

Département de la Haute-Loire

Commune de VALS PRES LE PUY

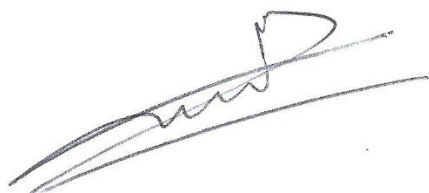
Enquête publique unique relative au projet de **Plan Local d'Urbanisme** et au projet de
Périmètre Délimité des Abords

Du 23 Janvier au 22 février 2019

Conclusions relatives au Plan Local d'Urbanisme

Monistrol sur Loire le 22 mars 2019

Yves CHAVENT commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yves Chavent', written over a horizontal line.

Conclusions :

I — La commune de **Vals près Le Puy** (3345 habitants en 2014) était dotée d'un POS depuis 1988, devenu caduc en Mars 2017. Elle avait prescrit l'élaboration d'un PLU dès 2014. Le PADD a été débattu le 10 Avril 2017. En parallèle et dès 2016-17, un projet urbain partenarial (PUP) a été débattu avec les propriétaires du secteur Saint-Benoît sud de la commune, et approuvé par délibération de la commune en mars 2017. Il n'a pas reçu d'exécution en raison de la caducité du POS et en l'absence de PLU. Le projet de PLU a été arrêté le 19 juillet 2018. Les personnes publiques ont été consultées et le projet a été soumis à une enquête publique unique (portant sur le **PLU** et le Périmètre Délimité des Abords **-PDA**) pendant 31 jours. Le commissaire enquêteur a établi un rapport unique et des conclusions distinctes.

II — L'enquête s'est déroulée sans difficulté particulière et conformément à l'arrêté municipal du 30 décembre 2018. La publicité a été effectuée dans la presse (dans les délais réglementaires), en mairie et sur le terrain en de nombreux emplacements. Le dossier était disponible en permanence en mairie et sur le site internet de la commune. La population avait déjà été sensibilisée au PLU par la concertation durant son élaboration. Les observations ont été au nombre de 31, transmises au commissaire enquêteur de vive voix (24), par lettre (13), par mail (7) (certaines personnes ayant utilisé plusieurs modes d'intervention). Le registre d'enquête a été ouvert et clos par le CE. Il comporte trois observations.

III — le dossier soumis à enquête comprend les pièces habituelles en cette matière et tout particulièrement un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (fascicule 2), un rapport de présentation très bien documenté (fasc 1), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (fasc 3), et les pièces réglementaires notamment règlement (fasc 5) et plans de zonage (échelle 1/5000^{ème} et 1/2500^{ème}). L'Autorité environnementale après examen au cas par cas, avait dispensé le PLU d'évaluation environnementale.

Une des caractéristiques de la commune est une stagnation de la population depuis 1982 voire une perte depuis 2008. La population est cependant marquée par un renouvellement et un dynamisme résidentiel. Le PADD est conçu sur une perspective d'évolution de la population de +0.6% par an sur la période 2013-2030 (proche de l'ambition du SCOT, et en lien avec l'ambition du « cœur urbain du Puy »). Le besoin en logements nouveaux serait alors de 16 logts/an sur 12 ans en moyenne dont 13 logts/an en construction neuve

Le rapport de présentation présente un diagnostic très complet (partie 1) de la commune : caractéristiques sociodémographiques, logement, activité économiques (dont l'agriculture), déplacements, équipements et services. L'état initial de l'environnement (partie 2) est décrit tant en ce qui concerne le milieu physique (avec les risques naturels), le milieu naturel (avec la trame verte et bleue), le milieu humain (avec la consommation foncière), le paysage et le patrimoine. Dans la partie 3, le rapport de présentation explique et justifie les choix retenus pour établir le zonage, le règlement, et les OAP au regard des objectifs et orientations du PADD. Le rapport estime les capacités d'accueil du projet de zonage, en tenant compte de la rétention foncière, du desserrement des ménages, de la réhabilitation dans le bâti existant, et de la densité moyenne prévue par le SCOT.

On regrettera que le rapport soit peu explicite sur l'enquête agricole qui a été réalisée. L'un des enjeux identifiés est la « réflexion globale sur les zones à urbaniser » (RP p43), que l'intégration au PLU du PUP ne semble pas avoir concrétisée.

Le dossier souffre de quelques imperfections ou erreurs matérielles, pour certaines déjà signalées par le Préfet dans ses observations sur le projet arrêté. Le commissaire enquêteur **recommande de prendre en compte soigneusement ces observations**. (Rapport Partie I § 3.7.4)

IV – Les objectifs d'aménagement et les quatre axes d'aménagement énoncés dans le PADD reçoivent une traduction réglementaire adaptée :

-L'objectif de production de logements (192 à 197 sur 12 ans) correspond à l'utilisation des « dents creuses » complété par un développement limité en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle. Les caractéristiques des OAP permettent une diversification de l'offre de logements. La mise en place d'un emplacement réservé pour mixité sociale répond en partie au besoin réglementaire de logement social lorsque la population communale dépassera 3500 habitants.

-le principe d'élaboration du zonage repose sur la limitation de l'urbanisation à l'enveloppe urbaine bâtie actuelle, à l'exception du secteur de Saint-Benoît sud. La limitation de l'étalement urbain est réelle, par comparaison avec le potentiel de zones aménageables dans le POS précédent. **S'il n'est pas contesté que la réalisation des objectifs de production de logement ne peut se satisfaire des seules dents creuses et de la seule enveloppe bâtie actuelle, il faut bien constater que le choix de la zone d'extension AUc1 de Saint-Benoît sud n'a pas fait l'objet d'une analyse détaillée et comparative quant à ses avantages, à ses risques et à ses incidences notamment sur l'activité agricole que la commune entend « maintenir voire développer ».**

-Les opérations d'aménagement du centre bourg notamment la valorisation du Dolaizon et du bief, les aménagements de cheminements piétons prévus dans les OAP, un règlement permettant la mixité des fonctions en zone urbaine et l'optimisation de l'utilisation du foncier, conforteront l'attractivité de Vals, et la dimension économique du territoire. L'absence de surfaces nouvelles à vocation économique prend en compte les possibilités de renouvellement sur place. En ce qui concerne les déplacements, la principale ambition est l'aménagement de la liaison avec le centre de l'agglomération le long du Dolaizon. Si les déplacements piéton ont été précisément étudiés (et traduits dans les OAP ou par des emplacements réservés, Il ne semble pas en avoir été de même pour les déplacements en deux roues (alors que la coexistence des deux modes sur un même espace peut être source de conflit, comme le long de l'axe principal constitué par l'avenue de Vals ou le long du Dolaizon). **Le commissaire enquêteur recommande de poursuivre et d'approfondir, au delà du PLU, la réflexion sur les déplacements deux roues dont l'évolution peut appeler des solutions spécifiques et distinctes de ceux proposées pour les déplacements piétons.** La problématique du stationnement est traitée à travers les dispositions réglementaires (aucune observation n'a concerné cette question).

-La préservation des paysages résulte de l'identification des unités paysagères de la commune : certaines sont protégées (Vallée du Dolaizon, site inscrit du Puy Polignac, monuments historiques). Le PLU traduit cet objectif par « *le resserrement fort* » de l'enveloppe constructible, la mise en place de secteurs inconstructibles Ap ou naturels N sur des coteaux notamment ou des zones de falaises, la prise en compte de bâtiments remarquables existant le long de l'avenue de Vals, l'emplacement réservé n° 3 relatif au Parc des Chibottes. Le zonage crée une zone NI au sud de la commune dont le périmètre correspond exactement à une zone de loisirs (moto cross), située à cheval sur Vals et sur Le Puy en Velay.

- Le « *maintien voire le développement de l'activité agricole* » se traduit par une limitation forte de la consommation d'espaces pour l'urbanisation. Le PLU se fonde sur les perspectives favorables des

deux exploitations. L'un des deux exploitants (M et Mme ANDRIEUX, en GAEC) s'élèvent contre l'amputation de son exploitation qui résultera du maintien de la zone AUc1 de Saint-Benoît sud et du projet de PUP sur ce secteur. Il analyse de façon circonstanciée les caractéristiques du secteur de Saint-Benoît, où il exploite 6 ha (en deux parties l'une au sud, l'autre au nord) pour produire notamment du maïs pour son troupeau. L'analyse est corroborée par les éléments figurant dans le rapport de présentation du PLU, tant en ce qui concerne la nature spécifique du sol, la présence d'argile et d'eau, les risques naturels. M Andrieux explicite clairement les conséquences pour son exploitation. La commune répond que l'exploitant sera indemnisé, mais cela ne répond pas à l'ambition de maintien ou de développement de l'activité agricole. Aucune compensation en foncier ne semble avoir été recherchée ou proposée. L'équilibre d'une exploitation peut être gravement affecté par une telle diminution de foncier.

V- Le commissaire enquêteur relève qu'aucune analyse des incidence du PLU sur l'exploitation agricole ne semble avoir été faite (elle ne figure pas dans le rapport de présentation – il n'y a pas de justification du choix de Saint-Benoît sud comme secteur d'extension de l'urbanisation – autre que le projet de PUP dont il a été rappelé que ce n'est pas une procédure d'urbanisme mais de financement). Je m'étonne que la Chambre d'Agriculture n'ait fait aucune remarque. Le commissaire enquêteur relève dans le PLU une autre ambiguïté dans le classement du secteur de Rozier-sud en zone Ap alors que l'OAP n° 6 envisage à terme une liaison routière traversant ce secteur et impactant nécessairement fortement l'exploitation agricole du secteur.

Compte tenu de la qualité des études et du rapport de présentation du PLU, de l'adéquation entre les objectifs affichés par la commune et la traduction réglementaire, le commissaire enquêteur donne un avis globalement favorable au projet de PLU.

J'émet une réserve en ce qui concerne la partie sud de la zone AUc1 de Saint-Benoît sud (au sud de la parcelle AL 86), partie la plus éloignée de l'urbanisation existante.

Compte tenu des besoins en foncier en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle, qui ne sont pas contestés, le commissaire enquêteur donne un avis défavorable en l'état à l'urbanisation de la zone de Saint-Benoît sud, classée en zone AUc1, pour la partie au sud de la parcelle AL 86 (celle-ci n'étant pas incluse dans le PUP). La partie nord est plus proche de l'urbanisation actuelle. Pour la partie sud il appartiendra à la commune de réexaminer le zonage et d'apprécier le choix des secteurs à ouvrir à l'urbanisation en fonction des objectifs du PADD (et notamment « le maintien voire le développement de l'activité agricole »).

Le secteur de Rozier-sud a souvent été présenté comme moins intéressant pour l'agriculture. Le développement de l'urbanisation (comme cela semble être envisagé à terme) y serait moins impactant pour l'agriculture. Ce sera un autre élément à prendre en compte au moment de réexaminer le zonage.

VI- J'ai donné un avis motivé sur les diverses observations qui me sont parvenues pendant l'enquête. Je rappelle ici trois de ces avis :

- 1- Sur les observations de **M et Mme AUGEYRE (O 7)** et de **M Michel SOUPET (O 5)**, **je recommande d'approfondir la réflexion sur les pistes cyclables et leur coexistence avec les autres modes doux de circulation, y compris sur l'avenue de Vals et le long du Dolaizon. La réflexion sur les déplacements deux roues peut appeler des solutions spécifiques et distinctes de ceux proposées pour les déplacements piétons.** Même s'il n'appartient pas au

PLU de définir dans le détail les ouvrages nécessaires, le développement des deux roues (vélos) appelle un élargissement de la réflexion au delà des seuls déplacements piétons.

- 2- Sur l'observation de la **Société Immobilière du Casino (M 1 et R3)**, **j'émet un avis favorable à la demande de modification de l'article UE 2 du règlement, pour permettre clairement des installations nouvelles ainsi que l'évolution des entreprises présentes. La rédaction pourrait être la suivante** : sont autorisés « *les compléments d'installation et les aménagements des installations classées soumises à autorisation existantes ainsi que les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition de ne pas augmenter les nuisances* ».

- 3- Sur l'observation de **M DOUCE (O 15)**, **j'émet un avis favorable à la demande de déplacer la limite sud de la zone UD de 15 mètres plus au sud pour la parcelle AE 32**. La limite est placée excessivement près du bâti actuel, et interdit une extension ou un aménagement annexe, alors même que le classement en Ap n'est pas justifié par une exploitation ou une vocation agricole.

Monistrol sur Loire le 22 Mars 2019
Yves CHAVENT commissaire enquêteur

