

DEPARTEMENT DE LA HAUTE LOIRE

COMMUNE DE BEAUZAC

ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT
LE PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
BEAUZAC

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

FAIT A NOLHAC LE 13 JANVIER 2014

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1- OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Beauzac dispose d'une carte communale approuvée par le conseil municipal en date du 11 mars 2005 . Dans sa séance du 27 novembre 2009, le conseil municipal décide l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour l'ensemble de la commune. Le débat au conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable a eu lieu le 13 avril 2013 . Le projet du PLU de la commune a été approuvé par le conseil municipal le 9 août 2013.

2 - MISE EN ŒUVRE DU PROJET

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal du 8 novembre 2013 N° 2013-111 de Monsieur le Maire de la commune de Beauzac.

Monsieur le Président du tribunal administratif de Clermont Ferrand a désigné, en date du 7 novembre 2013 , comme commissaire enquêteur Monsieur Paul Martel et Monsieur François Paillet comme commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête s'est déroulée en mairie de Beauzac du 2 décembre 2013 au 31 décembre inclus aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie .

Les permanences du commissaire enquêteur prévues par l'arrêté municipal ont été assurées normalement.

3- INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié dans trois journaux habilités à recevoir les annonces légales: le quotidien « La Tribune le Progrès » en date du 14 novembre 2013 , l'hebdomadaire « La Gazette » le 14 novembre 2013 et l'hebdomadaire « Le Renouveau » en date du 14 novembre 2013.

Un rappel en cours d'enquête a été effectué dans « La Tribune le Progrès » le 6 décembre 2013 et dans les hebdomadaires « La Gazette » et « Le Renouveau » le 5 décembre 2013;

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché en mairie et dans tous les lieux habituels d'affichage de la commune .

Une attestation de Monsieur le Maire certifie que l'enquête publique a été diffusée:

- Sur le site internet de la commune;
- Sur le panneau d'affichage extérieur de la Mairie;
- Sur le bandeau lumineux;
- Sur les portes de la Mairie;
- Aux lieux habituels d'affichage dans les villages.

4 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête est composé des pièces suivantes:

- L'arrêté de Monsieur le Maire prescrivant l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- Avis des organismes publics associés.

- Rapport de présentation du PLU.

- Projet aménagement et de développement durables (PADD).

- Orientations d'aménagement et de programmation .
- Zonage du territoire de la commune.
- Règlement du PLU.
- Liste des emplacements réservés.
- Mémoire des annexes sanitaires.
- Liste des servitudes d'utilité publique .
- Plan des servitudes d'utilité publique et des bois et forêts soumis au régime forestier.
- Classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
- Zonage d'assainissement et plan des différents réseaux .
- Evaluation environnementale du PLU au titre de l'article L 121 - 10 du code de l'urbanisme justifiée par Natura 2000.

OBSERVATIONS DES ORGANISMES CONSULTES

1-COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES DE LA HAUTE LOIRE

La commission réunie le 1 /10/2013 pour examiner le projet de PLU de la commune de Beauzac a émis à l'unanimité un avis favorable au projet .

2 -SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE LA HAUTE LOIRE

Ce service demande à ce que l'église, le château et un immeuble construit sur la parcelle 137 soient inclus dans le bourg médiéval .Cette demande paraît pleinement justifiée . Monsieur le Maire m'a signifié son accord sur cette proposition . D'autre part dans la zone Uv, en ce qui concerne l'aspect des constructions il est souhaité davantage de précisions concernant les menuiseries, maçonneries, couvertures et clôtures ,tout en reconnaissant qu'il est difficile dans un règlement qui a une portée générale de prévoir toutes les situations concrètes. Le règlement de la zone Uv s'applique aux constructions des villages de la commune .Il faut remarquer que l'objectif du PLU n'est pas de les étendre , c'est dans ce secteur que des terrains qui étaient constructibles dans la carte communale sont aujourd'hui classés dans la zone agricole de sorte que les nouvelles constructions seront peu nombreuses . Il faut souligner qu'une réglementation concernant les toitures , la couleur des façades, les clôtures ,la plantation des espaces libres et les haies a été mise en place . Il ne m'apparaît pas nécessaire d'émettre des règles plus contraignantes qui ,compte tenu de la diversité des situations, risquent d'être d'une application délicate.

3 -DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DE LA HAUTE LOIRE

Ce service constate que la procédure menée par la commune est conforme aux dispositions législatives et réglementaires .Il apparaît que le PLU de la commune de Beauzac correspond globalement aux différentes lois d'aménagement et d'urbanisme dont les principes régissent les objectifs assignés aux documents d'urbanisme ainsi qu'aux politiques publiques en matière d'aménagement du territoire.

La Direction Départementale des Territoires donne donc un avis favorable, cet avis est toutefois accompagné de quelques observations dont les principales sont les suivantes:

- Emplacements réservés :

Les emplacements réservés N°2 ,15 ,16 ,20; 29,31 et33 font l'objet de plusieurs observations .

L'emplacement réservé N°2 pour l'extension du complexe sportif de la Grande Chaux ne peut être retenu car il est situé en zone A et N du PLU .En réalité cette réserve foncière a été mise en raison de l'avant projet de déviation prévu par le Conseil Général qui figurait sur la carte communale . Le tracé définitif de cette voirie sera effectué lors de la réalisation des ouvrages. La véritable motivation de cet emplacement réservé est donc de pouvoir conserver ces terrains pour que, si un jour, la déviation est décidée , elle puisse être réalisée . Elle me paraît devoir être maintenue sous son véritable objet même si ,à ce jour, le projet de déviation n'est pas très avancé.

Pour les emplacements N°15 16 19 et 20 la commune est d'accord pour qu'ils soient abandonnés et restent en zone agricole ou naturelle.

Les emplacements N° 29,31 et 33 devront évidemment respecter le règlement du PPRI.

-Prise en compte de l'espace forestier.

Le classement systématique des massifs boisés en espaces boisés classés « EBC » sur la rive gauche de la Loire apparaît peu pertinent . Il risque de compliquer l'exploitation des bois . Comme le souligne la DDT ce classement s'impose d'autant moins qu'un arrêté préfectoral réglemente les coupes supérieures à un hectare dans les massifs de plus de 4 hectares. Au minimum on pourrait exclure de ce classement la forêt sectionnelle du Monteil qui fait objet d'une production de bois régulière et est gérée par l'Office des Forêts .

Pour les emplacements réservés1,3,4, qui empruntent des haies ou espaces boisés classés il conviendra de modifier le zonage des bois classés « EBC » pour que les voies qui sont prévues puissent être réalisées .

-Prise en compte des risques naturels

Des cours d'eaux de taille modeste traversent la commune il est demandé de les repérer et de prévoir dans les parties urbaines des prescriptions qui garantissent le libre écoulement .Monsieur le Maire m'a indiqué que cela avait été fait mais un nouvel examen serait réalisé pour vérifier s'il n'y a pas eu d'oubli.

-Comme cela est demandé, l'existence du P.P.R.I.devra être mentionné dans le rapport de présentation et dans les dispositions générales du règlement avec mention de s'y reporter pour son application .

-Zones humides .

Les zones humides les« Sausses » ,et les trois autres situées non pas entre le Robert mais entre le Blanchard et la Croix de l'Homme, le sud du hameau « les Vivats » et en limite de la zone de « Pirolles »devront être repérées si elles correspondent à la définition légale de la zone humide à protéger .

-Risques de mise en charge des ouvrages d'évacuation des eaux pluviales.

Il y a un emplacement en cours d'achèvement ,l'emplacement réservé en aval du précédent n'a pas pour vocation de devenir un bassin d'orage à proprement parler mais est un bassin tampon qui est prévu en cas de débordement du bassin d'orage

situé en amont.

- Risque de rupture du barrage Lavalette

Le PPI du barrage de Lavalette a été établi en 2009 .Il a été mis à jour le 22 novembre 2010. Ce risque reste potentiellement très faible. De plus la prise en compte par le P.P.R.I. de la Loire d'une crue centennale couvrirait une partie de la montée des eaux due à la rupture du barrage. Il convient malgré tout d'intégrer ce risque dans le PLU ainsi que le plan des aléas du ruisseau le Ramel établi par le Sicala .

-Risque mouvement de terrain

La commune de Beauzac posséderait près de 50% de sa surface susceptible d'être affectée par des mouvements de terrain en particulier le retrait /gonflement d'argiles. Ce risque devrait être mentionné dans le PLU afin que ,lors de la délivrance du permis de construire, les propriétaires soient avertis.

-Risque radon

La commune est classé en aléa moyen . Il conviendrait de le signaler dans le PLU.

-. Une fiche annexe à l'avis de Monsieur le Préfet a été établie qui répertorie quelques erreurs matérielles ,contradictions ou lacunes que ce soit dans le rapport de présentation ou le règlement ,elles devront être examinées attentivement et les corrections devront être apportées sur les différentes pièces du PLU .

4 -AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

La chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Beauzac ; toutefois elle accompagne son avis de quelques observations dont les principales sont les suivantes :

- Concernant le secteur du bourg une diminution des surfaces constructibles est demandée .Compte tenu que les surfaces constructibles dans les villages ont été réduites ,le développement de la commune se fera sur le bourg . Les surfaces constructibles sont donc légitimement en augmentation par rapport à celles qui existaient sur la carte communale .

-La demande de passage en zone N de plusieurs parcelles situées dans des zone N mais classées en zone A . Il s'agirait de parcelles qui n'ont plus d'intérêt agricole .Ce sont souvent d'anciennes parcelles agricoles qui pour des raisons diverses ont été abandonnées et sont retournées à la friche . Faut -il les mettre en zone N ou au contraire les laisser en zone A dans l'espoir qu'elles soient remises un jour en culture? Personnellement je serai pour le maintien car qu'elles soient en zone N ou A elles sont protégées de tout changement .Toutefois je ne vois aucun obstacle à ce que certaines parcelles classées en A ,qui manifestement n'ont pas et n'auront jamais d'intérêt agricole, passent en zone N.

-Dans le secteur du Monteil passage de trois parcelles 151 ,142,1412 en zone A La parcelle 1412 a fait l'objet d'une réclamation compte tenu de la proximité de ses bâtiments .Je propose donc le passage de la parcelle 1412 en zone A.

Pour les deux autres parcelles l'exploitant a été averti de ce classement des parcelles qu'il exploite et ne s'est pas manifesté. Ces parcelles pourront rester en zone U .

-Dans le secteur d'Arthaud mettre une orientation d'aménagement sur les parcelles 63, 16, 17 et 18 afin de valoriser au maximum la constructibilité de cette zone . S'agissant d'une surface importante cette demande ne peut qu'être approuvée .

-Demande de mettre les parcelles 20,21, 58 et 60 en zone N du fait de surfaces constructibles importantes dans le secteur .C'est un des secteurs où le bourg doit se

développer il paraît souhaitable de les laisser en zone constructible d'autant plus que la demande est de les mettre en zone N et non en A. .

- Demande pour les zones humides l'application de la réglementation uniquement pour les surfaces supérieures à 1000 M² comme le prévoit l'article R .214-1 du code de l'environnement .J'approuve cette demande ainsi que la demande de suppression des paragraphes concernant les zones humides dans le règlement page 42 article A2 et page 48 article N2 Il ne faut pas voir partout des zones humides et compliquer a l'excès l'exercice du métier d'agriculteur.

- Pour les eaux usées agricoles application du règlement sanitaire départemental sans mettre de barrière supplémentaire qui rendra plus difficile leur application.

-Demande la possibilité de réaliser un bâtiment à un seul pan s'il est accolé à un bâtiment existant . Je souscris à cette demande.

5- AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE:DREAL AUVERGNE

La chargée d'études environnementale des plans programmes et projets signale par mail que le PLU de la commune fait l'objet d'un avis favorable tacite.

6 - AVIS DE LA COMMISSION DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA JEUNE LOIRE ET SES RIVIERES

Dans sa réunion du 10 octobre 2013 la commission SCOT a donné un avis favorable sur la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT en l'assortissant des observations ou suggestions suivantes:

-Rectification de l'erreur matérielle concernant les emplacements réservés N°19 et 20. Monsieur le maire est favorable à la suppression de ces deux emplacements réservés.

- Le SCOT constate que l'orientation 1.4 du schéma de cohérence est bien mise en œuvre dans le PLU. Il suggère que soit rappelé le souhait du SCOT d'accueillir dans les opérations immobilières nouvelles de plus d'un hectare une diversité des formes urbaines (maisons individuelles ,maisons de ville ,petit collectif...)et des modes de financement (public ,social ou privé) ainsi que la création de logements locatifs.

-Adaptation de l'implantation des bâtiments en lien avec la topographie .

Ces suggestions ou observations ont mon entière approbation.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

NOTE PRELIMINAIRE

Dans mon appréciation des différentes observations du public j'ai eu constamment en mémoire les grands principes qui ont guidés l'élaboration du PLU et plus particulièrement le tracé des différentes zones :

-La municipalité souhaite que la commune de Beauzac continue d'avoir un

développement cohérent et équilibré tout en conservant son patrimoine immobilier et paysager de grande valeur qui assure à la population une qualité de vie que beaucoup envient.

- Conforter le pôle économique et de service dans une région dynamique où la concurrence est certaine.

- Conserver une agriculture prospère qui reste le meilleur garant de la conservation et de l'entretien des paysages d'où la nécessité de ne pas lui imposer des contraintes environnementales trop lourdes qui leur rendraient difficiles sinon impossibles l'exercice de leur métier.

-La note de présentation du PLU indique très clairement que le développement futur doit se faire dans et autour du bourg . Les villages surtout ceux qui sont éloignés du bourg ont vu la réduction de parcelles constructibles . Dans de nombreux cas seules les parcelles bâties ont été conservées en zone constructible voire même passer en zone Nh où seul l'existant peut être aménagé.

D'autre part il est clairement indiqué qu'une attention particulière doit être apportée pour sauvegarder au maximum les surfaces naturelles et agricoles.

Enfin la municipalité lors de nos rencontres à la fin de l'enquête et au reçu de mon rapport de synthèse m'a fait part par oral de ses préoccupations. Elle m'a également fourni divers renseignements qui m'ont permis d'émettre un avis plus circonstancié tout en gardant ma liberté d'appréciation..

ANALYSE DES DEMANDES INDIVIDUELLES

N°1 Monsieur Marc Calvet Les Côtes demande de pouvoir réhabiliter son bâtiment situé sur la parcelle 255 et de le classer en zone Nh .Je donne un avis favorable à cette demande, par ailleurs ,il demande le classement en zone constructible de la parcelle 185. Cette parcelle est en zone agricole ,il ne paraît pas souhaitable de changer le classement dans ce secteur. Je donne un avis défavorable à cette demande.

N°2 Monsieur Pascal Jouve Chazelet demande à ce que la parcelle A 77 soit constructible .Je propose que la parcelle A77 soit partiellement constructible. On pourrait, comme d'ailleurs le suggère Monsieur Jouve ,continuer la zone constructible existante suivant le tracés de la parcelle1533.

N° 3 Madame et Monsieur LIOTIER JEAN PAUL demandent que la parcelle N°2 soit constructible .Bien que cette parcelle soit limitrophe d'un côté à la zone constructible elle se trouve entièrement dans la zone agricole. Je donne un avis défavorable au changement de zone.

N°4 Monsieur et Madame Perrier Vital demandent que la partie haute de la parcelle A325 située à Chazelet soit constructible.Compte tenu des engagements de la mairie, lors du passage de l'égout et de la situation de la parcelle, je donne un avis favorable à cette demande .La limite de la zone constructible pourrait être la tranchée de l'égout , l'assise de l'égout devra rester dans la partie non constructible .Pour la cohérence de la zone une modification du zonage devra être faite sur les parcelles limitrophes.

N°5 Monsieur Thessot Henri demande que les parcelles 180 et 178 à la Varenne soient constructibles .Ces parcelles sont situées dans la zone agricole. Il ne paraît pas opportun d'en changer la destination . Je donne un avis défavorable pour le changement de destination de ces parcelles .

N°6 Monsieur et Madame Bernard Chapuis Bas en Basset demandent que les parcelles C12 et C1873 sises à Lioriac soient constructibles Ils s'engagent à céder à la commune la parcelle 1868 pour la création d'un chemin. Ces parcelles sont de faible surface plus ou moins imbriquées dans la zone constructible il n'y a pas d'exploitant

sur ces parcelles Je donne un avis favorable à cette demande .

N°7 Monsieur Marcel Deruy demande que les parcelles C 849,C 1175 C 1176 à Lioriac soient constructibles .Ces parcelles étaient constructibles dans la carte communale mais le propriétaire n'aurait pu pour des raisons personnelles mettre en vente sa propriété. Ce terrain en pente , de très faible valeur agricole ,est difficilement constructible dans son intégralité. Je propose de créer une zone constructible de 40 % de la surface environ, dans la partie haute de la parcelle le long de la zone constructible .La parcelle C148 et le restant des deux autres parcelles resteraient en zone agricole bien qu'elle n'aient guère de valeur agricole..

N °8 Monsieur et Madame Paul Dojat demeurant à Confolens demande que les parcelles situées sur la Gare 1123 ,1122,et 1095 soient constructibles. Ces parcelles en forte pente sont situées en zone naturelle . Je donne un avis défavorable à cette demande, car dans la zone N il ne peut y avoir des constructions nouvelles.

N°9 Monsieur Pierre Bonnet 69360 Serezin du Rhône demande que la parcelle AD 38 à Pirolles constructible en totalité dans la carte communale et simplement en partie dans le projet de PLU soit entièrement constructible . Rendre constructible la totalité de la parcelle créerait une encoche dans la zone agricole et une source de demandes futures d'agrandissement de la zone constructible . Je donne un avis défavorable à cette demande.

N°10 Madame Odette Bonnet le Verdoyer demande que les parcelles 297, 293 ,294 à la Varennes ,chemin du Cortial soient constructibles .Toutefois la propriétaire serait prête à abandonner sa demande pour la parcelle 297 si elle obtenait satisfaction pour les deux autres parcelles . la parcelle 297 constructible dans la carte communale n'a pas d'intérêt agricole mais de part sa forme, elle est difficilement constructible. Les parcelles 293 et 294 ont une valeur agricole et il ne paraît pas souhaitable de les soustraire de la zone agricole je donne un avis défavorable à cette demande. Quant à la parcelle 297 on pourrait lui accorder le changement de zone du fait qu'elle n'a pas de vocation agricole . Je laisse le soin à la commission de trancher.

N°11 Madame Bonnet le Verdoyer demande de pouvoir construire des bâtiments à usage d'habitation et des locaux commerciaux sur la parcelle AB17. Cette parcelle est bien située en zone U , les constructions que veut réaliser la propriétaire sont donc possibles. Ce qui gêne la propriétaire c'est le règlement du lotissement auquel est soumis sa parcelle .En tant que commissaire enquêteur je n'ai pas le pouvoir .d'imposer une modification du règlement du lotissement qui reste de la compétence des propriétaires . Cette zone artisanale qui au départ avait 4 artisans n' en a aujourd'hui plus qu'un. .Toutefois il faut savoir que suivant l'article L 442-9 du code de l'urbanisme , les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement cesseront de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir dès l'approbation du PLU. Cette situation pourrait donc être débloquée rapidement.

N°12 Mesdemoiselles Peyron Marie Odile et Marguerite à Arthaud sont venues consulter le PLU ;après avoir constaté que leurs parcelles N°13 et 16 étaient constructibles , elles n'ont pas fait de réclamation..

N° 13 Monsieur Roland Sartre les Granges demande que la parcelle 143 soit constructible .Cette parcelle touche la zone constructible .Sa constructibilité pourrait être envisagée. Cependant il m'a été signalé que cette parcelle bien que bordée par un chemin a aujourd'hui un accès insuffisant pour desservir une maison d'habitation. ; elle est mal desservie par les réseaux nécessaires pour une construction .Je donne un

avis défavorable à cette demande.

N° 14 Monsieur Jean Charles Abrial la Fretisse demande que les parcelles N°1180,94 et 1182 soient constructibles. Ces parcelles sont situées soit dans la zone agricole soit dans la zone naturelle et sont séparées du village de la Fretisse par un chemin et une autre parcelle. De plus le village de la Fretisse a été classé en zone N h zone où il ne peut y avoir de nouvelles constructions. Je donne donc un avis défavorable à cette demande.

N° 15 Madame Aubert Daniele née Dautre Saint Ferreol d'Aurore demande que les parcelles 148 et AO 21 à la croix de l'Horme soient constructibles en totalité ou partiellement ; Ces deux parcelles sont en zone agricole. En particulier la parcelle 148 qui pourtant suivant la propriétaire possède tous les équipements est située au bon milieu de la zone agricole il ne paraît guère logique de les rendre constructibles. Je donne un avis défavorable pour le changement de zonage de ces deux parcelles.

N°16 Monsieur Jean Bourcier le Rousson demande que la totalité des parcelles 27 et 28 soient constructibles. Il s'agit d'un enclos clôturé de murs qui le rend quelque peu indépendant de l'environnement extérieur. Je propose un agrandissement de la zone constructible, toutefois le ru qui traverse sa propriété devra pouvoir continuer à fonctionner normalement.

N°17 Madame Régine Goudard chemin du Rousson demande que la parcelle AO 46 soit constructible. Cette parcelle a effectivement deux maisons qui sont isolées à chacune de ses extrémités mais rendre constructible cette parcelle couperait la zone agricole en deux.. Je donne donc un avis défavorable à cette demande.

N°18 Madame Sérodon née Dautre la Croix de l'Arbre Saint Maurice de Lignon demande que les parcelles 181 et 844 situées aux Vivats et à Chambarou soient constructibles. La parcelle 181 ne limite pas avec la zone constructible et est située au milieu de la zone agricole. La parcelle 844 limite sur une faible partie avec la zone constructible mais la rendre constructible créerait une encoche dans la zone agricole. Je donne un avis défavorable pour les deux parcelles.

N° 19 Monsieur Stéphane Berger demande que la parcelle A 739 à Bérard soit en partie constructible comme elle l'est dans la carte communale. A l'appui de sa demande il fait valoir que sa parcelle a fait l'objet d'un compromis de vente notarié, que cette parcelle n'est pas classée en zone inondable par le PPRI de la rivière l'Ance, que la station de pompage qui jouxte sa parcelle n'est la source d'aucune nuisance sonore. Il est exact que la parcelle 739 n'est pas classée dans le P.P.R.I. en zone inondable. Par contre, les services de la mairie m'assurent que la station de pompage émet bien la nuit comme le jour un certain bruit. En fin et pour moi, c'est le plus important, les parcelles de ce village sont classées en zone N h qui ne permet pas la construction de nouvelles habitations. Je donne donc un avis défavorable à cette demande.

N° 20 Monsieur Marcel Jourda les Preaux est venu consulter le zonage et n'a pas jugé utile de faire d'observation.

Madame Madeleine Jourda demande que la parcelle N°150 soit constructible en totalité. Sans accorder la totalité de la parcelle je propose que la partie constructible soit agrandie comme l'est la parcelle voisine.

N°21 Madame Maryse Brun Bas en Basset demande que la parcelle 331 à Piroilles soit constructible en totalité. Cette parcelle de faible surface est déjà constructible pour une partie. Compte tenu de sa forme, la rendre constructible n'aura pratiquement

pas d'impact sur la zone agricole. Je donne un avis favorable à cette demande.

N°22 Monsieur et Madame Rivière Lapte demande à ce que la parcelle 805 située aux Roberts soit constructible. Cette parcelle est limitrophe d'une zone constructible mais située dans un hameau de faible importance que le PLU ne souhaite pas développer. De plus cette parcelle ne pourra pas avoir tous les équipements en particulier ne pourra pas être branchée au réseau d'assainissement. Je donne un avis défavorable à cette demande.

N° 23 Monsieur Perrin GAEC des Roberts demande que la parcelle 140 à Pirolles soit classée si possible en zone agricole. Elle encoche la zone agricole et de plus permet l'accès aux parcelles 142 et 144. Effectivement la parcelle 140 est en saillie dans la zone agricole. Même si la parcelle est bâtie le propriétaire de la parcelle devra toujours le passage pour permettre l'exploitation des parcelles voisines enclavées. Cette parcelle étant en limite de zone agricole ne procurera qu'une faible gêne à l'exploitant, je donne un avis défavorable à cette demande.

N° 24 Monsieur Pierre Ozil Sainte Sigolène agissant pour le compte d'une indivision demande que la parcelle 414 à Pirolles soit constructible. Sa fille aurait un projet de construction. Le terrain aurait toutes les infrastructures nécessaires pour la construction. Bien qu'il soit limitrophe d'un côté à la zone constructible il est situé dans une zone agricole et formerait une enclave préjudiciable à l'exploitation agricole des terrains voisins. Je donne un avis défavorable à cette demande.

N° 25 Monsieur Peyragrosse Michel 42 Fraisses demande que la parcelle K 791 soit constructible. Cette parcelle est située dans le hameau de Bernaud qui n'a pas de zone constructible. Il est classé en zone Nh sans possibilité de construction nouvelle. Je donne donc un avis défavorable à cette demande.

N° 26 Monsieur Peyragrosse André associé du GAEC des Chênes demande que la parcelle 1412 ne soit pas constructible et soit classée dans la zone agricole car elle est située à moins de 50 mètres de son bâtiment d'élevage. Cette parcelle serait effectivement située à 40 mètres de la stabulation. Je donne un avis favorable pour que cette parcelle soit classée en zone agricole.

N° 27 Monsieur Jean Douplat demande que les terrains situés à la plaine de Pirole section CN°1730,1732,1734 soient constructibles. En outre il demande à être reçu par la commission. Ces terrains auraient tous les équipements nécessaires pour être construits. Après examen de cette demande, il apparaît que ces parcelles sont situées en zone agricole, elles sont séparées de la zone constructible par une route départementale. Même s'ils possèdent tous les équipements il paraît difficile de satisfaire cette demande. Je donne un avis défavorable à cette demande.

N° 28 Monsieur Germain Moulin demande que la parcelle 1745 à Confolens soit classée en zone Uv en totalité. A l'heure actuelle elle est classée pour une faible partie en zone Uv et pour les quatre cinquièmes en zone naturelle, le classement en zone naturelle résulte du classement de cette parcelle dans le PPRI en zone rouge où on ne peut pas construire. Mr Moulin fournit un dossier technique conséquent qui étaye la thèse que ce classement est dû à une erreur d'appréciation lors de l'établissement des zones. Mr Moulin pense que ce classement en zone rouge est une erreur qui au vu des documents fournis peut paraître possible. Le commissaire enquêteur du PPRI avait appuyé sa demande, malheureusement son avis n'a pas été retenu par les services de l'Etat. Le PPRI, même s'il venait à être entaché d'erreurs, s'impose au PLU. Dans sa note appréciant la légalité du PLU, Monsieur Préfet rappelle très clairement que les

indications du PPRI doivent être intégrées dans le PLU; je ne puis donc que donner un avis défavorable à cette demande.

Mr Moulin possède également une importante surface agricole et forestière, il demande de pouvoir construire un bâtiment à usage agricole et de stockage de matériel sur la parcelle 121 à Bouteyrolles qui est en zone N, or le règlement du PLU interdit toute nouvelle construction en zone N. Par contre si Mr Moulin devient exploitant, il pourra après son installation, construire sur des parcelles en zone agricole les bâtiments nécessaires à son exploitation. Mais pour cela il faut que l'exploitant remplisse les règles qui permettent l'installation. Dans l'état actuel de la situation je ne puis que donner un avis défavorable à cette demande.

N°29 L'indivision Clavier chez Madame Michèle Roux demande que la parcelle AN173 à la Chareyre soit constructible. Cette parcelle suivant la propriétaire présenterait toutes les caractéristiques d'un terrain constructible: elle touche la zone constructible, est en retrait de la RD42, a une voie d'accès, est située pour $\frac{3}{4}$ de sa surface à plus de 100mètres des bâtiments d'une exploitation. Ce n'est pas parce qu'une parcelle possède les caractéristiques nécessaires à un classement en zone constructible qu'elle devient automatiquement constructible. Dans le cas présent cette parcelle est située au milieu d'une zone agricole qu'il convient de protéger. Rendre constructible la parcelle AN173 outre qu'elle est d'une surface importante (11600m²), située au milieu de la zone agricole, à proximité d'une exploitation agricole, condamnerait à terme toute la zone agricole déjà fortement amputée. Je donne un avis défavorable à cette demande.

N° 30 Monsieur et Madame Bardin Saint Didier en Velay demandent que les parcelles AM11 ET AM12 soient constructibles. Ces parcelles sont effectivement limitrophes de la zone constructible. Elles sont en zone agricole et paraissent ne pas avoir de sortie sur une voie publique. Compte tenu qu'il paraît difficile d'amputer la zone agricole dans ce secteur, de l'état d'enclave des parcelles, je donne un avis défavorable à cette demande.

N°31 Monsieur Didier Bert Monistrol sur Loire demande que la parcelle AA132 soit constructible.

N°32 Madame Louissette Bert (Olivier) Monistrol sur Loire demande que la parcelle AA133 soit constructible.

Ces deux demandes concernent des parcelles mitoyennes et présentant les mêmes caractéristiques peuvent être examinées ensemble.

Il s'agit de parcelles situées en zone agricole, il ne paraît pas opportun de changer leur destination, même si elles sont effectivement limitrophes avec la zone constructible et ont les équipements à proximité. Je donne un avis défavorable à ces deux demandes.

N°33 Madame Euphrasie Baptistine Millot Firminy demande que la parcelle 406 les Plats de Piroles (Rocherenard) soit constructible. Cette parcelle jouxte la zone urbanisable mais amputerait la zone agricole d'autant plus que dans ce secteur d'autres demandes présentant des caractéristiques quasi identiques ont été faites. De plus cette parcelle aurait un mauvais accès. Je donne un avis défavorable à cette demande.

N°34 Madame Marie Antoinette Avinin demande que les parcelles AN 85 et 216 à la Chareyre soient constructibles Effectivement de chaque côté de la parcelle 85 les terrains sont constructibles, mais à l'heure actuelle cette parcelle permet au GAEC de Montillon d'exploiter des parcelles de l'autre côté de la zone constructible. De plus il apparaît souhaitable que l'ensemble de l'îlot de terres agricoles de ce secteur ait une

sortie par des terres agricoles et ceci même si la propriétaire prévoit de laisser un passage pour l'exploitant . Je donne un avis défavorable à cette demande.

Pour la parcelle 216 son classement en zone constructible n'aurait pas les mêmes inconvénients à condition que l'autorisation soit partielle .Je propose que la parcelle soit constructible jusqu'au droit de la parcelle 198 ,le restant de la parcelle resterait en zone agricole. .

N°35 Monsieur et Madame Pierre Chalencon Fraisses demande que la parcelle 891 soit constructible .Cette parcelle est située au hameau du Viillard qui a été classé en zone Nh et donc ne permet pas de construction nouvelle. L'absence de zone Uv ne permet pas de satisfaire cette demande. Je donne donc un avis défavorable à cette demande.

N° 36 Monsieur et Madame Bascili le Rousson demande que la parcelle 84 soit constructible en totalité. Cette parcelle est située au milieu du village de Rousson et est constructible en totalité . Cette demande est donc sans objet. Il conviendra cependant de vérifier si Mme Millot ne possède pas une autre parcelle qui aurait le même numéro.

N°36 bis L'indivision Charentus Pontvianne demande que les parcelles 942 et 949 soient constructibles. Ces parcelles son situées au hameau du Viillard . Je ne puis que donner un avis défavorable à cette demande puisque le hameau du Viillard classé Nh ne comporte pas de zone constructible .

N°37 Monsieur Julien Pochelon Grand Champ, demande de pouvoir réaliser sur les parcelles 929 ,930, et 713 un camping à la ferme de moins de 7 emplacements. Comme le souligne le demandeur, cette activité est une diversification de la profession d'agriculteur.

La législation prévoit que des campings à la ferme pouvant accueillir 20 personnes au maximum sur moins de sept emplacements peuvent être réalisés par des agriculteurs sur des zones agricoles .

Il m'a été indiqué que l'accès à la ferme et aux parcelles du camping projeté était plutôt difficile car il se fait par un chemin rural peu adapté à la circulation des voitures ,caravanes ou camping cars. D'autre part certaines parcelles seraient très humides et peu propices à la réalisation d'un camping à moins que de gros travaux ne soient engagés. Si la réglementation prévoit la possibilité d'établir un terrain de camping en zone agricole elle prévoit également que le maire peut, dans certaines zones du PLU, interdire la réalisation de camping ,soit pour des raisons de salubrité (il doit y avoir au minimum un évier et des sanitaires et être conforme au différentes normes sanitaires imposées pour cette activité.) soit pour des raisons de sécurité . En conclusion Mr Pochelon peut ouvrir un terrain de camping à condition qu'il remplisse les conditions techniques nécessaires à son ouverture qui seront analysées lors de la réalisation concrète de son projet .

Monsieur Pochelon demande également que la parcelle k 690 siège de sa ferme soit classé Nh A mon avis , s'agissant d'une exploitation tous les travaux nécessaires à son exploitation y compris ceux portant sur son logement sont possibles y compris en zone agricole .Ce classement en zone Nh ne s'impose donc pas .D'ailleurs les sièges d'exploitation des agriculteurs de Beauzac n'ont pas été mis en zone Nh.

N° 38 Madame Christiane Proriol demande que les parcelles D768 ,1255 ,1537 et 1740 aux Plats soient constructibles .Les parcelles 768 et 1740 sont situées en pleine zone agricole et ne limitent pas la zone constructible. La parcelle 12 55 est également en zone agricole bien que limitrophe de la zone urbanisée . Je donne pour ces trois

parcelles un avis négatif. Pour la parcelle 1537 on pourrait accorder partiellement une partie constructible en continuation de la zone Uv existante.

N° 39 Monsieur Pierre Bourgis la Charreyre demande que la parcelle AN70 soit constructible .Il demande également une modification de la partie constructible de la parcelle G 841. La parcelle AN70 est effectivement insérée dans la zone urbanisée, compte tenu de la faible surface ((1300 m²) et de son emplacement , je donne un avis favorable à cette demande . Pour la parcelle 841 il est demandé que la partie constructible soit parallèle à la route , l'entrée se faisant au droit des parcelles 132 et 133 situées en face ,car ailleurs la route serait en contre bas de 3 mètres , je donne un avis favorable à cette demande de modification de la zone U.

N° 40 Monsieur Pascal Bourgis 67530 Ottrott demande que la parcelle 5 située à la Naute soit constructible .Compte tenu de la faible surface de la parcelle (900 m²) et qu'elle touche la zone Uv je donne un avis favorable à cette demande .En échange Mr Bourgis propose que la parcelle N°1 ne soit plus constructible Il appartiendra à la municipalité de se prononcer.

N °41 Madame Josiane Roche 42 Planfoy demande que les parcelles 3 4 et 35 soient constructibles . C es parcelles sont à l'heure actuelle en clavées Pour supprimer cette enclave et avoir un accès à la voie publique, la propriétaire souhaiterait faire un échange avec ses voisins Ces derniers ne seraient pas opposés à cette transaction à condition qu'ils reçoivent en échange du terrain constructible qu'il céderait du terrain également constructible . Ignorant où seront pris les terrains en vue de l'échange il me paraît difficile de mettre en zone constructible la totalité de ces deux parcelles qui déstabiliseraient la zone agricole ,je donne un avis défavorable à cette demande .

N ° 4 2 Madame Jeanine Dorel la Charreyre demande que la parcelle AN84 soit constructible au moins en partie ,que la parcelle212 au Montourtier soit constructible en totalité et que la parcelle AO 82 soit partiellement constructible. Ces trois parcelles sont effectivement mitoyennes ou proches de la zone constructibles mais compte tenu de leur localisation en zone agricole ou naturelle il ne paraît pas souhaitable d'en changer la destination. Je donne un avis défavorable pour ces trois parcelles .

N ° 43 Observations de l'association les Amis du Vieux Beauzac
Après avoir souligné le travail remarquable qui a été fait lors de l'élaboration du PLU et indiqué qu'ils souscrivent pleinement aux orientations qui ont été prises, ils abordent les différents points qui ,à leur yeux ,paraissent importants:

-Sans arrêter son développement leur souhait est de freiner l'augmentation de la population .

-Préserver l'identité Beauzacoise

C'est le point fort de leur intervention ils sont très attachés au caractère historique et ancien du centre de Beauzac ainsi qu'à la qualité architecturale de certains villages. Pour conserver ce patrimoine il conviendra d'édicter selon eux des normes très strictes pour la construction .Ils proposent leur concours pour définir ces objectifs.

-Préserver agriculture qui participe à la conservation des paysages , par contre elle devra faire un effort d'intégration des bâtiments d'élevage .

-Mieux intégrer les zones industrielles par des plantations et en freiner le développement.

-Valoriser la qualité paysagère et environnementale de Beauzac

Les vallées de la Loire et de l'Ance ont une faune sauvage très riche qu'il convient de préserver y compris en donnant un frein important au développement de ces zones . Ces observations des Amis du Vieux Beauzac vont bien dans le même sens que ce

que désire réaliser le PLU : diminution des surfaces constructibles, maîtrise du développement de la population qui se fera dans le bourg au détriment des villages, réglementation des constructions en fonction de leur situation etc...

L'association pourra aider les responsables communaux à expliquer et à faire admettre à la population la nécessité d'adopter de nouveaux comportements plus conformes au développement durable pour lequel théoriquement tout le monde souscrit mais soulève des oppositions parfois vives lorsqu'on passe à l'application concrète.

N°44 Après avoir examiné le projet de PLU le syndicat agricole de la commune de Beauzac constate que les surfaces agricoles ont été protégées et donne son accord pour l'approbation du PLU tel qu'il a été présenté.

N° 45 La municipalité m'a remis une liste de bâtiments situés dans les zones naturelles ou agricoles de la commune qui ne sont pas ou plus des exploitations agricoles et qui n'ont pas été répertoriées dans une zone où les aménagements ou extensions mesurées sont possibles. Elle me demande de les inclure dans la zone Nh. En effet sans ce classement il serait impossible de faire quoi que ce soit pour conserver ces bâtiments. Je donne un avis favorable à cette demande, cette liste est jointe en annexe dans mon rapport.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PLU DE BEAUZAC

Tous les services qui ont été consultés ont donné un avis favorable au projet de PLU tel qu'il était présenté. Ils ont estimé que le projet de PLU répondait bien aux différentes réglementations et que, d'une manière générale, il prenait bien en compte la multiplicité des intérêts que l'on rencontre dans une commune, alors qu'ils peuvent parfois être divergents pour ne pas dire antagonistes. Certes, certains services ont accompagné leurs avis d'observations qui ont été abordées avec l'équipe municipale soit lors de notre entretien à la fin de l'enquête publique soit après mon rapport de synthèse. Je puis assurer que la plupart de ces remarques seront prises en compte dans la rédaction finale du PLU.

Les observations du public ont été nombreuses mais à une exception près, elles ont concerné uniquement le zonage. Elles ont été d'autant plus nombreuses que des parcelles qui étaient en zone constructible dans la carte communale, se sont retrouvées en zone agricole ou naturelle. La contraction des surfaces destinées à la construction n'a pas toujours été comprise et surtout approuvée. Par contre, toutes les autres dispositions du PLU n'ont pas suscité de remarques. Même si elle m'a amené à refuser de nombreuses demandes du public j'approuve entièrement la volonté des autorités municipales de vouloir économiser la consommation des terrains des zones naturelles ou agricoles, tout en conservant les moyens de continuer son développement.

En conclusion le projet de PLU m'apparaît comme un ensemble équilibré. Il a bien pris en compte les intérêts agricoles, l'approbation du syndicat agricole en est la meilleure preuve. La qualité architecturale du bourg médiéval et ancien ainsi que les paysages remarquables de la vallée de la Loire et de l'Ance sont bien protégés. L'absence de critiques du projet de PLU par les Amis du Vieux Beauzac est là pour l'attester. Malgré ces contraintes, le développement futur de Beauzac est assuré. Personnellement je regrette un peu le blocage quasi absolu du développement des villages en particulier le classement en zone Nh de plusieurs petits hameaux où l'on ne pourra pas construire de nouvelles habitations même s'il y a des terrains disponibles qui n'apporteraient aucune gêne aux zones A ou N. A terme, ces villages vont se désertifier et devenir uniquement le siège de résidences secondaires où toute vie sociale aura disparu. Certes je comprends parfaitement bien les motivations qui ont poussé à concentrer le développement de la commune au bourg et sa périphérie; c'était probablement nécessaire pour répondre aux nouvelles directives qui s'imposent lors de l'élaboration d'un PLU. Simplement je trouve que le frein au développement des villages a été un peu sévère. Cette remarque malgré tout mineure ne veut en aucun cas remettre en cause la valeur du PLU.

Les quelques modifications que je propose à la suite des observations du public n'affectent ni la forme ni l'esprit qui ont présidé à l'élaboration du PLU.

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE AU PROJET DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BEAUZAC.

FAIT A NOLHAC LE 13 JANVIER 2014

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Paul MARTEL
