

Paul GINESTE
Chemin des Conchis
07170 LAVILLEDIEU
Tél. : 04 75 94 83 74

Mars – Avril 2012

Commissaire Enquêteur

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

Commune de LAURAC-en-VIVARAIS

ENQUETE PUBLIQUE

concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

(P.L.U.) de Laurac-en-Vivarais

R A P P O R T

du Commissaire Enquêteur

2^{ème} PARTIE

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

../..

2^{ème} PARTIE

I – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUITE AUX OBSERVATIONS DES SERVICES.

I – 1 – Observations d'intérêt général.

- a)- Définitions des objectifs : démographie – nombre de logement.
- b)- Modération de la consommation de l'espace.
- c)- Limitier la consommation des espaces naturels et agricoles.
- d)- Mixité sociale, densification, formes d'habitat.
- e)- Zone AU Le Poux.
- f)- Zone AUF – La Graillerie.

I – 2 – Autres observations des services.

- a)- Avis de la Préfecture.
- b)- Avis du P.N.R.
- c)- Avis de la Chambre d'Agriculture.
- d)- Avis du Syndicat des eaux de la Basse Ardèche (SEBA)

II – EXAMEN DES OBSERVATIONS ET DES DEMANDES DU PUBLIC.

III – AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

2^{ème} PARTIE

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (C.E.).

Dans la 1^{ère} partie du rapport, le Commissaire Enquêteur expose une analyse sommaire du projet du P.L.U. tel qu'il a été arrêté et soumis à l'enquête publique.

La 2^{ème} partie est consacrée à l'examen des avis, des observations, des demandes des services, du public, avec en parallèle les avis du Commissaire Enquêteur.

Au final, le C.E. donne son avis et ses conclusions sur le projet du P.L.U. de Laurac en Vivarais.

I – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUITE AUX OBSERVATIONS DES SERVICES.

I – 1 – Observations d'intérêt général.

Modérer la consommation de l'espace, préserver le potentiel agricole, assurer la mixité sociale et l'accueil d'une population diversifiée sur la commune, favoriser la densification des habitants sur certains secteurs, promouvoir de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espaces, constituent pour les services de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et du P.N.R. les objectifs majeurs à prendre en considération dans le projet du P.L.U. de Laurac.

Pour les services de l'Etat, il s'agit d'observations dont la prise en compte est obligatoire pour assurer la légalité du document.

Certains secteurs de la commune sont cités par l'ensemble de ces services :

- La zone AUF de la Graillerie – Prends-toi Garde – Le Plantier – Granger – la zone AU « Le Poux ».

Concernant cette dernière zone, le C.E. note des convergences entre les services de l'Etat et le P.N.R. :

- les services de l'Etat ne sont pas défavorables au développement de cette zone AU, par contre demandent que le projet de P.L.U. soit aménagé pour optimiser l'utilisation de cette zone
- le P.N.R. est favorable à la création de cette zone AU, sous condition, également d'optimiser les aménagements et propose même un élargissement sur des parcelles classées en zone UB du Granger et du Poux.
- Par contre, la Chambre d'Agriculture est défavorable à cette zone AU Le Poux, et souhaite que la zone UB des secteurs Le Poux – Granger soit strictement limitée et réduite.

Il faut remarquer que les services précités ont tous en commun l'objectif de réduire l'enveloppe constructible du projet du P.L.U. d'environ 3ha.

../..

COMMENTAIRES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

a)- Définitions des objectifs : démographie – nombre de logement.

L'objectif démographique fixé par le projet du P.L.U. est une augmentation de la population de 300 habitants sur une période de quinze ans.

A partir de ce diagnostic, les besoins en nouveaux logements sont estimés à 185. Il est logique de s'interroger sur la superficie des zones constructibles (estimée à 20ha) qui paraît relativement élevée, eu égard, au nombre de logements fixés.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Il est toujours difficile de prévoir, à partir des données des années passées, l'évolution de la population d'une commune sur une longue période. Le C.E. observe que la commune de Laurac ne dispose, ni de P.O.S., ni de P.L.U. Les permis de construire sont délivrés depuis plusieurs années sous le régime du règlement national d'urbanisme avec des règles de constructibilité limitée.

Le fait pour la commune de se doter d'un P.L.U. pourrait être un facteur d'un développement plus dynamique des constructions et de la population. Les objectifs de 300 habitants supplémentaires et de 185 logements nouveaux sont tout à fait plausibles voir sous estimés.

b)- Modération de la consommation de l'espace.

L'utilisation économe des espaces naturels et la préservation des potentialités agricoles sont des objectifs fondamentaux du code de l'urbanisme (art. L 121-1).

La superficie des espaces constructibles est estimée à 20ha. Les services jugent que cette surface est relativement élevée, eu égard, le nombre de constructions visé en objectifs et une diversification insuffisante en offre de logements vers des types d'habitats plus denses. Les services estiment que les superficies destinées à l'urbanisation sont surdimensionnées d'environ 3ha et doivent être revues à la baisse.

COMMENTAIRES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Lorsque l'on observe le plan graphique du zonage, on constate que les zones admises à la construction (zone UB) correspondent à des secteurs déjà construits avec de nombreuses et parfois « trop de grandes » dents creuses. Cette situation provient pour une grande part de la délivrance de permis de construire sur la base du Règlement national d'urbanisme. Ceci explique, certainement en partie, la situation actuelle de la commune qui se caractérise par un habitat relativement diffus, une urbanisation parfois linéaire, vers l'ouest (Rosières) et une consommation excessive de l'espace agricole :

- soit directement par la construction de maisons sur des grandes parcelles ;
- ou, indirectement par la présence d'habitations autour ou près de parcelles dont la vocation agricole se trouve, ainsi, très compromise, c'est le cas, par exemple, pour la zone AUF de la Graillerie.

L'absence de P.O.S. ou de P.L.U. n'est certainement pas étrangère à cette situation. Il s'agit là d'une situation de fait que subit la municipalité actuelle qui a le mérite de doter la commune d'un P.L.U. qui apparaît comme une sorte de régularisation de l'espace construit de la commune.

Néanmoins, il est souhaitable de réduire, autant que faire ce peut, les espaces prévus pour la construction. Des propositions sont faites ci-après, dans ce sens, par le Commissaire Enquêteur.

c)- Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles.

COMMENTAIRES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Il faut tenir compte de la situation réelle du terrain.

En effet, en dehors de la zone AU Le Poux et de quelques parcelles attenantes vers Granger, on constate que les zonages UB – UB_i – recouvrent des secteurs déjà construits avec des dents creuses, rendant pratiquement impossible l'exploitation agricole de parcelles souvent encastrées, ou trop proches des habitations, compte tenu des gênes réelles ou ressenties par le voisinage et de l'hostilité de certains résidents. C'est également l'argument soulevé par les propriétaires des terrains de la zone AUF de la Graillerie qui fait l'objet d'un développement à l'alinéa I-1-f). Quant à la création de la zone AU du Poux, il s'agit en l'occurrence d'un projet considéré essentiel pour la municipalité qui s'inscrit dans une vision du développement de l'urbanisme dans ce secteur situé en périphérie immédiate du centre bourg. Ce projet fait l'objet d'un avis spécifique du C.E. au paragraphe I-1-e).

L'enquête publique a fait apparaître quelques moyens d'économiser des espaces et de préserver le potentiel agricole, soit sur demandes de propriétaires, soit sur propositions du C.E.

SUR PROPOSITIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Quartier Prends-toi Garde : le long du CD 104 de l'entrée Est du hameau (P 2250) jusqu'au VC n° 5 (P 2641), les parties Sud des parcelles, bien que n'étant pas incluses dans le périmètre de la loi Barnier, pourraient être reclassées en N (au lieu de UB) : **S = 5000 m².**

La Graillerie : P 2490 (partie basse) 2053 – 2491 – 2055 à gauche de la voie communale : reclassement en N (au lieu AUF) pour préserver le paysage le long du Toufache. **S = 2500 m².**

Le Plantier : Reclassement en zone A (au lieu de UB) une bande le long du chemin P 1827 – 2514 – 1828 – 1829 – 1830 - **S = 3000 m².**

Le Blajoux : P 1409 – partie P 1410 – reclassement en N (au lieu de UB) **S = 2500 m².**

../..

SUR DEMANDES DES PROPRIETAIRES.

Quartier Le Tour-Granger : Lettre de **M. ROURE Roger** (n° 12).

Reclassement en A (au lieu de NL) des P. 934 – 935 – 936 et 938

S = 7500 m².

Près du Centre Bourg (Sud) près de la zone A : Lettre de **M. ROCHE Jean-Louis**

(Registre n° 4).

Reclassement en A (au lieu de UA et UB) des P. 1699 – 1701 – 1703 – 1704 - **S = 2500 m².**

Proposition digne d'intérêt : Création d'une coupure et d'une liaison verte entre une zone A et AH encadrée en UB et la zone N située à l'Est.

Blajoux : Demande (au registre n° 28) de **M. DEROCLES Serge**

Reclassement en AH de la ferme P. 1442 et en A (au lieu de UB) des P. 1439 – 1442 – 1437 – 1436 - **S = 3000 m².**

Reclassement en zone A de parcelles classées N – n° 1443 – 1444 – 1447 – 1446 – 1453 – 3015 - **S = 11000 m².**

Sur proposition du C.E., créer une zone A englobant les parcelles ci-dessus et d'autres parcelles voisines, par exemple, n° 1454 – 1458 – 3017 – ce qui représenterait au total une superficie supérieure à 2ha reclassée en zone A.

Peyrot : Lettre du 24.02.2012 – de **M. PERBOST Jean-Daniel.**

P. 2305 (ferme) à reclasser en AH (au lieu de UT) ;

P. 3257 (dépôt de déchets inertes en voie de réhabilitation) – reclassement en A (au lieu de N) environ **S = 5000 m².**

Les Genestes : Lettre du 24.02.2012 – de **M. PERBOST Jean-Daniel.**

P. 2165 (ferme) à reclasser en AH (au lieu de N).

P. 2160 – 2796 – 2797 – 2798 – 2799 – 2800 – 2801 – 2802 – 2805 – 2806 – 2808 – 2809 – A reclasser en A (au lieu de N) environ **S = 10000 m².**

Le Plantier: Lettre de **M. Mme MARRON** (n° 19) demande :

que la P. A 3263 soit classée en zone N (au lieu de UB).

Avis favorable bien que cette parcelle soit encadrée en pleine zone UB **S = 2500 m².**

Vacher : Lettre de **Mme ROURE Geneviève** (n° 21)

Demande que les P. B 439 – 440 – soient classées en N (au lieu de UB).

Avis favorable, bien que ces parcelles soient de superficie réduite : **S = 1500 m².**

EN CONCLUSION :

-près de 30 000 m² sont ainsi déclassés de zones constructibles pour A ou N ;

-près de 35 000 m² sont déclassés de la zone N et reclassés en zone A participant ainsi à la préservation du potentiel agricole.

../..

d)- Mixité sociale, densification, formes d'habitat.

L'examen de la structure de la population révèle, que la part de la population de 20 à 59 ans, est assez importante (+ de 44%) et celle des plus de 60 ans représente 32%. Cette situation expose la commune à un vieillissement important à terme.

Attirer une population plus jeune et des nouvelles familles est un objectif prioritaire pour la commune (PADD – objectifs n° 2 et 4), d'où la nécessité d'orienter l'urbanisation vers plus de densification et de mixité sociale.

Des opérations dans ce sens sont en voie de réalisation :

Le Plantier : Prog. ADIS de 22 logements sur 7000 m² ;
Prends-toi Garde : Prog. ADIS de 17 logements sur 10000 m² ;
Rabette : lotissement de 10 logements sur 4100 m² ;
Centre Bourg : 5 logements.

Ces efforts doivent être poursuivis. Il est nécessaire que la commune se dote de moyens réglementaires favorisant la mise en œuvre de ces objectifs à l'aide de schémas d'orientations et d'aménagement (OPA) pour assurer une urbanisation cohérente et organisée.

La zone du Poux est géographiquement intéressante, eu égard, sa position, son exposition, sa proximité du village, de ses commerces et services. La Municipalité, dans le projet du P.L.U., prévoit dans les secteurs du Poux – Granger – Le Tour, un maillage de voies pour améliorer :

- le désenclavement du Centre Bourg (RC 6 – 5 – 7) vers le RD 212 ;
- les liaisons vers le nouveau quartier du Poux et des zones déjà urbanisées (UB) (RC 10 et RC 11) ;
- une deuxième voie de désenclavement (RC 9 – RC 4) vers le CD 212 au Sud.

Enfin la commune réserve (RC 2) une zone NL pour des équipements publics.

Tout cet ensemble relève d'une logique qu'il y a lieu de conforter. D'où, ci-après les propositions du C.E. concernant la zone AU Le Poux.

e)- Zone AU Le Poux.

La zone AU arrêtée au projet du P.L.U. est de surface relativement modeste (12 000 m²). Aussi, est-il souhaitable, comme le préconise le PNR que la zone du Poux soit élargie afin qu'elle soit urbanisée de manière optimale.

PROPOSITIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

- Elargir la zone AU à l'Ouest sur la parcelle 841 (partie basse – suite demande de M. Besset) et les parcelles 834 – 835 – 832 – 833 – (avis verbal de M. le Maire) ;
- Elargir la zone AU à l'Est sur les P. 2468 – 848 – 897 – 901 – 903 – actuellement classées en zone UB.

Cette nouvelle zone AU couvrirait une surface d'environ 25000 m². Un schéma d'orientations et d'aménagements précis et cohérent pourrait être dressé, favorisant une urbanisation plus dense, mixant des habitats sociaux ou aidés, groupés ou semi groupés, et des parcelles pour des maisons individuelles de l'ordre de 500 à 800 m², par exemple.

Lors de ses permanences le C.E. a reçu six personnes concernées par l'urbanisation du secteur. Aucune n'a montré d'hostilité vis-à-vis de la création de cette zone AU. Elles ont formulé diverses demandes concernant surtout les tracés des futures voies :

Madame **VINCENT** Béatrice – (inscription au registre n° 23 + croquis) pour le tracé du RC 10 sur la zone AU.

Monsieur **CHAZALET** Claude – (inscription au registre n° 21 + croquis) pour reporter le tracé RC 10 plus à l'Ouest.

Monsieur **BESSET** Laurent (Lettre du 10.02.2012) pour le tracé RC 10 au travers de la zone AU.

Madame **FERNANDEZ** et Monsieur **HUMBERT** (Lettres du 14.02.2012) pour le tracé du RC 9.

Monsieur **BALESTRINI** Raphaël (registre n° 38 + croquis) pour le tracé du RC 10.

Le C.E. estime qu'il ne devrait pas exister de difficultés insurmontables pour satisfaire les demandes des intéressés.

Une large concertation devra être engagée lors de l'élaboration du nouveau schéma d'orientations et d'aménagement.

f)- Zone AUF – La Graillerie.

Les services ne sont pas favorables au classement de ces parcelles en zone AUF, eu égard, leur potentiel agricole.

Le C.E. s'est rendu sur les lieux. Il a constaté que :

- ces terres ont une valeur agricole réelle, plantées d'arbres fruitiers ;
- ces terrains ne sont plus cultivés, sont pratiquement à l'abandon, les arbres en voie de dépérissement ;
- cette zone est en quelque sorte une « énorme » dent creuse encastrée dans une zone déjà urbanisé et classée en UB.

Le C.E. doute que ces terres reviennent un jour à l'agriculture, compte tenu de leur situation géographique et des difficultés rencontrées par la profession pour exploiter des surfaces proches des habitations. Cette opinion, formulée par M. Mme **BESSET** Michel (Lettre du 15.02.2012) est corroborée par plusieurs cultivateurs reçus par le C.E.

Dans ces conditions, le C.E. ne perçoit pas l'intérêt de conserver ces terres dans le secteur agricole. Il propose que les parcelles situées à droite de la voie communale (en montant vers le hameau) soit maintenues en zone **AUF** :

« zone réservée à une urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du P.L.U. ».

Le C.E. relève qu'en dehors du projet **AU** Le Poux, la municipalité ne dispose pas d'autre zone sur laquelle elle pourrait agir pour une urbanisation organisée dans un objectif de densification et de mixité sociale. Le C.E. propose que le règlement de la zone AUF soit complété dans ce sens, par exemple, en mentionnant en plus de la modification du P.L.U., l'obligation de la mise en place d'un schéma d'orientations et d'aménagement.

Enfin, le C.E. rappelle sa proposition du déclassement de la zone **AUF** en zone **N** de quelques parcelles situées en bas à gauche de la VC montant le hameau (voir paragraphe I – 1 – c. – alinéa La Graillerie).

I – 2 – Autres observations des services.

a)- Avis de la Préfecture. (Lettre du 10.11.2011).

Prise en compte du risque incendie.

Après visite sur les lieux, le C.E. partage l'avis des services de l'Etat concernant le risque d'incendie de forêt au quartier Riotor. Le C.E. est favorable aux propositions des services de l'Etat pour un classement, soit en zone **N** ou en zone **AU** « constructible sous conditions » des parcelles 442 à 446 – 457 à 458.

Autres points abordés : protection des espaces agricoles, Natura 2000, risque inondation, risque sismique, continuités écologiques, règlement écrit, annexes, observations formulées à titre de recommandations :

Le C.E. n'a aucune remarque (ou objection) particulière à formuler aux observations des services de l'Etat sur ces points abordés.

b)- Avis du P.N.R. (Lettre du 25.09.2011).

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Sur le préambule rappelant les objectif du P.N.R.

Aucune remarque particulière.

Sur le développement de l'urbanisation (axe thématique n° 4).

L'avis du C.E. est largement explicité tout au long du paragraphe I – 1.

../..

Sur le développement économique (axe thématique n° 2).

Créer une vraie zone artisanale soit communale ou intercommunale devrait être un objectif prioritaire. Cette question est abordée dans le dossier mais renvoyée à la future déviation du CD 104 dont nul n'est en mesure d'annoncer des délais. La création d'une telle zone pourrait faire l'objet à terme d'une révision simplifiée du P.L.U.

Sur les autres points abordés par le P.N.R.

Aucune observation (ou objection) particulière n'est formulée par le C.E.

*c)- **Avis de la Chambre d'Agriculture** (Lettre du 04.10.2011).*

Le C.E. aborde les thèmes développés par la Chambre d'Agriculture au paragraphe I – 1 -. Son avis est largement explicité tout au long de ce développement.

*d)- **Avis du Syndicat des eaux de la Basse Ardèche** (SEBA).*

Le C.E. relève dans l'avis du SEBA les insuffisances actuelles de l'alimentation en eau potable de certains quartiers :

- Péchubert : Est – Ouest ;
- Prends-toi Garde – Vacher – quartier de la plaine de Laurac (OBC).

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Quartiers de Pechubert Est/Ouest.

Limiter strictement l'urbanisation telle qu'elle est prévue au projet du P.L.U.

Quartiers – Prends-toi Garde – Vacher – La Plaine.

Ces vastes zones sont classées en UB. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire : cette obligation s'impose aussi bien au constructeur qu'au Maire qui délivre les autorisations de construire.

Par conséquent la question même de maintenir ces zones en UB se pose. C'est pourquoi le C.E. propose que tous ces secteurs soient classés en zone AU « constructible sous conditions », en attendant que le renforcement des ressources en eau potable devienne une réalité.

II – EXAMEN DES OBSERVATIONS ET DES DEMANDES DU PUBLIC.

Quarante-deux observations, demandes ou mentions sont inscrits au registre d'enquête, trente lettres et documents divers ont été reçus par le Commissaire Enquêteur.

../..

Ces observations et demandes diverses font l'objet des avis ci-après.

Examen des demandes et avis du Commissaire Enquêteur.

- Registre** n° 4 – **ROCHE** Jean Louis – Centre Bourg – Le plantier.
Demande de classement des P. 1699 – 1701 – 1703 – 1704 en zone **A**
Avis favorable : ce classement participe ainsi à l'objectif de l'économie de l'espace constructible.
- Registre** n° 5 – **JALLES** Bernard – Les Genestes.
Demande classement en zone constructible des P. 2176 – 3206 –
Avis défavorable – Parcelles classées en zone A.
- Registre** n° 7 – **M.Mme ROURE** Jean Marie – Les cotes –
Demande que la grange placée près de leur ferme – P. 401 – 402 – soit classée
En zone **AH**.
Avis favorable – cette grange pourrait être réhabilitée pour créer une petite habitation (ou gîte).
- Registre** n° 13 et 18 – **ROURE** Roger – Le Tour –
Lettre n° 12 demande que les P. 934 – 935 – 936 – 938 – soient classées en zone **A**.
Avis favorable – préservation du potentiel agricole – installation projetée de son jeune fils comme cultivateur.
- Quartier Chabrière – P. 2590 –
Demande que la zone UB, soit élargie d'une dizaine de mètres à l'Est vers la P. 2285 pour permettre l'agrandissement du bâtiment situé sur P. 2590.
Avis favorable.
- Registre** n° 14 – François et Geneviève **DEROUDILHE-ROURE** – Champ du Buis –
Demande que les P. 925 et 926 soient incluses en zone **UB**.
- Registre** n° 34 – demande complémentaire à celle n° 14 de Madame **ROURE**
Geneviève née **DEROUDILHE**. Demande de la zone UB comprenant la
P. 925 soit élargie vers le ruisseau.
*Avis favorable pour l'élargissement modéré de la zone UB sur P. 925 et 926
Vers le ruisseau.*
- Registre** n° 24 – Madame **VINCENT** Béatrice – demande :
Quartier Le Plantier – que la zone UB soit élargie d'une bande de 20/30 m. sur
P. 2698.
Avis favorable pour un élargissement modéré de la zone UB sur P. 2698.
Quartier Granger – demande que la P. 3261 soit classée en zone **UB**.
Avis défavorable – Parcelle classée en zone A (économie de l'espace naturel ou agricole).

- Registre** n° 28 – **DEROCLES** Serge – quartier Blajoux. – demande :
que les parcelles 1439 – 1437 – 1436 – soient classées en zone **A**.
Avis favorable.
que la parcelle 1442 sur laquelle est construite la ferme soit classée en
zone **AH**.
Avis favorable.
que les parcelles 1443 – 1444 – 1447 – 1446 – 1453 – 3015 soient classées en
zone **A**.
Avis favorable.
- Registre** n° 29 – **Mme THOULOZE** Suzanne et Christiane – La Graillerie –
demande que les parcelles 2092 – 2093 et 2076 soient classées en zone **UB**.
Avis défavorable pour les P. 2092 – 2093 – situées en zone A.
La P. 2076 est déjà classée en zone **UB**.
- Registre** n° 33 – **ROURE** Bernard – Coucouron –
Demande que les P. 389 et 390 soient classées en zone constructible.
Avis défavorable – parcelles situées en pleine zone A.
- Registre** n° 35 – **COUSTAURY** Alain – quartier Coucouron –
Demande que les parcelles 450 et 386 soient classées en zone constructible.
Avis défavorable – parcelles situées en zone A.
quartier Le Tour –
demande que la parcelle n° 1000 soit classée en zone **AH**.
Avis favorable.
- Registre** n° 39 – **CLERINO** Richard – La Bouroule –
Demande que la parcelle 7580 soit classée en zone constructible.
Avis défavorable – parcelle située en pleine zone N.
- Registre** n° 42 – **Mme CHAMBON** Elise – Coucouron –
Demande que les parcelles 386 et 387 soient intégrées en zone **UB**.
Avis défavorable – parcelles situées en pleine zone A.
- Lettre** n° 1 – **Mme et M. TOURREL** Emile – La Graillerie –
Demande l'élargissement de la zone **UB** vers P. 2913 (à l'Est) partie 2050 –
2015 (voir croquis joint).
*Avis favorable pour une extension modérée de la zone UB – sur les parcelles
Précitées.*
- Lettres** n° 2 – **Mme REYNOUARD-BLACHERE** – demande :
(3 lettres)
que la parcelle A 1057 située « Plaine de Laurac » soit classée en zone
Constructible.
*Avis favorable pour un classement en zone **UBi** :*
*Cette parcelle jouxte cette zone **UBi** au Nord.*
Que les P. 625 et 655 – quartier Péchubert – soient classées en zone **UB**.
Avis défavorable : les parcelles sont situées en zone N.
Eau potable insuffisante (voir avis du SEBA).

Que la P. A 1987 – lieu dit Charlot – soit classée (en partie en zone **UB**).
Avis défavorable : parcelle située en zone N. voir également alimentation en Eau potable (avis du SEBA).

Lettre **n° 3 – Mme et M. CHAMARY** Pierre – La Blache –
Demande que les parcelles 708 – 709 – 710 – soient classées en zone constructible **UB**.
*Avis favorable pour une extension (très) modérée de la zone **UB** sur ces parcelles (à déterminer).*

Lettre **n° 4 – Mme DOUCE** Marie Thérèse – demande :
Que la parcelle 108 située aux Sagnes soit classée en zone constructible.
Avis défavorable : parcelle située en zone A.
Que les parcelles 928 – 480 – 930 – quartier Vacher soient classées en zone constructible.
Avis favorable pour la parcelle 928 seulement.

Lettre **n° 5 – Mme et M. BESSET** Michel – quartier Chaussart –
Demande que la parcelle 3350 (partie haute) soit classée en zone **UB**.
*Avis favorable pour une extension modérée de la zone **UB** sur la partie haute de la parcelle 3350.*

Lettre **n° 10 – HILAIRE** Christophe – quartier Riotor –
Demande que les parcelles 471 – 472 soient incluses en zone **UB**.
Avis favorable.

Lettre **n° 11 – Mme et M. PERBOST** Jean Daniel et Christine – demande :
Que la zone **UT**. Quartier Peyrot soit étendue sur les P. 3257 – 1904 – 1905.
Avis favorable pour les P. 1904 – 1905 et pour la partie Nord de la P. 3257 située hors limite « loi Barnier ».
que le reste de la P. 3257 soit classée en zone **A**.
Avis favorable.
Que la P. 2305 (maison d’habitation + dépendance agricole) soit classée en zone **AH**.
Avis favorable.
Quartier Les Génestes – que la P. 2165 (maison d’habitation + dépendance agricole) soit classée en **AH**.
que les parcelles 2160 – 2796 à 2802 – 2805 – 2806 – 2808 – 2809 soient classées en zone **A**.
Avis favorable.

Lettre **n° 13 – Mme RIEU-MARTEL** Marie Claude – quartier Coucouron –
Demande que les P. 653 – 656 – soient classées en zone **N**.
Avis favorable.

- Lettre** **n° 14 – BLANC Jean Luc** – demande :
Quartier Riotor – classement de la moitié de la P. 467 en zone **UB**.
Avis favorable.
Quartier Le Poux – classement des P. 940 – 941 – en zone **UB**.
Avis favorable pour la P. 940 et la partie Nord de la P. 941.
Tracé des RC 9 – RC 11 :
A priori pas d'opposition, à examiner dans le cadre de la mise au point du Schéma d'orientation de la zone AU du Poux.
En zone **UA** – Le Bourg –
Demande que le RC 8 soit annulé.
Le C.E. a constaté la présence d'un petit garage sur cet emplacement. La suppression de cette bâtisse vétuste ne serait qu'une amélioration pour le quartier.
Avis favorable pour le maintien de cet emplacement réservé (n° RC 8).
Quartier Le Poux – demande :
Que la parcelle 844 (grange) soit classée en **AH**.
Avis favorable.
Que les parcelles 840 – 843 – 842 – 847 et 2468 soient classées en zone **UB**.
Avis défavorable – maintien en zone A.
A noter qu'une partie de la P. 2468 est déjà classée en zone **UB**.
Qu'une partie de chemin en direction de la P. 844 soit supprimée.
Avis défavorable – le déclassement d'un chemin ne peut-être réalisé dans le cadre d'un P.L.U., mais doit faire l'objet d'une procédure spécifique dans le cadre de la voirie communale.
- Lettre** **n° 15 – CHAMPETIER Pascal** – Le Plantier –
Demande que les bâtiments du secteur **A** situés près de la zone **UA** (P. 1710 – 1709 etc...) soient classés en zone **AH**.
Avis favorable.
- Lettre** **n° 17 – MONNIER Claude** – quartier Vacher –
Demande une extension minime de la zone **UB**. Vers les P. 473 – 472 – (construction d'une terrasse).
Avis favorable.
- Lettre** **n° 19 – Mme et M. MARRON Bruno** – Le Plantier –
Demande que la P. A 3263 soit classée en zone **N**.
Avis favorable.
- Lettre** **n° 21 – Mme ROURE Geneviève** – quartier Vacher –
Demande que les P. 439 440 – soient classées en zone **N**.
Avis favorable.
- Lettre** **n° 22 – TOURRE Marcy** – Le Berguier –
Demande le classement d'une partie de la P. 2952 en zone **UB**.
Avis favorable pour la partie basse de la parcelle pour une surface de 1200 m² environ.

Lettre n° 23 – TOURRE Christophe – Le Berguier –
Demande que la P. 1296 soit classée en zone **UB**.
Avis favorable pour une extension limitée de la zone UB.

Demandes verbales : personnes reçues par le Commissaire Enquêteur :

REY Gabriel –
Demande que la P. 1062 – plaine de Laurac – soit incluse en zone **UBi**.
Avis favorable pour l'extension de la zone UBi sur la P. 1062 en limite du tracé de la servitude de la loi Barnier.

RIEU Gilles –
Demande que les P. 443 – 458 – quartier Riotor – soient maintenues en Zone **UB**.
Voir avis du C.E. au I – 2 – a) concernant la prise en compte du risque incendie dans ce quartier.

Lettre n° 9 + Registre n° 11 – MONTREDON Guy – quartier Blajoux –
Demande que le secteur où est implanté son bâtiment professionnel soit reclassé en zone **UBi**.

Commentaires du Commissaires Enquêteur.

Un permis de construire pour un entrepôt à usage professionnel (sans autre précision) a été accordé en Juin 2008 à Monsieur Montredon Guy – lieu-dit Le Blajoux sur la P. 1108 – surface de 4420 m².

M. Montredon Guy exploite sur le site une (mini) centrale à béton, installation qui ne relève pas de la réglementation relative aux établissements classés pour la protection de l'environnement. Par lettre du 1^{er} juin 2011, adressée à M. Montredon, M le Sous Préfet de Largentière dresse les constats suivants :

- * installation sur le terrain d'une centrale à béton et d'un bâtiment Algeco, sans dépôt de déclaration ;
- * plusieurs plaintes de riverains et de la FRAPNA : bruits, poussières, risques liés à la circulation de poids lourds sur une voie communale limitée à 10 tonnes ;
- * dégradations de la voie communale, dangerosité de ses débouchés sur la RD 104 et la RD 212 ;
- * autres aménagements sommaires (lavage de véhicules...).

Monsieur le Sous Préfet demande :

- au Maire de Laurac de prendre un arrêté interdisant de tourner à gauche au carrefour de la RD 212 et la circulation sur V.C. en direction de la RD 104 ;
- à M. Montredon de rechercher (sous délai de 6 mois) un nouveau site conforme à l'activité.

../..

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Il est manifeste que le classement en zone **N** de ce secteur compromet le maintien d'une telle activité. Créer une (mini) zone artisanale (**UBi**) dans ce quartier ne paraît pas approprié :

- secteur situé en pleine zone **N** ou **A** ;
- position très excentrée par rapport au Village ;
- voirie communale non adaptée.

Enfin M. Montredon se heurte à des oppositions rendant difficile la poursuite de son exploitation.

Dans ces conditions, le C.E. ne peut donner un avis favorable à la demande de M. Montredon.

Le C.E. déplore que ni la Chambre des Métiers, ni la Chambre de Commerce et de l'Industrie, n'aient émis d'avis sur le projet du P.L.U. de Laurac et en particulier sur l'opportunité de créer une zone artisanale sur le secteur de Laurac – Montréal, dans le voisinage de la RD 104.

Lettres n° 16 du 20.02. et 25.02.2012 + Registre n° 40. M. LALAUZE Jean Pierre
Conteste le classement en zone **NL** et **RC n° 2** de la parcelle 939.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Les emplacements réservés font partie des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les P.L.U. en application de l'art. L – 123-1-8°. Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire. La technique des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la commune bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

La création envisagée d'une zone **NL** vient en complément de celle déjà existante (tennis).

Elle se justifie pour diverses raisons :

- proximité du centre du village ;
- situation entre la zone urbanisée ou à urbaniser du Poux à l'Est et le Village à l'ouest ;
- facteur de liaison et de vie future au cœur de la commune.

Dans ces conditions, le C.E. est favorable au maintien de cet emplacement réservé n° 2 et de la zone **NL**.

Le C.E. recommande, également, une nouvelle rédaction :

- de l'alinéa 2 – zone **NL** – du règlement de la zone **N** en ajoutant au mot « *existants* » et « *à venir* » ;

../..

- du document « les annexes » :
I – Liste des emplacements réservés RC 2 rajouter :
... et autres équipements d'intérêt collectif.

Lettres n° 20 du 23.02 et 24.02.2012 – M. DUPLAN Jean Paul

Formule plusieurs observations :

- dénaturation de la parcelle 927 par suite de la RC 7 ;
- la perte de jouissance de la P. 926 par sa réservation RC 2 ;
- la perte de valeur résultant du caractère inconstructible des P 925 – 926 – 927 ;
- le caractère fondamentalement hypothétique du projet RC 7.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le RC 7 est réservé pour créer une liaison entre les quartiers Granger – **AU** Le Poux et le lotissement ADIS et au-delà vers le Centre Bourg via le RC 5 – RC 6 et le CD 212 au Sud.

Cela participe ainsi au développement de ces quartiers appelés à terme, à constituer un ensemble urbain cohérent et organisé.

Quant à la situation du RC 7 sur la P. 927, le C.E. est favorable pour qu'il soit revu pour éviter dans la mesure du possible de couper ce terrain en son milieu.

La P. 926 est située en zone **NL**. Le C.E. invite M. DUPLAN à rencontrer M. le Maire pour négocier la cession à la commune... dans la négative le C.E. propose le classement de cette parcelle en zone **N**.

En ce qui concerne la perte de valeur des P. 925 – 926 – 927 – évoquée par M. DUPLAN, le C.E. observe qu'actuellement la commune n'est dotée, ni de P.O.S., ni de P.L.U. Ces parcelles n'ont que la valeur correspondante à leur nature agricole ou naturelle actuelle.

En conclusion, le C.E. est favorable au maintien des dispositions inscrites au projet du P.L.U. :

- maintien du RC 7 ;
- maintien de la P. 926 en **NL et RC n° 2** ;
- maintien du classement en zone **N** de la P. 925.

Concernant la remarque faite au sujet du règlement de la zone **NL** diffusé sur le site Internet de la commune, il s'agit effectivement d'une erreur matérielle qui a été corrigée dès qu'elle a été signalée par M. LALAUZE.

Le C.E. précise que ce sont les documents constituant le dossier de l'enquête publique qui font foi. Il observe que sur le plan graphique publié sur le site Internet, la zone **NL** est bien portée.

Registre n° 35 + croquis n° 18 – M. SUCHET Joël-

Est opposé au **RC n° 7** – sur sa parcelle 930 – quartier Granger – Le Tour.

../..

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

L'avis du C.E. est largement développé concernant les RC sur le secteur – RC2 – RC 5 – RC 6 – RC 7 – à l'occasion de l'examen des observations formulées, notamment, par M. LALAUZE et M. DUPLAN.

Le C.E. confirme son avis favorable pour le maintien de ces emplacements réservés au P.L.U.

Lettre n° 12(bis) – ROURE Roger – concernant :

- la VC reliant le hameau de la Graillerie ;

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Selon les informations de M. le Maire, cette voie est en cours de régularisation. Le statut des voies communales relève de la réglementation spécifique de ces voies et non du P.L.U.

- le RC n° 4 :

Pas d'objection du C.E.

- le RC 9 :

Cette réservation devrait être revue lors de l'étude de la future zone **AU** – Le Poux.

Lettre n° 13 – Mme CAUVIN-COCATRE Clarisse –
Demande que la P. 2490 – La Graillerie soit classée en zone constructible **UB**.
*Avis favorable pour le classement en **UB** de la partie haute du terrain compte tenu du permis de construire délivré.*

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Se reporter aux avis du C.E. émis :

- au paragraphe I-1-c) pour le déclassement des P. 2490 (partie basse) 2053 – 2491 – 2055 – de **AUF** en **N** ;
- au paragraphe I-1-f) donnant un avis favorable au maintien de la zone **AUF** de La Graillerie (parcelles situées à droite de la V.C. en montant vers le hameau).

**Lettres et inscriptions au registre – M. BALESTRINI – Mme VINCENT –
M. CHAZALET – Mme FERNANDEZ – M. HUBERT – M. BESSET –
Laurent – M. BLANC Jean Luc.**

Ces personnes formulent diverses observations et demandes concernant essentiellement le tracé des futures voies des secteurs du Poux – Granger.

Le C.E. donne son avis au paragraphe I-1-e) concernant la zone **AU** – Le Poux.

III – AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (C.E.).

Les Services de l'Etat (CDCEA – DDT/SUT) – le P.N.R. – la Chambre d'Agriculture – relèvent dans leurs avis que trois des principes mentionnés dans l'art. L 121-1 du code de l'urbanisme ne sont que partiellement respectés par le projet du P.L.U. :

- l'utilisation économe de l'espace : surdimensionnement des superficies destinées à l'urbanisation de 3ha environ ;
- la nature agricole de terrains admis en zones constructibles ;
- la mixité sociale de l'habitat insuffisante.

Le C.E. formule ses avis, ses recommandations, et des propositions précises en 2^{ème} partie du rapport lors de l'examen :

- des observations des services (2^{ème} partie – P. I-1- et I-2-) ;
- des observations et des demandes du public (2^{ème} partie – P. II-).

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (GENERALITES).

Sur le déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. La procédure a été respectée, et la publicité largement assurée (1^{ère} partie – I – Généralités).

Sur le dossier :

Le PADD, le règlement, le rapport de présentation, les documents graphiques et les annexes sont clairs, bien présentés. Des modifications devront, évidemment, être apportées pour tenir compte des contributions de l'enquête publique et des décisions définitives du Conseil Municipal.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUITE AUX OBSERVATIONS DES SERVICES.

Sur la définition des objectifs en terme de démographie et de constructions :

Le C.E. estime que les objectifs du projet sont tout à fait plausibles, voire sous estimés (alinéa I – 1 – a)

Sur la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles : (alinéa I-1-b et c).

L'enquête publique fait apparaître quelques moyens d'économiser les espaces et de préserver le potentiel agricole. Les propositions du C.E. et des demandes de propriétaires peuvent y contribuer :

- près de 30000 m² sont déclassés des zones constructibles pour les zones **A** ou **N** ;
- près de 35000 m² sont déclassés de la zone **N** pour la zone **A**.

Sur la mixité sociale, la densification, les formes de l'habitat :

Le C.E. développe ses avis et ses propositions :

Pour la zone AU – Le Poux (alinéa I – 1 – e).

Le C.E. se prononce pour un nouveau schéma d'orientation et d'aménagement pour une zone AU plus importante : 25000 m² au lieu de 11000 m² prévue.

Pour la zone AUF – La Graillerie (alinéa I – 1 – f).

Le C.E. se prononce pour le maintien de cette zone AUF pour les terrains situés à l'Est de la voie communale montant vers La Graillerie avec pour objectif (à plus long terme) d'une zone constructible avec schéma d'orientations favorisant la densification et la mixité sociale.

Sur les autres observations des services (Par. I – 2 – alinéas a, b, c, d).

Le C.E. souligne la nécessité de créer une zone artisanale sur le secteur de Laurac – Montréal (voir également l'avis du C.E. sur le dossier Montredon – Par. II).

Le C.E. relève également l'insuffisance en eau potable dans certains secteurs de la commune. Il recommande le classement en zone AU (constructible sous conditions) des quartiers de La Graillerie – Prends-toi-Garde – Vacher – La Plaine – en attendant le renforcement de l'alimentation en eau potable.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUITE AUX DEMANDES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Ces avis font l'objet du paragraphe II de la 2^{ème} partie du rapport.

Le C.E. veille à travers ses avis et recommandations à ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet. Quelques avis favorables sont donnés à la marge pour le classement de surfaces en zone constructible. La majorité des demandes reçoit des avis défavorables au titre du principe de l'économie des espaces naturels ou agricoles.

Certaines observations ou demandes concernent les emplacements réservés. Le C.E. formule ses avis en particulier pour les secteurs du Poux et Granger.

CONCLUSIONS.

Le Commissaire Enquêteur rappelle que la commune de Laurac ne dispose, actuellement, ni de P.O.S., ni de P.L.U. La municipalité actuelle a le mérite de doter enfin la commune d'un plan d'urbanisme. Ce document est un véritable outil de gestion de l'espace à la disposition des élus pour les 10/15 années à venir.

../..

Le projet du P.L.U. présenté à l'enquête publique constitue une bonne base de départ.

Les contributions apportées au dossier par l'enquête publique, les avis, les recommandations des services et du Commissaire Enquêteur sont de nature à le rendre compatible à la fois avec les objectifs du code de l'urbanisme et les besoins de la commune.

Le Commissaire Enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE**, sans réserve, au projet du plan d'urbanisme de la Commune de Laurac.

Il recommande aux acteurs du projet (Elus – Services – Urbanistes) d'engager le plus rapidement possible la concertation nécessaire pour finaliser le P.L.U. en tenant compte des contributions apportées au dossier par l'enquête publique et les recommandations du C.E.

Fin de la 2^{ème} Partie

Fait à Lavilledieu le 27 mars 2012

Le Commissaire Enquêteur

Paul GINESTE