

ANNEXE A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL du 24 janvier 2014

Relative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme

DE BEAUZAC

REMARQUES ENQUETE PUBLIQUE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

AVIS DES SERVICES

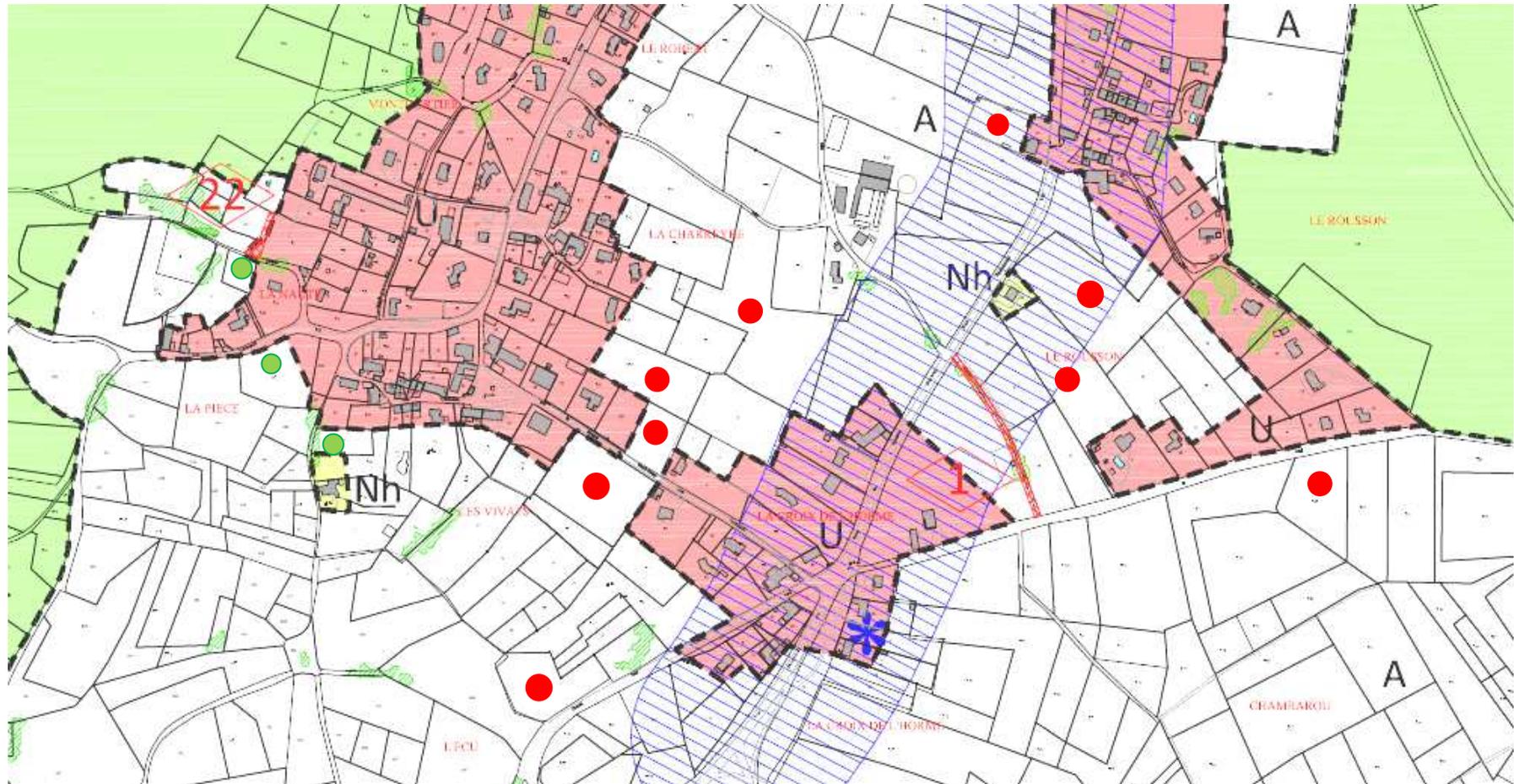
CHOIX DE LA COMMISSION D'URBANISME

Légende :

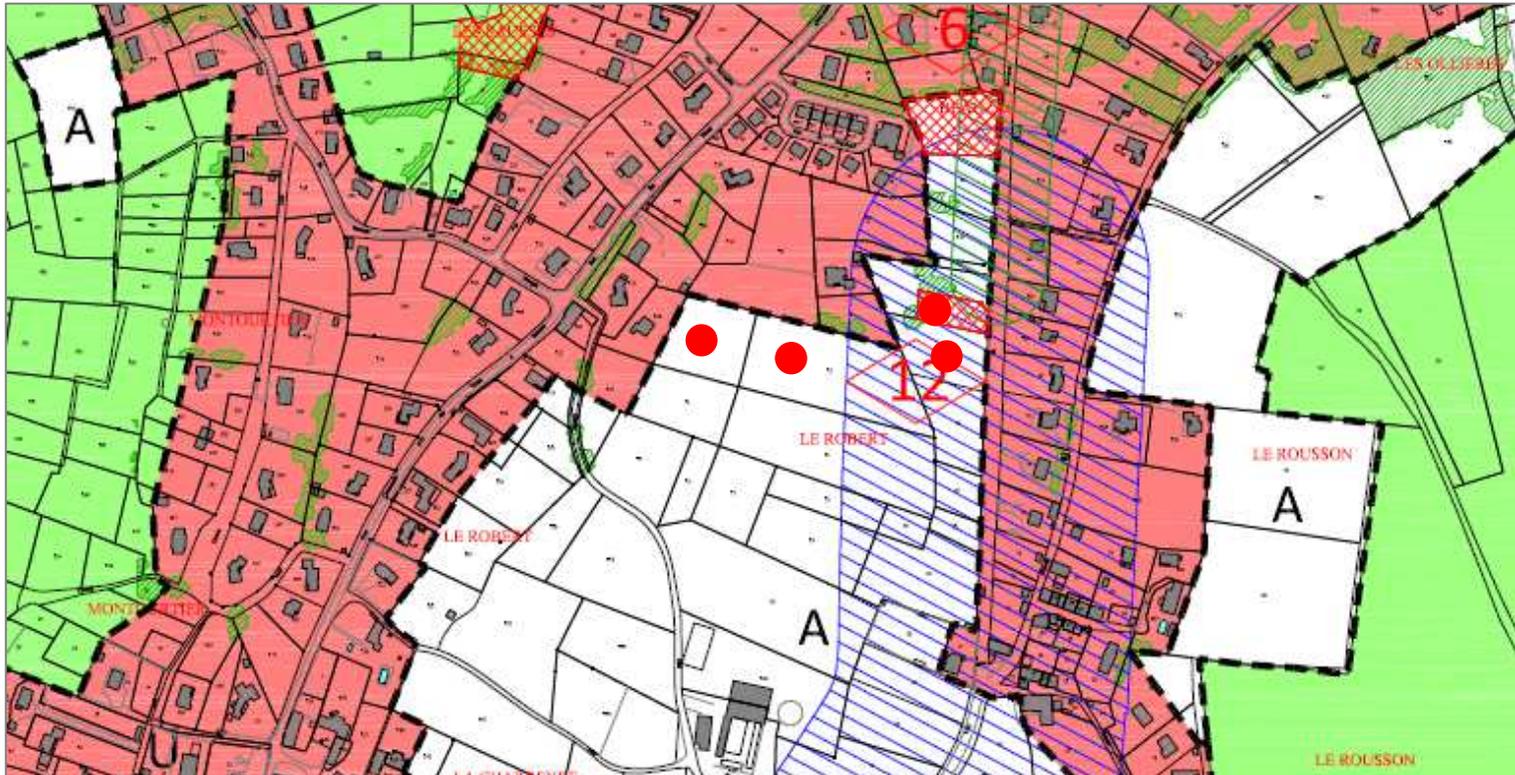
Avis du Commissaire enquêteur :

Favorable 
Favorable partiel 
Défavorable 

Les Vivats, le Rousson, le Bourg Sud – Le constat

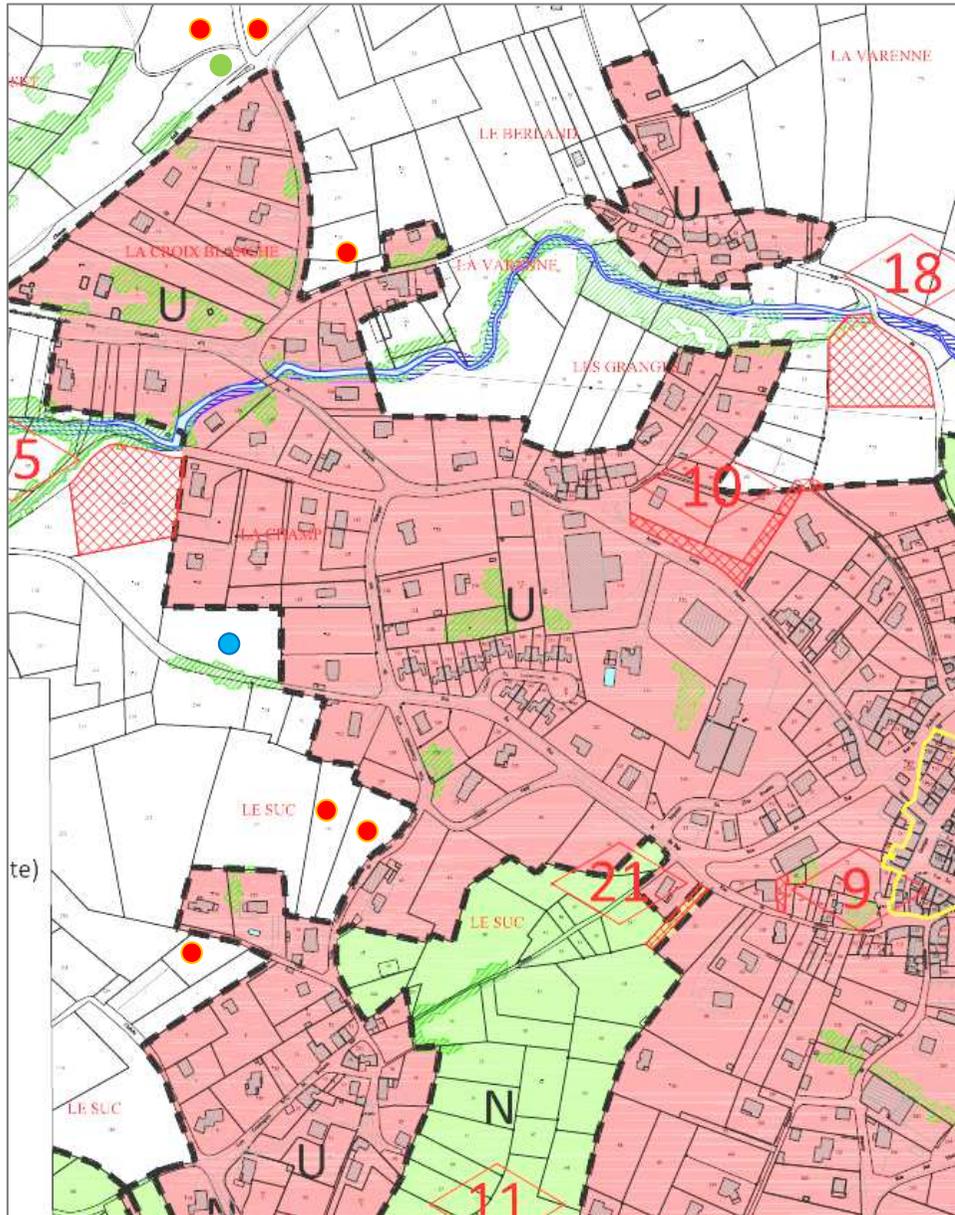


La Charreyre

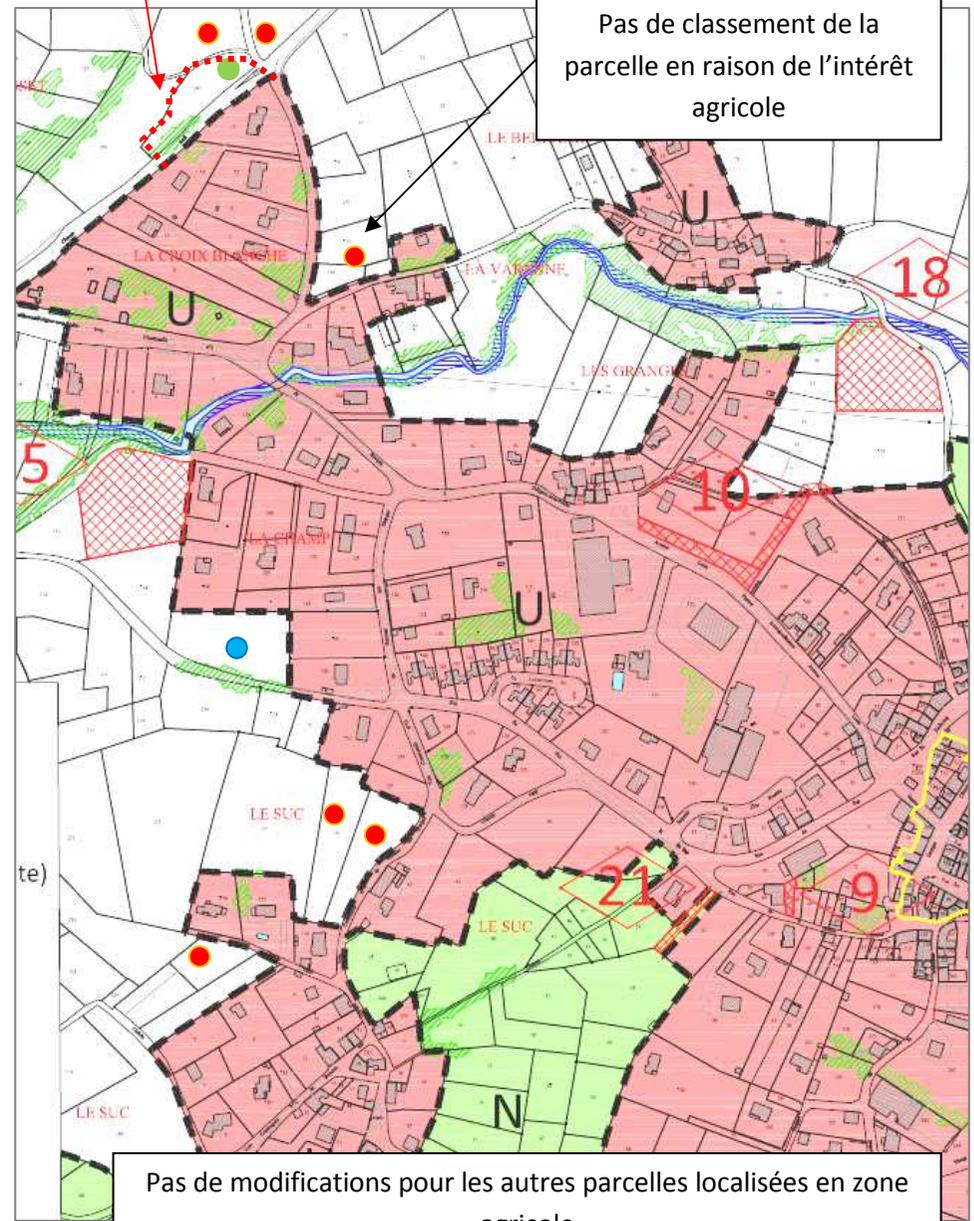


Aucune modification apportée, ces terrains sont proches de l'exploitation et utilisés par l'agriculture

Le Bourg Nord



Seule la parcelle 297 sera reclassée en zone constructible, les autres présentant un intérêt agricole



Pirolles

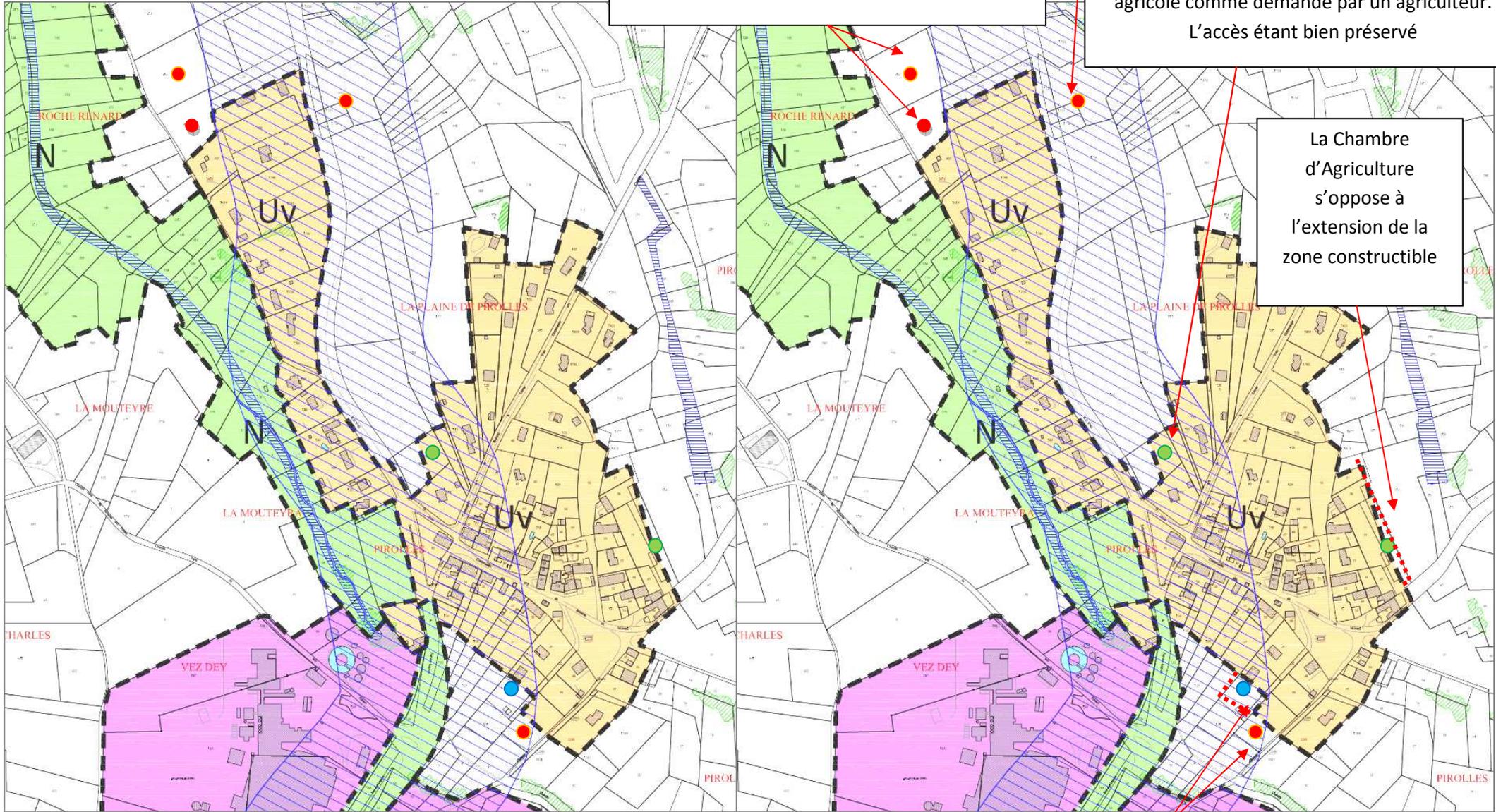
La zone Uv n'a pas vocation à être étendue et s'arrête aux dernières constructions existantes

Pas de modification du zonage pour les autres parcelles

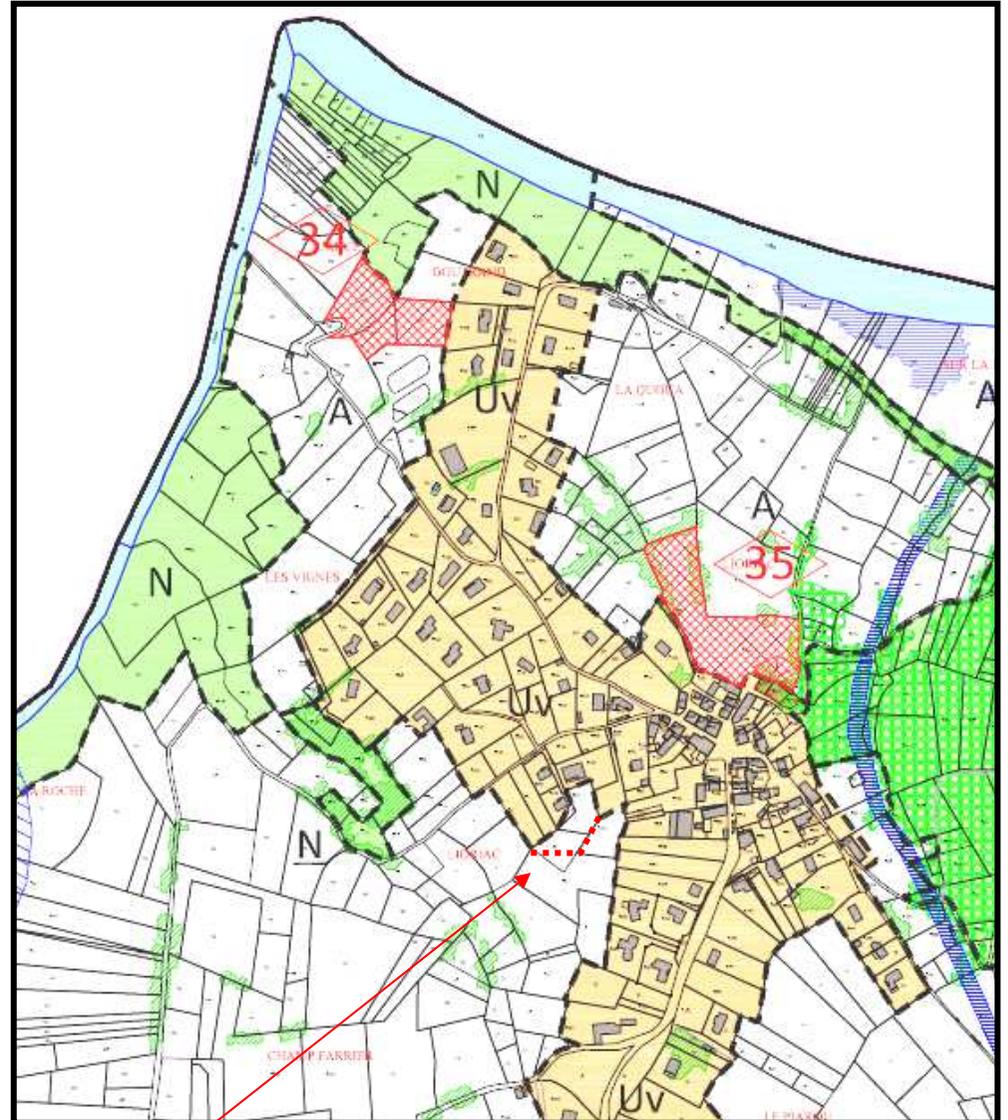
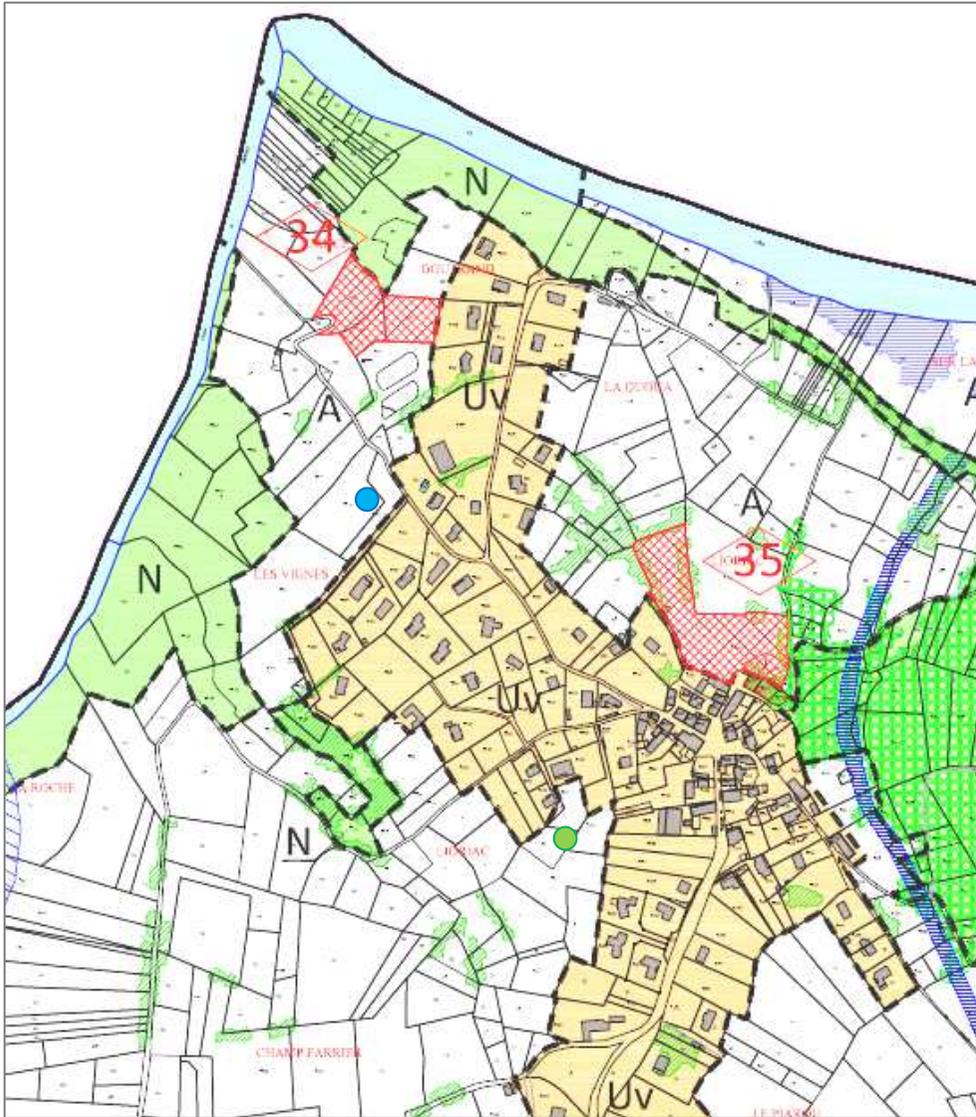
Pas de déclassement de la parcelle en zone agricole comme demandé par un agriculteur. L'accès étant bien préservé

La Chambre d'Agriculture s'oppose à l'extension de la zone constructible

La zone constructible sera légèrement étendue au Sud pour s'aligner sur la parcelle voisine mais la Commission décide de ne pas étendre la zone Uv plus au Sud

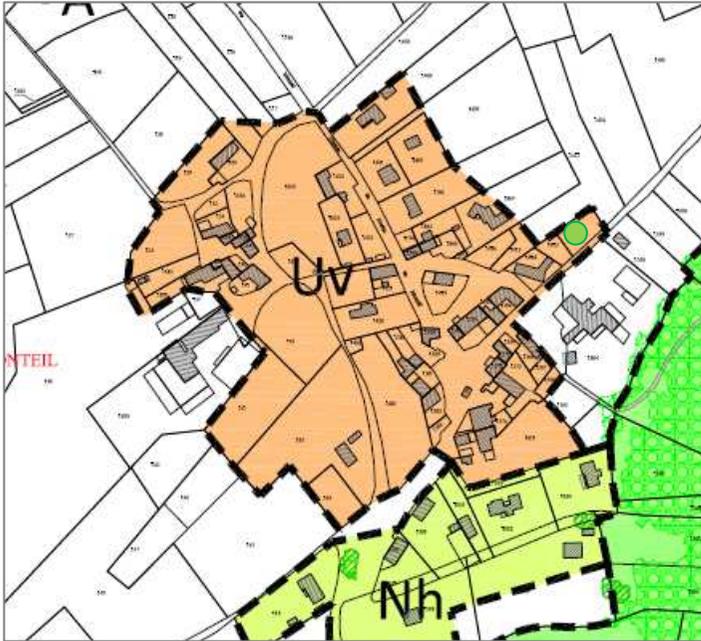


Liorac



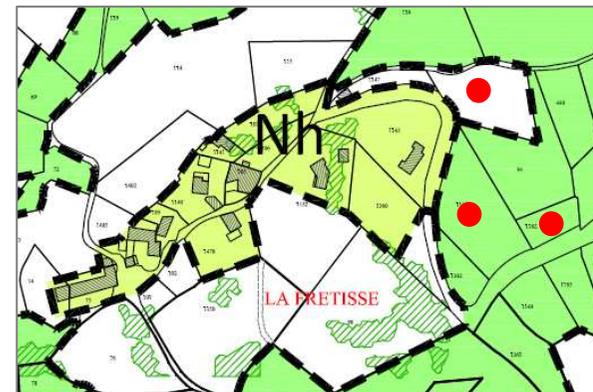
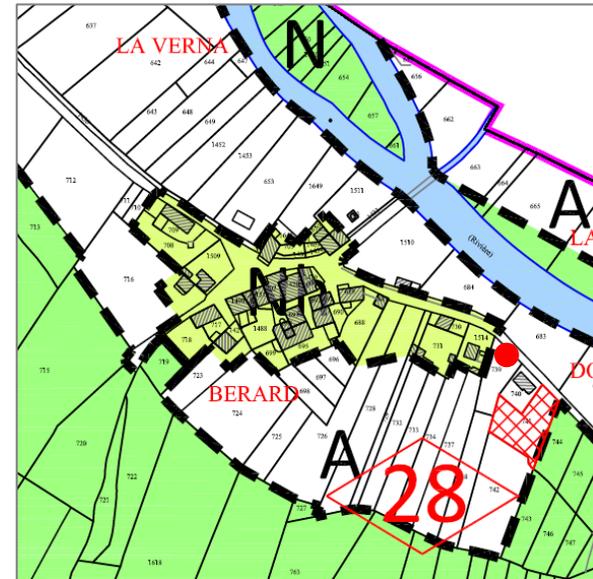
Après concertation avec la Chambre d'Agriculture, seuls les terrains demandés au Sud de Liorac seront partiellement inclus dans la zone constructible. Au Nord, la topographie, la nature du sol et la localisation du terrain ne permettent pas d'envisager la constructibilité sans des travaux lourds y compris sur les accès.

Le Monteil



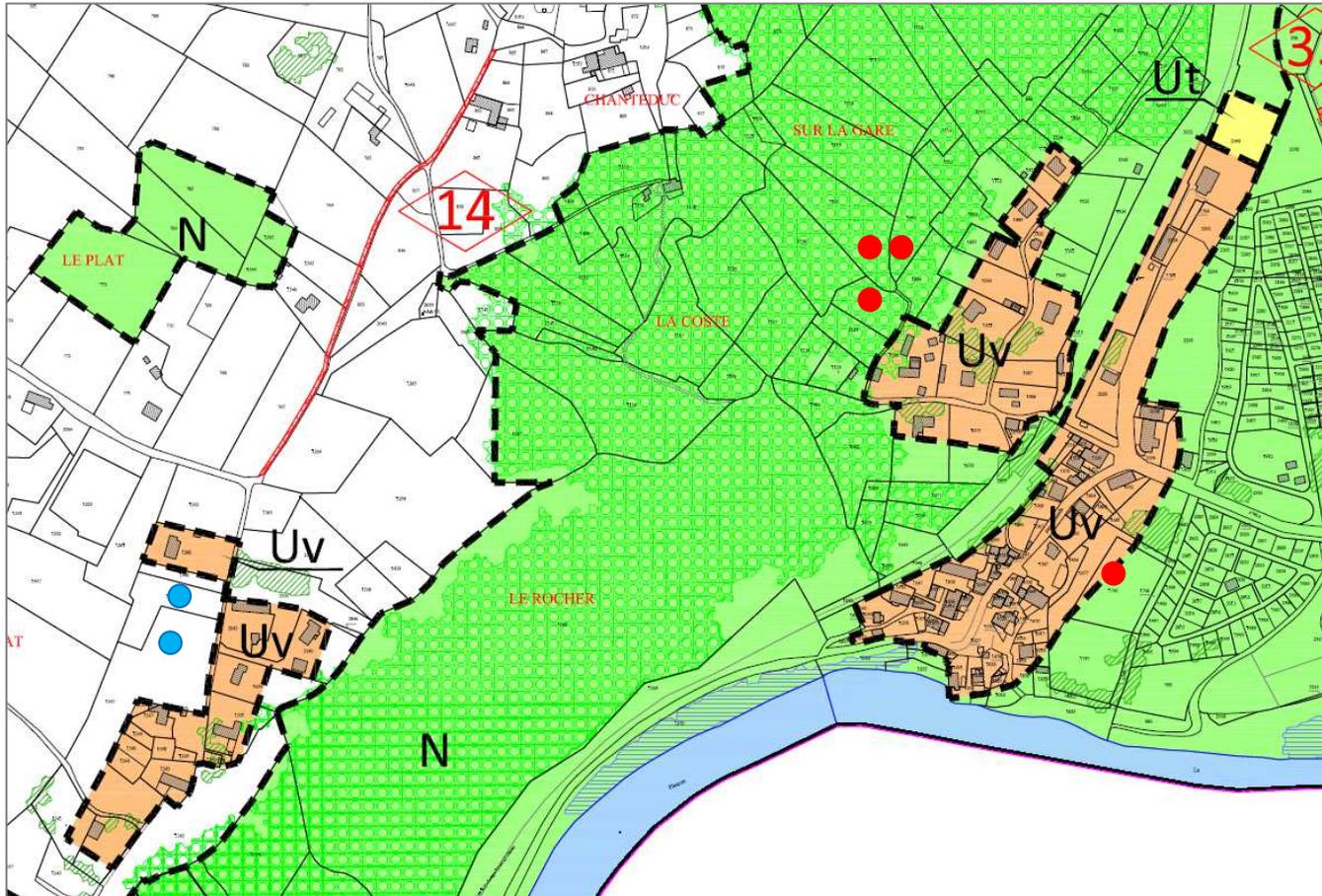
La Commission décide de ne pas modifier le zonage. Le déclassement demandé par un agriculteur de ce terrain déjà constructible dans la carte communale ne constitue pas une « aggravation » de la situation.

Bérard et La Fretisse



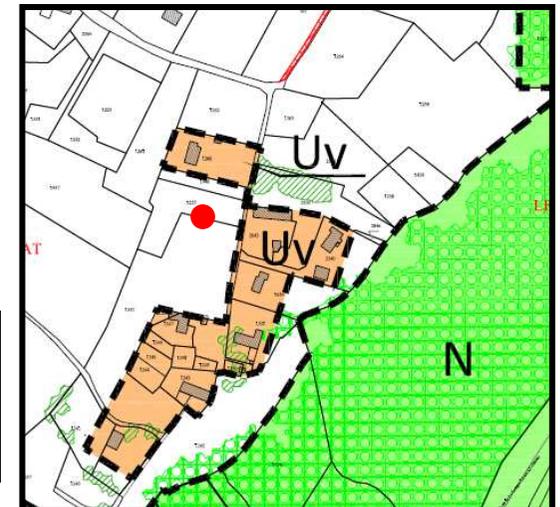
Pas de modification en raison de la volonté de la collectivité de ne pas densifier les villages isolés.

Confolent et Le Plat

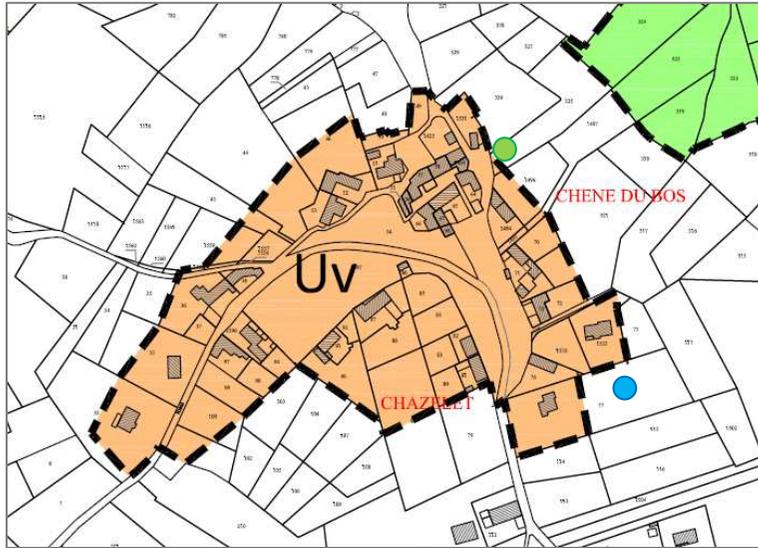


Pas de modification du zonage pour les parcelles situées sur La Gare et Confolent Le PPRI s'impose au PLU

La Chambre d'Agriculture et les services de l'Etat ne veulent pas d'extension du village du Plat, une partie de la parcelle étant déjà en zone constructible

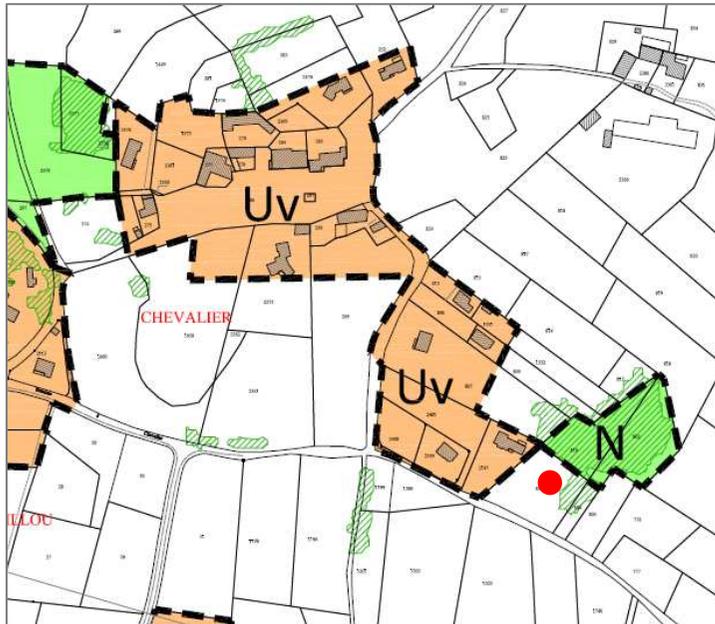
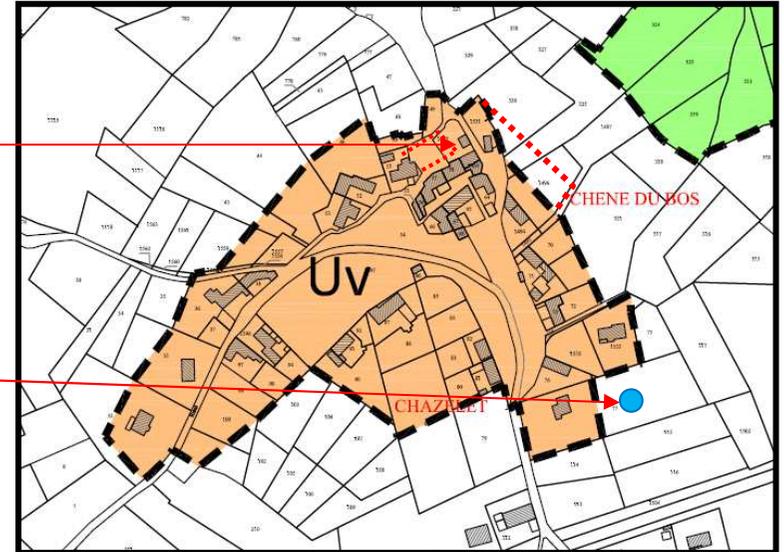


Chazelet et Chevalier

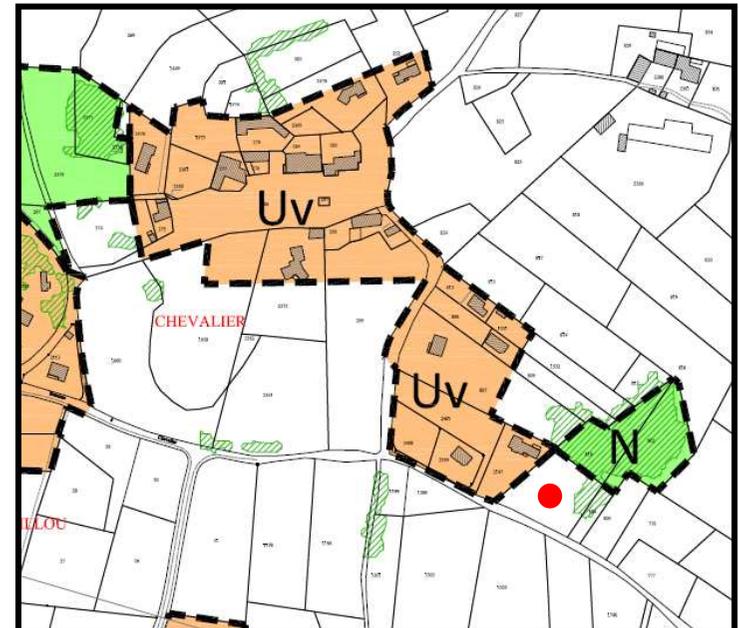


Pour la parcelle au Nord, la zone sera agrandie de façon cohérente en terme de forme et en laissant une distance suffisante par rapport à la canalisation d'égout

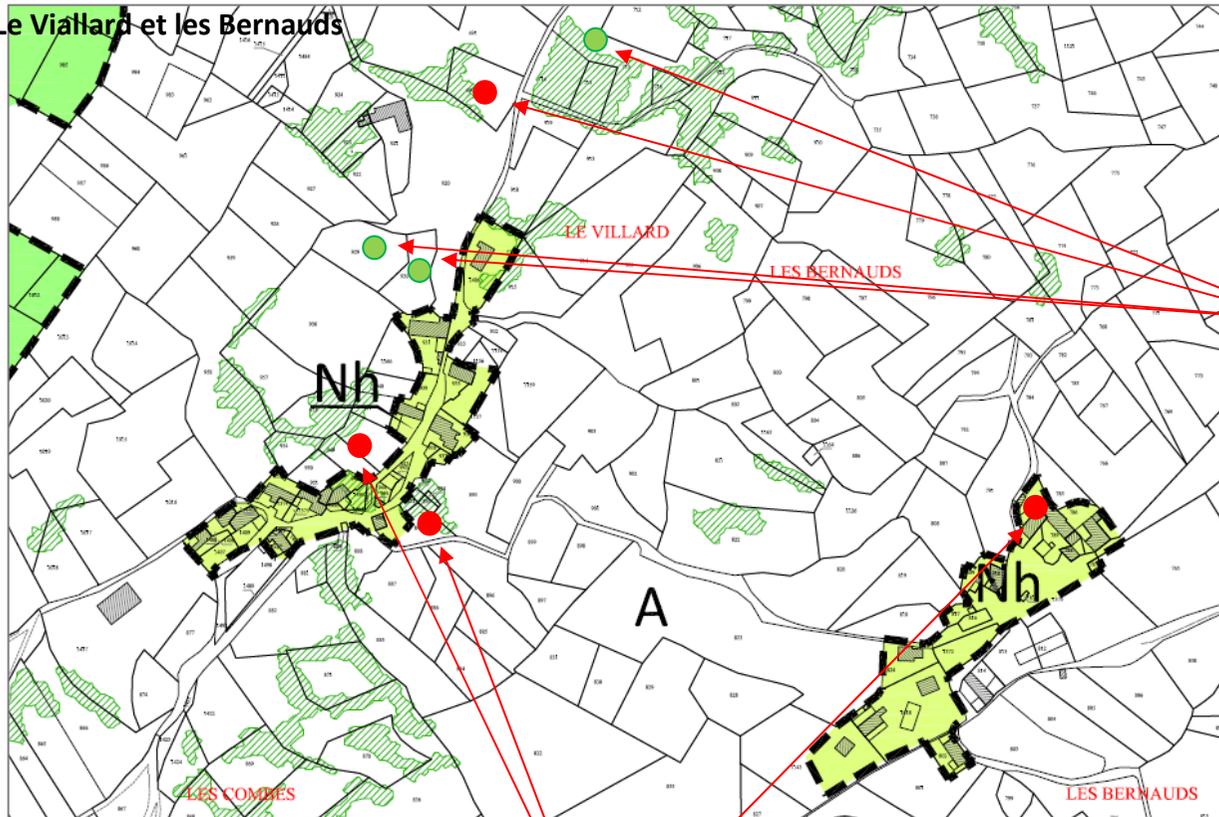
Pour celle située au Sud la Chambre d'Agriculture s'oppose à toute modification en raison de la présence de l'exploitation



La Commission décide de ne pas permettre d'extension de la zone constructible le long des axes



Le Viillard et les Bernauds

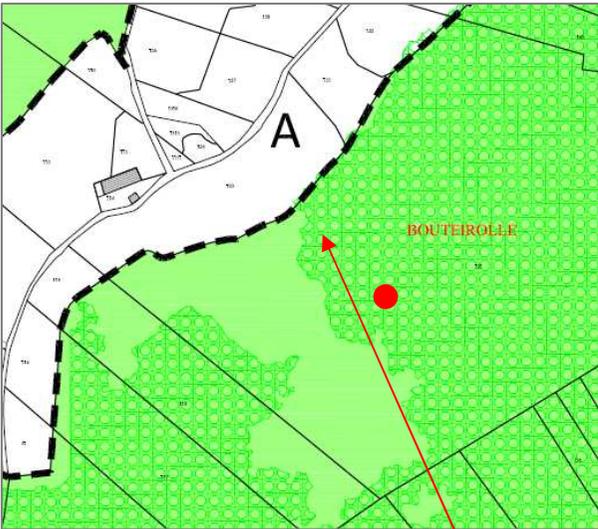


La problématique de l'agriculteur ne relève pas du PLU (zonage, règlement) qui autorise ses activités mais de la notion de « lié et nécessaire à l'activité agricole » appréciée par les différents services lors de la présentation du projet.

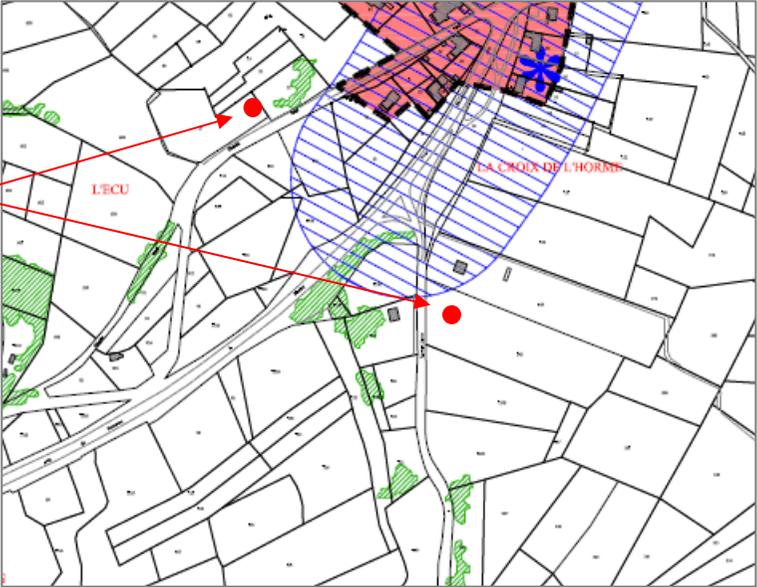
Concernant l'habitation, il s'agit d'un siège d'exploitation sur lequel des aménagements, extensions, annexes sont possibles dans la mesure où le propriétaire est agriculteur.

Les autres demandes portent sur la constructibilité des parcelles. Ces villages ne sont pas destinés à être renforcés d'où un classement en zone Nh.

Bouteirolle, la croix de l'Horme

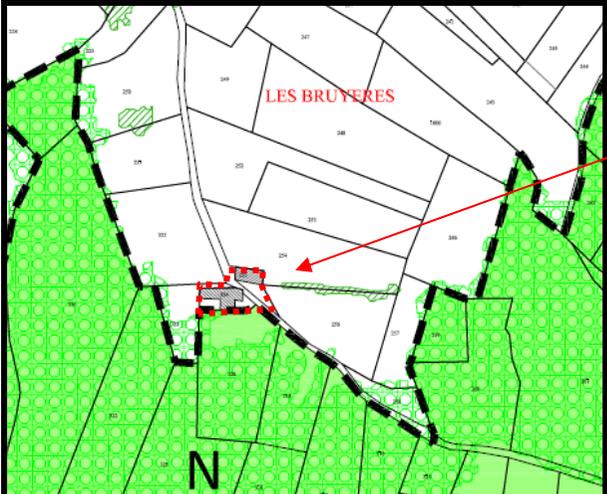
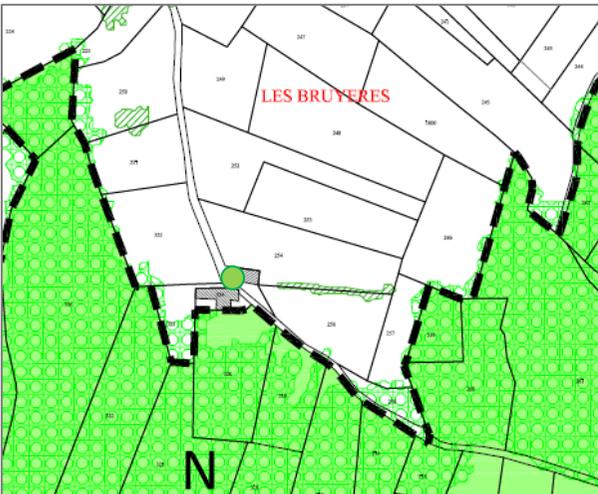


Les demandes portent sur la constructibilité des parcelles. La Commission suit l'avis du Commissaire enquêteur et ne revient pas sur le zonage de ces parcelles localisées au sein de l'espace agricole.



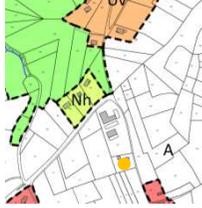
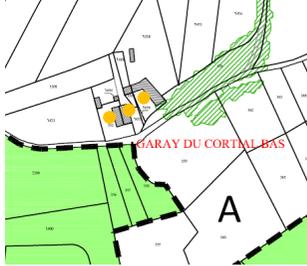
Pas de modification. La demande de constructibilité d'une parcelle isolée en espaces agricoles et naturels est contraire au projet communal

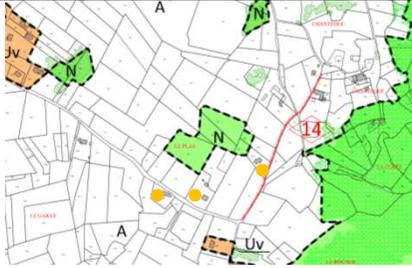
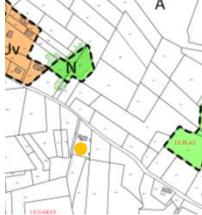
Les Bruyères

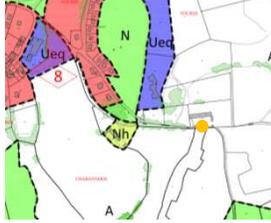


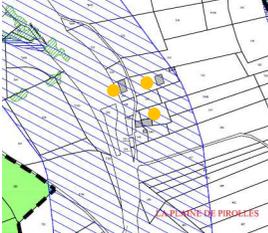
Cet ensemble bâti correspond à une habitation et doit être reclassé en zone Nh de manière à permettre l'évolution du bâti existant

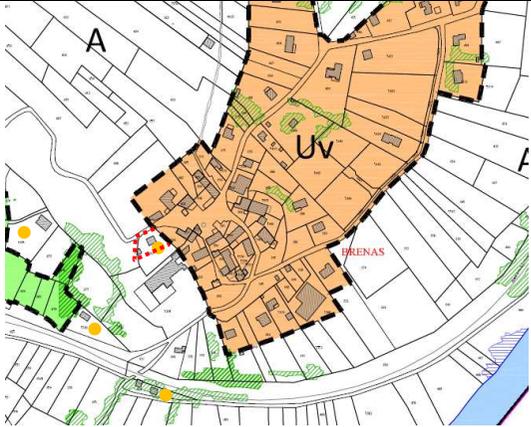
Une liste d'habitations isolées ont été oubliées en zone agricole, elles seront reclassées en Nh

<p>Chazelet</p> <p>Frizot A 1506</p> <p>Douet A 1463</p> <p>Raynaud A 128</p>		
<p>Cortial Haut</p> <p>Million AA 31</p>		
<p>Cortial Bas</p> <p>A 1518</p> <p>A 1489</p> <p>A 1500</p> <p>A 532</p>		

<p>Le Plat</p> <p>Ducreux D 771</p> <p>Dechaumet D 2368</p> <p>Rivory D 1546</p>		
<p>Chevalier</p> <p>Verpillot D 2115</p>		
<p>Chossac</p> <p>Satre G 661</p> <p>Gallot G 694, 693</p>		

<p>Chatel le Bouchon</p> <p>Vialle F 10</p> <p>Delomini F 1225</p>		
<p>Le Riou</p> <p>Blanchard D 1314,</p> <p>Ravel D 1316</p> <p>Ribeyron D 1306</p>		
<p>Les Bruyères (Calvet Eric : F 239)</p> <p>Les Côtes (Calvet Marc : F 324 et 255)</p>		
<p>Bouteirolles</p> <p>Gignoux H 114</p>		

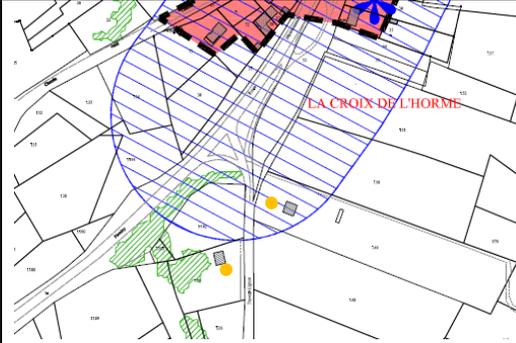
<p>Brenas</p> <p>Delorme H 1391</p>		
<p>Les Valettes</p> <p>H 1022</p>		
<p>Riou Petit</p> <p>Eghiagan C 1522</p> <p>Tavernier C 549</p> <p>Pleynet C 540</p> <p>Ianposki C 541</p>		

<p>Viallard</p> <p>Risseri K 921, 923</p>		
<p>Brenas</p> <p>Faude H 530</p> <p>Peyret H 625</p> <p>Forissier H 1188</p> <p>Paruch H525</p> <p>Concernant la parcelle H 535, elle a été incluse dans la zone Uv dans la mesure où elle jouxte la zone mais en limitant fortement la partie reclassée.</p>		

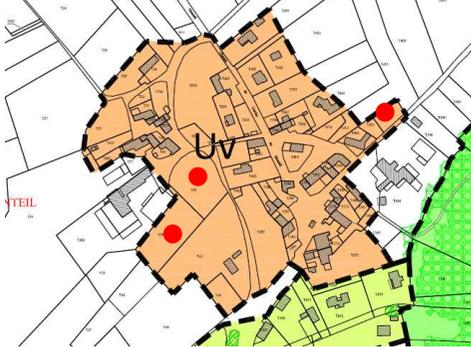
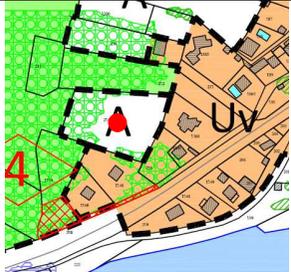
Croix de l'Horme

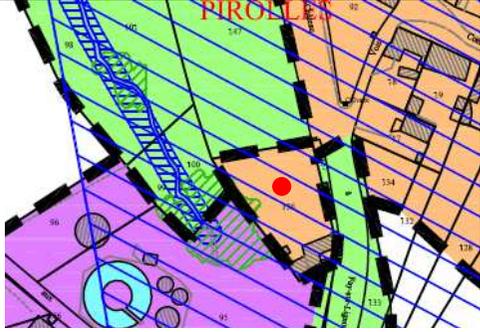
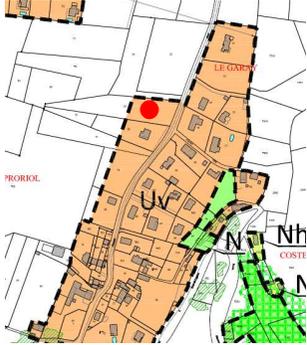
Duflot F 127

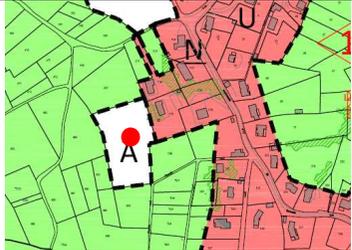
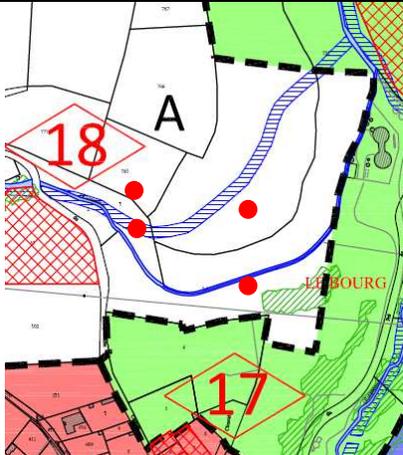
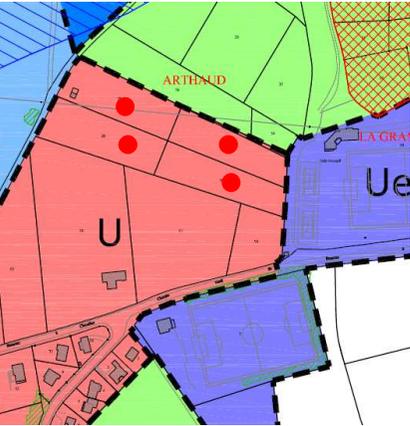
Fourneyron F 1049

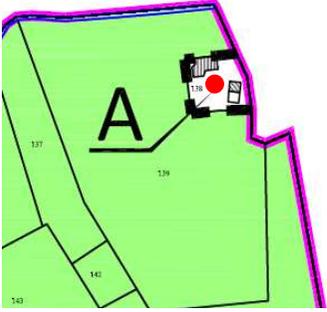


AVIS DES PPA

Avis des personnes publiques associées	Décision de la commission
Commission Départementale de la Consommation de l'Espace Agricole (CDCEA) : avis favorable	
Chambre d'Agriculture : avis favorable sous réserves	
Zonage	
<ul style="list-style-type: none"> - Le Monteil : reclassement en A des parcelles 151, 142 et 1412 Après concertation avec la Chambre d'agriculture, le zonage n'est pas modifié	
<ul style="list-style-type: none"> - Bransac : reclassement en N de la parcelle 214 La parcelle sera reclassée en zone naturelle	

<p>- Le Theil : reclassement en N des parcelles 541, 542, 548, 546 et 547 en partie Ces parcelles ont été reclassées en zone naturelle</p>	
<p>- Piroles : reclassement en N de la parcelle 136 et pastiller la maison en Nh avec 15 m autour Après concertation avec la Chambre d'agriculture la maison est classée en Nh et le reste de la parcelle en zone naturelle</p>	
<p>- Grand : reclasser en A la parcelle 23 Les élus ne souhaitent pas revenir sur le classement de cette parcelle qui permet de construire de part et d'autre de la voie.</p>	

<ul style="list-style-type: none"> - Au bourg, le Suc : reclasser en N la parcelle 496 <p>La Chambre d'agriculture craint une construction agricole trop proche des habitations. Il s'avère que les propriétaires qui ne sont pas agriculteurs et que le risque d'une construction agricole reste très faible.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Au bourg : reclasser en N les parcelles 1, 2, 3, 755, 764 <p>La Chambre d'agriculture explique que ces parcelles ne présentent aucun intérêt agricole et ont vocation à être en zone naturelle.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Au bourg Arthaud : reclasser en N les parcelles 20, 21, 58, 60 - mettre une orientation d'aménagement sur les parcelles 63, 16, 17, 18 <p>l'orientation d'aménagement est bien existante dans le PLU. Concernant ces parcelles, les élus ne veulent pas revenir sur le classement de ces parcelles en zone U.</p>	

<p>- Secteur de Fontbouzon : reclasser la parcelle 138 en N Après vérification, ces bâtiments sont aujourd'hui en ruine. La parcelle sera reclassée en zone naturelle.</p>	
<p>- Secteur de la Dent : reclasser en N la parcelle 622 Le secteur de la Dent sera reclassé en zone naturelle.</p>	
<p>Règlement de la zone A</p>	
<p>- P42 et 48 (article A1 et N1) : «Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (70) du Code de l'urbanisme, quelles qu'elles soient et quelle que soit leur taille : mare, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitiaies, jonchaies, etc.» que cela s'applique à partir de 1000 m2 de zones humides uniquement comme le précise l'article R.214-1, rubrique 3.3.1.0 du code de l'environnement.</p>	<p><i>Le bureau d'études qui a réalisé l'évaluation environnementale a proposé une autre rédaction de cet article du règlement. Le contenu convient à la Chambre d'Agriculture</i></p>
<p>- P42 et 48 (article A2 et N2) qu'il soit enlevé : « pour toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (70) du code de l'urbanisme, quelles qu'elles soient et quelle que soit leur taille (mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitiaies, jonchaies, etc.) comme le dispose l'article R.424-23(h) du code de l'Urbanisme (déclaration préalable) : les travaux qui contribuent à les préserver ainsi que les travaux destinés au réseau d'assainissement »</p>	

<ul style="list-style-type: none"> - P43 article A4 <p>qu'il soit enlevé :</p> <p>»Les eaux usées agricoles : l'évacuation des eaux usées d'origine agricole doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents ».</p>	<p><i>Le règlement sera modifié comme le demande la Chambre d'agriculture</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - P45 Article A11 <p>qu'il soit précisé : les toitures à un pan sont interdites (sauf si ce bâtiment s'accole à un existant) y compris sur les annexes. ».</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - P45 Article A13 <p>qu'il soit enlevé. Cet article ne permet pas un bon état (putréfaction des végétaux, ...) et un bon fonctionnement d'une zone humide.</p>	<p><i>Ce paragraphe sera conservé car il est issu de l'évaluation environnementale</i></p>
<p>L'Etat : avis favorable avec réserves</p>	
<p>Consommation de l'espace</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revoir la fiche de calcul sur les capacités d'accueil et fiche méthodologique 	<p><i>La fiche de calcul a été reprise</i></p>
<p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retirer l'emplacement réservé sur le secteur de Chabanou 	<p><i>La liste des emplacements réservés a été intégralement reprise de manière à ne conserver que les projets communaux pouvant être réalisés sur le court et le moyen terme.</i></p>
<p>Emplacement réservé</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reprendre la liste des emplacements réservés des objets dont certains sont incompatibles avec la vocation de la zone concernée et avec le PPRI ou des protections environnementales. - L'emplacement réservé des Sausses ne correspond pas au projet 	
<p>Espace forestier</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'interroger sur la pertinence du classement en EBC des gorges de la Loire (page 3) - Des classements en EBC pourraient contribuer au renforcement des continuités écologiques : certains arbres, haies et boisements (suc de la Garenne, Mont raide, Parc de la Dorlière, vergers) (page 9) 	<p><i>Le choix a été fait de déclasser l'EBC sur la forêt du Monteil gérée par l'ONF</i></p>
<p>Continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hiérarchiser les continuités écologiques (haies, EBC) 	<p><i>Après discussion avec les services de l'Etat et de la Chambre d'agriculture il</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> - Classement Aco et Nco - Bande de 5 m de part et d'autre des cours d'eau 	<p><i>est décidé de ne pas modifier le rapport de présentation. La chambre d'Agriculture s'oppose à l'ajout d'une distance de construction par rapport aux cours d'eau dans le règlement.</i></p>
<p>Eaux et milieux aquatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reprendre la représentation des zones humides - Ajouter certaines zones dans le bourg ou à proximité 	<p><i>La représentation graphique sera reprise</i></p>
<p>Paysage et patrimoine bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'interroger sur la préservation d'éléments bâtis remarquables - Mettre l'Eglise et le Château et une propriété dans le périmètre du bourg identifié au plan de zonage 	<p><i>Les élus ne souhaitent pas mettre des contraintes supplémentaires sur les bâtiments anciens</i></p>
<p>Agriculture</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'assurer de périmètre d'extension au-delà des protections règlementaires 	<p><i>néant</i></p>
<p>Règlement</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Préciser l'aspect des constructions dans les villages 	<p><i>néant</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Dans toutes les zones préciser les articles 6 et 7 sur la notion de hauteur 	<p><i>La notion de hauteur sera uniformisée dans le règlement</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Compléter le règlement de la zone US (art 2,7, 10) 	<p><i>Le règlement sera repris sur les articles concernés</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Préciser que les ICPE sont autorisées en zone agricole 	<p><i>La Chambre d'Agriculture ne souhaite pas que cela figure dans le règlement</i></p>
<p>Orientations d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mettre des indications sur la gestion des eaux pluviales 	<p><i>néant</i></p>
<p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mentionner les sections cadastrales sur le plan de zonage - Ajouter le nom des communes limitrophes - Ecrire le nom des hameaux différemment - Repérer les secteurs soumis à OAP 	<p><i>Le zonage sera repris en fonction des remarques</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> - Compléter la légende - Ajouter les lettres de zones sur petites zones agricoles - Reclassement du secteur de la dent en N 	
<p>Risques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Représenter les rus, talweg le plus en amont possible et institué une zone non aedificandi - Mentionner le risque de rupture de barrage (barrage de Lavalette) - Mentionner le risque séisme - Compléter le rapport de présentation sur les risques mouvements de terrain et retrait et gonflement argileux - Mentionner le risque radon 	<p><i>Les risques dans leur intégralité seront mentionnés dans le rapport de présentation et la limite de la zone inondable reportée sur la plan de zonage.</i></p>
<p>SCOT: Avis favorable</p>	
<p>Orientation d'aménagement et de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rappeler que les opérations de plus d'un hectare doivent intégrer une diversité des formes urbaines 	<p><i>Les seules opérations de taille importante relèvent des orientations d'aménagement qui précisent ces éléments</i></p>
<p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajouter que l'implantation du bâti devra prendre en compte les spécificités de la topographie et ne pas créer de rupture avec le terrain naturel 	<p><i>néant</i></p>
<p>Emplacement réservé</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reprendre la liste des emplacements réservés notamment les ER 19 et 20 	<p><i>La liste a été reprise</i></p>