

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



Une chibotte

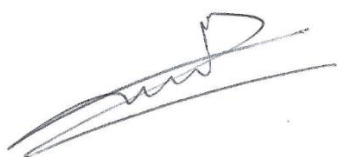
RAPPORT



Le nouveau Pôle Multi-Activité

Monistrol sur Loire le 22 mars 2019

Yves CHAVENT commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Yves Chavent, the commissaire-enquêteur.

Sommaire :

Partie I PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

1 – Généralités

1.1 Objet de l'enquête publique unique	p 4
1.2 Cadre juridique	p 4
1.3 Présentation des projets	p 4
1.4 composition du dossier de PLU	p 4

2- Organisation et déroulement de l'enquête publique

p 5

2.1 Désignation du commissaire enquêteur	p 5
2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	p 5
2.3 Personnes rencontrées	p 5
2.4 Visite des sites	p 5
2.5 Affichage et publicité	p 5
2.6 Difficultés rencontrées	p 6
2.7 Dénombrement des observations recueillies	p 6
2.8 Site internet	p 6
2.9 Clôture de l'enquête publique	p 7

3- Observations sur le dossier	p 7
3.1 L'élaboration du PLU	p 7
3.2 La caducité du POS	p 7
3.3 le projet urbain partenarial	p 7
3.4 Le PADD	p 8
3.5 L'arrêt du projet	p 9
3.6 La dispense d'évaluation environnementale	p 9

3.7 Observations du commissaire-enquêteur sur le dossier	p 9
3.7.1 Le rapport de présentation	p 9
3.7.2 Le plan de zonage	p 12
3.7.3 Les orientations d'aménagement et de programmation	p 13
3.7.4 Observations matérielles	p 14
3.8 Avis des personnes publiques associées	p 15
3.8.1 Analyse des avis	p 15
3.8.2 Avis du commissaire-enquêteur	p 21

4 – Analyse des observations recueillies pendant l'enquête publique

p 23

4.1 Notification du procès-verbal des observations recueillies	p 23
4.2 Rencontre avec le responsable du projet	p 23
4.3 Mémoire en réponse au PV des observations recueillies	p 23
4.4 Synthèse et analyse des observations formulées par le public avec la réponse du Maître d'ouvrage et l'avis du commissaire-enquêteur :	p 23

4.4.1 Réponse du Maître d'ouvrage et avis du commissaire enquêteur (hors Saint-Benoît-sud)

p 24

4.4.2 Réponse du Maître d'ouvrage et avis du commissaire enquêteur sur le secteur de Saint-Benoît-sud

p 59

PARTIE II PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

1	– Organisation de l'enquête	p 70
2	- Le dossier	p 70
	2.1 Les monuments historiques	p 71
	2.2 L'étude	p 71
	2.3 Le dossier	p 71
3	– La consultation des propriétaires	p 71
4	– Analyse des observations et avis du commissaire-enquêteur	p 71

Partie I PLU Annexes

Annexe I-1 Avis d'enquête publique et affichage en mairie

Annexe I-2 Affichage sur le territoire

Annexe I-3 Première parution dans la presse

Annexe I-4 Seconde parution dans la presse

Annexe I-5 Annexes(3pages) à la réponse du Maître d'ouvrage sur le secteur Saint-Benoît-sud

Annexe I-6 Copie des mentions d'ouverture et de clôture du registre d'enquête publique

Annexe I-7 PV des observations orales ou écrites

Annexe I-8 Arrêté 2018-350 du 28 décembre 2018

Annexe I-9 Délibération n° 7 du 13 décembre 2018

Annexe I-10 Avis de la Communauté d'agglomération du Puy en Velay en date du 25/09/18 et reçu le 14/01/19

Annexe I-11 Documents et observations reçus par le commissaire-enquêteur

Partie II PDA Annexes

Annexe II-1 Délibération n°6 du 13 Décembre 2018

Annexe II-2 LRAR adressées à M et Mme VIAL

Annexe II-3 PV de synthèse des observations et mail d'envoi

Annexe II-4 Réponse du Maître d'ouvrage

Partie I Plan Local d'Urbanisme

1 – Généralités

1.1 Objet de l'enquête publique unique

La commune de VALS PRES LE PUY a décidé le 11 décembre 2014 d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et a arrêté le projet par délibération du 19 juillet 2018.

Après diverses études, le Préfet de la Haute-Loire a transmis un projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France.

Par arrêté du 28 décembre 2018, le Maire de VALS PRES LE PUY a organisé l'enquête publique unique portant sur ces deux dossiers.

1.2 L'enquête publique relative au PLU est organisée conformément à l'article L153-19 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique relative au PDA est organisée conformément à l'article R 621-93 du code du Patrimoine, qui prévoit explicitement une enquête unique lorsque les deux dossiers sont élaborés concomitamment.

1.3 Présentation des projets :

le PLU : il a été prescrit le 11 décembre 2014 au motif de la caducité du POS précédent qui datait de 1988. Un Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire avait été élaboré pour les communes de l'agglomération. Il devait être traduit dans le PLU. Des projets communaux nécessitaient une réflexion pour un projet de ville cohérent, qui devait prendre en compte la circulation et le stationnement des véhicules ainsi que l'implantation d'équipements publics.

La délibération évoquait trois « objectifs » :

- objectif habitat
- objectif aménagement de l'espace
- objectif déplacements

Après une longue période d'attente, un diagnostic a été réalisé avec le concours d'un bureau d'étude. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu en conseil municipal le 10 Avril 2017.

Le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal du 19 juillet 2018.

le PDA : il s'agit de fixer un périmètre où s'applique la protection des monuments historiques plus en rapport avec le relief, la topographie, la place dans le paysage naturel et urbain.

Voir la partie II du rapport

1.4 composition du dossier de PLU

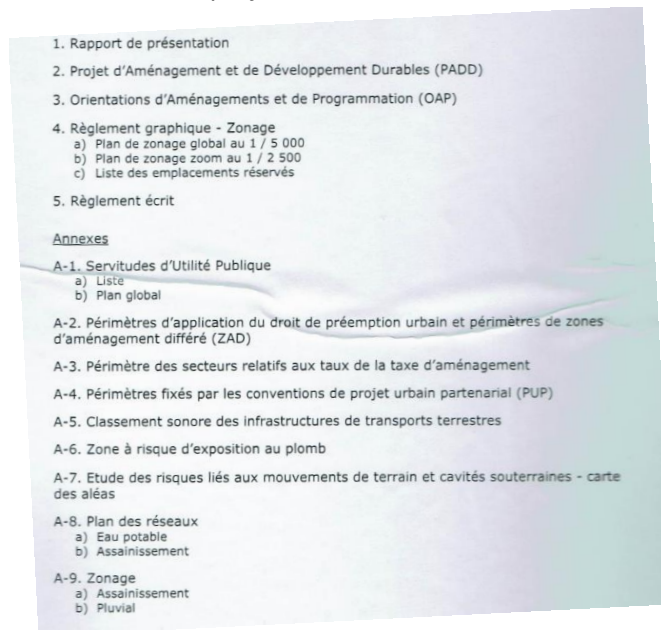
Il comprend les pièces suivantes:

A-Note de présentation de l'enquête publique unique : ce document rappelle les étapes de l'élaboration du PLU (et du PDA), les modalités d'organisation de l'enquête publique avec son cadre juridique, et le contenu du PADD et du rapport de présentation.

B- Dossier relatif au PLU :

- I. Délibérations associées à la procédure d'élaboration du PLU (dont celle du 10 avril 2017 relative au PADD et celle du 19 Juillet 2018 arrêtant le projet de PLU).

II. Dossier d'arrêt du projet de PLU



III. Décision de l'autorité environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas.

IV. Avis des personnes publiques associées et consultations obligatoires.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 Par décision E18000168/63 du 5 décembre 2018, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Clermont Ferrand a désigné M Yves CHAVENT, avocat honoraire, comme commissaire enquêteur.

2.2 **L'arrêté du 28 décembre 2018** du Maire de Vals près le Puy a prescrit la présente enquête publique unique (**annexe 8**)
L'enquête publique s'est ouverte le 23 Janvier 2019 à 9h et a été close le 22 février 2019 à 16h30.

2.3 Préalablement à l'enquête, j'ai rencontré le 13 décembre 2018 MM. Alain ROYET, Maire, Max HUGUENIN, Adjoint à l'urbanisme, Mmes CHAUDEURGE, Directrice Générale des Services, et Pauline BRENIER, chargée de mission des affaires juridiques et administratives, qui m'ont présenté le dossier de PLU.
Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies.

2.4 Je me suis à plusieurs reprises rendu dans divers secteurs de la commune avant et pendant l'enquête, le 13 décembre 2018 seul, le 13 février 2019 accompagné de l'adjoint à l'urbanisme (sauf dans le secteur de Saint-Benoît) puis avec Mme la Directrice des services (dans le secteur de Saint-Benoît). Je me suis une nouvelle fois rendu seul dans le secteur de Saint-Benoît le 22 Février 2019.

2.5 Affichage et publicité :

L'avis d'enquête publique unique (jaune de format A2) a été affiché en mairie à l'intérieur et à l'extérieur (**annexe 1**), ainsi qu'en divers points du territoire communal (notamment sur le pont du Dolaizon et sur les panneaux d'entrée de l'agglomération), conformément à l'arrêté (**annexe 2**).

J'ai pu constater que ces panneaux étaient restés en place jusqu'à la fin de la période d'enquête.

L'avis d'enquête publique est paru dans la presse :

-LA TRIBUNE LE PROGRES le 7 janvier 2019
-L'EVEIL le 3 janvier 2019
(annexe 3)

Et à nouveau :

-LA TRIBUNE LE PROGRES le 24 janvier 2019
-L'EVEIL le 24 janvier 2019
(annexe 4)

Soit conformément à la réglementation.

Le nombre important des observations montre que l'information a été correctement réalisée et a rempli son rôle.

2.6 Difficultés rencontrées :

Je n'ai pas rencontré de difficulté particulière. La Mairie a mis une salle à ma disposition pour la tenue des permanences. Chaque personne a pu être entendue individuellement par le commissaire enquêteur qui a pris note des observations orales, reçu les divers documents et courriers ou mails que les personnes lui destinaient.

2.7 Dénombrement des observations recueillies

Les observations orales sont au nombre de 24 (vingt quatre).

Sur le registre d'enquête figurent 3 (trois) observations écrites.

J'ai reçu 13 (treize) courrier ou documents,

Ainsi que 7 mails.

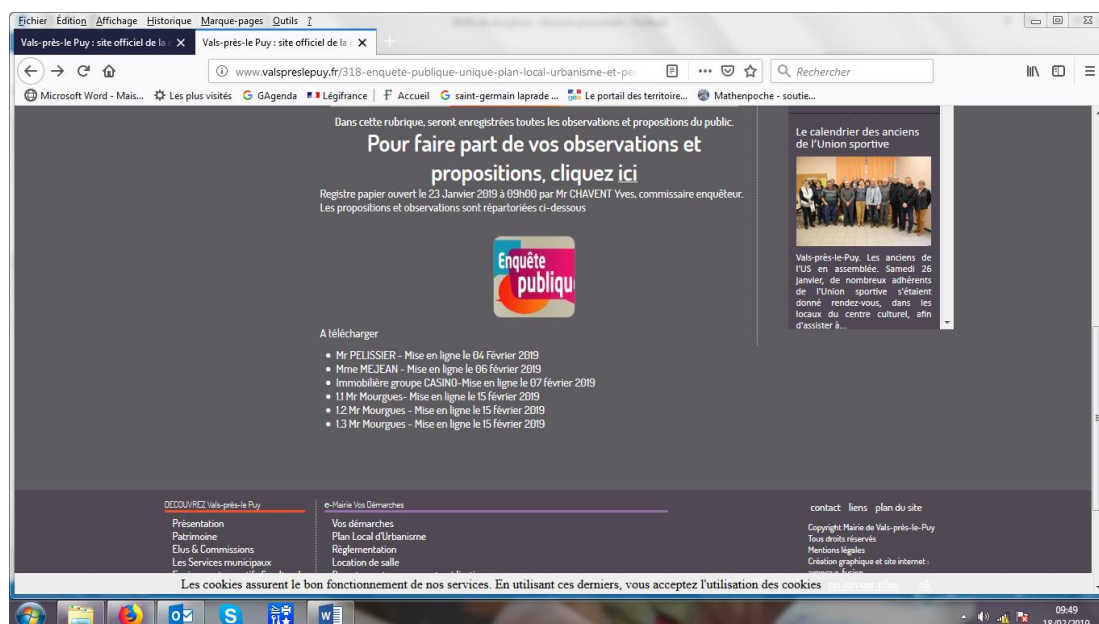
Soit au total 47 observations

Tous les documents reçus sont en annexe 11 à la partie PLU

En réalité le nombre réel d'observations est moindre, car certaines personnes ont adressé une lettre ou un mail à l'appui de leur observation orale. De même une observation reçue par mail a été reportée sur le registre.

2.8 Site internet : L'avis d'enquête publique, l'arrêté municipal organisant l'enquête publique et le dossier soumis à enquête étaient accessibles sur le site internet de la commune de VALS PRES LE PUY, dès avant la période d'enquête.

Les observations reçues durant l'enquête étaient accessibles sur le site internet de la commune durant la période d'enquête (sauf pour certains qui sont arrivés en fin de période d'enquête) : voir ci-dessous une capture d'écran faite pendant l'enquête :



2.9 Clôture de l'enquête publique

Des lettres, documents, ou mails ont été adressés au commissaire-enquêteur avant la clôture de l'enquête, fixée à 16h30 le vendredi 22 février 2019. La permanence de ce jour s'est achevée en même temps après que toutes les observations aient été recueillies.

Le registre a été clos par le commissaire enquêteur (annexe 6)

3 – Observations sur le dossier

3.1 L'élaboration du PLU de VALS PRES LE PUY a été prescrite par délibération du 11 décembre 2014 (**voir fascicule du dossier contenant les délibérations associées à la procédure d'élaboration du PLU**). Cette délibération invoquait « la caducité des POS ». Le POS précédent datait de 1988. Un Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire avait été élaboré pour les communes de l'agglomération. Il devait être traduit dans le PLU. Des projets communaux nécessitaient une réflexion pour un projet de ville cohérent, qui devait prendre en compte la circulation et le stationnement des véhicules ainsi que l'implantation d'équipements publics.

La délibération évoquait trois « objectifs » :

- objectif habitat
- objectif aménagement de l'espace
- objectif déplacements

3.2 La caducité des POS avait été organisée par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 dite ALUR. Le POS devenait caduc (et de ce fait le RNU applicable) au **27 mars 2017** alors même que l'élaboration d'un PLU avait été prescrit avant 2015.

3.3 Au printemps 2016, un Projet Urbain Partenarial (PUP) a été élaboré entre la commune et les propriétaires fonciers dans le secteur de Saint-Benoît sud classé au POS en zone NA2. Le PUP « *est un outil de financement des équipements publics (...). Ce n'est ni une autorisation ni une procédure d'urbanisme mais un outil contractuel de financement d'équipements publics* » (délibération n°2 du 25 mars 2017 – fascicule A-4 du dossier).

Par délibération n°4 du 16 mars 2017 (fascicule A-4 du dossier)., le CM a approuvé la concession d'aménagement du secteur Saint-Benoît sud à conclure avec la Société Publique Locale (SPL) du Velay.

Par délibération n°3 du 16 mars 2017(fascicule A-4 du dossier), le CM a approuvé le périmètre du projet de PUP et le projet de convention mis en œuvre par la SPL, à passer avec les propriétaires du périmètre.

Cette convention prévoyait en son article 2 : « La commune de VALS PRES LE PUY s'engage à faire achever par la SPL du Velay les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1 au plus tard le 31 mars 2019 ».

Cette délibération rappelait « l'intérêt général de ce projet pour le territoire à la fois en termes de développement par la création de logements destinés à l'accession libre et sociale, du locatif social, mais aussi en matière de recettes fiscales compte tenu de la construction prévisionnelle d'une soixantaine de logements »

Une Convention m'a été communiquée en date du 20 mars 2017.

Par délibération n°2 du 25 mars 2017, le périmètre du PUP a été légèrement modifié. (fascicule A-4 du dossier),

3.4 Poursuivant la procédure d'élaboration du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu en conseil municipal le **10 Avril 2017**(délibération n° 15).

Le diagnostic identifie les enjeux, notamment :

-démographie : renforcement du cœur urbain à l'échelle du SCOT

-développement résidentiel avec une offre de logement diversifiée, prise en compte du PUP Saint-Benoît, valorisation du potentiel du tissu bâti existant, limitation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels par la densification de l'enveloppe urbaine actuelle, et prise en compte de la densité minimale de 18 logements/ha dans les projets nouveaux.

-activités économiques : maintien de l'équilibre entre fonction résidentielle et fonction d'activités, nécessité d'un potentiel suffisant de terres agricoles, en lien avec l'activité d'élevage

-espaces publics et équipements : une localisation des équipements favorisant le développement d'un cœur de ville dynamique, la prise en compte de la desserte et des capacités des réseaux dans la définition du développement de l'urbanisation.

-déplacements : développement de l'utilisation des transports en commun, facilitation des déplacements mode doux, par une compacité urbaine, capacités de stationnement adaptées au besoin.

-paysage et environnement : paysage remarquable et riche sur la partie sud-ouest du territoire, prise en compte du relief et de l'hydrographie dans les projets d'urbanisation.

Au regard de ces enjeux les orientations retenues par le PADD sont :

AXE 1 – CONFORTER LA PLACE DE VALS PRES LE PUY DANS LE CŒUR URBAIN DU PUY :

affirmer une ambition de reconquête démographique, favoriser l'installation de nouveaux ménages et de jeunes, favoriser la mixité sociale.

AXE 2 - POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE MOINS CONSOMMATEUR

D'ESPACE : favoriser une urbanisation rassemblée et fonctionnellement cohérente en privilégiant le bourg et ses extensions actuelles comme lieu de développement de l'habitat et en encadrant le développement sur les secteurs plus périphériques ou isolés. Le

développement de l'habitat est à prioriser au sein de l'enveloppe urbaine existante. Il s'agit d'envisager une urbanisation nouvelle plus intense, prenant en compte le PUP.

AXE 3 – CONFORTER LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET L'ATTRACTIVITE DE

VALS PRES LE PUY : valoriser le centre bourg, poursuivre les actions de reconquête du centre ancien, valoriser le Dolaizon et le bief, adapter l'offre en équipements communaux à travers le pôle multi activité. Conforter la dimension économique avec la zone de Chirel et la mixité des fonctions au sein du bourg. Améliorer les déplacements (maillage de voirie, modes alternatifs, transports en commun. Prendre en compte la desserte actuelle et future en réseaux.

AXE 4 – PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES ET PAYSAGERES DU

TERRITOIRE : préserver les composantes des paysages, encadrer l'urbanisation sur les coteaux, mise en valeur de la présence de l'eau. L'objectif communal est de favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole, notamment par un modèle moins consommateur d'espace. Préserver les espaces naturels et la trame bleue structurée par le Dolaizon.

Les 4 axes stratégiques ont été approuvés, étant précisés que les modes de déplacements « méritent de approfondissements ».

3.5 Le projet a été **arrêté par délibération du conseil municipal du 19 juillet 2018**.

Le Maire a rappelé les orientations retenues par le PADD (sans que soit mentionné le PUP de Saint-Benoît sud), et a fait le bilan de la concertation. Les modalités de la concertation durant l'élaboration du PLU ont été rappelées (dossier d'information, site internet registre, réunions publiques, etc). Une enquête auprès des exploitants agricoles a été faite.

Le Maire a rappelé les observations faites durant la phase de concertation, apporté des éléments de réponse. Il est indiqué que le projet de PLU a subi quelques modifications à la suite de la concertation.

3.6 Le projet de PLU a été **dispensé d'évaluation environnementale** par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 4 Juin 2018, figurant au dossier soumis à enquête.

3.7 Observations du commissaire enquêteur sur le dossier :

3.7.1 Il faut souligner que le dossier et notamment le **RAPPORT DE PRESENTATION (RP) du PLU** est bien construit, suffisamment détaillé, complet et facilement accessible et compréhensible.

-Le diagnostic du territoire (partie 1) présente la situation géographique et institutionnelle de la commune, les caractéristiques de la population (et notamment la stagnation voir régression dans la période récente), l'état du parc de logements, les activités économiques (secteur commercial, agriculture et tourisme, dont la compétence est portée par la Communauté d'Agglomération du Puy). Les déplacements et les équipements et services sont également analysés.

On note, en ce qui concerne la production récente des logements, que le PLH 2012-2017 prévoyait la construction de 113 logements ; il n'en a été créé que 63. Le projet de SCOT non encore approuvé prévoit une densité minimum de 18 logements/ha

-l'état initial de l'environnement (partie 2) est bien documenté.

-le rapport de présentation explique et justifie les choix du PLU (partie 3). A partir du PADD, dont le contenu a été rappelé ci-dessus, le rapport explicite les projections démographiques (RP p 171) (+ 0.6%/an de progression de population, en lien avec « *la dynamique attendue pour le cœur urbain du Puy* »), les besoins en logements (**16 logements par an en moyenne, 192 à 197 logements sur 12 ans 2018-2030**). Il rappelle les objectifs de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain (RP p 174)

Les principes de localisation du développement de l'habitat sont énoncés au rapport de présentation :

Localisation du développement de l'habitat : renforcement du bourg

- Tendre vers une urbanisation plus compacte

- **Privilégier le bourg et ses extensions actuelles**

- **Limiter le développement sur le secteur de la Sermone**, en raison de ses contraintes (écart des équipements publics, du TUDIP, enjeux paysagers,...)

- **Maîtriser l'urbanisation isolée** existante en limite Nord (**résidence Belle Plaine**) qui n'est pas directement connectée à la ville de Vals, et sur le **secteur des Vigneaux**, qui s'inscrit en discontinuité avec l'urbanisation principale et dans un contexte naturel ;

- En dehors de l'enveloppe urbaine principale et de ces secteurs, limiter les possibilités à l'évolution de l'habitat existant (extension et annexe, pas de nouvelles constructions).

→ *Il s'agit d'éviter la dispersion de l'habitat en construction neuve sur le territoire et de limiter l'étalement urbain, qui impacteraient les espaces agricoles et naturels.*

→ *Ces objectifs visent également à une urbanisation davantage rassemblée autour du cœur de vie communal qu'est le centre-bourg (et le futur pôle multi activités) qui accueille les équipements, commerces et services de proximité, et favoriser les courtes distances*

(extrait du rapport de présentation p 174)

C'est donc « *l'enveloppe urbaine* » bâtie actuelle qui sert de référence pour la définition des zones constructibles. Cette référence doit être conjuguée avec les besoins en foncier nécessaire pour satisfaire les objectifs de construction et de croissance de population.

Le rapport de présentation rappelle également l'objectif d'équilibre entre la réhabilitation et la construction neuve, ainsi que l'objectif de densité moyenne globale de 18 logements/ha, avec une diversification des formes de logements (Rapport p 174).

Au regard des besoins en foncier (qui doit tenir compte des phénomènes de rétention foncière, mais aussi des possibilités de création de logements dans l'existant - RP p 20 et 125), le PLU prend en compte le périmètre du Projet Urbain Partenarial de Saint-Benoît sud. On sait que ce périmètre (qui correspond à un système de financement des équipements publics, et non à une procédure d'urbanisme) a été intégré à l'élaboration du PLU en 2017.

Il faut bien constater que l'urbanisation du secteur Saint-Benoît sud a été considérée depuis 2017 comme une décision préexistante, sans que les justifications et les incidences de cette décision d'urbanisme aient été clairement énoncées. La carte de synthèse des enjeux de développement (RP p 169 et 170) mentionne le PUP et l'urbanisation de ce secteur comme une donnée préexistante. Notamment le rapport de présentation ne produit pas d'analyse des incidences sur l'agriculture de l'extension de l'urbanisation à Saint-Benoît sud.

Le rapport de présentation analyse le secteur de Saint-Benoît sud comme une exception : « *Le PUP constitue une exception* » (RP p175). On ne trouve pas dans le rapport de présentation d'appréciation de l'urbanisation du secteur de Saint-Benoît sud au regard de tous les critères utilisés dans le rapport pour justifier les choix d'urbanisme de la commune. Le motif mis en avant par la commune pour expliquer l'urbanisation de Saint-Benoît sud est la création d'une offre foncière (par l'accord des propriétaires du secteur), alors que la commune est confrontée à une rétention foncière (voir par ex RP p 223).

Le rapport présente une justification détaillée (RP p186 à 225) des choix du PLU et de leur cohérence avec les orientations et objectifs du PADD (sauf pour le secteur du PUP Saint-Benoît qui est considéré comme s'imposant au PLU). Le PLH n'est pas encore approuvé à ce jour. L'un des objectifs du PLU était dès 2014 (voir la délibération de prescription du PLU) de traduire le PLH. La compatibilité du PLU et du PLH en cours d'élaboration fait l'objet de débats (voir par exemple **annexe 9** délibération du CM de VALS PRES LE PUY du 13 décembre 2018).

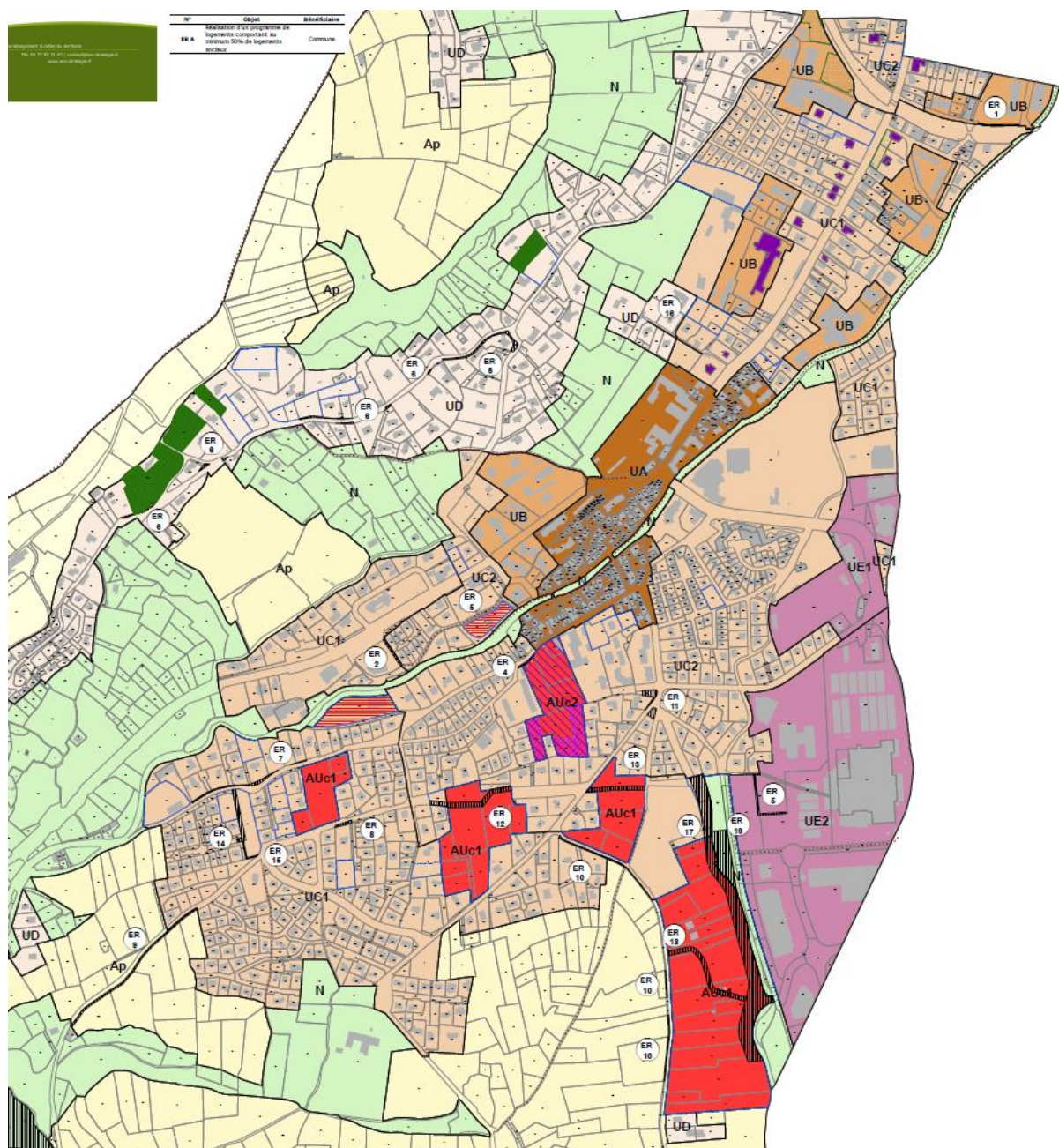
Le projet de PLH tel qu'il a été analysé par la commune prévoyait un objectif de création de logements de 8.3 à 10.2 logts/an pour le futur PLH 2019-2025. Le PLU est basé sur une création de 16 logements par an en moyenne. La commune a donné un avis négatif sur le projet de PLH et en a demandé le réexamen (**annexe 9**)

Dans sa réponse aux observations, la commune a transmis des éléments récents du PLH (**voir annexe 5** pièces extraites du PLH datées de **Février 2019**) qui fixent un objectif de 13 constructions neuves par an pour la période de 6 ans du nouveau PLH (2019-2025). (on rappelle que le PLH n'est pas à ce jour approuvé). L'objectif du PLU – 16 logts/an en moyenne est alors cohérent avec le PLH : compte tenu des créations de logements dans le tissu urbain existant (RP p 174), le nombre de constructions neuves nécessaires par an est de 13, c'est-à-dire l'objectif du PLH.

Le rapport analyse les incidences du projet sur l'environnement (RP p226 à 234) et propose des indicateurs pour le suivi de la mise en application du PLU.

A cet égard on peut regretter que le rapport ne mentionne pas le niveau actuel de ces indicateurs. Les chiffres peuvent être retrouvés dans le corps du rapport. Mais il serait utile de disposer d'un tableau permettant d'apprécier les évolutions.

3.7.2 Le plan de zonage :



Il fait apparaître que les zones constructibles **U** ont été circonscrites à l'enveloppe bâtie actuelle : Les « *dents creuses* » de cette enveloppe ont été répertoriées et sont classées en zone aménageables **AU** qui sont assujetties à des « *Orientation d'Aménagement et de programmation* » (OAP) . Les OAP définissent des principes d'aménagement spatial et qualitatif (typologie des logements, densité). Les zones NA du POS antérieur ont été reclassées en zone naturelle **N** ou agricole **Ap** (zone agricole non constructible).

Le secteur dit de Saint-Benoît sud est séparé de l'enveloppe bâtie par le cimetière (au nord) et le ruisseau du Riou (à l'est). C'est une ancienne zone NA classée en zone **AU** , correspondant sensiblement au périmètre du Projet Urbain Partenarial. Ce secteur complète les disponibilités foncières existantes dans l'enveloppe bâtie.

Les observations faites à l'enquête feront apparaître les critiques à l'encontre de ces « déclassements » des anciennes zones NA et les critiques du classement du secteur de Saint-Benoît sud en zone aménageable au détriment notamment de son usage agricole actuel.

3.7.3 Les ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) sont un des documents essentiels du PLU, puisque les constructions ou aménagements doivent être compatibles avec les OAP (article L152-1 code de l'urbanisme). Les « *principes d'aménagement de l'OAP Saint-Benoît Sud* » représentés fascicule 3 du dossier de PLU page 28, font apparaître un « *principe de liaison à terme (pour information)* » joignant le secteur de Saint-Benoît sud et l'Avenue de l'Europe (voir aussi le texte p 27). Or ce principe de liaison traverse la nouvelle zone agricole **Ap** de Rozier-sud. On comprend bien l'amélioration possible des liaisons inter quartiers (entre la zone de Chirel et l'avenue du Chambon d'une part, et l'avenue de l'Europe et l'ouest de la commune d'autre part). Mais cela interroge sur la pertinence du classement du secteur en zone agricole (même s'il n'y a aucun terme fixé pour cette opération).





Secteur Rozier-sud vu depuis l'ouest

3.7.4 Le commissaire-enquêteur a fait durant l'enquête quelques observations matérielles sur le dossier :

Observations matérielles sur le dossier :

- 1- Sur les plans de zonage (global au 1/5000^{ème}, centre au 1/2500^{ème}) la mention dans le cartouche de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme semble erronée. (Voir aussi rapport de présentation p 214) La référence exacte serait-elle R151-34 ou L 151-10 du code de l'urbanisme ?)
- 2- Les plans de zonage ne mentionnent pas les sections cadastrales. Il serait opportun de les faire apparaître pour faciliter la lecture des plans.
- 3- L'emplacement réservé **ER A** n'est pas mentionné sur le plan au 1/2500^{ème}. Sur le plan au 1/5000^{ème} ne figure que la lettre **A**.
- 4- Au voisinage des parcelles AI 176 et 177 est mentionné un ER 5, qui ne figure pas dans la liste des emplacements réservés (voir aussi rapport de présentation p 214)
- 5- Le graphisme des secteurs où la « *délivrance du permis de construire (est) subordonnée à la démolition du bâtiment existant* » n'est pas identique sur le plan et dans le cartouche.
- 6- Les chibottes sont identifiées sur les plans par une étoile. La légende des plans ne semble pas correspondre.(voir observation de la Préfecture).
- 7- Les plans des réseaux d'eau et d'assainissement sont très difficiles ou impossibles à lire. Il faut se reporter à la version numérisée.
- 8- Le nord n'est pas indiqué sur les plans du dossier

Le Préfet de Haute-Loire a également dans la fiche annexe à son avis (voir ci-dessous), proposé divers compléments et corrections, dont il conviendra de tenir compte.

3.8 Le PLU arrêté a été transmis pour avis aux personnes

publiques associées. Les observations produites sont réunies dans un fascicule joint au dossier d'enquête. L'avis de la Communauté d'agglomération arrivé tardivement est produit en **annexe 10**. Ces observations sont analysées ci-dessous et sont suivies de l'avis du commissaire-enquêteur:

3.8.1 Les avis des personnes publiques associées :

Avis du Département de la Haute-Loire du 30/08/18 : pas d'observation particulière.

* * * *

Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire du 11/09/18 :

En conclusion, au regard de l'ensemble des éléments précités la Chambre d'Agriculture considère que l'espace et l'activité agricole sont bien protégés. Elle émet donc un AVIS FAVORABLE.

La Chambre précise que la commune n'est pas concernée par la masse d'eau souterraine *FRGG051-Sable, argiles et calcaires du tertiaire de la plaine de la Limagne*.

* * * *

Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité du 15/10/18: pas de remarque à formuler.

* * * *

Avis de l'OPAC 43 du 22/10/18 : Pas de remarque particulière ; avis favorable.

* * * *

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 26/10/18 : avis favorable assorti d'observations et de réserves :

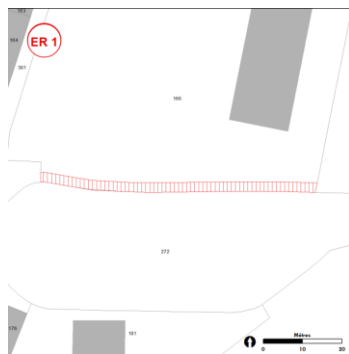
Nous approuvons la volonté du Conseil Municipal de conforter la dimension économique de la commune, notamment en s'efforçant de concilier le renforcement de la polarité commerciale de la zone de Chirel et le maintien du tissu artisanal, commercial et de services du centre-bourg.

Nous regrettons que ce dernier point n'ait pas été assorti d'une interdiction de changement de destination des locaux commerciaux situés aux endroits stratégiques (quai du Dolaizon, rue du Pont, rue des Ecoles), sous réserve que la commune conserve des places de stationnement et des aires de livraison nécessaires aux activités, afin de faire face au risque de disparition quasi-totale des locaux d'activités.

Le confortement de la zone de Chirel du point de vue de l'aménagement, s'il ne passe plus par un développement de l'offre foncière trouve une alternative dans l'extension des bâtiments existants. A cet égard, nous souhaitons que la qualité paysagère de la zone soit pensée globalement, notamment quant aux prescriptions pesant sur les plantations.

Enfin, concernant les emplacements réservés, nous approuvons le souci du PLU de faciliter de nouveaux accès aux zones commerciales et de services.

La CCI évoque également une opération envisagée au voisinage de l'immeuble consulaire, entre la rue de Sinéty et la rue du Général Beaugier.



Liste des emplacements réservés ER n° 1

En revanche, en qualité de copropriétaire de la parcelle concernée par l'emplacement réservé n° 1, nous vous faisons part de notre vive désapprobation quant à la création d'une liaison mode doux d'une largeur de 2,5 mètres entre la rue de Sinéty et la rue du Général Beaugier.

Nous vous rappelons à cet égard que la copropriété immeuble interconsulaire avait déjà accepté le cheminement piéton dans son emprise foncière en contrepartie de la suppression d'un trottoir au droit de sa propriété rue de Sinéty pour la création de places de stationnement dans l'espace public.

Par la suite, à l'occasion de la réfection de son parking, la copropriété a accepté d'installer sa clôture en retrait des limites afin de permettre le passage piéton entre la rue de Sinéty et la rue Général Beaugier.

La réalisation d'un passage élargi à 2,5 mètres, outre le fait qu'elle induirait des investissements conséquents liés au déplacement de la clôture et du système de contrôle d'accès au parking, aurait pour effet de réduire le nombre de places de stationnement et rétrécirait le débouché du parking sur la rue de Sinéty en rendant impossible la circulation à deux sens.

* * * *

Avis du Réseau Ecologie Nature 43 du 3/11/18 : Le REN n'est pas une personne publique mais a été consulté à l'initiative de la commune : le REN43 formule 3 recommandations.

L'examen des documents que vous nous avez transmis montre que, de notre point de vue, l'ensemble des directives nationales relatives au respect de l'environnement ont été appliquées. Il apparaît donc que dans les termes du PLU, le souci de la préservation de la qualité du cadre de vie est bien pris en compte sur le territoire de la commune de Vals-près-Le Puy.

Nous avons toutefois quelques remarques-critiques à porter à votre connaissance. Elles sont au nombre de trois et sont formulées sous forme de recommandations :

- 1) PUP St Benoit Sud (extension urbanisation)
- 2) Déplacements alternatifs (pistes cyclables)
- 3) Aménagement des berges du Dolaizon (caractéristiques de réalisation).

- 1) REN43 rappelle l'existence de disponibilités foncières soit à raison de logements vacants soit à raison de la rétention foncière. Une politique fiscale pourrait être utile ainsi qu'une politique d'accompagnement (technique et financière) de la réhabilitation des logements vacants.

REN43 évoque en particulier la zone de Saint-Benoit sud :

La zone St Benoit Sud dédiée à l'urbanisation constitue une langue urbaine (point noir écologique) qui vient couper l'ensemble naturel et (ou) agricole qui s'étend de la route du Carmel au ruisseau du Riou de part et d'autre du chemin de Prarlary. La topographie (forte déclivité du sol dès qu'on s'écarte du chemin de Prarlary) et l'exposition (Nord – Nord-Est) des terrains ne sont pas favorables à une bonne implantation d'habitation (coût de la construction, économies d'énergie). De même l'espace naturel conservé le long du ruisseau du Riou est réduit au strict minimum (voie d'accès aval prévue le long du ruisseau). L'éloignement et le relief sont également dissuasifs pour les déplacements doux (piétons, vélos).

Par contre les terrains en limite d'urbanisation pourraient servir utilement, dans un avenir plus ou moins proche, au développement d'un maraichage de proximité avec un mode de production agricole raisonnée.

Pour toutes ces raisons, il nous paraît opportun de n'ouvrir cette zone à l'urbanisation qu'après avoir épuisé au maximum les disponibilités présentes dans l'espace urbain actuel (OAP 1 à 5, rétentions foncières et locaux vacants, sans oublier de compter sur les habitations des années 60/70, occupées par des personnes âgées, qui risquent d'arriver sur le marché dans un avenir assez proche).

- 2) REN43 évoque l'insuffisance du maillage des pistes cyclables dans le cadre de la commune et pour les liens avec la commune du Puy en Velay.

Pour que l'enjeu des déplacements alternatifs (et plus particulièrement à pied et à vélo) soit atteint, il est donc nécessaire qu'un programme d'aménagement (OAP spécifique ?) soit lancé dans le cadre du PLU afin d'équiper ces artères de pistes dédiées aux vélos en complément des cheminements piétonniers (sans oublier le développement des transports en commun qui devrait être facilité s'il y a moins de voitures individuelles en circulation, et que puissent être aménagées, sur certains tronçons, des voies réservées aux bus).

- 3) Enfin REN43 évoque l'aménagement d'un cheminement piétonnier sur les berges du Dolaizon, et fait des préconisations quant aux caractéristiques de cet aménagement, et à son

usage : *il serait donc préférable de réaliser un cheminement prioritairement piétonnier, en sable stabilisé, et sans éclairage.*

* * * *

Avis de la Préfecture de la Haute-Loire du 18/10/18 :

- 1) L'Etat indique que le SCOT du Pays du Velay, approuvé par délibération du 3 septembre 2018, devrait devenir opposable le 11 décembre 2018.
La procédure menée par la commune est conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, sous réserve que le SCoT du Pays du Velay soit rendu exécutoire préalablement à l'approbation du PLU de Vals-près-Le-Puy.
- 2) Le PADD répond aux ambitions nationales des différentes lois d'aménagement et d'urbanisme.
- 3) Il conviendra de transcrire dans le PADD les objectifs de modération de consommation d'espace dont les éléments chiffrés se trouvent dans le rapport de présentation.
En application de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD devrait fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, notamment au regard des surfaces consommées par l'urbanisation passée.
- 4) Le rapport devra être complété par un inventaire des zones humides et mentionner la façon dont le PLU entend les préserver.
Eaux pluviales : préciser la mise en place de réseaux séparatifs dans les extension de l'urbanisation (et non pas « unitaire » comme mentionné en p 2 avant dernier § par erreur semble-t-il).
Assainissement : l'Etat indique que l'agglomération d'assainissement du Puy en Velay ne dispose pas de diagnostic d'assainissement permanent, ce qui ne permet pas d'apprécier la capacité les volumes induits par les programmes de construction.
- 5) L'Etat rappelle que la croissance démographique prévue par le PLU assujettira la commune aux obligations en matière de logements locatifs sociaux (actuellement 10% du parc locatif, pour 20% exigés). Il conviendrait donc d'évaluer le nombre de logements locatifs sociaux à construire.
Le SCoT fixe un objectif en terme de vacance de logements. Il conviendrait de recenser les logements vacants et de fixer un objectif en terme de taux de vacance.
Le PLH de la Communauté d'agglomération est en cours d'élaboration. Le PLU devra lui être compatible.
- 6) Le PLU n'aborde pas les déplacements en vélo (à l'exception de la voie verte le long du Dolaizon), alors que le SCoT préconise des aménagements cyclables. Il conviendrait d'assurer la liaison entre le centre bourg et Le Puy.
- 7) L'Etat rappelle le dossier joint de Périmètre de délimitation des abords.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, l'Etat émet un avis favorable.

L'avis de l'Etat est accompagné d'une « fiche annexe » (reproduite ci-dessous):

L'examen du dossier a permis d'établir la liste d'observations ci-après qui devraient permettre d'améliorer la qualité globale du document, de prévenir des difficultés dans l'instruction des actes d'occupation des sols ou de rectifier certaines anomalies ou imprécisions relevées.

Rapport de présentation

- page 72 : Le Dolaizon rejoint la Borne avant de rejoindre la Loire.
- page 72 : La cartographie des cours d'eau, publiée en novembre 2017 sur le site de la préfecture (<http://www.haute-loire.gouv.fr/les-cours-d-eau-a1392.html>) permettrait de compléter les informations relatives au réseau hydrographique (omission du ruisseau de « Bauzy »).
- page 77 : la commune n'est pas concernée par la masse d'eau souterraine de la plaine de Limagne.
- page 79 : Le tableau des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelles devra être complété par l'arrêté relatif aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 26/06/2017 (JO du 07/07/2017) pour un épisode survenu entre le 1/01/2016 et le 31/03/2016.
- page 79 : Il est indiqué que la commune est soumise à un risque de crue à « débordement lent », alors qu'elle est exposée à un risque de submersion très rapide, notamment en cas d'épisode cévenol consécutif à des orages de type méditerranéens.
- page 82 : L'étude « Bassin du Puy – Risques liés aux mouvements de terrain et cavités souterraines » réalisée par le CETE/Laboratoire Régional des Ponts et Chaussée de Clermont-Ferrand en juin 2001 n'est pas mentionnée. La cartographie d'aléa mouvement de terrain en figure 91 (page 84) ne correspond pas à cette étude, bien que la bonne étude figure en annexe A7 du dossier de PLU.
- page 85 : La commune est classée en catégorie 1 pour le risque « radon » (catégorie au risque le moins élevé). Le risque est bien pris en compte dans les documents, mais la cartographie du BRGM (figure 92) n'est plus valable et doit être remplacée par celle figurant sur le site de l'IRSN :
<https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx>
- page 144 : la commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°E 2009- 250 portant classement sonore des voies routières de statut route départementale et voie communale du département de la Haute-Loire et non l'arrêté n°E 2009-249 qui concerne les voies routières de statut autoroutes et routes nationales.
- page 145 : Il pourrait être complété que le PPBE des infrastructures relevant de la compétence du Conseil départemental a été approuvé le 08 novembre 2016.
- pages 144, 167, 185 : Le DDRM mentionne le risque transport de matières dangereuses (TMD) sur la commune de Vals-près-le-Puy pour une canalisation. Or, la canalisation de gaz générant cette servitude ne passe pas sur la commune. Il s'agit d'une erreur, la commune étant plus probablement citée pour l'emprise de 300 mètres autour de la RN 88 pour le transport routier. Avec la mise en service du contournement du Puy, la commune n'est plus concernée par le risque TMD. Il conviendra de corriger le rapport de présentation en ce sens. Pour autant, la ligne électrique HT peut être prise en compte, mais ne doit pas être considérée comme du TMD.

Projet d'aménagement et de développement durables

- page 21 (paragraphe *IV.5.Tenir compte des risques impactant le territoire*) : une cartographie de l'aléa mouvement de terrain est en effet en cours notamment sur la commune de Vals-près-le-Puy, mais il conviendrait de rappeler que l'étude « Bassin du Puy – Risques liés aux mouvements de terrain et cavités souterraines » réalisée par le CETE/Laboratoire Régional des Ponts et Chaussée de Clermont-Ferrand en juin 2001 sert de référence tant que l'étude en cours n'a pas été portée à la connaissance de la commune.

Orientations d'aménagement et de programmation

- l'OAP n°6 prévoit une voirie structurante sur sa rive gauche du Riou, plus ou moins en zone inondable. La réalisation de cette voirie et de l'ouvrage de franchissement du Riou ne devra en aucun cas restreindre le champ d'écoulement du cours d'eau.

Plan de zonage

- Sur le zonage et sa légende, aucune information ou autre signe sémiologique ne font référence d'une part aux cours d'eau et d'autre part au zonage du PPR-i. Bien que ce ne soit pas une obligation, il pourrait être utile de faire figurer les cours d'eau et l'emprise du PPR-i sur le zonage dans une logique de bonne information des usagers. Ceci permettrait, le long des petits ruisseaux ou talwegs, d'introduire une disposition permettant de garantir le libre écoulement des eaux en cas de fortes crues. La cartographie des cours d'eau est disponible sur le site de la préfecture.

- La légende des plans de zonage correspondant à une étoile « bâtiment récent non cadastré ou permis de construire en cours » semble correspondre au repérage des chibottes comme mentionné page 212 du rapport de présentation.

Règlement

- les articles 2 des zones urbaines et à urbaniser font référence à l'obligation de respect des dispositions du PPRi, alors que cette disposition est absente des articles 2 des zones agricoles et naturelles.

* * *

Avis de la Communauté d'agglomération du Puy en Velay (voir annexe 10)

Cette délibération en date du 25 septembre 2018 n'a été transmise à la commune que le 14 janvier 2019. Elle est donc hors délai et réputé favorable. Elle formule cependant les observations suivantes :

- 1) Le programme local de l'habitat (PLH) s'est achevé en 2017 et est devenu caduc. Un nouveau PLH est en cours d'élaboration. **Il n'est pas encore approuvé** (La commune de Vals près Le Puy a donné un avis défavorable au projet par délibération n°7 du 13 décembre 2018 – **annexe 9**).
- 2) Le PADD du PLU prévoit un rythme de construction de 16 logements par an sur 10 ans, dont 13 constructions neuves. Le projet de PLH évalue le neuf à 10 logements par an. La CAPEV souligne l'écart.

- 3) La proportion de logements sociaux actuelle est de 9%. Si la population de la commune augmente et dépasse, comme cela est prévu par le PLU, le seuil de 3500h, La proportion de logements sociaux devrait atteindre 20%. La réalisation de 15 logements sociaux sur le périmètre AUC2 ne suffira pas à améliorer la proportion de logements sociaux.
- 4) La CAPEV a donc émis un « *avis favorable au projet de PLU avec réserve* ».

Le commissaire enquêteur note que le projet de PLH n'est pas approuvé et qu'il va être réétudié, selon les informations données par la commune, à la suite notamment de la délibération n°7 du 13 décembre 2018 (annexe 9).

3.8.2 Avis du commissaire enquêteur sur ces observations des personnes publiques et du REN 43 :

Avis sur les observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 26/10/18



L'emplacement réservé n°1 mentionne une largeur de 2.5 mètres. Le Maire a confirmé au commissaire enquêteur qu'il s'agissait d'une largeur approximative, et qu'il n'était pas question de déplacer la clôture en place, ni de mordre plus sur la propriété de la CCI.

Avis sur les observations du Réseau Ecologie Nature 43 du 3/11/18 :

La commune est sensible au thème de la rétention foncière. L'outil fiscal est disponible pour inciter à la mise sur le marché de nouveaux terrains. La décision ne relève pas du PLU. Il appartiendra à la commune d'apprécier s'il y a lieu d'utiliser cet outil, en cohérence avec les objectifs du PLU.

A propos de Saint-Benoît sud, le REN 43 note la contrariété avec les objectifs du PLU : l'observation apparaît justifiée. REN 43 propose de « *n'ouvrir cette zone à l'urbanisation qu'après avoir épuisé au maximum les disponibilités présentes dans l'espace urbain actuel* ». L'OAP n° 6 ne prévoit comme critère d'ouverture à l'urbanisation que « *la réalisation des équipements internes à la zone* ». La convention de PUP prévoit que les équipements seront réalisés avant le 31^{er} mars 2019 !).

Sur le développement des pistes cyclables et des modes doux de déplacement, le dossier de PLU comprend une réflexion et des propositions. Le PLU intègre bien l'objectif d'améliorer et de développer ces modes de déplacements. Mais le PLU ne contient pas de « *plans d'exécution* ». Le PLU prévoit des mesures pour améliorer les modes doux de déplacement (piétons et vélos – voir RP

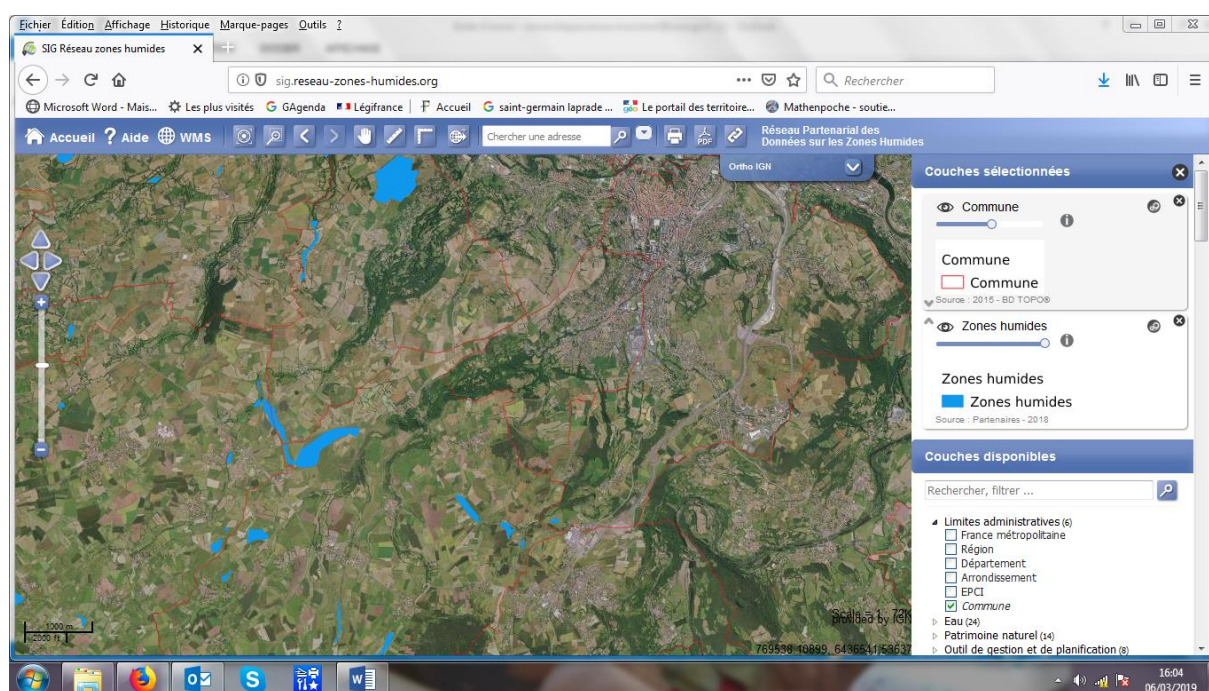
p226), mais la place du vélo n'est pas clairement définie. (alors que le débat sur le PADD avait appelé à des approfondissements sur les modes alternatifs de déplacement – voir délibération du 10 avril 2017).

REN 43 préconise l'aménagement d'une piste cyclable le long de l'avenue de Vals plutôt que le long du Dolaizon. L'intérêt de l'observation du REN 43 est de souligner que la cohabitation piéton-vélo n'est pas toujours évidente et peut appeler des aménagements distincts.

Avis sur les observations de la Préfecture de la Haute-Loire du 18/10/18 :

-Le PADD mentionne page 10 un potentiel de foncier libre pour répondre à l'objectif de création de logement « *en complément du PUP* ». Or l'opération Saint-Benoît sud correspond bien à une consommation de foncier libre dont il faut tenir compte.

-Le rapport de présentation comprend (p 90) un paragraphe II.1.4 intitulé « **Inventaire des zones humides** ». Il mentionne l'inventaire des zones humides réalisé en 2005 par le bureau d'étude CESAME, qui ne recensait aucune zone humide sur la commune de Vals près le Puy. On relève également sur le **site SIG réseau zones humides** que la commune



n'est concernée par aucune zone humide répertoriée.

Le rapport de présentation intègre les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé le 7 juillet 2015 (RP p 113, et carte p 114).

-Le Préfet rappelle que le SCOT préconise des aménagements cyclables. Il est vrai que le projet de PLU ne les identifie pas clairement, puisqu'il envisage des actions d'amélioration des déplacements mode doux piéton et vélo. **On recommandera à la commune d'engager (éventuellement avec la communauté d'agglomération) une réflexion spécifique sur les déplacements « vélo » et les pistes cyclables.**

-La fiche annexe aux observations de l'Etat contient une série de corrections et de compléments qu'il conviendra d'intégrer au document final.

Avis sur les observations de la Communauté d'agglomération du Puy en Velay :

Le nouveau PLH n'ayant pas été approuvé (voir **annexe 9** pour le point de vue de la commune), il n'a pas de caractère contraignant. L'observation relative au pourcentage de logements sociaux est judicieuse : dès que la commune aura une population dépassant 3500 habitants (ce qui est prévu par le PLU à l'horizon 2020 - RP p 172) la proportion de logements sociaux sera substantiellement augmentée (la réglementation exige alors 20% de logements sociaux). Le PLU prévoit des secteurs de mixité sociale et un emplacement réservé pour mixité sociale (RP p 177 § I.3). Le secteur du PUP devra aussi « *répondre à l'objectif de mixité sociale* » (**fascicule 3 OAP 6 p26**).

4 - Analyse des observations recueillies pendant l'enquête publique :

4.1 Notification du procès-verbal des observations recueillies :

Le PV de synthèse des observations (**annexe 7**) a été adressé par mail au maire de la commune le dimanche 24 février 2019, accompagné d'un fichier réunissant **toutes les observations écrites reçues par mail, lettre, ou inscription sur le registre (annexe 11)**.

4.2 J'ai rencontré Monsieur le Maire de VALS PRES LE PUY le vendredi 1^{er} mars 2019 à 9h.

4.3 J'ai reçu le mémoire en réponse au procès-verbal des observations

recueillies le vendredi 8 mars 2019 sous forme de deux documents :

-un tableau contenant les réponses de la mairie aux différentes observations formulées.

-un document spécifique contenant les réponses de la Mairie sur **le Projet Urbain**

Partenarial de Saint-Benoît sud (voir § 4.4.2 et pièces jointes au courrier en annexe 5).

4.4 Synthèse et analyse des observations formulées par le public avec la réponse du Maître d'ouvrage et l'avis du commissaire-enquêteur :

Les observations peuvent être classées de la façon suivante :

Cinq (5) observations demandent le classement en zone constructible de terrains qui n'étaient pas constructibles précédemment.

Douze (12) observations concernent des terrains précédemment classés en zone NA et classés en zone Ap au projet de PLU

Six (6) observations concernent directement le projet d'urbanisation de Saint-Benoît sud. Ce projet est également critiqué par six autres observations.

Huit (8) observations concernent des thèmes divers : circulation, litige de propriété, pistes cyclables, rédaction du règlement, contenu des OAP, zones inondables.

Soit au total **31 observations** émanant d'habitants de VALS, de propriétaires dans la commune, et d'un exploitant agricole de la commune. Seule une observation émane d'un habitant d'une autre commune, proche de la limite communale.

(Le nombre total des observations orales, par lettre ou mail (soit 47) est supérieur, car certaines personnes se sont manifestées de différentes façons ou à plusieurs reprises).

4.4.1 Le maître d'ouvrage a répondu aux observations faites au commissaire enquêteur et analysées par lui. Une réponse distincte a été faite à propos du secteur Saint-Benoît sud qui cristallise diverses critiques (*la réponse de la commune et l'avis du commissaire enquêteur sur ce point du PLU se trouvent au paragraphe suivant § 4.4.2*)

Commune de VALS PRES LE PUY Enquête publique relative au PLU et au PDA

du 23 Janvier au 22 Février 2019

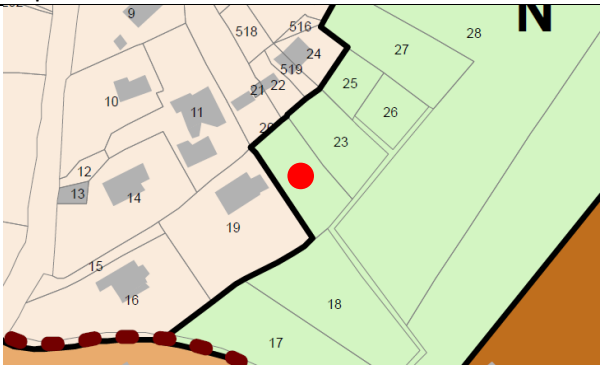
Observations formulées lors de l'enquête

Orales : **O : vingt-quatre**

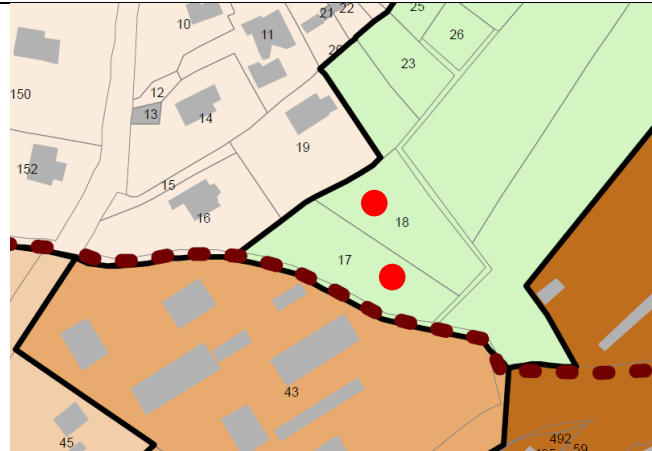
Inscrites dans le registre **R : trois marquées R 1 à R 3** (les documents correspondants sont joints en annexe)

Par lettre **L : treize marquées L 1 à L 13** « »

Par mail **M : sept marquées M 1 à M 7** « »

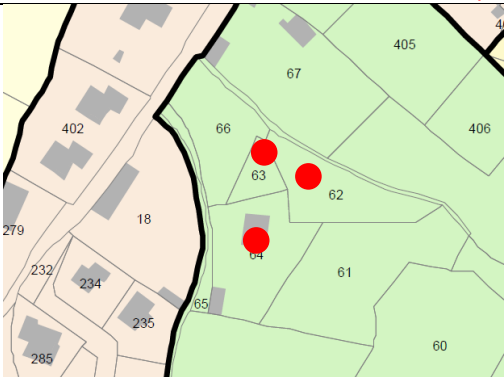
date	Nom et adresse	Analyse des observations	Réponses de la mairie suivies de l'avis du commissaire-enquêteur
230119 (Perm)	M René PELISSIER 3 rue des Aubépines à VALS O 1 et R1	Propriétaire des parcelles 20 et 21, lieu dit. La parcelle 20 était entièrement constructible dans le POS précédent. Dans le projet elle est coupée en deux et la partie basse n'est pas constructible. L'accès à la parcelle par le bas n'est pas très aisé mais il aurait pu être amélioré : il y a eu un projet de « rocade ouest » qui traversait le terrain de la copropriété « le Poitou » et rejoignait le CD. « Je demande que la partie basse de la parcelle 20 soit constructible » « Je suis contre l'établissement de la zone de Saint-Benoit qui est très mal placée ». M PELISSIER a remis ses observations par écrit. Elles ont été jointes au registre.	 La partie basse de la parcelle 20, correspondant à un jardin, est classée en zone N du projet de PLU. Cela est justifié par les objectifs communaux (PADD) de préserver des espaces de respiration dans le tissu urbain, et notamment les coteaux non urbanisés situés à l'arrière du Foyer Saint-Dominique, qui présentent

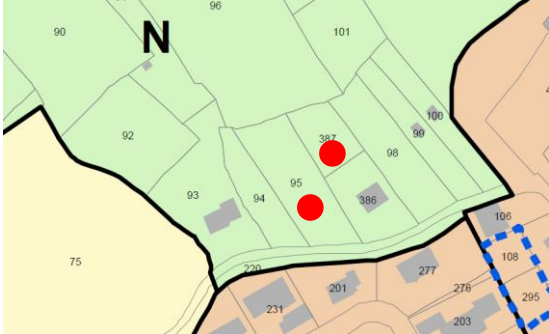
			un caractère naturel et paysager, ainsi que par l'absence de desserte routière le chemin des Rois n'étant pas carrossable. Ainsi, l'ancienne zone NA2 du POS a été reclassée en zone N, de même que le bas de la parcelle n°20, dans un souci de cohérence du zonage sur le secteur. , Cette requête pourra être réexaminée, en veillant à bien respecter les objectifs du PADD
			<u>Avis du CE</u> :La limite de la zone UD proposée correspond à l'enveloppe urbaine. La desserte actuelle est insuffisante (uniquement piétonnière). Une partie de la propriété reste classée en zone UD. <u>Avis défavorable</u> à l'extension de la zone UD.
230119 (Perm)	M Antonin RIEU 8 chemin de Bonnassou à VALS O 2	Propriétaire de la parcelle AK 205. Il a vendu la parcelle AK 207. Il accède à sa maison par le chemin de Bonnassou. Il indique « <i>que la municipalité n'a pas aménagé le chemin</i> ». Il indique que « <i>les deux parcelles devraient faire 2880m2 alors qu'elles font en réalité 2224m2. Il y a une différence de surface de 656m2. La commune doit me rendre du terrain. C'est un problème de propriété. Je veux agrandir la maison, il faut que je récupère l'intégralité de mon terrain ; il y a eu non respect de ses engagements par la commune. J'ai déjà consulté et payé cinq avocats</i> »	Cette requête de concerne pas directement le PLU.
			<u>Avis du CE</u> : La réclamation de M RIEU concerne un litige de propriété qui ne relève pas du PLU . La propriété RIEU est classée en zone UC2. <u>Pas de modification à prévoir.</u>
230119 (Perm)	M et Mme Jean Louis ANDRIEUX, demeurant lot. Prats Gavon rue Joseph Remillet à VALS O 3	Ils sont agriculteurs retraités depuis trois ans. M et Mme ANDRIEUX sont également propriétaires des parcelles AL 28 et 29 dans le secteur de Rozier-sud. Leur fils Patrice ANDRIEUX exploite en GAEC avec son épouse environ 110ha et produit du lait (troupeau de 100 vaches). Le siège de l'exploitation est chemin d'Eycenac, lieu-dit Barlière, en zone agricole. Il exploite à peu près toute la surface du secteur de Saint-Benoît,	<u>Concernant le PUP</u> : Le Projet Urbain Partenarial a été engagé dans le cadre du POS (zone NA2) sur le secteur Saint-Benoit Sud, à l'Est du chemin de Pranlary. Ce projet répond au souhait de la commune d'apporter une réponse au peu de terrains constructibles effectivement disponibles et à la volonté de redynamiser la construction neuve. (le PUP faisant l'objet de multiples remarques, il conviendra que la commune apporte une réponse adaptée, argumentant son choix de mettre en place un PUP sur ce secteur).

		comme si c'était une seule parcelle de grande dimension (sans en être propriétaire). Il souligne que Saint-Benoît est un secteur en pente et argileux (ce qui serait favorable à la culture du maïs comme actuellement). <i>« Les parcelles de Rozier-sud sont exploitées par notre fils mais le terrain est moins bon »</i>. Ils soulignent que des terrains étaient prévus pour la construction à l'ouest du lotissement de Prats Gavon où ils demeurent. Quand le lotissement a été créé, on leur a imposé de réaliser des infrastructures pour une extension de la voirie et des réseaux vers l'ouest. Ils contestent le développement prévu de l'urbanisation sur Saint-Benoît, qui va enlever des terres à l'exploitation agricole, et souligne qu'il serait plus judicieux de prévoir l'extension de l'urbanisation à un autre endroit, à la fois en raison de la qualité agricole du sol et de la pente du terrain.	Comme indiqué dans le PADD, ce PUP a été pris en compte dans le projet de PLU par le maintien d'une zone à urbaniser AUc1, qui constitue la seule zone AU en extension de l'enveloppe urbaine. <u>Concernant l'urbanisation demandée à l'Ouest du lotissement de Pra Gavon :</u> Dans le cadre de l'orientation de préservation du cadre de vie, le PADD a fixé l'objectif de maintenir une coupure d'urbanisation entre Les Vigneaux et l'urbanisation principale de Vals. C'est pourquoi sur ce secteur la zone constructible du projet de PLU est ajustée à la limite Ouest du lotissement de Pra Gavon. Cette traduction réglementaire répond également à l'obligation de juste dimensionnement des capacités foncières du projet de PLU au regard des objectifs démographiques et de logements, et de l'obligation de mobiliser en priorité le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, en considérant le potentiel en dents creuses et en prenant en compte le PUP, les vastes zones à urbaniser NA du POS, notamment en direction des Vigneaux, ne pouvaient pas être maintenues.
			<u>Avis du CE :</u> voir plus loin l'avis du CE sur le secteur de Saint-Benoît sud
230119 (Perm)	Mme Ginette ARNAUD demeurant 81 Av de Vals Le clos Jeanne d'Arc 43750 à VALS O 4 Et L 8	Propriétaire des parcelles AI 17 (1638 m2) héritée de ses parents et AI 18 (1494 m2) qu'elle a acquise personnellement il y a environ 15 ans. Dans l'ancien POS ces terrains étaient classés en zone NA2. On m'avait expliqué que le terrain était aménageable à condition de construire cinq maisons au moins, ce que je ne pouvais pas. <i>« Pourquoi ce terrain ne serait plus constructible ? Il n'y a pas d'exploitation agricole sur le terrain. La Mairie m'a écrit pour me dire qu'il fallait nettoyer. Ces terrains sont au cœur de la ville de Vals près de la Mairie. Un voisin, qui accède par le haut, a fait passer des</i>	

		<i>canalisations sous le chemin qui longe le terrain</i>». Il est possible de se brancher sur ces réseaux. Mme ARNAUD évoque aussi le projet de « <i>rocade ouest</i> » qui devait traverser ce secteur et faciliter l'accès. Mme Ginette ARNAUD demande que ces parcelles soient classées en zone UD1	Le classement en zone N du secteur se justifie par l'objectif communal (PADD) de préserver des espaces de respiration dans le tissu urbain, et notamment les coteaux non urbanisés situés à l'arrière du Foyer Saint-Dominique, qui présentent un caractère naturel et paysager, ainsi que par l'absence de desserte routière, le chemin des Rois n'étant pas carrossable. Ce sujet pourra être réexaminé, en veillant à bien respecter les objectifs du PADD.
			Avis du CE : La limite de la zone constructible proposée correspond à l'enveloppe urbaine. La desserte actuelle est insuffisante . Le projet prévoit de « reclasser en zone naturelle des espaces de coteaux à dominante boisée et en terrasse, situés entre d'une part l'ISVT et le Foyer <Saint-Dominique et d'autre part le chemin de la Sermone » (RP p183), pour favoriser un cadre de vie de qualité au sein du bourg. Avis défavorable.
300119 (Perm)	M Gilles ROCHETTE et son épouse Agnès BERNARD 43370-CUSSAC O 5	Propriétaires de terrains à Rozier-sud parcelles AK 215, AB 124, 76. La parcelle AK215 est classée en zone Ap. Les réseaux sont proches et l'aménagement de cette zone de Rozier sud nécessiterait moins d'infrastructure que le secteur de Saint-Benoit. « <i>Pourquoi ce secteur n'est il plus aménageable ?</i> »	Le secteur Saint-Benoit (PUP) a déjà été évoqué et sa justification n'est pas rappelée ici. La parcelle AK125, précédemment en zone NA2 du POS, se trouve au-delà de l'enveloppe urbaine. Dans le cadre du juste dimensionnement des capacités foncières du projet de PLU au regard des objectifs démographiques et de logements, et de l'obligation de mobiliser en priorité le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante, les importantes surfaces à urbaniser NA du POS ont dû être remises en question. En effet, l'ensemble des surfaces en dents creuses (dont les plus importantes ont été maintenues ou reclassées en zone Auc) et le site du PUP représentent un potentiel bien suffisant pour répondre aux objectifs de développement à 12 ans. C'est pourquoi la constructibilité du secteur de la parcelle AK125 n'a pas été maintenu dans ce projet de PLU. Toutefois, le rapport de présentation indique que ce secteur, situé entre la route du Carmel et le chemin de Prnlary, dans le prolongement de l'avenue de l'Europe, apparaît pertinent en termes d'organisation urbaine pour accueillir un développement futur, à long terme, mais dans un second temps.

	La parcelle AB 76 est classée en zone Auc1, et assujetties à l'OAP n°5 et à l'emplacement réservé ER14. <i>« Il n'y a pas eu de concertation sur ces orientation d'aménagement ; pourquoi la voirie est-elle sur notre terrain ? Pourquoi faut-il préserver des arbres existant en limite nord alors que les services de la mairie nous ont demandé de nettoyer et ont coupé un arbre existant ? »</i> La parcelle AB 124 est classée en zone Ap. <i>« Elle était classée précédemment en zone NA. Pourquoi n'est-elle plus aménageable, alors que les conditions (pentes, réseaux) sont plus favorables qu'à Saint-Benoit ? Sur ces parcelles Mme BERNARD met des chevaux (elle est déclarée à la MSA). « M HUGUENIN vend des terrains à Saint-Benoit. Or à Saint-Benoit il y aura beaucoup plus de frais. »</i>	La parcelle AB76 est classée en zone UC, et fait l'objet d'une OAP. Cette parcelle faisait déjà l'objet au POS d'un emplacement réservé, mais pour une emprise de voirie bien plus importante, dans le prolongement de l'avenue de l'Europe. A travers ce nouvel emplacement réservé, plus réduit, et les principes de l'OAP, il s'agit plus modestement de prévoir la desserte de l'ensemble de la parcelle AB76 et d'organiser un bouclage avec la voirie du lotissement Pragavon, ceci afin de faciliter les circulations. La préservation des arbres existant vise à favoriser le maintien de la qualité du cadre de vie, tout en permettant l'entretien et les aménagements de voirie. La parcelle AB124 était précédemment classée en zone NA2 du POS, et se trouve au-delà de l'enveloppe urbaine existante. Dans le cadre du juste dimensionnement des capacités foncières du projet de PLU, il n'était pas possible de maintenir cette zone NA.
		<u>Avis du CE : concernant les parcelles à Rozier-sud et AB 124:</u> ces parcelles sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine. Elles font l'objet d'une exploitation agricole. Le classement en zone Ap est logique au regard du PADD. <u>Avis défavorable à la modification du projet</u> pour ces parcelles. Toutefois, au regard des besoins en identifiés en foncier, il n'y a pas eu d'étude comparative entre différents secteur d'extension possible : le projet de PLU semble envisager, comme le confirme la commune, un développement <u>à long terme</u> dans le secteur de Rozier-sud . Le secteur de Saint-Benoît sud n'est pas le seul possible pour une extension de l'urbanisation. <u>Concernant la parcelle AB 76</u> classée au projet en zone UC : elle était déjà frappée d'un emplacement réservé dans le POS antérieur. Le projet de PLU prévoit des emplacements réservés n° 14 et 15 pour améliorer

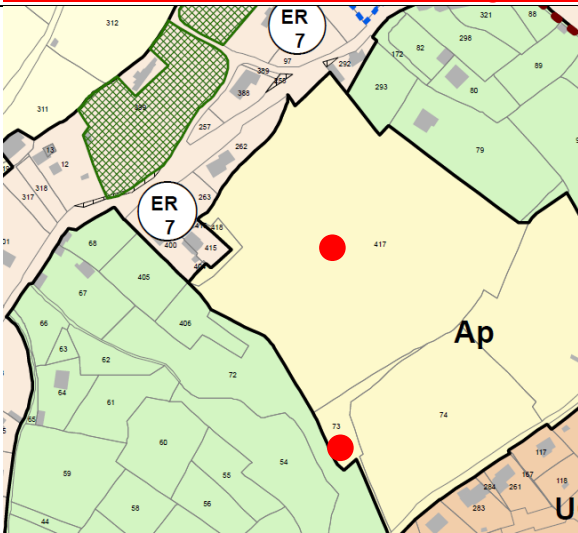
			l'accès au lotissement PRA GAVON et faciliter la circulation piétonnière et l'accès aux transports collectifs. L'OAP n° « entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet Ouest » définit une programmation de l'habitat sur la parcelle AB 76. Des constructions sont possibles. Avis défavorable à une modification du projet de PLU.
300119 (Perm)	M Grégory JOUVE 17 rue Joseph RUMILLET à VALS (lotissement Prats Gavon) O 6	Propriétaire à La Sermone de deux parcelles AC 62 et 63 classées au projet en zone N. Le chemin d'accès est seulement « piéton » <i>« J'ai demandé pourquoi ce terrain n'est pas constructible. J'aurais voulu faire une maison pour la location, ou le vendre à la maison voisine. Pourquoi cette maison voisine n'est pas incluse dans la zone constructible ? C'est le même terrain avec la parcelle voisine ; il n'y a pas de décrochement du terrain ». « Je demande que la parcelle 64, la parcelle 63 et le haut de la parcelle 62 soient en zone constructible. C'est une dent creuse. »</i> Propriétaire à Prats Gavon : il rappelle que la route a été élargie (terrain cédé pour 1€ symbolique). « <i>L'accès du lotissement est toujours provisoire, ce qui pose un gros problème. La voirie prévue sur la parcelle 76 n'a toujours pas été réalisée. La route est également en très mauvais état</i> ». M JOUVE s'interroge sur <u>l'échéancier prévisionnel</u> mentionné p6 du document OAP qui mentionne que la zone est immédiatement constructible. A propos de Saint-Benoit : « je n'arrive pas à comprendre qu'on ouvre cette zone à l'urbanisation,	 Les parcelles évoquées dans la demande étaient déjà en zone naturelle au POS. Le PADD fixe comme objectif de limiter le développement sur le secteur de la Sermone, en raison de ses contraintes (écart des équipements publics, du TUDIP, enjeux paysagers,...). Par conséquent de nouvelles possibilités de construction n'ont pas été définies. Concernant Pra Gravon, l'emplacement réservé n°14 et l'OAP n°5 prévoit la création de la voirie évoquée, sur la parcelle 76. A toutes fins utiles, il est précisé que l'autre partie de la route parcelle AB77 d'une contenance de 142 m² a été cédée à la mairie à 42€ le m soit 5 964€² ont été versé à Monsieur JOUVE en application d'une délibération du 10 juin 2015. Voir remarque précédente concernant le PUP.

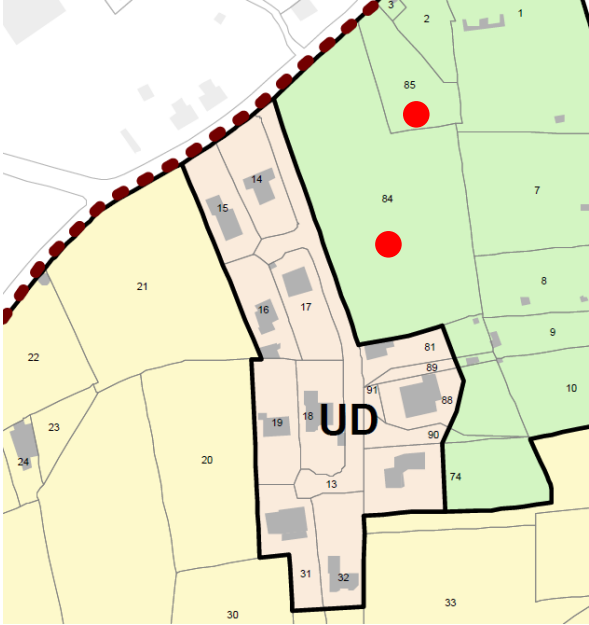
		Ils rappellent que le stationnement est gratuit à Vals alors que Le Puy a en 2018, augmenté les tarifs de stationnement, notamment pour les non résidents. Il y a des gens du Puy qui viennent se garer à Vals.	liaison modes doux en direction du Puy, le long du Dolaizon. Ce projet sera porté et soumis à décision de la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay.
			<u>Avis du CE</u> : La réglementation de la vitesse de circulation des véhicules ne relève pas du PLU, ni l'installation de dispositifs ralentisseurs. . Le PLU aborde principalement la circulation des piétons. Le long du Dolaizon, la cohabitation vélos piétons soulève des objections (voir les observations du REN43).L'avenue de Vals comporte des espaces qui pourraient faire l'objet d'aménagement pour la circulation des vélos. <u>Il appartiendra à la commune d'approfondir la réflexion sur les modes doux de circulation et notamment le vélo, tout en rappelant qu'il n'appartient pas au PLU de définir dans le détail les ouvrages nécessaires.</u>
300119 (Perm)	Mme Andrée ARNAUD 122, av Foch Le PUY en VELAY 08	Propriétaire de deux parcelles chemin de la Girette n° AC 95 et 387. Elle a vendu sa maison construite en 1967 (parcelle AC 386). Au dessus des deux parcelles il y a un très grand mur. En 1970, pour un problème d'eau pluviale, ces parcelles ont été classées en zone inconstructible. Depuis il n'y a eu aucun incident. Les 2 parcelles sont classées au projet en zone N, comme devraient l'être les deux maisons voisines (parcelles 93 et 386).Les réseaux eau et assainissement existent sous le chemin et sont suffisants. <i>« J'entretien ce terrain ; je le fais tondre 3 ou 4 fois par an.</i> <i>Puisqu'on remplit les dents creuses, pourquoi pas ces parcelles ? »</i> Il y a des jardins sur les parcelles AC 94 et 98. Je demande que les deux parcelles AC 95 et 387 soient mises en zone constructible UC1.	 Le projet de PLU s'inscrit en continuité avec le POS sur ce secteur. En raison de la problématique de gestion des eaux pluviales, de la préservation du caractère naturel global de ce secteur de coteaux entre le chemin de la Girette et la Sermone, et plus précisément du caractère dominant de jardins des parcelles bordant ce chemin côté Nord, la zone constructible n'est pas étendue de l'autre côté du chemin de la Girette.
			<u>Avis du CE</u> : Le secteur au nord du chemin de Girette a un caractère naturel ou agricole qui n'est pas affecté par la présence de deux

			constructions d'habitations. Les deux parcelles en question sont situées dans la zone exposée fortement au risque de retrait gonflement des argiles (RP p 83). L'enveloppe urbaine est limitée par le chemin de la Girette. Il n'est pas souhaité d'étendre l'urbanisation sur ces coteaux en direction de La Sermone, tant pour limiter l'étalement de l'urbanisation que pour la qualité paysagère . Il existe des problèmes de gestion des eaux pluviales. Il ne s'agit pas d'une dent creuse, les parcelles étant largement ouvertes sur une zone naturelle. <u>Avis défavorable à une modification du projet de PLU..</u>
300119 (Perm)	Mme Simone EYRAUD O 9	Propriétaire de divers terrains dont elle ne connaît pas les références cadastrales. <u>Elle reviendra à une prochaine permanence (n'est pas revenue)</u>	
300119 (Perm)	Mme Josiane MEJEAN 14 rue Joseph Rumillet VALS O 10 Et R 2	Mme MEJEAN remet au commissaire enquêteur un document transcrivant ses observations (numéroté R 2) qui sera joint au registre. Elle rappelle les « arguments avancés » du PLU, notamment « <i>préservation des espaces d'activités agricoles</i> ». Elle considère que « <i>trop de terrains agricoles de bonne valeur (terre labourable) sont sacrifiés</i> ». Il faudrait remplir les dents creuses et les lotissements déjà existants (Vallon, Sermone), sans aller s'étendre comme vers Prarlary où des coût important sont à prévoir du fait de la forte pente et du type de sol (terre argileuse). La perte du foncier pour un seul agriculteur aura un impact économique lourd qui met en péril l'exploitation toute entière. Les terrains de Saint-Benoît ont une bonne valeur agronomique, et la construction sera difficile. <i>« D'autres terrains sont mieux exposés, plus appropriés pour la construction et moins couteux en</i>	Le projet de PLU vise bien à mobiliser le potentiel en dents creuses, avec une analyse précise de ce potentiel et la mise en place d'OAP pour organiser leur devenir et assurer la production attendue en matière de logements. Le développement du secteur de la Sermone est à limiter en raison de ses contraintes (écarts des équipements, du TUDIP, enjeux paysager. Ce qui explique les possibilités limitées de constructions nouvelles sur le secteur. Le secteur situé à l'Ouest du lotissement de Pragavon est concerné par l'objectif de maintenir une coupure d'urbanisation entre le tissu urbain du bourg et le secteur des Vigneaux. De plus, au-delà de ces objectifs particuliers, globalement, le projet de PLU doit respecter un juste dimensionnement de ses capacités foncières au regard des objectifs démographiques et de logements. L'ensemble des surfaces en dents creuses et le site du PUP représentent un potentiel bien suffisant pour répondre aux objectifs de développement à 12 ans. Par conséquent le projet de PLU limite les possibilités d'urbanisation supplémentaires en extension.

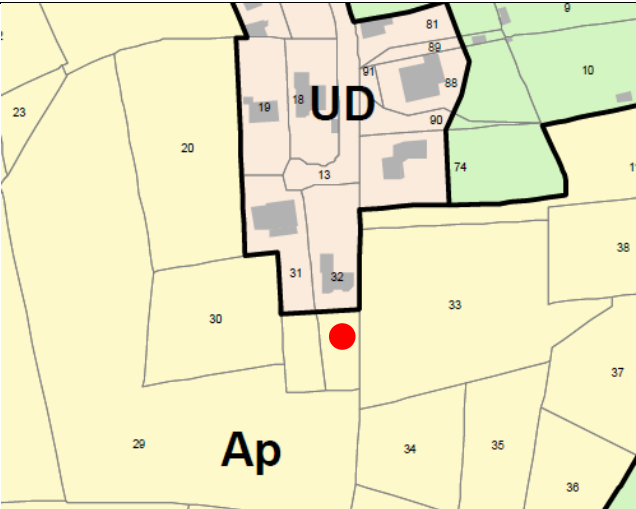
		<i>infrastructures », comme le secteur de Ladry, ou de la Sermone.</i> <i>Elle s'interroge sur l'implication d'un élu dans l'opération de saint-Benoit.</i> <i>« Ne doit-on pas garder un esprit de ruralité ? la consommation des par elles agricoles doit désormais rester une exception », pour pouvoir nourrir les générations futures.</i> <i>Les terrains situés à l'ouest du lotissement Prats Gavon (exploités par un agriculteur de COUBON) sont de qualité moindre. « Quand on prélève des terrains à une exploitation agricole, on devrait le compenser ».</i>	
			<u>Avis du CE</u> : voir plus loin l'avis du CE sur le secteur de Saint-Benoît sud
300119 (Perm)	M et Mme Christian VIGOUROUX route de Souchiol 43700-COUBON, au nom de l'indivision VIGOUROUX O 11	Propriétaire des parcelles AI 176 et 177 Supportant d'ancien bâtiments agricoles. Ils recherchent le classement de ces parcelles dans le futur PLU. Elles sont classées en zone UC2 avec application du règlement qui subordonne la délivrance du permis de construire à la démolition du bâtiment existant (la mention de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme dans le cartouche du plan ne semble plus exacte).	Les parcelles AI 176 et AI 177 sont classées en zone UC2 avec application du règlement qui subordonne la délivrance du permis de construire à la démolition du bâtiment existant. En effet, la démolition des bâtiments est requise en raison de l'état délabré des bâtiments existants. Concernant la mention de l'article R123-11, si la commune avait délibéré pour adopter la nouvelle codification et modernisation du Code de l'urbanisme, la référence aurait effectivement été erronée et la nouvelle aurait été le R151-34. Mais ce n'est pas le cas, donc la référence appropriée est bien « l'ancienne », soit le R 123-11 du code de l'urbanisme. Pour mémoire, la commune avait lancé l'élaboration du PLU avant l'entrée en vigueur de cette réforme.
			<u>Avis du CE</u> : le raisonnement de la commune surprend dès lors que les documents du PLU sont rédigés en faisant référence à la nouvelle codification (voir RP p 207 à 213) . <u>Il s'agit d'une erreur de plume qu'il sera facile de corriger.</u>
300119 (Perm)	M Norbert MOURGUES	Il s'étonne que le PUP Saint-Benoit ait été décidé avant le PLU. La société AB2R a présenté le PUP comme urgent parce que le PLU ne permettrait pas	Le secteur Saint-Benoit (PUP) a déjà été évoqué et sa justification n'est pas rappelée ici.

	9 route de Pranlary 43750-VALS près le PUY O 12 Et L 1 Et L 13	l'aménagement de ce secteur. AB2R a accompagné le regroupement des propriétaires. Il s'interroge sur qui prend en charge ses prestations. Il remet au commissaire enquêteur une lettre (2 pages et une annexe de jurisprudence), dans laquelle il analyse le diagnostic du PLU ; il souligne « <i>la difficulté de justifier par rapport aux objectifs la vocation constituée par l'OAP n°6 contenant le PUP Saint-Benoit SUD</i> ». Cette opération de 7ha conduit à ce que d'autres terrains, constructibles au POS, ne le soient plus, et à ce que « <i>l'agriculteur (...) voit disparaître la pièce principale de son exploitation</i> ». Il rappelle sa vision de la genèse du PLU, et les réunions auxquelles il a participé, antérieures au PUP, en 2016, alors que le PLU est prescrit depuis 2014. La chronologie PUP – PLU ne lui paraît pas cohérente. Il rappelle que le PUP n'est pas un outil d'urbanisme mais un outil de financement. Il évoque l'intérêt personnel dans l'opération d'un élu communal. Il produit les lettres qu'il a adressées à la mairie en juin et juillet 2017 où il décrit les contradictions, selon lui, du PUP Saint-Benoît sud avec les orientations du PLU.	
			<u>Avis du CE</u> : voir plus loin l'avis du CE sur le secteur de Saint-Benoît sud
060219 (mail)	Société immobilière groupe CASINO Entrepot Easydis, RN 86, Le Boutras, 69520- GRIGNY M 1 Et R 3	Rappelle sa présence dans l'agglomération, et sur le site de CHIREL depuis 1979. Elle approuve les OAP qui entourent le site de Chirel, qui témoignent de l'ambition du PLU. Demande une modification de la rédaction de l'article UE-2 du règlement pour autoriser « les compléments (...) des installations classées soumises à autorisation existantes, à condition de ne pas augmenter les nuisances, ainsi que les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement ».	Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement n'étant évoquées ni à l'article UE-1 (interdiction), ni à l'article UE-2 (autorisation sous condition), elles sont de fait autorisées sans condition. Il n'est donc pas nécessaire d'apporter la modification demandée. Toutefois cette modification peut être apportée pour rassurer le pétitionnaire, sans que sur le fond cela ne change la règle.

			<i>Avis du CE : la rédaction demandée par le CASINO vise à autoriser « les compléments d'installation et les aménagements des installations classées existantes soumises à autorisation », ainsi que « les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement ». L'autorisation est soumise à la condition « de ne pas augmenter les nuisances ». Le PADD (RP p 175) entend permettre des installations nouvelles ainsi que l'évolution des entreprises présentes .</i> <u><i>Avis favorable à cette modification du règlement</i></u>
130219 (Perm)	M Léon RICHAUD demeurant Sinzelles 43000-POLIGNAC O 13 Et L 9	Propriétaire à La Girette (parcelles 73, 405, 406, 417, 418, environ 3,9 ha). Exploitant agricole en EARL avec son fils. Il exploite ces parcelles (foin et paturage). Il subsiste une maison écroulée avec deux pans de murs. Il a lui-même fait tomber le toit en raison du risque. Dans le passé il avait donné du terrain pour l'aménagement de la route. Le maire lui avait dit qu'il classerait le haut du terrain en constructible. Il y a l'eau et les égouts qui traversent le terrain. On pourrait mettre 2 ou 3 maisons. Je demande que la partie haute de la 417 soit constructible pour réaliser 2 ou 3 maisons en bordure de route. Il rappelle que le voisinage des habitations et des maisons est délicat à cause des chiens, aussi bien pour les bovins que pour les chevaux. Il rappelle qu'il est obligé de passer en tracteur par le centre ville. Il a subi des vols de bottes de foin. Dans son courrier M RICHAUD demande que les parcelles AC 417 et AC 73 soient incluses dans la zone UD1 du PLU.	 La parcelle 417 est déclarée à la PAC. Le développement du secteur de la Sermone est à limiter en raison de ses contraintes (écarts des équipements, du TUDIP, enjeux paysager. Ce qui explique les possibilités limitées de constructions nouvelles sur le secteur. De plus, au-delà de ces objectifs particuliers, globalement, le projet de PLU doit respecter un juste dimensionnement de ses capacités foncières au regard des objectifs démographiques et de logements. L'ensemble des surfaces en dents creuses et le site du PUP représentent un potentiel bien suffisant pour répondre aux objectifs de développement à 12 ans.

			Par conséquent le projet de PLU limite les possibilités d'urbanisation supplémentaires en extension. Pour ces raisons, il ne peut être donné suite à cette requête.
			<u>Avis du CE</u> : les limites des secteurs constructibles correspondent à l'enveloppe urbaine. Il ne s'agit pas d'une dent creuse. Les parcelles font l'objet d'une exploitation agricole. Le PADD (RP p 174) entend limiter le développement sur le secteur de la Sermone en raison des contraintes particulières à ce secteur (éloignement des équipements publics, enjeux paysagers). La présence d'une ruine n'est pas de nature à changer le caractère agricole du terrain. La demande orale de M RICHAUD ne portait que sur la partie haute. Le caractère agricole/naturel du secteur reste prépondérant. <u>Avis défavorable à une modification du projet de PLU..</u>
130219 (Perm)	M Christian BOURDIOL Belle Plaine n°5 à VALS O 14 Et L 2	M BOURDIOL habite Vals depuis 1972. Il est trésorier de l'association des commerçants de la zone commerciale de Chirel. Il est choqué par le discours du PADD (p8) sur le quartier de Belle Plaine, qui regroupe 13 maisons. Il est président de l'association syndicale libre du lotissement. <i>« Le quartier n'a bénéficié d'aucune intervention de la commune : Nous nous sommes payés nous-mêmes un éclairage public ; nous avons refait nous-mêmes la voirie ; le quartier est vieillissant : avec un apport de 7 ou 8 maisons on pourrait faire venir 28 à 30 nouveaux habitants et améliorer le quartier (desserte TUDIP par exemple). Autour, sur Espaly, le quartier est urbanisé : il y a une dent creuse à 1km du centre du Puy. J'ai payé en 2018 4600€ d'impôts locaux (TF + TH). Notre demande est que la zone constructible reste ce qu'elle était dans le POS : les parcelles AE 84 et 85</i>	 Le PADD fixe l'objectif de « maîtriser l'urbanisation isolée existante en limite Nord (résidence Belle Plaine) qui n'est pas directement connectée

		<i>étaient en zone UD. Le terrain est plat et très bien exposé ».</i> <i>Il souligne que Saint-Benoît n'est pas le meilleur emplacement pour l'extension de l'urbanisation : Mauvaise exposition, terrain en pente, vue sur la zone commerciale, absence d'infrastructures. Pour lui le projet est démesuré. « On supprime de l'agricole pour faire du constructible »</i> <i>A Belle Plaine « on supprime du constructible pour de la zone verte », alors qu'il y a un potentiel d'extension « sans frais ».</i>	à la ville de Vals ». En dehors de rentrées fiscales, la création de logements sur ce secteur ne participerait à la dynamisation du bourg de Vals, et impliquerait des besoins en déplacements plus conséquents. Par conséquent, la zone UD existante sur le secteur est ajustée au tissu urbain existant. Aucune parcelle libre n'y est constructible.
			<u>Avis du CE</u> : La délimitation de la zone constructible suit l'enveloppe urbaine. Si la commune cherchait à dégager du potentiel foncier en dehors de cette enveloppe urbaine, la demande serait recevable. Mais l'objectif du PADD est bien de ne pas permettre de nouvelles construction en dehors de l'enveloppe urbaine. A noter également que les parcelles AE 84 et 85 font l'objet d'une exploitation agricole. <u>Avis défavorable à une extension de la zone UD.</u> Il pourrait être judicieux de classer les deux parcelles AE 84 et 85 en zone Ap. Pour le secteur Saint-Benoît sud voir plus loin.

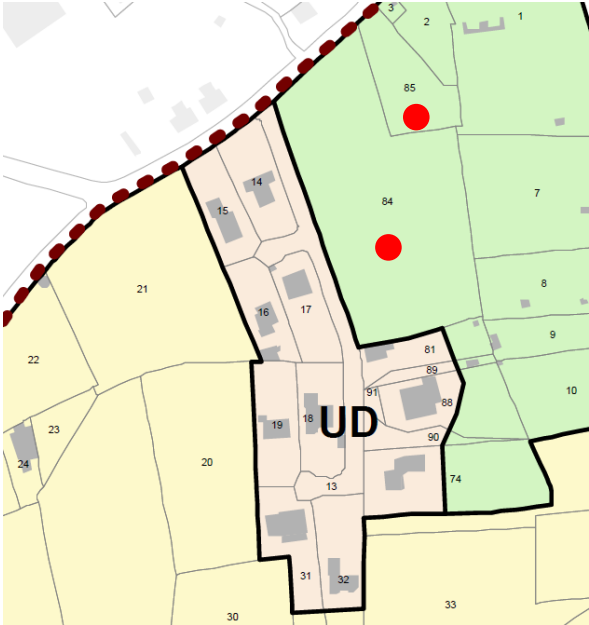
130219 (Perm)	M André DOUCE Belle Plaine n°8 à VALS O 15 et Mme Manuele DOUCE et M André DOUCE L 3	M DOUCE me remet une lettre de son épouse et de lui-même. Propriétaire de la parcelle AE 32 (1957 m2) et de la parcelle AE 33 à Belle Plaine. Quand on l'a achetée en 2005, la parcelle 32 entière était constructible. Dans le projet une partie est déclassée en zone Ap. Je demande que la limite de la zone constructible soit déplacée de 15 mètres au sud, pour que je puisse envisager une extension par exemple, ou une piscine. M DOUCE relève que cette modification de classement engendre une perte de valeur de la propriété, et que <i>« le classement en zone Ap (agricole) n'est pas motivé »</i> : il n'y a plus eu de culture depuis plus de 15 ans et la parcelle est close. Il déplore la limitation de l'urbanisation du quartier résultant du classement en zone N des parcelles 84 et 85, au motif que le quartier <i>« n'est pas directement connecté à la ville de Vals »</i> (PADD), alors qu'il paie ses impôts à Vals. Ces deux parcelles sont exploitées sur le plan agricole : rien ne justifie un classement en zone N. Réaliser une dizaine de lots permettrait de structurer le quartier, de mutualiser et d'améliorer les infrastructures et de participer au développement démographique de la commune. Sur la parcelle AE 6 il y aurait une construction irrégulière inutilisée. Il s'étonne que cette construction soit toujours présente en zone agricole.	 Le PADD fixe l'objectif de maîtriser l'urbanisation isolée existante en limite Nord (résidence Belle Plaine) qui n'est pas directement connectée à la ville de Vals. En dehors de rentrées fiscales, la création de logements sur ce secteur ne participerait à la dynamisation du bourg de Vals, et impliquerait des besoins en déplacements plus conséquents. Par conséquent, la zone UD existante sur le secteur est ajustée au tissu urbain existant, ce qui explique la réduction de la profondeur de la partie constructible des parcelles 31 et 32. Toutefois la distance de la limite de la zone UD permet d'envisager une extension de l'habitation existante, et le règlement de la zone Ap autorisation les annexes et les piscines, sous réserve de s'implanter à 20m maximum du bâtiment principale. Les projets évoqués sont donc réalisables. Pour répondre à la nature réelle de l'occupation du sol, le zonage pourra être modifié de Ap à naturel N. Le déclassement des parcelles 84 et 85 a été évoqué précédemment. Toutefois, comme il est souligné dans la demande, ces parcelles sont exploitées sur le plan agricole, et un zonage Ap pourrait donc s'avérer plus pertinent.
----------------------	--	--	--

			Avis du CE : le classement en zone Ap de la partie sud de la parcelle AE 32 ne parait pas adéquat, en l'absence d'exploitation agricole. La limite sud actuelle de la zone UD affecte excessivement l'usage de la parcelle et interdit une extension ou un aménagement annexe sur la zone UD. <u>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.</u> Pour le secteur Saint-Benoît sud voir plus loin.
	M Serge HUGUENIN et son épouse Mme Juliette HUGUENIN, 21 rue des Moulins au PUY en VELAY O 16 Et L 11	Propriétaire indivis de la parcelle AL 84 (environ 2200m²) à Saint-Benoît. Notre père est décédé en 2014. Avant son décès il y avait eu un projet de donation partage où je récupérais cette parcelle. Cet acte n'a pas été fait car notre père est décédé très rapidement. La parcelle est en indivision avec mon frère et les enfants d'un frère pré décédé. Il a signé les conventions de PUP : « <i>on m'avait dit que je garderai la partie haute de ce terrain. Dans le projet initial,, la parcelle n'était pas incluse dans le PUP</i> ». La parcelle n'est pas exploitée par un agriculteur. Elle est en pente, très argileuse, l'eau ruisselle et je crains les inondations en direction de Chirel. Je demande qu'on enlève notre parcelle du PUP, et qu'on revienne sur le PUP auquel on nous a « <i>contraint</i> » de participer. Je ne suis pas contre céder du terrain pour réaliser la route prévue « <i>en bas du terrain</i> ». Il produit la lettre qu'il a adressée au Maire le 9 novembre 2017 (ainsi qu'une sommation interpellative du 13 juin 2018), pour rappeler les conditions discutables, selon lui, dans lesquelles ont été signés les documents du PUP, en méconnaissance des arrangements familiaux antérieurs.	Cette demande concerne la démarche de PUP, et non la procédure de PLU. Le sujet pourra être réexaminé, en veillant à bien respecter les objectifs du PADD.

			(La deuxième phrase de la réponse de la commune se trouve par erreur dans la case ci-dessus. En accord avec la commune, il n'y a pas lieu d'en tenir compte). <u>Avis du CE</u> : Il n'appartient pas au commissaire-enquêteur de se prononcer sur les conditions de signature des contrats de PUP ni sur les arrangements de famille, ni sur les conditions dans lesquelles les délibérations de la commune ont été adoptées. Le commissaire-enquêteur donne un avis sur les décisions d'urbanisme. <u>La décision relative au périmètre du PUP est distincte du PLU et ne relève pas de l'appréciation du commissaire-enquêteur.</u> Pour l'appréciation de l'urbanisation sur le secteur Saint-Benoît sud, voir plus loin.
130219 (Perm)	M Patrice ANDRIEUX Chemin d'Eycenac, Les Barlières à VALS O 17 et L 4	Exploitant agricole en GAEC avec son épouse, sur 90ha sur la commune, 20ha à Chaspuzac et 140 UGB. Avec le projet de PLU « <i>nous perdons 6ha de terres arables dont 4ha sur Saint-Benoît, qui sont les meilleures de la ferme ; ce sont des sols argileux qui conviennent bien à la culture du maïs pour l'alimentation du troupeau (résistants à la sécheresse)</i> » . Ces surfaces sont incluses dans le plan d'épandage du lisier. Indirectement cela nous fait perdre 5ha de lentilles verte du Puy qui devra être remplacé par le maïs (maïs à 45mn de Vals). Il demande « quelles solutions sont envisagées par la commune en échange de ces terrains pour la survie de mon exploitation ? » Il s'interroge sur l'adaptation des terrains de Saint-Benoît à l'habitat : terrains en pente, talus de 5 ou 6 mètres pour la route, les terrains sont humides en profondeurs (sur la parcelle 80 il a été obligé de drainer).	Le secteur Saint-Benoît (PUP) a déjà été évoqué et sa justification n'est pas rappelée ici. La perte de terrains est compensée par le versement d'une indemnité qui va être versé à Monsieur ANDRIEUX. Concernant les potentialités existantes, le projet de PLU vise bien à mobiliser le potentiel en dents creuses, avec une analyse précise de ce potentiel et la mise en place d'OAP pour organiser leur devenir et assurer la production attendue en matière de logements. Le secteur situé à l'Ouest du lotissement de Pra Gavon est concerné par l'objectif de maintenir une coupure d'urbanisation entre le tissu urbain du bourg et le secteur des Vigneaux. De plus, au-delà de ces objectifs particuliers, globalement, le projet de PLU doit respecter un juste dimensionnement de ses capacités foncières au regard des objectifs démographiques et de logements. L'ensemble des surfaces en dents creuses et le site du PUP représentent un potentiel bien suffisant pour répondre aux objectifs de développement à 12 ans. Par conséquent le projet de PLU limite les possibilités d'urbanisation supplémentaires en extension.

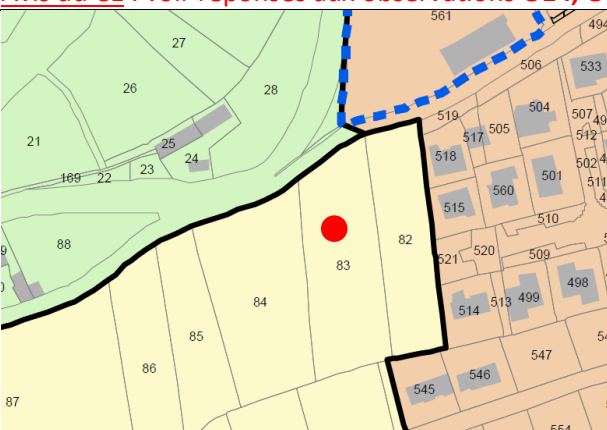
		Il souligne qu'il y a des lotissements existants qui ne sont pas remplis (Le Vallon) et que d'autres ont été prévus pour des extensions possibles (à Pra Gavon les réseaux auraient été surdimensionnés en prévision de l'extension, à Rozier sud, les réseaux existent), sur des parcelles de moins bonne valeur agricole. Il estime que les axes 2 (limiter l'étalement urbain et mobiliser le potentiel en dents creuses) et 4 (favoriser le maintien voire le développement de l'activité agricole) du PADD ne sont pas respectés. Il rappelle que le SCOT en cours d'élaboration prévoit une évolution de population plus faible. Il exploite aussi certaines « dents creuses » prévues pour l'urbanisation : « entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet est » et « entre la route du Carmel et le chemin d'Eycenac ». Mais la perte de ces terrains est beaucoup moins impactante.	
			<u>Avis du CE</u> : Pour le secteur Saint-Benoît sud voir plus loin.
130219 (Perm)	M René PELISSIER L 5	Me remet un dossier de 8 pages à l'appui de sa réclamation (voir O1 et R1)	
130219 (Perm)	Mme Patricia TESTUD Les Prades, 28 rue Saint-Benoît à VALS O 18	Deux parcelles appartenant à mes enfants AK 23 et 217 sont concernées par l'OAP « secteur du pôle multi-activités » et classées en secteur d'habitat intermédiaire et/ou petit collectif (parcelle 23) et en secteur d'habitat groupé (parcelle 217) (doc 3 p12). J'ai une fille qui a un projet de construction à Vals. Je demande qu'elles passent en « habitat individuel ».	De manière générale, les OAP ont été mises en place afin de répondre aux objectifs du PADD en matière de logements diversifiés, de densité et de modération de la consommation d'espace. L'objectif de densité moyenne découle du SCOT et est décliné dans chaque OAP, au vu du contexte ; en cohérence, des formes de logements adaptés sont envisagés. L'OAP « secteur du pôle multi-activité » vise à prévoir un développement affirmé de l'habitat près du pôle et des équipements scolaires, et développer des formes de logements diversifiées. L'objectif est ainsi de rénover le cœur de ville et d'éviter l'étalement urbain.

		Dans l'OAP « entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet –est », mes enfants sont propriétaires de la parcelle 220, placée en habitat groupé (doc 3 p21). Je demande qu'elle passe en individuel. Dans la même OAP je suis propriétaire de la parcelle 528. Je ne suis pas favorable au classement en « habitat groupé » de cette parcelle (doc 3 p21)	Le schéma défini dans l'OAP est un schéma de principe, à respecter selon un principe de compatibilité. D'après ce schéma, une construction d'habitat individuel apparaît bien possible sur la parcelle 217. Il est toutefois rappelé que la zone Auc2 concernée est urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble se réalisant en une ou plusieurs tranches opérationnelles. L'OAP « entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet –est » vise à contribuer à l'atteinte de la densité moyenne attendue, et au développement de formes de logements diversifiées, toutefois de manière moins dense que le secteur précédent. Ainsi, il est donc nécessaire de prévoir sur une majorité du périmètre, du logement groupé.
			<u>Avis du CE : Dans l'OAP n° 1 (« secteur du pôle multi-activités »), classé en AUC2, certains secteurs sont destinés à accueillir de « l'habitat individuel et/ou groupé », dont une partie de la parcelle AK 217. Les projets de construction doivent être « compatibles » avec le schéma de principe de l'OAP. Le secteur est urbanisable « dans le cadre d'une opération d'ensemble pouvant se réaliser en plusieurs tranches opérationnelles » et en tenant compte d'un objectif de densité. Seule la parcelle AK 23 est destinée à de l'habitat « intermédiaire et/ou petit collectif ». L'objectif de densité est cohérent avec l'aménagement au centre du bourg et la recherche d'une consommation moindre de foncier.</u> <u>J'émet un avis défavorable à une modification du projet de PLU et de l'OAP n° 1..</u> Dans l'OAP n° 4 (entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet-est) classé en AUC1, la densité et la hauteur des constructions sont moindre que dans l'OAP n° 1. Les principes d'aménagement (fascicule 3 p 21) prévoient un espace paysagé et arboré dans la partie nord prévue pour de l'habitat groupé (où se trouve la parcelle 220). La partie sud de la parcelle 528 peut recevoir de l'habitat individuel. L'exigence de densité

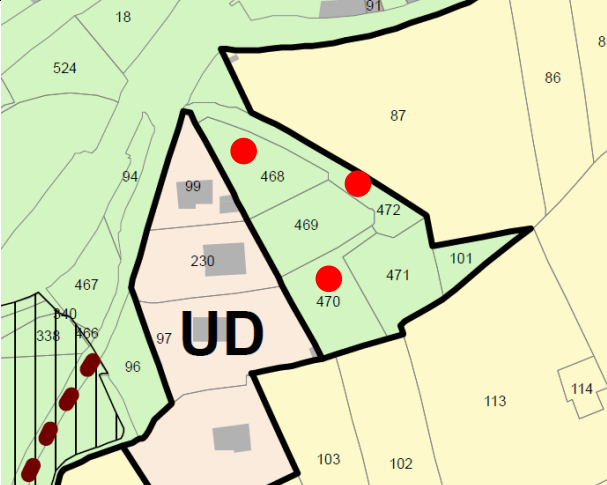
			sur cette OAP (16 logts minimum/ha), justifie la réalisation d'habitat groupé, notamment à proximité de l'espace vert. <u>J'émet un avis défavorable à une modification du projet de PLU et de l'OAP n° 4..</u>
130219 (Perm)	M CHARBONNIER Jean-Claude Malpas, 43370-CUSSAC sur LOIRE O 19	Il rappelle que le secteur de Saint-Benoît n'est pas une « dent creuse », et que des intérêts privés ne doivent pas prévaloir. A Belle Plaine, il est propriétaire de la parcelle AE 7 qui supporte un relais radio. Ses enfants sont propriétaires de la parcelle AE 84 (environ 10000 m2) sur laquelle on pourrait faire un projet de construction : il y a un paysan qui l'exploite ; on peut considérer qu'il n'y a pas de problème pour libérer le terrain. « Je demande que la parcelle AE 84 soit classée en zone constructible ».	Le secteur Saint-Benoit (PUP) a déjà été évoqué et sa justification n'est pas rappelée ici.  Le PADD fixe l'objectif de « maîtriser l'urbanisation isolée existante en limite Nord (résidence Belle Plaine) qui n'est pas directement connectée à la ville de Vals ». Du fait de sa localisation, la création de logements sur ce secteur ne participerait à la dynamisation du bourg de Vals, et impliquerait des besoins en déplacements plus conséquents. Par conséquent, la zone UD existante sur le secteur est ajustée au tissu urbain existant, excluant la parcelle 84, exploité par un agriculteur. <u>Avis du CE : La délimitation de la zone constructible suit l'enveloppe urbaine. Si la commune cherchait à dégager du potentiel foncier en</u>

			dehors de cette enveloppe urbaine, la demande serait recevable. Mais l'objectif du PADD est bien de ne pas permettre de nouvelles construction en dehors de l'enveloppe urbaine. A noter également que les parcelles AE 84 et 85 font l'objet d'une exploitation agricole. <u>Avis défavorable à une extension de la zone UD.</u> Il pourrait être judicieux de classer les deux parcelles AE 84 et 85 en zone Ap. Pour le secteur Saint-Benoît sud voir plus loin.
130219 (Perm)	M CHANTRE 16b rue Joseph Rumillet à VALS O 20	Il demeure sur la parcelle 446. Il rappelle qu'il y a un projet voisin sur les terrains attenant à l'ancienne centrale électrique (« devenue dancing puis centre de rétention »). Il souligne l'absence d'aménagement de la rue Joseph REMILLET : il faudrait aménager les cheminements piétons, enterrer les réseaux, remettre en état la chaussée : « tant que cette rue n'est pas aménagée, il ne faut pas aller faire des équipements à Saint-Benoît ». A ce jour il n'y a pas de cohérence pour les piétons. D'ailleurs on passait à travers champs pour rejoindre les transports en commun. « Boucher les dents creuses, c'est bien, Vals c'est le vallon. Le Dolaizon est l'axe principal. Saint-Benoît n'est pas une priorité ». Il travaille à Landos et vient par le rond-point du Géant : « c'est bien d'améliorer l'accès depuis le sud ».	Dans la continuité du POS, le projet de PLU comporte plusieurs portions de terrains en emplacement réservé (ER 7) pour poursuivre l'aménagement de la voirie de la rue Joseph Rumillet, notamment pour les cheminements piétons. En matière de déplacements piétons, le projet de PLU comporte plusieurs outils : des emplacements réservés (dont les ER 14 et 15 qui permettront une liaison facilitée au chemin de d'Eycenac et ses arrêts de transport en commun. Les OAP des deux secteurs situés entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet prévoit l'aménagement de liaison modes doux reliant ces deux voies, et améliorant d'autant l'accès à l'arrêt TUDIP. Concernant les déplacements routiers, de multiples emplacements réservés (ER12, 13 et 17) et l'aménagement des secteur d'OAP traversés permettront d'améliorer le maillage de voies et donc les circulations depuis le sud et la zone de Chirel. Les réseaux seront revus lors de cet aménagement.
			<u>Avis du CE</u> : Des emplacements ont été réservés (ER 7) pour améliorer la rue Joseph Rumillet et notamment les cheminements piétons. D'autres emplacements sont réservés pour aménager des liaisons avec le chemin d'Eycenac, la desserte TUDIP, dans le cadre des OAP n° 4 et 5. <u>L'observation de M CHANTRE n'appelle pas d'avis relatif au PLU.</u> Pour le secteur Saint-Benoît sud voir plus loin.

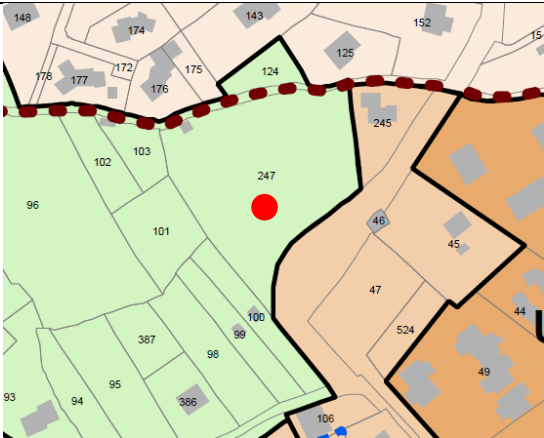
160219 (mail)	M André CHAMBONNET 15 rue André BERNARD à VALS M 2	Propriétaire de la parcelle AB 96 lieu-dit Pra Gavon à Vals. Classée en UC1 au POS précédent elle serait classée en zone N au projet. Cette parcelle a accès à la route et à tous les réseaux. Sa fille avait un projet de construction d'une maison. La zone UD prévue est restreinte aux quatre maisons existantes (trois de ces maisons étaient en zone UC au POS la 4^{ème} -parcelle 104- était en zone NA2) Il demande le classement de la parcelle en zone constructible UC (en réalité UD semble-t-il)	La carte illustre le contexte géographique de la parcelle 96, marquée d'un point rouge. Elle est située à l'extrémité d'une voie, bordée par des parcelles numérotées (18, 87, 86, 85, 115, 114, 112, 102, 103, 104, 470, 471, 472, 468, 469, 99, 94, 524, 525, 522, 523, 15, 306, 339, 338, 467, 97, 96, 101). Une zone UD (Urbanisation Densifiée) est délimitée par une ligne noire épaisse, englobant les parcelles 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 468, 469, 470, 471, 472. Des parcelles adjacentes sont classées en zone NA2 (vert clair) ou en zone agricole Ap (jaune). Le lieu-dit Pra Gavon est mentionné dans le texte. De manière générale, il convient de rappeler l'obligation de juste dimensionnement du projet de PLU par rapport à la perspective démographique et de logements. L'objectif du PLU est de prévoir une urbanisation davantage rassemblée. Plus précisément, le PADD fixe les objectifs de « maîtriser l'urbanisation isolée existante sur le secteur des Vigneaux, qui s'inscrit en discontinuité avec l'urbanisation principale et dans un contexte naturel », et « maintenir une coupure d'urbanisation entre les Vigneaux et l'urbanisation principale de Vals ». Ainsi il s'agit d'éviter des constructions supplémentaires sur les secteurs des Vigneaux, de Pra Gavon et du chemin de la Borie Blanche et a fortiori de ne pas prévoir de possibilité en extension du tissu urbanisé existant. C'est pourquoi la zone NA du POS existant entre ces deux entités a été supprimée, en faveur de la zone agricole Ap. Le petit tissu pavillonnaire présent le long du chemin de la Borie Blanche, constitué de 4 habitations, fait l'objet d'une zone UD ajustée. La parcelle 96 se trouve en extension du tissu urbanisé existant et présente un caractère naturel à dominante boisé, ce qui a justifié son classement en zone naturelle. Cette demande pourra être examinée, en veillant à bien respecter les objectifs fixés dans le PADD.
--------------------------	--	---	---

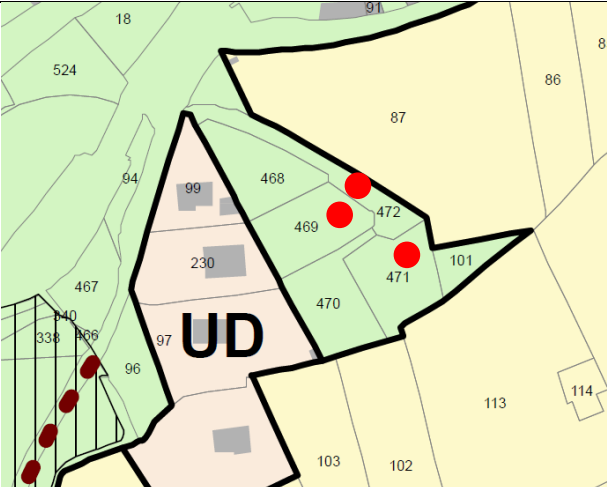
			Avis du CE : le périmètre adopté pour la zone UD inclut une large partie non bâtie de la parcelle AB 104. Le périmètre pourrait être modifié pour correspondre à l'enveloppe urbaine actuelle. Il serait plus pertinent d'inclure la parcelle AB 96 qui est en bordure de voirie. Si la commune cherchait à dégager du potentiel foncier en dehors de cette enveloppe urbaine, la demande relative à la parcelle AB 96 serait recevable. Mais l'objectif du PADD est bien de ne pas permettre de nouvelles constructions en dehors de l'enveloppe urbaine, et notamment de maintenir une coupure d'urbanisation entre le bourg et Les Vigneaux (à l'est des Vigneaux). <u>Avis défavorable, à réexaminer dans le cadre des besoins fonciers de la commune.</u>
	M Serge DUMAS 14, rue de Compostelle 43000-ESPALY SAINT-MARCEL M 3	Il habite ESPALY. Rappelle les caractéristiques du quartier « Belle Plaine », accessible (par Espaly et Le Puy) et agréable. Il y a des terrains plats. Dans ce quartier « à population vieillissante », il pourrait être fait 6 ou 7 lots, pour créer une « <i>urbanisation plus dense</i> » et une « <i>cohésion entre ces trois communes</i> ».	Les dispositions du projet de PLU sur le secteur de Belle Plaine ont été évoquées précédemment. Il n'est pas opportun de développer ce secteur déconnecté du bourg et davantage orienté avec Espaly et Le Puy.
			Avis du CE : voir réponses aux observations O14, O15, et O19
210219 (lettre)	Mme Jeannine TEYSSONNIER née BERNARD 44 Bld Saint-Louis 43000-LE PUY EN VELAY L 6	Propriétaire depuis 2000 de la parcelle AB 83 (2567 m²) A réalisé le lotissement du « Pré de Gavon » sur un terrain en indivision AB 81 (2358 m²). « A la demande de la mairie », tout a été prévu pour que « les terrains jouxtant ce lotissement puissent s'y raccorder facilement ». Or ces terrains ont été retirés de la zone constructible. Je suis spoliée, car le terrain a été évalué comme constructible lors du partage. Ce terrain plat, accessible et équipé (avec des réseaux bien dimensionnés) devrait rester constructible. Le nouveau PLU prévoit que des terrains à vocation agricole à Saint-Benoît sud soient constructibles alors	 De manière générale, il convient de rappeler l'obligation de juste dimensionnement du projet de PLU par rapport à la perspective

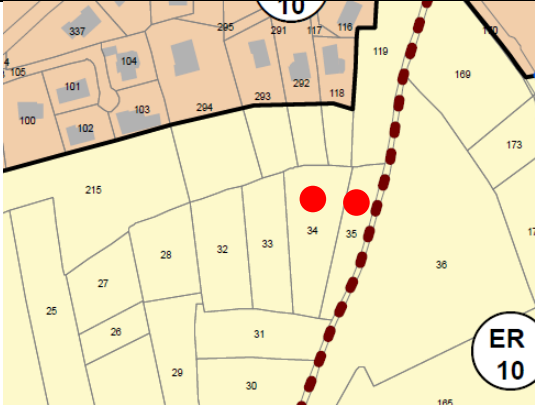
		qu'ils sont plus éloignés, pentus et nécessitent des travaux de viabilisation importants.	démographique et de logements, qui impose d'étudier en priorité le potentiel au sein de l'enveloppe urbain. L'objectif du PLU est de prévoir une urbanisation davantage rassemblée et de valoriser le tissu bâti existant. De plus, le PADD fixe l'objectif de « maintenir une coupure d'urbanisation entre les Vigneaux et l'urbanisation principale de Vals ». Ainsi, dans le projet de PLU à l'horizon 2030, il s'agit d'éviter des constructions supplémentaires en extension Ouest de l'urbanisation le long de la rue Joseph Rumillet. C'est pourquoi la partie non urbanisée de la zone NA du POS existant sur ce secteur a été reclassée en faveur de la zone agricole. Toutefois une urbanisation limitée pourra être envisagée à long terme, en continuité du lotissement de Pra Gavon, dans le cadre d'un prochain PLU.
			<u>Avis du CE</u> :La réglementation d'urbanisme n'est pas immuable. Les orientations du PADD tendent à maîtriser l'urbanisation, à limiter l'étalement urbain et à limiter la consommation d'espace au dela de l'enveloppe urbaine actuelle. Le PADD vise explicitement le secteur en direction des Vigneaux.La demande ne peut donc être satisfaite. La parcelle fait également l'objet d'une utilisation agricole. <u>Avis défavorable à une extension de la zone constructible dans cette direction.</u> Pour le secteur Saint-Benoît sud voir plus loin

210219 (mail)	Mme Béatrice CHAM BONNET 8 rue Emmanuel Chabrier 63000- Clermont-Ferrand M 4 Et L 12	Propriétaire (indivise) des parcelles 468, 470 et 472 à Pra Gavon. Ces parcelles étaient classées UC au POS devenu caduc. Elles sont classées en zone N au projet de PLU. Ces parcelles disposent d'un accès routier et des réseaux. <i>«Nous avons déjà financé un plan de découpage qui a été accepté, et nous avons pour projet d'y bâtir 4 maisons »</i>. Ces terrains sont actuellement des jardins ouvriers. Rien ne justifie leur classement en zone naturelle. Mme CHAM BONNET demande que ces parcelles soient classées constructibles.	 De manière générale, il convient de rappeler l'obligation de juste dimensionnement du projet de PLU par rapport à la perspective démographique et de logements, qui impose d'étudier en priorité le potentiel. L'objectif du PLU est de prévoir une urbanisation davantage rassemblée. Plus précisément, le PADD fixe les objectifs de « maîtriser l'urbanisation isolée existante sur le secteur des Vigneaux, qui s'inscrit en discontinuité avec l'urbanisation principale et dans un contexte naturel », et « maintenir une coupure d'urbanisation entre les Vigneaux et l'urbanisation principale de Vals ». Ainsi il s'agit d'éviter des constructions supplémentaires sur les secteurs des Vigneaux, de Pra Gavon et du chemin de la Borie Blanche et a fortiori de ne pas prévoir de possibilité en extension du tissu urbanisé existant. C'est pourquoi la zone NA du POS existant entre ces deux entités a été supprimée, en faveur de la zone agricole Ap. Le petit tissu pavillonnaire présent le long du chemin de la Borie Blanche, constitué de 4 habitations, fait l'objet d'une zone UD ajustée. Les parcelles AB468 et 470 se trouvent en extension du tissu urbanisé existant et présentent un caractère naturel (jardins potagers), ce qui a justifié leur classement en zone naturelle.
--------------------------	---	--	---

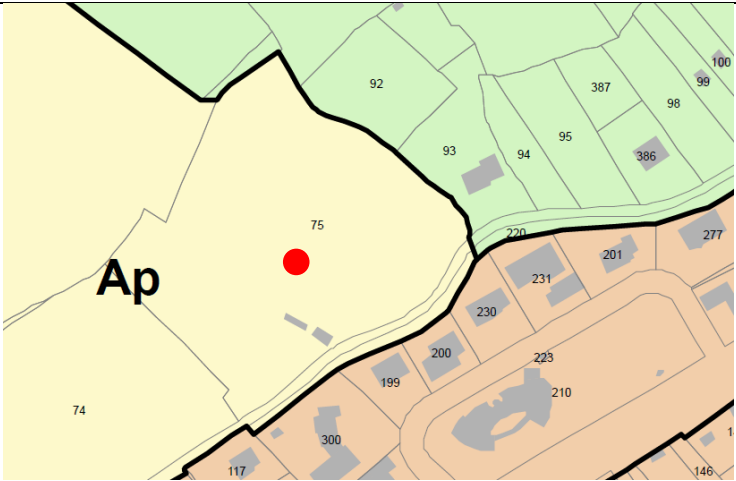
			<u>Avis du CE</u> : La réglementation d'urbanisme n'est pas immuable. Les orientations du PADD tendent à maîtriser l'urbanisation, à limiter l'étalement urbain et à limiter la consommation d'espace au delà de l'enveloppe urbaine actuelle. Le PADD vise explicitement le secteur en direction des Vigneaux. La demande ne peut donc être satisfaite. Les parcelles font également l'objet d'une utilisation sous forme de jardins et présentent un caractère naturel. Aucun aménagement de viabilité n'a été réalisé après la division cadastrale. <u>Avis défavorable à une extension de la zone constructible dans cette direction</u>, sur les parcelles 468 à 472
220219 (perm)	M Antonin RIEU 8 chemin de Bonnassou à VALS	Est venu pour réitérer ses observations Voir O2	
220219 (perm)	Mme Ginette ARNAUD demeurant 81 Av de Vals Le clos Jeanne d'Arc 43750 à VALS L 8	Fait remettre au commissaire –enquêteur un courrier L 8 à joindre à l'observation O 4	

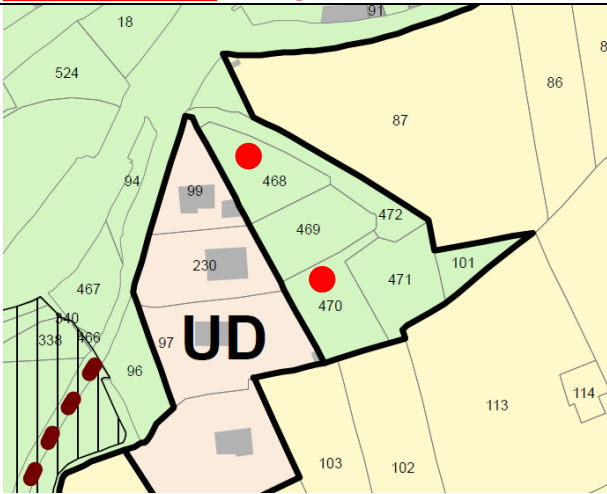
220219 (perm)	M Emile OLLIER chemin de la Borie blanche à VALS O 21	Propriétaire de la parcelle AC 247 qui supporte un petit bâtiment. Il a cédé une partie de terrain pour passer les réseaux sur le chemin des rois et au sud ouest de la parcelle. « On m'a fait payer pour avoir les réseaux (?) ».La pointe des anciennes parcelles a été construite sous la municipalité précédente. Il y a en bordure de la parcelle les réseaux d'eau, d'eau pluviale et d'assainissement. Il a une fille qui pourrait avoir un projet de construction.	 Dans le cadre du dimensionnement général du projet de PLU, de l'obligation de privilégier la mobilisation des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine, de l'objectif de préservation des coteaux notamment sur le secteur de la Sermone, le projet de PLU maintient le classement en zone naturelle de ce terrain.
			<u>Avis CE :</u> La délimitation de la zone constructible suit l'enveloppe urbaine. Le PADD entend préserver les coteaux entre le bourg et La Sermone. La parcelle fait partie d'un secteur classé zone naturelle N (enjeu paysager). <u>Avis défavorable à une modification du projet de PLU.</u>
220219 (perm)	M Léon RICHAUD demeurant Sinzelles 43000-POLIGNAC L 9	Fait remettre au commissaire enquêteur une lettre L 9 à joindre à l'observation O 13	

220219 (perm)	M Régis CHAMBONNET représentant ses filles Catherine et Claire CHAMBONNET O 22	Ses filles sont propriétaires des parcelles AB 469 et 471 et de la parcelle qui doit servir de voie d'accès. Ces parcelles précédemment constructibles (zone UC au POS) sont classées en zone N au projet. Les parcelles sont louées en jardins ouvriers et peuvent être rapidement libérées. Les quatre maisons voisines (propriétés BARRIOL ou anciennement BARRIOL) sont classées en zone UD. On nous avait dit qu'on pourrait construire avec une microstation d'épuration. Mes filles auraient un projet de construction à échéance de cinq ans.	 De manière générale, il convient de rappeler l'obligation de juste dimensionnement du projet de PLU par rapport à la perspective démographique et de logements, qui impose d'étudier en priorité le potentiel. L'objectif du PLU est de prévoir une urbanisation davantage rassemblée. Plus précisément, le PADD fixe les objectifs de « maîtriser l'urbanisation isolée existante sur le secteur des Vigneaux, qui s'inscrit en discontinuité avec l'urbanisation principale et dans un contexte naturel », et « maintenir une coupure d'urbanisation entre les Vigneaux et l'urbanisation principale de Vals ». Ainsi il s'agit d'éviter des constructions supplémentaires sur les secteurs des Vigneaux, de Pra Gavon et du chemin de la Borie Blanche et a fortiori de ne pas prévoir de possibilité en extension du tissu urbanisé existant. C'est pourquoi la zone NA du POS existant entre ces deux entités a été supprimée, en faveur de la zone agricole Ap. Le petit tissu pavillonnaire présent le long du chemin de la Borie Blanche, constitué de 4 habitations, fait l'objet d'une zone UD ajustée. Les parcelles AB469 et 471 se trouvent en extension du tissu urbanisé existant et présentent un caractère naturel (jardins potagers), ce qui a justifié leur classement en zone naturelle.
----------------------	--	--	---

			<u>Avis CE : voir observation M4 et L12 Même avis défavorable</u>
220219 (perm)	M André CHAMBONNET 15 rue André BERNARD à VALS L 12	Père de Mme Béatrice CHAMBONNET. Voir M4 Me remet un plan à joindre au mail de sa fille	
220219 (perm)	M Frédéric BONNEAU 16, clos Perrault 91200-Athis-Mons O 23	Sa famille dispose de parcelles à Rozier-sud (parcelles AL 34 et 35, semble-t-il). Il essaie de s'installer dans la région. Le terrain est agréable et jouit d'une belle vue. Les réseaux sont proches. Il se renseigne sur la situation de ces parcelles, qui sont classées en Ap au projet. Il ne forme pas de demande particulière.	 Pas de demande, pas de commentaire.
220219 (perm)	Jean-Luc IMBERT demeurant chemin de Pranlary à Vals O24 Et L7	Il rappelle les objectifs du PLU notamment « <i>urbanisation maîtrisée en consommant moins d'espace et en bouchant les dents creuses</i> », et « <i>ne pas étendre en longueur l'urbanisation, préserver le foncier agricole</i> ». Considère que le PUP va à l'opposé des objectifs du PLU : il ne s'agit pas d'une dent creuse, il fait disparaître la pièce principale du dernier exploitant agricole de la commune (M ANDRIEUX exploite toute la surface du PUP) ; il fait « <i>7ha soit la moitié du PLU</i> » (de la capacité d'extension). Le PUP a été lancé dès 2016, « <i>avant le PLU, alors (que) les terrains de cette zone ne pourront devenir constructibles</i> ».	<u>Avis du CE : n'appelle pas d'avis du CE</u> Le Projet Urbain Partenarial a été engagé dans le cadre du POS (zone NA2) sur le secteur Saint-Benoit Sud. Le projet de PLU a dû prendre en compte cette démarche engagée au préalable, par le maintien d'une zone à urbaniser AUc1, qui constitue la seule zone AU en extension de l'enveloppe urbaine.

		Il considère que « <i>le PLU ne peut pas respecter ses objectifs tant qu'il intégrera le PUP Saint-Benoît sous sa forme actuelle. Le sud du PUP est trop loin du centre</i> ». Il indique que « <i>la commune lui a proposé d'acheter 423 m2 de son terrain à 12€/m2 pour le passage de la route, mais n'a pas pris en compte ses demandes annexes</i> » Il indique ne pas disposer des justificatifs de l'accord des différents propriétaires du PUP. Il me remet une lettre L7	
			<u>Avis du CE</u> : Pour le secteur Saint-Benoît sud voir plus loin
220219 (perm)	M Antonin RIEU 8 chemin de Bonnassou à VALS	Est venu pour réitérer ses observations Voir O2	
220219 (perm)	M Serge HUGUENIN et son épouse Mme Juliette HUGUENIN, 21 rue des Moulins au PUY en VELAY L 11	Me remet deux documents L11 à joindre à ses observations O16	

220219 (perm)	Mme MENIOT née LARGIER Raymonde 1, rue de la sagne Les Baraques 43370-CUSSAC sur LOIRE L 10	Propriétaire indivise de la parcelle AC 75 à La Girette. Cette parcelle était classée en zone ND au POS antérieur et est classée en zone Ap au projet de PLU. La « <i>présomption d'instabilité n'est pas plus importante que sur d'autre coteaux qui ont été construits</i> ». Pour la parcelle AC 75, une étude géologique réalisée en 1991 a conclu à « <i>une possibilité de constructibilité sur une partie de la parcelle</i> ». Les réseaux d'eaux usées et eaux pluviales traversent la parcelle. La maisonnette au sud est n'a été affectée d'aucun désordre, et est soumise à la taxe d'habitation. Elle demande que cette parcelle AC 75 soit classée en zone constructible. (voir aussi M 4 et O 22)	 Dans le cadre du dimensionnement adapté du projet de PLU aux objectifs démographiques, de création de logements, et de modération de la consommation d'espace, la mobilisation des dents creuses a été priorisée, et les contours des zones constructibles ont dû être ajustées à l'enveloppe urbaine existante. La parcelle évoquée se trouve en extension urbaine et n'a donc pas été nouvellement classée en zone constructible.
			<u>Avis du CE</u> : les limites des secteurs constructibles correspondent à l'enveloppe urbaine. Il ne s'agit pas d'une dent creuse. La parcelle fait l'objet d'une exploitation agricole (RP p 42). Le PADD (RP p 174) entend limiter le développement sur les coteaux entre la Sermone et le bourg en raison des contraintes particulières à ce secteur notamment des enjeux paysagers. La présence d'un bâtiment n'est pas de nature à changer le caractère agricole ou naturel du terrain.. Le caractère agricole/naturel du secteur reste prépondérant. <u>Avis défavorable à une modification du projet de PLU..</u>
220219 (perm)	M Norbert MOURGUES 9 route de Pranlary 43750-VALS près le PUY	Deux documents remis au commissaire enquêteur par M MOURGUES pour être joints à ses observations O 12	

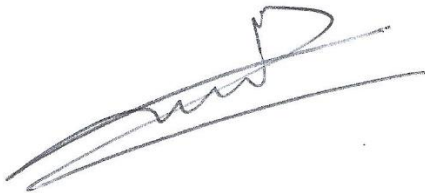
	L 13		
220219 (mail)	M Michel SOUPET Résidence Le Tennis rue du 8 mai à Vals M 5	« En ces temps de réchauffement climatique », M SOUPET demande de penser aux pistes cyclables (il souligne le trafic -20 000 véhicules/jour – sur l’avenue de Vals). Il faut laisser libre les berges du Dolaizon compte tenu de besoin d’espaces verts libres de tout aménagement. « Arrêtons les aménagements inconsidérés et respectons les zones inondables ».	Le trafic sur l’avenue de Vals a été évalué à 11 000 véhicules/jour, mais la remarque est bien prise en compte. En effet, le projet de PLU prévoit l’aménagement d’une liaison modes doux en direction du Puy, le long du Dolaizon. Ce projet sera porté et soumis à décision de la Communauté d’Agglomération du Puy en Velay. Le cas échéant, selon le parti d’aménagement, les études nécessaires, notamment Loi sur l’eau, seront à mener.
			Avis du CE : La réglementation des zones inondables n’interdit pas tout aménagement. L’aménagement envisagé le long du Dolaizon est essentiellement envisagé pour les piétons (RP p181 et 213). <u>Il conviendra 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. (voir également observation O 7).</u>
220219 (mail du 16/02)	Mme Violette CHAMBONNET 3 av Rosa Parks 69009-LYON M 6	Propriétaire des parcelles AB 468 et AB 470 (et de la parcelle AB 472 indivise). Elle ne comprend pas le passage de ces parcelles en zone inconstructible naturelle, alors qu’elles étaient classées en UC au POS. <i>« Nous avons mis en place un accès à la route (...) Un projet de 4 constructions d’habitation est en cours. Nos terrains sont limitrophes d’autres parcelles bâties ».</i> <i>« Les terrains se trouvent en jardins ouvriers ».</i> Il n’y a pas d’élément nécessitant un classement en zone naturelle. Nous demandons le reclassement de ces terrains en zone UC. (voir aussi M 4 et O 22)	
220219 (mail)	Mme Emilie MONESTIER	Propriétaire des parcelles AB 468 et AB 470 (et de la parcelle AB 472 indivise).	De manière générale, il convient de rappeler l’obligation de juste dimensionnement du projet de PLU par rapport à la perspective

du 18/02)	48 rue de la Violle 63500-PARDINES M 7	Le classement en zone N est sans aucune raison. Nous avons financé un plan de découpage et nous avons pour projet d'y construire deux maisons. Demande que le classement soit reconsidéré, « pour que nous puissions faire aboutir notre projet de construction » (voir aussi M 4, M 6 et O 22)	démographique et de logements, qui impose d'étudier en priorité le potentiel. L'objectif du PLU est de prévoir une urbanisation davantage rassemblée. Plus précisément, le PADD fixe les objectifs de « maîtriser l'urbanisation isolée existante sur le secteur des Vigneaux, qui s'inscrit en discontinuité avec l'urbanisation principale et dans un contexte naturel », et « maintenir une coupure d'urbanisation entre les Vigneaux et l'urbanisation principale de Vals ». Ainsi il s'agit d'éviter des constructions supplémentaires sur le secteur des Vigneaux, de Pra Gavon et du chemin de la Borie Blanche et a fortiori de ne pas prévoir de possibilité en extension du tissu urbanisé existant. C'est pourquoi la zone NA du POS existant entre ces deux entités a été supprimée, en faveur de la zone agricole Ap. Le petit tissu pavillonnaire présent le long du chemin de la Borie Blanche, constitué de 4 habitations, fait l'objet d'une zone UD ajustée. Les parcelles AB468 et 470 se trouvent en extension du tissu urbanisé existant et présentent un caractère naturel (jardins potagers), ce qui a justifié leur classement en zone naturelle.
			<u>Avis du CE : voir M4, L12 et O22. Même avis défavorable.</u> Les observations M6 et M7 concernent les mêmes parcelles et contiennent les mêmes demandes.

(Procès verbal comprenant 23 pages)

Monistrol sur Loire le 23 Février 2019

Yves CHAVENT commissaire –enquêteur

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

a

4.4.2 Réponse du Maître d'ouvrage et avis du commissaire-enquêteur sur le secteur de Saint-Benoît sud.

4.4.2.1 Réponse du Maître d'ouvrage (les pièces jointes au courrier sont en annexe 5)



Le 7 mars 2019

SERVICE ADMINISTRATIF

Monsieur Yves CHAVENT
Commissaire Enquêteur
Chambalève Le Moulinet
43120 MONISTROL SUR LOIRE

Affaire suivie par P.BRENIER

Objet : réponses sur le procès-verbal de synthèse des observations et note sur le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Pièces jointes : extraits du projet de programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération du Puy en Velay, tableau du 1er versement des signataires de la convention PUP

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à l'enquête publique unique lancée sur le territoire valladier, vous m'avez transmis le procès-verbal de synthèse des observations.

Ce jour, je vous apporte, à l'appui de ce courrier, des réponses à l'ensemble de ces observations. Après avoir vu le Programme Local d'Habitat (PLH), nous nous attarderons sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU), ainsi que sur le Projet Urbain Partenarial (PUP).

I- Le Programme Local d'Habitat (PLH)

A- Les éléments contextuels

Dans un premier temps, suite à la lecture des observations, je tenais à vous souligner que le SCOT du Velay fait apparaître un besoin de logements pour la période 2016-2035 évalué à 9570 dont 2970 dans le cœur urbain du Puy en Velay ; la commune de Vals près le Puy faisant partie intégrante de ce cœur urbain.

B- Le constat du Programme Local d'Habitat sur la période (2012-2017)

En s'appuyant sur les données issues du dernier PLH (2012-2017), on constate que la ville de Vals-près-le-Puy a créé 12 logements pour un objectif de 19.

C- Les nouvelles données du Projet du programme Local d'Habitat sur la période (2012-2017)

Sur la période 2019-2025, le PLH prévoit 13 constructions neuves par an pour la commune de Vals près le Puy (cf pièces jointes 1 et 2). Au total, pour le cœur urbain et les autres communes, l'objectif est de prévoir 40% de la construction au sein de l'enveloppe urbaine et 30% pour les communes structurantes et le pôle urbain secondaire.



Mairie de Vals-Près-Le Puy
Place du Monastère - 43750 Vals-Près-Le Puy
T. 04 71 05 77 77 - F. 04 71 05 64 98 - M. mairie@vals-preslepuy.fr
www.valspreslepuy.fr

II- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

A- Les éléments contextuels

Les raisons qui ont conduit la commune à engager une procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) par délibération en date du 11 Décembre 2014 sont les suivantes:

- Répondre à la caducité du POS et définir un document d'urbanisme plus approprié que le RNU (Règlement National d'Urbanisme) ;
- Traduire le Programme Local de l'Habitat (PLH) au niveau du PLU en termes de constructibilité et d'opération de rénovation ;
- Intégrer les divers projets communaux, et notamment l'aménagement d'une partie du centre bourg, dans le cadre d'un projet de ville cohérent d'aménagement de l'espace (objectif aménagement de l'espace);
- Prendre en compte l'amélioration de la circulation automobile et du stationnement sur le territoire (objectifs déplacements) ;
- Permettre également l'implantation d'équipements publics (gymnase notamment, maison de santé...).

B- Les objectifs

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), 2^{ème} étape du PLU, a pour des orientations qui se déclinent selon les 4 axes suivants :

- **AXE 1 - conforter la place de Vals-près-le-puy dans le cœur urbain du puy :**
 - Sur le plan démographique, la volonté communale est notamment d'affirmer une ambition de reconquête démographique, cohérente avec l'appartenance au cœur urbain du Puy défini à l'échelle du SCOT.
- **AXE 2 - poursuivre un développement urbain maîtrisé, moins consommateur d'espaces :**
 - L'objectif est de favoriser une urbanisation rassemblée et fonctionnellement cohérente, en privilégiant le bourg et ses extensions actuelles comme lieu de développement de l'habitat, et en encadrant le développement sur les secteurs plus périphériques ou isolés.
- **AXE 3 - conforter la diversité des fonctions urbaines et l'attractivité de Vals-près-le-puy :**
 - Il s'agit d'une part, d'accentuer la valorisation du centre-bourg et affirmer une centralité forte, à travers la poursuite des actions de reconquête du centre-ancien, la valorisation des atouts que sont le Dolaizon et le bief, l'adaptation de l'offre en équipements communaux à travers notamment le pôle multi-activités ;
 - D'autre part, la volonté est de conforter la dimension économique du territoire : à travers la polarité commerciale d'échelle communautaire constituée par la zone de Chirel, et à l'échelle plus locale par l'espace Chirel ; le maintien du tissu artisanal, de commerces et de services en mixité de fonctions au sein du bourg, en compatibilité avec l'habitat ;
 - La commune prévoit de poursuivre l'amélioration des déplacements.
- **AXE 4 - préserver et valoriser les ressources naturelles et paysages du territoire :**
 - La qualité du cadre de vie de Vals, facteur d'attractivité résidentielle, nécessite de préserver les composantes des paysages ;

- L'objectif communal est de favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole, notamment par un modèle de développement moins consommateur d'espaces ;
- La commune souhaite faciliter le développement touristique, activité économique complémentaire présentant un certain potentiel ;
- Le territoire bénéficie d'une trame verte et bleue généreuse. La volonté est de préserver ces espaces naturels et la biodiversité.

Dès lors, la commune de Vals-près-le-Puy a entrepris depuis quelques années un effort important pour dynamiser son centre bourg et remplir les espaces non urbanisés. C'est ainsi qu'actuellement des programmes immobiliers d'une certaine importance prennent vie. On peut citer le programme « l'Olizon 2 » comportant 12 logements à l'horizon 2019. Un permis de construire est par ailleurs en cours d'étude sur le site de l'ancienne école de la Sermone ; cette opération programmée en 2019 porte sur l'aménagement de 10 appartements et 3 maisons individuelles. Enfin, un projet d'envergure, Avenue de Vals, comportant un habitat mixte collectif et individuel devrait aussi connaître un démarrage l'an prochain et la presse locale s'en est déjà fait l'écho. En effet, l'une des orientations du PLU est de réduire les zones destinées à l'urbanisation en ayant comme objectif prioritaire de remplir les espaces encore non urbanisés contigus aux zones bâties.

III- Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Suite à la transmission des éléments, j'ai pu remarquer que certaines remarques portent sur l'objet du PUP, notamment sur le choix cette zone, ou sur la suppression de la constructibilité sur d'autres secteurs dans le cadre du juste dimensionnement du PLU.

Aussi, je me permets de vous adresser cette correspondance accompagnée d'une série d'observations.

A- Les éléments contextuels

Au préalable il me semble primordial de rappeler l'objet du PUP.

En application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme, « dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements ».

B- Les motivations de ce projet

La commune de Vals-près- le Puy a pour objectifs démographiques de :

- enrayer la baisse de la population communale et retrouver un rythme positif, semblable à celui que connaissait la commune dans les années 2000 (+0.5%/an sur 1999-2008), en visant à l'horizon 12 ans du PLU, soit 2029, une population d'environ 3800 habitants

(contre 3372 habitants en 2013). Ce gain d'environ 430 habitants correspond à un rythme annuel moyen de +0.75%/an sur la période 2013-2029 ;

- favoriser l'installation de nouveaux ménages et des jeunes, permettre le maintien sur le territoire des populations plus âgées, en s'appuyant sur l'attractivité du territoire, en matière notamment d'équipements et de transports publics, de commerces et de qualité du cadre de vie.

Pour répondre à l'ambition démographique (croissance de la population), est identifié un besoin d'environ 14 logements par an en moyenne.

En 2013, la taille moyenne des ménages (nombre de personnes en moyenne par ménage) est de 2,0 contre 2,1 en 2008. Sur la prochaine douzaine d'année, l'hypothèse d'une poursuite modérée de ce « desserrement » des ménages est considérée, avec une taille des ménages de 1,9 personne à l'horizon 2029. Le besoin en logements associé au desserrement, pour le « point mort », est estimé à 5 logements par an.

Ainsi, pour répondre aux objectifs démographiques, il s'agirait de produire environ **19 logements par an en moyenne, soit environ 230 logements supplémentaires sur les 12 ans de la période 2017-2029**. Cet objectif sera à répartir entre production dans le bâti existant, et production par construction sur foncier neuf. La commune envisage un éventuel échelonnement des capacités d'urbanisation, pour permettre une croissance progressive de la population communale.

Par conséquent, la commune de Vals près-le Puy, agissant en qualité d'aménageur a approuvé, par délibération du 16 mars 2017, une opération de création d'équipements publics sur le secteur Saint Benoît Sud entre le Riou et le chemin de Pranlary, selon les objectifs suivants :

- mettre en œuvre un PUP portant sur l'aménagement et le développement maîtrisé d'environ 7.5ha de la zone d'urbanisation future Na2 de St Benoit Sud ;
- conduire une politique locale de l'habitat afin de répondre aux besoins d'un habitat varié et mixte ;
- réaliser les équipements collectifs primaires nécessaires à ce projet urbain par notamment la mise en œuvre d'un PUP ;
- créer au sein du périmètre de ce PUP un lotissement d'environ 1.5ha en faveur d'un habitat mixte pour de l'accession libre, l'accession sociale et le locatif social.

L'aménagement de ce projet doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant environ 2.500 m² de surface de plancher de logements destinés à l'accession libre et sociale, du locatif social. Le PUP a également un intérêt financier, pour la commune de Vals près le Puy, puisque ce projet permet la participation financière des propriétaires privés pour le financement des équipements publics.

Selon la délibération n°3 du 16 mars 2017, la répartition des charges entre la commune et les propriétaires est la suivante : 777 259 euros soit 48,9% pour la commune, et 809 995 euros soit 51,1% pour les propriétaires. Cette répartition réalisée, à la date de la signature de la convention, ne prend pas en compte les dépenses supplémentaires qui sont ou seront intégralement prises en charge par la commune : complément d'étude topographique, étude de sol pour le bassin de rétention.

C- La caducité du Plan d'Occupation des Sols (POS)

La très grande majorité des propriétaires de la zone sont convaincus depuis plusieurs années de l'intérêt de cette voie pour permettre la constructibilité de leur terrain. Ainsi cette démarche a abouti en mars 2017, à la signature de 15 conventions de partenariat fixant les modalités de participations des propriétaires à l'exécution du programme des travaux prévus dans le PUP. La valeur moyenne de la participation des propriétaires au programme des travaux du PUP a été arrêtée à 15.53 €TTC/m². A partir de ce chiffre a été déterminé le montant total de participation par parcelle. La valeur des portions de terrains dans l'emprise de la voirie du PUP constitue une part du montant total de la participation globale. La valeur vénale, de 12 € le m² desdits terrains fixée dans toutes les conventions, correspond à l'estimation rendue le 8 mars 2017 par les services du Domaine dans le cadre d'acquisitions amiables pour des terrains à l'époque en zone NA2 du POS en vigueur. La cession desdites emprises à la Société Publique Locale du Velay (SPLV) constitue une partie de la participation de chacun des propriétaires au programme des équipements du PUP. Le reste de la participation fait l'objet dans les conventions PUP de délais et de faits générateurs déclenchant le règlement des fractions de la participation et du solde.

Les conventions PUP ont été, conclues avant l'approbation de ce dernier, en toute légalité. En effet, je vous confirme que, lors de la signature des 15 conventions PUP avec les propriétaires concernés en mars 2017, le plan d'occupation des sols (POS), qui a les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme, s'appliquait. Pour rappel, les POS ont été rendus caducs sur le territoire national à dater du 27 mars 2017 en application de la loi ALUR.

D- L'état d'avancement de ce projet

Du point de vue de l'avancement de ce projet, je vous indique que l'ensemble des signataires de la convention ont effectué un premier versement conformément aux dispositions de la convention PUP courant octobre 2017 (cf pièce jointe 3).

Seul l'un des indivisaires de la parcelle AL 84 (surface cadastrale de 2 246 m²), bien qu'ayant signé la convention PUP en mars 2017 et bien que l'indivision ait déjà réglé le premier acompte de la participation globale déterminée par la convention, revient sur ses engagements et s'oppose à la cession amiable de la portion de cette parcelle (314 m² avant document arpentage). Ce propriétaire, à l'inverse des autres indivisaires, s'est opposé à la signature d'une promesse de vente que souhaitaient signer tous les autres indivisaires pour des raisons personnelles. Les négociations engagées avec cet indivisaire, soit par la commune directement soit par la SPL du Velay, n'ont pas abouti.

Le prix de 12 €/m² a également été proposé aux propriétaires des parcelles AL 86 et 87 dont une portion en jardin est concernée par l'emprise de la voirie. Leur parcelle étant bâtie depuis plusieurs années, ils n'étaient pas signataires de la convention PUP. Les négociations engagées avec ces propriétaires, soit par la commune directement soit par la SPL du Velay, n'ont pas abouti bien qu'ils aient accepté de signer le 29 septembre 2017 les documents d'arpentages détachant 484m² de la partie non bâtie de la parcelle AL 86 d'une surface totale de 2860m² et 423 m² pour la partie non bâtie de la parcelle AL 87 d'une surface totale de 2 790m².

La commune de Vals Prés Le PUY est déjà propriétaire des parcelles AK 155, 219, 221 et 222, dont les portions inscrites dans la voirie du PUP correspondent à 2 238 m² soit 15.92% de la future voie. La SPL du Velay est au 30 Octobre 2018 propriétaire des parcelles AL 74, 76, 80 et 81, dont les portions inscrites dans la voirie du PUP correspondent à 3 927 m² soit 27.93% de la future voie.

Par ailleurs, la SPL du Velay, le 30 octobre 2018, a signé 7 promesses de vente avec les propriétaires des parcelles AL 75, 77, 78, 79, 83, 89 et AK 223. En cumulant les emprises détenues par la commune, son aménageur à celles objet des promesses des ventes, on atteint une surface globale de 12 840 m² soit plus de 91% de la totalité de la surface du projet de la voirie objet des présentes.

Les 3 parcelles AL 84, 86 et 87 créant une discontinuité dans le projet et l'impossibilité d'aboutir à des solutions amiables avec leurs propriétaires, conduisent le concessionnaire de l'opération à solliciter en son nom, en accord avec son concédant, la déclaration d'utilité publique des travaux de la future voirie du PUP de st Benoit inscrite en emplacement réservé au profit de la commune dans l'ancien POS datant de 1982. Lesdits propriétaires ne pouvaient donc pas ignorer la possibilité de la création d'une voirie au droit de leurs parcelles. Cette voirie n'a été que la continuité de ce qui était prévu dans l'ancien POS.

E- Le cas particulier des élus

En application de l'article L.2131-11 du code général des collectivités territoriales dispose que « *Sont illégales les délibérations auxquelles ont pris part un ou plusieurs membres du conseil intéressés à l'affaire qui en fait l'objet, soit en leur nom personnel, soit comme mandataires* ».

M.Max HUGUENIN et Mme Béatrice IMBERT sont à la fois adjoints à la mairie de Vals près le Puy et propriétaires fonciers d'une partie de la zone concernée par le PUP. Aussi, au titre de l'article L.2131-11 du code général des collectivités territoriales, il a été demandé que, lors des conseils municipaux, ces derniers sortent de la salle et ne prennent pas part ni à la discussion, ni au vote afin qu'il n'y ait ni prise en compte de leur intérêt personnel ni une influence effective de leur part sur la manifestation de volonté du conseil municipal. M.HUGUENIN et Mme IMBERT n'ont donc participé à aucune délibération relative à ce projet. Aucune précision sur ce projet ne leur a donc été rapportée. Pour information, l'élu en charge de ce dossier est M.Philippe JOUJON, conseiller municipal délégué.

Je tiens également à préciser que la réunion du 31 mars 2016 avait pour objet l'information de tous les propriétaires concernés de cette zone. Sur ce point, M.HUGUENIN a ainsi été simplement présent, au sein de cette réunion, mais uniquement en qualité de propriétaire privé. Le Bureau d'étude technique AB2R, représentés par M.BADIOU, M.MIGNE et M.GAY, a notamment rédigé, dans le compte-rendu de la réunion d'information du 31 mars 2016, « qu'à ce stade aucun projet concret ni aucune estimation financière n'ont été établis par AB2R (...) Il nous faut d'abord établir un cadre de travail précis puis, quand celui-ci sera clairement déterminé, les études pourront commencer. ». En tout état de cause, comme il s'agit d'une réunion d'information, cela ne se réfère pas à des travaux d'élaboration.

Par ailleurs, concernant le PLU, il a été jugé que lorsqu'une commune élabore ou révisé son document d'urbanisme, son POS, son PLU, la plupart du temps, cette élaboration ou révision, va impacter beaucoup de terrains qui appartiennent à des élus municipaux (CE 20 janvier 1989 n° 75442). Dans ce cas, il faut considérer que l'intérêt n'est pas personnel puisque cela le touche

parmi beaucoup d'autres, c'est-à-dire que l'intérêt est lié à la qualité d'habitant ou de contribuable de la commune ; il n'est pas distinct de l'intérêt général de la commune. Dans ce cas, on considère que l'élus n'est pas intéressé à l'affaire et qu'il peut donc participer au vote. En effet, en zone rurale, la plupart des conseillers municipaux possèdent soit un terrain, soit leur maison et si tous ces élus municipaux ayant une propriété sont dans l'impossibilité de délibérer, il devient alors impossible d'avoir le quorum pour approuver le PLU.

De plus, le Conseil d'Etat a énoncé que pour sanctionner une illégalité commise au titre de l'article L.2131-11 du code général des collectivités territoriales en matière d'urbanisme, trois conditions doivent être réunies : qu'un ou plusieurs des membres du conseil municipal ait eu un intérêt à l'affaire, que la participation de ces conseillers à la délibération ait exercé une influence effective sur la manifestation de volonté du conseil municipal et que la décision prise par l'assemblée délibérante ait pris en compte cet intérêt personnel (CE, 12 octobre 2016, n°387308).

En l'espèce, la délibération n°23 du 11 décembre 2014 a prescrit l'élaboration du PLU qui a été voté par tous les membres du conseil municipal. Cette délibération qui, détermine des prévisions et règles d'urbanisme, s'étend à l'ensemble de la commune et pas seulement à une ou quelques parcelles privées. Dès lors, il semble logique que les élus, pour certains propriétaires de terrains sur le terrain communal, participent au vote dans le cadre de cette délibération.

Concernant l'élaboration du PLU, le marché d'élaboration du PLU a été lancé le 11 mars 2016, et la notification du marché par la commune a eu lieu le 27 juin 2016. Celui-ci va être approuvé prochainement. Le PLU doit être correctement élaboré, étant donné qu'il s'applique pour au minimum 10 ans et qu'il est encadré par un certain nombre d'obligations. La volonté des élus, en 2014, était ainsi de prendre le temps nécessaire à la bonne élaboration du PLU et d'engager ce montant, de manière différée, en raison du budget communal contraint.

Enfin, à l'appui de ce propos, je peux ajouter que le secteur communal concerné avait été déjà classé dans une zone d'urbanisation future de plus grande envergure dans le plan d'occupation des sols précédents, à une époque où M.HUGUENIN n'était pas encore élu au conseil municipal de la commune, ce qui souligne qu'il n'est pas à l'origine du projet et qu'il n'a pas d'influence sur celui-ci en tant qu'adjoint.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaires.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Commissaire Enquêteur**, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Alain ROYET



Page 7 sur 7

(voir en annexe 5 au rapport les trois pièces jointes à ce courrier du 7 mars 2019)

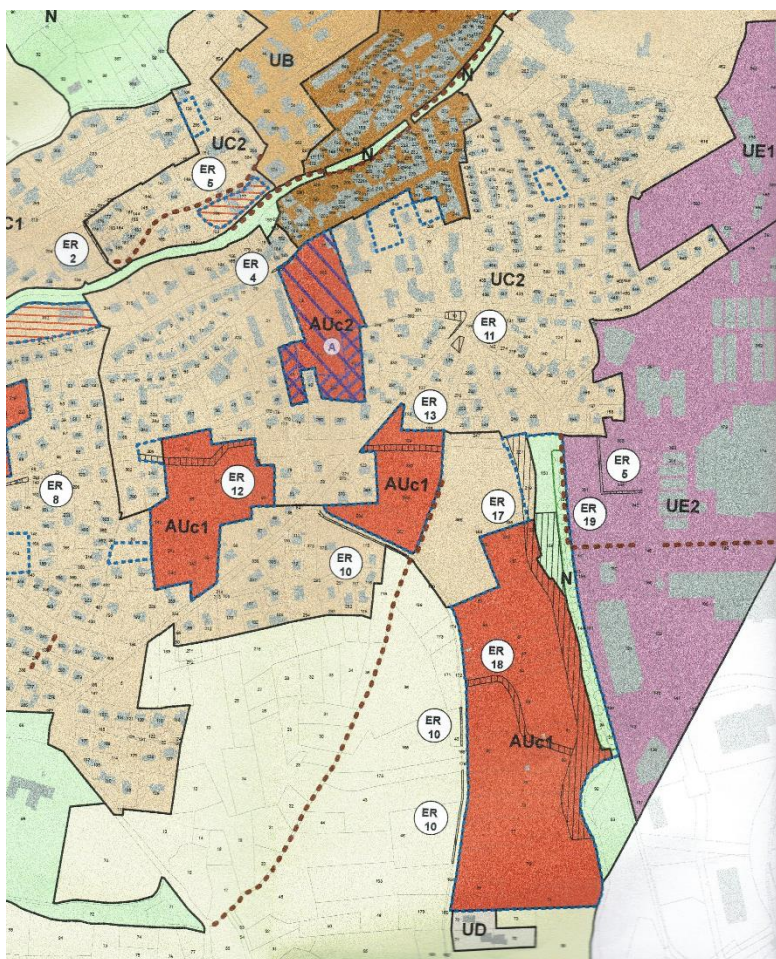
4.4.2.2 Avis du commissaire enquêteur :



Secteur Saint-Benoît partie nord



secteur Saint-Benoît partie sud



Extrait du plan de zonage : zone AUc1 en rouge avec les deux ER n° 17 et 18 pour la voirie du projet de PUP

a) L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Saint-Benoît sud a suscité des réactions et cristallise les oppositions dans le cadre de la présente enquête publique. Les observations concernent :

- les circonstances dans lesquelles les décisions relatives à ce secteur ont été prises, notamment l'articulation entre les délibérations relatives au Projet Urbain Partenarial (PUP) et celles relatives au PLU, et l'éventuelle prise en compte d'intérêts privés.
- l'incidences de litiges familiaux de nature privée
- les incidences sur l'agriculture et le devenir des exploitations agricoles
- les caractéristiques des terrains de Saint-Benoît sud que certains jugent peu propices à l'urbanisation
- l'arbitrage entre les différentes possibilités de développement de l'urbanisation de la commune.

b) Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur des questions de nature privées (comme les conditions dans lesquelles ont été signé des contrats) , ni sur les questions de légalité des délibérations.

Le commissaire enquêteur donne un avis sur les décisions d'urbanisme soumises à l'enquête.

c) La commune a rappelé ses objectifs de création de logement dans le rapport de présentation (RP p 171-173). Ces objectifs sont cohérents avec le PLH en cours d'élaboration. Ces objectifs peuvent être satisfaits d'une part par la création de logements dans l'ancien par réhabilitation d'autre part par des constructions neuves notamment dans les « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine. L'utilisation des « dents creuses » correspond également à l'objectif de valorisation du centre bourg, d'affirmation de la centralité (Axe 3 du PADD) , de favoriser une urbanisation rassemblée, en privilégiant le du bourg et ses extensions actuelles (Axe 2 du PADD).

Peu après la fin de l'enquête on a vu l'annonce de la mise en route d'un projet d'aménagement réhabilitation de l'ancienne école (désaffectée) de La Sermone. Le projet prévoit 13 logements sur une parcelle de 3403 m² (soit une densité de 38 logts/ha). Ce projet est situé en zone UB dense. Il est cohérent avec les orientations du PADD.

La commune entend aussi favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole par un modèle de développement moins consommateur d'espaces (Axe 4 du PADD).

Mais il est constant que la seule construction dans les dents creuses de l'enveloppe urbaine ne suffit pas pour atteindre l'objectif de construction neuve. Le projet de PLU tient compte de la rétention foncière (par ex RP p 223). Il faut donc indiscutablement prévoir des secteurs destinés à l'urbanisation, consommateurs d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine.

Le secteur de Saint-Benoît sud est classé en zone AUc1, et constitue la seule zone AU en extension de l'enveloppe urbaine (RP p197).

d) Dans son courrier en réponse aux observations (ci-dessus) la commune cite le PADD sans mentionner le projet urbain partenarial (PUP) souscrit avec les propriétaires fonciers en 2016-2017 et approuvé par le conseil municipal en mars 2017. En réalité le PADD approuvé le 10 avril 2017 « intègre » le PUP comme une donnée préexistante, comme la zone destinée à l'urbanisation nouvelle en dehors de l'enveloppe urbaine. Le projet de PUP est suspendu à l'approbation du nouveau PLU qui permet seul de délivrer des autorisations d'urbanisme (le PUP n'étant qu'un instrument de financement).

Le PUP est situé dans une des zones NA2 du POS antérieur devenu caduc le 27 mars 2017.

Les autres zones NA du POS ont été supprimées dans le nouveau PLU : les zones constructibles ou aménageables sont limitées à l'enveloppe urbaine et aux dents creuses, à l'exception du secteur de Saint-Benoît sud. Or il faut bien constater que le choix d'ouvrir à l'urbanisation l'ensemble du secteur de Saint-Benoît sud n'a pas fait l'objet d'une évaluation au regard des orientations du PADD et des critères énoncés par le PADD.

La motivation du projet de Saint-Benoît sud (la commune rappelle à juste titre dans sa réponse les besoins en foncier, et la nécessité de mixité sociale et de diversité de l'habitat) n'est pas en cause. S'il faut trouver du foncier en extension de l'enveloppe urbaine, il est aussi nécessaire d'apprécier la localisation de cette extension au regard des orientations du PADD, et des incidences d'une telle localisation. Le seul accord des propriétaires à la procédure PUP ne vaut pas décision d'urbanisme de localiser à Saint-Benoît l'extension de l'urbanisation.

e) les critiques formulées dans les observations :

Plusieurs observations critiquent l'urbanisation de Saint-Benoît sud en raison de la pente des terrains, de la nature argileuse du sol, de la présence d'eau, de l'exposition, de la vue sur la zone commerciale de Chirel, de l'éloignement du bourg de Vals.

Il est vrai que la pente est en partie plus importante qu'à Rozier-sud ou Pra Gavon mais moindre qu'à La Sermone. Le sol est effectivement d'une nature géologique particulière (RP p 76 carte géologique : le secteur correspond très précisément à des colluvions sablo – argileuses), exposé au « *risque de remontée de nappes sub-affleurante* » (RP p 80). Le secteur est situé dans une « zone fortement exposée » au risque de retrait-gonflement des argiles (RP p 83-84). Le secteur est éloigné du centre (mairie) mais sensiblement comme certaines extensions de l'urbanisation (Pra Gavon par ex).

Plusieurs observations critiquent l'atteinte à des terrains de bonne qualité exploitées par l'agriculture. Ces observations émanent de l'agriculteur exploitant (voir L4, O17), de son prédécesseur (voir O3), et de non-exploitant (voir R2). L'exploitant explique de façon détaillée « les conséquences pour son exploitation de la perte de 6ha de terres labourables (voir observation L4, O3 et O17) produisant du maïs pour l'alimentation du troupeau. Il rappelle que ces parcelles font partie de son plan d'épandage. L'exploitant invoque à juste titre les orientations du PADD (Axe 4 : maintien et développement de l'activité agricole). Le rapport de présentation du PLU mentionne qu'une enquête agricole a été faite lors du diagnostic : les cartes produites font apparaître l'exploitation des terrains de Saint-Benoît-sud ; les problématiques déclarées par les exploitants sont la circulation et la pression de l'urbanisation .A aucun moment le rapport n'évalue les incidences de l'extension de l'urbanisation dans ce secteur, notamment sur l'activité agricole. Le RP identifie comme enjeu la « réflexion globale sur les zones à urbaniser ».

f) Dans sa réponse la commune rappelle les motivations du projet de PUP, qui sont louables et en accord avec le PADD approuvé. Mais il est constant que le projet de PUP, la décision d'urbaniser le secteur de Saint-Benoît-sud (classé en zone AUc1 au projet de PLU) ont été « intégrés » au PADD le 10 Avril 2017 sans qu'une analyse comparative et approfondie soit faite des différents sites possibles. La délibération relève comme enjeu du futur PLU « *la prise en compte du PUP secteur Saint-Benoît dans les réflexions du PLU en matière de développement de l'habitat* », et « *la limitation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels par la densification de l'enveloppe urbaine actuelle* ».

g) 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 d'apprécier le choix des secteurs à ouvrir à l'urbanisation en fonction des objectifs du PADD, notamment le maintien voire le développement de l'activité agricole.

La configuration exacte des emplacements réservés ER 17 et 18 devra être adaptée.

PARTIE II Périmètre délimité des abords :

1. L'organisation de l'enquête

C'est une enquête unique qui a été organisée portant à la fois sur le PLU et le périmètre délimité des abords comme prévu à l'article R 621-93 II 1^{er} alinéa du code du patrimoine.

La commune a arrêté son projet de PLU le 19 Juillet 2018 et délibéré favorablement sur le PDA le 13 décembre 2018.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique est en date du 28 décembre 2018 (**annexe I-8**).

Les modalités d'organisation et de publicité de l'enquête publique unique **figurent dans la première partie du rapport relative au PLU.**

2. Le dossier soumis à enquête

Il comprend :

- la notice et le plan du projet de PDA** (dossier transmis par le Préfet de la Haute-Loire)
- la délibération du Conseil Municipal de VALS PRES LE PUY du 13 décembre 2018**, donnant un avis favorable au projet de PDA.

Il était accessible sur le site internet de la commune dès avant l'ouverture de la période d'enquête.

2-1-Les monuments historiques repérés sur la commune sont au nombre de quatre :

-**Une chibotte du bois de Lirate**, qui est propriété de la commune. (parcelle AA 85). Pour ce monument historique, le périmètre de 500m n'est pas modifié par le projet.

-**l'ancien monastère des Augustines (actuelle mairie** parcelle AI 42) propriété de la commune.

-**l'église Saint-Vozy** (parcelle AI 41), propriété de la commune

-**la villa ALLIROL (parcelle AH 188) propriété de M Eric VIAL et de son épouse Mme Ghislaine MERCIER.**

A noter que des monuments historiques recensés sur d'autres communes ont des périmètres de protection débordant sur le territoire de Vals près le Puy. Ces périmètres ne sont pas modifiés. Il en est de même des périmètres de protection des monuments de Vals pour la partie qui déborde sur une autre commune.

2-2-L'étude présente les quatre monuments historiques recensés à Vals près Le Puy.

Les Chibottes du Bois de Lirate ne sont pas concernées par cette étude. En ce qui les concerne le périmètre de 500m n'est pas modifié. Le PLU prévoit un vaste emplacement réservé (n° 3 – 94.51ha) pour « *l'aménagement du parc des Chibottes* ».

Pour les trois autres monuments recensés, elle rappelle l'implantation historique et géographique de Vals et le contexte paysager communal. ***Elle analyse quatre panoramas à fort potentiel de covisibilité avec le centre bourg.***

« Si la silhouette urbaine de Vals près le Puy est fortement perceptible depuis les points de vue éloignés, (...) les monuments historiques étudiés n'ont pas de portée visuelle directe à l'échelle du grand paysage du Pays du Velay ». « Les monuments historiques ne se détachent pas de manière notoire ».

L'implantation des monuments historiques dans le tissu urbain existant conduit ensuite à définir un périmètre de protection (périmètre délimité des abords) plus restreint que le cercle de 500m. de rayon.

2-3- le dossier soumis à enquête est bien documenté, et facile d'accès. La procédure a respecté l'article R 621-93 du code du patrimoine : le projet est proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, approuvé par la commune (délibération du 13 décembre 2018- **annexe 1**) et soumis à enquête publique.

3. La consultation des propriétaires

-J'ai rencontré **le Maire de Vals près le Puy** conformément à l'article R621-93 IV code du patrimoine, le 23 Janvier 2019. En sa qualité de représentant de la commune, propriétaire de la mairie et de l'église Saint-Vozy, il a exprimé son plein accord avec le périmètre délimité des abords tel que proposé par l'Architecte des Bâtiments de France. La commune a délibéré favorablement sur le projet de PDA le 13 décembre 2018 (**annexe 1**)

-**M et Mme VIAL** ont été avisés par LRAR (deux lettres adressées à Monsieur, une lettre adressée à Madame) de l'enquête publique relative au PDA concernant leur propriété (**annexe 2**). Ils ont retourné les accusés de réception le 14 janvier 2019 (**annexe 2**). Ils ont été invités à faire part de leurs observations sur le PDA. Ils ne se sont pas manifestés auprès du commissaire enquêteur

4. Analyse des observations

Le public n'a formulé **aucune observation écrite ou orale** sur le projet de PDA.

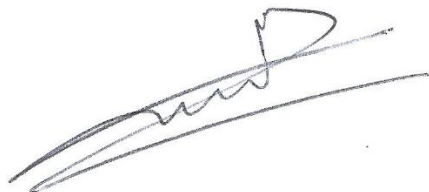
Le PV des observations a été transmis à l'Architecte des bâtiments de France, Chef de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Loire, le 22 février 2019.(**annexe 3**), qui y a répondu le 25 février 2019 (**annexe4**).

Le commissaire enquêteur a eu un échange direct avec l'Architecte des Bâtiments de France, chef de l'UDAP de la Haute-Loire, le 28 février 2019. Celui-ci a souligné l'intérêt de la démarche de PDA : Dans le nouveau périmètre ainsi défini, les bâtiments sont susceptibles de covisibilité avec les monuments historiques répertoriés .Les avis de l'ABF, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme seront donc des avis conformes. Dans l'ancien périmètre (cercle de 500m de rayon), l'ABF donnait aussi des avis simples sur des projets qui n'étaient pas en covisibilité et qui n'appelaient pas des prescriptions de haute qualité architecturale propres à la protection des monuments historiques. C'est donc une simplification bienvenue.

Monistrol sur Loire le 22 mars 2019

Le commissaire-enquêteur

Yves CHAVENT

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yves Chavent', with a long horizontal stroke extending to the right.