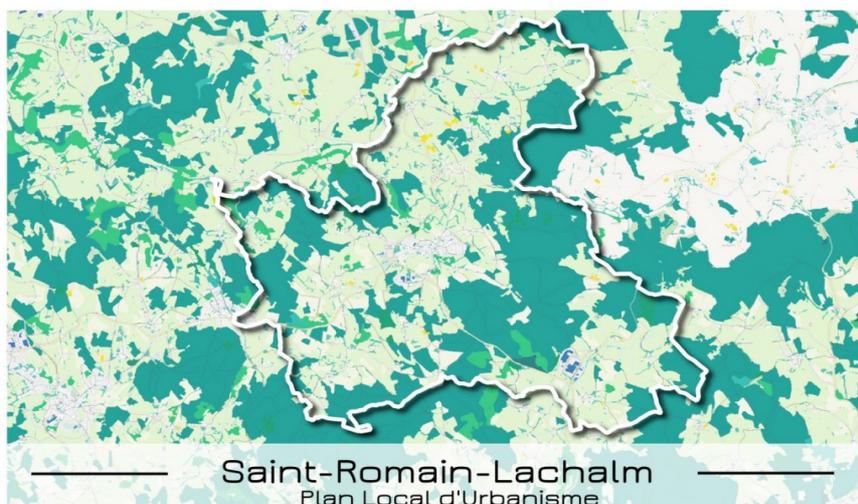


# DEPARTEMENT DE LA HAUTE LOIRE

**Enquête Publique préalable au projet d'élaboration du  
Plan Local d'Urbanisme (PLU) , à l'abrogation de la  
Carte Communale et à l'abrogation des 500 mètres du  
périmètre d'un monument historique .**

**Commune de Saint -Romain – Lachalm**



---

*Enquête Publique relative au projet d'élaboration du PLU , d'abrogation de la carte communale et à  
l'abrogation des 500 m du périmètre d'un monument historique-E24000099/63du16/10/2024*

---

# Enquête Publique préalable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



## AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

référence : Arrêté Municipal n° 2024- 72 du 13 Novembre 2024

Le Commissaire Enquêteur :



**Henri BOUTE**

---

*Enquête Publique relative au projet d'élaboration du PLU , d'abrogation de la carte communale et à  
l'abrogation des 500 m du périmètre d'un monument historique-E24000099/63du16/10/2024*

---

---

## SOMMAIRE :

---

- 1- Rappel des Éléments du Rapport d'Enquête Publique :**
- 2- L' Elaboration du projet de PLU :**
- 3- Le PADD - Présentation et Analyse :**
- 4- Les Outils mis en place :**
- 5- Les OAP :**
- 6- Autres Aspects :**
- 7- Conclusions du Commissaire Enquêteur :**
- 8- Avis Motivé du Commissaire Enquêteur :**

## **1-Rappel des Éléments du Rapport d'Enquête Publique :**

### **Préambule :**

La présente enquête publique conjointe a pour objet :

**le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Romain-Lachalm, l'abrogation de la carte communale et des 500 m du périmètre d'un monument historique.**

Le PLU est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal.

La commune de Saint-Romain-Lacalm d'une population de 1128 habitants est couverte par une carte communale approuvée le 26 janvier 2013 .

La Présidente du Tribunal Administratif de Clermont -Ferland, par décision du 16 octobre 2024, m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour assurer cette enquête conjointe.

Cette enquête a été prescrite pour une durée de 32 jours, du 3 décembre 2024 au 3 janvier 2025 et s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes .

La commune a transmis pour avis le projet d'élaboration du PLU à 20 institutions et organismes dont les Personnes Publiques Associées (PPA) .

Les contributions émanant des Personnes Publiques Associées ou consultées sur le projet d'élaboration du PLU et celles du public émises au cours de l'enquête représentent des observations élémentaires formulées sur les différents aspects du projet.

Le dossier était consultable durant cette période dans la mairie précitée, aux heures d'ouverture de la mairie au public. Par ailleurs, l'avis d'enquête ainsi que le dossier du projet étaient consultables sur le site suivant : <https://saint-romain-lachalm.fr>

L'avis d'enquête publique a été affiché sur plusieurs sites de la commune .

L'avis d'enquête a été publié dans les journaux « L'Éveil de la Haute Loire » les 16 novembre et 5 décembre 2024 et « La Tribune Le Progrès » les 17 novembre et 5 décembre 2024.

L'arrêté du 13 novembre 2024 a défini les dates des permanences du commissaire enquêteur comme précisées ci après :

- Mardi 3 décembre 2024 de 14 h00 à 17h00
- Samedi 7 décembre 2024 de 9 h00 à 12h 00
- Mercredi 18 décembre 2024 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 3 janvier 2025 de 14h00 à 17h00.

### **Procès verbal de Synthèse des Observations :**

Le 10 janvier 2025, j'ai remis à Monsieur le Maire de Saint-Romain-Lachalm , le procès verbal de synthèse des observations reçues ou consignées sur le registre d'enquête pendant l'enquête publique et par courrier .

### **Réponse de Mr le Maire de Saint-Romain-Lachalm :**

Dans ses réponses au PV de synthèse reçu par mail le 23 janvier 2025, Monsieur le Maire de Saint-Romain-Lachalm, Maître d'Ouvrage, apporte des éléments de réponse aux questions et demandes de précisions posées.

Un exemplaire papier a été remis par la Poste le 28 janvier 2025.

## **2- L' Elaboration du Projet du PLU :**

### **2.1 -L' élaboration d'un PLU permet :**

- Planifier l'aménagement du territoire.
- Articuler les différentes politiques déployées sur le territoire communal.
- D'organiser l'urbanisation sur la commune.

Il a pour effet de rendre caduc la carte communale .

### **Le présent PLU s'est donné les objectifs suivants :**

- Maitriser la consommation foncière
- Redynamiser le centre bourg.
- Favoriser le maintien , le développement et l'attractivité économique ( industrie , agriculture , tourisme).

---

*Enquête Publique relative au projet d' élaboration du PLU , d'abrogation de la carte communale et à l'abrogation des 500 m du périmètre d'un monument historique-E24000099/63du16/10/2024*

---

- En tenant compte des évolutions des besoins , proposer un maillage cohérent des équipements et des services.
- Préserver et permettre la valorisation des ressources naturelles ,patrimoniales et paysagères de la commune.
- Réduire les pollutions ( émission de gaz à effet de serre, ect) et prévenir les risques (naturels , miniers, technologiques) et les nuisances de toute nature.
- Construire une politique de déplacements en intégrant les modes de transport alternatifs.
- Renforcer la politique démographique et la politique de l'habitat.

Concrètement , le projet d'élaboration du PLU a pour objet :

- d'accueillir 200 habitants à l'horizon 2035 ;
- de construire à minima de 7 à 8 logements par an sur 10 ans ;
- de diviser par deux la surface des potentiels constructible ( par rapport à la carte communale). Cela conduit à une limite maximale de 10 ha de potntiels constructible pour l'habitat au lieu de 21ha encore constructible dans la carte communale.

## **2.2- Le projet doit répondre aux nouvelles exigences réglementaires et prendre en compte (ou être compatible ) les différents documents de planification ou politiques sectorielles de rang dit supérieur.**

Une synthèse est présentée ci après :

- Le SCOT de la Jeune Loire approuvé en 2017.
- le SDAGE Loire Bretagne.
- Le SRCAE arrêté 24 avril 2014 .
- Le PCET du pays de la jeune Loire engagé en 2019.
- Le SRADDET Auvergne Rhône- Alpes.
- Le SRE.
- Le SRCE Rhone - Alpes( 2014)
- Le PGRI -document non listé dans le dossier mais à prendre en considération.
- Le PPRI de la Semène approuvé par AP du 8 mars 2011.

## **2.3 - L' information et la concertation :**

---

*Enquête Publique relative au projet d' élaboration du PLU , d'abrogation de la carte communale et à l'abrogation des 500 m du périmètre d'un monument historique-E24000099/63du16/10/2024*

---

Par délibération du 20 novembre 2020 , la commune de Saint-Romain-Lachalm a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les orientations du PADD ont été débattu en conseil municipal du 25 novembre 2021 et du 26 juillet 2022.

Les modalités de la concertation ont été mises en œuvre tout au long de la procédure .

L'arrêt ( 3° version) du projet de PLU le 22 juillet 2024 a clôturé la phase d'étude de la procédure d'élaboration . La MRAe Auvergne Rhone- Alpes a demandé pour les versions 1 et 2 de soumettre le projet à évaluation environnementale .

#### **Le bilan de la concertation initiale est le suivant :**

#### **Avant l'arrêt du PLU, la commune a mis en place la concertation suivante :**

- Affichage en mairie de toutes les délibérations concernant le PLU.
- Des réunions publiques :19 novembre 2021 , 30 septembre 2022
- Atelier participatif pour les OAP le1 avril 2002.
- Information sur panneaux lumineux de la commune.
- Information sur le Site internet de la commune
- Insertions dans la presse
- Registe mis à disposition et dossier de consultation
- Ateliers avec les acteurs et institutions ( Agriculture ,Développement forestier, Développement urbain) le 28 mai 2021.

#### **Après l'arrêt du PLU :**

- Possibilité de se renseigner en Mairie , sur site internet de la mairie.
- Possibilité de participer à la présente enquête publique.
- Des communications dans la presse locale et dans le Bulletin Municipal ( l'écho de nos sapins).
- La consultation des personnes publiques associées a été réalisée en juillet et août 2024.
- L' autorité environnementale a été saisie le 8 août 2024.

### **3 - Le PADD -Présentation et Analyse :**

---

*Enquête Publique relative au projet d' élaboration du PLU , d'abrogation de la carte communale et à l'abrogation des 500 m du périmètre d'un monument historique-E24000099/63du16/10/2024*

---

## **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) document obligatoire du PLU depuis la loi SRU de décembre 2000 expose les grands enjeux du développement communal pour les 10 années à venir.

Il assure l'articulation entre les enjeux issus du diagnostic territorial et les documents graphiques ( Plan de zonage , Orientations d'Aménagement et de Programmation) et règlementaires (règlement écrit ).

Le PADD proposé aborde l'intégralité des thématiques obligatoires et fixées dans le code de l'urbanisme.

Depuis le loi ALUR, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace .

Dans son PADD , la commune de Saint-Romain-Lachalm a émis une ambition générale :

### **Rechercher un équilibre entre les développements résidentiels, économiques et le maintien des qualités rurales de la commune .**

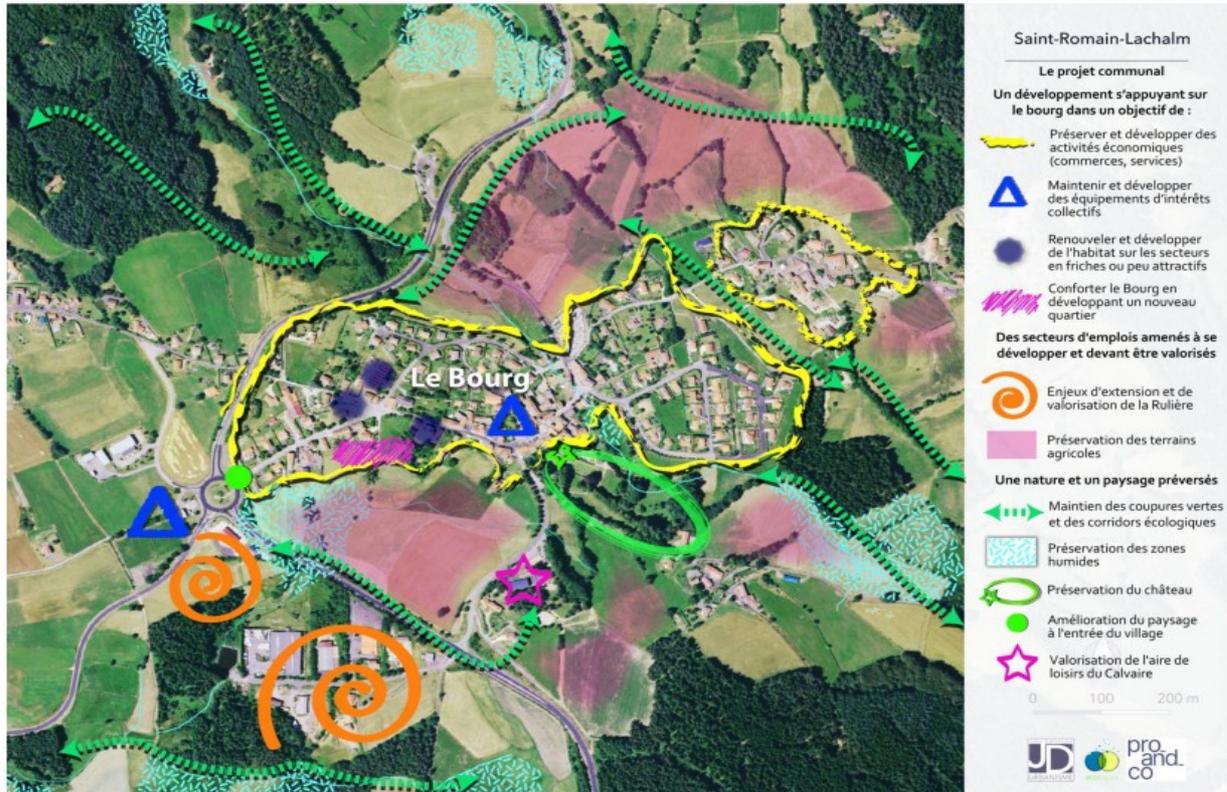
Il s'agit de rechercher une harmonie entre plusieurs préoccupations déclinées ci après :

- La production de logements suffisamment diversifiés et attractifs.
- Un développement économique adapté au contexte communal.
- La protection de la dimension naturelle.
- La protection des ressources ( agriculture et sylviculture ).
- La prise en compte des risques et des nuisances.
- La qualité des paysages ( patrimoine végétal et bâti traditionnel).
- La qualité des formes urbaines.

Le projet communal du PADD s'organise autour :

- d'un développement s'appuyant sur le bourg ;
- des secteurs d'emplois amenés à se développer et devant être valorisés ;
- d'une nature et d'un paysage préservés.

### **Le PADD de Saint -Romain-Lachalm -Le Projet Communal sous forme de représentation graphique**



Le PADD a été débattu le 25 novembre 2021 et validé le 26 juillet 2022.

Ainsi , le projet communal vise :

**1 – à développer les activités économique( commerces, agricultures sylvicoles , industrielles et artisanales), nécessaires au territoire:**

Cela concerne les thèmes :

- 1 - Le développement communal
- 5 - Le développement des activités touristiques et de loisirs
- 6 - Le développement économique et commercial
- 7 - La protection de la ressource agricole
- 8 - La protection de la ressource sylvicole

**2- à développer une capacité en logements correspondant aux besoins démographique et au développement des écoles.**

Cela concerne les thèmes :

- 3 - Les équipements
- 4 - La mixité sociale

### **3 –à préserver les trames vertes communales :**

Cela concerne les thèmes :

- 9 - Le maintien des qualités paysagères
- 10 - La protection des espaces naturels
- 11- Le développement d'énergies renouvelable

### **4 -à limiter la consommation foncière :**

Cela concerne le thème :

- 2 - La consommation foncière et les formes urbaines.

**Le PADD a défini 11 thèmes et des objectifs développés et analysés ci après :**

#### **1- Le développement communal :**

**Un rythme de construction adapté aux ambitions communales.**

- conforme au SCOT.
- 7-8 logements /an.
- environ 200 habitants supplémentaires en 2035.

**Un développement axé sur le Bourg.**

- le bourg et ses extensions sont prioritaires.

**Un développement s'appuyant sur les secteurs en renouvellement urbain.**

- plusieurs sites identifiés.
- pas de consommation foncière agricole ou naturelle .
- mutation vers l'habitat sur le long terme .

**Un développement s'appuyant sur les secteurs en dents creuses.**

- plusieurs dents creuses au bourg et certains hameaux de grande taille.
- zones constructibles réduites sur urbanisation linéaire comme sur Gauthier/ Ferreol.

**Les hameaux de petites tailles.**

- pas d'extension de zone si moins de 15 constructions.
- annexes et extensions des bâtiments existants possibles.

- préservation de l'aspect traditionnel et des terrains agricoles et naturels.  
*Les hameaux de grandes tailles.*
- développement limité possible (La Faye, Lautat, Montchouvet et Lichemiaille)
- hameaux supérieurs à 15 constructions d'habitation ( Ferréol - Gauthier, les Vialletons et Fontignon)  
*Un développement ne devant pas nuire à l'agriculture et à l'environnement*
- pas de nouvelles zones constructibles autour des exploitations agricoles.
- secteurs où les stations d'épuration sont saturés , constructibles après réalisation des travaux d'amélioration.  
*L'aménagement des futurs secteurs constructibles.*
- réalisation de cheminements doux.
- réalisation d'espaces verts collectifs et privés.
- réalisation d'un habitat diversifié (forme urbaine et statuts).

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Le développement communal est un élément moteur du PLU. Il s'appuie sur une armature territoriale adaptée au contexte communal ( le bourg, les hameaux de grandes tailles , les dents creuses , les zones économiques).*

*L'objectif d'accueillir 200 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 est raisonnable et la progression choisie respecte le taux d'accroissement retenu par le SCOT.*

*Accueillir 70 à 80 logements supplémentaires durant les dix prochaines années, quels seraient les outils de la commune ?*

## **2- La consommation foncière et les formes urbaines :**

- mise en place de densités minimales sur zones AU et hameaux de grandes tailles.
- Potentiels constructibles divisés par 2 par rapport à la carte communale.
- 10 ha de potentiels constructibles pour l'habitat au lieu de 21 ha actuellement pour la carte communale.
- engagement fort sur réduction et limitation des espaces artificialisés.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*La volonté affichée dans le PLU de ramener le potentiel constructibles pour l'habitat à 10 ha au lieu de 21 ha actuellement pour la carte communale souligne un engagement fort de réduire les espaces artificialisés. Ce choix de réduire fortement les zones constructibles permet d'assurer la protection des zones agricoles et la biodiversité .*

### **3 - Les équipements :**

- Gestion des équipements actuels.
- Développement si besoin des deux écoles.
- Rénovation du site de l'ancienne caserne des pompiers.

### **4 - La mixité sociale :**

- Envisager l'offre locative aidée -servitude de mixité sociale
- Développer une offre en accession abordable.
- Localiser l' offre dans le centre.
- Réhabilitation énergétique des logements sociaux actuels.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Comment la commune va -elle procéder pour instaurer des servitudes de mixité sociale ?  
La volonté de rénovation énergétique des logements sociaux et du parc privé constitue un atout fort dans le contexte actuelle sur le climat mais il conviendra de mettre en œuvre une stratégie et des actions ciblées , comment la commune va reprendre à son compte cette action ?*

### **5 - Le développement des activités touristiques et de loisirs :**

- Création d'hébergements touristiques.
- Maintien et création des sentiers de randonnées.
- Développement du pôle de loisirs à Lichemialle.
- Développement de l'aire de loisirs du Calvaire.

### **6 - Le développement économique et commercial :**

D'une manière générale

- Politique supra-communale

- Maintien des poles d'emploi de proximité.
- Agriculture composante importante du développement économique.

#### Dans le centre bourg

- Poursuite de la politique en matière de commerces
- Mise en place d'OAP pour faciliter la création de commerces et services.

#### Dans les zones d'activités

- Accompagner les entreprises dans leurs développements.
- Inscription d'extensions adaptées
- Insertion environnementale et extension de qualité.
- Densifier les deux zones pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

#### Sur le reste du territoire

- Permettre les évolutions des entreprises implantées.

#### *Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Le maintien des emplois , le développement et la création de commerces , l'accompagnement des entreprises dans leurs développements , l'extension mesurée de la zone de Rullière , le développement de l'agriculture représentent des éléments moteurs du développement économique et commercial de la commune .*

#### **7 - La protection de la ressource agricole :**

- L'extension de l'enveloppe urbaine limitée à quelques parcelles sur La Faye.
- La quasi-totalité du développement du bourg se réalisera dans les dents creuses et en renouvellement urbain.
- Arrêt de toute nouvelle urbanisation dans les secteurs hors zones déjà urbanisées.
- Préserver la proximité des sièges d'exploitation.
- Autoriser les constructions à usage d'habitation des agriculteurs.
- Mise en place de projets novateurs en lien avec le développement durable.

#### **8 - La protection de la ressource sylvicole :**

- Gestion et exploitation raisonnée de la forêt.

- Élaboration d'une réglementation des boisements à l'échelle de la communauté de communes.
- Développement de l'activité sylvicole avec la préservation des paysages et des enjeux écologiques.

### **9 - Le maintien des qualités paysagères :**

- Valoriser le paysage traditionnel du village.
- Préserver le parc du château et les bâtis patrimoniaux.
- Renforcer la qualité et l'attractivité des ambiances villageoises de proximité.
- Maintenir la cohérence bâtie du bourg.
- Protéger les éléments ponctuels apportant une plus-value paysagère collective.
- Préservation des hameaux traditionnels.
- Maintien de la coupure paysagère entre le bourg et Monchauvet.
- Imposer une insertion environnementale qualitative des extensions des zones d'activités.
- Intégrer au mieux les bâtiments d'activités.

### **10 - La protection des espaces naturels :**

- Restreindre l'étalement urbain.
- Préservation des corridors écologiques.
- Préservation des zones humides.
- Favoriser la mise en place d'espaces verts et de plantations.
- Le développement doit se réaliser majoritairement en assainissement collectif.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Même si le territoire communal n'est soumis à aucun périmètre d'inventaire ou de protection environnementale de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), NATURA 2000, Espace Naturel Sensible (ENS), le projet de PLU permet la protection des milieux naturels et le respect de la biodiversité. de protéger les corridors écologiques, les zones humides, la trame verte, la trame bleue*

### **11 - Le développement d'énergies renouvelable :**

- Participer aux orientations nationales en matière de production énergétique.
- Encourager le développement de jardins partagés.

- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Encourager la mise en place de système de rétention des eaux de pluie.
- Encourager une agriculture plus durable.

Pour les constructions

- Implantations des constructions selon une orientation sud.
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments.
- Mise à niveau énergétique du parc ancien.
- Développement des toitures solaires( photovoltaïques et thermiques).
- Développement des réseaux de chaleur.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Qu'en est-il du développement du réseau de chaleur ?*

## **4 - Les Outils mis en place :**

### **4-1 Le règlement écrit :**

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un règlement écrit qui fixe les dispositions générales applicables sur la commune , précise pour chacune des zones les dispositions règlementaires applicables.

Le règlement écrit comprend 8 titres :

Titre 1 - Dispositions applicables à toutes les zones.

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines.

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser.

Titre 4- Dispositions applicables aux zones agricoles.

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles.

Titre 6 - Caractéristiques architecturales des constructions, façades, toitures ,clotures.

Titre 7 - Définitions .

Titre 8 - Rappel règlementaire.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation à souligner sur le règlement écrit.*

#### 4-2 Le règlement graphique :

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

Le territoire est divisé en 4 grandes zones :

- **Les zones urbaines (U)** correspondent aux secteurs déjà urbanisés ;

Le PLU distingue 5 catégories de zones U :

- la zone Ua zone urbaine centrale,
- la zone Ub zone urbaine périphérique,
- la zone Ue zone à vocation d'équipements d'intérêts collectifs,
- la zone UeL zone dédiée aux loisirs,
- la zone Ui (UIa et Uib) zone dédiée aux activités économiques

Elles couvrent 80,7 Ha soit 4,24 % du territoire.

- **Les zones à urbaniser (AU)** englobent des secteurs non urbanisés destinés à être aménagés à court ou moyen termes, sous réserves du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PLU distingue 2 catégories de zones AU :

- les zones AUa à vocation d'habitats,
- les zones AUi dédiées aux activités (AUia, AUib, AUic)

Elles couvrent 7,1 Ha soit 0,37 % du territoire.

- **Les zones agricoles (A)** occupent les espaces exploités par l'agriculture ; elles comprennent quelques habitations isolées pour lesquelles une extension modérée est autorisée.

Le PLU distingue les zones A et un sous secteur Ap (agricole inconstructible ) dédiée à la préservation du potentiel agronomique et du paysage.

Elles couvrent 1090,5 Ha soit 57,35 % du territoire .

- **Les zones Naturelles (N)** correspondent aux espaces naturels et comprennent quelques habitations isolées pour lesquelles une extension modérée est autorisée.

Le PLU distingue 4 catégories de zones N :

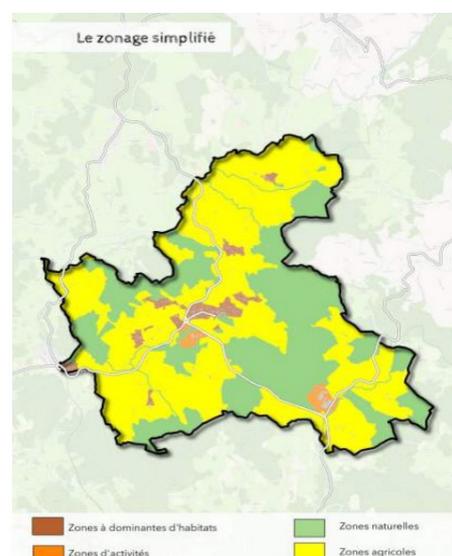
- la zone N - zone naturelle .
- le sous-secteur Ne ( naturel d'équipements) dédié au secteur de la Rullière.
- le sous-secteur NL (naturel de loisirs ) dédié à l'aire de loisir du Calvaire.
- le sous secteur Nt( naturel touristique ) dédié au projet de valorisation touristique.

Elles occupent 723,5 Ha soit 38,04% du territoire.

**Le tableau ci après récapitule les surfaces des différentes zones du projet de PLU**

	Surface en Ha
Ua	3,7
Ub	48,0
Ue, UeL	5,7
Ui (Uia et Uib)	24,2
<b>Total U</b>	<b>81,6</b>
AUa	3,0
AUj (AUia, AUib, AUic)	3,4
<b>Total AU</b>	<b>6,4</b>
A	928,5
Ap	163,2
<b>Total A</b>	<b>1091,7</b>
<b>N (Ne, NL, Nt)</b>	<b>722,8</b>
<b>Total</b>	<b>1902,5</b>

**Le plan de zonage simplifié :**



---

*Enquête Publique relative au projet d'élaboration du PLU, d'abrogation de la carte communale et à l'abrogation des 500 m du périmètre d'un monument historique-E24000099/63du16/10/2024*

---

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Le règlement graphique ou plan de zonage est un document principal du PLU mais il est difficilement lisible par tous compte tenu du manque de clarté , comme par exemple l'absence de différenciation de couleur pour les réseaux routiers , la correction de ce point particulier serait de nature à améliorer l'utilisation du plan de zonage.*

## **5 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):**

### **5-1 Aspect général :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur , réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs de son territoire.

Le PLU de Saint-Romain-Lachalm identifie plusieurs secteurs d'orientations d' aménagement (OAP). Ils ont été instaurés sur tous les secteurs de développement futur (sites de renouvellement urbain et dents creuses ).

Le présent PLU comporte deux types d' OAP :

- Les zones pavillonnaires et les hameaux sont traitées par une OAP thématique au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.
- Les zones AUa (habitats) et AUi (activités) sont traitées par des OAP sectorielles sans règlement au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

### **5-2 Les OAP thématiques au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme :**

Dans une logique d'économie de foncier , de préservation des espaces agricoles et naturels, elles définissent notamment des densités minimales.

Elles concernent les secteurs d'habitats du bourg, de la Faye, de Lichemiaille ,de Montchouvet et de Lautat. Ces secteurs d'habitats sont identifiés en zone Ub dans le projet de PLU.

Tout projet de construction à usage d'habitation sur ces secteurs doit respecter **une densité minimale de 10 logements / ha** .

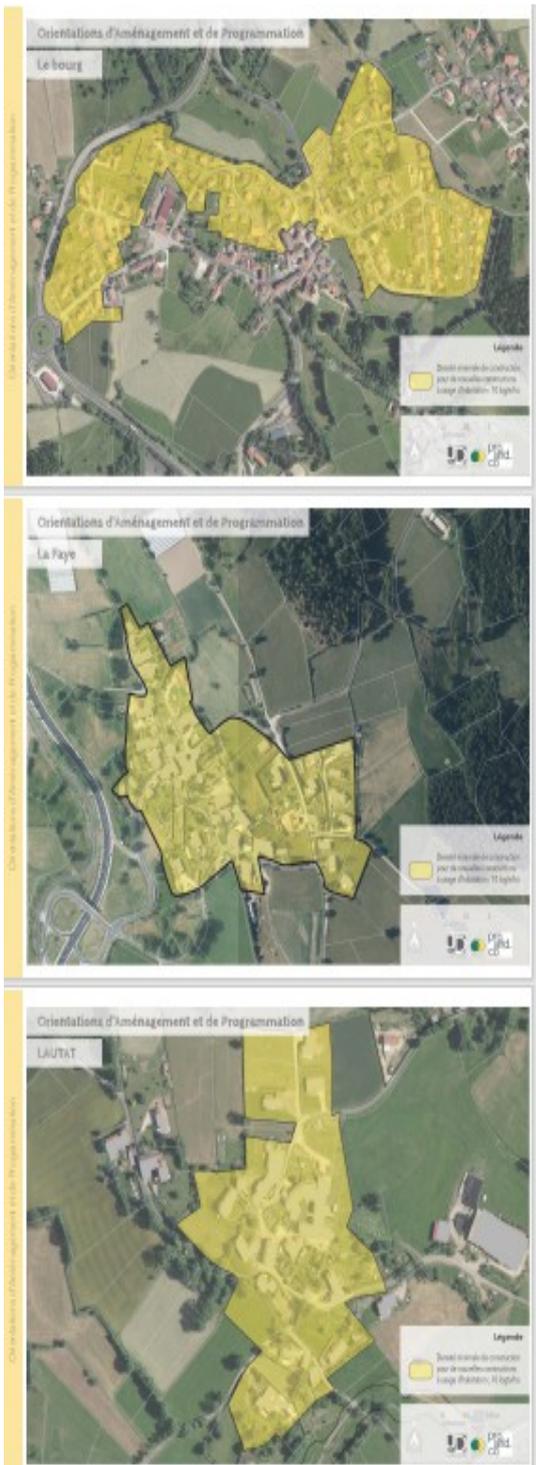
Les secteurs concernés sont représentés sur les schémas ci après :

Sur ces secteurs pavillonnaires , l'aspect paysager , les densités , les hauteurs et les formes urbaines sont homogènes doivent être conservés tout en permettant une densification raisonnée des sites dans les enveloppes urbaines existantes .

La qualité urbaine, architecturale ,environnementale et paysagère des constuctions doit être pris en compte avec des règles d'implantation( orientation au sud), constructions ouvertes au sud et fermées au nord .

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

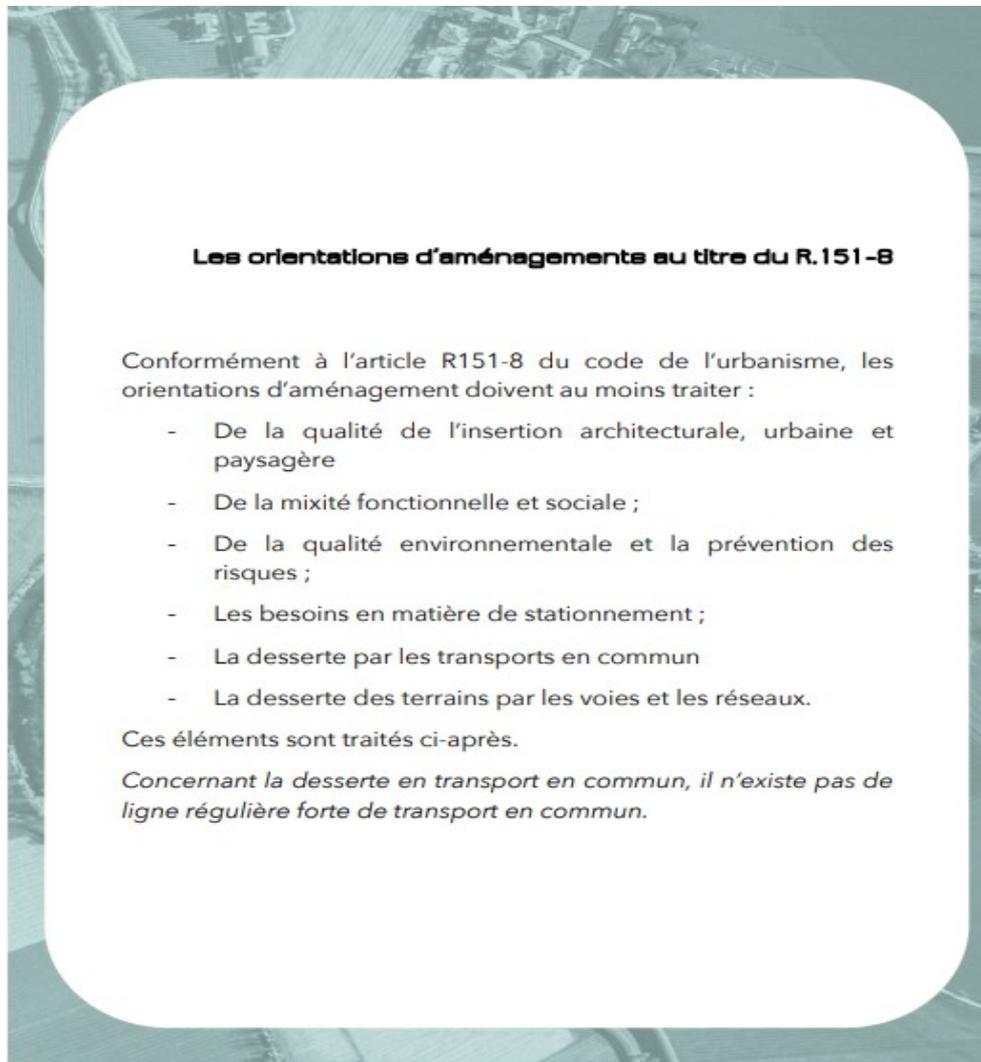
*La densification recherchée est un élément positif dans la volonté de limiter la consommation foncière et dans les qualités rurales du cadre de vie sur la commune qui est l'ambition générale mise en avant dans le PADD.*



**Les secteurs concernés sont représentés sur les schémas ci après :**

*Enquête Publique relative au projet d'élaboration du PLU, d'abrogation de la carte communale et à l'abrogation des 500 m du périmètre d'un monument historique-E24000099/63du16/10/2024*

### **5-3 Les OAP sectorielles au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme :**



Le présent PLU comporte :

- **6 OAP sectorielles à vocation d'Habitat** dans le bourg et **une sur le secteur de Lautat** ( zones AUa dédiées à l'Habitat) .
- **3 OAP sectorielles à vocation Economique** pour les zones à urbaniser (AUi ) dédiées aux activités économiques **sur les secteurs de Rullière et de Chambaud.**

Elles concernent :

#### **1- Les zones AU d'habitats du Bourg et de Lautat :**

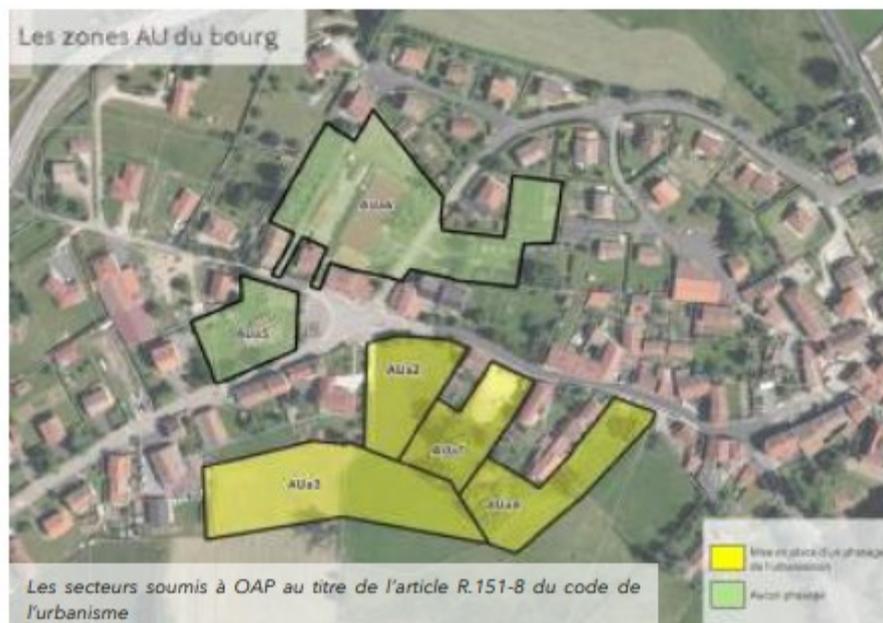
---

*Enquête Publique relative au projet d' élaboration du PLU , d'abrogation de la carte communale et à l'abrogation des 500 m du périmètre d'un monument historique-E24000099/63du16/10/2024*

---

➤ **6 OAP sectorielles dans le bourg ( zones AUa dédiées à l'habitat) :**

les 6 OAP concernent au bourg , les zones AUa1, AUa2,AUa3,AUa4,AUa5 et AUa6.



Les 3 secteurs en renouvellement urbain soumis à OAP sont :

secteur 1 – zone AUa6

secteur 2- zone AUa5

secteur 3 -zone AUa2

➤ **une OAP sectorielle sur le secteur de Lautat ( zones AUa dédiées à l'Habitat) .**



La zone AUa dédiée à l'habitat de Lautat est la zone Aua7 de 0,40 hectares.

Les 7 OAP sectorielles à vocation d'habitat représentent une surface totale de 2,65 hectares réparties suivant les zones :

- zone AUa1 : 0,26 ha.
- zone AUa2 : 0,27 ha.
- zone AUa3 : 0,6 ha.
- zone AUa4 : 0,35 ha.
- ZoneAUa5 : 0,2 ha.
- ZoneAUa6 : 0,85 ha.
- zone AUa7 : 0,4 ha.

, soit un potentiel de 70 logements.

Les 7 OAP à vocation d'habitat intègre des objectifs et des règles :

- Des Objectifs d'aménagements relatifs à la densité, aux formes urbaines ( les vis à vis, les espaces extérieurs privatifs, l'habitat grope ), aux secteurs d'urbanisation , à la préservation de la biodiversité, à la préservation des zones humides.
- Des Objectifs de phasage de l'urbanisation, les zones AUa1,2,3,4 ne peuvent pas s'urbaniser en même temps.
- Des Règles relatives à la mixité fonctionnelle et sociale ,à la prévention des risques , à la qualité architecturale , environnementale et paysagère, aux besoins en stationnement , à la desserte par les voiries , aux réseaux (eau , assainissement, eaux pluviales, électricité , téléphone , réseaux numériques, gestion des déchets ) .

**Le schéma ci dessous détaille les orientations d'aménagement du Bourg :**

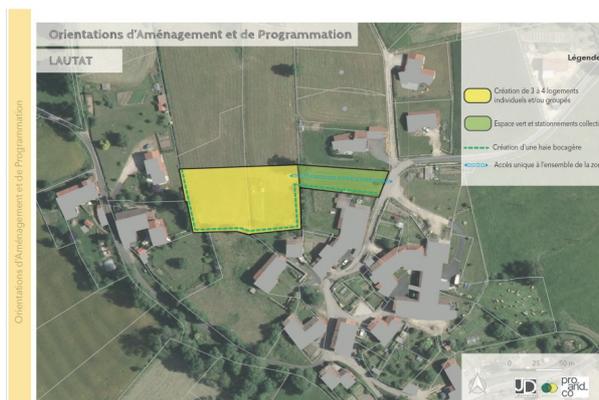


Les zones AUa du Bourg sont concernées par la présence de zones humides notamment les zones AUa3,AUa4 comme le souligne la carte ci après :

Potentialité de présence de zones humides sur les zones AUa



L'OAP de LAUTAT :



*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Les zones AUa1,2,3,4 potentiellement concernées par la localisation de zones humides , quelles mesures adaptées la commune envisage-t-elle de mettre en œuvre ?*

*Les 7 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à l'Habitat soulignent la volonté de proposer un développement de la commune raisonnée dans l'esprit de recherche d'équilibre des développements démographiques , économiques et maintien des qualités rurales ; leurs suivis dans le temps restent à mettre en place.*

---

*Enquête Publique relative au projet d' élaboration du PLU , d'abrogation de la carte communale et à l'abrogation des 500 m du périmètre d'un monument historique-E24000099/63du16/10/2024*

---

## 2 - Les zones économiques de La Rullière et de Chambaud.



3 OAP sectorielles pour les zones à urbaniser (AU<sub>i</sub>) dédiées aux activités économiques sur les secteurs de Rullière et Chambaud .

Les 3 OAP sectorielles à vocation économique représente une surface totale de 4,07 hectares réparties suivant les zones :

### **zone économique de la Rullière :**

- zone AUia : 1,1 ha .
- zone AUib ( petite zone à l'ouest ) : 0.27 ha.
- Zone Auib (zone Rullière):2,1 ha

### **zone économique de Chambaud :**

- zoneAUic :0,6 ha.

pour répondre aux besoins des entreprises, des extensions adaptées sont inscrites dans les OAP du PLU .

Les 3 OAP à vocation économique intègre des objectifs et des règles :

- Des Objectifs d'aménagements relatifs à l'impact sur le paysage, à la limitation des nuisances (bruits ,odeurs..) à la limitation de la consommation foncière et des espaces imperméabilisés , à la délimitation des zones humides afin de les préserver
- Des Objectifs de phasage de l'urbanisation ; les zones s'aménagent chacune en une seule opération d'ensemble.
- Des Règles relatives à la préventions de risques , à la prévention de la biodiversité, à la mixité sociale et fonctionnelle , à la qualité architecturale , environnementale et paysagère, aux besoins en stationnement , à la desserte par les voiries , aux réseaux (eau , assainissement, eaux pluviales, electricité , téléphone , reseaux numériques, gestion des déchets ).

**les schémas ci dessous détaillent les orientations d'aménagement des zones économiques de la Rullière et de Chambaud :**





*Commentaire du commissaire-enquêteur :*

*La volonté de la commune d'accompagner les entreprises doit permettre de maintenir et de créer des emplois dans le respect des orientations du SCOT .*

## **6 - Autres Aspects :**

### **6- 1 La préservation du patrimoine (bâti ou naturel ) :**

D 'après l'article L.151-19 du code de l'urbanisme , le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers ,ilôts, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel , historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescription de nature à assurer leur préservation ».

le règlement écrit du PLU définit des « éléments remarquables à protéger » comme par exemple certains beaux alignements d'arbres et quelques parcs privés, ces éléments qui sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des éléments arborés, des parcs et jardins , des corridors écologiques, des zones humides, des murs et batiments de qualités patrimoniales.

Le règlement graphique liste schématiquement les éléments à protéger avec le symbole des protections instaurées suivantes :

---

*Enquête Publique relative au projet d' élaboration du PLU , d'abrogation de la carte communale et à l'abrogation des 500 m du périmètre d'un monument historique-E24000099/63du16/10/2024*

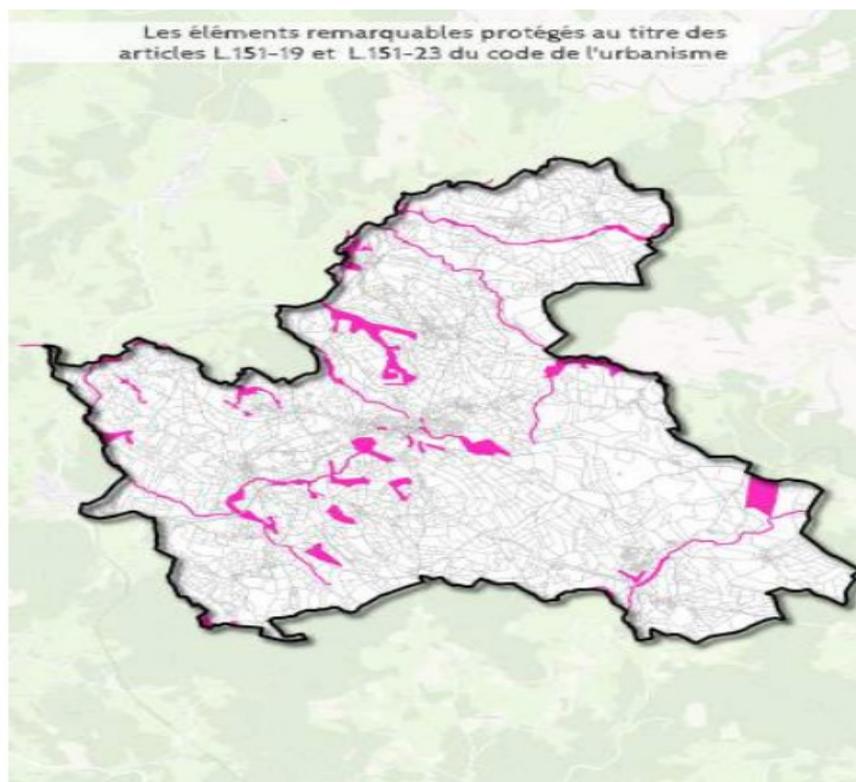
---

	Eléments remarquables protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme. Boisements, parcs et arbres isolés
	Haies et alignements d'arbres protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.
	Zone humide protégée au titre des éléments remarquables écologiques (L.151-23 du CU)
	Corridor écologique protégé au titre des éléments remarquables écologiques (L.151-23 du CU)

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

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

Une règle commune décrite dans le règlement écrit précise l'aspect extérieur des constructions.



## **6- 2 Les constructions autorisées à changer de destination**

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

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

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

La commune a identifié 3 changements de destination :

- parcelle OE 560
- parcelle OC 399
- parcelle OB 518

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*La liste des batiments concernés par le changement de destination n'est peut être pas exhaustive ; l'inventaire pourrait être complété et la liste actualisée si de nouvelles demandes se font jour ; cela peut permettre de diminuer le besoin en constructions nouvelles et en conséquence l'artificialisation de nouvelles surfaces.*

## **6-3 Les emplacements réservés :**

### Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Destinataire	N° parcelle	Surface
ER1	Extension de la zone d'activités « Rullière II »	Commune	E1101, E1103, E1105, E1107, E1109	1,4 ha
ER2	Espace public, amélioration de l'entrée de village, stationnements	Commune	F0801	1200 m2
ER3	Extension de l'école privée Saint Joseph	Commune	F0588	330 m2



*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Pas d'observation*

#### **6-4 Les zones humides , les cours d'eaux , la ressource , les besoins en eau et l'assainissement :**

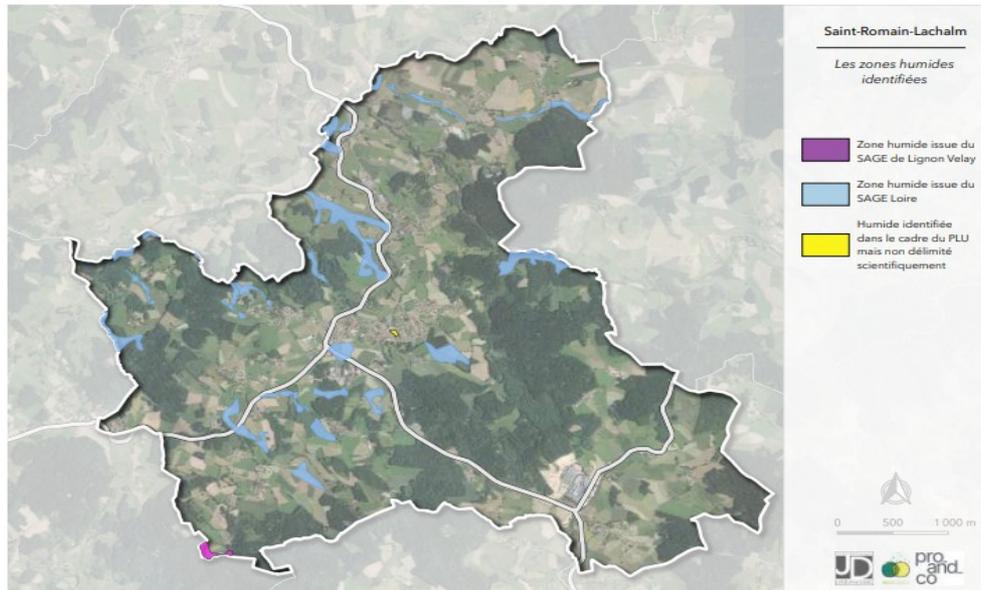
➤ **les zones humides :**

De nombreuses zones humides sont présentes sur la commune .

Un diagnostic écologique des projets des zones AU réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale a notamment permis de localiser les zones humides.

Le SAGE Loire eu Rhône-Alpes a réalisé un inventaire sur les zone humides supérieures à 1Ha, celui du Lignon du Velay sur les zones supérieures à 5000m2.

La carte ci dessous identifie les différentes zones humides du territoire :



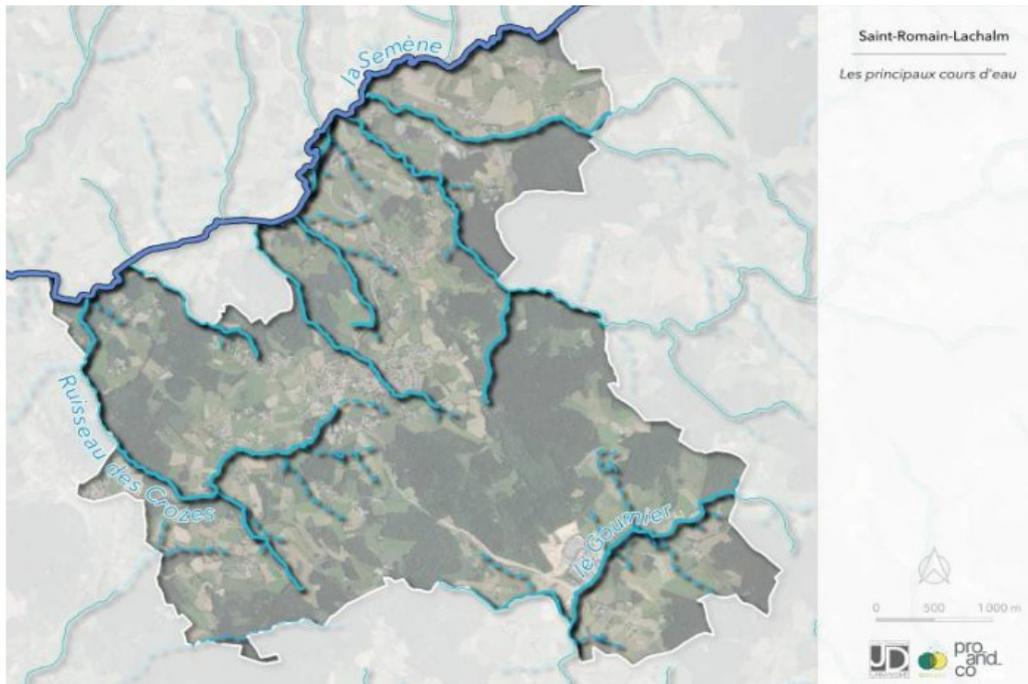
*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Le maintien des fonctionnalités des zones humides notamment des zones à urbaniser (AU) invite le maître d'ouvrage de mettre en œuvre des mesures adaptés, des compléments et précisions sont à apporter.*

➤ **Les cours d'eau :**

L'ensemble des cours d'eau traversant Saint-Romain-Lachalm font partie du bassin versant Loire-Bretagne. La Semène affluent de la Loire est le cours d'eau principal bordant la commune sur sa limite nord-ouest. La Rivalière, Les Crozes, Le Gourmier sont les autres cours d'eau de la commune.

La carte ci dessous localise les principaux cours d'eau :



Le PPRI de la Semène approuvé le 8 mars 2011 devra être annexé au PLU.

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Le PPRI de la Semène approuvé le 8 mars 2011 devra être annexé au PLU.*

*La protection des zones constructibles sur les Zones d'Activites de la Rullière et de Chambaud (pour les cours d'eau des Crozes d'une part et du Gourmier d'autre part est à compléter , par exemple création de zones non aedificandi .*

➤ **La ressource , les besoins en Eau et l'assainissement :**

Tous les secteurs habités sont desservis par le réseau d'eau potable géré par le Syndicat des Eaux de la Semène. Dans un courrier du 5 octobre 2023 , le syndicat indique que « le réseau d'eau est en capacité suffisante pour approvisionner les zones constructibles ainsi que les zones artisanales » .

*Commentaire du commissaire enquêteur :*

---

*Enquête Publique relative au projet d' élaboration du PLU , d'abrogation de la carte communale et à l'abrogation des 500 m du périmètre d'un monument historique-E24000099/63du16/10/2024*

---

*Cette indication est à tempérer en fonction des futures activités qui pourraient s'avérer relativement consommatrices d'eau.*

L'assainissement :

- Cinq secteurs sont desservis par un assainissement collectif ,cela concerne le Bourg, La Faye -Leygras, Lautat,Lichemialle ,la zone d'activités de Chambaud .
- La commune dispose de 4 stations d'épurations , celle de Chambau est gérée par la communauté de communes.
- Le bilan des stations d'épuration est précisé ci après :

	Type	Fonctionnement	Capacité (équivalent* habitant)	Charges entrantes	Capacité restante (équivalent/habitat) Estimation	Nb de nouveaux logements pouvant encore être traités Estimation	Nb de logement théorique prévu dans le PLU
Le bourg	Filtre planté	RAS	660	352- 479	181 et 308	75 et 128	<b>43</b>
Lichemialle (Intercommunale)	Filtre planté	Pas satisfaisant Concentration élevée en ammonium	250	160	90	38	<b>4</b>
Lautat	Filtre planté	RAS	150	50	100	42	<b>11</b>
La Faye	Lagunage naturel	Peu satisfaisant	100	87	13	5	<b>9</b>
Chambaud	Filtre planté	Mise en service en juin 2023	120	Campagne de mesures	Station dédiée aux entreprises		Le projet ne prévoit pas de nouvelles zones dédiées à accueillir de nouvelles entreprise

Le zonage d'assainissement est en cours d'élaboration sur la commune.

Il est prévu une étude pour la réhabilitation de la station de La Faye dont le fonctionnement n'est pas satisfaisant.

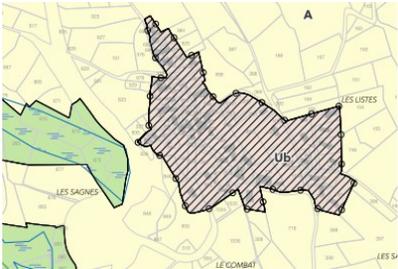
*Commentaire du commissaire enquêteur :*

*Le zonage d'assainissement,une fois élaboré devrait être intégré au PLU .*

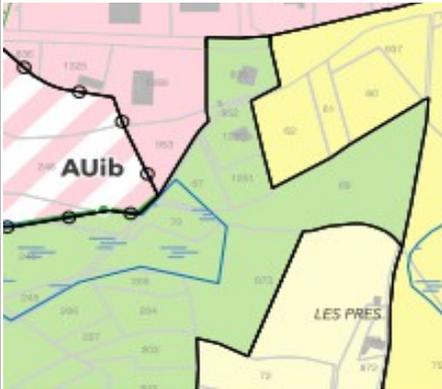
*Qu'en est-il de la réhabilitation de la station d'épuration de La Faye ?*

## ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

### Tableau Récapitulatif des Observations du Public

Nom Prénom Référence dossier	Observations	Commentaires et Avis du CE	Avis et Réponse de la Commune
<p><b><u>1 – Mr Romeyer</u></b> <b><u>Christophe</u></b> mail du 18/11/2024 recu en Mairie et transmis au commissaire enquêteur le 20/11/2024</p>	<p>demande que les terrains ,B158,159 situés Les Listes – La Faye soient déclarés constructibles comme le prévoit la carte communale</p> 	<p>Cette demande fait double emploi avec les demandes détaillées et traitées aux dossiers réfencés n° 6 du présent tableau .</p>	
<p><b><u>2 - Mr Duplay</u></b> <b><u>Dominique</u></b> 17, avenue de la Gare St Romain-Lachalm  permanence du 3/12/2024</p>	<p>demande verbale sur les possibilités de construction ou d'aménagement dans le PLU sur 3 points :</p> <p>1 - sur son habitation – 17 rue de la gare</p> <p>2- sur un terrain à Belair</p>	<p>1 -En zone UA du PLU</p> <p>2-non en zone agricole A, actuellement non constructible sur la carte communale</p>	

Nom Prénom Référence dossier	Observations	Commentaires et Avis du CE	Avis et Réponse de la Commune
	<p>3- possède un bâtiment à Belair en bleu sur carte ci après :</p> 	<p>3-figure sur la liste de bâtiments pouvant changer de destination</p> <p>pas d'observation sur les renseignements fournis.</p>	
<p><b><u>3 -Mme</u></b> <b><u>Guillaumond</u></b> <b><u>Denise</u></b></p> <p><b><u>Mr Largeron</u></b> <b><u>Thibaud</u></b></p> <p>habitant Impasse des Cités St Romain-Lachalm</p> <p>permanence du 7/12/2024</p>	<p>Demandes de précisions et observations verbales de ce jour :</p> <p>1- pourquoi la zone constructible de la carte communale a été réduite sur Rullière en particulier les parcelles 835 ,1250, 1251 ?</p> <p>2 - pourquoi les parcelles 247,248,1221 font déjà l'objet d'un déboisement ?</p> <p>3 - pourquoi une zone AUib vers une zone humide ?</p> <p>Mr Largeron aurait un projet</p>	<p>J'ai invité ces personnes à faire part de leurs observations et réclamations par écrit avec un argumentaire précis et détaillé.</p>	

Nom Prénom Référence dossier	Observations	Commentaires et Avis du CE	Avis et Réponse de la Commune
	<p>pour une activité sur les parcelles 1250 et 1251 ?</p> <p>En fin d'entretien ,ces personnes m 'on indiqué vouloir faire un courrier d'observations et de réclamations</p> 	<p>J'ai indiqué qu'en l'état actuel du projet de PLU , les parcelles 1250 ,1251 sont classées en zone N naturelle .</p> <p>au 3 /01/2025 à 17h00 , j'ai constaté que ces personnes n'ont pas fait de courrier, ni mis d'observations sur le registre d'enquête. Certaines observations verbales n'entrent pas dans le cadre de l'EP sur le PLU.</p> <p>Maintien du zonage prévu au PLU</p>	

Nom Prénom Référence dossier	Observations	Commentaires et Avis du CE	Avis et Réponse de la Commune
<p><b>4 - Mr Chausse</b> <b>Franck</b></p> <p>3, allée des Vialletons St Romain -Lachalm</p> <p>permanence du <b>7/12/2024</b></p>	<p>Souhaite vendre une partie de son terrain parcelle 405 aux Vialletons .</p> <p>En zone Ub au PLU ,mais difficile pour accès et aménagement ,</p> <p>Se pose des questions sur le délai de la procédure d'approbation du PLU</p> 	<p>Explications verbales données sur la procédure de l'EP notamment le délai de remise du rapport et des conclusions .</p> <p>Pour les délais d'approbation du PLU ,j'ai indiqué à Mr Chausse de reprendre contact avec Mr le Maire.</p>	

Nom Prénom Référence dossier	Observations	Commentaires et Avis du CE	Avis et Réponse de la Commune
<p><b><u>5- Mme Robin Claire</u></b></p> <p>Moulin Blanc St Romain -Lachalm exploitante agricole en GAEC avec son fils.</p> <p>permanence du 18/12/2024</p>	<p>Exploite les parcelles B 158 , 159 et 160 à la Faye .</p> <p>A mis une observation sur le registre d'enquête :</p> <p>« pour nous le projet nous conviendrait bien »</p>	<p>Les parcelles listées sont pour partie en zone constructible au niveau de la carte communale et sont classées en zone agricole A au projet de PLU ;</p> <p>Elles sont en dents creuses et comprises dans l'enveloppe urbaine du hameau.</p> <p>A traiter avec les observations de Mr Romeyer.</p>	
<p><b><u>6 – Mr Romeyer Christophe accompagné de</u></b></p>	<p>Ces personnes viennent me voir pour faire suite à l'observation et demande classée en n°1 au présent tableau , suite au mail de</p>	<p>Les parcelles listées sont pour partie en zone constructible au niveau de la carte communale et</p>	

Nom Prénom Référence dossier	Observations	Commentaires et Avis du CE	Avis et Réponse de la Commune
<p><b><u>Maitre Gastrein</u></b> <b><u>Margot -avocat</u></b> <b><u>conseil de Mr</u></b> <b><u>Romeyer</u></b></p> <p>permanence du 3/01/2025</p>	<p>18/11/2024 reçu en Mairie et transmis au CE le 20/11/2024</p> <p>Un dossier volumineux m'est remis ce jour par Mr Romeyer .</p> <p>Maitre Gastrein me remet également un dossier important avec un argumentaire détaillé et précis .</p> <p>Ces dossiers seront intégralement intégrés au registre d'enquête papier à la suite des observations consignées.</p> <p>La demande synthétisée porte sur la constructibilité des parcelles B158 et 159 à La Faye .</p>  <p><small>Extrait Google Maps</small></p> <p><small>Ces parcelles sont donc comprises au sein de l'enveloppe urbaine du hameau, en sorte que leur urbanisation n'aurait aucune incidence sur les objectifs de préservation du caractère agricole et naturel communal et viderait, à l'inverse, à répondre à l'objectif de développement communal fixé par le PADD.</small></p>	<p>sont classées en zone Agricole au projet de PLU ;</p> <p>Elles sont en dents creuses et en limite stricte de l'enveloppe urbaine du hameau. Elles sont desservies par les réseaux d'eau , d'assainissement et réseau électrique .</p> <p>La demande est de fait recevable , en accord avec les objectifs du PADD sur les gros villages et peut recevoir une réponse positive.</p>	

Nom Prénom Référence dossier	Observations	Commentaires et Avis du CE	Avis et Réponse de la Commune
<p><b>7- Mr Clapeyron</b> <b>Jean-Louis</b> 250, chemin de la Vialle permanence du 3/01/2025</p>	<p>Cette personne vient me voir par rapport à la parcelle C 581 située en zone agricole A du PLU .</p> <p>Elle souhaite réaliser une division de parcelle en vue de construire une maison .</p> <p>Mr Clapeyron a une DP pour cela obtenu le 25/10/2024.</p>	<p>Sans observation particulière</p> <p>Le projet peut se réaliser dans le délai imparti par la DP.</p>	
<p><b>8- Mme Chanas/ Moulin Jacqueline Mme Gibert née Charas Annie</b></p> <p>permanence du 5/1/2025</p>	<p>Ces personnes viennent se renseigner sur les possibilités de construction sur la parcelle 411 à Capet</p>	<p>Non constructible au PLU , classée en zone agricole , Capet est un village de petite taille .</p> <p>cette parcelle est en zone constructible de la carte communale</p> <p>maintien du zonage du PLU.</p>	

Nom Prénom Référence dossier	Observations	Commentaires et Avis du CE	Avis et Réponse de la Commune
<b>9- Mr Vacher Didier</b> chemin de la Faye permanence du 5/1/2025	demande des renseignements sur les parcelles 485 et 695 secteur de Gauthier et sur la parcelle 333 à Lautat	Les 2 parcelles sont situées en zone agricole Ap et la parcelle 333 en zone agricole A.	
<b>10- Mr Lardon Daniel</b> 6, allée des vielles fermes permanence du 5/1/2025	demande des renseignements sur ces parcelles notamment 461 à Montchouvet	En zone agricole au niveau de la carte communale , en zone agricole A au PLU.  Pas de changement.	
<b>11-Mme Vialleton Elisabeth</b> Firminy permanence du 5/1/2025	demande des renseignements sur ces parcelles notamment C700 et 711 à Bellevue  a mis une observation sur le registre d'enquête	Les parcelles concernées sont classées en zone agricole au niveau de la carte communale et en zone A au PLU.  Maintien du zonage.	

Nom Prénom Référence dossier	Observations	Commentaires et Avis du CE	Avis et Réponse de la Commune
<p><b><u>12- Mr Mounier Joseph</u></b></p> <p>Lautat – ex agriculteur</p> <p>permanence du 5/1/2025</p>	<p>demande des renseignements sur ces parcelles à Lautat en particulier parcelle 1100</p>	<p>En zone agricole A au PLU, constructible seulement pour un agriculteur .</p> <p>Maintien du zonage.</p>	

## **7 - Conclusions du Commissaire Enquêteur :**

**Après avoir :**

**1- : Réalisé les prestations suivantes :**

- Étudié l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique;
- Constaté que le dossier d'enquête était conforme à la réglementation du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.
- Vérifié que les pièces qui le composent ont bien été mises à la disposition du public pendant au moins 30 jours consécutifs du mardi 3 décembre 2024 à 9h00 au vendredi 3 janvier 2025 à 17 heures les jours et heures d'ouverture de la mairie au public et les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur.
- Constaté les formalités d'affichage et de publicité .

---

*Enquête Publique relative au projet d' élaboration du PLU , d'abrogation de la carte communale et à l'abrogation des 500 m du périmètre d'un monument historique-E24000099/63du16/10/2024*

---

- Rencontré et échangé avec Monsieur le Maire de Saint-Romain-Lachalm et sa secrétaire de mairie ;
- Visité la commune et les sites concernés ;
- Pris connaissance et examiné l'avis délibéré de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes du 5 novembre 2024
- Examiné les avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- Reçu et entendu toutes les personnes qui sont venues à mes permanences ;
- Examiné toutes les contributions du public (inscrites dans le registre papier ou transmises par courriers , courriels et autres moyens ) ;
- Remis en mains propres à Monsieur le Maire le 10 janvier 2025 le Procès verbal de synthèse des observations et apporté toutes précisions souhaitables et demandées ;
- Consulté le Maire de Saint-Romain-Lachalm sur l'ensemble des contributions et étudié ses réponses au Procès-verbal de synthèse;

## **2- : Pris en compte les considérants et éléments suivants :**

- ✓ Considérant que les quatre permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions et qu'elles ont permis d'offrir au Public et personnes intéressées les moyens de s'exprimer au mieux.
- ✓ Considérant la nécessité pour la commune d'avoir un document permettant de définir les modalités de son urbanisation .
- ✓ Considérant que le dossier soumis à l'enquête publique est clair, lisible, conforme à la réglementation en vigueur et que le public, lorsqu'il a pris connaissance du dossier par lui-même, a pu être parfaitement informé du contenu du projet d'élaboration du PLU.
- ✓ Considérant que les objectifs proposés par la commune pour l'élaboration de son PLU s'inscrivent dans le respect de l'intérêt général.
- ✓ Considérant les réponses apportées par la commune aux recommandations de la MRAE. Certaines réponses ramènent d'ailleurs à des éléments constitutifs et déjà présents dans le dossier.

- ✓ Considérant la consultation du Public qui globalement portait plus sur la demande de précision et d'information complémentaire ,à l'exception de la requête Romeyer qui s'oppose au classement en zone agricole A des parcelles B 158 et 159 à La Faye et demande de les classer en zone constructible comme cela est le cas au niveau de la carte communale de la commune.

Dans ses réponses au PV de synthèse, le Conseil Municipal souhaite maintenir le classement du PLU .

Dans son courrier du 2 janvier 2025 , très structuré , Maitre Gastrein avocat ,conseil de Mr Romeyer fait état que le classement en zone agricole retenu sur les parcelles B158 et 159 est entaché d'erreur manifeste d'appréciation de la commune et cite des jurisprudences du juge administratif.

Il note que le PLU qui sera adopté pourrait être fragilisé.

Sans préjuger d'une possible action qui pourrait être menée , la commune aurait peut être intérêt à s'assurer du bienfondé juridique du changement de zonage de ces deux parcelles par rapport à la carte communale , car il serait dommage d'introduire une éventuelle fragilité dans son futur PLU.

- ✓ Considérant **Les points forts - les points faibles :**

L' état bilantiel du tableau ci après qui reprend les différentes parties du dossier synthétise les points forts et les points faible du projet de PLU , points pondérés en fonction de leur importance relative :

Fort: +++, Assez fort: ++ , Moyen: + , Assez faible : -- , Faible : ---

<b>Points forts</b>	<b>Poids</b>	<b>Points faibles</b>	<b>Poids</b>
<b>Présentation et qualité du dossier</b>			
Un dossier approfondi , rédigé de façon claire et précise, riche en illustrations de qualité.	+	Un dossier relativement volumineux dont l'appropriation est rendue plus difficile du fait de l'absence d'un résumé complet et efficace.	++

Points forts	Poids	Points faibles	Poids
Une analyse sérieuse, approfondie et cohérente	++	Un règlement graphique ( Plan de Zonage)qui pourrait être plus clair et plus lisible notamment par une différenciation de couleur pour toutes les voiries .	+
Un rapport de présentation bien illustré	++	Résumé non technique incomplet et mal identifié	+
<b>Information - Concertation</b>			
Travail important du conseil municipal et du bureau d'étude , information et possibilité d'expression de la population par différents canaux.	++		
Avis favorable des chambres consulaires et autres personnes publiques associées ou consultées	++		
<b>Justification du PLU</b>			
Homogénéisation des règles d'urbanisme sur le territoire communal	+++	Rigidité du zonage qui risque de bloquer l'évolution des hameaux de petites tailles	++
<b>Axe 1 du PADD :</b> <b>Développer les activités économiques (commerces, agricultures , sylvicultures, industrielles et artisanales), nécessaires au territoire.</b>			
Extensions adaptées des zones d'activités de la Rullière et Chambaud	++		

<b>Points forts</b>	<b>Poids</b>	<b>Points faibles</b>	<b>Poids</b>
Politique en matières de commerces, création de nouvelles cellules commerciales au centre bourg	++		
<b>Axe 2 du PADD :</b>			
<b>Développer une capacité en logements correspondant aux besoins démographiques et au développement des écoles.</b>			
200 habitants supplémentaires en 2035	+++		
Développement des écoles en fonction des besoins futurs	+++		
Création d'hébergements touristiques aux Vialletons	++		
<b>Axe 3 du PADD :</b>			
<b>Préserver les trames vertes communales .</b>			
Maintien de la coupure paysagère entre le Bourg et Monchouvet	+++		
Préservation des corridors écologiques	+++		
<b>Axe 4 du PADD :</b>			
<b>Limiter la consommation foncière.</b>			
10 ha de potentiels constructibles pour l'habitat au lieu de 21 ha dans la carte communale	+++	Consommation de 6,7 hectares d'ENAF à partir de l'approbation jusqu'en 2035	++

<b>Points forts</b>	<b>Poids</b>	<b>Points faibles</b>	<b>Poids</b>
Densités minimales instaurées sur zones AU et hameau de grandes tailles	+++		
<b>Règlement Ecrit</b>			
Fiches bien présentées , claires , précises	+++		
<b>Règlement Graphique</b>			
		Difficulté de se repérer sur les plans pour retrouver les parcelles en l'absence d'informations (en particulier sur les réseaux routiers )	+
<b>OAP</b>			
OAP thématiques en cohérence avec les axes du PADD	+++	Préconisations insuffisantes pour les grandes OAP en terme d'efficacité énergétique, d'équipements collectifs( ( espaces verts, circulation, stationnement, gestion des eaux , des déchets...)	+
OAP sectorielles (habitat et économiques ) permettant un développement raisonné	+++		
<b>Efficacité du PLU</b>			
Forte réduction de la consommation d'espaces	+++	Manque d'outil de suivi de la consommation d'espace	++
Objectifs clairs et cohérents	+++	Mise en œuvre encore vague de certains points à ce stade du projet	+

Le simple bilan comptable de ce tableau fait clairement ressortir l'importance des points forts par rapport au moindre points faibles affichés par le projet de PLU de la commune de Saint-Romain-Lachalm et sa mise en application.

## **8 - Avis Motivé du Commissaire Enquêteur :**

- Vu le code de l'urbanisme et de la construction ;
- Vu le code de l'environnement ;
- Vu les remarques et observations de la population ;
- Vu le rapport d'enquête du commissaire-enquêteur ;

Et,

- Compte tenu des arguments développés ci-dessus ;
- Compte tenu de la nécessité essentielle du projet pour l'avenir du territoire concerné et de son développement économique et démographique équilibré et raisonné ;
- Compte tenu de sa compatibilité avec les documents cadres , notamment le SCOT, le SDAGE, le CRCAE Auvergne ;
- Compte tenu de l'avis favorable des Personnes Publiques Associées ;
- Compte tenu de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Haute-Loire (CDPENAF) ;
- Compte tenu des réponses apportées par le maître d'ouvrage au PV de synthèse ;

Enfin , compte tenu que le projet permet d'assurer un développement équilibré de la commune en :

- Assurant un aménagement urbain équilibré ( densité, typologie d'habitat, utilisation des dents creuses, extensions ciblées, OAP ).
- Mettant en place les conditions du développement économique ( extension mesurée des ZA, préservation des exploitations agricoles ).
- Préservant les E.N.A.F. ( diminution des zones constructibles et leur localisation ).

Ainsi au terme de cette enquête publique qui s'est déroulée dans le respect des procédures réglementaires , dans des conditions de consultation du public satisfaisante , même s'il a en définitive peu participé en émettant seulement quinze observations et contre propositions .

Je considère que le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Romain-Lachalm est cohérent dans son ensemble, qu'il devrait permettre à la commune de se développer tant du point de vue de l'augmentation de la population et des activités économiques tout en maintenant les qualités rurales et un environnement de qualité.

Pour toutes ces raisons et les arguments développés dans ma conclusion, **je donne un AVIS FAVORABLE** à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Romain-Lacalm **accompagné de deux recommandations** :

- ◆ Mettre en place des outils permettant de suivre selon un calendrier pertinent, le degré d'atteinte des objectifs définis : suivi de la consommation foncière, atteintes au milieu naturel.
- ◆ Concernant la requête Romeyer, et au regard de celle-ci, la commune pourrait utilement effectuer une analyse complémentaire de la fiabilité et du bienfondé juridique des éléments qui l'ont conduit à changer le classement des parcelles B158 et 159 à La Faye de zone constructible de la carte communale vers une zone agricole A, avant d'approuver son PLU en parfaite connaissance de cause.

Fait à Cussac sur Loire, le 30 Janvier 2025

**Le Commissaire Enquêteur**



**Henri BOUTE**