

## Enquête Publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

---

### *Conclusions – Avis motivé*

---



Enquête publique n° E 24000010 / 63

Commissaire enquêteur : Jean-Luc GACHE

12 juillet 2024

## Sommaire

<b>1. Le projet : présentation, objectifs .....</b>	<b>5</b>
1.1. Le territoire concerné par l'enquête publique.....	5
1.2. Pourquoi une révision générale du PLU ? .....	6
1.3. Les axes du PADD .....	7
<b>2. Analyse des axes définis dans le PADD .....</b>	<b>7</b>
2.1. Axe n° 1 : une vitalité à conserver.....	8
2.1.1. Un territoire au service du parcours résidentiel de ses habitants.....	8
2.1.2. Un développement économique raisonné .....	12
2.1.3. Encourager les activités de valorisation du territoire et de son identité.....	15
2.2. Axe n° 2 : au service du cadre de vie .....	16
2.2.1. Une gestion durable du territoire à assurer.....	16
2.2.2. Une identité à conforter .....	18
2.2.3. Une évolution de la mobilité à favoriser.....	20
2.2.4. Un confort de vie à améliorer .....	21
<b>3. L'élaboration du projet : l'information et la concertation .....</b>	<b>25</b>
3.1. Les modalités prévues de concertation .....	25
3.2. Le bilan de la concertation .....	26
3.2.1. Registre de concertation à disposition du public.....	26
3.2.2. Réunions avec Les Personnes Publiques Associées (PPA).....	26
3.2.3. Informations et Publications .....	26
3.2.4. Tenue d'une réunion publique.....	27
<b>4. L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) .....</b>	<b>32</b>
4.1. La DDT .....	32
4.2. La Chambre d'Agriculture.....	37
4.3. la MRAE.....	39
<b>5. Les difficultés rencontrées .....</b>	<b>40</b>
5.1. Quelques lacunes.....	40
5.1.1. Insuffisance du résumé non technique.....	40
5.1.2. Prise en compte des servitudes RTE .....	40
5.2. Les problématiques évoquées .....	41

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

5.2.1.	Les logements sociaux : nombre, densité, localisation.....	41
5.2.2.	Les intentions de tracés de nouvelles routes.....	42
5.2.3.	Impacts sur les zones Agricole et Naturelle .....	44
5.2.4.	Les demandes individuelles .....	46
<b>6.</b>	<b>La pertinence des outils mis en place.....</b>	<b>46</b>
6.1.	Le règlement écrit.....	46
6.2.	Le règlement graphique.....	50
6.3.	Les OAP dans le projet initial .....	51
6.3.1.	OAP n° 1 : AUG Rue des Pâtureaux .....	51
6.3.2.	OAP n° 2 et n° 3 : AUG Rue de l'Enclos .....	52
6.3.3.	OAP n° 3 : UG Rue de l'Enclos .....	55
6.3.4.	OAP n° 4 : AUE Rue de la Traversière .....	55
6.3.5.	OAP n° 5 : Secteur de Sarrazine - AUG « Le Petit Bois » .....	57
6.3.6.	OAP n° 6 : AUG Avenue de Pebellit – Rue du Mont Farron .....	59
6.3.7.	OAP n° 7 : AUG Rue du Soleil levant – Rue de Servissac.....	60
6.3.8.	OAP n° 8 :AUG Rue de Servissac .....	60
6.3.9.	OAP n° 9 : AUE Giratoire RD156-RD150.....	61
6.3.10.	OAP n° 10 : AUG Boussillon RD150 .....	63
6.3.11.	OAP n° 11 : UHG Boussillon Voie Romaine .....	64
6.3.12.	OAP n° 12 : AUG Marnhac Route des 3 fontaines.....	64
6.3.13.	OAP n° 13 : AUG Noustoulet Chemin du moulin neuf.....	66
6.3.14.	OAP n° 14 : extension de la ZA de la Prade.....	67
6.4.	L'évolution des OAP à la suite de l'enquête publique .....	68
6.4.1.	Suppression de l'OAP n°13 secteur de Noustoulet.....	68
6.4.2.	Réduction de l'emprise de l'OAP n° 12 secteur de Marnhac.....	69
6.4.3.	Réduction de l'emprise de l'OAP n° 9 Entrée de Bourg.....	71
6.4.4.	Modification de l'emprise de l'OAP n° 5 - secteur de Sarrazine .....	72
6.5.	L'ajout de nouvelles OAP.....	73
6.5.1.	OAP Nouvelle P4 secteur du Gravirou à Fay-la-Triouleyre.....	73
6.5.2.	OAP_Nouvelles P2 et P3 - secteur de Pra Tivel .....	74
6.5.3.	OAP_Nouvelle P4 - secteur de Mont Farron Ouest – Impasse du point du jour .....	74
6.5.4.	OAP_Nouvelle P1 - secteur de Mont Farron Est – entre rue des blés et avenue Pebellit .....	75
6.5.5.	OAP_Nouvelle P6 - secteur de La Croze – Impasse du Pré Long .....	76
6.5.6.	OAP_Nouvelles -P7 et P8 - secteur de Noustoulet .....	77
Conclusions -Avis motivé Enquête publique n° E 24000010 / 63		

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

<b>7. Autres aspects</b> .....	<b>77</b>
7.1. La préservation du petit patrimoine (bâti ou naturel).....	77
7.2. Les constructions autorisées à changer de destination.....	78
7.3. Les emplacements réservés .....	79
7.4. L'enjeu énergétique.....	79
7.5. Eaux – milieux humides .....	80
7.6. Les zones Parcs et Jardins à conserver.....	81
7.7. Les espaces naturels .....	82
7.8. Les équipements et services publics.....	83
<b>8. En conclusion</b> .....	<b>85</b>
<b>9. Quelques recommandations</b> .....	<b>87</b>
<b>10. Avis du commissaire enquêteur</b> .....	<b>88</b>
<b>Tableau n° 1 : Demandes de constructibilité ayant reçu une réponse favorable</b> .....	<b>89</b>
<b>Tableau n° 2 : Demandes de constructibilité ayant reçu une réponse favorable sous condition d'OAP</b> .....	<b>95</b>
<b>Tableau n° 3 : Demandes de constructibilité ayant reçu une réponse défavorable de la commune</b> .....	<b>98</b>
<b>Tableau n° 4 : Autres questions</b> .....	<b>113</b>

## 1. Le projet : présentation, objectifs

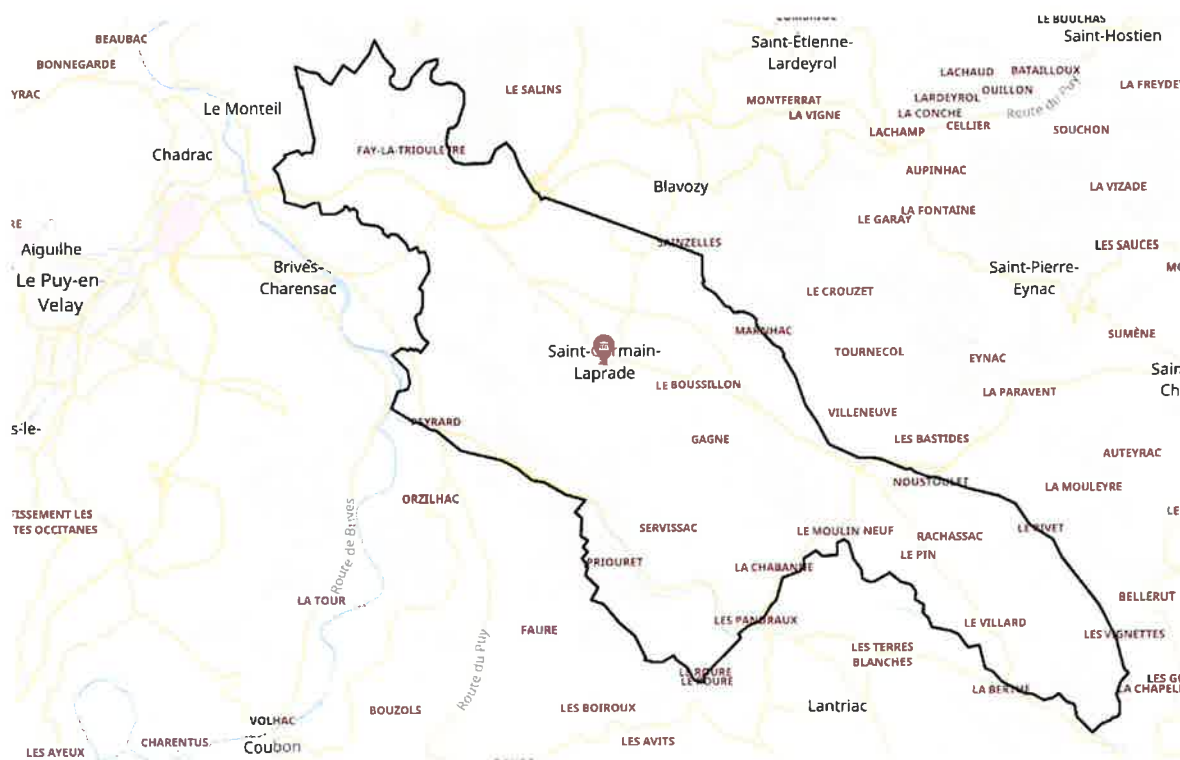
### 1.1. Le territoire concerné par l'enquête publique

La commune de Saint Germain Laprade est située à l'Est de la ville du Puy-en-Velay, chef-lieu du département de la Haute-Loire.

D'une superficie d'environ 2 800 ha, la commune compte 3 600 habitants (3 597 en 2020), soit une densité de 128 habitants par km<sup>2</sup>.

La commune est traversée par la RN88 à 2x2 voies reliant le Puy-en-Velay à Saint-Étienne ; cette infrastructure crée un effet de coupure entre le village de Fay-la-Triouleyre et le reste de la commune.

Les nombreux hameaux — certains ne comportant qu'une poignée de maisons — sont répartis sur l'étendue du territoire communal.



## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

### 1.2. Pourquoi une révision générale du PLU ?

La commune de Saint Germain Laprade est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2007.

Il a fait l'objet de plusieurs modifications approuvées par délibération du conseil municipal :

- ▶ Modification n°2 du 30 juin 2012
- ▶ Modification n°3 du 21 décembre 2013
- ▶ Modification simplifiée n°4 du 5 décembre 2016
- ▶ Modification simplifiée n°5 du 29 octobre 2021
- ▶ Déclaration de Projet n°1 approuvée le 14 octobre 2022.

La commune de Saint-Germain-Laprade a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en Conseil Municipal du 16 avril 2021.

La nécessité de la révision du PLU répond à plusieurs enjeux :

- ▶ dresser un bilan de développement de la Commune,
- ▶ opérer des choix pour mettre en place de nouveaux objectifs et les traduire dans le document par des dispositions adaptées,
- ▶ prendre en compte dans un rapport de compatibilité, le SCOT du Pays du Velay, le PLH de la Communauté d'Agglomération du Puy en Velay.

Les motivations mises en avant pour justifier de la révision font partie des enjeux soulevés dans le cadre du diagnostic et ont fait l'objet de réflexions présentées ci-après et ont été retraduits dans le PADD.

*La révision du PLU a permis à la collectivité d'avoir une réflexion sur un nouveau projet à horizon 2033 et de retravailler les objectifs d'accueil de population et les secteurs de développement résidentiel.*

*Ainsi, l'accueil de population a été recentré sur les 3 pôles : Bourg de Saint Germain Laprade, Fay-la-Triouleyre et Noustoulet.*

*Les zones à urbaniser ont été réduites afin de prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière et les enjeux paysagers et environnementaux. La commune souhaite accueillir des habitants de manière progressive afin de pérenniser ses équipements et services.*

*La collectivité a travaillé un projet en vue de maintenir l'attractivité de la commune en termes d'activités économiques (zones d'activités, agriculture), d'accueil de population, d'offre en équipements, services et commerces en gardant comme fil rouge la préservation des espaces naturels et agricoles.*

*La révision du PLU a permis de se mettre en compatibilité avec le document de référence qu'est le SCoT du Pays du Velay.*

*La préservation de l'environnement et de la biodiversité se traduit dans le PADD par une cartographie des éléments de la Trame Verte et Bleue qui doivent être protégés. Le règlement graphique ainsi que le règlement littéral traduisent cette volonté de préservation.*

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

*La prise en compte de la dimension environnementale passe aussi par la limitation de la consommation foncière et induit un impact moindre du PLU révisé par rapport au PLU existant.*

Le projet de PLU doit respecter les dispositions des documents élaborés à l'échelle supra-communale qui s'imposent au PLU en matière de compatibilités et de prise en compte.

Le PLU doit être compatible avec les documents de planification suivants :

- Le SDAGE Loire Bretagne
- Le SAGE Loire Amont
- Le SRADDET Auvergne Rhône -Alpes
- Les PPRI de la Loire, de la Gagne, de la Sumène

*Le commissaire enquêteur comprend les enjeux de la commune de Saint Germain Laprade. Pour formuler ses avis tout au long de ce document, il prend en compte les objectifs définis par la commune.*

*La prise en compte des documents supra-communautaires a été correctement effectuée.*

### **1.3. Les axes du PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) document obligatoire du PLU depuis la loi SRU de décembre 2000 expose les grands enjeux du développement communal pour les années à venir.

Le PADD assure l'articulation entre les enjeux issus du diagnostic territorial du PLU et les documents graphiques (zonages, Orientations d'Aménagement et de Programmation) et réglementaires (règlement écrit)

Depuis la loi ALUR, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet de la commune de Saint Germain Laprade s'articule autour des 2 grands axes précisés, développés et analysés ci-après :

## **2. Analyse des axes définis dans le PADD**

Le PADD recherchera, dans le respect des articles L.101-1 et 101-2 du code de l'urbanisme :

- un développement urbain maîtrisé en trouvant un équilibre entre renouvellement urbain et extension dans un souci de gestion économe du sol,
- la mixité sociale et la mixité des fonctions permettant de répondre à la diversité des besoins et des ressources de la population,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de la consommation énergétique notamment par la limitation des déplacements motorisés et la recherche d'une certaine densité.

L'attractivité territoriale de Saint-Germain-Laprade est portée par :

- ▶ une **localisation stratégique** (proximité du cœur d'agglomération, desserte directe par la RN88),
- ▶ au sein d'un **environnement singulier** (territoire étendu maillé par un réseau de villages et hameaux, écrin vert vallonné support à une richesse environnementale et à une agriculture raisonnée).

Une évolution équilibrée du territoire est alors projetée, conciliant pérennisation de son attractivité et préservation d'un cadre de vie qualitatif.

Le projet porté par la commune de Saint-Germain-Laprade pour son territoire s'articule ainsi autour de 2 axes :

- ▶ une vitalité à conforter...
- ▶ ...au service du cadre de vie.

À la suite de plusieurs réunions de travail, le PADD a été présenté aux Personnes Publiques Associées le 26 avril 2023 et débattu en Conseil Municipal le 5 mai 2023 et le 15 septembre 2023.

### 2.1. Axe n° 1 : une vitalité à conserver

---

Le développement démographique du territoire est un élément moteur du PLUi de la communauté de communes. Il est étroitement lié aux orientations stratégiques arrêtées dans le PADD et présentées ci-dessous.

#### 2.1.1. Un territoire au service du parcours résidentiel de ses habitants

---

La déclinaison des objectifs du PLUi est conditionnée par la perspective d'évolution démographique retenue et sa répartition sur le territoire.

##### 2.1.1.1. Privilégier l'accueil de nouvelles populations sur les secteurs disposant de services et commerces

Les 3 secteurs disposant d'une école — le bourg, Fay-La-Triouleyre et Noustoulet — ont été ciblés pour accueillir les nouveaux habitants ; le soutien et le développement du commerce de proximité est évoqué dans le paragraphe 2.1.2.1 ci-après.

Les évolutions démographiques récentes mettent en avant une réelle attractivité résidentielle de la commune. Sur la prochaine décennie, l'objectif est de s'inscrire dans la continuité de ces évolutions. **En préservant une dynamique comparable, à savoir une augmentation de**

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

population de 0,8 % par an en moyenne, la population estimée à l'horizon 2033 serait de **4 100 habitants**. Soit une progression d'environ 430 personnes. Il s'agit d'une donnée prospective sachant que l'évolution démographique reste un élément qui ne peut être maîtrisé.

*Le commissaire enquêteur partage la logique choisie pour l'accueil des nouveaux habitants dans les 3 pôles principaux de la commune.*

*Il s'interroge à propos de la prospective démographique retenue (+ 0,8 %/an) ; n'est-ce pas une valeur trop optimiste ? il semble en effet que l'augmentation de population ralentit depuis quelques années déjà et certaines données font état d'une stagnation, voire une diminution du nombre d'habitants en 2024 par rapport à 2021. À ce stade, difficile de dire s'il s'agit d'un phénomène conjoncturel, peut-être lié à la crise sanitaire du COVID ou à la hausse des taux d'intérêt, ou une tendance plutôt structurelle appelée à perdurer au cours des années à venir.*

*La minoration du taux d'évolution se traduirait par des besoins moindres en logements nouveaux, d'où la nécessité de réduire la surface constructible prévue dans le projet de PLU. Un nombre plus important de parcelles perdraient leur constructibilité.*

### **2.1.1.2. Offrir un parcours résidentiel complet**

Le PADD précise les objectifs et les moyens mis en œuvre :

- ***En favorisant la production de logements aidés.***

Pour satisfaire l'atteinte de l'ambition démographique souhaitée par la commune, il s'agit de **s'orienter vers une dynamique de production de logements de l'ordre de + 345 logements supplémentaires (environ 35 par an)**. La commune souhaite offrir un nombre de logements cohérent avec le maintien de la population existante impactée par le phénomène de desserrement des ménages, mais également avec l'accueil de nouveaux habitants.

Le développement du parc de logements doit faciliter l'accession à l'habitat sur la commune. Cette ambition s'appuie sur une diversification de la production de logements qui apparaît aujourd'hui primordiale dans un contexte d'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. La commune s'est ainsi engagée dans un contrat de mixité sociale fixant des objectifs triennaux visant à garantir un rattrapage progressif de la représentativité du parc de logements aidés au sein du parc de résidences principales.

Cette diversification a également pour but d'offrir des logements accessibles financièrement à l'ensemble des ménages sur le territoire communal et en particulier sur les secteurs desservis en transport en commun et ceux proches des équipements. Des objectifs de diversification de la production seront ainsi définis au sein des opérations d'aménagement et de programmation.

- ***En favorisant la production de logements adaptés.***

Le parcours résidentiel permet également d'avoir un logement adapté aux différents âges de la vie. Il s'agit de prévoir des logements adaptés aux besoins des habitants en prenant en

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

compte les besoins liés à la population actuelle et à la population future. La commune affiche une volonté forte d'apporter une attention particulière à l'habitat des personnes porteuses de handicap, des personnes vieillissantes et des personnes âgées. Il pourra s'agir notamment de logements plus petits, de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite...

- ***En œuvrant à une diversification du parc de logements.***

Dans l'objectif d'offrir un parcours résidentiel complet sur la commune et de répondre à l'ensemble des besoins de la population, le développement du parc de logements devra favoriser une mixité des formes et typologies bâties offrant des alternatives à la maison individuelle.

En articulation avec la trame bâtie existante, il pourra être imposé dans certains projets, une part de logements aidés, de logements individuels groupés, de collectifs et de résidences, de petits logements...

D'une manière générale, la production de logements que ce soit dans le neuf ou la réhabilitation, devra porter une ambition à construire un habitat de qualité et économe en énergie, bénéficiant si possible d'espaces extérieurs individuels ou collectifs.

*Le commissaire enquêteur souligne la pertinence de ces choix.*

*La signature avec l'État d'un Contrat de Mixité Sociale, au-delà du fait qu'elle permettra à la commune d'échapper aux lourdes pénalités financières encourues, est une opportunité pour mieux répondre à l'ensemble des demandes de la population.*

*Il paraît sain de considérer que le seul modèle n'est pas forcément le pavillon construit en propriété et assez spacieux pour accueillir une famille avec de jeunes enfants. La mixité intergénérationnelle et socioprofessionnelle contribue à la qualité de la vie et à la cohésion sociale.*

*À Saint Germain Laprade, comme dans beaucoup d'autres communes d'ailleurs, on assiste à l'augmentation de la proportion de personnes vivant seules, qu'il s'agisse de jeunes adultes ou de personnes âgées. En 2020, près de 95% des logements étaient des maisons, et moins de 6 % des appartements ; 90 % d'entre elles comptaient au moins 4 pièces. L'évolution de la pyramide des âges montre une augmentation assez sensible du nombre de personnes appartenant aux tranches d'âge de plus de 60 ans (les jeunes couples venus s'installer dans les années 1990 à 2010).*

*Disposer de logements plus petits, en propriété ou en locatif, accessibles au plus grand nombre constitue un enjeu important pour les années à venir et pourrait permettre de répondre aux besoins diversifiés de la population.*

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

### **2.1.1.3. S'orienter vers une gestion économe de l'espace**

- ***En pérennisant les espaces naturels et agricoles qui font la richesse du territoire***

La trame urbaine de la commune présente une organisation éclatée sur l'ensemble de son territoire. Elle concourt à créer de nombreuses interfaces entre tissu urbanisé et espace agro-naturel. Un développement de l'urbanisation en extension pourrait ainsi avoir un impact fort en matière de fragmentation des continuités écologiques, concourant à dégrader la biodiversité existante. Il pourrait également engendrer une fragmentation du foncier agricole, contraignant l'évolution des exploitations agricoles et le travail du parcellaire agricole.

Le projet de développement de l'urbanisation se doit donc de privilégier une optimisation des espaces urbanisés et une économie de foncier consommé, afin de concourir à la pérennisation des espaces naturels et agricoles qui font la richesse du territoire.

Ces 10 dernières années, la commune a consommé une trentaine d'hectares. Hors projets structurants à l'échelle supracommunale, le projet de développement de la commune pour ces 10 prochaines années ambitionne une réduction de cette consommation d'espace et un ralentissement du rythme de l'artificialisation des sols.

*Au cours des dernières décennies, la commune de Saint Germain Laprade a connu une forte urbanisation et une importante consommation d'espace aux dépens des terres à vocation agricole et des espaces naturels. Le ralentissement de l'artificialisation des sols est bienvenu et doit être poursuivi pour satisfaire les exigences de la loi Climat et Résilience.*

- ***En positionnant les espaces de développement résidentiel sur les secteurs d'accueil de population***

Le développement résidentiel doit se concentrer sur les enveloppes urbaines existantes, en particulier celle du bourg, Fay-la-Triouleyre et Noustoulet, tout en tenant compte des contraintes existantes en matière de topographie, desserte, risques et nuisances. Il s'agira de chercher en priorité des opportunités dans le tissu urbain actuel et d'ouvrir au besoin de nouvelles zones, en cherchant à limiter l'étalement urbain.

Les autres villages, hameaux et écarts n'apparaissent pas comme des secteurs de développement privilégiés. Les hameaux verront leur développement limité par un zonage urbain resserré au plus proche de l'urbanisation existante. Les écarts / lieux-dits seront préservés de toute urbanisation nouvelle par un classement en zone agricole ou naturelle où pour les habitations des tiers, seules les annexes et extensions seront autorisées sous conditions. Des changements de destinations favorables à la création de logements dans le bâti existant pourront être identifiés.

*Le commissaire enquêteur comprend la logique du raisonnement choisi par la commune de Saint Germain Laprade et considère que c'est la plus appropriée. Il constate que cela ne correspond pas toujours au ressenti d'une partie de la population qui désapprouve la concentration des nouveaux logements ; l'impossibilité de construire en zones Agricole ou*

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

*Naturelle est dénoncée par des personnes qui regrettent de ne pas pouvoir construire leur maison (ou pour leurs enfants) dans leur hameau d'origine. Cela reste une difficulté dont la commune n'est pas responsable ; une évolution de la législation serait nécessaire.*

- **En privilégiant des projets d'aménagement d'ensemble**

La commune souhaite œuvrer à une optimisation des espaces urbanisés. Elle aspire également à une densification des futures opérations de logements par rapport à la densité observée sur les dernières opérations, via la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les ensembles fonciers présentant une emprise de plus de 2 500 m<sup>2</sup>, secteurs stratégiques pour un développement urbain favorables à l'aménagement d'opérations d'ensemble.

Les nouvelles opérations devront présenter une organisation conciliant densité bâtie et qualité de vie. La progression de la densité moyenne devra être mise en œuvre en articulation avec la trame bâtie existante, tant en matière d'organisation que de hauteur des constructions. Les opérations devront offrir des espaces de respiration favorables à la qualité de vie, à la trame verte urbaine et à la lutte contre les îlots de chaleur.

*Le commissaire enquêteur approuve ces objectifs, orientations et recommandations.*

### **2.1.2. Un développement économique raisonné**

Le projet de PADD vise à renforcer les centralités en permettant leur extension encadrée et intégrée, structurer les espaces ruraux autour de bourgs revitalisés.

#### **2.1.2.1. Développer les commerces de proximité**

- **Pérenniser une présence commerciale et de services au centre bourg de Saint Germain Laprade**

Au regard de son poids démographique relativement important, la commune abrite un tissu commercial limité, implanté uniquement en centre-bourg. La proximité du cœur d'agglomération concentrant de nombreux commerces et l'importance des flux pendulaires entre Saint-Germain-Laprade et les territoires voisins, favorisent les pratiques d'achat à l'extérieur de la commune. Dans un contexte où l'offre existante en transport en commun reste restreinte et manque d'attractivité, cette organisation commerciale pénalise les personnes captives.

Afin d'améliorer l'attractivité de son territoire pour l'ensemble de la population, la commune désire encourager le maintien et le développement des activités commerciales de proximité

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

du cœur de bourg. Pour ce faire, un linéaire commercial sera défini dans le bourg afin de garantir le maintien des commerces en rez-de-chaussée.

- **Créer un pôle commercial de proximité en entrée de bourg**

Les disponibilités bâties étant limitées pour permettre de nouvelles implantations, la commune souhaite en complément de l'offre existante, permettre la création d'une polarité commerciale de proximité. Elle est destinée à s'inscrire au sein d'un programme mixte habitat/commerces implanté à proximité du giratoire marquant l'entrée du centre-bourg. Localisés au sein de rez-de-chaussée actifs, ces commerces bénéficieront d'une implantation attractive et stratégique, le long d'un lieu de passage.

- **Développer le pôle secondaire de Fay la Triouleyre**

Fay-la-Triouleyre constitue le deuxième pôle d'urbanisation de la commune. Au regard de son importance et de son éloignement relatif au bourg, l'implantation de commerces de proximité pourrait améliorer la qualité de vie des habitants qui y résident. Des possibilités d'implantation seront ainsi préservées sur ce secteur.

*Le commissaire enquêteur est surpris de constater que ces orientations en matière d'équipements commerciaux n'aient suscité aucune observation, demande ou proposition, que ce soit au niveau des besoins exprimés par la population ou à propos de l'offre des professionnels du commerce.*

*C'est particulièrement patent à Fay-la-Triouleyre où un nombre important de gens a participé à l'enquête, mais pour s'exprimer sur d'autres sujets.*

*Les questions d'attractivité et d'accessibilité des zones commerciales méritent d'être étudiées.*

### **2.1.2.2. Conforter le tissu économique existant**

- **En permettant une optimisation du foncier disponible**

La zone d'activité de La Prade joue un rôle de premier plan dans l'armature territoriale de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay. Implantée le long de la RN88, en entrée de territoire intercommunal, elle accueille des entreprises industrielles, tertiaires et artisanales. La zone a connu de nombreuses implantations au cours des dernières années. Cette dynamique a directement contribué à une hausse significative des emplois sur Saint-Germain-Laprade.

Aujourd'hui, la zone de La Prade offre peu de disponibilités. La valorisation du potentiel foncier encore disponible constitue un enjeu primordial. Elle est à privilégier pour assurer l'évolution

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

et le développement des entreprises existantes, notamment par une optimisation du foncier occupé par chaque entreprise. Cette densification ne doit toutefois pas se réaliser au détriment de la qualité environnementale et paysagère des espaces extérieurs, et de la gestion du stationnement.

*Il est important de travailler sur l'optimisation de l'occupation de l'espace existant, en valorisant les éventuelles « friches industrielles » et en densifiant quand c'est possible, tout en veillant à l'intégration paysagère et environnementale.*

*Il est regrettable que le dossier présenté à l'enquête ne comporte pas d'état des lieux précis pour apprécier les disponibilités réelles. Dans le prolongement de la présente enquête, le commissaire enquêteur recommande la réalisation d'études complémentaires pour chiffrer les possibilités de densification et la mise en place d'un outil pour en suivre l'évolution.*

- **En permettant une évolution de l'urbanisation existante sur le secteur de la Prade**

Son attractivité a permis l'identification de la zone de La Prade comme zone de développement dans le cadre de la stratégie de développement économique de l'agglomération.

Au regard des besoins fonciers potentiels et du faible gisement foncier existant au sein de la zone, la collectivité désire permettre une extension de la zone au Nord de la RN88. Ce nouvel espace aura vocation à accueillir des entreprises industrielles et artisanales, et affichera une ambition forte concernant ses dimensions environnementales, paysagères et architecturales.

Outre cette évolution, les autres secteurs urbanisés de la commune n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles activités artisanales.

**Comment répondre à la demande d'entreprises artisanales qui souhaiteraient s'installer sur d'autres secteurs que la ZA de Laprade ?**

Au regard des enjeux forts portés par l'ambitieux taux de Logements Locatifs Sociaux à rattraper, le choix a été fait de concentrer l'ensemble des activités artisanales et industrielles, induisant bruit, odeurs et flux de véhicules importants pour certaines, sur la ZA de Laprade et sur l'extension projetée de cette zone.

Dans les autres secteurs urbains, seuls les commerces de détail sont autorisés.

*Même si elle peut s'avérer pénalisante pour le petit artisan qui souhaiterait installer son atelier dans son hameau, la position de la commune est sage afin d'éviter les nuisances éventuelles et les conflits qu'elles peuvent générer.*

### **2.1.3. Encourager les activités de valorisation du territoire et de son identité**

- **En favorisant la pérennité de l'activité agricole**

Malgré une localisation proche du cœur d'agglomération et une organisation urbaine éclatée, l'agriculture occupe encore une place importante sur l'ensemble du territoire communal. Elle façonne les paysages, participe activement à leur entretien et à l'organisation de la trame verte. Elle joue également un rôle significatif en matière d'économie.

Il importe ainsi d'encourager la pérennité de l'agriculture sur la commune, en s'orientant vers une gestion économe de l'espace concourant à une préservation du foncier agricole. Il s'agit également de privilégier une évolution de l'urbanisation au sein des dents creuses, et si besoin, en extension au contact de l'urbanisation existante, de manière à ne pas accentuer la fragmentation de l'espace agricole.

Le confortement des exploitations agricoles sera également favorisé en offrant la possibilité de développement des installations existantes et en permettant les nouvelles implantations d'exploitations, sur les secteurs ne présentant pas d'enjeux paysagers et environnementaux.

*Un secteur agricole suffisamment étendu et réalisant une production de qualité est nécessaire pour conserver l'aspect rural du territoire ; au cours des dernières décennies, le développement conjoint de la zone d'activités et de l'habitat résidentiel a consommé une quantité importante de terrains à vocation agricole.*

*Le PADD officialise une réduction drastique de la surface constructible de la commune, ce qui va dans le sens de préserver l'activité agricole ; cependant, force est de constater que le PADD ne permet pas d'enrayer la diminution des surfaces agricoles.*

*La cohabitation entre les agriculteurs et les populations riveraines n'est pas toujours facile : afin de promouvoir une meilleure connaissance mutuelle, le commissaire enquêteur demande que les bâtiments agricoles logeant des animaux soient identifiés et que leur périmètre de réciprocité soit connu du public ; ceci pourrait être fait en rendant accessible en mairie un plan annexé aux documents d'urbanisme. L'état actuel de ces périmètres de réciprocité est présenté en annexe n° 1*

- **En permettant le développement de projets d'hébergement touristique intégrés à leur environnement**

Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale, de la prise en compte des enjeux environnementaux et d'une desserte viaire et de réseaux adaptée, des projets d'habitats légers de loisirs pourront voir le jour. Ils devront s'inscrire dans une dynamique de valorisation de l'image de la commune, en particulier de son patrimoine bâti (secteur du Villard). Ces constructions contribueront à la diversification de l'offre d'hébergements sur une commune bénéficiant d'un potentiel accueil par un cadre paysager de qualité à proximité du

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

cœur d'agglomération, la proximité à la Loire, la traversée de son territoire par les GR65 et GR430, et l'aménagement projeté d'une future voie verte.

Le développement des hébergements touristiques peut également participer à la pérennité de l'agriculture sur le territoire. L'émergence de nouveaux projets d'hébergements touristiques favorables à la diversification de l'activité agricole, sera autorisée.

Les activités complémentaires de vente à la ferme et de restauration à la ferme, seront également autorisées.

*C'est un sujet qui n'a pas du tout été abordé au cours de l'enquête publique.*

*Le commissaire enquêteur prend acte du fait que le PLU de Saint Germain Laprade ne comporte pas de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées).*

### **2.2. Axe n° 2 : au service du cadre de vie**

#### **2.2.1. Une gestion durable du territoire à assurer**

##### **2.2.1.1. Promouvoir les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables, au service d'une sobriété et d'une autonomie du territoire**

- *Encourager les opérations de réhabilitation du bâti et promouvoir les nouvelles constructions performantes*

En articulation avec les objectifs intercommunaux, régionaux et nationaux, la commune désire agir sur son territoire en faveur de la réduction de la consommation d'énergie et du développement de la production d'énergie renouvelable.

L'ambition communale de limiter et réduire la consommation énergétique repose d'une part sur un encouragement aux alternatives à la voiture pour les déplacements de proximité (poursuite du travail de sécurisation et de pérennisation des liaisons modes actifs, promotion de l'aire de covoiturage, renforcement du réseau de transports en commun...) et s'appuie d'autre part, sur l'incitation à la rénovation énergétique des bâtiments.

*L'enjeu énergétique doit être une préoccupation de tous les acteurs ; il est donc normal que le PADD affiche ses ambitions dans ces différents domaines.*

- *Permettre l'aménagement d'unités de production collectives*

La commune favorise déjà la production d'énergies renouvelables via la présence de panneaux photovoltaïques sur certains équipements comme l'école de Fay-la-Triouleyre, mais également via des installations en toitures de bâtiments privés.

Dans le prolongement de ces installations, les projets innovants et permettant d'augmenter la part du renouvelable seront favorisés.

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

Les futures installations solaires et photovoltaïques devront en priorité s'installer en toiture, y compris sur des bâtiments agricoles ou d'autres activités économiques. Des installations visant une production collective pourront également s'implanter sur des sites pollués, dégradés ou impactés par des périmètres de protection au titre des risques technologiques. Celles favorables à l'agrivoltaïsme seront à encourager.

Quel que soit le dispositif, elles devront présenter une composition favorable à leur intégration paysagère et architectural

*En matière d'énergies renouvelables, le PADD permet la création d'installations photovoltaïque, prioritairement en toitures. Ne pourrait-il pas être plus incitatif ?*

### **2.2.1.2. Encourager le recours aux circuits courts en matière d'alimentation**

- **Préserver le foncier agricole et permettre l'activité de maraîchage**

La pérennisation de tissu agricole sur la commune constitue un réel enjeu en vue d'une production alimentaire locale diversifiée. L'activité agricole peut en effet favoriser directement l'émergence de circuits courts.

Il s'agira dans cette optique, et en cohérence avec les objectifs, de s'orienter vers une gestion économe de l'espace, de privilégier une préservation du foncier agricole et des potentiels d'évolution des exploitations, notamment en vue de développer le maraîchage.

*On peut regretter que cet objectif ne se traduise pas plus concrètement par exemple en ciblant les emplacements favorables au développement du maraîchage, en précisant les moyens mis en œuvre pour favoriser le développement de circuits courts...*

- **Créer des espaces de « jardins familiaux »**

En complément de la production alimentaire en circuits courts pouvant être issue du maraîchage agricole, la commune souhaite favoriser la création de « jardins familiaux ». Ils contribueront à l'amélioration de la qualité de vie et du lien social.

Les initiatives d'aménagement de ces espaces seront ainsi encouragées, en particulier au sein des futures opérations d'aménagement et de programmation.

*Comme le précédent, cet objectif mériterait d'être complété en précisant quelques exemples de mesures concrètes.*

## **2.2.2. Une identité à conforter**

### **2.2.2.1. Identifier et protéger les éléments patrimoniaux qui font la richesse du territoire**

- **Reconnaître et valoriser la biodiversité**

Le site des Gorges de la Loire est un réservoir de biodiversité majeur désigné par l'Europe comme site Natura 2000 au titre de la directive « Oiseaux ». Il sera protégé par un règlement spécifique.

La vallée de la Loire et ses affluents (la Gagne, la Sumène, la Trende...) marque le territoire communal et constitue un corridor écologique majeur assurant une connexion globale entre les réservoirs de biodiversité. A l'échelle de la commune, la préservation des continuités écologiques représente un enjeu majeur dans la valorisation de la biodiversité, mais également dans la qualité du cadre de vie des habitants.

Ainsi, il ne s'agira pas de protéger uniquement les cours d'eau et leur ripisylve, mais également l'ensemble des sous-trames qui constituent à l'échelle communale, des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques définies et hiérarchisées. Ces sous-trames devront bénéficier d'une protection réglementaire au travers du zonage graphique et de prescriptions spécifiques au sein des pièces écrites et opposables du PLU.

La sous-trame humide se compose de l'ensemble des cours d'eau, mares, étangs et des zones humides du territoire. Leur préservation et celle de la végétation les accompagnant, est ainsi un enjeu important pour le PLU. Elle joue également un rôle primordial en tant que réservoir d'eau en période sèche et tampon en cas de fortes précipitations.

La sous-trame boisée présente également une forte diversité. Les boisements anciens constituent à la fois des réservoirs de biodiversité en matière de flore, faune et champignons, mais également de corridors facilitant le déplacement de la faune. Ils permettent de protéger les sols et les bassins versants, et constituent de véritables puits de carbone.

La sous-trame bocagère composée de haies, arbres isolés et bosquets, forme à la fois des habitats naturels pour les oiseaux, chauves-souris, rapaces, insectes... et des corridors écologiques. A cette valeur écologique, s'ajoute une valeur paysagère pour l'attrait des paysages.

Les haies et les arbres isolés jouent également le rôle d'amortisseurs d'événements météorologiques extrêmes dans le cas de fortes pluies (rétention des eaux dans les sols), de fortes chaleurs et canicules (rafraîchissement par ombre et transpiration) et de vents (protection)...

*Ces enjeux ont été pris en considération autant que possible, d'une part dans les choix des parcelles ouvertes à l'urbanisation et d'autre part dans les préconisations du règlement écrit et dans les orientations des OAP.*

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

- **Protéger les secteurs d'argiles affleurantes**

La commune présente une singularité géologique en la présence d'argiles affleurantes. Elles forment un marqueur paysager fort, à conserver et valoriser. La protection des secteurs concernés comme les pentes du Mont Brunelet, trouvera donc une traduction réglementaire.

- **Respecter les caractéristiques du bâti et des éléments patrimoniaux de caractère**

La commune présente un tissu bâti ancien qui marque encore fortement l'ensemble des pôles d'urbanisation, et ce malgré une dynamique marquée de la construction neuve au cours des dernières décennies. La commune souhaite préserver l'histoire architecturale de son territoire en mettant en place des règles visant à préserver l'identité du bâti vernaculaire dans le cadre des travaux de rénovations.

Toujours dans le souci de préservation du patrimoine bâti traditionnel, il convient d'autoriser, sous certaines conditions, le changement de destination de bâtiments anciens pour préserver l'identité communale et éviter notamment la formation de ruines...

L'évolution des constructions identifiées au sein des zones agricoles et naturelles vers la vocation d'habitat, pourra permettre d'accueillir de nouvelles populations sans consommation de foncier.

Les autres éléments bâtis remarquables comme le petit patrimoine (croix, lavoirs...) bénéficieront d'une identification spécifique avec des prescriptions ponctuelles.

*Le commissaire enquêteur relève le souci de la municipalité d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu rural caractérisant la commune. Les modifications apportées aux OAP dans le mémoire en réponse au PV d'enquête — à savoir un nombre plus important de sites, de taille plus petite et mieux répartis — permettent une meilleure intégration paysagère.*

*Des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sont mentionnés dans le règlement graphique. Il est important d'en effectuer un suivi pour en mettre la liste à jour.*

*Le règlement écrit répertorie un nombre important d'éléments patrimoniaux identifiés témoignant de la richesse de la commune. Leur sauvegarde et leur entretien sont importants à assurer.*

- **Valoriser les abords des bâtiments patrimoniaux**

La commune abrite plusieurs Monuments Historiques (château du Villard, château de Saint-Germain-Laprade, abbaye de Doue) qui participent à son identité. Ces monuments bénéficient de périmètres de protection. Toutefois, le château de Saint-Germain-Laprade est situé au cœur du bourg, pôle principal d'urbanisation appelé à accueillir une part importante du

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

développement résidentiel futur. Cette particularité sera prise en compte, en préservant les cônes de vue existants sur le château.

*Consciente de l'enjeu lié à l'entrée de bourg et à la proximité du château de Saint Germain Laprade, l'équipe municipale a proposé une réduction de l'emprise de l'OAP n° 9. (voir avis détaillé au 5.3.9)*

### **2.2.2.2. Conserver l'identité villageoise**

La commune souhaite que les nouvelles constructions s'inscrivent en cohérence avec le patrimoine bâti existant. Il s'agira de garantir une évolution harmonieuse du bâti, respectueuse de l'identité patrimoniale et architecturale du territoire.

Des prescriptions seront ainsi introduites concernant notamment les prospects et l'aspect des nouvelles constructions.

Par ailleurs, la silhouette des enveloppes urbaines devra présenter une évolution harmonieuse. Elle se traduira en particulier par une préservation des vues lointaines : gestion des coupures d'urbanisation, arrêt du mitage, protection des éléments paysagers identitaires, respect de la topographie....

*Dans ses choix retenus et dans les préconisations d'aménagement de ses OAP, la commune concrétise cet objectif.*

### **2.2.3. Une évolution de la mobilité à favoriser**

#### **2.2.3.1. Réorganiser la circulation automobile sur le bourg**

- *S'appuyer sur un projet de déviation du bourg afin de repenser l'organisation de la circulation dans le bourg*

La configuration urbaine du bourg induit un trafic important dans son centre, généré en partie par les résidents des quartiers Ouest, mais il est également fortement impacté par un flux de transit issus des personnes extérieures à la commune qui souhaitent rejoindre la RD150 et la RN88, en évitant le cœur d'agglomération du Puy-en-Velay.

Soucieuse d'améliorer le fonctionnement viaire du bourg, de garantir de meilleures conditions de sécurité et d'offrir un cadre de vie de qualité à sa population, la commune souhaite à terme l'aménagement d'un itinéraire de déviation du bourg.

*Ce sujet est traité de manière approfondie ci-après (paragraphe 4.2.2.)*

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

- ***Offrir une capacité de stationnement en entrée de bourg permettant de soulager le fonctionnement du centre***

Un travail global sur les réponses à apporter au stationnement en centre-bourg est projeté. En effet, une évolution de la politique du stationnement est nécessaire au regard de la saturation de certains espaces.

En complément des prescriptions réglementaires qui pourront être mises en place concernant les nouvelles constructions et les changements de destination, la gestion du stationnement sera améliorée par l'aménagement d'un nouvel espace en entrée de bourg, à proximité de l'avenue des Sports, dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle zone mixte habitat / commerces. Ce projet pourra s'accompagner d'une réflexion sur la signalétique et sur la réglementation du stationnement.

*A priori, la réflexion des élus sur ce sujet n'est pas aboutie. Le maire confirme que c'est un chantier du mandat de son équipe.*

### **2.2.3.2. Développer les mobilités douces**

- ***Sécuriser les déplacements doux, en particulier sur le bourg et Valoriser les liaisons inter-villages***

La réappropriation des espaces urbains par les modes actifs (marche, vélo...) ne peut se faire qu'en offrant de meilleurs sites plus adaptés aux pratiques, et sécurisés.

Les itinéraires existants doivent être préservés et la création de nouveaux en particulier au sein des futures opérations d'aménagement, permettra de parvenir à un maillage global.

Il en est de même en ce qui concerne les liaisons inter-villages : les itinéraires locaux de randonnées, les GR... doivent être préservés, entretenus et développés.

*Un plan d'ensemble de ces itinéraires doux pourrait être élaboré afin d'être mis à la disposition des usagers et servir de support à l'amélioration et au développement du réseau existant.*

### **2.2.4. Un confort de vie à améliorer**

#### **2.2.4.1. Diversifier l'offre d'équipements de proximité**

- ***Adapter l'offre d'équipements aux évolutions des besoins de la population***

La commune dispose d'un certain nombre d'équipements pour sa population. Outre les pôles scolaires, la commune souhaite laisser la possibilité aux équipements existants de se développer afin de s'adapter aux besoins de la population.

- ***Développer les espaces de jeux et loisirs à destination des enfants et des familles***

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

Sous réserve d'être en cohérence avec l'existant et en tenant compte des objectifs de limitation de la consommation d'espace, la création de nouvelles activités complémentaires aux équipements en place, sera rendue possible, notamment l'aménagement d'un espace sportif sur le secteur de Peyrard et d'un espace multisports à Fay-la-Triouleyre

*Le commissaire enquêteur prend acte de ces projets en cours de réalisation.*

### **2.2.4.2. Aménager de nouveaux espaces paysagers de proximité au sein des espaces urbanisés**

- **Valoriser les éléments existants de la trame verte et aménager de nouveaux espaces paysagers de proximité**

Les espaces verts en milieu urbain (potagers, jardins, petits boisements...) constituent un levier d'intervention majeur pour les collectivités pour faire face simultanément aux grands enjeux environnementaux et de santé publique dans un contexte d'urbanisation croissante et de réchauffement climatique. Leur préservation est essentielle tant leurs rôles écologique, bioclimatique, paysager, social... sont importants.

La végétalisation et la désimperméabilisation des espaces doivent être des projets pour le futur et être anticipés dans le document d'urbanisme. Il convient également d'attacher une attention particulière aux parcs et secteurs préservés de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : ils participent à la mise en valeur du patrimoine architectural et nécessitent un travail de protection particulier.

Consciente de ces enjeux, la municipalité de Saint-Germain-Laprade souhaite s'inscrire comme un joueur clé dans le déploiement des espaces verts et de plein air de proximité, qui ont le potentiel de constituer un outil de développement local important. La préservation des espaces paysagers existants intra-muros et le développement de nouveaux, notamment au sein des opérations d'aménagement. Ces espaces pouvant notamment servir d'appui au développement d'activités sportives et de loisirs, à l'aménagement d'espaces de pause et de contemplation à vocation pédagogique...

*Le commissaire enquêteur soutient cette préoccupation des élus de Saint Germain Laprade et constate avec satisfaction qu'elle trouve sa déclinaison au niveau du règlement graphique. Les propriétaires concernés font parfois part de leur opposition à ce classement qui signifie une perte de constructibilité de leur parcelle. Dans les cas où ce serait possible (OAP en particulier) une mutualisation de ces espaces permettrait de partager l'éventuelle perte financière et les bénéfices de cet espace de respiration.*

- **Valoriser la place de l'arbre au sein des espaces urbanisés**

L'arbre est un élément fondamental du paysage qui signe de sa présence la continuité dans le temps et participe à la qualité du cadre de vie. Par ses valeurs historiques, sociales, écologiques,

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

il symbolise la nature au cœur des espaces habités et travaillés, et participe à la biodiversité, en créant des connexions biologiques pour de nombreuses espèces.

Dans un contexte où le réchauffement climatique s'accélère, l'arbre « urbain » apparaît comme un atout majeur dans la transition écologique des villes.

La commune souhaite développer une stratégie d'adaptation visant à anticiper et à réduire les conséquences des impacts sociaux économiques et environnementaux du changement climatique. A cette fin, l'identification de certains sujets d'intérêt pourra être réalisée.

Par ailleurs, au sein des espaces libres intra-muros, la plantation d'arbres y contribuera également, notamment dans le cadre de l'aménagement et la requalification des espaces de stationnement (existants et futurs).

*La place de l'arbre en milieu urbanisé, mais beaucoup plus largement l'adaptation au changement climatique sont des sujets sur lesquels il est urgent de réfléchir tant l'enjeu est important pour les générations futures.*

### Questions sur le PADD (soumises dans le PV d'enquête publique) et Réponses :

La consommation d'espace —35,3 ha projetés (dont 6,5 ha pour l'extension de la zone d'activités contre 31,3 consommés au cours de la décennie passée — est loin de l'objectif de réduction de 50 % des surfaces artificialisées demandée par la loi « Climat et Résilience » de 2021. Quel plan et/ou calendrier est prévu pour satisfaire cette exigence légale ?

La territorialisation des objectifs de réduction de l'artificialisation découlera de la révision du SRADDET et du SCoT. Leur déclinaison dans les documents d'urbanisme est fixée par la loi au 22 février 2028 (pour les PLU). Dans l'attente, et compte tenu de l'obligation de production de Logements Locatifs Sociaux à laquelle est contrainte la commune, le maintien d'un potentiel urbanisable du même ordre que celui consommé au cours de la décennie passée a été jugé acceptable, et il n'est par ailleurs pas remis en cause par l'Etat. Seule la surface nécessaire à l'extension de la ZA est jugée par l'Etat comme ne permettant pas de limiter l'étalement urbain et ne s'inscrivant pas dans une trajectoire de sobriété foncière. C'est l'une des raisons pour laquelle dans le cadre du projet de PLU pour Approbation, cette extension sera classée en zone AU stricte nécessitant une évolution du document d'urbanisme le moment venu après avis de la CDNPS (Loi Montagne) et de la CDPENAF.

### Pourquoi pas un PLU intercommunal ? Y a-t-il une réflexion en ce sens ?

Le débat a eu lieu en conseil communautaire, mais il n'a pas été donné de suite favorable pour un PLUi. Encore récemment, en conférence des maires, le débat est revenu sur la

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

possibilité de PLUi de secteur ; mais hélas, la réponse a été négative à notre question, si on passait en PLUi de secteur, est-ce que la loi SRU serait également considéré par secteur ?

Comment prévoyez-vous de lutter contre la rétention foncière ?

Ce projet va déjà dans le sens de la loi, puisque nous proposons de déclasser un peu plus de 80 Ha en non constructible. Ensuite, nous allons travailler étroitement avec l'Etablissement Public Foncier pour inciter les propriétaires à effectuer des travaux sur les quelques bâtiments laissés vacants et bien souvent en situation de ruines.

Certains documents font référence à un projet d'écoquartier. Où en est cette initiative ?

Notre projet d'un écoquartier s'est finalement finalisé et se nomme "quartier durable de Naquera" (Naquera étant une ville espagnole jumelée avec Saint-Germain-Laprade), il se rapproche du label écoquartier ; ce quartier est aujourd'hui composé de deux macro-lots sociaux (un de 29 Logements Locatifs Sociaux, et un autre de 9 appartements de Résidence Senior Autonomie et de 6 appartements pour des adultes en situation de handicap en autonomie) et de trente lots mis en vente libre; ce quartier est aménagé avec des espaces verts, un mail, des parties de jardins familiaux, des mobilités douces se raccordant au reste du bourg et proche des services, école,...

*Avis d'ensemble sur le PADD :*

*Les axes retenus sont bien en adéquation avec les caractéristiques présentes et les évolutions prévisibles de la commune de Saint Germain Laprade.*

*Pris individuellement, leur pertinence est avérée : ils concernent des enjeux réels et bien identifiés ; ils s'accompagnent d'objectifs assez largement partagés.*

*Dans leur mise en œuvre, ils semblent plutôt difficiles à concilier, car parfois contradictoires. Comment continuer à développer l'habitat sans prélèvement de surfaces aux espaces agricoles et naturels ?*

*Comment appliquer un cadre législatif dont les finalités paraissent antagonistes ? comme par exemple, produire des logements sociaux (pour satisfaire la loi SRU) tout en réduisant la consommation d'espace et l'artificialisation des sols (loi Climat et Résilience) ?*

*Comment faire accepter par la population un changement profond de la politique d'urbanisation des communes et faire évoluer les mentalités vis-à-vis du foncier autour de quelques principes simples tels que :*

*« un terrain peut être constructible à un instant t, et ne plus l'être quelque temps après »*

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

*« tant qu'il n'est pas vendu ou construit, la valeur financière d'un terrain constructible n'est que virtuelle »*

*La mise en œuvre du PADD se heurte au défi de proposer des outils (règlements écrit et graphique, OAP) adaptés, réalistes, équilibrés permettant de satisfaire au mieux l'ensemble des exigences qui évolueront certainement au fil du temps.*

*A priori, la question du PLUi est prématurée. On peut comprendre que la commune de Saint Germain Laprade soit fondée à ne pas pousser à ouvrir un tel chantier compte tenu de l'ampleur et de la difficulté de la tâche pour la réaliser à l'échelle d'une seule commune.*

*Concernant la lutte contre la rétention foncière, une réflexion sur la mise en place d'une fiscalité dissuasive pourrait être engagée.*

*Le projet d'écoquartier en cours de finalisation est une preuve concrète que la réalisation de logements aidés (Logements Locatifs Sociaux) peut permettre de répondre à des besoins de personnes en situation de handicap ou personnes âgées, témoins d'une image plutôt éloignée de la mauvaise réputation des logements sociaux que certains répandent autour d'eux.*

### 3. L'élaboration du projet : l'information et la concertation

---

Pendant toute la durée d'élaboration du projet de révision du PLU, une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées est prévue dans le cadre de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Saint Germain Laprade est dotée d'un PLU, approuvé le 17 novembre 2007, qui a subi plusieurs modifications : en juin 2012, en décembre 2013, en décembre 2016 (modification simplifiée) et en octobre 2021 (modification simplifiée).

#### 3.1. Les modalités prévues de concertation

---

Constatant de nouvelles attentes et de nouveaux besoins, le conseil municipal a lancé la procédure de révision du PLU par délibération du 16 avril 2021 et fixé les modalités de la concertation avec la population, à savoir :

- ▶ Tenue d'un registre en mairie,
- ▶ Articles dans le bulletin municipal,
- ▶ Articles sur le site internet de la commune,
- ▶ Tenue d'une réunion publique sous réserve de la situation sanitaire.

## **3.2. Le bilan de la concertation**

---

### **3.2.1. Registre de concertation à disposition du public**

---

Un registre de concertation a été installé en mairie le 11 septembre 2023, à partir de la tenue de la réunion publique. Il a été disponible aux jours et heures d'ouverture du secrétariat et présent jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal.

Une seule remarque a été portée au registre. Cette dernière portait sur une observation d'ordre privé quant à une parcelle identifiée. Elle n'a pas été prise en compte durant la procédure de révision. Cette demande sera à renouveler au moment de l'enquête publique, la concertation portant sur l'intérêt général de la commune.

Plusieurs courriers concernant des demandes d'intérêt privé ont été reçus en mairie durant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces derniers n'ont pas pu être pris en compte durant la concertation. Ces demandes seront à renouveler au moment de l'enquête publique, la concertation portant sur l'intérêt général de la commune.

Avec le registre de concertation, des documents ont été mis à disposition de la population : la présentation de la procédure et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### **3.2.2. Réunions avec Les Personnes Publiques Associées (PPA)**

---

Deux réunions ont eu lieu avec les Personnes Publiques Associées afin de leur présenter le projet et de recueillir leurs avis aux différentes étapes de la procédure.

Le diagnostic et le PADD ont été présentés aux Personnes Publiques Associées le 26 avril 2023.

Le projet a été présenté, dans son ensemble, aux Personnes Publiques Associées le 10 octobre 2023.

### **3.2.3. Informations et Publications**

---

Plusieurs articles sur le Plan Local d'Urbanisme sont parus dans les **bulletins municipaux** annuels de 2021 à 2023 : juillet 2021, janvier 2022, janvier 2023.

Dans le cadre de la communication municipale, des réunions publiques d'ordre général sont organisées chaque année. Elles ont pour objectif de présenter l'avancement des projets et de répondre aux questionnements des habitants. Dans ce cadre, une information sur l'état d'avancement de la procédure de révision générale du PLU a été donnée.

Le **site internet de la commune** a été alimenté sur le suivi de la procédure. Des documents ont été mis en téléchargement au fur et à mesure de l'avancée de l'étude : informations sur procédure, la concertation et la tenue des réunions publiques, le PADD.

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

Plusieurs annonces ont également été publiées sur Facebook, notamment pour informer la population de la tenue de la réunion publique.

Les **comptes-rendus des conseils municipaux** sont disponibles sur le site internet de la commune. Certains font état de l'avancée de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, notamment le débat sur le PADD lors des séances du 5 mai 2023 et du 27 septembre 2023.

### **3.2.4. Tenue d'une réunion publique**

---

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, une réunion publique a été organisée le 11 septembre 2023.

Les habitants ont été informés par différents moyens : publication municipale, voie de presse, panneau d'affichage, information sur le site internet de la commune et via les réseaux sociaux.

Cette réunion publique a permis de présenter la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, des éléments clés du diagnostic ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette réunion de concertation a rassemblé une quarantaine de personnes.

Le compte-rendu fait état des questions abordées et des éléments de réponse apportés :

- **Comment sont pris en compte les projets des autres collectivités dans le calcul du potentiel foncier alloué à la commune ?**

Il n'y a pas pour l'heure de projet de ce type recensé sur la commune à l'exception de l'extension de la zone d'activités de la Prade à l'initiative de la communauté d'agglomération. Ce projet d'intérêt communautaire n'est pas décompté dans le calcul du potentiel foncier communal mais s'inscrit en plus.

- **La hausse de l'emploi sur la commune doit s'accompagner d'une progression du parc de logements.**

En effet, il est important de projeter un développement équilibré du territoire. Il s'agit de concilier dynamisme et préservation d'un cadre de vie de qualité notamment en limitant les déplacements domicile/travail.

- **Quelle est la localisation de la future extension de la zone d'activités de la Prade ?**

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

Elle s'inscrit sur le même secteur que celui identifié au PLU opposable, à savoir au Nord de la RN88. Toutefois, le périmètre sera réduit pour éviter le site Natura 2000 qui marque la partie Nord de la commune.

### **Combien de logements locatifs sociaux sont attendus sur la commune ?**

L'application de la Loi SRU oblige à tendre vers un taux de 20% du parc de résidences principales. La commune s'est engagée à accroître la production de logements locatifs sociaux, dans le cadre d'un contrat de mixité sociale signé avec l'Etat et la communauté d'agglomération. A défaut du respect des objectifs triennaux déterminés dans ce contrat, la commune devra s'acquitter de pénalités avoisinant 380 000 €/an.

### **Quelle entrée de bourg serait concernée par la création d'un pôle commercial de proximité ?**

Il s'agit de l'entrée vers le giratoire, Avenue des sports, sur un secteur de passage aux portes du centre-bourg.

### **Est-ce-que des pistes cyclables sont prévues ?**

Des aménagements cyclables sont bien prévus. Leur aménagement s'inscrit en lien avec les projets de la communauté d'agglomération et du département. Par ailleurs des cheminements doux seront créés dans le cadre des futurs projets de développement de zones d'habitat.

### **Est-ce-que la capacité future de la ressource en eau est prise en compte ?**

L'alimentation en eau potable est gérée à l'échelle supra-communale. Les orientations du SCOT ont été étudiées au regard de la capacité de la ressource.

### **Une taille maximum des parcelles résidentielles sera-t-elle fixée ?**

La densité du bâti sera encadrée dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Par ailleurs, le SCOT présente également des moyennes de référence. Le règlement permettra également de fixer des règles en matière d'implantation des constructions.

### **Quelle est la relation entre le potentiel foncier et le potentiel de logements ?**

Il n'y aura plus de possibilité de construction si le potentiel foncier était dépassé.

### **Une surtaxe sera-t-elle mise en place concernant le foncier constructible non bâti ?**

A ce stade des réflexions, aucune fiscalité en la matière n'est actée sur la commune, a contrario de certains territoires.

### **Pourquoi la commune ne s'est-elle pas opposée au projet d'église évangéliste ?**

La commune n'a pas pu faire valoir son droit de préemption dans le cadre de ce projet.

### **Est-ce normal que des habitations puissent être classées en zone naturelle ?**

Ce classement est permis par le cadre réglementaire. Toutefois, contrairement à l'actuel PLU, le PLU révisé permettra leur évolution.

### **Comment sont pris en compte les projets de lotissement ?**

---

Conclusions -Avis motivé      Enquête publique n° E 24000010 / 63

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

S'ils sont contraires aux orientations du PADD, la commune peut faire valoir un sursis à statuer. Les coups partis seront intégrés au zonage urbain ou à urbaniser en fonction de leur stade d'avancement.

La concertation a été réalisée conformément aux modalités définies lors de la délibération du 16 avril 2021 du conseil municipal de Saint Germain Laprade, elles-mêmes conformes aux modalités définies aux articles L. 103-1 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier soumis à l'enquête comporte le compte-rendu de la réunion du conseil municipal de Saint Germain Laprade en date du 15 décembre 2023 qui dans sa délibération votée à l'unanimité moins 1 voix (abstention) tire le bilan de la concertation, arrête le projet de PLU et informe le public que le dossier est consultable en mairie sur rendez-vous.



Nombre d'observations recueillies en cours d'enquête divergent des affirmations des élus.

Devant le nombre de réactions dénonçant le manque de concertation (voir par exemple les panneaux posés à l'entrée de Fay-la-Triouleyre ci-contre), on peut se demander si la concertation prévue et réalisée a été suffisante et si l'information a bien circulé.

En théorie, il y a toujours moyen de faire plus, de faire mieux... En réalité, ce qui a été proposé et mis en œuvre a pu offrir un espace d'expression aux personnes concernées.

Relatons quelques faits avérés et commentons-les le plus objectivement possible :

► une réunion publique d'information s'est tenue le 11 septembre 2023 ; le compte-rendu mentionne une quarantaine de participants ; c'est très peu sur une population de 3 500 habitants. Le même compte-rendu (reproduit ci-dessus pages 23 à 25) relate les questions posées et les éléments de réponse apportés ; cet échange semble s'être déroulé dans un climat plutôt apaisé et porte sur des questions d'intérêt général : projet d'aménagement de la zone d'activités par la Communauté d'Agglomération du Puy, relation entre emplois créés et besoins en logements, création de logements sociaux, règles de constructibilité (taille des parcelles, imposition des terrains constructibles non bâtis, règles applicables aux lotissements...), classement d'habitations en zone N, déplacements – pistes cyclables, capacité des ressources en eau, ...

► un registre de concertation a été mis à disposition du public en mairie de Saint Germain Laprade pendant 3 mois (du 11 septembre au 15 décembre 2023) : pendant ce laps de temps, il n'a enregistré qu'une seule observation.

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

Ces 2 faits témoignent d'une réelle volonté des élus d'informer et de recueillir des observations des habitants de Saint Germain Laprade. Ils donnent lieu à une faible mobilisation. Ils ne laissent pas présager l'importance de la contestation du projet de PLU de Saint Germain Laprade exprimée pendant l'enquête publique et la violence qui s'est manifestée après la clôture de l'enquête à l'encontre de certains élus de la commune.

Le commissaire enquêteur pointe le fossé qui peut exister entre l'énoncé d'un intérêt collectif (assez facilement partagé) et la défense d'un intérêt privé qui prend le dessus et qui tend à considérer les objectifs de la collectivité comme étant illégitimes. C'est par exemple la teneur de certaines observations qui pourraient se résumer ainsi : « mieux vaut que la commune paye la pénalité annuelle de 380 000 euros et renoncer à la création des logements sociaux qui vont dégrader mon cadre de vie. »

L'absence de concertation dénoncée par certaines personnes ne peut-elle pas être interprétée comme la frustration de ne pas avoir pu faire prévaloir leur intérêt personnel sur celui de la collectivité ? Le constat que leurs voisins ou d'autres (ailleurs) ne sont pas personnellement impactés peut également nourrir un sentiment d'injustice.

Typiquement, on semble être face au syndrome « NIMBY » (Not In My Back-Yard, pas dans mon jardin), appelé parfois en français « NAPI » (Non Au Projet Ici) ; Ce syndrome désigne l'attitude qui consiste à approuver un projet pourvu qu'il se fasse ailleurs, ou à refuser un projet à proximité de son lieu de résidence.

Au cours de ses nombreuses heures de permanence, le commissaire enquêteur a constaté avec regret que la plupart des visiteurs venaient pour réclamer une solution à leur problème personnel et ne montraient que peu d'intérêt pour les autres enjeux du PLU. Ils semblaient connaître assez mal le dossier (volumineux et difficile à s'approprier) et en ignorer la complexité et les contraintes, hélas parfois contradictoires, il est vrai.

***Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade***

## 4. L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

### 4.1. La DDT

Avis de la Direction départementale des territoires (DDT) de Haute-Loire : remarques et observations.	
Avis rendu le 6 mars 2024	Décision de la commission
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Reclasser le projet de l'extension de la zone d'activités en zone AU stricte.</b> Les parcelles sur cette zone sont exploitées par un Jeune Agriculteur, et une diminution de sa surface agricole utile (SAU) peut être préjudiciable à la pérennité de l'exploitation.</li> <li>- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra faire l'objet d'une révision du PLU et sera ainsi conditionnée à l'avis de la CDNPS mais également à l'avis de la CDPENAF.</li> <li>- Pour mémoire, la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 modifiée fixe l'objectif de diviser par deux le rythme d'artificialisation entre 2021 et 2031 par rapport à la période de référence (01/01/2011 - 01/01/2021). Sur cette période, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers s'établit à 31,31 hectares.</li> <li>- Le PLU prévoit un potentiel urbanisable de 35,28 hectares, dont 6,54 hectares à vocation économique (extension ZA).</li> <li>- <b>Il s'agit d'un point de vigilance dans la perspective de la territorialisation des objectifs de réduction de l'artificialisation</b> qui découleront de la révision du SRADET et du SCoT et de leur déclinaison dans les documents d'urbanisme dont le calendrier de révision est fixé par la loi (22 février 2028 pour le PLU). Dans ce contexte, la question d'une approche intercommunale de la planification en matière d'urbanisme pourrait se poser.</li> <li>- Le projet de PLU a mis en place des outils pour répondre à l'ambition de rattrapage du taux de LLS, en application du contrat de mixité sociale signé avec l'État en octobre dernier. Toutefois, le niveau d'équipement et de services (nouvelle desserte de transports, ...) devra faire l'objet d'une <b>programmation pour être en adéquation avec les besoins de cette nouvelle population.</b></li> </ul>	<p>L'extension de la ZA sera reclassée en AU stricte.</p> <p>Un travail important de déclassement a été conduit par rapport au potentiel du PLU opposable.</p> <p>Toutefois, la mise en œuvre projetée du CMS oblique la commune à offrir un potentiel constructible suffisant afin de répondre aux objectifs de production de LLS.</p> <p>Les secteurs retenus pour répondre aux objectifs de production de LLS ont été en concertation étroite avec les bailleurs sociaux du territoire en fonction notamment de la desserte en voirie et réseaux.</p> <p>L'objectif de production de LLS est ambitieux et marque un effort certain par rapport à l'offre de production actuel. L'introduction d'une programmation pourrait bloquer cette production dans le cas où les sites retenus comme prioritaire dans le cadre d'une programmation présenteraient des difficultés d'aménagement, notamment en ce qui concernera la desserte en transports en commun qui est certes appelée à évoluer, mais, à l'heure actuelle, sans phasage connu.</p>

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

<p><b>Rapport de présentation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Biosphères</a></li> <li>- La commune de Saint-Germain-Laprade est concernée par le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 15/03/2022. <b>Il sera à rajouter dans la liste des documents supra-communaux en page 14.</b></li> <li>- La cartographie des cours d'eau est bien présente en page 52. En page 71, <b>il manque l'arrêté CATNAT du 06/11/1982.</b></li> <li>- En page 107, le PGRI mentionné n'est pas le PGRI approuvé le 15 mars 2022 et il conviendra de faire la <b>modification en actualisant le document.</b></li> <li>- Il est à souligner que les risques sont globalement très bien recensés dans le rapport de présentation. Toutefois, il n'est pas fait mention en page 75 de <b>l'étude des zones inondables de la Sumène</b> réalisée en 2001, ni de <b>l'étude récente de la CAPEV sur le ruisseau des Bories.</b></li> <li>- <b>li n'est pas non plus fait mention des nouvelles servitudes d'utilité publique (SUP)</b> qui s'appliquent en plus du PPRT sur le site de Fareva la Vallée en page 87 et après.</li> <li>- En ce qui concerne le bruit des infrastructures routières, dans le rapport de présentation (1.a), il faut <b>mettre à jour toute la partie bruit en concordance avec le document 5.c</b> aussi bien sur la révision du classement sonore que sur les cartes de Bruit Stratégiques (CBS) de 4<sup>e</sup> échéance. Sur le document 5.c il faut <b>par ailleurs enlever les cartes correspondantes aux communes du Brignon et de Saint-Ferriol-d'Auroure.</b></li> </ul>	<p style="text-align: center;"><i>Le Rapport de présentation sera complété.</i></p>
<p><b>Rapport de présentation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Biodiversité et territoires forestiers</a></li> <li>- page 41 Tome 3 - Évaluation environnementale</li> <li>- L'évaluation d'incidence <b>ne peut se réduire à citer trois items</b> de la liste locale des projets devant eux-mêmes être soumis à évaluation d'incidence susceptibles d'avoir un impact sur le site Natura 2000 "ZPS des gorges de la Loire". Celle-ci se poursuit en page 63 et conclut de manière argumentée à l'absence d'incidence sur les habitats et les espèces ayant contribué à la désignation du site.</li> </ul> <p><b>Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Biosphères</a></li> <li>- L'OAP n°8 est juste en aval d'un bassin de rétention d'eau devant servir à la protection contre les crues de la zone de FAREVA LA VALLEE. Une étude de dangers est prévue sur la digue. Celle-ci pourra utilement inclure des éléments quant aux risques sur ce bassin. <b>Il conviendrait d'attendre le résultat de cette étude avant de valider la totalité de l'aire de l'OAP.</b> A minima, l'aire devra être discutée avec le bureau d'étude retenu pour l'étude de danger du système d'endiguement de manière à faire évoluer le périmètre.</li> </ul> <p><b>Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Biodiversité et territoires forestiers</a></li> <li>- OAP sectorielle n°5 - secteur de Sarrazine zone AUG, Impasse du Petit Bois, <b>l'opération d'aménagement va nécessiter une demande d'autorisation de défrichement au titre du Code forestier,</b> bien qu'il soit mentionné que l'ambiance arborée sera conservée et que les arbres existants seront conservés dans la mesure du possible (absence de réglementation des boisements sur la commune).</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><i>Voir réponse à la MRAe.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Le périmètre d'implantation des constructions au sein de l'OAP n°8 a été réduit en intégrant une marge de recul de 10 m minimum par rapport à la limite est de la zone dans un principe de précaution, après travail en concertation avec le chargé d'études GEMAPI et la cellule risques de la DDT43.</i></p> <p style="text-align: center;"><i>La commune prend note de cette remarque. A noter que suite à l'enquête publique, l'extrémité est du site pourra bénéficier d'une identification au titre de l'article L151-23 du CU.</i></p>

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

<p><b>Règlement graphique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Risques</b></li> <li>- Les cours d'eau figurent sur le zonage.</li> <li>- Sur le zonage, aucune référence n'est faite quant au PPRI de la Trende ou de la Loire.</li> <li>- Il en est de même pour les études d'aléas. On peut prendre pour exemple le lotissement des Pandraux qui est pour partie inondable, ce qui ne figure dans aucun document du PLU.</li> <li>- Il en est de même pour tous les cours d'eau où aucune marge de recul n'est prévue pour permettre le libre écoulement des eaux. Les cartes de zonage donnent des informations sur des « sous trame humide, secteur de cours d'eau » qui n'existent plus dans les parties de zones urbaines. <b>Il conviendrait de définir une zone inconstructible autour des cours d'eau</b>, par exemple 10 m, pour garantir leur bon fonctionnement.</li> <li>- <b>L'information du citoyen quant au caractère inondable de la parcelle est clairement insuffisante.</b></li> </ul>	<p>Le plan de zonage sera repris afin d'intégrer le périmètre de la zone inondable de la Trende et de la Loire.</p> <p>Une trame sera rajoutée au plan de zonage le long des cours d'eau.</p>
<p><b>Règlement écrit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Risques</b></li> <li>- Une liste de changement de destination est inscrite en DG12. Le premier est en bordure du ruisseau de Moustoulet et donc certainement soumis au risque inondation. <b>Ceci aura des conséquences sur le réaménagement du bâtiment.</b></li> <li>- Le règlement, en sa DG 17, évoque la prise en compte du risque inondation, mais uniquement via le prisme du PPRI, <b>sans évoquer les études d'aléa de la Gagne, de la Sumène, du ruisseau des Bories, et les terrains contigus aux cours d'eau cartographiés.</b></li> <li>- Dans le titre 4 relatif aux dispositions applicables en zone agricole, dans le paragraphe « sont soumis à condition particulière » de l'article A1.1., l'avant-dernier alinéa concernant « les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être liés ou nécessaires à la prévention contre les inondations » <b>pourrait figurer dans toutes les zones.</b></li> </ul> <p><b>Autres remarques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Covoiturage et modes de déplacements alternatifs :</b> il n'est pas suffisamment traité (diagnostic, propositions de liens inter-quartiers, ...), <b>création de lieux pour stationnement sécurisé des deux roues et ou voitures pour covoiturer...</b></li> <li>- <b>Transports en commun :</b> Le projet de PLU ne traite pas suffisamment des questions de mobilités</li> <li>- <b>Mobilité :</b> Le projet de PLU concrétise peu des modalités de déplacement durable de cette nouvelle population. éligible au logement social, souvent non véhiculée (favoriser l'utilisation des transports en commun, inciter au co-voiturage) pour répondre aux enjeux de la dé-carbonisation dans le cadre de la territorialisation de la planification écologique.</li> </ul>	<p>La commune prend note de cet état de fait.</p> <p>Le règlement sera complété.</p> <p>Le règlement sera complété.</p> <p>Le Rapport de présentation traite de l'ensemble des données relatives à la mobilité, en l'état des données existantes.</p> <p>Comme rappelé dans le Rapport de présentation, la desserte en transports en commun est insuffisante, mais appelée à se conforter. Par ailleurs, l'ensemble des OAP vise à favoriser le développement des liaisons douces.</p> <p>Néanmoins, dans la mesure du possible, le Rapport de présentation pourra être complété.</p>

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Energies renouvelables</u></li> <li>- Le rapport de présentation présente les premiers éléments du projet photovoltaïque. Ce dernier donnera lieu à des échanges avec les services de l'UD DREAL et de la DDT (Service environnement- et service risque) de manière à garantir sa conformité avec l'ensemble des règles en vigueur.</li> </ul>	<p>Dans ce cadre, le zonage arrêté Aenr pourra évoluer vers un zonage Uenr.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Risques naturels</u></li> <li>- En ce qui concerne le risque inondation, la commune a fait l'objet de huit arrêtés CATNAT inondation pour des épisodes ayant eu lieu le 06/11/1982, du 24/05/1996, du 12/11/1996, du 26/06/1998, du 17/05/1999, du 01/12/2003, du 01/11/2008 et du 10/06/2020. Il convient de localiser précisément les secteurs ayant subi des inondations qui ont occasionné ces arrêtés, dans le but de les exclure des zones à urbaniser.</li> <li>- Une étude d'aléas de la Gagne été réalisée par le CEREMA en 2010. L'étude des zones inondables de la Sumène a été réalisée. en 2001. Une étude de définition des zones inondables a été réalisée récemment par la CAPEV sur le ruisseau des Bories et elle concerne une petite partie du territoire de la commune. Ces différentes études devront être intégrées au PLU et prise en compte dans la cartographie du PLU.</li> <li>- En ce qui concerne les autres risques, radon, sismique, retrait/gonflement des argiles et transport de matières dangereuses, ils sont mentionnés et pris en compte. Il aurait été judicieux d'expliquer les conséquences potentielles sur les constructions qu'entraîne la présence de ces risques.</li> </ul>	<p>A voir avec la mairie la possibilité de retrouver les arrêtés en question.</p> <p>Cf réponses ci-dessus apportées sur la prise en compte des risques.</p> <p>Le Rapport de présentation pourra être complété.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Biodiversité et espaces forestiers</u></li> <li>- Des forêts anciennes sont présentées dans le rapport d'évaluation Environnementale (pages 20 et 21). A ce titre, il aurait été intéressant d'affiner cet inventaire en précisant le cas échéant s'il existe sur le territoire de la commune des forêts matures ou vieilles forêts pouvant présenter des enjeux forts en termes de biodiversité.</li> <li>- Avant toute évolution en vue d'aménager ce secteur (ZA La Prade), il devra être conduit des inventaires faunistique et floristique afin de s'assurer de l'absence d'espèces remarquables, voir même protégées</li> <li>- L'inventaire floristique. réalisé dans le cadre du projet de révision du PLU reste basé sur la bibliographie existante et n'est pas actualisé. La révision du PLU aurait dû être l'occasion de compléter ces inventaires. Il est en de même pour l'inventaire de la faune</li> <li>- La protection réglementaire du vivant non humain est évoqué, dans la conclusion du chapitre faune/flore de l'évaluation environnemental, par l'outil Trame Verte et Bleu (TVB) du projet de PLU. Cette thématique aurait dû être davantage développée et les zones dites de corridors diffus qui peuvent potentiellement accueillir des espèces protégées auraient dû être identifiées.</li> </ul>	<p>Ce point n'appelle pas de réponse.</p> <p>Un classement AU stricte sera mis en place pour approbation.</p> <p>Cf avis MRAe</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Eaux usées</u></li> <li>- La commune devra conduire une réflexion sur la filière boue et sur les capacités de cet ouvrage (station Pebeilit) à traiter des volumes supplémentaires de charges brutes de pollution entrants.</li> <li>- Pour les deux autres stations type filtres plantés de roseaux, leurs rejets sont satisfaisants. La commune devra aussi s'assurer de leurs capacités à recevoir et traiter de nouvelles charges de pollution.</li> </ul>	<p>La commune prend note de ces remarques.</p>

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

<p>La commune dispose d'un diagnostic et de zonages d'assainissement collectif et non collectif datant de 2017. Dans une perspective d'évolution démographique et économique, la commune doit mettre en adéquation ses moyens en assainissement et ses ressources en eau potable avec ses objectifs de croissance et de développement.</p>	<p><i>Le PADD fait bien mention d'une réduction de la consommation foncière à l'horizon du PLU sur la base de la consommation observée sur les 10 dernières années (~30 hectares).</i></p>
<p>Objectifs de modération de consommation d'espaces</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'article L 151-5 du code de l'urbanisme prévoit que le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».</li><li>• Le PADD ne fixe pas clairement un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En effet, le PADD indique (page 6) que pour atteindre une ambition de réduction de consommation d'espace et de ralentissement du rythme de l'artificialisation des sols, il faut ne pas comptabiliser les projets structurants à l'échelle supra-communale.</li></ul>	

*Le commissaire enquêteur note l'engagement de la collectivité de Saint Germain Laprade de satisfaire les demandes formulées par la DDT et apprécie la qualité des réponses apportées.*

4.2. La Chambre d'Agriculture

**Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire : avis défavorable**

Avis rendu le 22 février 2024	Décision de la commission
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nous considérons le fait que la commune est soumise à l'obligation d'avoir 40% de logements sociaux, ce qui implique des besoins supplémentaires. Nous notons une volonté de densification de l'habitat avec un objectif de 15 logements/ ha et la mise en place d'OAP qui prévoit jusqu'à 20 log/ha pour permettre d'approcher cet objectif. Nous notons <b>toutefois une consommation de l'espace qui reste importante avec 35,28 ha identifiés en potentiel à urbaniser</b> (dont 6,54 ha en AU) pour 31 ha consommés ces dix dernières années. D'autre part nous relevons que le <b>retour à l'agriculture ne peut pas être considéré de 122 ha</b>. En effet ce chiffre prend en compte notamment un périmètre de 33,25 ha soumis à des règles de sécurité vis-à-vis d'activités industrielles qui limite l'activité agricole. Le classement de ces surfaces en Aenr (surface dédiée au développement des énergies renouvelables) <b>ne peut être considéré comme un gain pour l'agriculture. Des surfaces de délaisés vers la 2x2 voies et également des lieux déjà urbanisés, comme le village de Gagne sont pris en compte dans le calcul et ne correspondent donc pas à des terrains valorisables pour l'agriculture.</b></li> <li>- Nous soulignons que l'agriculture est bien présente sur la commune et représente un intérêt économique non négligeable. Les <b>relations avec les riverains sont à protéger</b>. Une augmentation de la population risque de favoriser des climats de tension.</li> <li>- Au Boussillon des <b>parcelles identifiées en zone constructible sont dans le périmètre de réciprocité de bâtiments agricoles</b>, notamment la parcelle AT 118 et pour partie la AT131.</li> <li>- Il en est de même pour la parcelle AN 613 classée en constructible et identifiée dans un périmètre de réciprocité. <b>Le projet d'équipement situé sur la parcelle AO 409 vient réduire un bel espace agricole conduit en agriculture biologique, ceci est regrettable.</b></li> <li>- Le PLU prévoit une extension de la zone artisanale. <b>Cette extension se projette en discontinuité du bâti et de ce fait ne respecte pas la loi montagne</b>. De ce fait le projet s'apparente davantage à une nouvelle zone artisanale. De plus un jeune agriculteur reprend des surfaces sur cette emprise, <b>une activité artisanale viendrait fortement mettre en péril l'avenir de sa structure en construction</b>. Nous sommes donc opposés à ce projet.</li> </ul>	<p>Comme présenté lors du passage en CDPENAF, Le bilan du classement – déclassement affiche ainsi 122,41 ha de déclassement au profit des zones agricole et naturelle et 12,64 ha de classement (dont environ 4,5 ha de régularisation d'état de fait).</p> <p>Dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- espaces urbanisés, jardins, voiries : 36,98 ha</li> <li>- espaces agricoles/naturels : 85,43 ha</li> </ul> <p>La commune prend acte de cette remarque.</p> <p>Les 2 parcelles se trouvent au sein de la zone urbaine du hameau de Boussillon. Bien qu'inscrites en zone U, leur constructibilité restera conditionnée à l'avis de la chambre d'agriculture lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme. La commune prend acte de cette remarque.</p> <p>Suite à l'enquête publique, l'emprise de la zone AUe sur la parcelle AO409 sera réduite.</p> <p>Cf réponse avis DDT (classement en AU stricte).</p>

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Le PADD affirme l'importance de l'agriculture dans l'économie de la commune et sa place indispensable dans la répartition entre les espaces habités et les espaces naturels, caractéristiques d'un tissu rural harmonieux et d'un cadre de vie de qualité.

La réduction de la surface constructible permet d'en restituer une partie à l'activité agricole.

La chambre d'agriculture fait remarquer que ce transfert est quelque peu en trompe-l'œil car certaines surfaces correspondent à des parcelles portant déjà une construction et/ou sans intérêt agricole ; elles ne peuvent venir compenser les pertes subies avec l'extension de la Zone d'Activités de Laprade et la création de certaines OAP, telles que Noustoulet, Marnhac en particulier.

Pouvez-vous communiquer un état détaillé des gains et des pertes pour l'agriculture ?

Non, pas d'état détaillé à ce stade de la procédure.

Néanmoins, lors du passage en CDPENAF, il a été expliqué que 122,41 ha de terrains actuellement constructibles (PLU opposable) ont été déclassés au profit des zones agricoles et naturelles. Parmi ces 122,41 ha, 85,43 ha concernent directement des espaces agricoles et/ou naturels et 36,98 ha concernent des espaces déjà urbanisés (terrains construits, voirie, jardins...).

Les emprises des éventuelles voies de circulation figurées en pointillés sur les plans ont-elles été prises en compte ?

Comme précisé sur la légende des plans de zonage, ces tracés sont mentionnés à titre informatif. Ils n'ont donc pas été pris en compte. Dans le cadre de l'élaboration du dossier de PLU pour Approbation, choix a été fait de supprimer cette information du plan de zonage.

*Le commissaire enquêteur comprend la position de la Chambre d'Agriculture qui ne peut être favorable à un développement de l'habitat et des activités qui se traduit, ici comme partout ailleurs, par une consommation d'espace, souvent à usage agricole.*

*Il apprécie que la commission urbanisme de Saint Germain Laprade apporte des réponses positives, en réduisant les emprises sur des parcelles à intérêt agricole avéré : AO409 à l'entrée du bourg, AS98 et 99 à Marnhac, parcelles concernées par l'extension de la zone d'activités de La Prade.*

*Il a bien conscience qu'il ne s'agit pourtant pas de gains nets pour l'agriculture vu que d'autres parcelles restent ouvertes à l'urbanisation, et que le bilan mérite d'être affiné.*

*Il fait remarquer d'une part que ce projet de PLU réduit de façon drastique les surfaces pouvant être urbanisées (plus de 50 ha de moins), ce qui peut inciter les propriétaires dont les*

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

*parcelles ne sont plus constructibles à les louer à des agriculteurs, alors que quand c'est constructible la rétention foncière est très répandue afin d'éviter les contraintes du statut du fermage. D'autre part, un nombre important de pétitionnaires reçus en permanence citaient, pour étayer leur demande, que la parcelle concernée ne présentait pas de réel intérêt agricole. Dans une situation où les tensions entre agriculteurs et habitants riverains tendent à s'aggraver, la gravité de la perte de ces parcelles agricoles ne mérite-t-elle pas d'être relativisée lorsqu'il s'agit de « dents creuses » en zone urbanisée ?*

### 4.3. la MRAE

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet sont :

- la consommation d'espaces et l'étalement urbain impactant les zones agricoles et naturelles ;
- la biodiversité et les fonctionnalités écologiques du territoire communal ;
- la ressource en eau en quantité et qualité, et les capacités de traitement des eaux usées ;
- le paysage et le patrimoine architectural ;
- les risques naturels et industriels et la santé humaine ;
- le changement climatique, l'énergie et les gaz à effet de serre (GES).

Globalement, la dispersion des informations au sein du rapport de présentation ainsi que la redondance de certaines thématiques nuisent à la compréhension du projet et, en conséquence, à la bonne information du public. Si certains enjeux sont correctement abordés (eau, risques naturels et technologiques, paysage...), d'autres n'ont pas fait l'objet d'une analyse assez approfondie tels que la biodiversité (habitat/faune/flore) et les zones humides, notamment sur les futurs secteurs d'urbanisation. Les enjeux environnementaux ne sont ni caractérisés, ni hiérarchisés, ni cartographiés sur le territoire communal.

La partie relative aux incidences du projet est très lacunaire, se contentant de renvoyer systématiquement à la mise en place de la trame verte et bleue et aux sous-trames la composant ainsi qu'aux protections complémentaires introduites dans les documents opposables. À ce stade, il est difficile de comprendre et de faire le lien entre les enjeux et les zonages retenus. Il est donc impossible de garantir la bonne application de la séquence « Éviter – Réduire - Compenser » (ERC) et de démontrer en conséquence l'absence d'incidences du projet, la démarche d'évaluation environnementale n'étant pas clairement exposée.

La prise en compte réglementaire s'avère peu protectrice des milieux agricoles, naturels et forestiers ainsi que du paysage au regard des dispositions permissives introduites dans le règlement écrit.

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

La commune de Saint Germain Laprade a intégré au dossier soumis à l'enquête publique son mémoire en réponse à l'avis de la MRAE sous le titre « *Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, Proposition de modifications à apporter au dossier* »..

*Le commissaire enquêteur souscrit aux remarques de la MRAE. Toutefois, il n'en fait pas grief à la commune de Saint Germain Laprade, considérant que cette révision générale du PLU est encadrée par 2 injonctions légales prioritaires, mais contradictoires (loi SRU et loi Climat et Résilience), ce qui n'a pas permis de satisfaire pleinement ces enjeux environnementaux ; ces derniers pourront être approfondis dans les mois et années qui viennent, notamment dans les domaines de l'énergie, la mobilité, la gestion de l'eau. C'est en substance la teneur de la réponse du maître d'œuvre intégrée dans le dossier d'enquête.*

## 5. Les difficultés rencontrées

### 5.1. Quelques lacunes

#### 5.1.1. Insuffisance du résumé non technique

C'est une pièce importante, car elle permet à un public non spécialiste d'appréhender rapidement la teneur du projet de PLU.

*Le commissaire enquêteur regrette qu'il ne porte que sur l'évaluation environnementale et qu'il ne soit pas facilement identifiable. Il note que la commune s'est engagée à le produire et l'intégrer dans le projet final.*

#### 5.1.2. Prise en compte des servitudes RTE

Dans un courriel versé à l'enquête publique, l'antenne RTE de Lyon a alerté la commune de Saint Germain Laprade sur la nécessité d'intégrer les servitudes liées à son réseau.

La commune a fait part de sa décision d'intégrer ces servitudes au projet de PLU.

*Le commissaire enquêteur prend acte de cet engagement.*

## **5.2. Les problématiques évoquées**

### **5.2.1. Les logements sociaux : nombre, densité, localisation**

Il convient de distinguer 2 niveaux :

- ▶ Le principe de création de logements sociaux

Globalement, le principe de création de ces logements est connu de la population et plutôt accepté, sous conditions. Un petit nombre d'observations font état d'une opposition de principe, arguant du coût pour la collectivité communale pour financer ces logements aidés, mais surtout le trouble que l'arrivée « massive » de nouveaux habitants créerait : difficulté d'intégration, insécurité, augmentation de la circulation, perturbation de la tranquillité...

- ▶ La mise en œuvre sur la commune

Nombre de personnes qui se sont exprimées pendant l'enquête publique commencent leur discours avec la phrase « je n'ai rien contre les logements sociaux, mais... »

Tantôt ils évoquent le nombre de logements, excessif à leurs yeux, correspondant à un afflux trop important de nouveaux habitants qui n'arriveraient pas à s'intégrer rapidement et efficacement dans la population existante (en particulier à Marnhac) ;

Souvent c'est la densité annoncée qui est considérée comme exagérée : 20 logements / ha, c'est considéré comme inadapté au tissu rural urbanisé existant. Le pourcentage de logements aidés annoncé dans les différentes OAP est suivi de l'expression « *au minimum* », sans mention d'un maximum, ce qui a amené certaines personnes à considérer et à répandre l'idée que cette valeur minimale serait en réalité systématiquement dépassée ; certains ont même osé affirmer que cela aurait été un choix délibéré des élus pour ne pas affoler les habitants. Ce sont les arguments les plus fréquents des opposants aux OAP n°2 et n°3 de Fay-la-Triouleyre et l'OAP n°15 de Marnhac.

C'est également le type de logements projetés qui fait réagir : les expressions « logements mitoyens/groupés » « logements en bande » « logements collectifs » sont perçues comme évocatrices d'une barre d'immeubles qui abriterait un grand nombre de personnes. Dans certaines OAP, des photos montage ont été présentées comme exemples de construction censés répondre à la fois aux objectifs de l'OAP et aux préconisations du règlement écrit du PLU. Pour certains, ces exemples ne sont pas crédibles, du fait d'un coût jugé prohibitif.

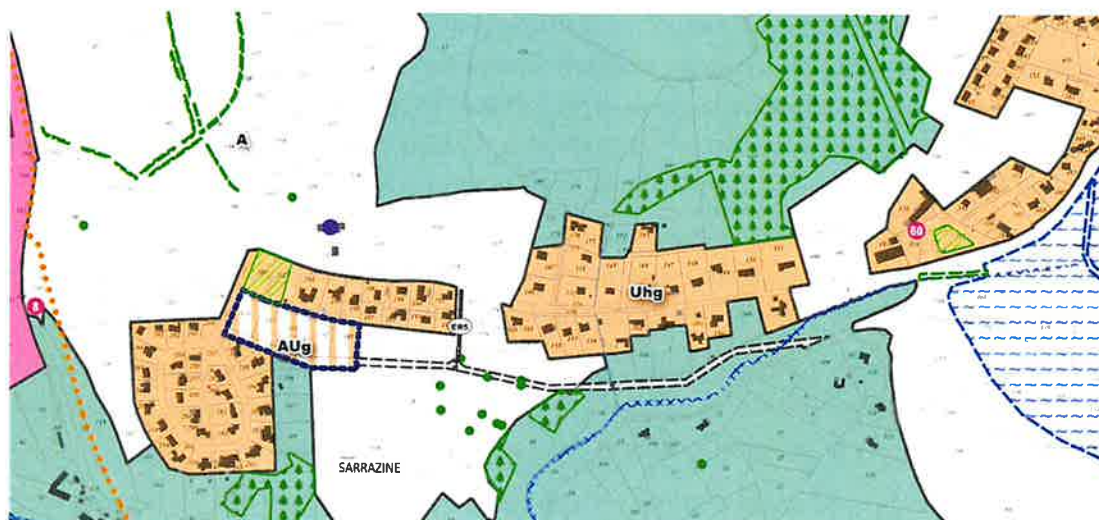
Parfois, d'autres aspects sont ajoutés : relief peu propice, éloignement, capacité des réseaux de collecte des eaux pluviales et des eaux usées, parcelle appartenant aux biens de section...

Certains dénoncent l'artificialisation des sols engendrée par ces terrains soustraits aux espaces naturels et/ou agricoles.

*Voir l'appréciation délivrée au 6.3.2.(OAP n°2 et n°3) et au 6.3.12 (OAP n°12, Marnhac)*

## 5.2.2. Les intentions de tracés de nouvelles routes

### 5.2.2.1. La route du « Petit bois »



*Le commissaire enquêteur constate qu'à une exception près (Obs187), toutes les personnes s'étant exprimées ont fait part de leur opposition à la création de cette voie ; la municipalité mettant en avant l'accord passé avec les riverains pour réaliser la sécurisation de l'avenue de Pebellit demande également la suppression de cette nouvelle route.*

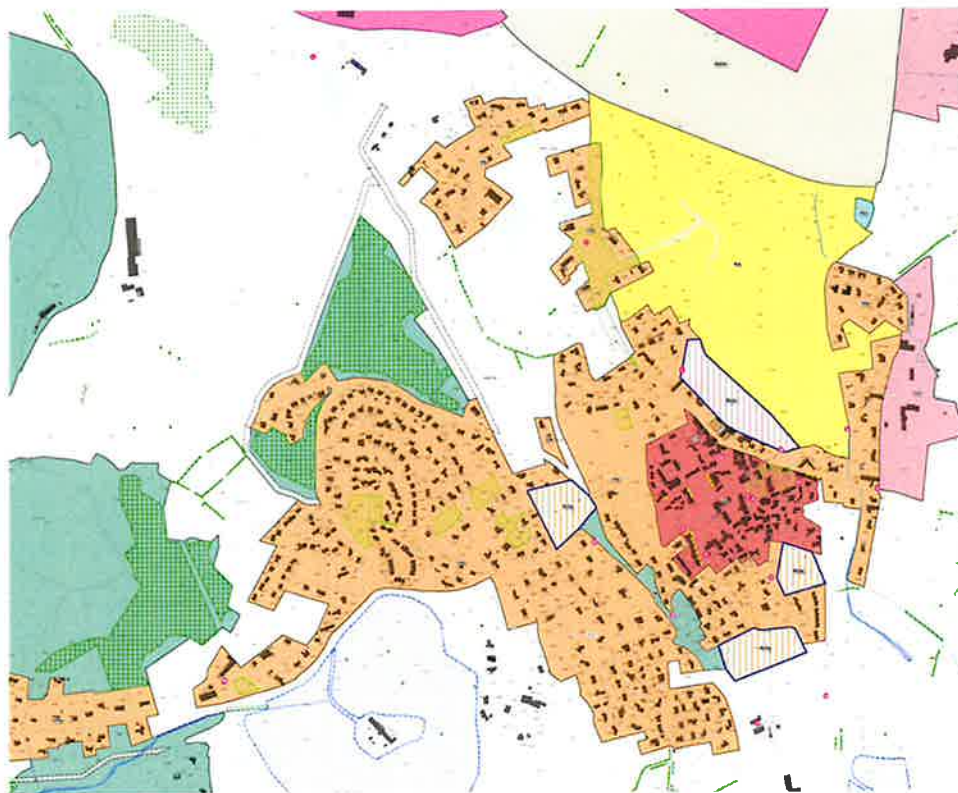
*À moins d'envisager de lotir partiellement la parcelle AM310, ce qui serait totalement incompatible avec les objectifs du PADD (extension de la zone urbanisée, consommation d'espace naturel et/ou agricole...) cette voie paraît inutile, coûteuse, dommageable pour l'environnement. Elle doit être retirée du plan définitif qui sera soumis à la validation par le conseil municipal.*

*Quant à l'espace réservé ER5, le commissaire enquêteur prend acte de son maintien. Il recommande à veiller que son calibrage soit réduit au strict nécessaire.*

### 5.2.2.2. La déviation du bourg par le contournement du Mont Farron

Le projet de PLU comporte 2 options de tracé pour réaliser un éventuel contournement du bourg, (nommées ici rocade Ouest et rocade Est).

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade



Ces hypothèses de tracé n'ont pas suscité une abondance de réactions de la part du public, comparable à l'éventuelle route du « Petit bois ».

Néanmoins, plusieurs personnes soit individuellement soit en qualité de représentant de l'association des riverains de la rue des blés ont exprimé leur refus de la rocade Ouest, arguant son inutilité, son coût prohibitif, sa pente prononcée, la dangerosité de son insertion au Sud sur la voie existante, son fort impact environnemental sur les zones A et N. Ils demandent de privilégier le tracé à l'Est.

Dans quelle mesure, les modifications éventuelles intégrées dans la version finale du PLU permettent-elles à la municipalité d'affiner un choix de tracé ?

Comme précisé sur la légende des plans de zonage, ces tracés sont mentionnés à titre informatif. Dans le cadre de l'élaboration du dossier de PLU pour Approbation, choix a été fait de supprimer cette information du plan de zonage.

En lien avec la circulation, y a-t-il une réflexion ou des projets en ce qui concerne des aires de covoiturage ?

Non. Pas à notre connaissance.

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

*Dans sa réponse, la commune de Saint Germain Laprade retire ces projets de tracé ; cette décision satisfait la demande exprimée par les opposants, en particulier vis-à-vis de la rocade ouest.*

*La commune ne peut certainement échapper à une réflexion sur la circulation automobile et le stationnement afin de les optimiser. Bien que ce ne soit pas la priorité actuelle, le commissaire enquêteur encourage les élus communaux dans leur projet de travailler sur un plan global des déplacements, en incluant également les outils de mobilité douce, la desserte par les transports en commun, les aires de covoiturage...*

### 5.2.3. Impacts sur les zones Agricole et Naturelle

#### 5.2.3.1. Aspects généraux

Parmi les expressions recueillies, on peut retenir :

*L'éparpillement des projets de zones d'habitat (principalement individuel) nuit fortement à la préservation des espaces agricoles et naturels. Une limitation de ces zones d'habitation aux espaces directement en lien avec les parties déjà bâties auraient été préférable, de même qu'une réhabilitation de l'existant. De plus cette disposition éclatée favorise les déplacements automobiles et renforce les effets polluants (GES et nuisances sonores). De nouvelles voies de circulation seront nécessaires pour la desserte de ces futures zones résidentielles, avec, encore une fois comme conséquence, des sols artificialisés et une utilisation de matériaux d'extraction et agrégats polluants. Une zone boisée a déjà été réduite ...*

*Le commissaire enquêteur reconnaît la justesse de chacune de ces remarques ; toutefois, il est conscient de la difficulté à en assurer idéalement la mise en œuvre dans le présent projet, compte tenu du cadre contraint et contradictoire dans lequel il doit s'insérer. Des appréciations complémentaires sont présentées au § 4.2., Avis de la Chambre d'Agriculture et dans l'étude de certaines OAP.*

#### 5.2.3.2. Zone Artisanale de la Prade

*L'extension de la ZA de la Prade est une aberration : la RN88 constitue une limite nette entre la zone urbanisée et les espaces agricoles et naturels allant en direction de Fay-La-Triouleyre qui doivent être impérativement préservés. De fortes réserves, voire une opposition de la moitié des membres de la CDPENAF, ont été enregistrées lors de sa séance du 1<sup>er</sup> février 2024. La Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable, car la surface d'exploitation d'un jeune agriculteur serait fortement réduite.*

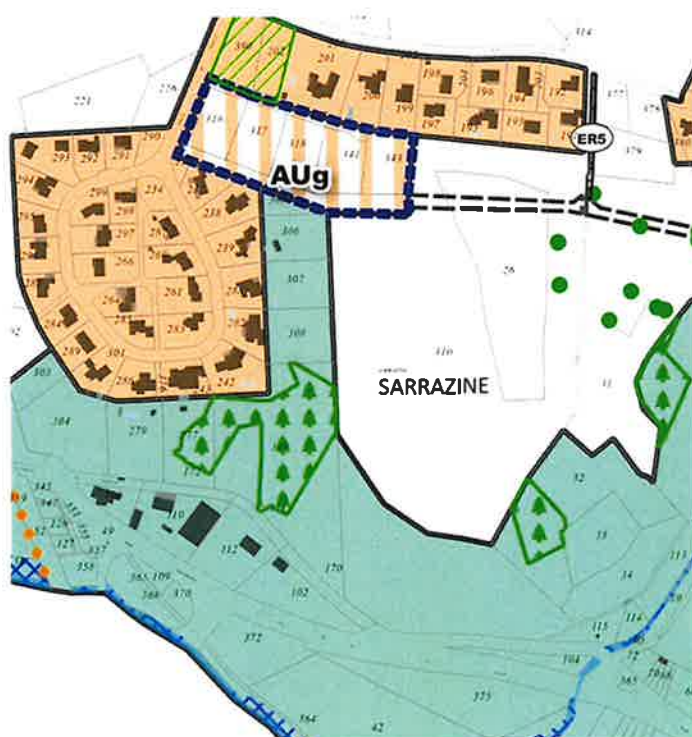
## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Le commissaire enquêteur a bien noté l'avis défavorable au PLU émis par la Chambre d'Agriculture de Haute-Loire. Dans son mémoire, la commune de Saint Germain Laprade fait part du retrait de l'OAP n° 14 concernant l'extension de la ZA de la Prade, ce qui diminue notablement la surface de terres agricoles soustraites à cette activité.

### 5.2.3.3. Les parcelles AM310 et AM26

En lien avec la problématique de la route du Petit Bois, plusieurs personnes ont soulevé la question de cette parcelle AM310 et son enclave AM26. Certains contributeurs affirment qu'il s'agit d'un tènement enregistré comme EBC (Espace en Bois Classé) qui a été illégalement déboisé et demandent qu'il soit reboisé et reste donc classé en bois.

Dans le présent projet de PLU, il est classé en zone Agricole.



## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

*Le commissaire enquêteur s'est renseigné sur le cadre réglementaire dans lequel ont évolué ces parcelles ; voici les éléments qu'il a pu réunir auprès des services compétents :*

*\* La parcelle a subi une coupe supérieure à 4 ha en 2017 (en infraction à l'article L124-5 du code forestier).*

*\* Elle a été cédée à un agriculteur pour être reboisée conformément à l'article L124-6 du Code Forestier, car située en zone libre (massif supérieur à 4 ha) en l'absence de Règlementation des Boisements à St Germain Laprade.*

*\* Le 6 janvier 2020, cet agriculteur a reçu une autorisation de défrichement de cette parcelle pour une surface de 30 246 m<sup>2</sup> (demande de novembre 2019).*

*\* l'agriculteur a choisi, conformément à l'article L341-6 du Code Forestier, l'option du règlement d'une indemnité compensant le non-reboisement dont le montant lui a été notifié en même temps que l'autorisation de défrichement et qui a été réglée le 23 janvier 2020.*

*\* cette parcelle, exploitée par l'agriculteur, a été déclarée de nature agricole et bénéficie des aides PAC (Politique Agricole Commune) en 2023.*

*En conséquence, le commissaire enquêteur considère que la procédure suivie est conforme aux dispositions du code forestier et que le classement de ce tènement en zone Agricole est tout à fait justifié pour la partie défrichée. Le reste, au sud et sud-ouest, conserve son classement en zone N.*

### 5.2.4. Les demandes individuelles

La grande majorité des demandes émane de propriétaires privés qui demandent la constructibilité de parcelles, ce qui leur paraît légitime du fait qu'elles en bénéficient dans le PLU actuel : beaucoup évoquent le « déclassement » de leur terrain qui n'est plus en zone constructible alors qu'il l'était antérieurement et demandent sa réintégration en zone U.

Quelques demandes portent sur des changements de zonage : de A en N ou de changement de destination.

Le détail de ces demandes est analysé dans le § 6.2 ci-après.

## 6. La pertinence des outils mis en place

### 6.1. Le règlement écrit

Le Plan Local d'Urbanisme comprend **un règlement écrit** qui fixe les dispositions réglementaires applicables à chacune des zones définies.

Dans son titre 1, Dispositions générales, le règlement écrit rappelle que des prescriptions particulières peuvent être imposées pour satisfaire les obligations légales en termes de

## ***Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade***

sécurité et salubrité publiques, de conservation des patrimoines paysagers, architecturaux (sites, monuments et vestiges archéologiques...), respect de la Trame Verte et Bleue (zones humides...).

Une liste détaillée des éléments patrimoniaux à préserver est présentée ainsi que la liste des 6 bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination.

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement stipule les règles applicables en matière de Trame Verte et Bleue.

Des préconisations et/ou réglementations sont présentées dans les domaines de qualité architecturale, paysagère et environnementale.

Les obligations en termes d'accessibilité et de desserte par les réseaux sont précisées.

La prise en compte des aléas —gonflement-retrait des argiles, inondation—

Pour chacune des zones, les règles applicables sont déclinées.

## Avis du service instructeur :

/

### Dispositions générales (p4 à 45) :

- Les dispositions générales comportent de nombreux rappels législatifs et réglementaires, citant ou faisant référence au code de l'urbanisme ou à d'autres codes. Ce type de rappels ne semble pas souhaitable. Ils alourdissent le règlement, créent une confusion entre les dispositions propre au PLU de Saint-Germain-Laprade et les dispositions de portée nationale. De plus, ils risquent de devenir caducs en cas d'évolution législative. **Il serait préférable de les retirer.**

### DG 8 – Permis de démolir (p6) :

- Les dispositions du code de l'urbanisme auxquelles il est fait référence sont erronées. **Il s'agit de l'article L421-3 et non pas R421-3.**

### DG 14 : Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagère (p38) :

- Toitures (p39/40) : Les dispositions sur les toits terrasses doivent être clarifiées : les toitures terrasses sont-elles autorisées pour les habitations ? Qu'en est-il pour les toitures terrasse végétalisées des annexes de 20 m<sup>2</sup> ?
- Éléments techniques divers : « Les éléments utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) doivent être intégrés ou apposés en respectant alors la pente du toit... ». → **Faut-il considérer que les deux possibilités d'installation sont laissées à l'appréciation du pétitionnaire : intégration et surimposition ? Attention aux inconvénients liés à l'intégration** : risques liés à l'étanchéité de la toiture, coût des travaux plus élevé sur les bâtiments anciens, ventilation des panneaux plus délicate.

### DG 15 – Dispositions générales relatives aux équipements et réseaux (p43) :

- Accès (p43) : « Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique. » → **Il conviendrait de clarifier cette règle** : Quel type d'accès est exigé : un accès commun (auquel cas les permis d'aménager seront systématiques) ou bien un accès jumelé ? Par ailleurs, la mention « sauf impossibilité technique » laisse place à l'interprétation et **pourrait engendrer de nombreuses demandes de dérogation.**
- Eau potable (p43/44) : « L'alimentation des piscines se fera de manière privilégiée par la récupération des eaux pluviales et non pas par l'eau potable » + « Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans ». → **Ces dispositions ne sont pas vérifiables dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.**
- Assainissement des eaux de piscine (P44)
  - « Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet » → Une autorisation d'urbanisme ne peut être conditionnée à un accord non prévu par le code, et la **convention de rejet ne figure pas parmi les pièces exigibles dans le cadre de l'instruction des autorisations.**
  - « Les eaux de vidange des piscines doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale et les eaux de lavage des filtres des piscines doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées ». → **Ce point ne peut être réglementé dans un PLU.**
- Numerique (p44) : Ce point ne regarde en rien l'autorisation d'urbanisme.
- Eclairage (p44/45) : L'objectif est louable mais ces règles ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme.

### Remarques communes à toutes les zones :

- « Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. » → **Cette phrase d'introduction en amont du tableau des destinations ne semble pas indispensable.**
- « Sont interdits :... » → **Lister les destinations interdites ne semble pas nécessaire** dans la mesure où cette information est déjà présente dans le tableau qui précède. Cela pourrait en outre engendrer des incohérences en cas d'oubli. (Ex. en zone UI, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées dans le tableau mais interdites dans la liste qui suit)
- « Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40m. » → **Cette disposition va rendre l'instruction plus complexe.**
- Obligation en matière d'espaces libres et de plantations (p52) : « Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés » → **Cette disposition ne relève pas de la réglementation de l'urbanisme.**
- Équipements et réseaux (p53) : Les éléments sont redondants. **Cette section ne semble pas indispensable.**

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

### Remarques relatives aux zones U et AUG :

- Implantation des constructions le long des limites séparatives (p.49 à 51)
  - o Aucune disposition n'est prévue pour les piscines de plus de 20m2. Devons- nous les considérer comme une construction ? Ou une construction ayant une hauteur maximale de moins de 0,60 m à compter du sol naturel ? **Il serait préférable de préciser.**
  - o « En cas de retrait, la distance par rapport aux autres limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres » → **Les règles manquent de clarté. Le schéma, complexe, pose la question de sa valeur opposable.**
  - o « Des implantations différentes de celles fixées ci- dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants ... » → **Les dérogations très nombreuses et complexes sont de nature à fragiliser les autorisations délivrées.**

### Remarques spécifiques à la zone UH :

- Mixité sociale et fonctionnelle (p. 65) : « Dans les secteurs concernés et repérés sur le plan de zonage, les constructions doivent respecter le programme de logements défini en pièce 4e du PLU » → Aucune donnée géographique n'est fournie concernant ce point. **Si cette mention concerne les OAP, il serait judicieux de le préciser dans le règlement.** Le pétitionnaire est renvoyé à la pièce 4e du PLU, document qui concerne le plan de zonage du bourg et non pas les hameaux de la zone Uh **Le service SIG propose d'utiliser l'article R151-37 du code de l'urbanisme en lieu et place de l'article L.151-41 4. (conformément au standard CNIG).**

### Remarques spécifiques à la zone UE :

- implantation des constructions le long des limites séparatives (p.73) : Pour plus de clarté concernant l'absence de règles concernant l'implantation des constructions le long des limites séparatives, il pourrait être utile de **maintenir la rubrique en précisant « non réglementée ».**

### Remarques spécifiques à la zone UI :

- Enseignes (p.79) : Les dispositions relatives aux enseignes relèvent du code de l'environnement (règles nationales ou RLP). **Cela n'a pas à figurer dans un PLU.**

### Remarques spécifiques à la zone A :

- Les activités de diversification touristique sont autorisées dans le cas d'un changement de destination d'un bâtiment existant. **Il est nécessaire que ces bâtiments soient exhaustivement identifiés.**

En réponse, la commune indique que l'ensemble des remarques du service instructeur pourront être intégrées au dossier pour application.

*Une fois ces remarques intégrées, le règlement écrit prend correctement en compte les obligations légales et les différents risques naturels et technologiques. Il énonce des interdictions claires et des prescriptions précises pour les différentes zones identifiées.*

*Les personnes qui se sont exprimées ont concentré leur contribution sur le classement des parcelles (constructible ou non) et ont très peu abordé le règlement écrit.*

*C'est en évoquant le plan d'aménagement de certaines OAP que les considérations architecturales, paysagères ou environnementales ont été mentionnées.*

*Le commissaire enquêteur a conscience de la difficulté à définir des règles équilibrées, en évitant les écueils de la rigidité si elles sont trop strictes ou du laxisme si elles sont trop vagues.*

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

### 6.2. Le règlement graphique

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Germain Laprade comporte un document graphique (appelé aussi plan de zonage) qui définit la vocation des sols en divisant le territoire communal en plusieurs zones ; chaque parcelle appartient à une zone. Chaque zone a son règlement écrit dans le PLU.

Sont identifiés 4 grands types de zones :

- ▶ les zones urbaines **U** : Ces zones correspondent à des zones déjà urbanisées ou aménagées, et/ou dont les équipements présents suffisent à les desservir et ont la capacité d'accueillir de nouvelles constructions. Elles peuvent présenter diverses vocations : habitat, commerce, équipements, services, activités économiques.
- ▶ les zones à urbaniser **AU** : Elles comprennent des zones qui pour l'heure ne sont pas urbanisées mais qui sont amenées à l'être.
- ▶ les zones agricoles **A** : La zone agricole correspond à une zone agricole destinée à l'accueil et au développement de l'activité agricole.
- ▶ les zones naturelles **N** : La zone naturelle correspond à des milieux naturels à préserver.

*Le règlement graphique ou plus particulièrement la carte de zonage la commune ont fait l'objet de très nombreuses remarques de la part du public.*

*Le tableau récapitulatif de l'ensemble des observations et contributions a été joint en annexe du procès-verbal de synthèse.*

*La commune, dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, énonce les principes qu'elle a mis en œuvre pour apporter à chaque demande de réintégration en zone constructible la réponse appropriée :*



- ▶ Réponse favorable à la réintégration totale ou partielle des parcelles se trouvant en rupture d'urbanisation ou en creux d'urbanisation le long d'une voirie équipée ;
- ▶ Réponse défavorable à la réintégration totale ou partielle des parcelles situées à l'écart ou en extension d'une zone urbanisée.

*Dans le tableau ci-après, elle récapitule les surfaces ayant fait l'objet de demandes de la part du public et les réponses qu'elle leur apporte.*

#### OBSERVATIONS RECUEILLIES ET REPONSES APORTEES

NOTE Surfaces approximatives

- les demandes peuvent être rattachées à des propriétés bâties existantes et d'ores et déjà classées en U – demande d'extension
- certains tenements sont demandés par plusieurs privés différents

	défavorable
	favorable
	favorable avec OAP
	RAS
	Reclassement de A vers N
	Reclassement u/AU en A/N
	Reclassement U vers U

Surface totale des demandes	52,63 ha
Reponses défavorables	26,95
Reponses favorables	5,64
Reponses favorables avec OAP	6,73
Reclassement de A vers N	5,87
Reclassement U vers U	1,22
Reclassement U/AU vers A/N	4,20
RAS	1,99

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

*L'ensemble des parcelles concernées représente une surface de 52 ha environ.*

*Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, la commune propose les réponses suivantes :*

*La commune a répondu favorablement à 27 demandes (voir tableau n° 1, page 89). Ces réponses sont cohérentes vis-à-vis des orientations du PADD.*

*Pour 14 autres demandes, la commune donne un accord de constructibilité dans le cadre des OAP, soit par modification d'OAP existantes soit plus largement par le biais d'ajout de 8 nouvelles OAP. (voir tableau n° 2, page 95). En outre, une OAP serait envisageable au Villard (parcelle Bi148) si le périmètre de réciprocity des bâtiments agricoles le permet : 4 LLS pourraient y être construits. Le commissaire enquêteur souligne la pertinence de ces réponses permettant d'apporter une solution de compromis satisfaisant entre les demandes des requérants, les enjeux et intérêts communaux et le cadre contraignant des lois SRU et Climat et Résilience.*

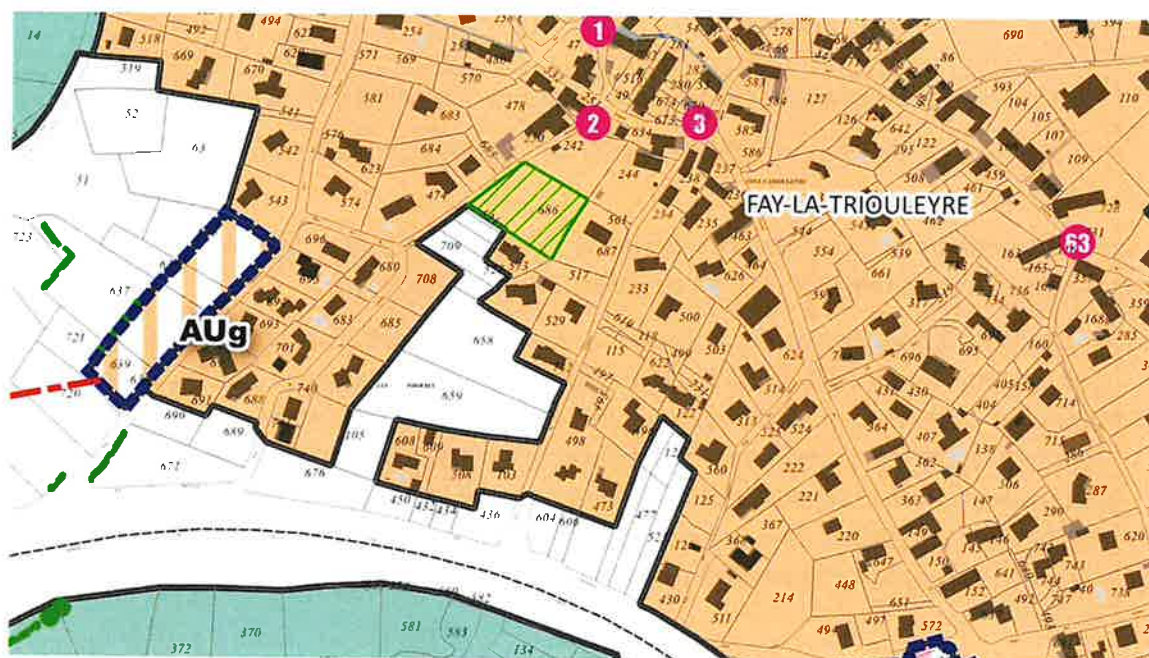
*Pour 56 observations (voir tableau n° 3, page 98), la commune de Saint Germain Laprade a fourni une réponse négative, en justifiant son refus par le fait qu'il s'agirait d'une extension de la zone urbanisée et/ou d'une augmentation des surfaces artificialisées. Le commissaire enquêteur comprend l'avis émis par la commune, considérant qu'il est conforme aux obligations légales de maîtrise de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Une dizaine d'observations touchent des questions diverses (installation photovoltaïque, changement de destination d'un bâtiment, classement en zone A ou N, questions en dehors du champ de la présente enquête...) (voir tableau n°4, page 113). Les réponses apportées ne nécessitent pas de complément particulier.*

### 6.3. Les OAP dans le projet initial

#### 6.3.1. OAP n° 1 : AUG Rue des Pâturaux

Cette OAP n'a pas donné lieu à un grand nombre d'observations. Cependant, certains font remarquer qu'elle se manifeste par un agrandissement de la zone urbanisée alors que des « dents creuses » auraient pu être priorisées pour réaliser cet aménagement, ce qui leur paraît incohérent avec les objectifs énoncés et l'exigence de lutte contre l'étalement urbain.



Cette OAP peut être vue comme en extension. Qu'est-ce qui avait orienté vers ce choix ?

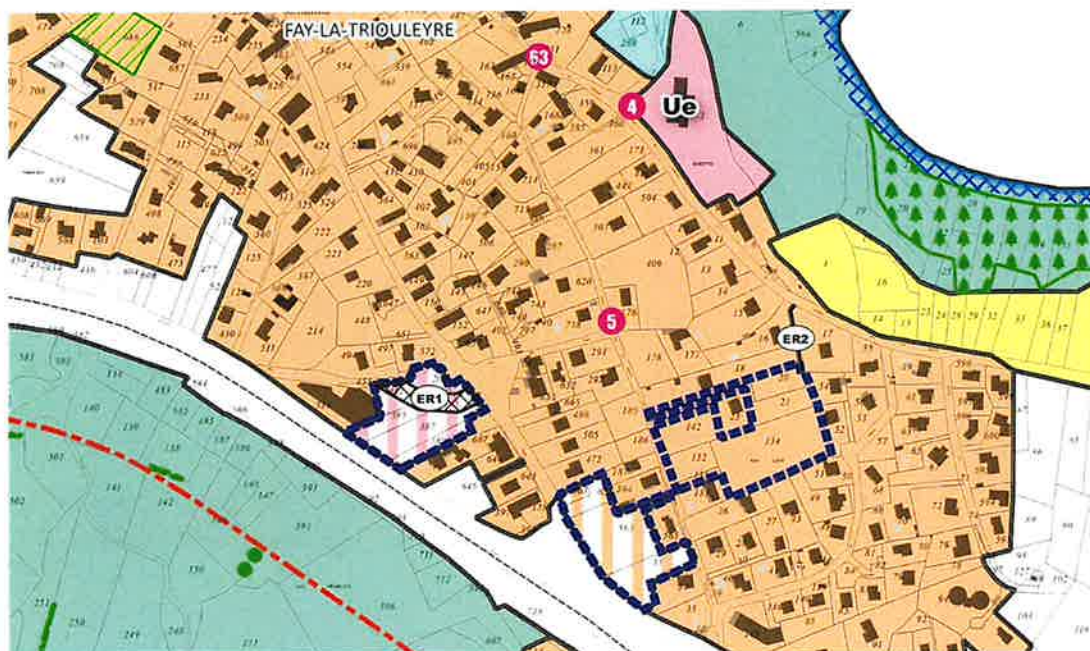
C'est effectivement en extension, mais ce choix a été fait dès les 1ères esquisses de projets d'OAP habitat, car la collectivité a financé il y a quelques années les voiries et réseaux pour ce quartier, dont ces parcelles de l'OAP faisaient parties (finances publiques de la collectivité)

*Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune et comprend son argumentation.*

### 6.3.2. OAP n° 2 et n° 3 : AUG Rue de l'Enclos

Ces 2 OAP (le plus souvent sans distinction) font l'objet de vives contestations de la part d'un nombre important d'habitants de Fay-la-Triouleyre qui s'y opposent. Des panneaux et une banderole ont été installés pendant la durée de l'enquête portant le slogan « NON au PLU à Fay-la-Triouleyre ». Une lettre pétition, comportant 165 signatures, m'a été remise.

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade



Les critiques portent d'abord sur la méthodologie de l'élaboration du périmètre et des caractéristiques de ces OAP :


- pas d'information ou information tardive —certains disent découvrir au moment de l'enquête que leur propriété est impactée —,
- pas de concertation avec la population qui se dit « mise devant le fait accompli ».

Sur le fond, divers arguments sont apportés par les requérants :

Dans sa contribution, le collectif citoyens de Fay-la-Triouleyre conteste le bien-fondé de la création de logements sociaux, la Haute-Loire n'étant pas en tension (page 4) ; il met en avant le manque de pertinence de projeter ces logements dans ce secteur, alors que l'effectif de l'école paraît saturé, qu'il manque des commerces et services de proximité, ce qui serait source de trajets véhiculés énergivores et coûteux.

Plusieurs observations font part de l'accroissement de l'insécurité liée à l'augmentation de la population et de la circulation ; d'autres dénoncent les nuisances : bruit, pollutions diverses... Des inquiétudes sont mentionnées en ce qui concerne les difficultés et coûts élevés des travaux de terrassement compte tenu du relief, l'écoulement des eaux pluviales et la capacité de collecte et traitement des eaux usées. Le cheminement doux, référencé ER2, est également contesté : inutilité, pente forte.

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

N°2	Extrait du plan
<b>Destination</b> Aménagement d'un cheminement doux, d'une largeur d'environ 1,5 m, permettant des déplacements piétons, entre les zones habitées (notamment le futur quartier de Pra Long) et les équipements publics (en l'occurrence, l'école).	
<b>Secteur</b> Fay-la-Triouleyre, Zone Ug* du PLU, rue du Gravirou	
<b>Parcelles concernées en partie</b> CA 17	
<b>Superficie approximative</b> 88 m <sup>2</sup>	
<b>Bénéficiaire</b> Commune	

*Le commissaire enquêteur constate que le choix d'implantation de ces OAP satisfait parfaitement l'objectif de lutte contre l'étalement urbain en privilégiant l'urbanisation des espaces disponibles situés en zone déjà urbanisée. Leur maintien sur ces sites paraît tout à fait justifié.*

*Afin de prendre en compte les observations du public, le maître d'œuvre énonce dans son mémoire en réponse au PV d'enquête quelques nouvelles propositions :*

*Tout d'abord, la formulation « a minima » sera remplacée par l'expression « de l'ordre de » tant pour le nombre de logements par hectare que pour le pourcentage de logements aidés. Le commissaire enquêteur considère que cette nouvelle formulation est positive dans la mesure où elle désamorce les interprétations excessives qui ont pu être véhiculées pendant l'enquête.*

*En application du principe général de détente de la densité en logements locatifs sociaux, les valeurs précédemment retenues seront abaissées :*

*OAP n° 2 : densité de l'ordre de 12 logements / ha, soit 7 logements sur 5747 m<sup>2</sup> ; taux de l'ordre de 30 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS), soit 2 Logements Locatifs Sociaux pour cette OAP*

*OAP n° 3 : densité de l'ordre de 12 logements / ha, soit 11 logements sur 9007 m<sup>2</sup> ; taux de l'ordre de 50 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS), soit 6 Logements Locatifs Sociaux pour cette OAP*

*Le commissaire enquêteur considère que les demandes exprimées pendant l'enquête ont été vraiment entendues et que le projet proposé par la commune constitue une réponse équilibrée, cohérente vis-à-vis des objectifs assignés au PADD.*

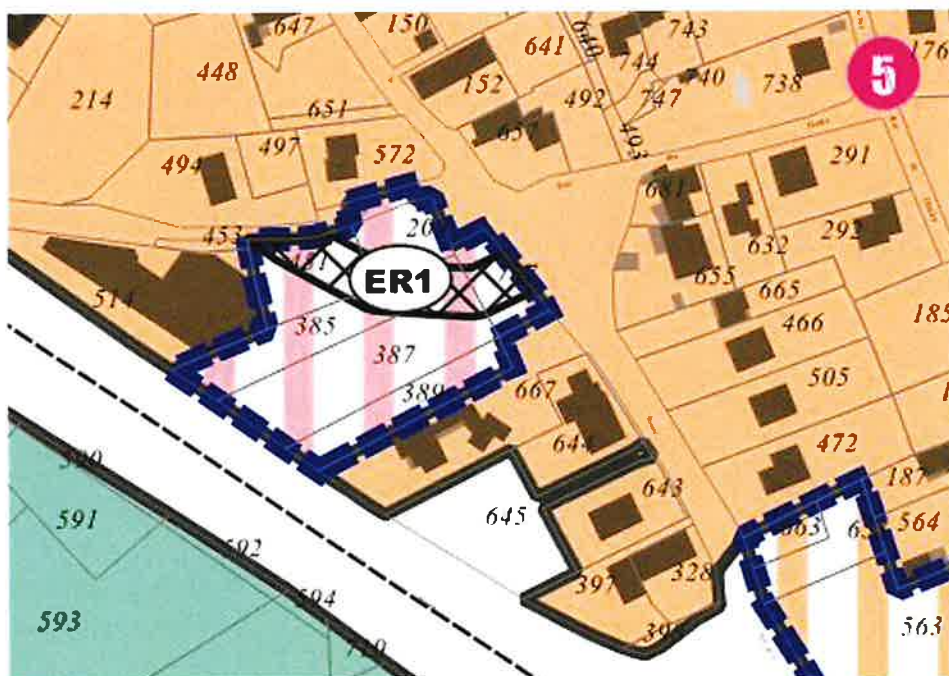
### 6.3.3. OAP n° 3 : UG Rue de l'Enclos

Quelques observations ont signalé que le relief et la position de cette OAP en bas de pente semblent accentuer les risques liés à l'écoulement des eaux en cas de fortes pluies

*Cette problématique relève de l'aménagement de l'OAP et sera sans aucun doute traitée lors de l'élaboration de l'OAP.*

### 6.3.4. OAP n° 4 : AUE Rue de la Traversière

Cette OAP n'a donné lieu à aucune observation du public.



C'est d'autant plus surprenant que le projet comporte la création d'un nouveau « barreau routier », traite de problématiques de circulation, de stationnement, d'offre commerciale, d'espace public arboré...

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

N°1	Extrait du plan
Destination Aménagement d'une voie, amélioration sécuritaire du carrefour	
Secteur Fay-la-Triouleyre, Zone AUe* du PLU, rue Traversière et avenue de la Pause	
Parcelles concernées en partie AE 387, 451, 707, 208, 385	
Superficie approximative 1155 m <sup>2</sup>	
Bénéficiaire Commune	

Quels besoins cette offre commerciale vise-t-elle à satisfaire ? Quels sont les commerces et/ou services qui sont préférentiellement souhaités ? La commune prévoit-elle quelque incitation à ces installations commerciales ? De quelle manière ?

Le bassin de vie de Fay-La-Triouleyre représente un millier d'habitants. Aussi, il nous apparut nécessaire de prévoir la possibilité à des initiatives privées pour des commerces de proximité, alimentaires en particulier. La commune sera à l'initiative de l'aménagement et se mettra en lien avec la CCI pour connaître les besoins et faciliter les liens avec des porteurs de projet de commerce.

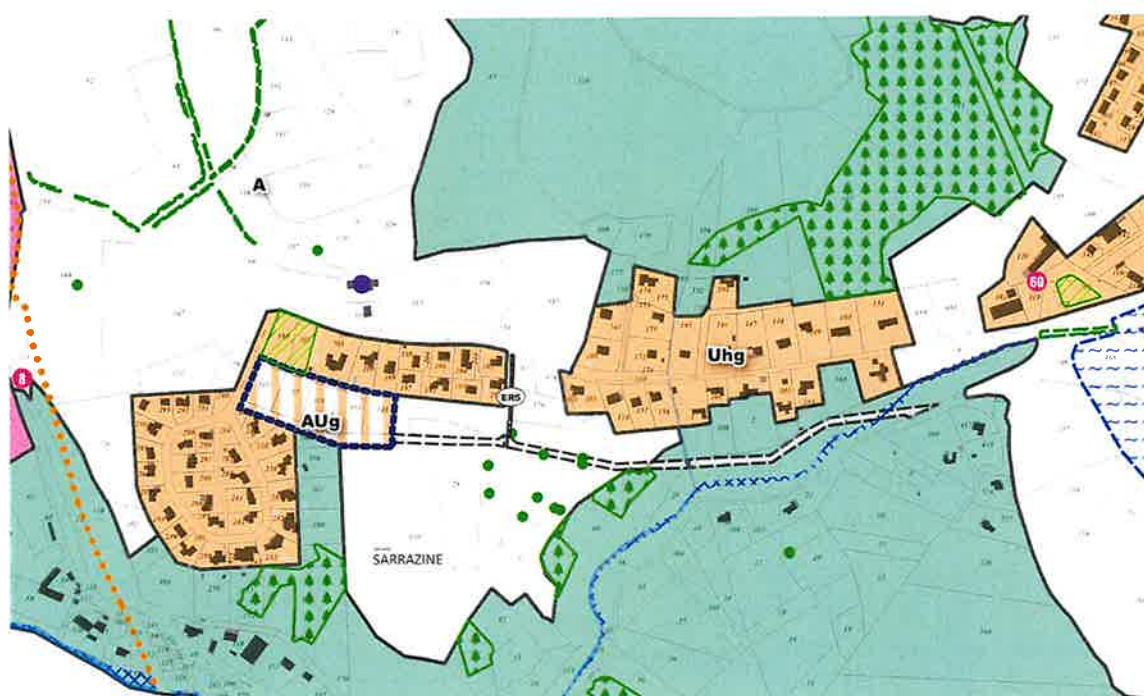
L'OAP prévoit l'aménagement d'un « point de rencontre paysager ». Qu'est-ce qui est prévu ou envisageable pour que les habitants, futurs usagers de ce site, soient impliqués dans son aménagement afin qu'ils se l'approprient en tant qu'élément fort de leur cadre de vie ?

Cela pourrait être un parking d'entrée de village (perméable en alvéolaire) avec un éco-point, un espace de jeux pouvant servir pour les commerces mais aussi pour les manifestations (potée, vide grenier, ...) organisées par l'association du village et/ou l'Association des parents d'élèves de l'école

*Le commissaire enquêteur considère que ces réponses sont intéressantes et que ces réalisations contribueront à dynamiser la vie économique et sociale de Fay-la-Triouleyre.*

**6.3.5. OAP n° 5 : Secteur de Sarrazine - AUG « Le Petit Bois »**

Ce projet d'OAP a provoqué de nombreuses observations des propriétaires des parcelles directement concernées ou avoisinantes ainsi que, plus généralement, de personnes habitant dans ce quartier. Une lettre pétition, riche de 275 signatures, m'a été remise.




C'est le projet de route, tracé en pointillé sur le plan soumis à l'enquête et identifiée sous le nom de Rue de Courbière, qui, en premier, a suscité la réaction du public. Cette route fait l'objet d'une opposition unanime : inutile, d'un coût exorbitant, elle constituerait une atteinte grave à l'environnement en détruisant des terrains naturels, boisés, agricoles. L'aménagement des voies existantes est présenté comme une alternative moins coûteuse.

Des réunions entre la municipalité et les riverains de l'Avenue de Pebellit se sont tenues pour réfléchir à l'aménagement et la sécurisation de cette voie ; a priori, une position relativement consensuelle a été trouvée : abandon du projet de route et accord des propriétaires concernés pour céder à la commune le foncier nécessaire pour réaliser les travaux sur l'avenue de Pébellit.

*Dans son mémoire en réponse, le maître d'œuvre retire complètement cette intention de route. Le commissaire enquêteur prend acte du fait que les parties ont trouvé un accord satisfaisant.*

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

N°5	Extrait du plan
<b>Destination</b> Elargissement du chemin rural (largeur 3 m). Cette voirie aménagée permettra la liaison entre l'avenue de Pebellit et la future déviation du bourg, et facilitera les déplacements depuis les quartiers d'habitations de Sarrazine, actuels et futurs (Uhg, AUg).	
<b>Secteur</b> Sarrazine, zone A	
<b>Parcelles concernées en partie</b> AM 383, 379, 377	
<b>Superficie approximative</b> 286 m <sup>2</sup>	
<b>Bénéficiaire</b> Commune	

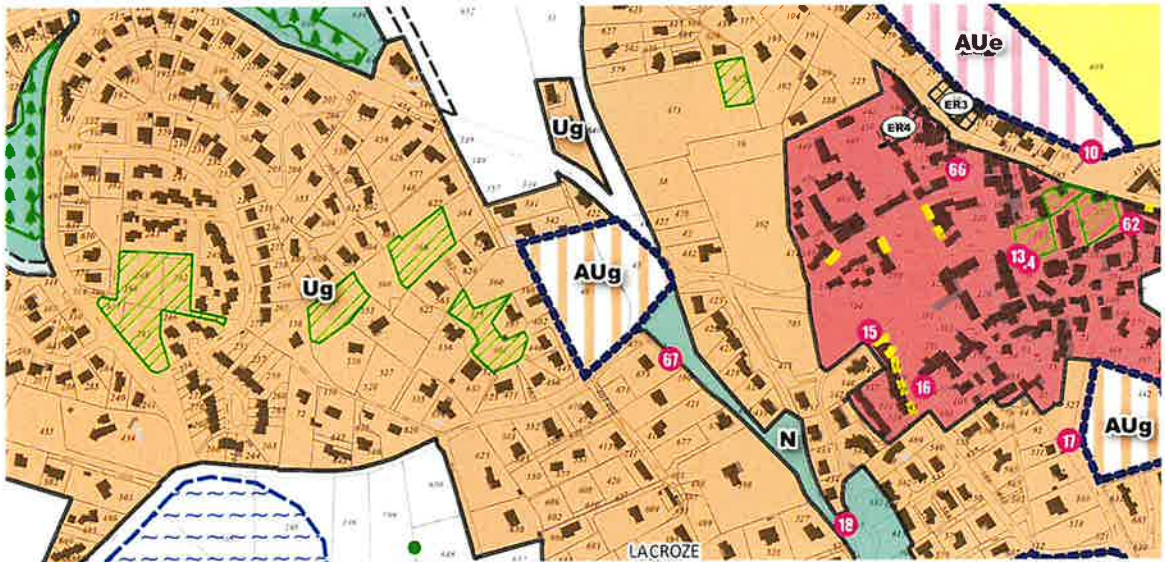
Le positionnement et le choix des parcelles constituant l'OAP sont sources de contestations et/ou d'interrogations : pourquoi avoir exclu de l'OAP les parcelles AM390 (éventuellement AM202) classées en Jardins et Espaces verts ? Pourquoi ne pas avoir plutôt choisi d'assurer une continuité du bâti en incluant les parcelles AM377, 378 et 379, ce qui aurait permis d'en supprimer l'aspect de dent creuse ?

La question de l'aménagement paysager de l'OAP est également abordée : certains émettent des inquiétudes vis-à-vis du devenir des arbres assez nombreux sur certaines parcelles et regrettent que le règlement ne soit pas assez précis et exigeant sur ce point.

Quelques contributeurs considèrent que les parcelles AM310 et AM026, présentées comme un Espace Boisé Classé (EBC), ont été défrichées de façon abusive et s'inquiètent de leur devenir. Ne vont-elles pas devenir constructibles ? Ils demandent de les maintenir en zone N plutôt qu'en zone A. Qu'en est-il réellement du classement en EBC de la parcelle AM310 et de son enclave AM026 ?

*Le commissaire enquêteur soutient pleinement l'évolution du périmètre de cette OAP proposé par la commune après l'enquête publique. (voir avis détaillé en 6.4.4.)*

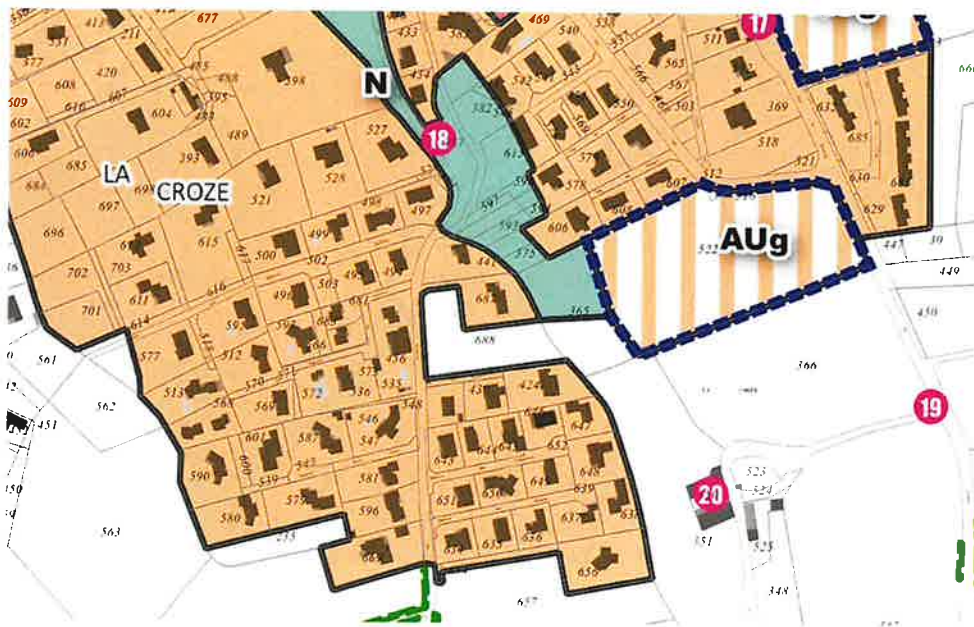
6.3.6. OAP n° 6 : AUG Avenue de Pebellit – Rue du Mont Farron



A priori, dans le cadre de la présente enquête, cette OAP ne soulève pas de remarques, objections ou propositions particulières.

*La question de sa desserte routière a été abordée dans le §5.2.2.*

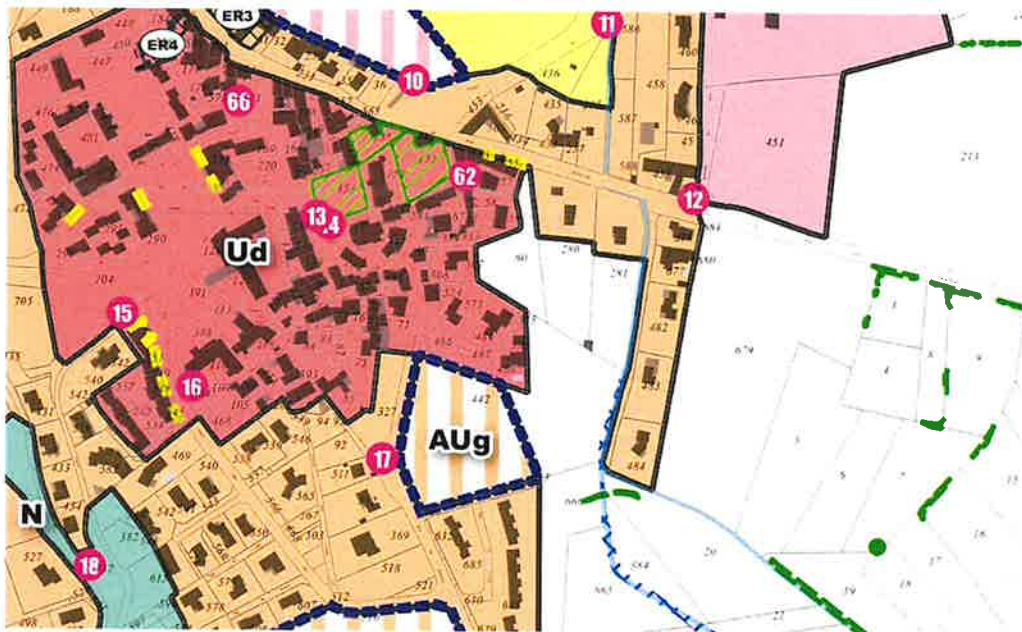
6.3.7. OAP n° 7 : AUG Rue du Soleil levant – Rue de Servissac



Dans le cadre de la présente enquête, cette OAP n'a pas soulevé de remarques, objections ou propositions particulières.

*Le commissaire enquêteur n'émet pas d'appréciation particulière.*

6.3.8. OAP n° 8 : AUG Rue de Servissac

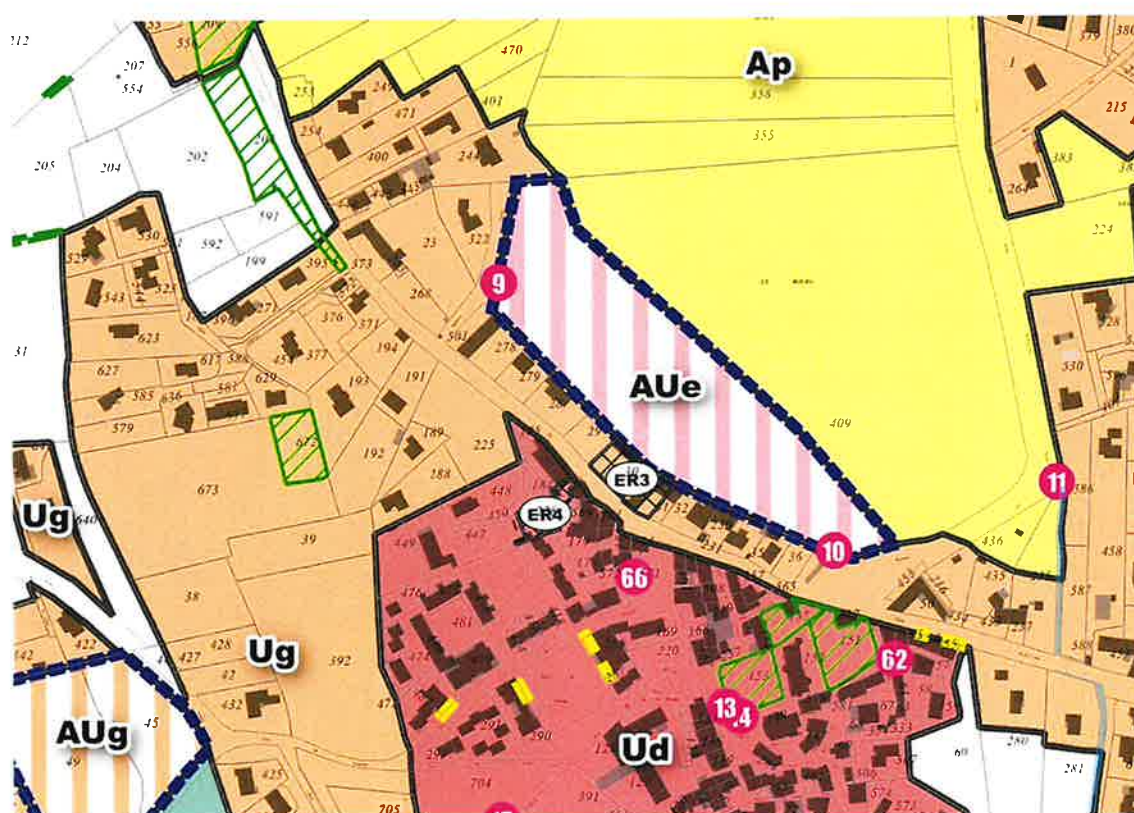


## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

La question du cheminement du réseau d'évacuation des eaux usées est posée par les habitants des parcelles 482, 483, 484... qui ne veulent pas que le branchement de l'OAP se fasse sur la conduite « privée » de leur lotissement.

*Le commissaire enquêteur considère que le branchement au réseau des eaux usées relève de la responsabilité du promoteur chargé de l'aménagement de l'OAP et qu'il lui appartient de se mettre en rapport avec les riverains éventuellement concernés. Cette question n'entre pas dans le champ de la présente enquête.*

### 6.3.9. OAP n° 9 : AUE Giratoire RD156-RD150



Dans son avis du 22 mars 2024, l'ABF attire l'attention sur le cône de vue permettant à partir de la RD150 d'avoir une vision intéressante sur le bourg ancien. Il recommande de limiter l'urbanisation de ce secteur ; une frange de logements « très perméable » avec une insertion paysagère très travaillée pourrait être envisagée (filtre végétal).

L'emprise sur la parcelle 409 est dénoncée par la Chambre d'Agriculture et la CDPENAF en raison de l'atteinte portée à l'agriculture de qualité : classée en Ap, la parcelle 409 est importante pour l'exploitant agricole qui la met en valeur.

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

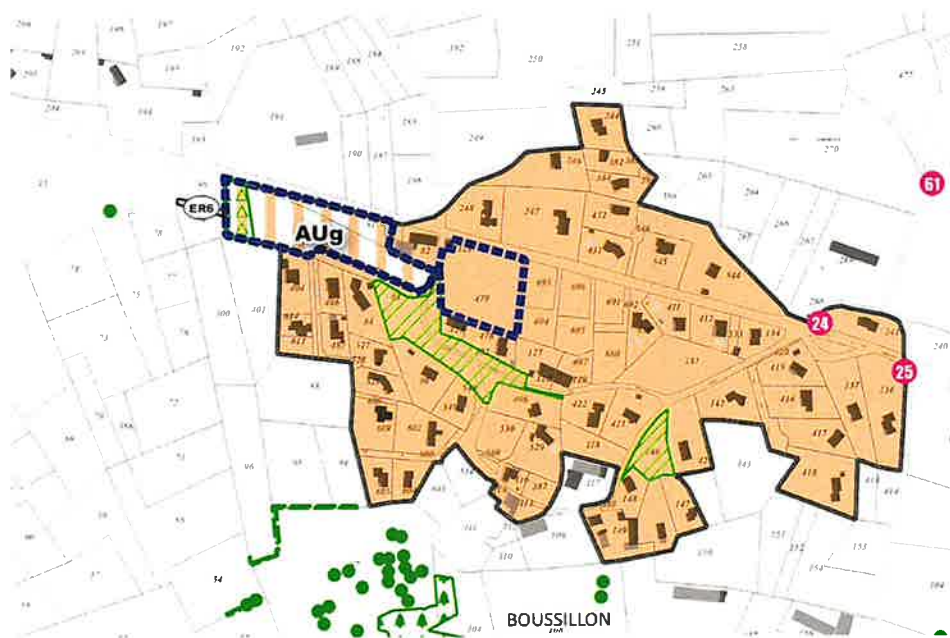
Le maître d'œuvre propose une évolution sensible de cette OAP (voir présentation et avis détaillé en 6.4.3.)

N°3	Extrait du plan
Destination Aménagement d'une liaison douce inter quartier	
Secteur Le bourg de Saint-Germain, zone Ug	
Parcelles concernées AO 30	
Superficie approximative 1172 m <sup>2</sup>	
Bénéficiaire Commune	

N°4	Extrait du plan
Destination Aménagement d'une liaison douce inter quartier	
Secteur Le bourg de Saint-Germain, zone Ud	
Parcelles concernées en partie AO 570, 228, 184	
Superficie approximative 614 m <sup>2</sup>	
Bénéficiaire Commune	

Les espaces réservés ER3 et ER4 n'ont pas suscité la moindre expression du public.

6.3.10. OAP n° 10 : AUG Boussillon RD150

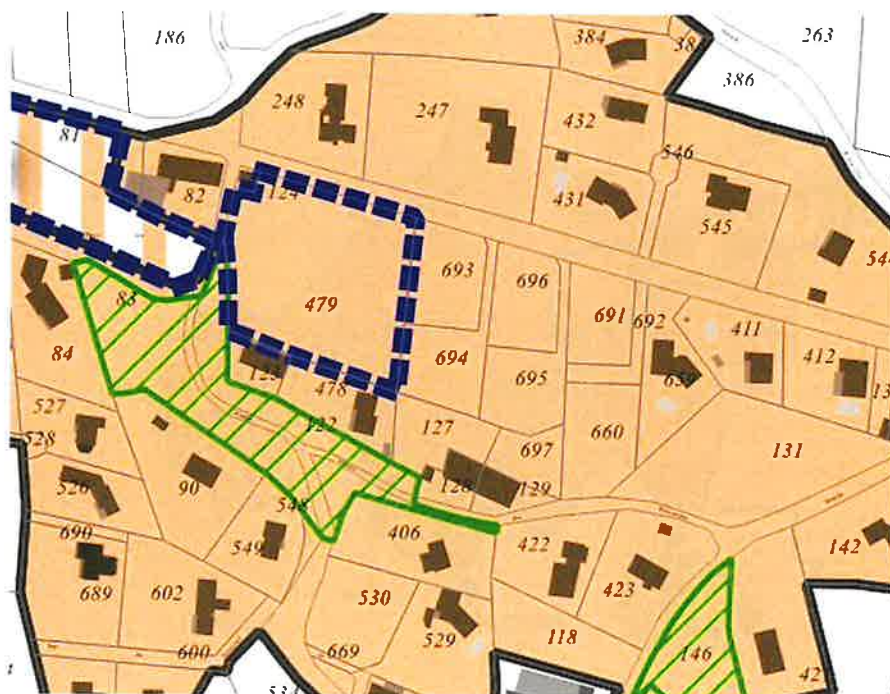


A priori, cette OAP est située sur des biens de section ; les habitants du Boussillon, par l'intermédiaire d'un représentant de leur association, font observer que ces parcelles permettent de réaliser des opérations d'animation de leur village ; ils émettent le souhait que soit créé un espace de rencontre (bâtiment en dur) au service des ayants-droits, sur le modèle des « assemblées » de village.

Le maître d'œuvre affirme que l'espace de rencontre sera maintenu.

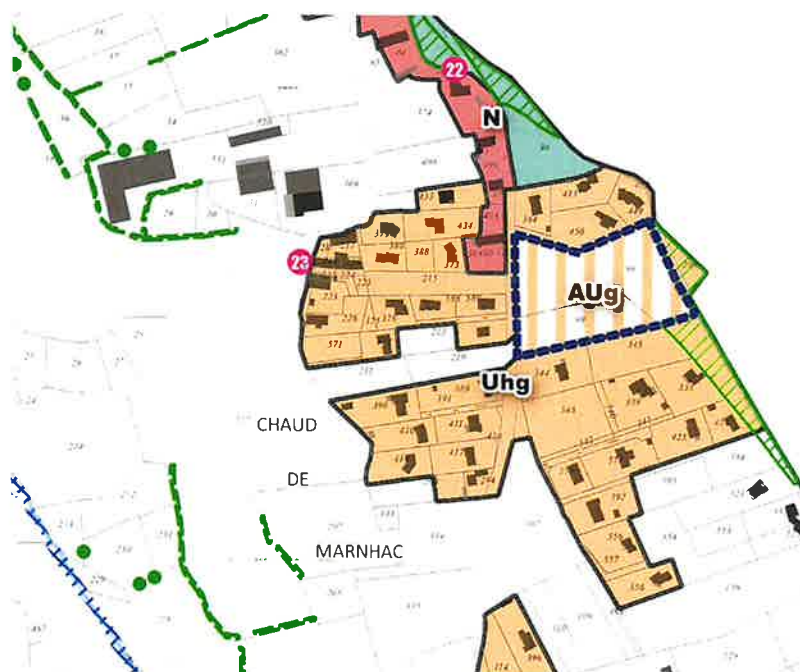
*Le commissaire enquêteur, conscient de l'importance d'entretenir le lien social, recommande à la municipalité de se concerter avec les habitants afin de finaliser les conditions de mise à disposition de ce lieu de rencontre.*

6.3.11. OAP n° 11 : UHG Boussillon Voie Romaine



Voir OAP n° 10 ci-dessus

6.3.12. OAP n° 12 : AUG Marnhac Route des 3 fontaines



## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

Cette OAP a généré un nombre significatif d'expressions accompagnées d'une lettre pétition signée par 84 personnes.

Les pétitionnaires dénoncent l'incompréhension et l'incohérence du transfert à Marnhac d'un tènement classé en zone N dans le PLU actuel en OAP vouée à l'habitat alors que l'objectif affiché de la révision du PLU consiste à limiter l'extension du tissu urbain sur des zones Agricoles et Naturelles.

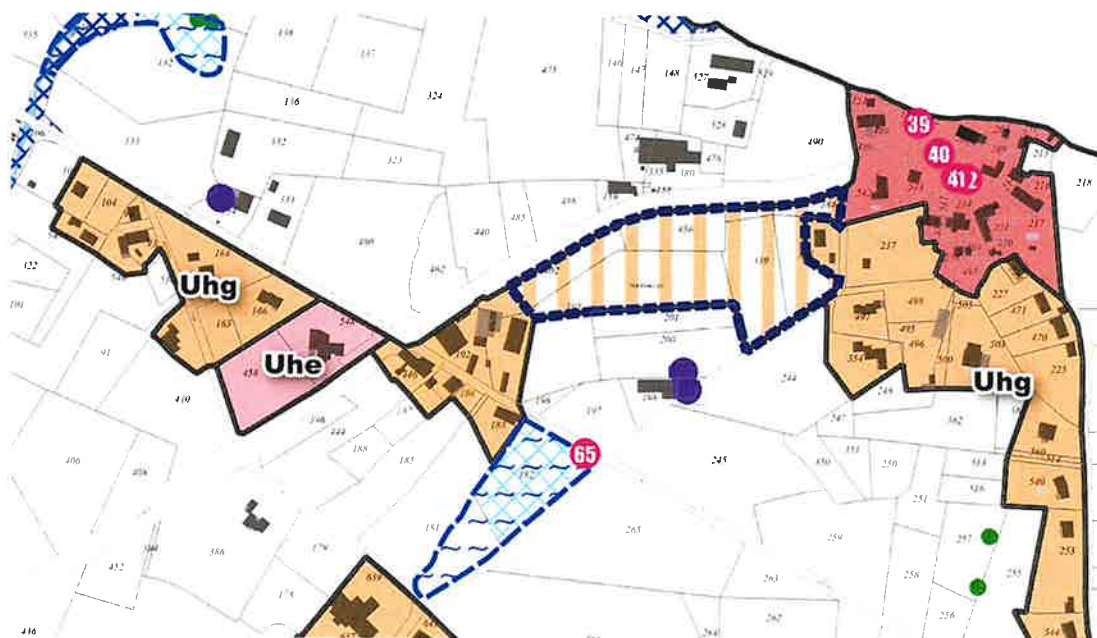
Ils considèrent que la densité prévue pour cette OAP, soit 20 logements par hectare, est excessive par rapport aux caractéristiques du hameau de Marnhac marqué par un habitat 2 fois moins dense et la prédominance de l'habitat individuel. Ils redoutent la mauvaise intégration d'un ensemble de logements collectifs dans l'environnement existant.

Les parcelles concernées sont des biens de section. Ils font remarquer qu'il n'y a pas eu de consultation des ayants droits et questionnent la légalité de la procédure.

Le propriétaire de la parcelle AS345 sur laquelle il a fait construire sa maison bénéficie d'un accès qui empiète sur l'emprise de l'OAP. A priori, l'aménagement de l'OAP prend en compte son droit.

*Compte tenu de l'abondance d'observations collectées pendant l'enquête publique, le maître d'œuvre a décidé de modifier cette OAP, en en réduisant son périmètre et en limitant le nombre de Logements Locatifs Sociaux. (Voir description et avis détaillé au 6.4.2. ci-après)*

6.3.13. OAP n° 13 : AUG Noustoulet Chemin du moulin neuf

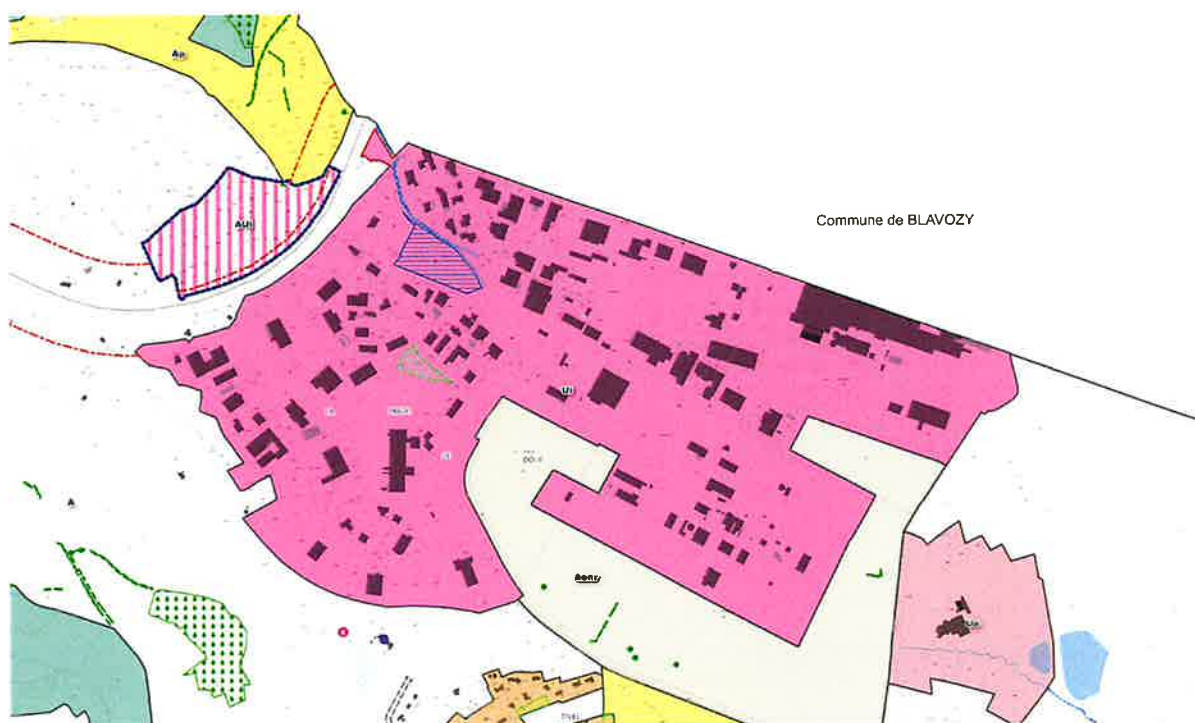


*Le positionnement de cette OAP est compromis du fait de la proximité d'un bâtiment agricole abritant des animaux et du refus de vente de la part des propriétaires concernés qui veulent garder leurs parcelles en usage agricole.*

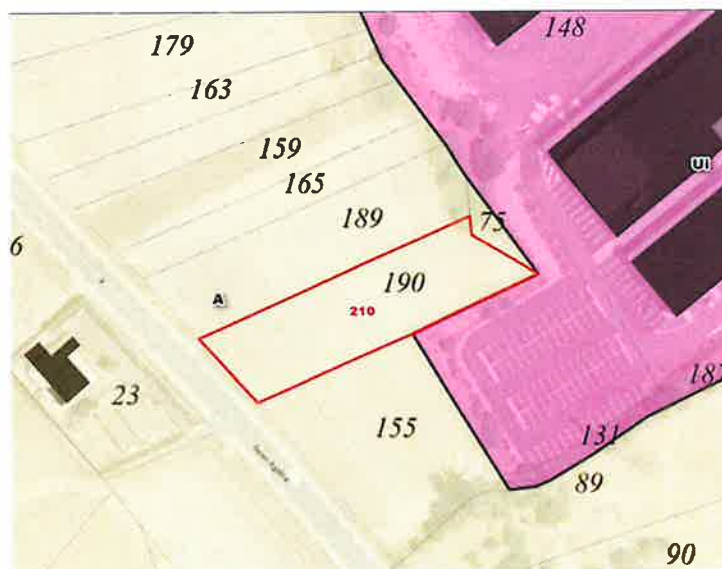
*La commune propose donc la suppression de cette OAP, ce qui rend 1,2 ha à l'espace agricole.*

*Étant donné que des demandes de constructibilité ont été émises dans des secteurs proches de l'école, l'OAP projetée peut se réaliser sur d'autres terrains. En contrepartie de cette suppression, le maître d'œuvre propose l'ajout de 2 nouvelles OAP sur le secteur de Noustoulet (voir description et appréciation au 6.5.6.)*

6.3.14. OAP n° 14 : extension de la ZA de la Prade



Une seule demande en lien avec la zone d'activités a été formulée pendant l'enquête publique : un professionnel, propriétaire d'une parcelle jouxtant la ZA actuelle souhaite pouvoir y installer son bâtiment de stockage ainsi que d'autres espaces de stockage qu'il louerait aux artisans demandeurs. La commune ne peut accéder à cette demande, en l'absence d'accès autre qu'en débouchant directement sur la Route Départementale, ce qui est interdit.



Dans son avis, la CDPENAF constate que cette extension est située de l'autre côté de la RN88, ce qui crée une discontinuité. De ce fait, elle demande que cette extension reste classée en AU stricte et que son industrialisation soit soumise aux avis de la CDNPS et de la CDPENAF.

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

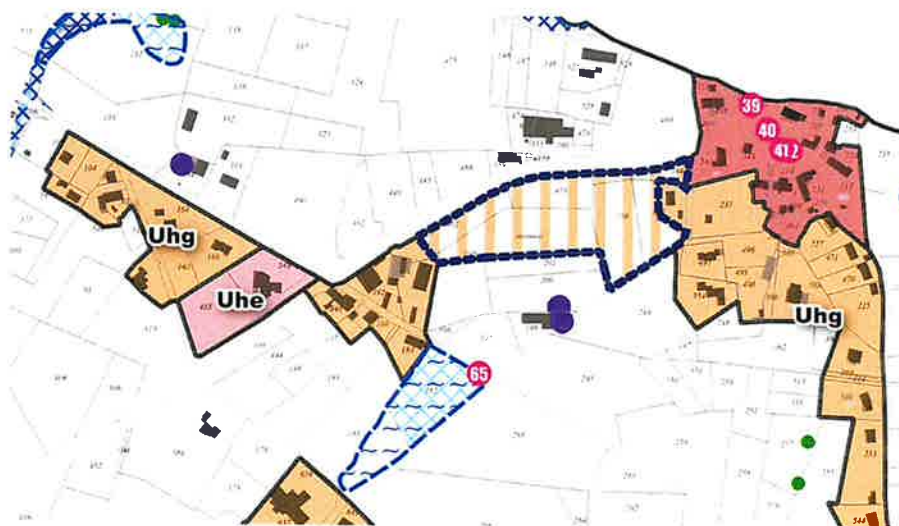
### Avis rendu le 1<sup>er</sup> février 2024

- Le projet de PLU affiche une diminution de la surface foncière disponible à la construction par rapport au PLU en vigueur avec une réserve sur le potentiel urbanisable lié à l'extension de la zone d'activités :
  - o au regard de la loi «Montagne» du 9/01/1985 qui pose le principe de l'urbanisation en continuité du bâti existant, la route nationale RN88 constitue une rupture de l'urbanisation et ainsi cette zone se situe en discontinuité des espaces urbanisés actuels.
  - o les parcelles sur cette zone sont exploitées par un Jeune Agriculteur, et une diminution de sa surface agricole utile (SAU) peut être préjudiciable à la pérennité de l'exploitation.
- Cette zone, déjà inscrite en zone d'aménagement future AU stricte dans le PLU en vigueur n'a pas fait l'examen de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Dans le projet de PLU, cette zone sera classée en AU stricte. Son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une révision du PLU et sera ainsi conditionnée à l'avis de la CDNPS mais également à l'avis de la CDPENAF.
- Il n'y a pas d'objection particulière à formuler à l'encontre des règles applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières ;
- Les STECAL peuvent être délimités dans la zone naturelle où ils sont situés sans remettre en cause la protection de cette zone.

*Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune de satisfaire la demande de la CDPENAF, en maintenant le classement en AU stricte de zone d'extension de la ZA de la Prade*

## 6.4. L'évolution des OAP à la suite de l'enquête publique

### 6.4.1. Suppression de l'OAP n°13 secteur de Noustoulet



L'enquête publique a révélé que la réalisation de cette OAP n'était pas possible du fait de l'installation d'un jeune agriculteur qui détient des animaux dans un bâtiment proche et qui exploite les parcelles visées par l'OAP.

En conséquence, le maître d'œuvre a décidé d'abandonner cette OAP ; les parcelles concernées (en vert sur l'extrait de plan ci-dessous) seront logiquement classées en zone A.

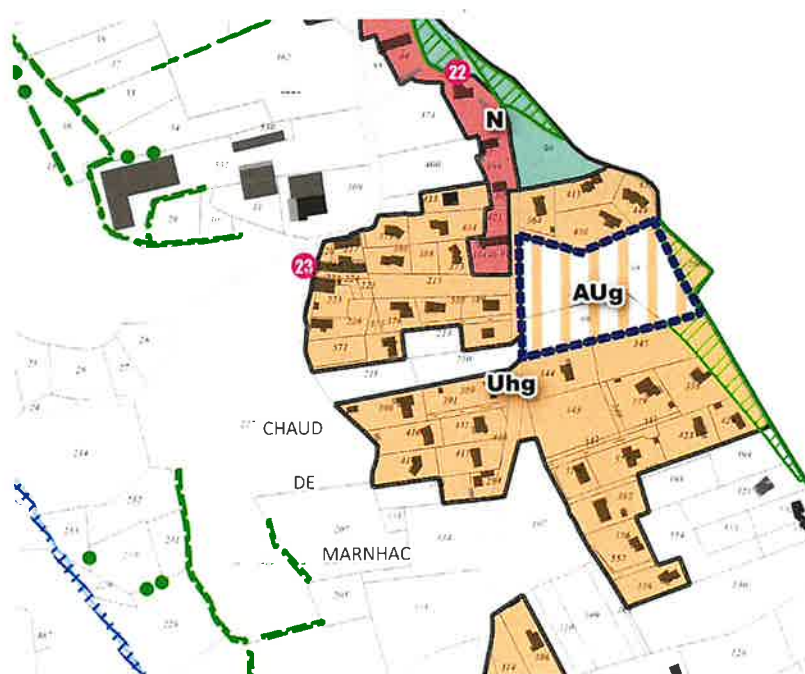
## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade



*Le commissaire enquêteur soutient ce changement de classification. Afin de ne pas induire de confusion, les parcelles en vert ci-dessus devront, dans le plan final, avoir la couleur correspondant à la zone A ou Ap comme les autres parcelles agricoles.*

### 6.4.2. Réduction de l'emprise de l'OAP n° 12 secteur de Marnhac

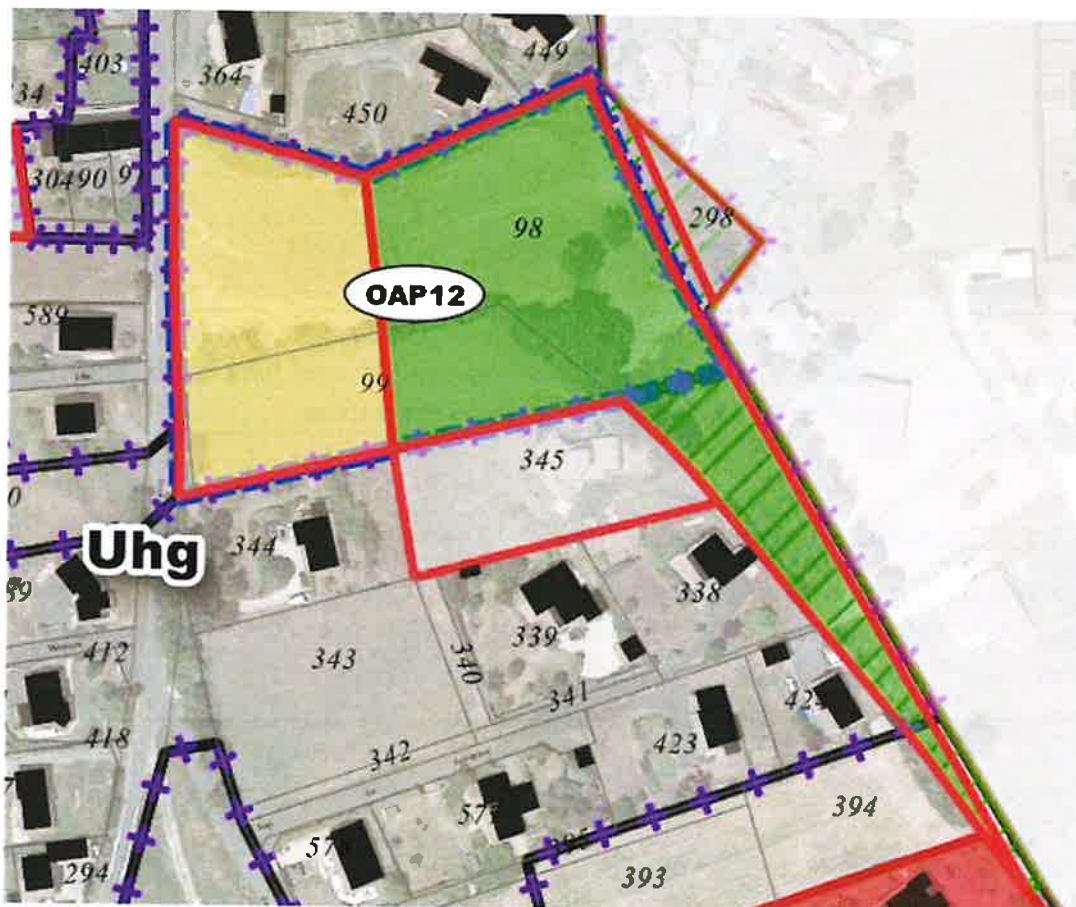
Dans la version primitive du PLU soumis à l'enquête publique, l'OAP n° 12 portait sur les parcelles AS98 et 99, biens de section des habitants de Marnhac, pour une superficie d'environ 12000 m<sup>2</sup>.



## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Afin de prendre en considération les nombreuses critiques, voire oppositions à cette OAP, la commission urbanisme de la commune de Saint Germain Laprade propose une refonte profonde de cette OAP.

- ▶ réduction de son emprise à 5061 m<sup>2</sup> (soit – 58 %),
- ▶ diminution du nombre de logements (6 Logements Locatifs Sociaux au lieu de 24, soit – 75 %).



Ce sont les parties Ouest des parcelles AS98 et AS99 qui sont concernées par l'OAP n° 12 remaniée, les parties occidentales pour leur majorité étant restituées à l'usage agricole.

*Cette évolution mérite d'être soutenue car elle représente une amélioration notable :*

▶ certaines contributions exprimaient la crainte que le nombre élevé de LLS se manifeste par l'arrivée d'un nombre important de nouveaux habitants que la population actuelle rencontrerait des difficultés pour l'intégrer ; cette crainte est largement désamorcée par la forte réduction du nombre de Logements Locatifs Sociaux et de leurs occupants,

▶ plus de 7000 m<sup>2</sup> peuvent être restitués à l'espace agricole et aux exploitants qui les entretiennent et les mettent en valeur et/ou l'espace naturel (pour la bordure ouest),

▶ le droit de passage pour accéder à l'habitation présente sur la parcelle AS345 est maintenu.

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

### 6.4.3. Réduction de l'emprise de l'OAP n° 9 Entrée de Bourg

Cette OAP avait en particulier soulevé 2 types de remarques ou critiques de la part des PPA. :

- ▶ d'une part, l'architecte des bâtiments de France (ABF) attirait l'attention sur la sensibilité du secteur eu égard à la proximité du château de Saint Germain Laprade et à sa position en entrée du bourg,
- ▶ d'autre part, la chambre d'agriculture émettait un avis défavorable à l'amputation de la parcelle AO 409



Faisant suite à l'enquête publique, le projet proposé comporte une réduction de moitié de l'emprise de cette OAP (retrait de 10 000 m<sup>2</sup> environ sur près de 20 000 m<sup>2</sup> initialement prévus) du fait de l'évolution des besoins de la commune en équipements publics.

La commune lui assigne une destination mixte, non encore tout à fait aboutie :

- ▶ équipement (parking d'entrée de bourg, ...),
- ▶ possibilité de commerces en rez-de-chaussée actif avec des logements en étage qui seraient certainement en Logements Locatifs Sociaux.

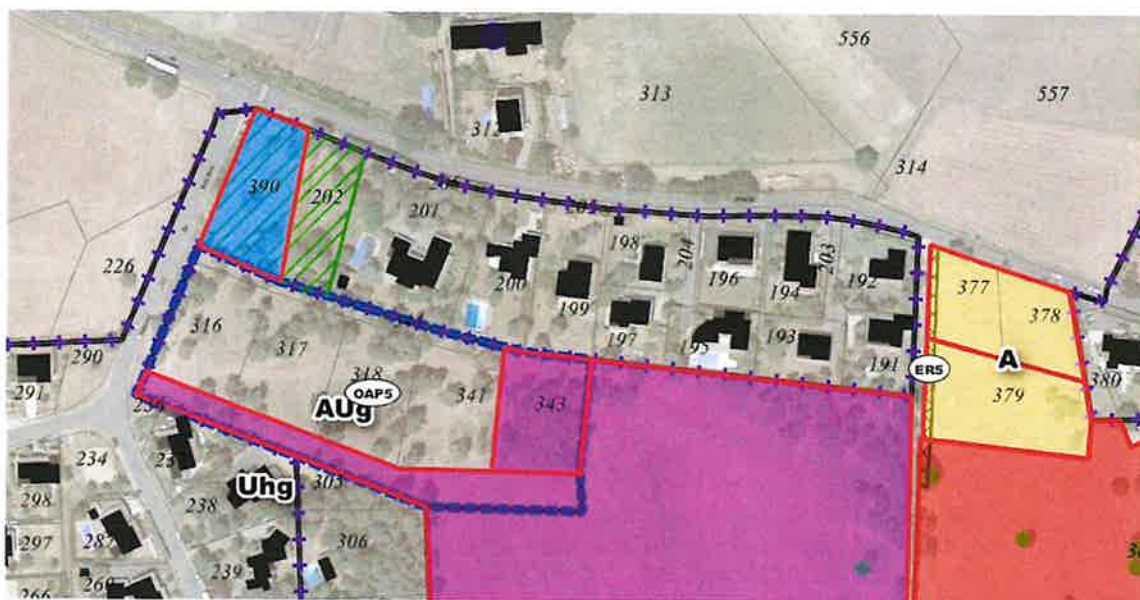
Cette opération n'est pas comptabilisée dans les prévisions CMS.

*Cette modification permet de faciliter l'insertion paysagère des constructions afin de ménager le cône de vue sur le château ; elle a également comme vertu le fait de réduire l'impact sur l'espace agricole : un hectare de la parcelle AO409 est restitué à l'agriculteur installé en agriculture biologique. Elle constitue également une certaine sécurité, en offrant un recours pour atteindre le taux de 20 % de Logements Locatifs Sociaux en cas de réduction dans les OAP projetées.*

#### 6.4.4. Modification de l'emprise de l'OAP n° 5 - secteur de Sarrazine

Cette OAP a suscité beaucoup d'observations et de passion (une pétition regroupant 275 signatures) pour dénoncer l'intention de route mentionnée sous forme de pointillé dans le plan soumis à l'enquête. Cette route a été retirée (voir 6.3.5., OAP n° 5).

Intéressons-nous à l'OAP n° 5 proprement dite objet de modifications pour prendre en compte les observations recueillies pendant l'enquête.



D'une surface de 8400 m<sup>2</sup> environ, cette OAP modifiée aura un potentiel 10 logements, qui, sur la base d'environ 30 % de Logements Locatifs Sociaux, en comportera 3.

Initialement, la parcelle 390, au Nord-Ouest, n'était pas incluse dans l'OAP, mais était classée en « parc et jardin à conserver » ; la parcelle 343, à l'extrémité Est, était incluse dans l'OAP. Or, c'est la parcelle la plus boisée, qui peut logiquement constituer un espace vert, de respiration pour le lotissement.

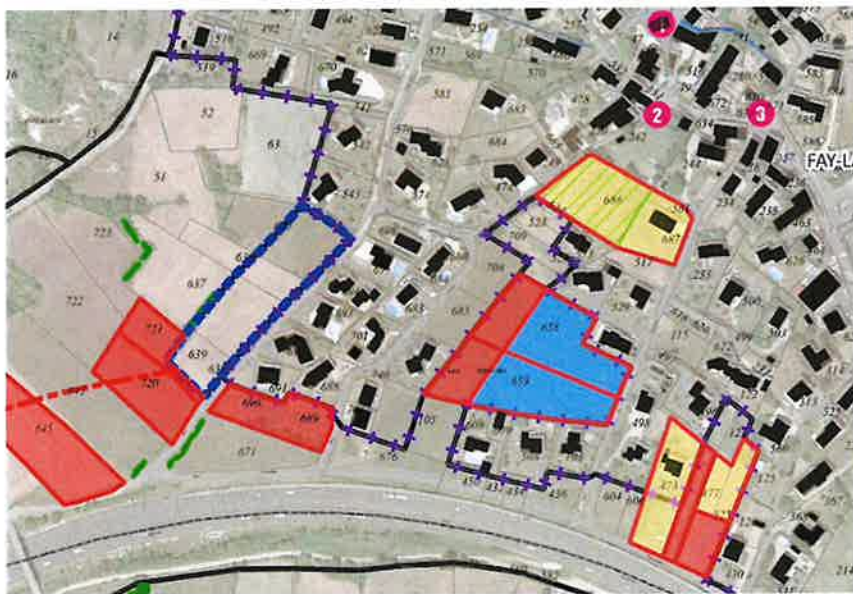
*Le commissaire enquêteur soutient fortement un projet d'aménagement qui engloberait toutes les parcelles (y compris 390 et 343) de façon à mutualiser l'éventuel préjudice financier du propriétaire de la parcelle qui ne serait pas constructible.*

*L'incidence sur l'environnement, l'espace naturel et la biodiversité serait réduite du fait du maintien de la parcelle 343 en zone N.*

## 6.5. L'ajout de nouvelles OAP

### 6.5.1. OAP Nouvelle P4 secteur du Gravirou à Fay-la-Triouleyre

Implantée sur la plus grande partie des parcelles AD658 et AD659, cette OAP occupe une superficie de 5 237 m<sup>2</sup> permettant un potentiel de 6 logements ; avec un taux de l'ordre de 50%, ce sont 3 Logements Locatifs Sociaux qui seraient construits.



*Cette proposition constitue une avancée notable pour la prise en compte des demandes de réintégration en zone constructible de parcelles qui constituaient des « dents creuses ». L'ajout d'une OAP sur les parcelles 658 et 659 permet de diminuer la densité de logements dans d'autres OAP. La partie occidentale des parcelles n'est pas intégrée dans l'OAP afin d'éviter que les parcelles 523, 521, 528, 709 constituent une enclave agricole.*

### 6.5.2. OAP\_Nouvelles P2 et P3 - secteur de Pra Tivel

---



Le projet d'OAP P2 (Pratival1) porte sur les parcelles CK19 et CK16 pour une surface de 16 280 m<sup>2</sup>, offrant un potentiel de 20 logements ; sur la base d'un taux d'environ 50%, ce sont 10 Logements Locatifs Sociaux qui pourraient voir le jour.

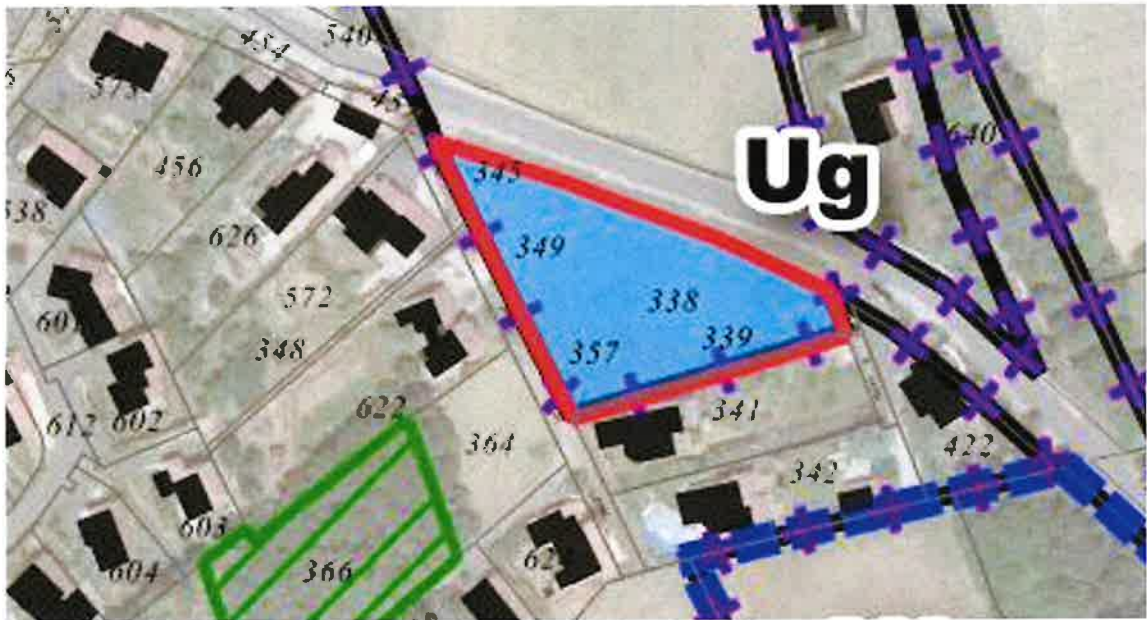
Le projet d'OAP P3 (Pratival2) porte sur la partie centrale de la parcelle AL024 pour une surface de 5 900 m<sup>2</sup>, offrant un potentiel de 7 logements ; sur la base d'un taux d'environ 50%, ce sont 4 Logements Locatifs Sociaux qui pourraient voir le jour.

*Le commissaire enquêteur valide ces choix correspondant aux objectifs de création de Logements Locatifs Sociaux et de satisfaction de demandes privées dans le cadre des règles définies par la commission d'urbanisme.*

### 6.5.3. OAP\_Nouvelle P4 - secteur de Mont Farron Ouest – Impasse du point du jour

---

Le projet d'OAP P4 porte sur les parcelles AL338 et 339 pour une surface de 3 202 m<sup>2</sup>, offrant un potentiel de 4 logements tous de type Logements Locatifs Sociaux.



Le commissaire enquêteur valide ce choix correspondant aux objectifs de création de Logements Locatifs Sociaux et de satisfaction de demandes privées dans le cadre des règles définies par la commission d'urbanisme.

6.5.4. OAP\_Nouvelle P1 - secteur de Mont Farron Est – entre rue des blés et avenue Pebellit

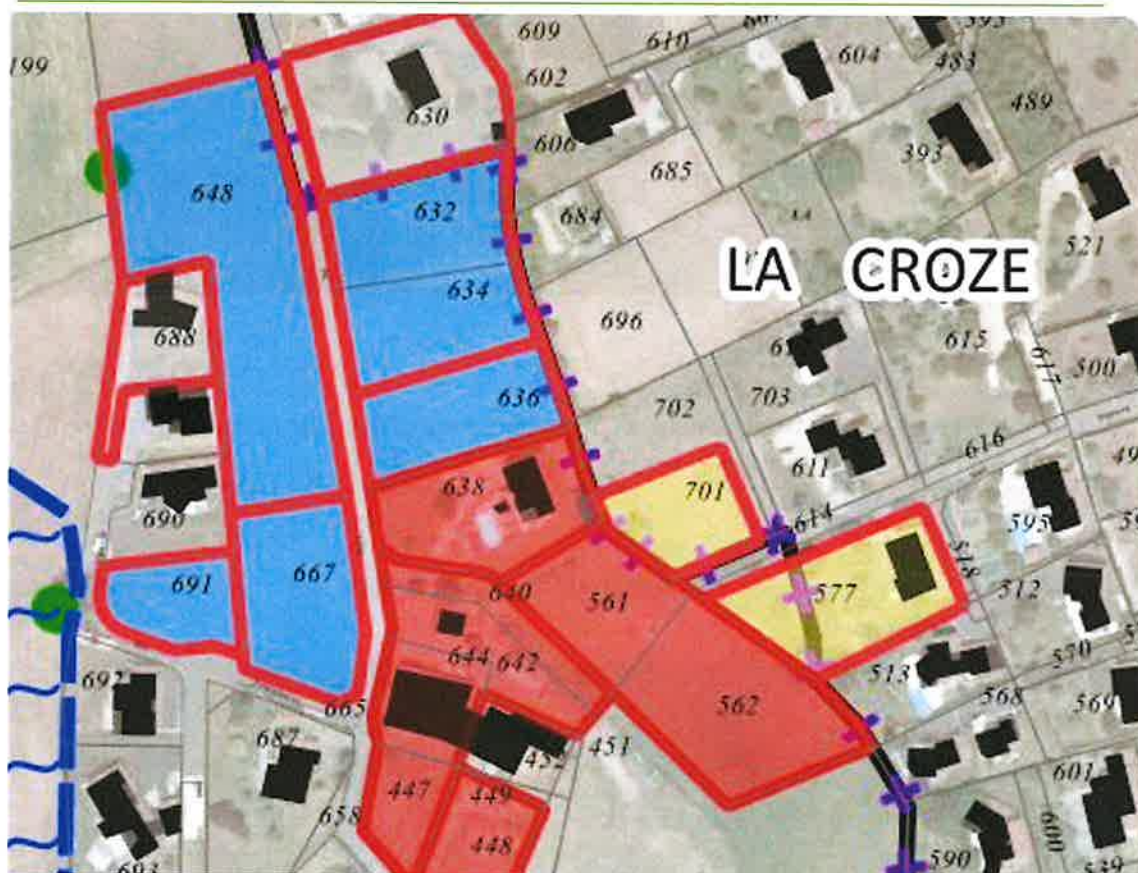


## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Le projet d'OAP P1 porte sur la parcelle AL487 pour une surface de 11 010 m<sup>2</sup>, offrant un potentiel de 13 logements ; sur la base d'un taux d'environ 50%, ce sont 7 Logements Locatifs Sociaux qui pourraient être construits.

*Le commissaire enquêteur valide ces choix correspondant aux objectifs de création de Logements Locatifs Sociaux et de satisfaction de demandes privées dans le cadre des règles définies par la commission d'urbanisme.*

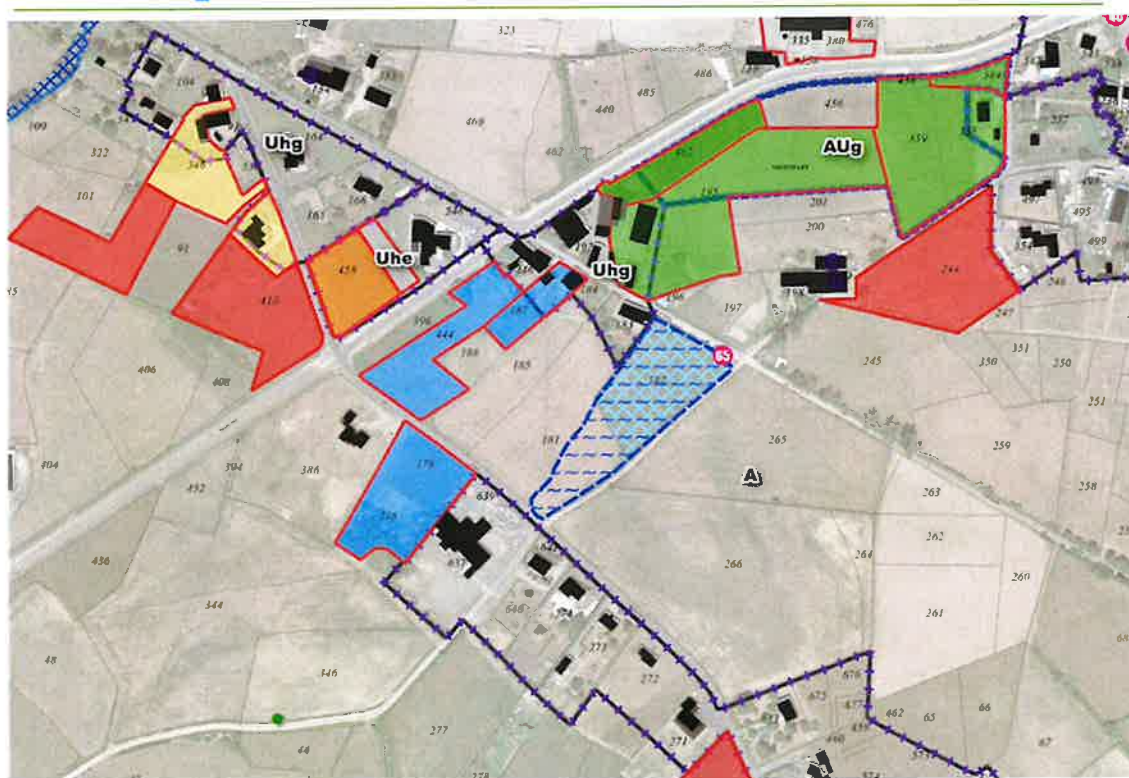
### 6.5.5. OAP\_Nouvelle P6 - secteur de La Croze – Impasse du Pré Long



Le projet d'OAP P6 porte sur un ensemble de parcelles (AN632, 634, 636, 648, 667 et 691) appartenant à différents propriétaires pour une surface de 8 030 m<sup>2</sup> ; il offre un potentiel de 10 logements ; sur la base d'un taux d'environ 50%, ce sont 5 Logements Locatifs Sociaux qui pourraient être construits.

*Le commissaire enquêteur valide ce choix correspondant aux objectifs de création de Logements Locatifs Sociaux et de satisfaction de demandes privées dans le cadre des règles définies par la commission d'urbanisme.*

### 6.5.6. OAP\_Nouvelles -P7 et P8 - secteur de Noustoulet



Le projet d'OAP P7 (Noustoulet1) porte sur les parcelles BE178 et 179 pour une surface de 4 648 m<sup>2</sup>, offrant un potentiel de 6 logements tous de type Logements Locatifs Sociaux.

Le projet d'OAP P8 (Noustoulet2) porte sur les parcelles BE444 et BE187 pour une surface de 3 946 m<sup>2</sup>, offrant un potentiel de 5 logements tous de type Logements Locatifs Sociaux

*Le commissaire enquêteur valide ces choix correspondant aux objectifs de création de Logements Locatifs Sociaux et de satisfaction de demandes privées dans le cadre des règles définies par la commission d'urbanisme.*

## 7. Autres aspects

### 7.1. La préservation du petit patrimoine (bâti ou naturel)

D'après l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir,

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Le PLU peut par conséquent protéger les éléments de paysage remarquables ou les éléments de petit patrimoine sur le territoire communal. Le règlement écrit liste les éléments de Petit Patrimoine qui ont été identifiés en vue de leur préservation.

*Un important travail d'inventaire a été réalisé.*

### **7.2. Les constructions autorisées à changer de destination**

D'après l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

“Le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site”

Le changement de destination des bâtiments désignés par le PLU fera l'objet d'un passage en Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Sur les plans de zonage, des « pastilles » bleues indiquent la présence d'un bâtiment appelé à changer de destination. Une liste de 6 sites est présentée en pages 35 et 36 du règlement.

Cette liste est-elle exhaustive ? Quelles sont les modalités prévues pour en assurer la mise à jour ?

Cette liste est exhaustive à la date d'approbation du PLU. Elle correspond à des bâtiments identifiés dans le cadre d'investigations de terrain et/ou par la municipalité.

Un PLU peut bien entendu évoluer durant sa vie (durée de vie ~10 ans), notamment en matière d'identification d'anciens bâtiments agricoles qui auraient propension à changer de destination. Une procédure de Modification simplifiée du PLU permettra de compléter la liste des bâtiments identifiés (et de la mettre à jour à la même occasion si certains bâtiments identifiés à la date d'approbation du PLU ont changé de destination à la date de la prescription de la Modification simplifiée du PLU).

*Le commissaire enquêteur considère que le projet de PLU traite de façon satisfaisante cette question.*

### 7.3. Les emplacements réservés

Le PLU mentionne les espaces réservés en vue de la réalisation future des projets identifiés à ce jour. Un court descriptif est fourni dans un fascicule dédié.

*Ce point n'appelle pas d'appréciation complémentaire*

### 7.4. L'enjeu énergétique

Le règlement préconise la construction de logements bioclimatiques en choisissant l'orientation et la disposition des pièces optimales, en développant les énergies renouvelables. Il encourage l'installation en toiture de panneaux solaires.

Une personne est venue pour s'informer sur la possibilité de réaliser un projet de champ photovoltaïque sur une parcelle de 1,4 ha environ située à l'extrémité nord-ouest de Fay-la-Triouleyre.

Quelle est la position de la commune vis-à-vis de l'installation de photovoltaïque en général et plus particulièrement de la demande présentée ?

Le PADD explique clairement la position de la municipalité en matière de photovoltaïque :

*Permettre l'aménagement d'unités de production collectives.*

*La commune favorise déjà la production d'énergies renouvelables via la présence de panneaux photovoltaïques sur certains équipements comme l'école de Fay-la-Triouleyre, mais également via des installations en toitures de bâtiments privés.*

*Dans le prolongement de ces installations, les projets innovants et permettant d'augmenter la part du renouvelable seront favorisés.*

*Les futures installations solaires et photovoltaïques devront en priorité s'installer en toiture, y compris sur des bâtiments agricoles ou d'autres activités économiques. Des installations visant une production collective pourront également s'implanter sur des sites pollués, dégradés ou impactés par des périmètres de protection au titre des risques technologiques. Celles favorables à l'agrivoltaïsme seront à encourager.*

*Quel que soit le dispositif, elles devront présenter une composition favorable à leur intégration paysagère et architecturale.*

*Extrait du PADD*

Les projets agrivoltaïques sont privilégiés.

Les installations solaires au sol (comme celles de la demande présentée à l'enquête) sont à privilégier sur les sites pollués, dégradés ou impactés par des périmètres de protection au titre des risques technologiques.

*La réponse apportée est satisfaisante*

## **7.5. Eaux – milieux humides**

---

Une personne est venue contester le classement de sa parcelle en prairie humide. Ce classement n'est pas de la responsabilité du PLU qui ne fait que prendre en compte le règlement établi dans le cadre du SAGE Loire Amont.

Différentes études ont été menées au cours des dernières années pour affiner la connaissance du risque d'inondation.

**Les résultats de ces études, évoquées par la DDT, ont-elles été intégrées dans le PLU ?**

Oui, comme expliqué dans le Rapport de présentation (Tome Justifications), le PLU identifie au titre du L151-23 du CU les zones humides issues des analyses et investigations de terrain réalisées par le bureau d'études Bioinsight (zones humides en lien avec la présence de cours d'eau et des prairies humides)

A cette analyse, sont également identifiées les zones humides reconnues par les organismes suivants :

o Sage Loire Amont : étude portée par l'Établissement public Loire de 2018 à 2021 visant l'inventaire (non exhaustif) des zones humides de plus de 1 ha (Cesame 2021) et qui concerne le seul bassin de la Sumène à Saint-Germain-Laprade ;

o Contrat territorial Haut bassin de la Loire : inventaire des zones humides de moins de 0,5 ha réalisé par le CEN Auvergne qui concerne le seul bassin de la Gagne à Saint-Germain-Laprade (Cen Auvergne2021).

**Le projet de PLU prévoit une poursuite de l'augmentation de la population de la commune. Comment est assurée la maîtrise en termes d'approvisionnement en eau potable et de collecte et traitement des eaux usées ? Quelle évolution des réseaux est nécessaire et/ou envisagée ?**

Comme expliqué dans le Mémoire des annexes sanitaires (5.d) :

En matière d'eau potable : Tous les habitants sont desservis en eau potable.

Concernant les évolutions du réseau, un projet de renforcement du réservoir de Fay-la-Triouleyre à la rue de la Varenne en PVC 110 (à la place de PVC 75 et PVC 63) est à l'étude.

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

### 5. SITUATION FUTURE

Les ambitions démographiques de la commune sont en accord avec le fonctionnement du réseau d'alimentation en eau potable. Le développement projeté n'engendre que peu d'extension, il reste concentré dans et aux abords des enveloppes urbaines existantes. Le PLU révisé propose d'ailleurs une nette réduction des surfaces urbanisées/d'urbanisation future du PLU actuel.

Les zones urbaines sont desservies par le réseau d'eau potable qui assure la desserte des abonnés actuels et futurs.

Les zones à urbaniser sont desservies par le réseau d'eau potable qui permettra d'assurer la desserte des futurs abonnés.

Le réseau est suffisamment dimensionné pour desservir les urbanisations actuelles ainsi que celles prévues par le PLU.

La ressource en eau est satisfaisante pour satisfaire les besoins actuels et pour les besoins liés aux urbanisations prévues par le PLU.

*Extrait du Mémoire des annexes sanitaires*

En matière d'assainissement : les stations d'épuration ne sont pas saturées.

*Ces compléments de réponse sont satisfaisants*

### 7.6. Les zones Parcs et Jardins à conserver

Certains propriétaires sont surpris de découvrir que leur parcelle, parfois de façon partielle, a été, dans le présent projet, classée en Parcs et Jardins à conserver sans qu'ils aient été consultés préalablement. Quelques personnes ont fait part de leur désaccord car elles ont le projet de vendre ce terrain constructible ou d'y implanter une nouvelle construction. Elles dénoncent la perte financière importante que leur imposerait ce classement.

Quels ont été les critères de choix de ces espaces classés en Parcs et Jardins à conserver ?

L'identification s'est faite sur la base d'investigations de terrain, principalement sur des parcelles présentant une structure arborée existante qualitative et/ou des espaces potagers dont le maintien concourt à la qualité du cadre de vie des habitants, en tant qu'espaces de nature en ville venant en complément des corridors bioécologiques du SRADDET.

Quelle compensation financière est possible pour les propriétaires qui s'estiment lésés par la perte de constructibilité ?

Cette question ne relève pas du PLU. Néanmoins, la mairie s'est rapproché des services fiscaux, mais la réponse est négative, car un terrain n'est pas constructible à vie, mais uniquement sur le temps du PLU ; les notaires devant informer leurs clients lors des achats, donations et autres actes notariaux en lien avec des parcelles non construites.

*Ces compléments de réponse sont satisfaisants*

Conclusions -Avis motivé      Enquête publique n° E 24000010 / 63

## 7.7. Les espaces naturels

La qualité du cadre de vie des habitants de Saint Germain Laprade repose largement sur l'équilibre entre les milieux bâti et non bâti, en particulier sur un espace agricole suffisant et des espaces naturels préservés.

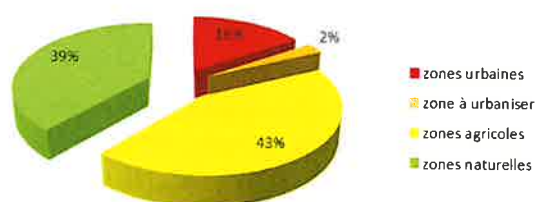
Le PADD affiche l'objectif de protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques.

Comment concilier cet objectif avec l'artificialisation des sols affectés à l'extension de l'habitat et de la ZA de la Prade ?

Tout le travail réalisé dans le cadre du PLU vise à conserver un équilibre entre les différentes surfaces U-AU et A-N. Pour ce faire, une réduction drastique des zones constructibles a été réalisée ; la mise en place d'un zonage Agricole protégé et d'un zonage Naturel permettent de concilier nature et agriculture, l'identification des éléments de la trame verte et bleue au titre du L151-23 du code de l'urbanisme (parc et jardin à conserver, trame boisée à protéger, éléments du bocage à protéger, zones humides à préserver) permet d'assurer une qualité de vie optimum aux habitants grâce à un cadre de vie préservé.

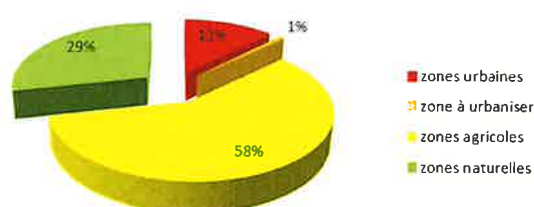
Graphiquement, cet équilibre s'articule comme suit :

PLU actuel de Saint-Germain-Laprade



Part espaces Agricoles /Naturels : 82%

PLU futur de Saint-Germain-Laprade



Part espaces Agricoles /Naturels : 87%

Concrètement, quelles mesures pouvez-vous mettre en place dans le cadre de la démarche Eviter, Réduire, Compenser ?

Les mesures mises en place sont mentionnées dans le cadre de l'évaluation environnementale, et sont rappelées ci-dessus.

Quelles études complémentaires envisagez-vous de conduire ? en ce qui concerne les zones humides ? les oiseaux ou autres espèces remarquables ?

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Ce n'est pas en lien avec le PLU. Néanmoins la commune a travaillé avec le Conservatoire des espaces Naturels pour l'élaboration des zones humides et continue ce travail avec un projet éducatif en lien avec l'éducation nationale sur l'école de Noustoulet à la rentrée 2024-2025. La commune reste également en lien avec France Nature Environnement

Quelles sont les raisons qui vous ont amené à prévoir de classer en zone A des espaces qui sont actuellement en zone N ?

Une réunion avec les acteurs du monde agricole a eu lieu en tout début d'étude. Cette réunion a permis de localiser précisément les exploitations agricoles et les projets d'évolution envisagés par les exploitants. Ce premier travail a permis de définir un zonage A.

En parallèle, les secteurs présentant des enjeux environnementaux (NATURA 2000, ZNIEFF, trames verte et bleue du SRADDET...), des forêts anciennes, des zones humides.... ont permis de définir un zonage N.

Envisagez-vous d'inscrire certaines parcelles en EBC (Espace Boisé Classé) ?

S'il était envisagé un classement EBC, celui-ci figurerait au projet de PLU.

*Le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses*

### 7.8. Les équipements et services publics

Mis à part les tracés d'éventuels projets routiers qui ont largement mobilisé les riverains, les autres équipements n'ont pas provoqué de demandes ou observations.

Quels sont les objectifs et projets en ce qui concerne les installations sportives, culturelles... ? les écoles ? le stationnement ? la desserte en transports en commun ?

Une étude programmatique est en cours concernant l'école (réhabilitation / extension/ construction neuve ?).

Une aire de stationnement d'entrée de bourg sur l'OAP n°9 est en projet, afin d'anticiper la possibilité d'une zone partagée sur le bourg ; la commune envisage un travail avec l'agence d'Ingénierie et le CAUE pour étudier la circulation et la signalisation sur le bourg

Les installations sportives viennent d'être réhabilités ; il reste un projet de pistes d'athlétisme qui en cours d'étude.

## Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

La desserte en transports en commun n'est pas de compétence communale. Néanmoins la commune a fait des demandes à la CAPEV ; par ailleurs des projets ont été engagés dans le CMS signé par la CAPEV

Concernant le covoiturage, cette compétence relève de la CAPEV. Néanmoins, la mairie travaille en collaboration avec la CAPEV pour travailler un projet d'extension de celui de Fay la Triouleyre, puisque celui-ci est souvent saturé.

...

Le projet de PLU, en particulier dans le cadre des OAP, a pour objectif de promouvoir les mobilités douces. Existe-t-il un plan d'ensemble permettant d'appréhender la continuité des itinéraires et leur cohérence ?

Non. Néanmoins, les liaisons modes actifs de chaque OAP viennent en continuité des aménagements existants (trottoirs, voirie...). D'autre part les projets tiennent compte des schémas directeurs cyclable de la CAPEV et du département, ainsi que du projet de la voie verte (Le Puy-Le Mont Gerbier de Jonc) initié par la Région.

Comment envisagez-vous de stimuler, accompagner la vie associative ? la vie des quartiers (maisons de quartier, assemblées par exemple) ? la valorisation du patrimoine ? l'activité touristique ?

La municipalité continuera à mettre les moyens nécessaires pour soutenir la vie associative.

La commune a un centre culturel qui comprend notamment une médiathèque, un cinéma et des salles d'activités. La commune maintient en état notamment, une salle polyvalente, un gymnase, 3 terrains de foot, des terrains de pétanque, un terrain de tennis, un skatepark.

La commune a délégué les activités extrascolaires et périscolaires au SIVOM de Fleuve En Vallées dont le maire de Saint-Germain-Laprade est Président. Quant à la compétence petite enfance, celle-ci est déléguée à la CAPEV depuis 2017.

Le projet de PLU prévoit une augmentation significative de la population au cours de la décennie à venir dans le cadre du contrat de mixité sociale. Quels outils envisagez-vous pour promouvoir un équilibre générationnel et réussir l'intégration de ces nouveaux habitants dans l'identité « saingermoinoise » ?

La commune compte plus de 44 associations sportives, culturelles ou de vie de village ou de quartier qui permettent de maintenir le vivre ensemble et les relations intergénérationnelles. Comme indiqué plus haut, la commune continuera de donner les moyens à la vie associative de fonctionner.

*Le commissaire enquêteur prend acte de ces précisions complémentaires.*

## **8. En conclusion**

---

Le présent projet de PLU est pris en étau entre les objectifs contradictoires énoncés par 2 lois auxquelles il doit se soumettre : la loi CLIMAT et RESILIENCE du 21 août 2021 demande à chaque collectivité de réduire la consommation d'espace de façon à atteindre le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. Pour atteindre l'objectif assigné à la période d'application de son prochain PLU (10 ans), la commune de Saint Germain Laprade doit réduire sa consommation d'espace à 16 ha.

Dans le même temps, du fait du franchissement du seuil de 3 500 habitants, la commune de Saint Germain Laprade doit se mettre en conformité avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi du 13 décembre 2000) destinée à promouvoir la mixité sociale ; ainsi, la commune doit créer un nombre important de logements sociaux pour atteindre le seuil de 20 % du parc immobilier communal. Ceci ne peut être réalisé en totalité dans les enveloppes urbaines existantes et nécessite une consommation d'espace prélevé inévitablement sur les parts agricole et naturelle.

À titre dérogatoire, et en contrepartie de l'engagement de la commune dans un contrat de mixité sociale, l'État a autorisé la commune de Saint Germain Laprade à porter de 16 à 35 ha la consommation d'espace pouvant être artificialisée.

Par ailleurs, le PLU actuel de la commune de Saint Germain Laprade comporte une surface pléthorique en zone constructible (plus de 100 ha) ; pour satisfaire l'objectif de réduction de la consommation d'espace, le projet exige une diminution drastique de la surface mobilisable pour l'habitat, ce qui suscite beaucoup d'incompréhension, de colère et d'opposition de la part des propriétaires impactés.

En outre, l'obligation de création de logements locatifs sociaux vient contrarier les habitudes de développement de l'habitat dans la commune, presque intégralement sous forme de construction d'une maison individuelle par le propriétaire occupant. Certains considèrent que cette contrainte entame la liberté inhérente à leur droit de propriété.

Les propriétaires de terrains placés en zone constructible dans le PLU actuel n'ont pas encore intégré que la constructibilité d'une parcelle n'était pas un droit acquis, n'était plus un placement financier à moyen ou long terme. Depuis de nombreuses années déjà, les règles d'urbanisme préconisent la lutte contre l'étalement urbain préjudiciable à l'usage agricole et destructeur de l'environnement et de la biodiversité, et tendent à mettre en adéquation l'offre de terrains constructibles avec les besoins prévisibles pour le développement de l'habitat et des activités économiques. Une règle simple peut être énoncée : un terrain constructible doit être construit rapidement, sinon il risque de perdre sa qualification de constructibilité et la valeur monétaire qui y est liée, sans possibilité de compensation.

## **Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade**

Il est regrettable que ce principe ne diffuse pas davantage auprès de la population ; les professionnels de l'immobilier, les notaires en particulier, alertent-ils suffisamment les gens lors de la réalisation d'un acte de vente d'un terrain constructible ou lors de l'évaluation des biens transmis dans un règlement successoral ?

Dans ce contexte, la mise en place d'un PLU s'avère complexe, voire périlleuse.

Faisant suite à la forte participation de la population aux permanences et au nombre important de requêtes individuelles de demande de reclassement de parcelles en zone constructible, la municipalité de Saint Germain Laprade et le cabinet d'études Réalités & Descoeurs ont préparé une version remaniée du projet de PLU qu'ils ont présentée dans le mémoire en réponse au PV de synthèse de l'enquête publique.

Toutes les doléances recueillies en cours d'enquête ont été prises en compte et analysées dans le souci d'en satisfaire le maximum, malgré le cadre fortement contraint ; des principes clairs ont guidé la prise de décision pour en assurer la meilleure cohérence possible.

Il faut reconnaître que cet exercice, particulièrement difficile, a permis de proposer, dans un court laps de temps, un nouveau règlement graphique intégrant de nombreuses évolutions dans le sens des réclamations formulées pendant l'enquête :

- ▶ \* suppression des pointillés correspondant à des intentions de nouvelles voiries, en particulier la route dite du « Petit bois », objet d'une forte opposition,
- ▶ \* passage de l'OAP n° 14, ZA de la Prade, de UI en AUi stricte,
- ▶ \* suppression de l'OAP n°13 de Noustoulet en raison de l'installation en janvier 2024 d'un jeune agriculteur,
- ▶ \* réintégration dans la zone constructible, soit librement soit dans le cadre de nouvelles OAP, d'une surface conséquente (plus de 12 ha),
- ▶ \* réduction de la densité de logement et du nombre de logements locatifs sociaux, rendue possible par l'ajout des nouvelles OAP réparties sur l'ensemble du territoire communal,
- ▶ \* diminution de la surface de l'OAP n°12 de Marnhac passant de 12 000m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup> environ avec un nombre de Logements Locatifs Sociaux réduit de 24 à 6,
- ▶ création de 8 nouvelles OAP placées sur des parcelles dont les propriétaires demandent la réintégration en zone constructible et favorables à la construction de logements aidés.

Ces évolutions ne sont pas de nature à remettre en question ni la finalité ni les orientations du PLU mais témoignent de la volonté de la commune de proposer les ajustements nécessaires en intégrant les justes demandes du public afin d'améliorer la pertinence du projet qui fixera les règles d'urbanisme pour les 10 prochaines années.

## **9. Quelques recommandations**

---

Le commissaire enquêteur recommande :

1. de mettre en place des outils permettant de suivre d'année en année le degré d'atteinte des objectifs définis : suivi de la consommation foncière, de la densité réelle dans les OAP, du respect des préconisations architecturales et paysagères.
2. de mettre à la disposition du public, en annexe du PLU, le plan de zonage des bâtiments agricoles et de leur périmètre de réciprocité,
3. de construire un projet global des déplacements sur la commune intégrant les différents modes de transport,
4. de veiller à ce le calibrage<sup>axe</sup> de l'ERS (quartier du petit Bois) soit réduit au strict nécessaire et s'arrête en limite de la zone urbanisée,

## 10. Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que le sujet du PLU a suscité un nombre important d'observations de la part de la population qui est venue s'exprimer au cours de l'enquête ; les demandes individuelles concernent majoritairement des réclamations contre la perte de constructibilité de parcelles par rapport au PLU actuel.

Il salue la capacité d'écoute et d'ouverture du maire et de son équipe municipale pour prendre en compte du mieux possible les doléances exprimées dans un réel souci de transparence et de justice et faire évoluer le projet.

Il note avec une réelle satisfaction que le maître d'ouvrage a amendé de façon substantielle le projet initial, tout en évitant l'écueil de le dénaturer ; les évolutions proposées restent cohérentes vis-à-vis des axes définis dans le PADD et sont de nature à rendre plus acceptables par la population les mesures inévitables de restriction de la surface constructible et de développement de logements sociaux.

D'aucuns bien sûr peuvent considérer que ce projet ne va pas assez loin en termes de réduction de la surface artificialisée qui est prélevée sur les espaces agricoles et naturels ; d'autres estiment que le « déclassement » de leur terrain constitue une atteinte à leur droit de propriété et bafoue leur liberté d'en disposer comme ils le souhaitent. Il est vrai que ce changement de classe s'accompagne d'une perte de valeur marchande, parfois financièrement lourde lorsque l'achat ou l'héritage sont récents.

Dans sa version remaniée, le projet de PLU apparaît comme une réponse équilibrée aux différents enjeux et représente un compromis satisfaisant vis-à-vis de l'intérêt général de la commune et de ses habitants, en permettant comme vient de l'indiquer Monsieur le Préfet de « favoriser la création de nouveaux logements abordables dans un souci de sobriété foncière ».

Les nombreux échanges entre les élus, le bureau d'études et le commissaire enquêteur au cours et après la clôture de l'enquête publique ont permis d'optimiser le projet.

En conséquence, j'émet un

### **AVIS FAVORABLE**

au projet de révision générale du PLU présenté par la commune de Saint Germain Laprade, assorti des 4 recommandations énoncées ci-dessus (voir § 9)

Le commissaire enquêteur



Jean-Luc GACHE

Le Puy en Velay,

Le 12 juillet 2024








Tableau n° 1 : Demandes de constructibilité ayant reçu une réponse favorable

N° Observation	Date	Référence C. Courrier M. Mail P. Permanence	Identité	Secteur	Parcelles	Objet	Demande	Remarques	Remarques	Remarques	Remarques	Remarques	Ans Commune Bureau d'études	Couleur	Avis CE	
Obs081	2/5	C12	CHANAL Léandre 5 rue des Blandiers Entre Charensac	Fay	AD 523 & AD 477	perte constructibilité	réintégration	demande conforme aux orientations du PADD achat en 2022 pour projet construction								Proposition satisfaisante : comblement de dent creuse ; prise en compte de la proximité de la 2x2 voies
Obs038	24/4	P2	FOURNIER Roger 15, rue de la Traversière Faye la T.	Fay	AD 473 2900 m²	constructibilité	réintégration									Proposition satisfaisante : comblement de dent creuse ; prise en compte de la proximité de la 2x2 voies
Obs224	29-mai	M77	ORFÈVRE Hubert Dr 50 allée de la Bruyère 01310 POLLIAT	Fay	AE 578 et 577	perte constructibilité	réintégration	conclure le classement en Ap								Proposition satisfaisante : comblement de dent creuse ; prise en compte de la proximité du ruisseau
Obs188	2/5	M57	ROMEAS Michel Architecte	SGL PRA TVEL	CC84 CC85 CC86	perte constructibilité	réintégration	perte financière								Proposition satisfaisante : comblement de dent creuse

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs004	12/4	P1	SAURON Philippe Robert	SGL PRA TVEL	CK 125	perte constructibilité	réintégration	parcelle voisine CK 126 station de lavage		favorable	Proposition satisfaisante ; comblement de dent creuse
Obs008	2/5	P3	TEYSSONNEYRE Jean 54 av. du Pied SGL	SGL Vers le cimetière	AO370 1833 m²	perte constructibilité	réintégration	projet de 3 maisons		achal en 1997	Proposition satisfaisante ; comblement de dent creuse
Obs260	31 mai P9		TEYSSONNEYRE Bernard & Nicole 48 route de Brives Coubon	SGL	AO253 et 251 AN368 et 369	constructibilité	réintégration			la commission d'urbanisme donne un avis favorable à l'intégration en zone constructible de la partie constructible de la partie ouest de ces 2 parcelles dans l'alignement du zonage de la parcelle 249.	Proposition satisfaisante ; comblement de dent creuse et respect du principe de refus pour extension
Obs141	13/5	P6	PHILIPPE Diana St Hostien	SGL	AO592 et 591		réintégration	PC obtenu en 2021			Proposition satisfaisante ; comblement de dent creuse
Obs140	13/5	P5	BLANC Christian 1 chemin de la Bonasse Coubon	SGL Vers le cimetière	AO199	perte constructibilité	réintégration				Proposition satisfaisante ; comblement de dent creuse
Obs261	31/5	R00	TEYSSONNEYRE Bernard et Nicole 49 route de Brives COUBON	SGL Vers le cimetière	AO253 et 251	perte constructibilité	réintégration				La proposition de la commune est cohérente car la limite est dans l'alignement de AO370

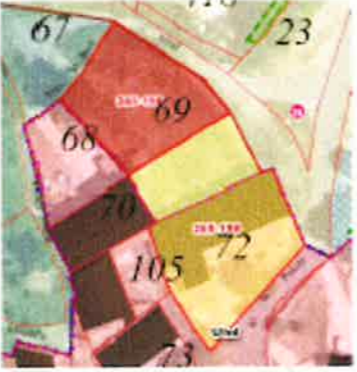

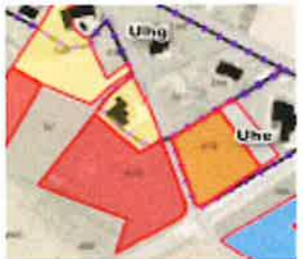
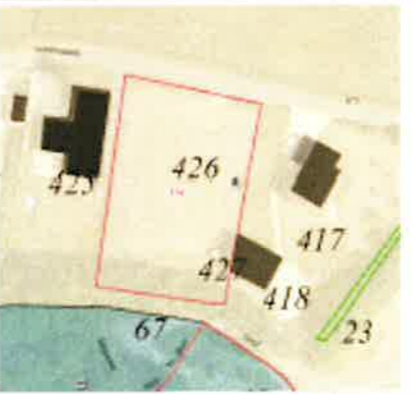
Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs136	13/5	P5	ROMEAS Alexandre & DUPOUY Oceane Montagnac SGL	Montagnac SGL	AM168 54 m <sup>2</sup>	bâtiment en nue-propriété	Le % d'extension s'applique-t-il à son logement ou à l'ensemble des constructions de la parcelle ?	projet d'agrandissement		Le règlement précise bien que l'extension des habitations existantes est autorisée. Peu importe le nombre d'habitations sur une même parcelle ou appartenant à un même propriétaire : chacun des logements peut bénéficier d'une extension.	réponse claire et satisfaisante
Obs240	28/5	M93	CRESPE Solange	SGL	AM378 & 377 route petit bois	perte constructibilité opposition	intégration	en zone urbanisée sans intérêt agricole			Proposition satisfaisante : comblement de dent creuse
Obs199	23/5	M71	MASCLAUX Henri & Andrée 44 av de Pebelet	SGL	AN2	opposi tion à la route du petit bois perte de constructibilité	intégration	Installation future (descendants)		Le zonage sera reculé d'environ 14m en partie sud de la maison existante afin d'autoriser l'évolution du bâti existant, conformément au zonage sur les parcelles voisines.	La réintégration totale n'étant pas cohérente avec le refus d'extension, la précision apportée par la commune est satisfaisante
Obs216	27/5	P8	DEVIDAL Monique et Jean-Pierre 14 Imp. Bellevue SGL	SGL La Croze	AN577	perte constructibilité	intégration	pourquoi exclure ce triangle ?		Accord	réponse satisfaisante
Obs149	13/5	P5	DUSSAP Thibault DUSSAP Alain (son père)	SGL La Croze	AN701	perte constructibilité	intégration	projet en cours achat en suspens AN702 construite		Accord	réponse satisfaisante

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs016	204	P2	ROUX Christian & Suzanne Pebeilli ROUX Julie & FOURCAUD Lucas Chaspinhac	SGL LA CROZE	AT 688	perte construct ibilité	reintégré on			La proposition de la commune de réintégration partielle est satisfaisante
Obs138	13/5	P5	AGOSTINHO Nicolas GENTES Fernando (sa tante) AGOSTINHO Chantal (sa mère)	SGL contre non-est	AR364 AR224 - AR 392	AR364 était et reste en A ; demande de constructibilité Pourquoi ces parcelles sont-elles exclues ?	en dédommagement des expropriations antérieures Incompréhension car dent creuse		accord	Reponse satisfaisante pour les parcelles AR224 et AR382  comblement de dent creuse
Obs062	02 mai	C13	TILIERE Famille 14 voie romaine	Boussill n	AS386 devenue AS680 et 581	petite constructi bilité			accord	reponse satisfaisante comblement de dent creuse
Obs073	2/5	P3	LIOTARD Jordan, Fabienne & Joël Marnhac	Marnhac	AS 84 & 85	perte construct ibilité	reintégré on AS 85	projet de terrasse et garage pour maison existante 	Favorable pour environ 300 m²	reponse satisfaisante
Obs253	31/5	P9	GRANGEON Raphaël Marnhac	Marnhac	AS400				Proposition :  Favorable pour partie	reponse satisfaisante car l'octroi de la parcelle 400 constituerait une extension
Obs046	2/4	P2	CHAUSSENDE Anne Marie Marnhac SGL	Marnhac	AS553 & 554		reintégré on	CU fin 2022 	Avis favorable en partie sur la zone enfermée entre 2 zone urbanisées	reponse satisfaisante

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs198	22/5	P7	DELEAU Françoise 8 rue de la Peletoe Servissac	Servissac	AZ69 & 72	perte constructibilité	réintégration	pourquoi en N construire terrasse et piscine ?		69 est une parcelle unique Bati installé sur 72 Favorable sur une partie seulement de 69	réponse satisfaisante	
Obs022	20/4	P2	VERDIER Simone 1 Impasse du Pont Noustoulet	Noustoulet	BE 546	perte constructibilité	réintégration pour 3 habitations	CU accordé en oct 2023 après le débat du PADD lettre + CU -plan cadastral droits de succession		favorable sur une partie seulement. Attention, une enclave A est conservée	réponse satisfaisante à terme la parcelle 530 pourrait passer en constructible	
Obs148	13/5	P5	DESCOURS Alphonse Noustoulet	Noustoulet	BE410	perte constructibilité	réintégration	pour implanter une maison, n'importe où sur la parcelle	Proposition 		réponse satisfaisante car l'octroi de la parcelle BE410 en entier constituerait une extension	
Obs120	8/5	M46	REDARES Agnès, née TEYSSONNEYRE	Fay			AE686	classement en Parc et jardin à conserver	suppression	parcelle sur laquelle est sa maison	Suppression, validée en commission de la trame parc et jardin sur cette parcelle Les hachures vertes seront enlevées sur le nouveau zonage	réponse satisfaisante
Obs172	17/5	P6	ROUX Serge & LAC Corinne	Servissac	BC426	perte constructibilité	réintégration	achat en 2022 pour agrandir local professionnel implanté sur 417		Le règlement autorise l'extension des annexes à l'habitation quelle que soit la parcelle sur laquelle se situera cette future extension. C'est la propriété qui compte. Lors du dépôt du PC, le porteur de projet devra déposer une demande sur la totalité du tènement dont il est propriétaire.	réponse satisfaisante	



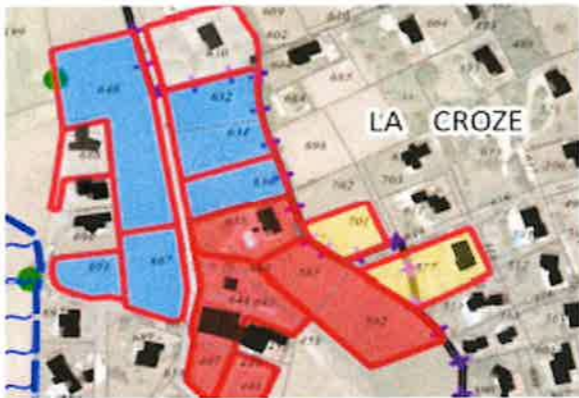
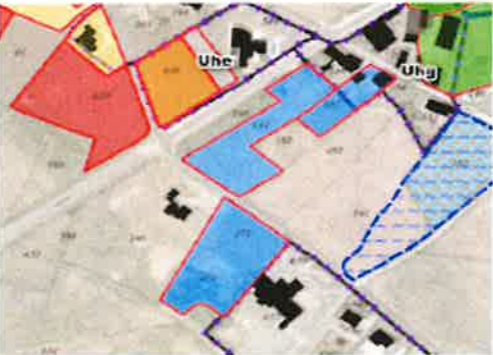
Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs159		M62	CRESPE Solange CRESPE Celine SGL Sarrazine	AM379		perte construct ibilité oppositi n	réIntegrati on		Favorable pour AM379	Proposition satisfaisante : comblement de dent creuse
--------	--	-----	-----------------------------------------------	-------	--	---------------------------------------	----------------	-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------	-------------------------------------------------------------

Tableau n° 2 : Demandes de constructibilité ayant reçu une réponse favorable sous condition d'OAP

N° Observation	Date	Référence C. Courrier M. Mail P. Permanence	Identité	Secteur	Parcelles	Objet	Demande	Remarques	Remarques	Remarques	Remarques	Avis Commune - Bureau d'études	Couleur	Avis CE
Obs005	12/4 P1		FOURNEL Christian & Yvette 24 av du Plaid SGL	SGL TIVEL	PRA CK 16 et CK 17 1300 m²	classée en parc et jardin	réintégration projet de construction					Favorable sous condition d'être intégré dans l'OAP		La parcelle 17 est déjà construite ; d'accord pour la CK16
Obs181	17/5 P6		DEFAY Christelle Fay	Fay	AD658 3860 m²	perte constructibilité	réintégration (totale, partielle)	incompréhension dans le raisonnement				Parcelle 65B : favorable avec OAP et recul		Proposition intéressante voir présentation détaillée au 5.5.1.
Obs142	13/5 P5		STUCKI Bernard Fay	Fay	AD659	perte constructibilité	réintégration	accepte classement en A de AD720 dent creuse pour AD659				Parcelle 65B : favorable avec OAP et recul		Proposition intéressante voir présentation détaillée au 5.5.1.
Obs010	12/4 P1		POUZET Sébastien - VIGNE Sylvie	SGL TIVEL	PRA AL 024 1844C	perte constructibilité	réintégration	demande PC en mars 2023				Favorable pour partie centrale avec OAP (Pra Tivel n°2) + 50% LLS + 12 lgts/ha		Approbation de ce découpage, préservant la partie humide de la parcelle
Obs053	M9		GIBERT Christine épouse POUDEROUX 53 av. de Pébellit SGL	SGL	AL 487 11000	perte constructibilité	réintégration	projet en cours				Favorable avec OAP : 12 lgts/ha et 50% LLL (7)		Bel emplacement pour une OAP

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade





Obs102	6/5 M37	GRANGEON Serge 11 rue Sombardier 39100 DOLE		AL338-339	information	constructibilité ?	propice à urbaniser		Favorable avec OAP : 4 lpts/4 LLS	Proposition intéressante
Obs023	20/4 P2	ROMEAS Christine 65 impasse du Pilat 38121 Chonas l'Amballan	SGL Sarrazine	AM 390 1607	classée en parc et jardin	réintégration	veut y faire sa maison		voir avec OAP n°5	voir Avis sur OAP n° 5
Obs007	12/4 P1	CHAMBON Gilbert & Danièle, née ROUX	SGL Croze	AN 691 951 m² AN 448 1159 m²	perte constructibilité	réintégration	lot. Pré Long bâti agricole - changement destination			Proposition intéressante
Obs134	13/5 P5	ALLIROL Yves	SGL Croze	AN632, 634, 561, 562 et 648	perte constructibilité	réintégration	habite en AN630 usfruitier de ces terrains projet de lotiss. sur 561,562 et 563 (PUP de 2015)		voir projet d'OAP	Proposition intéressante
Obs131	13/5 P5	GAGNE Guy 8, av de Pebellit	SGL Croze	AN636, AN66	perte constructibilité	réintégration	projet de construction			Proposition intéressante
Obs076	2/5 P3	PEYRON Véronique 34 chemin de Courvache 63111 Dallet	Noustoulet	BE 178 & BE 1	perte constructibilité	réintégration partielle	BE179 en priorité		voir projet d'OAP	Proposition intéressante



Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs058	M14	GEAUDAN Stella - DESTRE Hélène	Noustoulet	BE 444	perte constructibilité	réintégration partielle	 voir projet d'OAP	Proposition intéressante
Obs221	27/5 M75	POUILLON MATHIVET Sabine Via Romaine SGL	SGL NOUSTOULE T	BE186 et 187	perte constructibilité	réintégration	 voir projet d'OAP	Proposition intéressante
Obs009	12/4 P1	ROUX Michel & Françoise, née CHAMBON	SGL PRA TIVEL	CK 19 15252 m <sup>2</sup>			Pra Tivel  Favorable avec OAP : Pra Tivel n°1 avec 12 lgts/ha et 50% LLS	Proposition intéressante

Tableau n° 3 : Demandes de constructibilité ayant reçu une réponse défavorable de la commune


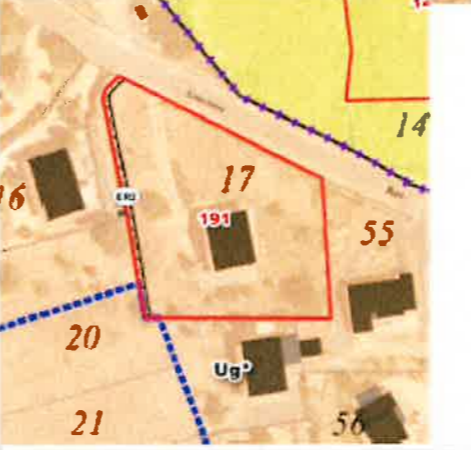


N° Observatoire	Date	Référence C. Courrier M. Mail P. Permanence	Identité	Secteur	Parcelles	Objet	Demande	Remarques	Remarques	Remarques	Remarques	Avis Commune - Bureau d'études	Couleur	Avis CE
Obs072	2/5	P3	TAULEIGNE Yvette & Hervé	Fay	AB 168 2798 m²	perte constructibilité	réintégration	souhaite vendre				Extension		Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension
Obs041	24/4	P2	ROUX Alain Fay la T.	Fay	AB 180 2200 m²	perte constructibilité	réintégration	désenclavement effectué parcelles autour (396, 397) construites				en Ap extension enjeux environnementaux (Natura 2000 ZPS)		Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension
Obs077	2/5	P3	ISSARTEL Pierre 24 rue de la Sumène PALMERT Muriel	Fay	AB 184	perte constructibilité	réintégration	projet d'aménagement en 2018 pas abouti travaux de viabilisation effectués				extension enjeux environnementaux (Natura 2000 ZPS)		Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension.
Obs181	17/5	P6	DEFAY Christelle Fay	Fay	AD721 1150 m² AE645 1536 m²	perte constructibilité	réintégration (totale, partielle)	incompréhension dans le raisonnement				Parcelles 721, 645 en extension - Refus		Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension.
Obs195	22/5	P7	ROUSSET Elie 10 rue de Charreyroux Fay	Fay	AD689- 690	perte constructibilité	pas de demande	pas de projet dans un avenir proche				Proximité RN		Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension. La proximité de la 2*2 voies est source de nuisances

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade





Obs218	27/5	P8	CHABRIER Jean-Luc rue du Pré de Mandoue 43100 Fontannes		AD689- 690	perte constructibilité	réintégration		voir aussi Obs195 <i>idem</i>		Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension.  La proximité de la 2*2 voies est source de nuisances
Obs251	31/5	P9	STUCKI Bernard Fay	Fay	AD720	perte constructibilité	réintégration	accepte classement en A de AD720	<i>idem</i>		Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension.
Obs064	2/5	C7	FOURNERIE Roger 15. rue de la Traversière Faye la T.	Fay	AD 475	perte constructibilité	réintégration	viabilisé en vue succession	<i>idem</i>		Prend acte de la proposition de la commune ; recommande de réétudier la réintégration partielle en alignement pour combler la "dent creuse"

Obs224	28/5	M77	ORFEUVRE Hubert Dr 50 allée de la Bruyère 01310 POLLIAT	Fay	AE 578 et 577	perte constructibilité	reintégration	conteste le classement en Ap		favorable sur partie Ouest (préservation cours d'eau)	Réponse acceptable du fait de la proximité du ruisseau
Obs145	13/5	P5	CELLIER Pierre & Nathalie 17 rue du Gravelou	Fay	AH15	constructibilité			en Ap extension, enjeux environnementaux	Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension.	

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs164	17/5	M66	BESSE Régine 35 av de Vals	Fay	CA 142	DAP secteur 2 et 3	refus OAP demande à disposer librement de son terrain				L'implantation de l'OAP n° 3 est très cohérente vis-à-vis des axes du PADD La réduction de la densité en LLS dans le projet final est de nature à apporter une réponse satisfaisante.
Obs191	22/5	P7	MOULIN Marc & Patricia 18 rue du Gravirou SGL	Fay	CA 17	voie douce	opposition	inutilité - pente - insécurité		courrier à venir	Le maintien de cette voie est justifié par volonté de la commune de développer la mobilité douce
Obs067	2/5	P3	SCI La Tour des Bones BRINGOLD Jean Jacques chatel Thierry	Fay Plaisance	AC 541 4419 m²	perte constructibilité	réintégration	plan parcellaire plan réseau EP historique informations sur parcelles renonciation agriculteur à son droit de préemption (1992)		emprise route (recul RN 100m) + en extension + PAC + problème ruissellement	Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension.
Obs002	12/4	P1	DELABRE Bernard & Isabelle 1 place de la Fontaine SGL	SGL LA CROZE	AT 657	perte constructibilité	réintégration	parcelle voisine 656 construite		La doctrine définie par la commission urbanisme pour l'examen des différentes demandes exclue toute demande en extension (au regard de la loi Montagne), d'autant que cette parcelle est inscrite à la PAC.	Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension.






Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs136	13/5	P5	TEYSSONNEYRE Claude Plaisance SGL	Plaisance	AC 477 AC 372	perte constructi- bilité	réintégra-tion	CU demandé : sursis à statuer		en Ap + en extension + Natura 2000 ZPS - problème accès	Les arguments développés par la commune justifient sa décision de refus
Obs209	27/5	P8	BOUCHET Jean Plaisance	Plaisance	AC621. 622.623. 624.660. 661.664. 666		constructi-bilité	viabilisées		en extension - Natura 2000 ZPS - problème accès	Les arguments développés par la commune justifient sa décision de refus
Obs003	12/4	P1	ANDRÉ Guillaume 3 rue du château	Fay Malescot	AD 409 1763 m²	classée en parc et jardin	réintégration	achat en 2004 au prix du terrain constructible		dans la bande 2*2 voies (recul RN 100m)	L'argument développé par la commune justifie sa décision de refus
Obs010	12/4	P1	POUZET Sebastien - VIGNE Sylvie	SGL Pra Tivel	AL 024 18440 m²	perte constructi- bilité	réintégra-tion	demande PC en mars 2023		Famille ROUX- CHAMBON zone humide En extension + PAC Refus sur partie nord : zone humide Refus sur partie sud	Le refus sur la partie nord est justifié du fait de la présence d'une zone humide









Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs177	17/5	P6	MASCLAUX Pierre 17 av du Plaid SGL		AL 16 2521 m <sup>2</sup> AL17 1510 m <sup>2</sup>	perte constructibilité	réintégration AL17 au moins	endettement pour l'achat projet de construction		Extension	Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension
Obs001	12/4	P1	LEMOS José av du Plaid SGL	SGL PRACTIVEL	CK 173	perte constructibilité	réintégration	voir obs013		dépôt demande par mail	Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension
Obs141	13/5	P5	PHILIPPE Diana St Hostien	SGL	AO592 et 591	perte constructibilité	réintégration	report construction en raison faillite de l'entrepreneur	 	Proposition Canalisation, drainage, cimetière, Dent creuse	Les arguments de la commune justifient le refus pour la parcelle AO592






Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs140	13/5	P5	BLANC Christian 1 chemin de la Bonasse Coubon	SGL Vers le cimetière	AO199	perte construct ibilité	réintégrati on	viabilisé à côté ancien cimetière pas d'intérêt agricole	 		La proposition de la commune est cohérente car la limite est dans l'alignement avec 591-592
Obs020	20/4	P2	LASHERME Gérard & M Louise 109 av du Plaid	SGL	AO 280	dépôt courrier dans registre R3				La cellule risque de la DDT avait été consultée par le chargé de mission GEMAPI sur le secteur allant de ces parcelles à la digue. Par principe de précautions, il n'est pas souhaitable d'étendre le zonage de ces parcelles.	Prend acte de la proposition de la commune
Obs019	20/4	P2	GIBERT Joseph & Solange 111 av du Plaid	SGL	AO 281	dépôt courrier dans registre R4	réintégrati on			La cellule risque de la DDT avait été consultée par le chargé de mission GEMAPI sur le secteur allant de ces parcelles à la digue. Par principe de précautions, il n'est pas souhaitable d'étendre le zonage de ces parcelles.	Prend acte de la proposition de la commune
Obs260	31/5	P9	TEYSSONNIERE Bernard et Nicole 49 route de Brives COUBON	SGL	AN368 et 369	perte constructibilité	réintégration			Les parcelles AN 368 et AN 369 sont situées sur une zone non construite	Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension





Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs130	13/5 P5	GAGNE Guy 8, av de Pèbellit	SGL Croze	AN640, 644, 642, 447 & 660	perte constructibilité réintégration		travaux aménagement pour logement du petit-fils		extension		Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension
Obs216	27/5 P8	ROUX Denis La Coste SGL	SGL	AL30 AO205	perte constructibilité réintégration		achat en 2010 en AU		extension + PAC		Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension
Obs026	20/4 P2	CROZE Ariette et Magalie (sa fille)	Farron	AV 649 AV 646	zone N	constructibilité	veut y faire sa maison	en zone N 	Mitige		Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension en zone N
Obs123	11/5 M49	GIBERT Christine épouse POUDEROUX 53 av. de Pèbellit	SGL	AL 592	perte constructibilité réintégration		viabilisé proximité projet destiné au locatif				Le refus est justifié : extension en zone naturelle

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs175	17/5	P6	MASCLAUX Henri 44 av de Pebellit	Sarrazine	AM302 AM2	partie de parcelle en N	voir Obs199, 205 et 245		Extension - PAC	Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension en zone N
			avocat : NAVARRO Quentin		AM383	perte constructibilité		Proposition : 		Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension
Obs098	4/5	M33	CHAMBON Gilbert (Mr & Mme) 15, impasse du Pré Long SGL	SGL La Croze	AN 448 1159 m²	perte constructibilité	réintégration projet construction pour enfant			Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension
Obs016	20/4	P2	ROUX Christian & Suzanne Pebellit ROUX Julie & FOURCAUD Lucas Chaspinhac	SGL LA CROZE	AT 688	perte constructibilité	réintégration			Le refus est conforme au cadre réglementaire et au choix de la commune de répondre négativement aux demandes d'extension
Obs138	13/5	P5	AGOSTINHO Nicolas GENTES Fernande (sa tante) AGOSTINHO Chantal (sa mère)	SGL pointe nord-est	AR364 AR224 - AR 382		AR364 était et reste en A ; demande de constructibilité Pourquoi ces parcelles sont-elles exclues ? en dédommagement des expropriations antérieures incompréhension car dent creuse	Proposition : 		La réponse négative pour la parcelle AR364 est cohérente car il s'agit d'une extension

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs214	27/5	P8	GARNIER Yannick et M. Thérèse (mère) 4 rue des Jonchères	Entre SGL et Boussillon	AR206	constructibilité	demandes antérieures de CU refusées		en zone A parcelle enclavée	Les arguments avancés par la commune (enclavement, extension en zone A) justifient le refus
Obs069	2/5	P3	MOULIN Marie Line (née COURIOL) 16 rue Vincent d'Indy 13200 ARLES COURIOL Sylvain (son père)	Gagne	AT 177 3000 m² env.	perte constructibilité	réintégration Cu en avril 2019 projet de 3 maisons perte de valeur rendant le partage inégal avec son frère		PAC - en extension + absence d'enveloppe urbaine	Refus cohérent avec l'objectif de ne pas étendre la zone urbanisée
Obs263	31/5	P9	BRUN Chantal et Bernard Chemin des Alliés Marnhac	Marnhac	AS321	perte constructibilité	réintégration projet construction plein pied		en A, l'évolution de l'existant est possible	Refus justifié pour une nouvelle construction du fait qu'il s'agirait d'extension en zone Agricole : le bâti existant peut évoluer
Obs046	24/4	P2	CHAUSSENDE Anne Marie Marnhac SGL		4000 m² env.	perte constructibilité			LE CU est périmé. Avis défavorable de toute la zone constructible (refus lots 1 et 2)	Les propositions de la commune sont satisfaisantes

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs253	31/5	P9	GRANGEON Raphael Marnhac	Marnhac	AS400						le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée
Obs160	15/5	M63	LIDTARD Jean Marc 10 route de St Christophe Cussac/Loire	Servissac	AV177	perte construct ibilité	réintégrati on	CU obtenu le 13/10/2023 vente en cours Sursis a statuer		en dehors de l'enveloppe	le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée
Obs146	13/5	P5	GOURGEON Fabienne 19 rue du creux des Bonnets SGI		AV314	perte construct ibilité	réintégrati on	achat le 10/11/2023 avec CU du 11/05/2023			le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée
Obs211	27/5	P8	EXBRAYAT Frédéric et Jacques		AV492	perte construct ibilité	réintégrati on				le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée

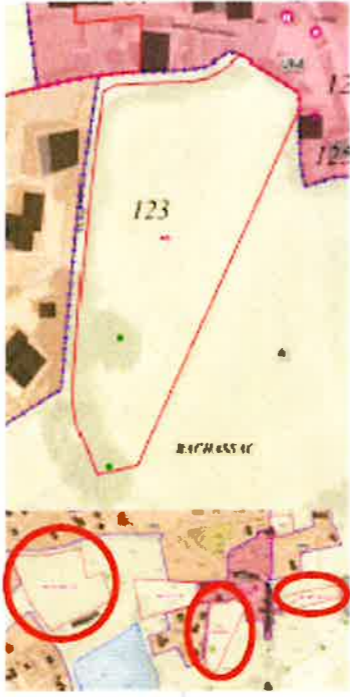
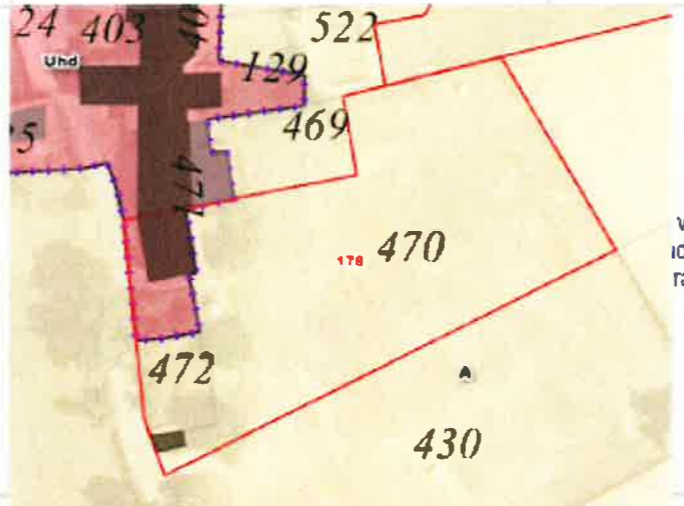

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs265	31/5 C41	ROUX Alain - DELEAU Françoise 8 rue de la Pelote	Servissac	AZ69	perte construct ibilité	réintégra on	pourquoi en N ? : veut construire terrasse et piscine		69 est une parcelle unique Bati installé sur 72 Favorable sur une partie seulement de 69	le refus pour la totalité de la parcelle est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée ; l'accord partiel permet de satisfaire le projet d'agrandissement
Obs070	2/5 P3	BONNET Joël Noustoulet	Noustoulet	BE 244	perte construct ibilité	réintégra on		Pas de PAC en 2022 mais proximité bâtis agricoles + en extension	le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée et le respect des périmètres de réciprocité	
Obs022	20/4 P2	VERDIER Simone 1 impasse du Pont Noustoulet	Noustoulet	BE 546	perte construct ibilité	réintégra on pour 3 habitation s	<p>CU accorde en oct 2023 après le débat du PADD</p> <p>Proposition</p> 		le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée	

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs148	13/5	P5	DESCOURS Alphonse Noustoulet	Noustoulet	BE410	perte construct ibilité	réintégrati on	pour implanter une maison, n'importe où sur la parcelle			Le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée
Obs166	15/5	C25	SOUVETON Marie Aiguilhe	Rachassac	BE282 BH87 & BH88	perte construct ibilité	réintégrati on partielle BE282 (partie inférieure) réintégrati on BH87 & BH88 réintégrati on BE283	viabilisées			Le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée
Obs080	2/5	C11	GARNIER Jean pour SCI Keryannick	Rachassac	BH 1+2 Rachass ac	perte construct ibilité	réintégrati on	entourée de maisons viabilisée			Le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée
Obs063	26/4	C6	MARTIN Pierre 8 rue de la Baysse Lantriac	Rachassac	BH 76	perte construct ibilité	réintégrati on	viabilisé constructions à côté		lettre + plan	Le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs040	24/4	P2	CHAMBONNET Catherine Aiguilhe	Rachassac	BH123 4830 m <sup>2</sup>	perte constructibilité	réintégration	dépôt CU	voir Obs150		Le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée
Obs178	17/5	P6	FERRET Marc 48 route du Villard SGL	Rachassac	BH472 BH470	perte constructibilité	réintégration partielle				Le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée
Obs100	5/5	M35	FERRET Rose Marie MARTIN Françoise ANDREOLETTI Philippe Le pin SGL	Rachassac	BH596 BH390 (?) BH51 (?)	perte constructibilité	demande Rdv				Les références cadastrales BH390 et BH51 sont introuvables. Le refus pour BH596 est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade



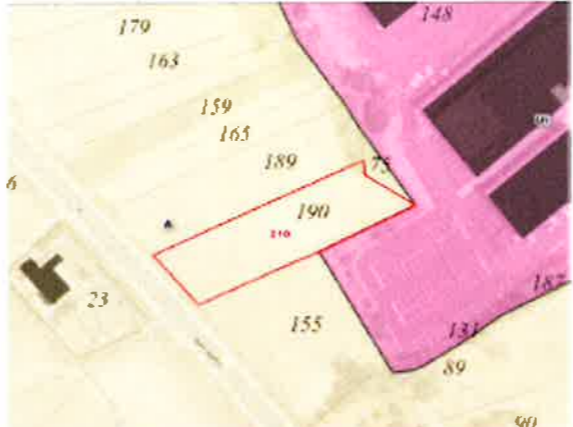











Obs011	12/4	P1	SOULIER Ginette & Gilbert Le Villard SGL	Le Villard	Bi 158 3708 m²	perte constructibilité	reintégration	CU accordé en déc 2023		Refus, car le CU accordé est soumis à un sursis à statuer. Cette parcelle est concernée par un périmètre de réciprocité agricole.	Toutefois, en cas d'accord de la Chambre d'Agriculture qui doit se prononcer, la commune est intéressée pour y placer une OAP. Avis très favorable à cette proposition qui permettrait de créer 4 logements LLS, cohérente avec les axes de la politique communale : développement du logement social en petites unités réparties sur l'ensemble de la commune.
Obs180	17/5	P6	ABRIAL René & Christian Sabadel SGL		BK56 BK94 & BK95	Classement ?				BK94 -95 en ZI ruisseau BK56 excentrée	Pour BK94 et 95, le SAGE interdit la construction. Pour BK56, le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée
Obs210	27/5	P8	LALIGANT Enzo et Nicole, sa mère	LA PRADE ZI	CB190		constructibilité	proximité ZA projet bâtiment professionnel		Pas d'accès sur la RD	Les arguments de la commune sont convaincants
Obs033	20/4	M4	LAZERT Thierry	Le Villard	BI 50	perte constructibilité	remboursement frais	CU accordé en nov 2023 vente en cours		Le CU accordé est soumis à un sursis à statuer. En extension	Le refus est cohérent avec l'objectif de ne pas étendre l'enveloppe urbanisée. A priori, il n'y a pas de procédure pour demander le remboursement des frais engagés.

Tableau n° 4 : Autres questions

N° Observation	Date	Référence C... Courrier M... Mail P... Permanence	Identité	Secteur	Parcelles	Objet	Demande				Avis Commune - Bureau d'études	Couleur	Avis CE
Obs225	28/5	M78	SOUVIGNET Aurélie 80, av. de Pebellit SGL	SGL Sarrazine	AM310 AM02	bois classé	reclassement ou justificatifs de suppression	ancien PLU					Classement en A de la partie défrichée, et en N pour la partie Sud et sud-Ouest
Obs193	22/5	P7	PELISSIER Philippe et Lucienne Marnhac	Marnhac	AS345	Droit de passage sur l'emprise de l'OAP souhait de diviser la parcelle 345 : pb d'accès	à préserver				leur maison en AS345 n'apparaît pas sur le plan (mise à jour du cadastre) proposition de réduire l'OAP		Réponse satisfaisante
Obs006	12/4	P1	DELORME Damien (exploitant agri) MARCON Mme (prop, sa belle-mère) Noustoulet	Noustoulet	BE 402 2402 m² BE 195 10320 m²	classement en OAP	Classement en Agricole	exploitation			abandon OAP N° 13 classement en A		Réponse satisfaisante
Obs128	13/5	C23	COUFORT Maël - ARCIS Laurie 1 chemin du Moulin Neuf SGL	Noustoulet	BE338, 339, 4	OAP n° 12	abandon OAP	exploitées en Agricole			abandon OAP N° 13 classement en A		Réponse satisfaisante
Obs167	15/5	C26	ARCIS Chantal 12 Le Roure Lantriac	Noustoulet	BE384	défavorable au projet de révision	aucune			sur OAP n°12	abandon OAP N° 13 classement en A		Réponse satisfaisante
Obs044	24/4	P2	BASTIE Michel & Patricia BASTIE Loïc (fils) Les Chaumes St Pierre Eynac	Noustoulet	BE 458	classée en Uhc	reintégration	accord trouvé avec mairie PAZ			accord		Réponse satisfaisante

Révision générale du PLU de Saint Germain Laprade

Obs144	13/5	P5	VACHERON Bernard Pt Assoc Syndic Libre de Propriétaires Brives Charensac	Plaisance	AD653	installation photovoltaïque	possible ?		Le PADD ne s'oppose pas aux projets photovoltaïques d'une façon générale. Lorsqu'un projet sera acté, celui-ci fera l'objet d'une étude d'impact et sera analysé par les services compétents en fonction de la législation en vigueur.	Réponse de principe cohérente qui sera affinée une fois le projet sera présenté
Obs182	17/5	P6	GODIN Florence 8 imp du chêne	SGL pointe Nord Est	AT484	évacuation des eaux	ne veut pas d'un branchement sur leur réseau (privé) pas assez dimensionné		Cette demande sera traitée dans le cadre de l'aménagement futur du secteur.	Demande qui ne rentre pas dans l'objet de l'enquête. Elle sera à prendre en compte dans le projet d'aménagement de l'OAP n° 8.
Obs222	27/5	M76	JAMOND Claude Le Boussillon	Noustoulet	BE527	bâtiment agricole	changement destination		Le grand bâtiment agricole en question au nord ne figure plus au cadastre, ni sur la vue aérienne. Il semble avoir été démoli... Quand à l'autre, plus petit, au sud, pourrait changer de destination, mais on se trouve dans un périmètre agricole d'une autre ferme.	A priori, la réponse ne peut être que négative, le périmètre de protection devant être respecté
Hors délai 3	03-juin	C42	BONNEFOIS Christophe et Hélène	Entreprise Heyraud et Fils	stockage de matériaux sur parcelle classée en N				Il s'agit, a priori, de l'entrepôt de l'entreprise EYRAUD terrassement et matériaux située vers Peyrard en zone U1-Voir zonage L'entreprise doit se conformer aux limites de la zone U1 pour exercer son activité, ce qui est le cas a priori.	Cette question n'est pas du ressort de l'enquête publique