

# Département de la Haute-Loire

## Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Dunières

Arrêté N°2022-92 en date du 02 août 2022  
de Monsieur le Maire de Dunières

Enquête publique du 5 septembre au 7 octobre 2022

# Rapport



Commissaire-enquêteur : Rémi Boyer

# SOMMAIRE

<b><u>1 - Généralités</u></b>	
1.1 Présentation de la commune	5
1.2 Objet de l'enquête	7
1.3 Cadre juridique et réglementaire	7
1.4 Contexte de l'enquête publique	8
1.5 Composition du dossier	9
1.6 Présentation succincte des principaux éléments du dossier	16
1.7 Bilan de concertation	19
<b><u>2 - Présentation du projet</u></b>	<b>20</b>
<b><u>3 - Organisation et déroulement de l'enquête</u></b>	<b>25</b>
3.1 Désignation du commissaire enquêteur	25
3.2 Modalités de l'organisation de l'enquête	25
3.2.1 Durée de l'enquête	25
3.2.2 Organisation des permanences	25
3.2.3 Registre et messagerie électronique	25
3.2.4 Publication et affichage règlementaires	26
3.2.4.1 Affichages légaux	26
3.2.4.2 Les parutions dans les journaux	28
3.2.4.3 Les autres mesures de publicité	28
3.2.5 Réunions et contacts préparatoires	29
3.3 Déroulement de l'enquête	32
3.3.1 Climat général	32
3.3.2 Déroulement des permanences	32
3.3.3 La clôture de l'enquête	39

<b><u>4 - Présentation et analyse des avis émis</u></b>	<b>40</b>
<b>4.1 Avis de l’Autorité Environnementale</b>	<b>40</b>
<b>4.2 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</b>	<b>47</b>
<b>4.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC)</b>	<b>48</b>
4.3.1 Avis de l’État (DDT)	
4.3.2 Avis de la Commission Schéma de Cohérence Territoriale de la Jeune Loire (SCoT)	
4.3.3 Avis de la Chambre d’Agriculture de la Haute-Loire	
4.3.4 Avis de la Chambre de Commerce et d’Industrie de la Haute-Loire (CCI)	
4.3.5 Avis de la Chambre des Métiers et de l’Artisanat de Haute-Loire	
4.3.6 Avis de la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon (CCPM)	
4.3.7 Avis du Département de la Haute-Loire	
<b><u>5 - Présentation des observations recueillies</u></b>	<b>63</b>
<b>5.1 Participation du public</b>	<b>63</b>
<b>5.2 Synthèse des observations du public</b>	<b>64</b>
<b><u>6 - Le procès-verbal de synthèse</u></b>	<b>101</b>
<b><u>7 - Le mémoire en réponse au P.V. de synthèse</u></b>	<b>102</b>
<b><u>8 - Analyse et avis du commissaire enquêteur sur les observations et les réponses apportées par la commune</u></b>	<b>122</b>

# Documents à part

## Annexes

- Parutions réglementaires Presse
- Registre et pièces jointes numérisés

## Conclusions motivées

# 1 - Généralités

## 1.1 Présentation de la commune

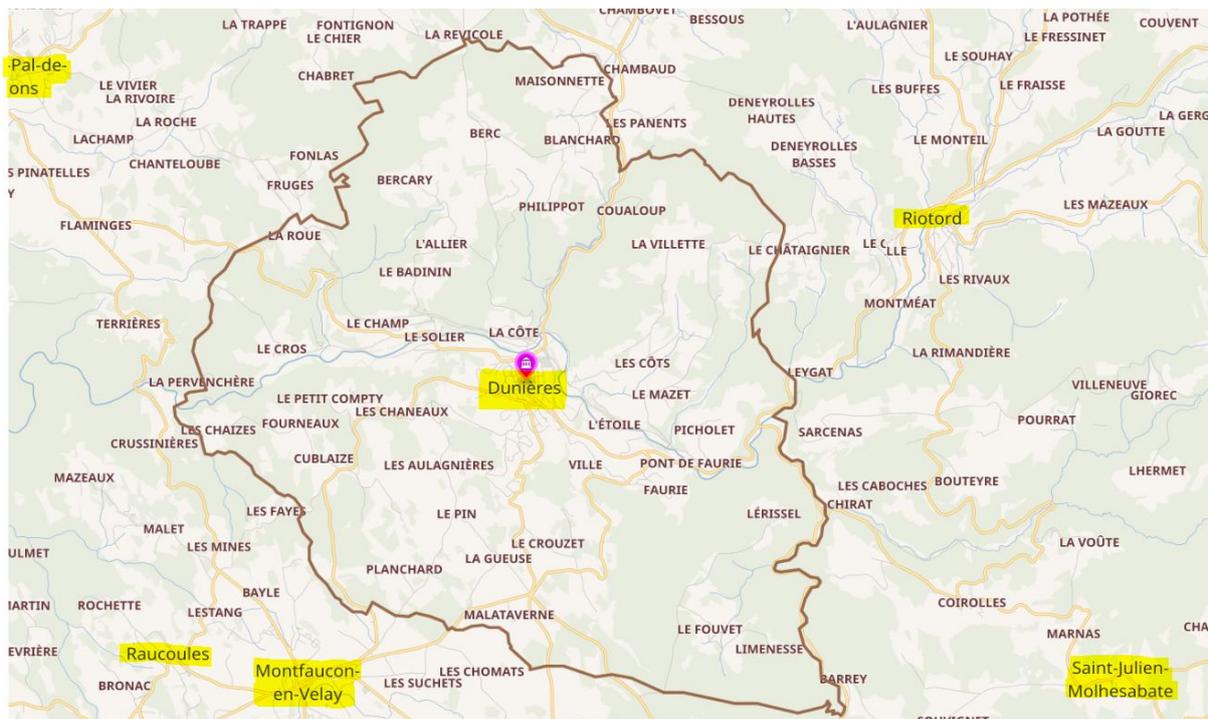
Les habitants de Dunières sont appelés Duniérois, Duniéroises, cette commune du Velay compte de nombreux hameaux. Son paysage est contrasté par la présence de l'eau et de l'espace forestier.

Dunières est une commune rurale de 2910 habitants (chiffre de 2019) distante de 52 km du Puy en Velay, de 25km d'Yssingeaux et de 38km de Saint Etienne. La démographie de Dunières est en baisse constante depuis la fin des années 1960, on constate un vieillissement de la population et un desserrement de la taille des ménages.

L'habitat est pour 2/3 des maisons individuelles en résidence principale et 1/3 en logements collectifs. Le taux de vacances de la commune est en augmentation avec 11% de logements inoccupés.

Avec une superficie de 34,72 km<sup>2</sup>, la densité de population est de moins de 84 habitants au km<sup>2</sup>. Le relief est de type moyenne montagne et l'altitude est comprise entre 700 mètres et 1000 mètres, la commune est soumise à la « loi Montagne ».

La Dunière, affluent principal du Lignon, est le plus grand cours d'eau qui traverse la commune d'Est en Ouest. Le bourg est implanté dans la vallée de cette rivière qui, par le passé grâce à la force hydromécanique, a joué un rôle important dans l'industrialisation de la commune.



La commune de Dunières est située au nord-est du département de la Haute-Loire, à 770 mètres d'altitude. Elle fait partie de la Communauté de Communes Pays de Montfaucon créée en décembre 1996 qui regroupe 7 autres communes : Montfaucon, Montregard, Raucoules, Riotord, Saint-Bonnet-le-Froid, Saint-Julien Molhesabate et Saint-Romain-Lachalm. C'est la commune la plus importante de la Communauté de Communes Pays de Montfaucon, elle se caractérise par un faible renouvellement de sa population.

Dunières est éloignée des grands réseaux routiers, notamment de la RN88, c'est le maillage des routes départementales qui assure sa desserte.

L'activité économique est présente sur le territoire, les catégories socioprofessionnelles dominantes sont les ouvriers et les employés. Le territoire communal propose un peu plus de 1000 emplois et 180 entreprises, principalement dans les domaines du commerce, du transport, de l'hébergement et de la restauration. Dunières compte 3 zones d'activités (ZA de Ville, ZA de Faurie, ZA du Solier) qui n'offrent plus de disponibilités foncières.

L'activité agricole rassemble 35 exploitations (en 2019), qui sont plutôt orientées vers l'élevage. La surface agricole est de 1100 hectares, soit environ 1/3 de la surface de la commune et se situe majoritairement sur les plateaux dominants le bourg. La surface agricole utile (SAU) moyenne par exploitation est de 31 hectares. Les exploitations agricoles sont de taille inférieure à la moyenne départementale.

La filière bois est bien présente sur la commune, la surface boisée représente plus de la moitié de la superficie de la commune et se situe notamment sur les versants rocheux et abrupts de la Dunière.

Les activités de tourisme sont portées par les activités de plein air dans la mesure où tout le territoire est marqué par un cadre naturel de qualité :

- la « Voie Verte Via Fluvia » est une vélo-route entre Loire et Rhône, qui surplombe la Dunière dans la traversée de la commune
- une activité de Vélorail est aussi présente au départ de la gare qui se voit traversée par le train touristique « Les Voies Ferrées du Velay », qui relie Raucoules à Saint-Agrève.
- trois circuits de randonnée pédestre et deux circuits VTT sont présents sur la commune.

La commune est concernée par les risques naturels et les nuisances :

- le risque inondation, il est encadré par le plan de risque inondation (PPRI) de la Dunière et le PPRI du bassin Loire-Bretagne
- le risque radon est à un niveau élevé : niveau 3 sur une échelle de 3
- le risque des sites pollués avec 12 sites identifiés.

La commune de Dunières fait partie des 11 centres-bourgs bénéficiant de l'accompagnement technique et financier de l'Etat et du Département de la Haute-Loire en vue de revitaliser leur centre-bourg.

## 1.2 Objet de l'enquête

L'enquête publique est un dispositif de participation du public à l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Elle intervient notamment durant le processus d'évaluation environnementale et précède la décision finale d'approuver ou non le plan ou programme ou d'autoriser ou non le projet. Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts et avis des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. L'enquête publique permet de recueillir les observations et propositions du public. Le responsable du projet, plan ou programme et l'autorité compétente disposent ainsi des éléments nécessaires à leur bonne information avant la décision d'autorisation ou d'approbation. En cela, l'enquête publique constitue une aide à la décision pour l'autorité compétente.

La commune de Dunières a décidé de réviser son plan d'urbanisme avec comme objectif de le rendre compatible avec le SCoT du Pays de la Jeune Loire et d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires (loi ALUR, loi SRU...).

La commune de Dunières est couverte par plusieurs documents supra-communaux avec lequel son PLU doit être compatible :

- SRADDET de la Région Auvergne-Rhône-Alpes approuvé le 10 avril 2020
- SCoT de la Jeune Loire approuvé le 2 mai 2017
- SDAGE Loire Bretagne approuvé le 18 novembre 2015
- SAGE Lignon du Velay (en cours d'approbation) et SAGE Loire en Rhône-Alpes
- PPRI de la Dunière approuvé le 23 novembre 2015.

Les objectifs de cette révision générale définis par la délibération du conseil municipal sont :

- actualiser les orientations du PADD de 2008, afin de préparer la poursuite de l'urbanisation des 10 prochaines années en compatibilité avec le SCoT de la Jeune Loire
- apporter une réponse aux besoins en logements par la définition d'une nouvelle enveloppe urbaine et la limitation de l'étalement urbain, la prise en compte des logements vacants, la requalification d'anciennes friches industrielles et la prise en compte du potentiel foncier au sein des tissus urbains constitué
- prendre en compte la capacité des équipements et des réseaux dans la définition de la stratégie d'urbanisation future
- tenir compte des besoins en mobilité alternative à la voiture individuelle
- préserver et valoriser l'environnement actuel par l'intégration paysagère des futurs projets dans le tissu existant, la mise en valeur de la rivière et de la Via Fluvia
- maintenir et créer des activités économiques en prévoyant notamment la consolidation des zones Faurie et Ville
- maintenir les activités commerciales en centre-bourg
- préserver les espaces agricoles et sylvicoles de Dunières
- prendre en compte les études de revitalisation des bourgs-centres en cours
- mettre à jour les emplacements réservés du PLU, préciser les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en tenant compte des exigences en termes de réglementation thermique.

Le projet est construit sur l'objectif d'une augmentation de la population estimée à 250 nouveaux habitants à l'horizon 2031.

### 1.3 Cadre juridique et règlementaire

Les principaux documents qui régissent cette enquête publique sont :

- le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants, L 153-19 et suivants.
- le Code l'Environnement, et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- la loi N°2009-967 du 3 août 2009 dite « loi Grenelle 1 »
- la loi N°2010-788 du 3 juillet 2010 dite « loi Grenelle 2 »
- la loi N° 2014-366 du 12 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR
- la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU
- la loi N°85.30 du 9 janvier 1985 (modifiée par la loi n°2003-590 urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 Art 31, 32 et 33) dite loi Montagne.

### 1.4 Contexte de l'enquête publique

La commune de Dunières a refusé le transfert de la compétence urbanisme à la Communauté de Communes de Montfaucon, par délibération du 15 juin 2021.

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité ou conformité entre certains d'entre eux.

La commune de Dunières est soumise à **la loi Montagne**, ce qui lui impose notamment de respecter les principes d'extension de l'urbanisation dans la continuité de l'urbanisation existante et de préserver des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard et des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières. Une dérogation à la loi Montagne a été demandée pour les secteurs :

- de la zone 1AUj, correspondants au projet d'extension de la zone d'activité de Ville pour rejoindre la zone d'activités de Faurie, d'une emprise de 12,6 hectares
- le sous-secteur Nt, correspondant à un projet d'aménagement touristique, faisant l'objet de l'élaboration d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN), d'une emprise totale de 15,3 hectares
- le STECAL Ae, correspondant à la création d'un atelier pour un électricien, d'une emprise de 278 m<sup>2</sup>.

La commune de Dunières n'est pas concernée par la présence d'une zone Natura 2000.

Le Pays de la Jeune Loire inclut la commune de Dunières, celui-ci a élaboré un **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** qui structure son territoire.

Les principales orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Jeune Loire auxquelles le projet de PLU doit être compatible sont définies dans son PADD :

- des pratiques facilitées par un développement urbain structuré et cohérent
- un cadre de vie de qualité pour une attractivité renforcée.

Pour le SCoT, les communes sont réparties en trois catégories :

- les bourgs-centres
- les bourgs relais => la commune de Dunières fait partie de cette catégorie
- les villages.

Un diagnostic a fait ressortir les enjeux suivants :

- une croissance démographique qui ne cesse de ralentir
- une population vieillissante et une taille des ménages en baisse
- une évolution du parc du logement irrégulière
- un parc de logement dominé par la maison individuelle, mais une part importante de logements collectifs pour un territoire de ce type
- un territoire qui reste attractif pour les actifs
- un tissu de petites entreprises tournées vers le secteur industriel
- des espaces d'accueil des activités saturés
- une mobilité et des déplacements où la voiture particulière reste prédominante
- une commune bien dotée en équipements sportifs, de santé, de loisirs et d'enseignement, ainsi qu'en commerces
- une commune non concernée par des réservoirs de biodiversité, mais par un rôle de connexion qui apparaît comme un enjeu fort pour la commune.

## 1.5 Composition du dossier

<b>Notice explicative de synthèse</b>		A4 portrait	15 pages
<b>01 - Rapport de présentation Tome 1 – Diagnostic territorial</b>		A4 portrait	114 pages
<b>01 - Rapport de présentation Tome 2 – Justifications des choix</b>		A4 portrait	96 pages

<b>01 - Rapport de présentation Tome 3 – Évaluation Environnementale et articulation avec les documents cadres</b>		A4 portrait	42 pages
<b>Résumé non technique</b>		A4 portrait	54 pages
<b>02 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</b>		A4 portrait	16 pages
<b>03 - Règlement graphique</b> Plan commune	1/9000		1 plan
<b>03 - Règlement graphique</b> Zoom Centre-Bourg	1/5000		1 plan
<b>03 - Règlement graphique</b> Plan Nord	1/7000		1 plan
<b>03 - Règlement graphique</b> Plan Sud	1/7000		1 plan
<b>04 - Règlement écrit</b>		A4 portrait	152 pages
<b>05 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b>		A4 portrait	28 pages

<b>Dossier administratif</b>			
<b>Délibération du Conseil Municipal de la commune de Dunières Séance du 18 juin 2019 Décision de révision du PLU</b>		A4 portrait	3 pages
<b>Délibération du Conseil Municipal de la commune de Dunières Séance du 19 novembre 2020 Présentation du PADD modifié</b>		A4 portrait	20 pages
<b>Délibération du Conseil Municipal de la commune de Dunières Séance du 3 mai 2022 Arrêt du projet de révision, tirant bilan de la concertation</b>		A4 portrait	5 pages
<b>Arrêté de mise à l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dunières N°2022-92 en date du 02 août 2022</b>		A4 portrait	3 pages
<b>Bilan de la Concertation</b>		A4 portrait	12pages
<b>06 – Les annexes au PLU</b>			
<b>6.1.1 Liste des servitudes d'utilité publique</b>		A4 portrait	12 pages

<b>6.1.2 Plan des servitudes d'utilité publique</b>		A3 paysage	1 page
<b>6.2 Notice sanitaire</b>		A4 portrait	6 pages
<b>6.3.1 Eau potable – Rapport de délégataire</b>		A4 portrait	110 pages
<b>6.3.2 Eau potable – Cartographie AEP Planche</b>			3 planches
<b>6.4.1 Assainissement – Rapport station épuration</b>		A4 portrait	46 pages
<b>6.4.2 Assainissement – Schéma directeur Projet collectif</b>	1/2500		
<b>6.4.2 Assainissement – Schéma directeur Plan des solutions en assainissement autonome + contraintes de sols (Rive droite)</b>	1/2000		
<b>6.4.2 Assainissement – Schéma directeur Plan des solutions en assainissement autonome + contraintes de sols (Rive gauche)</b>	1/2000		
<b>6.5 Les risques naturels – PPRI Rapport de présentation + Règlement</b>		A4 portrait	19 + 25 pages
<b>Plan de zonage réglementaire (aval)</b>	1/2500		
<b>Plan de zonage réglementaire (amont)</b>	1/2500		

<b>Plan de zonage réglementaire (bourg)</b>	1/2500		
<b>6.6 Règlement déchets SICTOM</b>		A4 portrait	24 pages
<b>Commission Départementale de la Nature, des Paysage et des Sites (CDNPS)</b> Dérogação Loi Montagne		A4 portrait	28 pages
<b>Autres documents du dossier</b>			
<b>Avis du Préfet</b> <b>Direction Départementale des Territoires de Haute-Loire</b> <b>en date du 2 septembre 2022</b>		A4 portrait	12 pages
<b>Avis de l'Autorité Environnementale (MRAe)</b> <b>N° 2022-ARA-AUPP-1174</b> <b>en date du 30 août 2022</b>		A4 portrait	18 pages
<b>Avis de la CDPENAF</b> <b>en date du 4 août 2022</b>		A4 portrait	2 pages
<b>Avis de la commission SCoT</b> <b>Réf : 012-22 CV/RG</b> <b>en date du 5 août 2022</b>		A4 portrait	2 pages

<p><b>Courrier de la Commission du SCoT</b>  <b>En date du 3 octobre 2022</b>  <b>Ajouté au dossier le 3 octobre 2022</b></p>		A4 portrait	1 page
<p><b>Avis de la Chambre d'Agriculture</b>  <b>de la Haute-Loire</b>  <b>en date du 11 juillet 2022</b></p>		A4 portrait	1 page
<p><b>Courrier de la Chambre d'Agriculture</b>  <b>de la Haute-Loire</b>  <b>en date du 27 septembre 2022</b>  <b>Ajouté au dossier le 3 octobre 2022</b></p>		A4 portrait	1 page
<p><b>Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie</b>  <b>de la Haute-Loire</b>  <b>en date du 8 juillet 2022</b></p>		A4 portrait	1 page
<p><b>Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat</b>  <b>de la Haute-Loire</b></p>		A4 portrait	2 pages
<p><b>Communauté de Communes du Pays de Montfaucon</b>  <b>Réf : BS/DC/MLV</b>  <b>en date du 22 août 2022</b></p>		A4 portrait	4 pages
<p><b>Synthèse des avis PPA et réponses apportées par la</b>  <b>commune de Dunières</b></p>		A4 portrait	24 pages
<p><b>Copies ou accusés de publication des avis publiés</b>  <b>dans la presse</b></p>		4 photocopies	4 pages

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

J'ai demandé l'ajout au dossier du « résumé non technique » ainsi qu'un « plan de zonage de la commune de Dunières avec les numéros de parcelle », ce qui a été fait.

Le document « synthèse des avis PPA et réponses apportées par la commune de Dunières » a été changé le mardi 6 septembre 2022 par une version 2 qui a pris en compte l'avis de l'Etat (arrivé le 5 septembre 2022).

Suite à une erreur de calcul (non mise à jour dans SIG), le tome 2 du rapport de présentation et le résumé non technique ont été corrigés avant le début d'enquête. Les avis des PPA ont été établis sur la base des documents du dossier non corrigés.

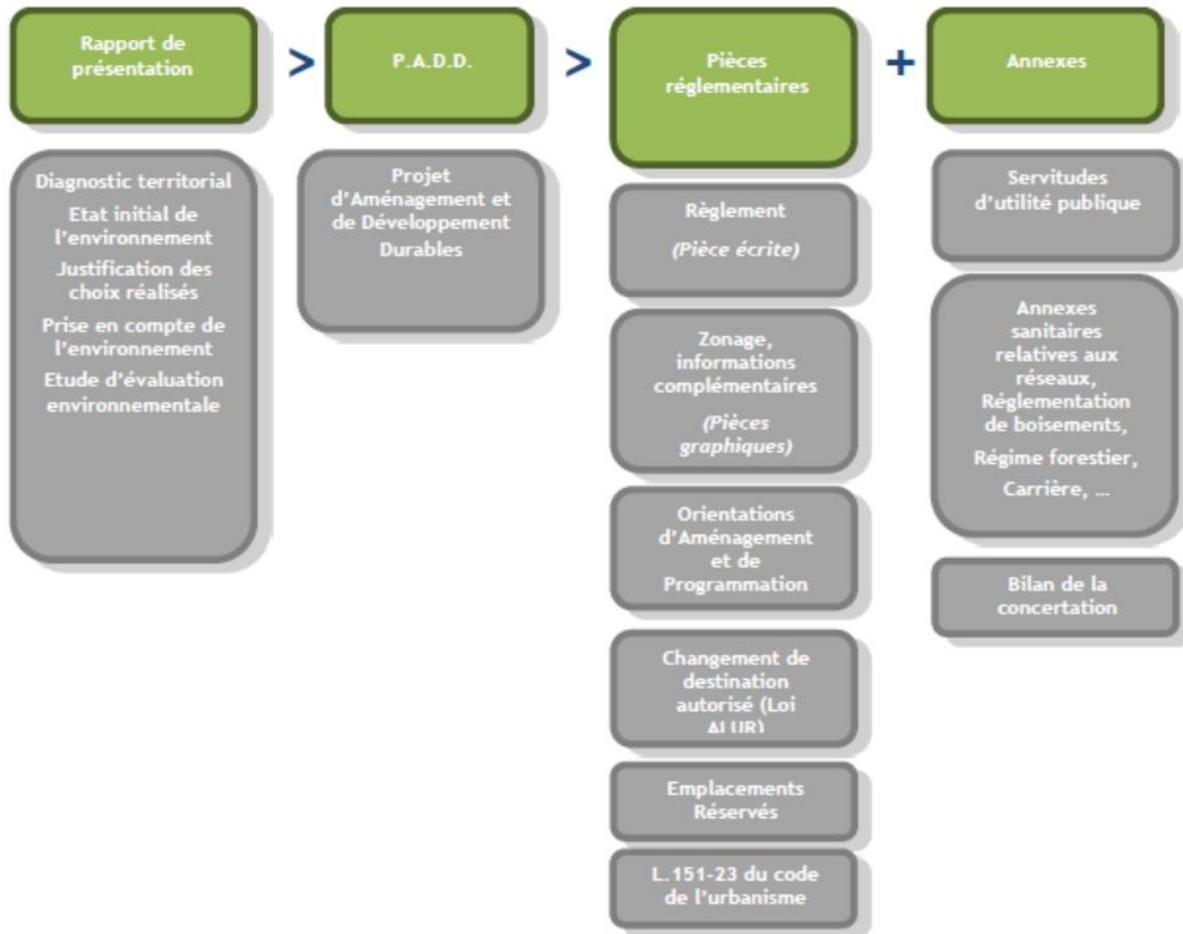
Ci-dessous le commentaire de la commune de Dunières sur ce point :

*La commune s'est rendue compte qu'une erreur de calcul de la surface des zones 1AU a été commise et s'est retrouvée dans plusieurs pages du rapport de Présentation (RP tome 2 pages 23 (\*2), page 36 (\*1) et page 57 (\*2)). En effet, la surface totale classée en zone 1AU au projet de révision est de 7 hectares (et non pas de 10 hectares tel qu'affiché dans les documents arrêtés). En ajoutant les 1,8 hectares de la zone 2AU, le projet de révision du PLU, pour le logement, porte sur une consommation totale de 8,8 hectares. Dès lors, le projet de révision du PLU de Dunières va bien dans le sens d'une réduction de la consommation des surfaces agricoles et naturelle. Pour rappel, la consommation de surfaces agricoles et naturelles, pour la période 2009 / 2019, est estimée à +/- 10 hectares).*

**>> Une version corrigée du Rapport de Présentation Tome 2 sera jointe au dossier d'enquête publique. Elle prendra en compte la correction de cette erreur de calcul afin de faciliter la compréhension du projet de territoire par l'ensemble des participants.**

## 1.6 Présentation succincte des principaux éléments du dossier

Le code de l'urbanisme définit les grandes pièces qui doivent constituer le dossier du PLU :



**Rapport de présentation (résumé non technique)** : ce document permet d'avoir une présentation synthétique de l'objet de l'enquête, des caractéristiques les plus importantes du projet et des raisons principales, notamment environnementales, pour lesquelles le projet a été retenu.

**Avis de l'autorité environnementale** : l'avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Il vise à permettre d'améliorer la conception du document d'urbanisme, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

**Le Rapport de présentation (3 tomes)** est un document de diagnostic territorial, environnemental et paysager, expliquant les choix effectués à partir d'un état des lieux et d'une évaluation de l'effet du PLU sur les enjeux identifiés et notamment en matière d'environnement. Le rapport de présentation expose l'état des lieux de la commune par thématique et permet de définir les enjeux.

Il rend compte du travail d'élaboration du PLU et son contenu doit traiter de :

- l'état initial de l'environnement, de la consommation des espaces naturels et agricoles
- la synthèse et des conclusions du diagnostic territorial
- l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- l'incidence des orientations du plan sur l'environnement et de la prise en compte de l'environnement.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** est le document qui expose la politique d'aménagement de la commune. C'est le guide nécessaire à la conduite des orientations qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune, il définit les objectifs du projet.

Pour la commune de Dunières, il est décliné sous 3 axes :

- 1- redéfinir le développement urbain de la ville
- 2- renforcer l'attractivité de Dunières afin de faire de la ville un véritable bourg-relais
- 3- améliorer la qualité du cadre de vie du territoire.

Il est défini en compatibilité avec les documents supra-communaux dont le SCoT de la Jeune Loire, le SRADDET, le SDAGE et les SAGE.

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont des outils qui fixent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements pour des secteurs bien définis. En zone montagne, elles peuvent comprendre les unités touristiques nouvelles (UTN).

Pour le projet, elles sont sectorisées et au nombre de 8 + une Unité de Tourisme Nouvelle :

- Le Champ
- Les Pinacelles
- Vial
- Le Château
- Le Pin
- Grands Prés

- La Côte
- Extension ZAE
- UTN La Vilette.

**Le règlement** fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune et exprime les dispositions réglementaires applicables à chacune des zones.

Ces règles sont organisées en 3 parties :

- Destination des constructions, usage des sols et natures des activités
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Équipements et réseaux.

Le règlement est opposable aux tiers, il s'impose en termes de conformité, avec le zonage, il traduit les objectifs du PADD.

**Les plans de zonage** traduisent sous forme d'un document graphique les différentes zones mentionnées dans le règlement :

- Zones urbaines
- Zones à urbaniser
- Zones agricoles
- Zones naturelles

**Un document « Annexes »** qui liste les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique ont pour fonction d'informer et préciser les contraintes à l'urbanisation qui s'applique au territoire :

- conservation du patrimoine
- lignes électriques RTE
- chemins de fer
- télécommunications (station hertzienne, câbles)
- cimetières
- risques naturels (PPRI de la Dunière)
- réseaux d'eau potable
- réseaux d'assainissement
- liste des bois et forêts soumis au régime forestier
- dérogation loi Montagne

## 1.7 Bilan de concertation

Les modalités de concertation qui ont été réalisées sont les suivantes :

- mise à disposition d'un registre de concertation à la disposition du public en mairie le 18 juin 2019
- réunion publique de concertation le 21 septembre 2021
- exposition évolutive en mairie composée de 8 panneaux
- informations et publications d'articles sur le PLU en janvier 2020 et été 2021, dans les bulletins municipaux
- informations régulières sur le site Internet de la commune
- réunion de consultation des acteurs économiques le 17 septembre 2019.

Le conseil municipal a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme et tiré le bilan de la concertation lors de la séance du 3 mai 2022.

## 2 - Présentation du projet

Par délibération en date du 18 juin 2019, la commune de Dunières a décidé de réviser son plan d'urbanisme. Cette révision a comme objectif de rendre compatible ce document d'urbanisme communal avec le SCoT du Pays de la Jeune Loire et d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires (loi ALUR, loi SRU...).

Le projet initié par l'ancienne municipalité a été repris par la nouvelle équipe municipale.

Le SCoT définit la commune de Dunières comme faisant partie des bourgs-relais, c'est-à-dire des communes qui disposent d'équipements de services permettant d'alimenter le territoire de manière locale. Dunières est la commune la plus importante de la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon. Le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT donne la possibilité à la commune de réaliser 180 logements sur 10 ans, la municipalité a souhaité utiliser l'intégralité de cette possibilité. La répartition des logements devrait tendre vers 60% de logements individuels, 25% de logements groupés et 10% de logements collectifs.

L'objectif affiché par ce projet est fondé sur une croissance démographique de + 0,8% / an pour atteindre une population de 3160 habitants en 2031.

La densité minimale des nouveaux logements doit être de 14 logements/hectare pour une ouverture à l'urbanisation de 12,8 hectares.

La commune de Dunières est couverte par plusieurs documents supra-communaux avec lequel son PLU doit être compatible :

- SRADDET de la Région Auvergne-Rhône-Alpes
- SCoT de la Jeune Loire
- SDAGE Loire Bretagne
- SAGE Lignon du Velay et SAGE Loire en Rhône-Alpes.

Les objectifs de cette révision générale définis par la délibération du conseil municipal sont :

- actualiser les orientations du PADD de 2008, afin de préparer la poursuite de l'urbanisation des 10 prochaines années en compatibilité avec le SCoT de la Jeune Loire
- apporter une réponse aux besoins en logements par la définition d'une nouvelle enveloppe urbaine et la limitation de l'étalement urbain, la prise en compte des logements vacants, la requalification d'anciennes friches industrielles et la prise en compte du potentiel foncier au sein des tissus urbains constitué
- prendre en compte la capacité des équipements et des réseaux dans la définition de la stratégie d'urbanisation future
- tenir compte des besoins en mobilité alternative à la voiture individuelle
- préserver et valoriser l'environnement actuel par l'intégration paysagère des futurs projets dans le tissu existant, la mise en valeur de la rivière et de la Via Fluvia
- maintenir et créer des activités économiques en prévoyant notamment la consolidation des zones Faurie et Ville

- maintenir les activités commerciales en centre-bourg
- préserver les espaces agricoles et sylvicoles de Dunières
- prendre en compte les études de revitalisation des bourgs-centres en cours
- mettre à jour les emplacements réservés du PLU, préciser les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en tenant compte des exigences en termes de réglementation thermique.

Le PLU est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme communal, son rôle est bien résumé dans le schéma ci-dessous.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui est le document exposant la politique d'aménagement de la commune, décline les orientations qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Trois axes sont déterminés pour la commune de Dunières :

1 - redéfinir le développement urbain de la ville :

- . relancer la croissance démographique
- . proposer de nouveaux produits de logements
- . recentrer le développement urbain autour du centre-bourg.

2 - renforcer l'attractivité de Dunières afin de faire un véritable bourg-relais :

- . répondre aux besoins en équipements et services nouveaux, gages d'attractivité pour la commune
- . faire évoluer l'activité économique du territoire
- . ouvrir la ville au tourisme.

3- améliorer la qualité du cadre de vie du territoire :

- . améliorer le cadre de vie urbain de la commune
- . protéger et valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales de la commune
- . promouvoir un projet respectueux de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire en quatre types de zones :

- les zones urbaines, dites zones U
- les zones à urbaniser, dites zones AU
- les zones agricoles, dites zones A
- les zones naturelles, dites zones N

Zones	Vocation de la zone
<b>Zones urbaines U</b>	
Zone UA	Secteurs bâtis les plus anciens du bourg
Zone UB	Principales extensions pavillonnaires de Dunières
Zone UH	Principaux hameaux de la commune
Zone UI	Zones et secteurs d'activités économiques et industrielles de la commune
Zone UE	Principaux équipements sportifs communaux et intercommunaux, services techniques de la ville et déchetterie
<b>Zones à urbaniser AU</b>	
Zone 1AU	Espaces à caractère agricole ou naturel situés en continuité du tissu urbain constitué et destinés à être ouverts à l'urbanisation
Zone AUi	Espaces à caractère agricole situé entre la zone d'activités de Ville et de Faurie, et destiné à être ouvert à l'urbanisation
<b>Les zones agricoles A</b>	
Zones A	Zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de préserver et protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres
STECAL Ad	Rénovation / agrandissement de la déchetterie intercommunale
STECAL Ae	Création d'un atelier pour un électricien
<b>Les zones naturelles N</b>	
Zone N	Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
Zone Nt	Zone de développement touristique (Unité Touristique Nouvelle)

Le PLU comprend 8 secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et une Unité Touristique Nouvelle (UTN) :

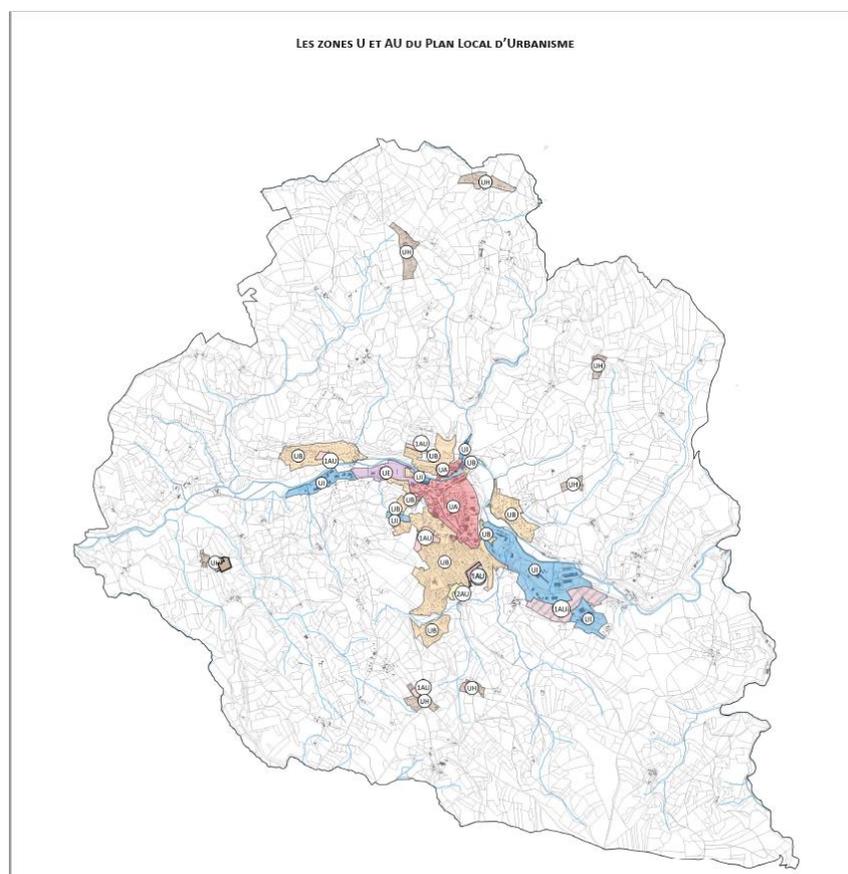
- **OAP N°1 Le Champ**, le projet d'une superficie de 1,1 hectare prévoit l'accueil de 10 logements individuels
- **OAP N°2 Les Pinacelles**, le projet d'une superficie de 1,878 hectare prévoit l'accueil de 14 logements groupés, 10 logements collectifs et +/- 4 logements individuels
- **OAP N°3 Vial**, le projet d'une superficie de 0,534 hectare prévoit l'accueil de 12 logements collectifs et 12 logements groupés (50% de logements sociaux)

- **OAP N°4 Le Château**, le projet d'une superficie de 3,06 hectares prévoit l'accueil de 18 logements groupés et 11 logements individuels
- **OAP N°5 Le Pin**, le projet d'une superficie de 0,8270 hectare prévoit l'accueil de 4 logements individuels
- **OAP N°6 Grands Prés**, le projet d'une superficie de 1,44 hectare prévoit l'accueil de 10 logements individuels et 6 logements groupés
- **OAP N°7 La Côte**, le projet d'une superficie de 0,7 hectare prévoit l'accueil de 6 logements individuels et 4 logements groupés
- **OAP N°9 Extension ZAE**, le projet d'une superficie de 12 hectares prévoit l'extension des 2 zones d'activités économique existantes
- **OAP N°8 UTN La Vilette**, le projet d'une superficie de 1,87 hectare prévoit la création de 15 constructions (4 T5, 6 T4 et 5 T2) dans un parc de 15,3 hectares.

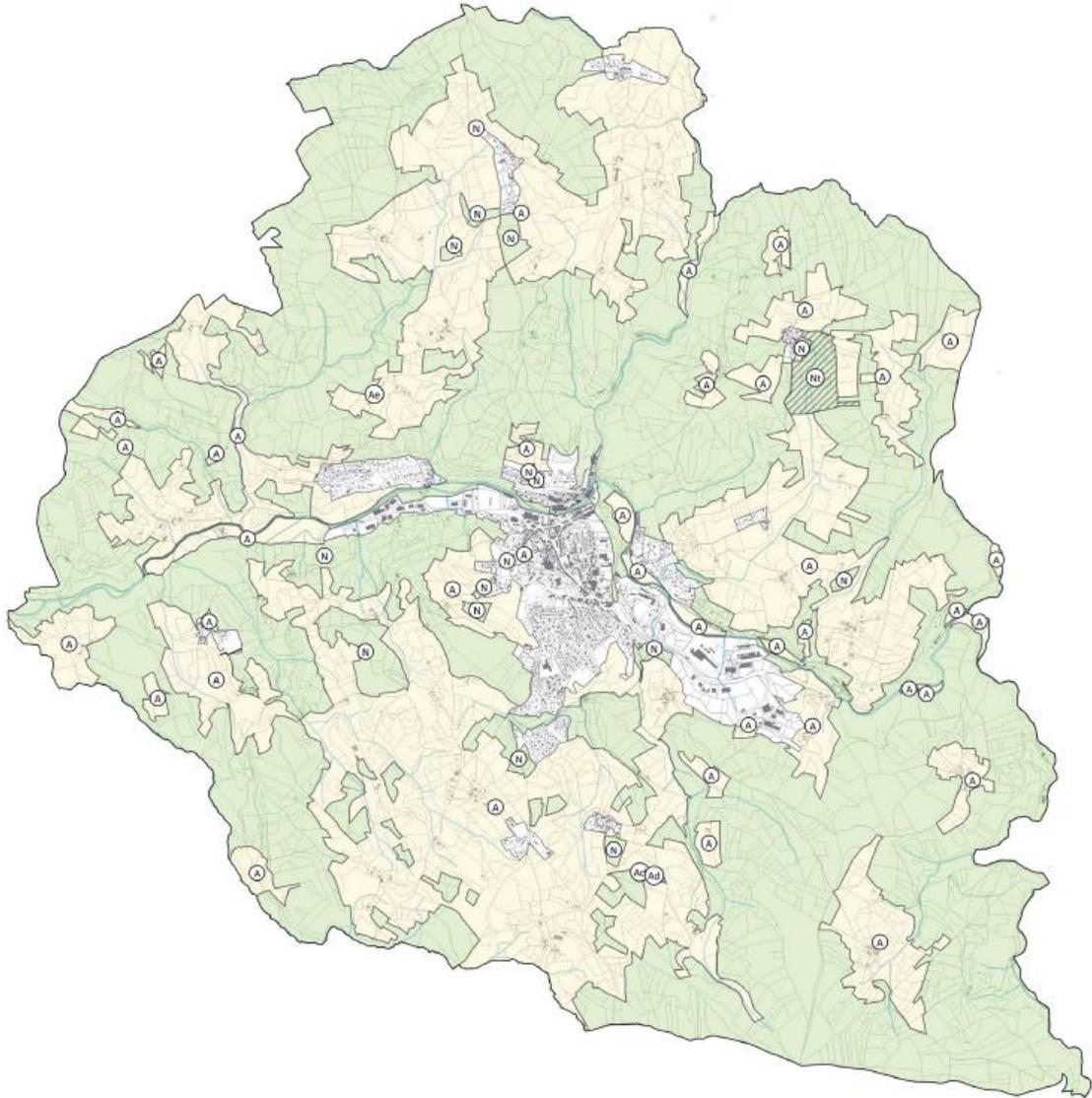
Le règlement et les plans de zonage précisent les règles de constructibilité et d'aménagement applicables à chaque parcelle.

Les différentes zones du futur PLU représentent :

- 11% pour les zones urbaines
- 44% pour les zones agricoles
- 45% pour les zones naturelles



LES ZONES A ET N DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## **3 - Organisation et déroulement de l'enquête**

### **3.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision N° E22000042/63 en date du 14 juin 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand m'a désigné pour conduire l'enquête publique concernant le projet de révision du plan local d'urbanisme de la Commune de Dunières.

### **3.2 Modalités de l'organisation de l'enquête**

#### **3.2.1 Durée de l'enquête**

L'arrêté de Monsieur le Maire de Dunières N° 2022-92 en date du 02 août 2022 fixe les dates d'ouverture et de fin d'enquête : du lundi 5 septembre 14H00 au vendredi 7 octobre 2022 à 17H00, soit 33 jours consécutifs.

#### **3.2.2 Organisation des permanences**

Les dates et horaires des permanences ont été arrêtés comme ci-dessous :

- lundi 5 septembre 2022, de 14H00 à 17H00
- mercredi 14 septembre 2022, de 14H00 à 17H00
- samedi 24 septembre 2022, de 9H00 à 12H00
- jeudi 29 septembre 2022, de 14H00 à 18H00
- vendredi 7 octobre 2022, de 9H00 à 12H00
- vendredi 7 octobre 2022, de 14H00 à 17H00.

Les six permanences ont été fixées afin de permettre la plus grande participation possible du public. Un samedi a été prévu, ainsi qu'une permanence le matin et l'après-midi pour le dernier jour de l'enquête qui est aussi jour de marché à Dunières.

Il a été entendu que les permanences soient tenues dans la salle du conseil, ce qui permet de respecter les mesures sanitaires en vigueur et de recevoir les personnes à mobilité réduite.

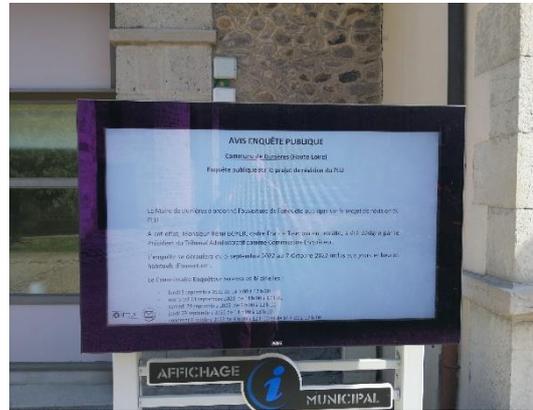
#### **3.2.3 Registre et messagerie électronique**

Avant le début de l'enquête, j'ai procédé au paraphe du registre papier.

L'adresse de messagerie électronique de la mairie ([mairie@dunieres43.fr](mailto:mairie@dunieres43.fr)) a été choisie pour recevoir les courriels qui me seront destinés pendant cette enquête. Un transfert vers ma messagerie personnelle a été fait au fil de l'eau par le secrétariat.

### 3.2.4 Publication et affichage règlementaires

#### 3.2.4.1 Affichages légaux



Affichage sur les lieux des différentes OAP :





### 3.2.4.2 Les parutions dans les journaux

Les parutions réglementaires ont eu lieu :

- le 9 août 2022, dans l'édition du Progrès
- le 21 août 2022, sur le site de la Commère 43
- le 7 septembre 2022, dans l'édition du Progrès
- le 7 septembre 2022, sur le site de la Commère 43.

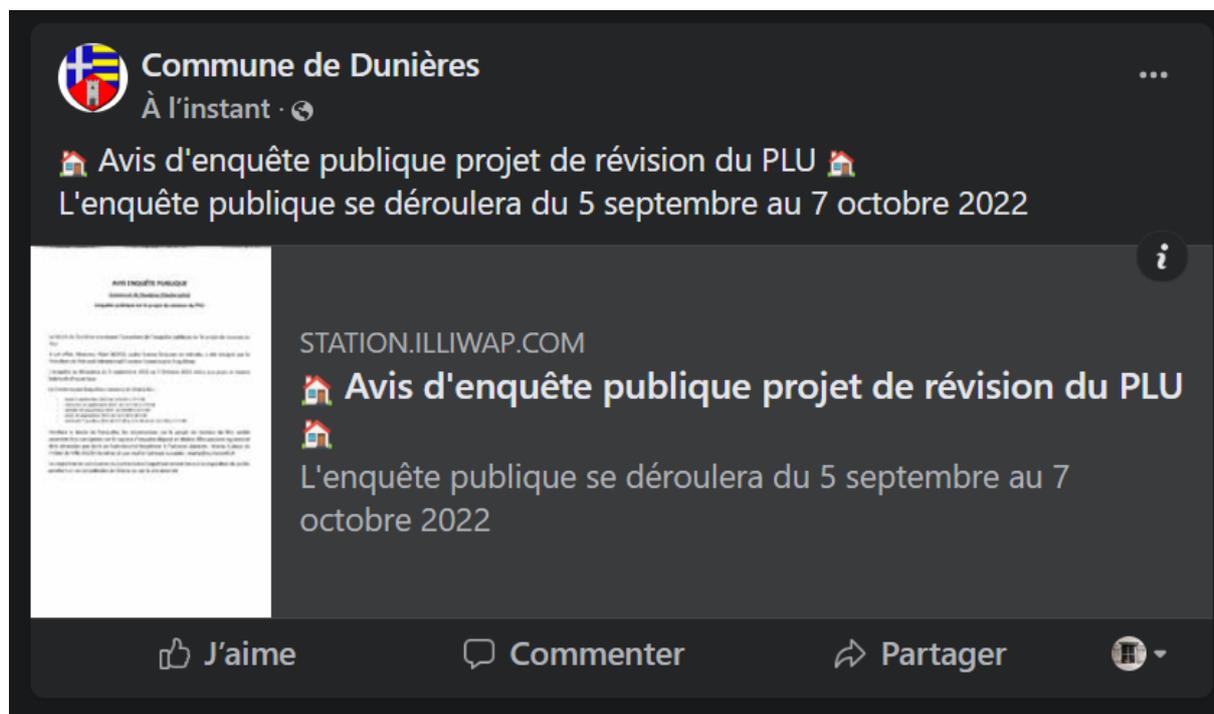
### 3.2.4.3 Les autres mesures de publicité

Une publication sur le site internet de la commune et via l'application ILLIWAP a été faite le 21 août 2022. L'avis d'enquête y est publié.

Le dossier d'enquête publique a pu être également consultable sur le portail internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.dunieres43.fr/plu.fr.html>

L'avis d'enquête publique a aussi été diffusé sur le panneau lumineux de la Place de l'Hôtel de Ville.

Une publication sur le Facebook de la commune a été faite le 21 août 2022 :



L'avis d'enquête a été visible sur le site qui informe de l'ouverture des enquêtes publiques partout en France : <https://www.notre-territoire.com/>.

### 3.2.5 Réunions et contacts préparatoires

Le mercredi 22 juin 2022, j'ai contacté par téléphone la mairie de Dunières.

Pour ce premier contact, je me suis entretenu avec Madame Marie-Jo Frison, responsable du service urbanisme. A ma demande, Madame Frison me fait parvenir par voie postale :

- une copie papier du dossier d'enquête
- la liste des Personnes Publiques Associées (PPA) auxquelles a été demandé, le 3 juin 2022, l'avis sur ce projet de révision de PLU de la commune de Dunières
- une copie des observations du registre de concertation
- une copie du compte-rendu de la réunion publique du 21 septembre 2021.

Le jeudi 23 juin 2022, Monsieur Thierry Sabot, adjoint à l'urbanisme, a pris contact téléphoniquement. Nous avons échangé sur le déroulé de l'enquête publique, et arrêté la date du 25 juillet 2022 pour une réunion de présentation du projet, pour définir les modalités de l'enquête et une visite terrain.

Le mercredi 29 juin 2022, j'ai reçu en recommandé par La Poste le dossier « papier ». En début d'après-midi, Madame Marie-Jo Frison m'a joint téléphoniquement, je lui ai signalé l'absence du document « résumé non-technique ». Celui-ci m'a été transmis par mail dans l'heure qui a suivi, la copie papier est transmise par courrier.

Le vendredi 8 juillet 2022, j'ai reçu par mail l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Loire.

Le mardi 19 juillet 2022, j'ai reçu par mail l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire.

Le mardi 19 juillet 2022, j'ai pris contact téléphoniquement avec Madame Frison pour voir plusieurs points :

- non réception du document papier « résumé non-technique », le document papier sera posté dans la journée.
- le « porter à connaissance » n'est pas présent dans le dossier, j'ai demandé à ce qu'il soit rajouté au dossier et me soit envoyé, il sera dans l'envoi avec le « résumé non-technique ».
- il m'a été confirmé l'absence des documents « plan de déplacement urbain » et « plan local d'habitat » pour la commune de Dunières.

Suite à cet appel, j'ai reçu, dans la journée, par courriel le Porter à Connaissance de l'Etat avec une note d'enjeux et les différentes annexes.

Le vendredi 22 juillet 2022, j'ai reçu de la mairie de Dunières par voie postale :

- le résumé non technique
- le porter à connaissance des services de l'Etat + note d'enjeux
- annexes.

Le lundi 25 juillet 2022, je me suis rendu en mairie de Dunières où j'ai rencontré Monsieur Pierre Durieux, maire de Dunières, Monsieur Thierry Sabot, adjoint à l'urbanisme, Monsieur Robert Vallat, conseiller municipal et Madame Isabelle Souchon, directrice générale des services.

Nous avons arrêté les dates et modalités de l'enquête publique. Puis Monsieur l'adjoint à l'urbanisme a fait une présentation du projet et nous avons échangé sur ce dernier. J'ai fait part de quelques remarques qui me sont venues à la première lecture du dossier, notamment des précisions ou corrections d'erreurs à apporter sur la règlement écrit.

Une visite du territoire de la commune m'a été faite, notamment les zones concernées par une OAP, les rues commerçantes de la ville, la zone concernée par l'UTN, les zones industrielles et les principaux hameaux...

J'ai aussi rencontré, ce même jour, à sa demande, Madame Marie-Line Vanhille, chef de projet petites villes de demain à la Communauté de Communes de Montfaucon.

Le mardi 2 août 2022, je me suis entretenu téléphoniquement avec Madame Frison notamment pour finaliser l'arrêté d'ouverture d'enquête et au sujet de la complétude du dossier.

Le jeudi 11 août 2022, j'ai reçu par messagerie internet de Madame Souchon Isabelle l'avis de la commission du SCoT ainsi que les photos des affichages de l'avis d'enquête sur les lieux des différentes OAP du projet.

Le mardi 16 août 2022, j'ai reçu par messagerie électronique l'avis de la CDPENAF.

Le mardi 23 août 2022, Monsieur l'adjoint à l'urbanisme m'a contacté pour me signaler que le cabinet ALTEREO pourrait avoir des difficultés à produire une synthèse des réponses aux avis des PPA, la date limite de réception des réponses étant le 3 septembre 2022. J'ai échangé avec Monsieur Dorian Martin du Cabinet ALTEREO qui craint un manque de temps pour répondre aux avis PPA tardif.

Le vendredi 26 août 2022, Monsieur Sabot m'a interrogé, par mail, au sujet d'un possible retard dans la réponse aux PPA et notamment à l'avis de la MRAe. Ci-après ma réponse : *Un des rôles du commissaire enquêteur est de vérifier la complétude du dossier. Il est de la responsabilité du porteur de projet de le compléter, le commissaire enquêteur n'en faisant que le constat. Si de nouvelles pièces sont ajoutées au dossier en cours d'enquête, le commissaire enquêteur en fait état dans son rapport. Bien évidemment, il est préférable de débiter l'enquête avec un dossier complet.*

Le lundi 29 août 2022, Monsieur Dorian Martin du cabinet Altéréo, m'a fait part par mail que le cabinet a identifié une erreur de calcul au niveau des surfaces totales des zones AU. Il souhaite s'en entretenir avec moi, un RdV est demandé pour le jeudi 1 septembre 2022.

Le mercredi 31 août 2022, j'ai reçu un appel téléphonique de Madame Marie-Jo Frisson au sujet de la composition du dossier et du démarrage de l'enquête. Ce même jour, j'ai reçu par mail l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon.

Le jeudi 1<sup>er</sup> septembre 2022, j'ai reçu par message internet de Madame Isabelle Souchon, l'avis de la MRAe en date du 30 août 2022.

Ce même jour, comme prévu, j'ai reçu un appel téléphonique de Monsieur Dorian Martin du cabinet Altéreo. Suite à la réception de l'avis de la MRAe, il pense pouvoir produire le document de réponse aux différents avis des PPA et de la MRAe avant le début de l'enquête. Il reste à recevoir l'avis de l'Etat. Il m'a aussi donné l'explication en ce qui concerne l'erreur de calcul de la zone 1AU (7 hectares au lieu de 10 hectares, page 23 du tome 2 du rapport de présentation), ce qui a motivé la réserve du SCoT. Le SCoT va en être informé et un document rectificatif sera produit, il sera à joindre au dossier.

Le lundi 5 septembre 2022, j'ai vérifié la complétude du dossier d'enquête papier et internet. J'ai reçu par messagerie électronique l'avis du Préfet de Haute-Loire en date du 2 septembre 2022. Il m'a été remis le document « Synthèse des avis PPA et réponses apportées par la commune de Dunières », ce document bien qu'incomplet (non prise en compte de l'avis du Préfet) a été ajouté au dossier d'enquête, il sera remplacé par la prochaine version qui intégrera la réponse à l'avis du Préfet. Il m'a aussi été remis les versions corrigées du tome 2 du rapport de présentation et du résumé non technique, ces nouvelles versions prennent en compte l'erreur de calcul de la zone 1AU.

Le mercredi 7 septembre 2022, j'ai reçu, suite à ma demande, un plan de zonage de la commune avec la numérotation cadastrale des parcelles. Ce plan a été mis en ligne dans le dossier d'enquête et est donc consultable par le public.

Le mardi 20 septembre 2022, j'ai reçu un appel téléphonique de Monsieur l'adjoint à l'urbanisme qui venait s'enquérir du bon déroulement de l'enquête. Il m'a fait part de son absence de France à partir du 20 octobre 2022, nous avons convenu que je transmettrai le PV de synthèse dans les plus brefs délais après la fin de l'enquête.

Le jeudi 29 septembre 2022, avec l'accord de Monsieur Bernard Kraeutler je me suis rendu sur le site du zonage Nt de La Vilette. J'ai parcouru les 15 hectares du parc accompagné par Monsieur Kraeutler. Puis j'ai parcouru le hameau de La Vilette pour mieux apprécier l'impact potentiel du projet d'UTN pour les habitants. J'ai aussi visité le lieudit les Cots et je me suis rendu au Pont de Faurie où le projet prévoit une zone 1AUi.

Le lundi 3 octobre 2022, j'ai reçu de Monsieur l'adjoint à l'urbanisme deux mails. Il m'a été transféré le courrier de modification de son avis de la Chambre d'Agriculture, en date du 27 septembre 2022, et la levée de réserve de la commission SCoT en date du 3 octobre 2022. Ces deux courriers sont annexés au registre avec les références C18 et C19 et ont été ajoutés au dossier.

### 3.3 Déroulement de l'enquête

#### 3.3.1 Climat général

L'enquête publique concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dunières s'est réalisée dans de bonnes conditions matérielles, aucun incident n'est à signaler.

Je remercie le personnel municipal et les élus concernés qui ont contribué au bon déroulement de cette enquête.

#### 3.3.2 Déroulement des permanences

**1<sup>ère</sup> permanence, le lundi 5 septembre 2022**, au cours de cette permanence, la participation du public a été forte : j'ai reçu 15 personnes. Du fait de l'affluence, j'ai dû prolonger la permanence jusqu'à 18h00.

Il m'a été transmis un mail par Madame Souchon avant le début de la permanence, et 2 courriers m'ont été remis lors de la permanence.

J'ai annexé au registre un mail de **Madame Sophie de Vaissière (Mail 1)**.

**Madame et Monsieur Chantal et Jacques Valette** habitants La Vilette sont venus me signifier leur opposition au projet d'UTN au hameau de La Vilette. Une observation sera faite prochainement.

Madame Valette m'a remis un courrier de la part de **Madame Monique de Vaissière et Monsieur François Béraud (Courrier 1)**.

**Madame Monique Granger, Monsieur Jean-Paul Roche et Monsieur Bernard Gouy** sont venus me remettre et commenter un document argumentant leur demande de passage en zone constructible des parcelles AN 205 -207 – 209 et 237 au lieu-dit Les Cots. Ils complèteront leur observation prochainement **(Courrier 2)**.

**Messieurs Maurice Moulin, Patrice Teyssier et Bruno Raffin de la scierie Moulin** sont venus chercher des informations sur la zone 1UI ainsi que sur certaines parcelles en zone N proche de leurs résidences.

**Monsieur Bernard Kraeutler** porteur du projet de l'UTN de La Vilette a souhaité venir me présenter son projet. Un rendez-vous a été pris pour une visite du site. Monsieur Kraeutler va produire un document en réponse à certaines remarques qui lui ont été faites lors d'une réunion de présentation de son projet en mairie de Dunières.

**Madame Gisèle Soulas et Madame Annie Gauthier** de La Vilette sont passer dire leur opposition au projet d'UTN de La Vilette. Madame Soulas a aussi demandé le zonage de 2 parcelles lui appartenant. Ces personnes vont transmettre un écrit précisant leur point de vue.

**Madame et Monsieur Marie-Paule et Michel Rochette** de Tence souhaitent vendre un terrain qui a été déboisé en terre agricole. Ils souhaitent que cette terre ne puisse pas être reboisée. Je les ai aiguillés vers le représentant de la municipalité qui participe à l'élaboration de la nouvelle réglementation boisement intercommunautaire.

**Monsieur Jean-Paul Rascle** a souhaité connaître le zonage de sa parcelle AD52 à Berg.

**Madame Martine Dumas** de La Vilette est venue dire son opposition au projet d'UTN de la Vilette. Elle transmettra son observation ultérieurement.

2<sup>ème</sup> permanence, le mercredi 14 septembre 2022, où la participation a été encore très forte. Du fait de l'affluence, j'ai dû prolonger la permanence jusqu'à 18h15.

Au total, j'ai reçu 14 personnes, les services de la mairie m'ont remis deux courriers, dont un m'avait déjà été donné lors de la première permanence par **Madame Monique Granger, Monsieur Jean-Paul Roche et Monsieur Bernard Gouy (Courrier 2)**. Un mail m'a été transmis avec en pièce jointe ce même courrier.

L'autre courrier, de **Madame et Monsieur Annie et René Gauthier**, a été annexé au registre avant le début de la permanence **(Courrier 3)**.

Deux observations ont été inscrites sur le registre lors de cette permanence.

**Madame Françoise Salanon et son compagnon Monsieur Michel Longchambon** du hameau de La Vilette sont venus dire leur opposition au projet d'UTN, leurs observations me seront transmises par courrier avant la fin de l'enquête.

**Monsieur Jean-Philippe Grail** de Saint Pal de Mons est porteur d'un projet de construction de plusieurs habitations pour 1 à 3 personnes maximum sur sa parcelle (AD53) proche de Berg, cette parcelle a été classée en zone A dans le projet et ne permet donc pas la réalisation du projet. Monsieur Grail produira un mail prochainement.

**Madame Lauriane Meyrieux** du hameau de La Vilette a fait part de son avis défavorable au projet d'UTN de La Vilette, elle fera parvenir un courrier dans ce sens.

**Madame Chantal Duchamp** est venue se renseigner sur le zonage de ses parcelles AZ103 et AZ258 proche du hameau de Le Pin. Ces parcelles sont en zone A, Madame Duchamp souhaite qu'elles soient passées en zone constructible, une observation a été faite dans ce sens **(Obs 1)**.

**Monsieur Hubert Bernon**, père de l'exploitant agricole qui travaille les parcelles situées coté est de la zone NT (UTN), craint que le projet l'empêche de faire des épandages sur la totalité de ces parcelles. Ceci à cause de la distance réglementaire à respecter par rapport aux habitations. En concertation avec son fils, un courrier me sera transmis.

**Monsieur Didier Largeron** alerte sur le fait que son exploitation de 40 vaches laitières est en danger de part le zonage 1AU<sub>i</sub> de 4,5 hectares de terrain qu'il exploite (zone entre les parcelles AM584 et AM599 et AM594). Son exploitation de 38 hectares au total se compose entre autre de 17 hectares autour de son bâtiment, dont seulement 10 hectares sont mécanisables. La surface concernée par la zone 1AU<sub>i</sub> fait partie des 10 hectares mécanisables, de ce fait, il ne lui reste que 6,5 hectares mécanisables. Monsieur Largeron dit qu'il est inenvisageable pour lui de transférer son troupeau matin et soir par la route vers

des parcelles éloignées. Depuis 2018, Monsieur Largeron a signalé sa situation à la Chambre d'Agriculture et à la municipalité. Il transmettra un courrier résumant sa situation

**Madame Marie-Odile Billamoz** a un permis de construire pour 7 maisons sur une parcelle au hameau de Fourneaux. Le projet est actuellement bloqué par le recours déposé par un riverain. Madame Billamoz souhaite connaître les délais de cette procédure. Cette question n'entre pas dans le cadre de la révision du PLU objet de l'enquête.

**Monsieur Eric Gachet** propriétaire de la parcelle numéro BC33 au hameau de Cublaise souhaite connaître le zonage de sa parcelle. Cette parcelle est zone N, Monsieur Gachet écrit une observation au registre pour demander la constructibilité de celle-ci (**Obs 2**).

**Madame et Monsieur Andrée et Georges Farissier** propriétaires d'une parcelle au Crouzet (AW118) viennent consulter le zonage de celle-ci. Cette parcelle est en zone A.

**Messieurs Paul-Henri et Pierre-Yves Grange** viennent consulter le zonage des parcelles AM438 et AM440 près des Cots. Ces parcelles sont en zone A, une observation par mail me sera transmise pour une demande de classement en zone constructible de ces parcelles.

**Madame Fanette Chauvy** de La Bruyère Basse est venue exprimer son opposition au projet d'UTN de La Vilette. Une observation me sera transmise.

**3<sup>ème</sup> permanence, le samedi 24 septembre 2022**, avec toujours une participation toujours très forte, la permanence s'est terminée à 12h30.

Ce sont au total 16 personnes qui ont été reçues lors de cette permanence.

Les services de la mairie m'ont remis deux courriers, dont un qui vient en complément du courrier (**Courrier 2**), déjà remis lors de la première permanence par **Madame Monique Granger**, ce courrier a été annexé au registre (**Courrier 4**). Un courrier de **Madame Monique Mounier** m'aussi été remis, il a été annexé au registre avant le début de la permanence (**Courrier 5**).

J'ai aussi annexé au registre un mail de **Monsieur Jean-Pierre Riocreux** (**Mail 2**) et un mail de **Madame et Monsieur Sylvain Muhr** (**Mail 3**).

Trois observations ont été inscrites sur le registre lors de cette permanence.

**Monsieur Serge Dolota**, du hameau de Ville, s'est renseigné sur le zonage des parcelles AM166 et AM168 qui sont en zone A au projet. Il a souhaité avoir des renseignements sur les possibilités de construction d'extension sur ces parcelles. Il a aussi pris note du classement en zone UI des parcelles AW56 et AW58 qu'il souhaite voir déclassées. Il fera un mail pour préciser sa demande.

**Madame Geneviève Riocreux**, du hameau de La Bruyère-Haute, est venue dire son opposition au zonage de UTN de La Vilette, elle m'a remis un courrier que j'ai annexé au registre (**Courrier 6**).

**Monsieur Yvon Meyrieux**, du hameau de La Vilette, est venu exprimer son opposition au projet d'UTN, il fera parvenir un courrier commun avec d'autres opposants à ce zonage.

**Madame et Monsieur Laetitia et Olivier Manevy**, habitant le hameau de La Vilette ont dit leur inquiétude face au projet d'UTN à La Vilette. Ils estiment que ce projet est mal défini, il y a trop d'incertitude sur son utilisation, son évolution...ils me feront parvenir un courrier.

**Monsieur Laurent Faugier** de Riotord s'est renseigné sur le zonage de la parcelle AH143, qui est en zone N au projet. Il a produit une observation sur le registre (Obs 3).

**Monsieur Jean-Paul Roche et Monsieur Bernard Gouy** sont venus apporter une nouvelle précision quant à leur observation. Ils signalent qu'un acheteur (Monsieur Alban Pollet de Dunières) s'est porté acquéreur d'une parcelle et qu'ils sont vendeurs.

**Madame Candice Sapin et Monsieur Nicolas Dumond** ont souhaité connaître le zonage de leurs parcelles AE153 et AC154 qui sont en zone N au projet. Ils ont voulu aussi avoir des renseignements sur les possibilités d'extension sur ce zonage avec le nouveau PLU.

**Monsieur Jérôme Maugars** a souhaité avoir des précisions sur le règlement de zone A.

**Madame Marie-José Didier** du hameau de Ville a exprimé son opposition à l'extension de la zone UI vers Ville. Elle demande aussi que les parcelles AM183, AM184, AM185 et AM232 sont classées en constructibles, elles sont en zone N au projet. Elle a écrit une observation au registre (Obs 4).

**Madame Evelyne Epalle**, de Maisonnette, demande des précisions sur la limite du zonage A et UH pour sa parcelle AC229. Elle a inscrit une observation en ce sens au registre (Obs 5).

**Madame Josiane Berger et Monsieur Jean-Claude Moulin** ont souhaité connaître le zonage pour leur parcelle BL337 pour Madame et AH155, AH157, AH158, AH159, AH160, AH161, AH162 et AH163 pour Monsieur. Toutes ces parcelles sont en zone A au projet, une présentation du règlement écrit pour la zone A leur a été faite.

**Madame Monique Mounier** est passée s'enquérir de la réception de son courrier, elle repassera lors d'une nouvelle permanence.

**4<sup>ème</sup> permanence, le jeudi 29 septembre 2022**, avec toujours une participation toujours très forte, la permanence s'est terminée à 19h00.

13 personnes ont été reçues lors de cette permanence, 4 observations ont été écrites sur le registre, il m'a été remis 3 courriers.

Avant le début de cette permanence, j'ai annexé au registre :

- un courrier de **Mme Monique Mounier** (2 pages) qui vient en complément du courrier C5 (courrier 7).
- un courrier de **Madame Geneviève Riocreux** complémentaire au courrier C6 (Courrier 8).
- un courrier de la **famille Valette** (Courrier 9).
- un courrier de **Madame Gisèle Soulas** (Courrier 10).

**Monsieur Jean-Pierre Riocreux** de la Bruyère-Haute a été la première personne reçue pour cette permanence, il se pose des questions sur la création de l'UTN de La Vilette, notamment sur les problèmes d'alimentation en eau potable et de circulation routière que va générer la création de cette UTN.

**Madame Anne Riocreux** de Dunières est venue prendre des renseignements sur la zone 1AU de La Côte, ainsi que sur les OAP et le règlement écrit.

**Madame Aline Manevy** de La Vilette a dit son opposition au projet d'UTN, elle craint pour la sécurité de ses enfants et sa tranquillité.

Elle m'a remis un courrier de **Madame Françoise Salanon et Monsieur Michel Longchambon** qui a été annexé au registre (Courrier 12).

**Messieurs Michel et Jean-Pierre Boudin** de Brignais et Chuzelles sont venus consulter le zonage de leurs parcelles BL114, BL115 et BL116 à La Côte. Monsieur Michel Boudin est en train d'aménager la parcelle BL296 qui fait l'objet d'une OAP.

Ils ont écrit une observation sur le registre (Obs 7).

**Monsieur Pierre Didier** de Saint Etienne a pour projet l'installation d'une yourte sur ses parcelles AM183 et AM184 qui sont en zone N au projet, il souhaite qu'elles restent constructibles et a fait une observation dans ce sens (Obs 8).

**Monsieur Pierre Chomat** des Balayes souhaite que la parcelle AD163 en zone N au projet passe en zone A, ce qui lui permettrait une possible extension pour ses bâtiments agricoles. Il a produit une observation au registre (Obs 9).

**Monsieur Gilles Peyrard** de la Bruyère-Basse a dit son opposition au projet d'UTN de La Vilette. Il estime que le réseau routier pour l'accès devra obligatoirement être revu, ce qui engendrera une consommation de terres agricoles, ce qui est un non-sens. Ces travaux seront un investissement disproportionné pour la commune. Monsieur Peyrard a remis un courrier qui a été annexé au registre (Courrier 13).

**Madame Estelle Conjard** de La Côte est venue consulter le zonage au projet des parcelles BL128, BL129, BL130 et BL131 qui sont en zone A ou N au projet. Elle demande le classement de ces parcelles en zone constructible car elle a un projet d'activité touristique. Elle regrette que le projet d'UTN soit situé à La Vilette, loin des commerces du bourg. Madame Conjard a écrit une observation au registre (Obs 10).

**Messieurs Denis Roche et Philippe Darne**, respectivement directeur technique et responsable marketing de la société ASSA ABLOY (Nergeco à Dunières), sont venus dire leurs intérêts pour le projet de création d'UTN à La Vilette. Ce projet leur fournirait les hébergements groupés et de proximités qu'ils ont parfois du mal à trouver pour les collaborateurs et clients qu'ils reçoivent sur le site de Dunières. Un courrier précisant ces besoins me sera transmis avant la fin de l'enquête.

**Madame Andrée Lardon** de Dunières est propriétaire en indivision des parcelles AL216, AL219 et AL220 qui font l'objet d'une OAP dites OAP Grands Près. Elle souhaitait connaître les incidences du nouveau PLU sur la vente et le projet en cours pour ces parcelles.

**Madame Marie-Line Vanhille**, cheffe de projet « petites villes de demain » à la Communauté de Communes Pays de Montfaucon, souhaite que le changement de destination au profit de logement soit interdit dans le règlement pour le linéaire « commerce ».

Elle souhaite aussi que soit créé un espace réservé permettant l'aménagement de l'entrée nord du bourg de Dunières.

Un courrier me sera transmis avant la fin de l'enquête.

## 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> permanence, le vendredi 7 octobre 2022

La participation à la permanence du matin a été très soutenue : 14 personnes, la permanence a été prolongée de 30 minutes. Lors de la permanence de l'après-midi, j'ai reçu 4 personnes.

Avant la permanence du matin, j'ai annexé au registre :

- un courrier de **Madame et Monsieur Kraeutler Bernard** (Courrier 14).
- un courrier de **Madame Christèle Largeron** (Courrier 15).
- un courrier de **Monsieur Jean-Pierre Marcon** (Courrier 16).
- un courrier de **Monsieur Jean-Paul Roche** (facture) qui vient en complément des courrier 2 et courrier 4 (Courrier 17).
- un mail de **Monsieur Jean-Philippe Grail** (Mail 4)
- un courrier de la **Commission SCOT du Pays de la Jeune Loire** (Courrier 18).
- un courrier de la **Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire** (Courrier 19).
- un courrier de **Monsieur Régis Riocreux** (Courrier 20).
- un mail de **Monsieur Pierre-Yves Grange** (Mail 6).
- un courrier **Monsieur Jean-Baptiste Riocreux** (Courrier 21).
- un courrier du **Collectif « Le Hameau de La Vilette »** signé de 43 personnes (Courrier 22).
- un mail De **Maître Quentin Navarro**, pour Monsieur Jean-Paul Roche (Mail 5).
- un mail de **Madame et Monsieur Lauriane et Yvan Meyrieux** (Mail 7).
- un courrier de **Madame Anne Riocreux** (Courrier 23).
- un mail de **Monsieur Bruno Raffin** pour la Scierie Moulin (Mail 8).
- un courrier de **Monsieur Didier Largeron** (Courrier 24).
- un mail de **ADDEN Avocats** pour l'Entreprise Vial (Mail 9).

**Monsieur Robert Vallat**, conseiller municipal, est venu me remettre un document proposant quelques modifications au règlement écrit. Ce document et un plan explicatif ont été annexés au registre avec la référence : **Courrier 25**.

**Monsieur Frédéric Pichon** est venu me faire part de sa volonté de créer une unité de tourisme (hébergements insolites) sur ses parcelles AH131 et AH132. Je l'ai invité à monter un dossier de présentation qu'il pourra présenter à la municipalité.

**Monsieur René Moulin** de Dunières est propriétaire des parcelles AW84, AW85, AW87 et AW88 qui ne sont pas exploitables en agriculture et qu'il souhaite reboiser. Il dit que ces parcelles sont en secteur réglementé à la réglementation boisement en vigueur. Je l'ai invité à faire une demande d'autorisation de reboisement.

**Monsieur André Peyrard** de Saint Etienne a souhaité des renseignements sur le zonage de sa parcelle AB200 à Bercary. Il a déjà écrit une observation **Obs 6**.

**Monsieur Robert Oudin**, ancien maire de Dunières, est venu dire qu'il était favorable à la création de la zone Nt à La Vilette. Il a écrit une observation argumentée en ce sens sur le registre (**Obs 11**).

**Messieurs Claudius et Gael Garnier** de Dunières (père et fils), Monsieur Gael Garnier exploite les terrains AM639, AM641, AM643, AM645, AM649, AM149 et AM786 (propriété de son grand-père Monsieur Félix Desorme) et la parcelle AM147 (en fermage). Avec l'extension de la zone industrielle, il va perdre ces terrains.

Il demande que lui soit attribué une surface identique de terre agricole près de son exploitation de Montregard, soit environ 6,5 hectares.

La maison située sur les parcelles AM137 et AM138 est habitée par le Monsieur Félix Desorme (grand-père de Monsieur Gael Garnier), il demande à ce qu'il puisse avoir l'usufruit de cette maison jusqu'à son décès ou bénéficier d'un relogement.

Ils ont écrit une observation au registre (**Obs 12**).

**Madame et Monsieur Véronique et Maxime Sanoner** ont souhaité avoir des renseignements sur les éléments remarquables du patrimoine et leur environnement, notamment sur la maison Malatre, la Tour de Dunières...

**Monsieur Jean-Paul Roche** est venu vérifier si le courrier de son avocat avait été reçu. Il a argumenté une nouvelle fois sa demande de modification de zonage (voir courrier 2 -4 - 17 et Mail 5).

**Madame Stéphanie Gervason Perrayon** représentant les Etablissements Vial de Dunières est venue s'assurer de la réception du mail de son avocat (ADDEN Avocats). Celui-ci a bien été reçu et enregistré au registre (**Mail 9**).

Elle a renouvelé oralement la demande de l'Entreprise Vial, qui a bien en projet de déménager en zone industrielle sur une parcelle qui lui a été réservée. Mais le contexte économique fait que ce déménagement n'est pas possible actuellement, aussi pour que l'entreprise puisse continuer à vivre, il est important qu'elle puisse avoir la possibilité de faire les quelques aménagements minimes sur le site actuel qui viendraient à s'imposer. Elle demande donc que le règlement soit modifié pour autoriser cette possibilité.

**Madame et Monsieur Psomas Layes Pascale et Henri** de Berc ont souhaité connaître le zonage prévu aux alentours de Berc. Ils ne sont pas favorables à ce que la parcelle AD53 soit constructible et sont donc heureux de son classement en zone N.

**Madame Rosa Vacher** de Le Crouzet est venue consulter le classement de sa parcelle AX174, celle-ci et pour une petite partie (coté habitation et poulailler) en zone NH et pour la majeure partie en zone A.

**Madame et Monsieur Chantal et Bernard Drevet** de Dunières sont venus dire qu'ils étaient favorables au projet d'UTN de La Vilette.

Ils se posent toutefois des questions sur la capacité du réseau d'eau potable et souhaitent savoir si ce projet engendrera un coût pour la commune et de quel montant.

**Monsieur Jean-Pierre Marcon**, ancien maire de Dunières, ancien Conseiller Départemental du canton et ancien Président du Conseil Départemental de la Haute-Loire, est venu commenter son courrier (**Courrier 16**). Il préconise des aménagements mineurs, la réduction d'environ 3 hectares sur le secteur de Ville du périmètre économique, rétablir l'offre de logements sociaux en passant une surface d'environ 8000m<sup>2</sup> de la parcelle BE629 en zone constructible et la diversification du parc de logement en classant en le terrain AY730 en constructible, un opérateur social est intéressé pour un projet d'habitat groupé.

Il considère que le projet d'UTN de La Vilette est un bon projet qui n'apportera que des nuisances restreintes.

**Monsieur Henri Durieux** de Dunières est venu dire qu'il était favorable au projet d'UTN de La Vilette qui apportera du travail aux artisans de la région et amènera de la vie dans la commune.

Avant la fin de la permanence qui marque la fin de l'enquête, il m'a été transmis par les services de la mairie un mail de **Madame Marie-Line Vanhille**, cheffe de projet Petites villes de Demain à la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon, (**Mail 10**) que j'ai annexé au registre. De même, il m'a été remis un courrier de l'Entreprise **ASSA ABLOY** (Nergeco) signé de Monsieur Denis Roche (**Courrier 26**).

### 3.3.3 La clôture de l'enquête

Le vendredi 7 octobre 2022 à 17H10, l'heure d'expiration du délai d'enquête étant passée, j'ai clos le registre d'enquête sur lequel **12 observations** ont été consignées, **26 courriers et 10 mails** y ont été annexés, soit au total **48 contributions**.

## 4 - Présentation et analyse des avis émis

### 4.1 Avis de l'Autorité Environnementale

*Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de PLU de la commune de Dunières sont :*

- *la gestion de l'espace et l'étalement urbain au regard des futures zones à urbaniser ;*
- *les milieux naturels et de la biodiversité notamment avec la prise en compte de zones humides ;*
- *la ressource en eau, notamment vis-à-vis des capacités de traitement des eaux usées ;*
- *le risque d'inondation, le risque radon, la pollution des sols ainsi que les nuisances sonores.*

*Le dossier comprend un rapport de présentation qui comporte plusieurs lacunes, notamment l'absence de recensement précis des zones humides sur les secteurs sur lesquels il est prévu d'urbaniser.*

*Le résumé non technique est à reprendre intégralement pour la bonne information du public.*

*Au vu de la baisse démographique et d'un taux de vacance important, la volonté d'ouvrir une réserve foncière à long terme (zone 2AU) paraît disproportionnée. L'extension des zones d'activités sur une surface de 12,6 ha pose également question, compte tenu des disponibilités foncières des autres zones d'activités de la communauté de communes et au regard de l'objectif de modération de la consommation d'espace.*

*Par ailleurs, le projet communal est ambitieux au regard des capacités réduites de la station d'épuration du territoire qui connaît de nombreuses non-conformités qu'il sera nécessaire de lever avant de mener à terme le projet.*

La MRAe recommande de mettre à jour le rapport de présentation et d'analyser l'articulation du projet de PLU avec les orientations de tous les documents supra-communaux en l'absence de SCoT actualisé, notamment avec les règles du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes et la stratégie nationale bas carbone.

Dunières est concernée par des risques ou nuisances : inondation, radon et sites pollués.

La qualité des eaux de la Dunière et du bassin versant est jugée de bonne à très bonne.

L'eau potable est alimentée par des captages extérieurs à la commune, l'eau distribuée est jugée très bonne et peu calcaire.

Le réseau d'assainissement collectif alimente la station d'épuration de Dunières-La Ribeyre d'une capacité de 2833 équivalents-habitant. Cette station présente des dysfonctionnements et des non conformités répétées depuis 2018.

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'inventaire des zones humides réalisé par le Département pour les zones susceptibles d'être impactées par le projet de révision du PLU, mais aussi de reprendre précisément l'évaluation des impacts du projet de PLU sur l'environnement, après avoir notamment vérifié, à l'échelle de la parcelle, la présence ou l'absence de zones humides et avoir conclu à la mise en œuvre de mesures ERC le cas échéant.

La MRAe note que l'analyse de la biodiversité communale du rapport de présentation est très sommaire.

L'avis signale une contradiction concernant les surfaces à vocation économique qui sont soit annoncées comme saturées, soit avec une disponibilité de 3 hectares.

L'Autorité environnementale recommande de reprendre la justification de l'hypothèse démographique et des choix retenus relatifs à la consommation d'espaces en exposant l'arbre des décisions qui a conduit, notamment au regard de solutions de substitution raisonnables et de leurs incidences sur l'environnement, à les retenir.

L'Autorité environnementale recommande de préciser et de différencier les suivis et leur fréquence, de définir l'état zéro des indicateurs et la trajectoire attendue.

Pour la bonne information du public, l'Autorité environnementale recommande de présenter le résumé non technique dans un document distinct du rapport de présentation, de le compléter, de l'illustrer et de prendre en compte les recommandations de son avis.

L'Autorité environnementale recommande de réexaminer les dispositions du projet de PLU (délimitation et phasage des zones à urbaniser), en particulier la priorisation de l'urbanisation en dents creuses et la zone 2AU prévue sur une zone naturelle, et de les faire évoluer de façon à assurer une gestion plus économe du foncier.

L'Autorité environnementale recommande de réaliser un inventaire faunistique et floristique précis sur les périmètres du projet de l'ER n°7 (promenade piétonne au bord de la Dunières), du projet d'UTN (OAP) et du projet d'extension de la zone d'activités afin de s'assurer de la préservation des espèces locales.

L'Autorité environnementale recommande :

- de justifier dans le rapport de présentation que la quantité de la ressource en eau est suffisante pour envisager l'accueil de nouveaux habitants, ainsi que pour la consommation supplémentaire induite par le projet d'UTN ;
- de réexaminer les ambitions d'accueil de nouveaux habitants dans l'attente d'une étude précisant la nature des travaux à effectuer pour lever les non-conformités et l'échéance de réalisation de ces travaux sur la station d'épuration et de réajuster le projet de PLU en conséquence.

L'Autorité environnementale recommande de compléter ;

- le règlement écrit avec des prescriptions particulières relatives au risque potentiel engendré par la présence du radon ;
- le rapport de présentation avec l'état des sols concernés par les deux OAP sur les anciennes friches industrielles, afin de s'assurer de l'absence de risque de dégradation de la santé humaine ;
- le dossier avec des mesures préventives de limitation des nuisances sonores vis-à-vis des riverains, concernant les projets d'extension des zones d'activités, d'UTN et de salle multi-activités.

### Réponses de la commune de Dunières aux recommandations de la MRAe

1	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 3 / COMPREHENSION GENERALE DU DOCUMENT</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande, pour la bonne information du public, de compléter le tome 3 du rapport de présentation avec des illustrations.</p> <p>➔ <i>La commune complètera le tome 3 avec des illustrations afin d'améliorer la compréhension et l'information au public. Elle réalisera ce travail pour les éléments les</i></p>
---	---

	<i>plus pertinents de l'évaluation environnemental et si les données nécessaires sont disponibles à la date d'approbation du projet de révision du PLU.</i>
2	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 1 – 2 / COMPATIBILITE AUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de mettre à jour le rapport de présentation et d'analyser l'articulation du projet de PLU avec les orientations de tous les documents supra-communaux en l'absence de Scot actualisé, notamment avec les règles du SRADDET Auvergne-Rhône Alpes et la stratégie nationale bas carbone (SNBC). En outre, elle recommande de mettre à jour les éléments de présentation de l'articulation avec les orientations du SDAGE (2022-2027) approuvé en mars 2022.</p> <p>➔ <i>La commune réalisera une mise à jour du rapport de présentation pour prendre en compte les orientations du SDAGE (2022-2027). Les justifications concernant la prise en compte des objectifs et règles du SRADDET seront complétées. De plus, la commune prendra le soin de vérifier que son projet est en cohérence avec cette stratégie, néanmoins, la SNBC n'est pas une stratégie avec laquelle le PLU doit être en compatibilité selon les articles L. 131-4 à L. 131-6 et L. 131-8 et L. 131-9 du code de l'urbanisme.</i></p>
3	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 1 / RESSOURCE EN EAU ET ASSAINISSEMENT</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de justifier que la ressource en eau est suffisante en quantité et en qualité sans le projet de révision du PLU.</p> <p>➔ <i>La commune complètera le rapport de présentation afin de justifier que son projet de territoire est en adéquation avec la ressource en eau. Toutefois, elle précise que cet enjeu a bien été pris en compte dans la définition des perspectives de développement en lien avec les partenaires concernés.</i></p>
4	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 1 / INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de préciser la méthodologie d'inventaire des enveloppes de zones humides réalisés par le département de la Haute-Loire, de compléter et d'actualiser l'état initial de l'environnement sur les zones susceptibles d'être impactées par le projet de révision du PLU.</p> <p>➔ <i>La commune apportera ces éléments si la méthodologie d'inventaire des enveloppes de zones humides réalisé par le département de la Haute-Loire est disponible au moment de l'approbation du projet de de révision du PLU. Des contacts seront pris avec les services du département + complètement sur non suspicion.</i></p>
5	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 1 / ANALYSE DE LA BIODIVERSITE</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de compléter les inventaires à des périodes adaptées à l'écologie des espèces et des types de milieux naturels localement représentés, de s'assurer de l'absence d'espèces protégées au sein des futurs secteurs à urbaniser.</p> <p>➔ <i>La commune indique l'analyse de la biodiversité a été réalisée sur la base des</i></p>

	<p><i>données disponibles, en compilant plusieurs études et données produites par différents organismes. La commune n'a pas complété ces données par une étude spécifique réalisée à des périodes adaptées à l'écologie des espèces et des types de milieux naturels localement représentés. En effet, une étude faune / flore est obligatoire uniquement pour les projets soumis à étude d'impact et recommandé dès qu'une sensibilité particulière est prévisible (zone humide, défrichement, ZNIEFF, site Natura 2000, etc.). Seul le secteur de projet UTN nécessite la mise en place d'une étude d'impact et les autres secteurs de projets ne semblaient pas présenter de sensibilité environnementale et écologique particulière.</i></p> <p><i>La commune précise également que le temps nécessaire à la réalisation d'un tel travail ne permet pas de rentrer dans les délais de finalisation de la procédure du PLU. Toutefois, sur la zone 1AU<sub>i</sub>, des investigations complémentaires seront réalisées par la communauté dans le cadre de la préparation à la mise en œuvre du projet d'aménagement.</i></p>
6	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 1 / CONSOMMATION D'ESPACES</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale indique que l'étude des disponibilités résiduelles du PLU actuel (page 100) fait état de 40 ha de disponibilités foncières en dents creuses, ainsi que 3 ha à vocation économique, ce qui est en contradiction avec ce qu'indique par ailleurs le dossier concernant la saturation foncière des zones d'activités.</p> <p>➔ <i>La commune indique que les disponibilités foncières à vocation économiques ont été consommées depuis que l'analyse des disponibilités résiduelles a été réalisée (fin 2019). Ces éléments seront actualisés dans le Rapport de Présentation – Tome 2 (début 2022).</i></p>
7	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 2 ET 3 / HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de reprendre la justification de l'hypothèse démographique et des choix retenus relatifs à la consommation d'espaces en exposant l'arbre des décisions qui a conduit, notamment au regard de solutions de substitution raisonnables et de leurs incidences sur l'environnement, à les retenir.</p> <p>➔ <i>La commune prend acte de cette remarque. La commune souhaite, à travers son projet de révision de son PLU relancer la croissance démographique de son territoire. En effet, l'objectif de la commune est double : relancer la croissance démographique de la commune en renforçant son attractivité résidentielle (amélioration du cadre de vie, revitalisation du centre-bourg en lien avec le programme Petites Villes de Demain, maintien et/ou renforcement de l'offre en équipements, commerces et services, développement de l'emploi...) tout en réduisant la consommation foncière par le développement de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces (habitat intermédiaire et petits collectifs) et en engageant des projets de renouvellement urbain sur d'anciennes fiches économiques localisées en coeur de ville.</i></p> <p>➔ <i>La commune souhaite également indiquer qu'une erreur de calcul s'est glissée dans le tome 2 du rapport de présentation. En effet, la consommation foncière à destination d'habitat (zone 1AU) est de 7 hectares et non de 10 hectares.</i></p> <p>&gt;&gt; <i>La commune s'inscrit donc bien dans un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Pour rappel, +/- 10 hectares ont été consommés entre</i></p>

	<p>2009 et 2019 pour le développement résidentiel, contre +/- 8,8 hectares projetés dans le projet de révision du PLU pour la période 2022 / 2032 (zones 1AU et 2AU).</p> <p>→ Des précisions permettant d'étayer les choix politiques retenus dans le projet de révision du PLU concernant l'hypothèse démographique et les choix retenus relatifs à la consommation d'espaces seront apportés.</p>
8	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 3 / INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT – MESURE ERC</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de reprendre précisément l'évaluation des impacts du projet de PLU sur l'environnement, après avoir notamment vérifié, à l'échelle de la parcelle, la présence ou l'absence de zones humides et avoir conclu à la mise en œuvre de mesures ERC le cas échéant.</p> <p>→ L'évaluation des impacts du projet de PLU sur l'environnement sera étoffée, en lien avec les données dont la commune dispose, notamment la mise en œuvre de mesures ERC sur chaque site de projet. Concernant le projet de zone d'activité, la communauté de communes réalisera, après approbation du PLU, une étude d'impact sur ce secteur.</p>
9	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 3 / INDICATEURS DE SUIVI</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de préciser et de différencier les suivis et leur fréquence, de définir l'état zéro des indicateurs et la trajectoire attendue.</p> <p>→ La commune ajoutera l'état zéro des indicateurs si les données sont disponibles à la date d'approbation du projet de PLU.</p>
10	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 3 / RESUME NON TECHNIQUE</b></p> <p>&gt;&gt; Pour la bonne information du public, l'Autorité environnementale recommande de présenter le résumé non technique dans un document distinct du rapport de présentation, de le compléter, de l'illustrer et de prendre en compte les recommandations du présent avis.</p> <p>→ La commune réalisera un document distinct (RP – Tome 4) pour le résumé non technique qui intégrera les compléments demandés.</p>
11	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 2 / CONSOMMATION D'ESPACES</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de réexaminer les dispositions du projet de PLU (délimitation et phasage des zones à urbaniser), en particulier la priorisation de l'urbanisation en dents creuses et la zone 2AU prévue sur une zone naturelle, et de les faire évoluer de façon à assurer une gestion plus économe du foncier.</p> <p>→ La commune précise que le projet de révision du PLU vise justement à limiter l'impact du projet de développement sur les exploitations agricoles. A ce titre, il convient de rappeler que le PLU approuvé en 2008 (et actuellement en vigueur) regroupait près de 21 hectares de zones 2AU (contre 1,8 hectare dans le projet de révision du PLU) et près de 42 hectares de zones 1AU (contre 7 hectares classés en zones 1 AU – développement résidentiel – et 12,4 hectares en zones 1AU – développement économique – dans le projet de révision du PLU).</p> <p>→ L'ouverture de 12,4 hectares à vocation d'activités se justifie par le souhait de la commune de relancer l'attractivité de son territoire, notamment par le développement</p>

	<p>de l'économie et de l'emploi. CE projet est inscrit dans le SCoT de la Jeune Loire et est porté par la Communauté de Communes, en lien avec la stratégie intercommunal de développement économique. Dans le tome 2 du rapport de présentation, il est précisé que l'OAP de la zone d'activité « impose pour 5 parcelles au centre de cette zone un «tampon vert» d'inconstructibilité. Ainsi, la consommation d'espace à vocation d'activité est en réalité de 9 hectares. ».</p> <p>➔ L'identification d'une réserve foncière en 2AU constitue pour la commune une sécurité dans le cas où les projets prévus en renouvellement urbain ne puissent se réaliser.</p> <p><b>&gt;&gt; Dès lors, la commune se positionne dans une gestion plus économe de son foncier.</b></p>
12	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION / INVENTAIRE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE SUR LES SITES DE PROJET</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de réaliser un inventaire faunistique et floristique précis sur les périmètres du projet d'emplacement réservé n°7, du projet d'UTN et du projet d'extension de la zone d'activités afin de s'assurer de la préservation des espèces locales et si besoin d'inscrire au règlement ou dans les OAP les prescriptions nécessaires à celle-ci.</p> <p>➔ La commune n'a pas réalisé d'inventaire faunistique et floristique spécifique sur les périmètres du projet d'ERn°7 et du projet d'extension de la ZAE. En effet, une étude faune / flore est obligatoire uniquement pour les projets soumis à étude d'impact et recommandé dès qu'une sensibilité particulière est prévisible (zone humide, défrichement, ZNIEFF, site Natura 2000, etc.). Ces deux projets ne sont pas soumis à étude d'impact et les secteurs concernés ne semblent pas présenter de sensibilité particulière. La commune ajoute également que l'OAP encadrant le projet d'extension de la ZAE intègre déjà la préservation de certains espaces, notamment à proximité du cours d'eau.</p> <p>Seul le secteur de projet UTN nécessite la mise en place d'une étude d'impact. Toutefois, la commune de Dunières souhaite rappeler que ce projet est porté par un « privé ». Le secteur classé Nt concerne un important tènement, mais en réalité, les secteurs directement concernés par la mise en œuvre du projet sont limités (espaces de stationnement en entrée de site, chemins interne et espace ciblé pour l'implantation des hébergements localisé en cœur de site). Les espaces de projet ont été choisis dans l'objectif de limiter les impacts sur l'environnement (en dehors des zones humides, absence de défrichement...) et concernent des espaces de prairie aujourd'hui régulièrement fauchés. La commune ajoute que cette demande sera communiquée auprès du porteur de projet afin de l'inciter à réaliser un inventaire complémentaire.</p>
13	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 3 / RESSOURCE EN EAU ET PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de justifier dans le rapport de présentation que la quantité de la ressource en eau est suffisante pour envisager l'accueil de nouveaux habitants, ainsi que pour la consommation supplémentaire induite par le projet d'UTN.</p> <p>➔ La commune apportera des éléments complémentaires sur ce point. Toutefois, elle</p>

	<i>précise que cet enjeu a bien été pris en compte dans la définition des perspectives de développement en lien avec les partenaires concernés.</i>
14	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 1 / RESSOURCE EN EAU ET PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de réexaminer les ambitions d'accueil de nouveaux habitants dans l'attente d'une étude précisant la nature des travaux à effectuer pour lever les non-conformités et l'échéance de réalisation de ces travaux sur la station d'épuration et de réajuster le projet de PLU en conséquence.</p> <p>➔ <i>La commune ne souhaite pas réexaminer ses ambitions d'accueil de nouveaux habitants. Son projet de PLU porte sur l'ambition assumée de retrouver une attractivité démographique et économique sur le territoire.</i></p> <p>➔ <i>La commune va prochainement pouvoir apporter des éléments complémentaires concernant la nature des travaux à effectuer pour lever les non-conformités et de la réalisation de ces travaux (étude en cours)... En effet, une étude globale d'assainissement est en cours sur le territoire communal. Si cette étude est finalisée, ou peut apporter des éléments complémentaires, en amont de l'approbation du projet de révision d PLU, ces éléments seront ajoutés dans le Rapport de Présentation. Toutefois, la commune souhaite préciser que cette problématique a bien été prise en compte dans le cadre de l'élaboration du projet de développement. Elle a notamment motivé le déclassement d'un certain nombre de zones à urbaniser, ainsi que le reclassement de certains hameaux en zone A et N.</i></p>
15	<p><b>REGLEMENT ECRIT / RISQUE RADON</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de compléter le règlement écrit avec des prescriptions particulières relatives au risque potentiel engendré par la présence du radon</p> <p>➔ <i>Le règlement écrit sera complété pour inscrire des prescriptions particulières concernant le risque potentiel engendré par la présence du radon, notamment en reprenant les prescriptions inscrites dans la fiche d'information sur le Radon publié par l'IRSN. Cette fiche sera également annexée au PLU.</i></p>
16	<p><b>RAPPORT DE PRESENTATION TOME 1 / ETAT DES SOLS</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation avec l'état des sols concernés par les deux OAP sur les anciennes friches industrielles, afin de s'assurer de l'absence de risque de dégradation de la santé humaine</p> <p>➔ <i>Les données concernant l'état des sols concernés par les deux OAP sur les anciennes friches industrielles ne sont pas disponibles. La commune n'est, aujourd'hui, pas en mesure de compléter le rapport de présentation avec ces éléments. Toutefois, ces sites n'apparaissent pas dans la base de données BASOL. Des investigations complémentaires seront réalisées en amont de l'engagement des projets et des actions de dépollution, si nécessaires pourront être mise en œuvre (en lien avec les propriétaires des parcelles et les futurs porteurs de projet).</i></p>

17	<p><b>REGLEMENT ECRIT / MESURES CONTRE LES NUISANCES SONORES</b></p> <p>&gt;&gt; L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier avec des mesures préventives de limitation des nuisances sonores vis-à-vis des riverains, concernant les projets d'extension des zones d'activités, d'UTN et de salle multi-activités.</p> <p>➔ <i>La commune complétera le dossier avec les mesures préventives de limitation des nuisances sonores vis-à-vis des riverains, concernant les projets d'extension des zones d'activités, d'UTN et de salle multi-activités. Toutefois au regard de la localisation de ces sites de projets, les impacts pour les populations résidentes seront très limités.</i></p>
----	---

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte des recommandations émises dans l'avis de la MRAe et des réponses apportées par la commune de Dunières.

**4.2 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

La CDPENAF considère :

- que le projet n'a pas d'incidence excessive sur la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers
- que les dispositions du règlement permettant les constructions d'extensions et d'annexes aux bâtiments d'habitation existants dans les zones N et A n'ont pas d'incidence significative en matière de consommation d'espace
- que la délimitation de deux STECAL n'aura pas d'incidence significative sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité au projet de PLU, aux règles applicables aux extensions et annexes des bâtiments existants dans les zones espaces naturels, agricoles et forestiers, à la délimitation des STECAL en zone naturelle.

**Réponses de la commune de Dunières à l'avis de la CDEPNAF**

*La commune prend acte de ces constats et de l'avis favorable de la commission qui n'impliquent pas de réponse particulière.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur a demandé une copie du compte-rendu de la séance du 21 juillet 2022 de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, Formation des Unités Touristiques Nouvelles, qui a délibéré sur le projet d'UTN de La Vilette. La CDNPS a donné un avis favorable à l'unanimité. Le commissaire enquêteur prend note de cet avis.

## **4.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC)**

### **4.3.1 Avis de l'État (DDT)**

L'Etat, dans son avis, constate que la procédure menée par la commune est conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Concernant la consommation de l'espace, l'Etat estime que le projet de PLU aurait pu justifier d'une plus grande prise en compte de la modération de la consommation d'espaces par rapport à la décennie précédente. Néanmoins, le PLU en vigueur identifiait 63,7 hectares de zones à urbaniser en extension de l'enveloppe bâtie. Les superficies planifiées potentiellement constructibles, ont été fortement réduites. De plus, le projet de PLU présente un effort en matière de densification. Le projet de PLU justifie donc d'une forte diminution des surfaces potentiellement constructibles.

L'Etat apporte un complément d'information concernant la consommation d'espaces à vocation économique.

L'avis stipule que le rapport de présentation propose une analyse bien argumentée des enjeux environnementaux. Il souligne aussi que le projet devra démontrer la compatibilité de création d'une promenade piétonne au bord de la Dunière et sa volonté affichée de préserver la trame verte et bleue. Le repérage de la trame verte et bleue aurait mérité d'être effectué sur les principaux affluents de la Dunières en lien avec le risque inondation de ces cours d'eau.

L'avis relève que le projet de PLU n'indique pas la présence ou l'absence de zones humides dans les secteurs délimités en zones urbaines et à urbaniser.

Le risque inondation concerne tous les cours d'eau de la commune, l'Etat écrit qu'il est impératif de faire figurer les cours d'eau et une bande non constructible de part et d'autre des cours d'eau qui parcourent la commune. De même, il conviendra d'ajouter que la commune est zone de sismicité faible, de type 2.

L'Etat rappelle que la station d'épuration présente des dysfonctionnements et de non-conformités répétées depuis 2018 et que, dans ces conditions, le préfet peut être amené à juger que les autorisations d'urbanisme ne peuvent être délivrées.

En ce qui concerne l'agriculture, l'Etat estime que le projet limite la constructibilité des hameaux et permet la préservation des espaces agricoles sur les parties les plus éloignées du bourg. Avec les besoins de foncier pour l'activité économique, le projet aurait une incidence sur 17,7 hectares (dont 6,22 hectares à expertiser) de surface agricole.

Sur l'habitat et le logement, l'avis note que la prévision de 18 logements par an peut apparaître importante et demande un effort notable qui devra être mené dans le domaine du logement social.

La prise en compte de la thématique énergies renouvelables n'est pas suffisant, ainsi que l'incitation au développement de la pratique du vélo.

En conclusion, l'avis sur le projet de PLU est favorable sous réserve qu'un programme d'études et de travaux de réhabilitation de la station d'épuration soit engagé. Il conseille fortement de réaliser un diagnostic agricole complémentaire pour permettre de mesurer plus finement les conséquences des pertes de superficies exploitables sur l'activité des exploitations agricoles concernées.

La fiche annexe apporte des remarques à prendre en compte dans certains documents du dossier d'enquête.

### Réponses de la commune de Dunières à l'avis de l'Etat

- 1 **Réserve** : Concernant l'assainissement, il est donc nécessaire que la commune s'engage sur un programme d'études et de travaux de réhabilitation. Les actions menées sur le réseau visant à réduire la collecte d'eaux parasites doivent donc se poursuivre. Dans cet objectif la mise à jour du diagnostic périodique d'assainissement datant de 2006 est indispensable.

Etant donné l'augmentation régulière des charges hydrauliques et organiques reçues sur la station, les limites de fonctionnement engendrées par la taille des ouvrages, une étude particulière sur la réhabilitation de la station d'épuration doit être intégrée rapidement à cette étude et menée de front. Par ailleurs une recherche vers l'amont de l'origine des surcharges organiques arrivant à la station doit être menée pour déboucher, le cas échéant, sur la mise en place de conventions de rejet.

→ *La commune a lancé, courant 2022, une étude globale portant sur la réhabilitation de la station d'épuration et sur les évolutions à apporter aux réseaux d'assainissement. Le projet de PLU sera complété, si les résultats de l'étude en cours sont disponibles avant la date d'approbation du PLU ou si des éléments de diagnostic directement liés avec le projet de territoire porté par le PLU sont disponibles.*

- 2 Le PADD ne traite pas suffisamment de la thématique « énergies renouvelables ». L'évaluation environnementale indique que "le territoire possède des capacités de développement des énergies renouvelables qui, si elles sont activées, permettront de limiter l'incidence du projet de PLU sur la consommation énergétique". Il conviendrait de préciser la nature de ces énergies renouvelables et de proposer des solutions pour favoriser leur développement.

Le PLU pourrait être complété par des dispositions propres à permettre l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (d'ENR) (recherche autoconsommation collective ENR ; définition des implantations évitant les masques solaires...) ou à inciter/obliger à l'utilisation d'ENR (définition d'une production minimale d'ENR...).

→ *Le règlement écrit du projet de PLU, encourage déjà à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans les zones du PLU à travers les règles suivantes :*

→ *L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier.*

→ *La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.*

- 3 Concernant la consommation d'espaces à vocation économique, le SCoT a prévu une réserve foncière de 43 hectares qui a été répartie- par une décision du PETR du 6 octobre 2021, qui affecte « 15 % de la part des communautés de communes des Marches du Velay-Rochebaron, des Sucs et de Loire Semène au profit de la communauté de communes du Pays de Montfaucon pour permettre à cette dernière d'avoir des surfaces nécessaires pour mettre en œuvre ces projets ». Le rapport de présentation pourrait utilement faire mention de cette répartition de la réserve foncière réalisée par le PETR de la Jeune-Loire en date du 6 octobre 2021.  
→ *Le rapport de présentation fera mention de ce point.*
- 4 Le repérage de la trame verte et bleue aurait mérité d'être effectué sur les principaux affluents de la Dunières en lien avec le risque inondation de ces cours d'eau.  
→ *Le rapport de présentation sera complété en ce sens.*
- 5 La commune de Dunières est concernée par le plan de gestion des risques inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 15/03/2022. Dans le rapport de présentation, il conviendra d'actualiser la date d'approbation du PGRI (page 14 rapport de présentation tome 3). Le rapport de présentation doit préciser que le projet de PLU doit être compatible avec le PGRI.  
→ *Le rapport de présentation sera complété en ce sens.*
- 6 Dans le rapport de présentation, le risque sismique n'est pas répertorié dans l'énumération des risques. Il conviendra de l'ajouter au même paragraphe. La commune est en zone de sismicité faible, type 2.  
→ *Le rapport de présentation sera complété pour prendre en compte le risque sismique.*
- 7 Concernant l'agriculture, globalement le projet de PLU de Dunières aurait une incidence sur 17,7 hectares (dont 6,22 hectares à expertiser) de surface agricole. Il aurait été souhaitable de réaliser un diagnostic agricole plus détaillé afin de pouvoir analyser l'impact des pertes de surfaces pour les exploitations concernées.  
→ *Le diagnostic agricole sera complété pour pouvoir analyser l'impact des pertes de surfaces pour les exploitations concernées.*
- 8 Risque inondation et mouvement de terrain :  
. En page 14, la cartographie des cours d'eau a été réalisée par l'État et non par le département comme indiqué.  
. En page 26, les cours d'eau délimités dans le cadre de la trame bleue auraient pu intégrer des cours d'eau recensés par la cartographie des cours d'eau visés par le projet.  
. En page 35, la carte des aléas retrait gonflement des argiles est disponible à l'adresse <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt/43> et non plus sur le site [argiles.fr](http://argiles.fr).  
. Il n'est pas fait référence au PGRI Loire Bretagne.  
Zones humides :  
. En page 22, le projet de PLU délimite certaines zones avec en légende « zones humides observées sur le terrain ». Il convient de préciser que ces observations ont été réalisées par le bureau d'études en charge du PLU.

### Développement des énergies renouvelables :

. Le « point 111.2 L'énergie » du rapport de présentation - tome 1 diagnostic territorial, présente des données très anciennes (2001, 2008...) et, bien souvent, pas à l'échelle du territoire étudié. Certains éléments comme la référence au schéma régional éolien, sont totalement périmés. Ce point mériterait une mise à jour et des complétudes (émissions GES, cartographie de l'éolien, recensements des installations ZNR, réseau chaleur communal, potentiels ENR...). Le PCAET Haute-Loire cité au premier paragraphe n'existe pas.

. Le « point 111.3 Qualité de l'air » mériterait des précisions. Quelle est l'année de référence des données du tableau ? Ces données concernent-elles Dunières, alors que le rapport indique l'absence d'appareils de mesure permanent sur le territoire communal et comment sont-elles établies ?

→ *Le rapport de présentation sera complété en réponse aux remarques.*

- 9 « Le projet ouvre à l'urbanisation, dès approbation du PLU, une surface en extension et dédié au logement de 10 hectares bruts (hors rétentions foncières pour voiries et équipements)» (rapport de présentation - tome 2 - justification des choix - page 23), et prévoit une zone 2 AU d'urbanisation future de 1,8 hectare.

→ *La commune s'est rendue compte qu'une erreur de calcul de la surface des zones 1AU a été commise et s'est retrouvée dans plusieurs pages du rapport de Présentation (RP tome 2 pages 23 (\*2), page 36 (\*1) et page 57 (\*2)). En effet, la surface totale classée en zone 1AU au projet de révision est de 7 hectares (et non pas de 10 hectares tel qu'affiché dans les documents arrêtés). En ajoutant les 1,8 hectares de la zone 2AU, le projet de révision du PLU, pour le logement, porte sur une consommation totale de 8,8 hectares. Dès lors, le projet de révision du PLU de Dunières va bien dans le sens dans le sens d'une réduction de la consommation des surfaces agricoles et naturelle. Pour rappel, la consommation de surfaces agricoles et naturelles, pour la période 2009 / 2019, est estimée à +/- 10 hectares).*

**>> Une version corrigée du Rapport de Présentation Tome 2 sera jointe au dossier d'enquête publique. Elle prendra en compte la correction de cette erreur de calcul afin de faciliter la compréhension du projet de territoire par l'ensemble des participants.**

- 10 Le projet de PLU de la commune de Dunières, basé sur une volonté de densification en recentrant l'urbanisation sur le bourg et en limitant la constructibilité des hameaux, permet la préservation des milieux naturels et le respect de la biodiversité.

→ *La commune prend acte de cette remarque qui n'implique pas de réponse particulière.*

- 11 Le projet de PLU de la commune de Dunières, basé sur une volonté de densification en recentrant l'urbanisation sur le bourg et en limitant la constructibilité des hameaux, permet la préservation des milieux naturels et le respect de la biodiversité.

→ *La commune prend acte de cette remarque qui n'implique pas de réponse particulière.*

- 12 Le rapport de présentation propose une analyse bien argumentée des enjeux environnementaux. Le projet de PLU protège les continuités écologiques notamment en déclinant des enjeux déjà identifiés dans le SCoT du pays de la Jeune Loire. La trame verte et bleue ne semble pas menacée par l'évolution de l'urbanisation prévue au PLU. La réduction des secteurs ouverts à l'urbanisation et l'identification des éléments naturels remarquables à préserver confortent les continuités écologiques. Le PADD affiche la volonté de préserver la trame verte et bleue notamment le long de la Dunière.
- *La commune prend acte de cette remarque qui n'implique pas de réponse particulière.*
- 13 Dans le domaine du logement social, 12 logements seulement sont annoncés dans les prévisions, soit particulièrement peu au regard de l'opération de grande ampleur de redynamisation de la commune (pour rappel 180 logements en 10 ans). Sur la thématique « habitat et logement », les enjeux mentionnés par l'État dans le porter à connaissance du PLU trouvent globalement une réponse dans le PADD. Toutefois un effort notable devra être mené dans le domaine du logement social, qui semble plutôt oublié dans le PADD, et dans le domaine de la réhabilitation des logements vacants.
- *La commune de Dunières n'étant pas soumise à la loi Solidarité Renouvellement Urbain, elle n'a pas d'obligation minimum de production de logements locatifs sociaux. Néanmoins soucieuse de maintenir un parcours résidentiel pour l'ensemble des publics, elle impose notamment dans son projet de révision de PLU une production de 50% de logements sociaux dans l'OAP « Vial », portée par un privé.*
- *La commune n'a pas souhaité introduire des objectifs de mixité sociale sur les opérations dont une partie est portée par la collectivité ou ses partenaires locaux. Toutefois, la commune de Dunières est attentive à développer une offre nouvelle de logements locatifs sociaux sur le territoire communal afin notamment, de permettre à la population résidente du territoire et éligible au logement social de pouvoir continuer à vivre sur la commune. A titre d'exemple, une opération de construction de logements sociaux est en cours de montage (2022) sur le secteur couvert par l'OAP « Grands-Prés ».*
- 14 Le règlement de ces secteurs précise les contraintes qui s'appliquent, afin de protéger les zones humides. Le projet de PLU n'indique pas la présence ou l'absence de zones humides dans les secteurs délimités en zones urbaines ou à urbaniser.
- *Le règlement sera complété en ce sens.*
- 15 Le PLU traite le risque inondation uniquement pour le cours de la Dunière. Le risque inondation est susceptible de concerner tous les cours d'eau présents sur la commune. Il est donc impératif de faire figurer les cours d'eau et une bande non constructible de part et d'autre des cours d'eau qui parcourent la commune. La largeur de cette bande sera à déterminer, au cas par cas, pour chaque cours d'eau au vu de son bassin versant et de son lit (le Gournier, cours d'eau traversant la zone résidentielle UB au nord de la zone industrielle, le cours d'eau traversant par le Sud la zone industrielle ...).
- *Le règlement graphique sera complété en ce sens.*

- 16 Le projet de PLU pourrait inciter au développement de la pratique du vélo. Le règlement écrit prescrit seulement un emplacement deux-roues pour 5 logements pour les constructions d'immeubles d'habitations neufs. L'arrêté du 30 juin 2022 fixe les dispositions pour la sécurisation du stationnement des vélos des ensembles d'habitations et bâtiments.  
→ *Le règlement écrit sera complété en ce sens.*
- 17 Le règlement écrit pourrait imposer :  
. au-delà des dispositions de l'article L 113-12 du code de la construction et de l'habitation, le pré-équipement des parcs de stationnement pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables,  
. pour les places de stationnement réalisées en surface et non couvertes, une part de surface devant recevoir un traitement paysager permettant d'infiltrer les eaux pluviales.  
→ *Le règlement écrit sera complété en ce sens.*
- 18 Règlement des zones agricoles et naturelles  
. Le règlement écrit des zones naturelles et agricoles édicte des règles pour les ripisylves. On ne retrouve pas les ripisylves dans le zonage. Il s'agit probablement de la trame bleue indiquée dans la légende des plans de zonage. Il convient d'harmoniser le règlement écrit et la légende du zonage.  
. En zones agricoles et naturelles, les équipements publics et d'intérêts collectifs doivent également obéir aux règles limitatives d'implantation édictées par la loi montagne limitant la dérogation d'implantation aux équipements incompatibles avec les zones habitées ou pour des raisons techniques (pylônes...).
- Développement des énergies renouvelables  
. Le règlement écrit :  
- n'impose pas d'orientation favorable aux panneaux solaires (de sud-est à sud-ouest).  
- les pentes de toitures comprises entre 30° et 60° ne permettent pas d'implanter des panneaux solaires avec un niveau de performance suffisant.
- Zonage  
. Les échelles graphiques utilisées pour les trois plans de zonages ne sont pas courantes (1/7000ème et 1/9000ème). Le PLU en vigueur utilise des échelles 1/2000 et 1/5000 pour le même nombre de plans. Les plans du PLU en vigueur sont plus lisibles et permettent d'intégrer les numéros de parcelles et les lieux-dits.  
→ *Le règlement écrit et le règlement graphique seront complétés en réponses aux remarques.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend note des recommandations émises dans l'avis de l'Etat et les réponses apportées par la commune de Dunières.

#### 4.3.2 Avis de la commission Schéma de Cohérence Territoriale de la Jeune Loire (SCoT)

La commission du SCoT Jeune Loire, lors de sa réunion du 26 juillet 2022, a émis un **avis favorable sous réserve** de la prise en compte de la recommandation suivante : la commune de Dunières doit réaliser une diminution supplémentaire de son zonage constructible, afin que les extensions futures correspondent au potentiel inscrit dans le SCoT, cette diminution tenant compte de la situation de la commune et s'inscrivant dans le cadre de la compatibilité attendue par la commission.

La commission a noté la prise en compte des orientations du SCoT :

- diminution importante des surfaces constructibles,
- recentrage de l'urbanisation sur le centre-bourg,
- protection des espaces naturels et forestiers,
- préservation des espaces agricoles
- développement touristique (création UTN).

#### Réponses de la commune de Dunières à l'avis de la commission du SCoT de la Jeune Loire

1	<p>La Commission considère que la commune a bien pris en compte les orientations du SCoT pour les raisons suivantes et de manière non exhaustive :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La commune a élaboré un projet qui s'inscrit dans les grandes orientations du SCoT pour la plupart de ses objectifs. En effet, le projet abouti à une diminution importante des surfaces constructibles, à recentrer l'urbanisation sur la centralité que constitue le centre-bourg, à lutter contre le logement vacant et à développer une mixité plus grande des différentes typologies d'habitat.</li><li>• Le développement de la commune est prévu sur des surfaces du centre bourg ou en périphérie immédiate. Le projet abouti donc à développement sur le bourg sans extension linéaire.</li><li>• Conjointement, les espaces naturels et forestiers bénéficient d'une protection accrue de par la diminution des zones constructibles qui induisent des possibilités moindres de porter atteinte à ces espaces et en mettant en place les conditions nécessaires à la préservation des espaces naturels.</li><li>• La préservation des espaces et des exploitations agricoles est également assurée par le projet qui concentre l'urbanisation future sur le bourg et le maintien du recul des zones urbanisables proche des exploitations.</li><li>• La commune a élaboré un projet mettant en place les conditions du développement touristiques notamment avec la création d'une UTN pour permettre le développement d'habitat touristique.</li></ul> <p>➔ <i>La commune prend acte de cette remarque d'ordre général et précise que le projet de territoire porté par la révision du PLU a été travaillé en lien avec différents partenaires locaux, dont le SCOT de la Jeune Loire, et s'inscrit dans une logique de prise en compte des enjeux / orientations des documents cadres de rang supérieur. A ce titre,</i></p>
---	---

	<p><i>le projet de révision du PLU a fait l'objet de plusieurs échanges avec l'intercommunalité, le PETR de la Jeune Loire, le département et la région. Il s'inscrit également dans la logique des plans et programmes impulsés par l'Etat, dont notamment le programme « Petites Villes de Demain ».</i></p>
2	<p><b>Réserve :</b> La Commission émet néanmoins une réserve concernant la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT pour les raisons suivantes :</p> <p>☒ Le projet pose comme objectifs la création de 180 nouveaux logements sur la période du PLU, soit un rythme de 18 logements/an. Cet objectif n'est pas incompatible avec le SCoT pour qui la commune de Dunières est un bourg-relais et de fait doit porter la croissance du territoire. Il traduit simplement le potentiel théorique de logements inscrit dans le SCoT à l'échelle de la commune.</p> <p>☒ La traduction de cet objectif en logement abouti à un besoin de 12,8 hectares. La commune, pour s'assurer des surfaces constructibles suffisantes prévoit des extensions à l'enveloppe urbaine de 10 ha en 1AU et 1.8 ha en 2AU. Ce volume d'extension est compatible avec le potentiel défini dans le cadre du SCoT, néanmoins, ces chiffres mettent en œuvre l'extension futures sans tenir compte de la consommation d'espace, au sens du SCoT sur la période 2017-2022. De fait, la consommation d'espace envisagée est alors supérieure au potentiel SCoT.</p> <p>➔ <i>A la lecture de l'avis du SCoT de la Jeune Loire, la commune s'est rendue compte qu'une erreur de calcul de la surface des zones 1AU retenue dans le projet de révision du PLU a été commise et s'est retrouvée dans plusieurs pages du Rapport de Présentation : RP T2 pages 23 (*2), page 36 (*1) et page 57 (*2).</i></p> <p>➔ <i>En effet, la surface totale classée en zone 1AU au projet de révision est de 7 hectares (et non pas de 10 hectares tel qu'affiché dans les documents arrêtés). En ajoutant les 1,8 hectares de la zone 2AU, le projet de révision du PLU, pour le logement, porte sur une consommation totale de 8,8 hectares. Dès lors, le projet de révision du PLU de Dunières va bien dans le sens d'une réduction de la consommation des surfaces agricoles et naturelles. Pour rappel, la consommation de surfaces agricoles et naturelles, pour la période 2009 / 2019, est estimée à +/- 10 hectares). Lorsque l'on prend en compte les +/- 3,5 hectares consommés depuis l'approbation du SCoT (période 2017 / 2022) pour du développement résidentiel, on attend 12,3 hectares. Ce qui est compatible avec les orientations s du SCOT.</i></p> <p>➔ <i>Dès lors, la commune se propose de corriger le Rapport de Prétention (Tome 2) du projet de révision du PLU, en intégrant les bonnes surfaces retenues. Les éléments concernant la densité des opérations seront également corrigés. Le bilan de la consommation sera actualisé pour correspondre à la période 2009 / 2022. Il permettra également de distinguer ce qui a été « consommé » depuis l'approbation du SCoT de la Jeune Loire (2017 / 2022).</i></p> <p><b>&gt;&gt; Une version corrigée du Rapport de Présentation Tome 2 sera jointe au dossier d'enquête publique. Elle prendra en compte la correction de cette erreur de calcul afin de faciliter la compréhension du projet de territoire par l'ensemble des participants.</b></p>

Un courrier de la commission du SCoT de la Jeune Loire m'a été transmis par mail du lundi 3 octobre 2022. Suite aux réponses apportées par la commune de Dunières aux observations de la commission du SCoT Jeune-Loire, celle-ci a décidé de **lever la réserve** qui avait été émise lors de son premier avis.

#### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le projet se doit d'être compatible avec les documents d'ordre supérieur. Le SCoT étant un document d'ordre supérieur au PLU, la réserve émise dans son premier avis par la commission du SCoT se devait d'être prise en compte. Les réponses apportées par la commune de Dunières ont permis la levée de cette réserve. Le projet est donc compatible avec le SCoT.

#### 4.3.3 Avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture a émis **un avis défavorable** sur le projet de révision du PLU de Dunières. Cet avis est motivé, notamment par la prévision de consommation de 12,8 ha pour les dix prochaines années contre un consommé de 10 ha pour la décennie précédente. La Chambre d'Agriculture note cependant des efforts concernant la protection des bâtiments agricoles par rapport au zone urbaine et une volonté de densifier. Une remarque sur le règlement est aussi émise concernant le retrait des constructions, y compris pour les annexes et extensions de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une proposition à 3 m lui semble plus approprié. De même, le retrait de 5 m par rapport aux zones N est estimé bloquant.

#### Réponses de la commune de Dunières à l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire

1	<p>On constate en revanche un taux de croissance moyen annuel de l'ordre de 0.87% de la population très ambitieux au vu de l'évolution démographique de ces dernières années. On note bien une volonté de densifier en allant vers une densité moyenne de 14 logements par ha contre 7 logements par ha constaté les dix dernières années. Ceci étant atteint par la création de logements collectifs.</p> <p>➔ <i>La commune prend acte de cette remarque. En effet, l'objectif de la commune est double : relancer la croissance démographique de la commune en renforçant son attractivité résidentielle (amélioration du cadre de vie, revitalisation du centre-bourg en lien avec le programme Petites Villes de Demain, maintien et/ou renforcement de l'offre en équipements, commerces et services, développement de l'emploi...) tout en réduisant la consommation foncière par le développement de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espaces (habitat intermédiaire et petits collectifs) et en engageant des projets de renouvellement urbain sur d'anciennes fiches économiques localisées en cœur de ville.</i></p>
---	---

2	<p>La chambre d'agriculture précise que le projet porte sur une consommation de 12.8 ha pour les dix prochaines années, alors que la décennie précédente a consommé 10 ha. Cet élément ne va pas dans le sens d'une réduction de l'emprise sur la surface agricole.</p> <p>→ A la lecture de l'avis de la Chambre d'Agriculture et du SCoT de la Jeune Loire, la commune s'est rendue compte qu'une erreur de calcul de la surface des zones 1AU a été commise et s'est retrouvée dans plusieurs pages du rapport de Présentation (RP tome 2 pages 23 (*2), page 36 (*1) et page 57 (*2)). En effet, la surface totale classée en zone 1AU au projet de révision est de 7 hectares (et non pas de 10 hectares tel qu'affiché dans les documents arrêtés). En ajoutant les 1,8 hectares de la zone 2AU, le projet de révision du PLU, pour le logement, porte sur une consommation totale de 8,8 hectares. Dès lors, le projet de révision du PLU de Dunières va bien dans le sens d'une réduction de la consommation des surfaces agricoles et naturelle. Pour rappel, la consommation de surfaces agricoles et naturelles, pour la période 2009 / 2019, est estimée à +/- 10 hectares).</p> <p>→ La commune souhaite donc rassurer la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire de sa volonté à réduire la consommation des espaces naturels et agricoles, par rapport aux tendances observées ces dernières décennies. La préservation des terres agricoles est bien au cœur du projet de territoire porté par la commune mais également par la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon. A ce titre la commune engage, en parallèle des projets d'extension urbaine, deux ambitieux projets de renouvellement urbain en cœur de ville, sur d'anciennes friches économiques. Ces deux projets, valant « test » pour le territoire, permettront de réorienter, petit à petit, le projet de développement résidentiel.</p> <p><b>&gt;&gt; Une version corrigée du Rapport de Présentation Tome 2 sera jointe au dossier d'enquête publique. Elle prendra en compte la correction de cette erreur de calcul afin de faciliter la compréhension du projet de territoire par l'ensemble des participants.</b></p>
3	<p>La chambre d'agriculture comprend la volonté d'évolution de la commune, mais ce projet est trop exigeant en extension de zone à urbaniser, notamment sur le secteur du « grand près », la zone prévue en 2AU pénalisera également à terme ce secteur de terre agricole. De même l'extension sur « la cote » pénalise l'activité sur ce secteur.</p> <p>→ La commune précise que le projet de révision du PLU vise justement à limiter l'impact du projet de développement sur les exploitations agricoles. A ce titre, il convient de rappeler que le PLU approuvé en 2008 (et actuellement en vigueur) regroupait près de 21 hectares de zones 2AU (contre 1,8 hectare dans le projet de révision du PLU) et près de 42 hectares de zones 1AU (contre 7 hectares classés en zones 1 AU – développement résidentiel – et 12,4 hectares en zones 1AU<sub>i</sub> – développement économique – dans le projet de révision du PLU).</p> <p>→ En effet, le projet de révision prévoit que l'ensemble des zones AU (1AU et 2AU) non mobilisé depuis 2008 et implanté à proximité des hameaux ou au cœur des espaces agricoles stratégiques, soit reclassé en zones A ou N. Les zones AU conservées ont été choisies selon leur localisation (à proximité du centre-bourg pour conforter l'enveloppe urbaine principale ou en continuité des zones d'activités économiques existantes) mais également au regard de leur impact plus faible sur les exploitations agricole, même s'il</p>

	<p><i>subsiste. De plus, d'autres critères ont également été mobilisés pour effectuer ce choix : impacts plus limités des futurs projets à l'échelle du « grand paysage », présence de la desserte en réseaux secs et humides, présence de voiries adaptées...</i></p> <p><i>→ De plus, la commune a reclassé la quasi-totalité des hameaux isolés en zones A ou N afin de limiter considérablement leur développement. En effet, seuls des extensions limitées des constructions existantes seront autorisées après approbation du document révisé, alors que dans le PLU en vigueur approuvé en 2008 ces espaces sont classés en zone urbaine et permettent la construction de nouveaux logements (densification / extension). L'objectif est bien de limiter le mitage des espaces naturels et agricoles afin de préserver les activités agricoles.</i></p>
4	<p>Le règlement écrit pour la zone A prévoit un retrait des constructions, y compris pour annexes et extensions de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ceci est beaucoup trop important et risque de rendre impossible certaines évolutions. Un retrait à 3 m serait plus approprié. De même le retrait de 5 m par rapport aux zones N, peut-être bloquant. Il serait préférable de pouvoir le juger au cas par cas.</p> <p><i>→ Au regard du retour de la chambre d'agriculture, la commune propose de modifier légèrement de la zone A et de la zone N. Elle propose d'inscrire un retrait de 3 mètres minimum pour les deux zones, afin de rendre impossible certaines évolutions du bâti.</i></p>

La Chambre d'Agriculture a envoyé un courrier en date du 27 septembre 2022. Suite aux réponses que lui a apporté la commune de Dunières. La Chambre d'Agriculture a modifié son avis qui devient **favorable sous réserve** que les modifications annoncées par la commune soient prises en compte.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte de ces avis et des réponses apportées par la commune.

#### **4.3.4 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Loire (CCI)**

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Loire a rendu un **avis favorable** au projet de révision du PLU de la commune de Dunières.

Elle approuve l'orientation d'évolution de l'activité économique du territoire visant la préservation et le développement des activités existantes. Elle approuve l'accueil d'activités grâce à la création de nouveaux espaces d'accueil aux entreprises. Elle souscrit aussi à la volonté d'ouvrir la ville au tourisme.

#### **Réponses de la commune de Dunières à l'avis de la Chambre de commerce et d'Industrie de la Haute-Loire.**

*La commune prend acte de ces différentes remarques d'ordre général.*

*Concernant le point particulier du règlement de la zone 1AUi. L'objectif est que le règlement de cette zone, dédiée à la création d'une nouvelle ZAE puisse accompagner les spécificités architecturales et techniques nécessaire à l'impanation de futures activités économiques. C'est pour cela que des hauteurs différentes (de celle de 12 mètres maximum) pourront être admises pour répondre uniquement à des exigences particulières de locaux techniques et industriels, et pour les constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte de cet avis.

**4.3.5 Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Haute-Loire**

Dans son avis, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat apporte des précisions sur la représentation du tissu artisanal dans la commune de Dunières.

Elle souscrit pleinement aux objectifs de renforcement de l'attractivité de la commune, mais s'interroge sur la nature des mutations des friches industrielles en centre-bourg. Elle se pose aussi la question de la gestion des activités artisanales déjà présentes dans les zones A et N pour leur permettre des développements limités.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable assorti des observations décrites.

**Réponses de la commune de Dunières à l'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat la Haute-Loire.**

*La commune prend acte de ces compléments. Ils seront intégrés dans le Rapport de Présentation T1.*

*La commune précise qu'avant de développer de nouveaux espaces économiques en centre-bourg, il convient déjà d'occuper les locaux vacants existants. De plus, ces projets sont de véritables « tests » pour une commune de la taille de Dunières, avec une économie de projet encore incertaine, que viendrait complexifier encore plus l'introduction d'une dose de mixité.*

*Les activités artisanales implantées en zone A et N ne sont pas menacées. Toutefois, ces secteurs n'ont pas vocation à accueillir des développements économiques significatifs autres que des activités liées à l'exploitation agricole et forestière.*

*Toutefois, en zone A, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis et des compléments et réponses apportés.

#### 4.3.6 Avis de la Communauté de Commune du Pays de Montfaucon (CCPM)

La Communauté de Communes du Pays de Montfaucon, dans son avis, apporte quelques remarques d'ordre général sur la concertation, qui a été étroite avec la CCPM. Elle souscrit totalement aux axes du PADD.

La réalisation d'une réglementation boisement intercommunautaire permettra de mieux protéger les espaces forestiers avec toute la cohérence nécessaire. La réalisation d'un Plan Climat Air Energie Territorial apportera une amélioration à l'impact environnemental en complément du futur PLU.

En complément du PPRI de la Dunière, une étude est en cours sur le risque inondation avec l'EPAGE Loire-Lignon dans le cadre de la compétence GEMAPI.

La CCPM note que le zonage des OAP ZA de Ville et Faurie et du Solier correspondent à leur demande.

LA CCPM souscrit totalement aux objectifs qualitatifs en matière d'habitat, mais aurait préféré l'étymologie « dans le » au lieu de « autour ». Elle considère comme primordial que la commune établisse son schéma des mobilités douces dans son centre-bourg en distinguant les cheminements piétons des autres déplacements doux.

Des remarques sont portées sur le règlement de la zone UA pour être en corrélation directe avec la politique en cours ou à venir « petites villes de demain ».

Les OAP « Les Pinacelles » et « Vial » sont considérées comme primordiales pour le développement du bourg de Dunières.

#### Réponses de la commune de Dunières à l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon

*La commune prend acte des remarques qui n'impliquent pas de réponse particulière* sur la concertation, le PADD, l'évaluation environnemental, le risque inondation et l'économie.

La Communauté de Communes souscrit totalement aux objectifs qualitatifs en matière d'habitat : développement autour du centre-bourg, limiter le développement des hameaux, variété de l'offre en logements... (page 9 du PADD). Cependant, pour permettre une bonne imprégnation de ce sujet, il serait préférable d'utiliser l'étymologie « dans le » au lieu de « autour » du centre-bourg.

Nous n'émettrons pas d'avis sur les ambitions quantitatives en habitat qui relèvent de la décision politique souveraine de la Commune.

→ *La commune prend acte de cette remarque. Il n'est, cependant, pas possible de modifier le contenu du PADD à ce stade de la procédure, sans devoir rebattre du projet de PADD en Conseil Municipal et à nouveau arrêter le projet de révision du PLU. La commune précise que la volonté politique est bien de conforter le centre-bourg en réinvestissant les espaces centraux (renouvellement urbain), en densifiant qualitativement l'enveloppe urbaine existante et en ciblant des espaces d'extensions urbaines étroitement articulées avec l'enveloppe urbaine du centre-bourg (c'est-à-dire en continuité directe)*

Mobilité : Il est primordial que la Commune établisse son schéma d'aménagement des mobilités douces dans son centre-bourg, en distinguant les cheminements piétons et des autres déplacements doux (vélos, trottinettes, rollers...). Il serait pertinent de partir de l'axe structurant des mobilités douces qu'est la voie verte « Via Fluvia » (aménagée par la

Communauté de Communes) pour l'établir. L'idée de créer un cheminement doux le long de la Dunières est importante dans ce cadre, qui pourrait s'insérer dans une boucle autour de la Via Fluvia (gîte de la voie verte / itinéraire le long de la Dunières / Solier / remontée vers la voie verte / voie verte / gîte de la voie verte).

→ *La commune prend acte de cette remarque. Dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », une réflexion spécifique a été conduite sur l'évolution des infrastructures à destination des mobilités douces. Les projets nécessitant des ER pour permettre leur réalisation ont bien été intégrés dans le projet de révision du PLU. La commune se propose de compléter le Rapport de Présentation (Tome 1), en ajoutant des compléments spécifiques sur les orientations retenues dans le cadre du programme PVD.*

ZA de Ville et Faurie : L'aménagement à réaliser dans l'OAP comprendra plusieurs spécificités

- préservation des zones humides existantes et conservation des espaces boisés existants, afin de préserver un îlot central végétal.
- l'insertion architecturale des bâtiments économiques et l'insertion paysagère seront traitées de manière poussée dans le cadre de la réalisation d'une étude paysagère complète.
- sécurisation du carrefour entre la RD 44 et la RD 501 à travailler avec le Département de la Haute-Loire (prévision d'un giratoire).
- prévision de créer une liaison en mobilité douce de ces zones d'activités vers la voie verte « Via Fluvia » à proximité.

>> Ces deux zones seront à raccorder dans leur entièreté à l'assainissement public interconnecté à la station d'épuration communale. La gestion des eaux pluviales sera revue globalement.

→ *La commune prend acte de ces précisions et précise que les orientations d'aménagements urbains rappelées sont bien partagées et intégrées par la commune, dans une logique de co-portage du projet avec la Communauté de Communes. L'OAP du projet de PLU révisé permettra bien d'accompagner la réalisation de ce projet.*

Les Pinacelles : cette OAP est primordiale pour le développement du bourg de Dunières. Les cheminements intérieurs devront prévoir des espaces séparés entre les piétons et les autres mobilités douces (vélos, trottinettes, rollers...). La végétalisation de l'aménagement sera à traiter de manière importante.

>> Vial : cette OAP est primordiale pour le développement du bourg de Dunières. Les cheminements intérieurs devront prévoir des espaces séparés entre les piétons et les autres mobilités douces (vélos, trottinettes, rollers...). Un raccordement sécurisé à la Via Fluvia est à prévoir. Une végétalisation de l'aménagement devra être prévue.

→ *La commune prend acte de cette remarque et partage les précisions d'aménagement apportés par la Communauté de Communes.*

Concernant les remarques sur le règlement de la zone UA.

*La commune partage certaines de ces remarques. En conséquence, elle souhaite faire évoluer et/ou préciser le règlement de la zone UA afin de :*

- *Prendre en compte les remarques concernant le traitement des façades existantes et des façades à créer (dès lors que les compléments proposés relèvent du code de l'urbanisme).*
- *Prendre en compte les deux remarques concernant le traitement des clôtures*
- *Mieux préciser les enjeux d'intégration des éléments techniques.*
- *Supprimer les normes de stationnement exigées pour le commerce sur le linéaire commercial.*

*Cependant, la commune ne souhaite pas répondre favorablement à la proposition d'intégrer au PLU le linéaire de façade rendant réalisable le changement de destination au profit du commerce ou de service. En effet, le PLU mobilise déjà un linéaire commercial afin de préserver les locaux commerciaux existants sur les rues stratégiques du centre-ville : « Dans les rez-de-chaussée commerciaux situés de part et d'autre de la rue du 19 Mars 1962, de la rue du 8 Mai et de la rue du 11 Novembre, le changement de destination des locaux existants affectés aux commerces vers une vocation d'habitat est interdit (en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme) » (PLU de Dunières - Règlement écrit). De plus, à l'échelle de la zone UA, le règlement du projet de révision du PLU n'interdit pas le changement de destination au profit du commerce ou de service. Il n'est donc pas nécessaire d'ajouter un second linéaire, tel que demandé par la Communauté de Communes.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend note de cet avis et des compléments et réponses apportés.

**4.3.7 Avis du Conseil Départemental de la Haute-Loire**

L'avis du Conseil Départemental de la Haute-Loire est arrivé le 26 septembre 2022 en mairie de Dunières. De par sa date d'arrivée, il est réputé favorable.

Le département n'émet aucune remarque sur le dossier du projet, il souhaite cependant que soit ajouté dans le règlement un article concernant les reculs des plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres aux abords des voies et notamment des routes départementales : recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public.

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est favorable à l'ajout de ce point dans le règlement écrit.

## 5 - Présentation des observations recueillies

### 5.1 Participation du public

L'enquête publique concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dunières s'est réalisée dans de bonnes conditions matérielles et sans incident. Le personnel municipal concerné, par l'enquête et l'accueil du public, s'est largement investi pour le bon déroulement l'enquête.

Les locaux mis à disposition pour l'enquête étaient très satisfaisants, l'accès aux PMR était possible.

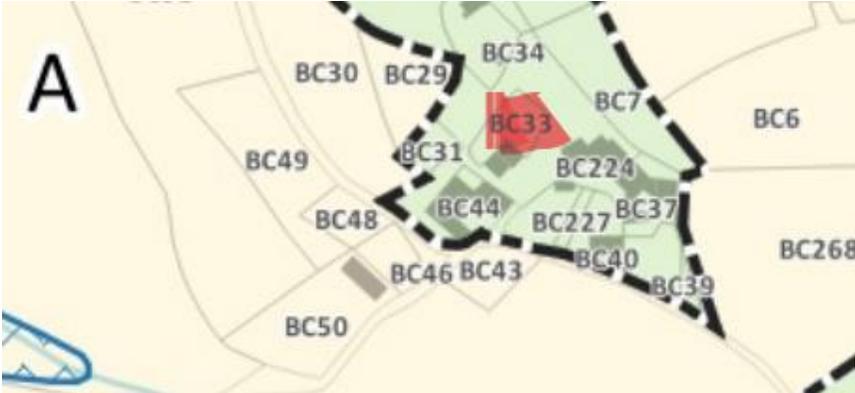
La participation du public aux permanences que j'ai tenues en mairie, a été très soutenue : 5 des 6 permanences ont été prolongées pour satisfaire le public en attente.

Tableau de participation du public

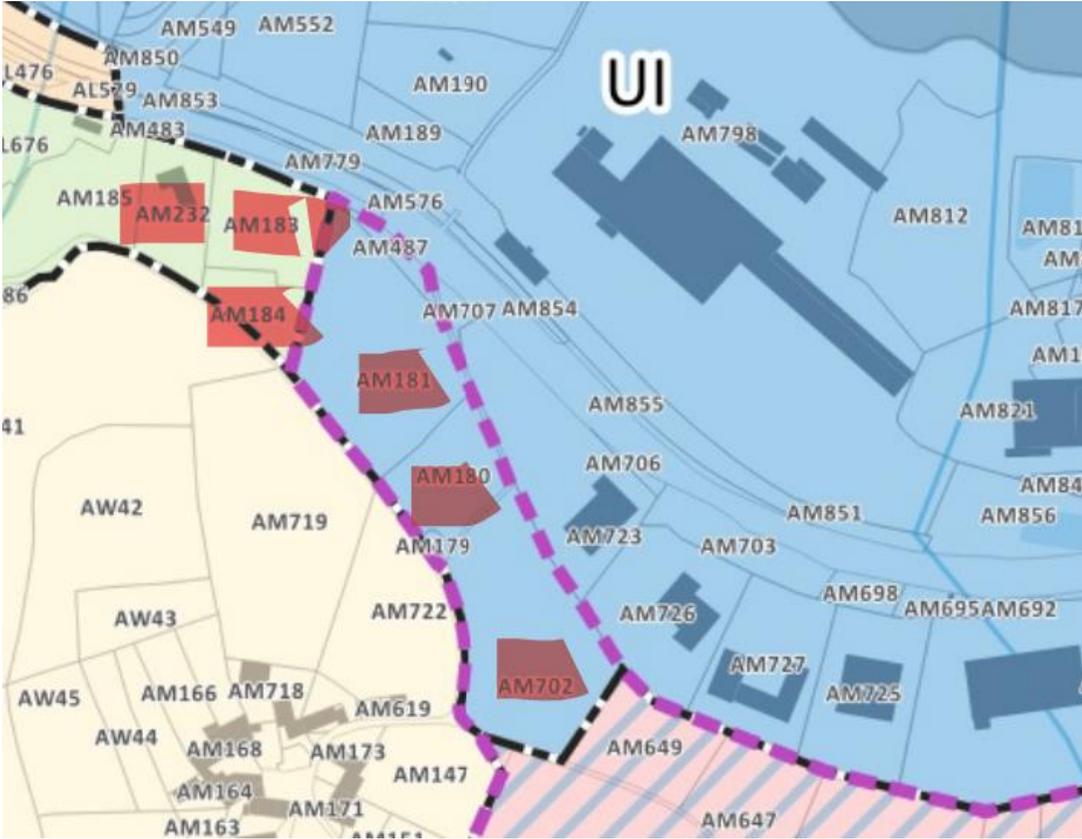
Permanences	Nombre de personnes reçues	Nombre d'observations déposées	Nombre de courriers ou mails
Lundi 5 septembre	15	0	3
Mercredi 14 septembre	14	2	1
Samedi 24 septembre	16	3	5
Jeudi 29 septembre	13	5	7
Vendredi 7 octobre AM	14	2	18
Vendredi 4 octobre PM	4	0	2
<b>TOTAL</b>	<b>76</b>	<b>12</b>	<b>36</b>

## 5.2 Synthèse des observations du public

Obs. 1	Modification zonage	Madame Chantal Duchamp Sainte-Sigolène	<p>Madame Duchamp demande le passage en zone constructible de ses 2 parcelles près du hameau du Pin (parcelles AZ103 et AZ258).</p> 
--------	---------------------	---	---

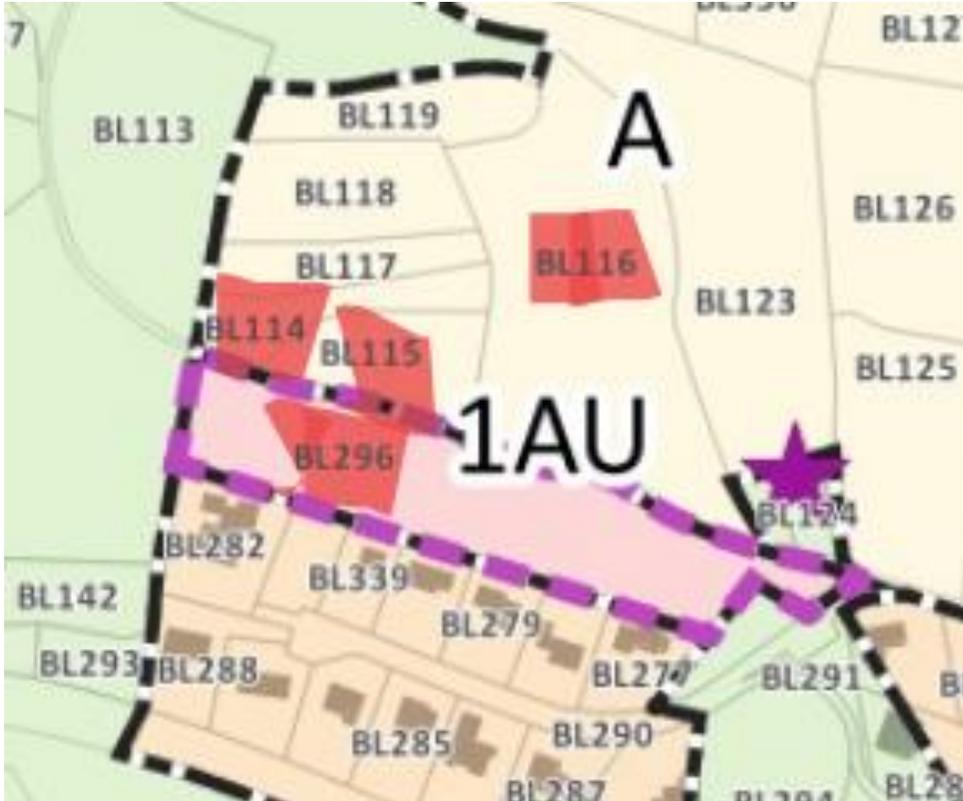
Obs. 2	Modification zonage	Monsieur Eric Gachet Dunières	<p>Monsieur Gachet demande que la parcelle BC33 à Cublaise soit classée constructible.</p> 
--------	------------------------	----------------------------------	--

Obs. 3	Modification zonage	Monsieur Laurent Faugier Riotord	<p>Monsieur Faugier demande que la parcelle AH143 soit classée constructible.</p>  <p>The map displays several land parcels in Riotord, France. A dashed black line outlines a specific area. Parcel AH143 is highlighted in red, indicating the subject of the request. Other parcels shown include AH142, AH146, AH144, AH136, AH133, AH122, AH123, AH132, and AH114. The parcels are color-coded: green for agricultural areas (AH), orange for residential areas (AI), and blue for water bodies (AH123).</p>
--------	---------------------	-------------------------------------	---

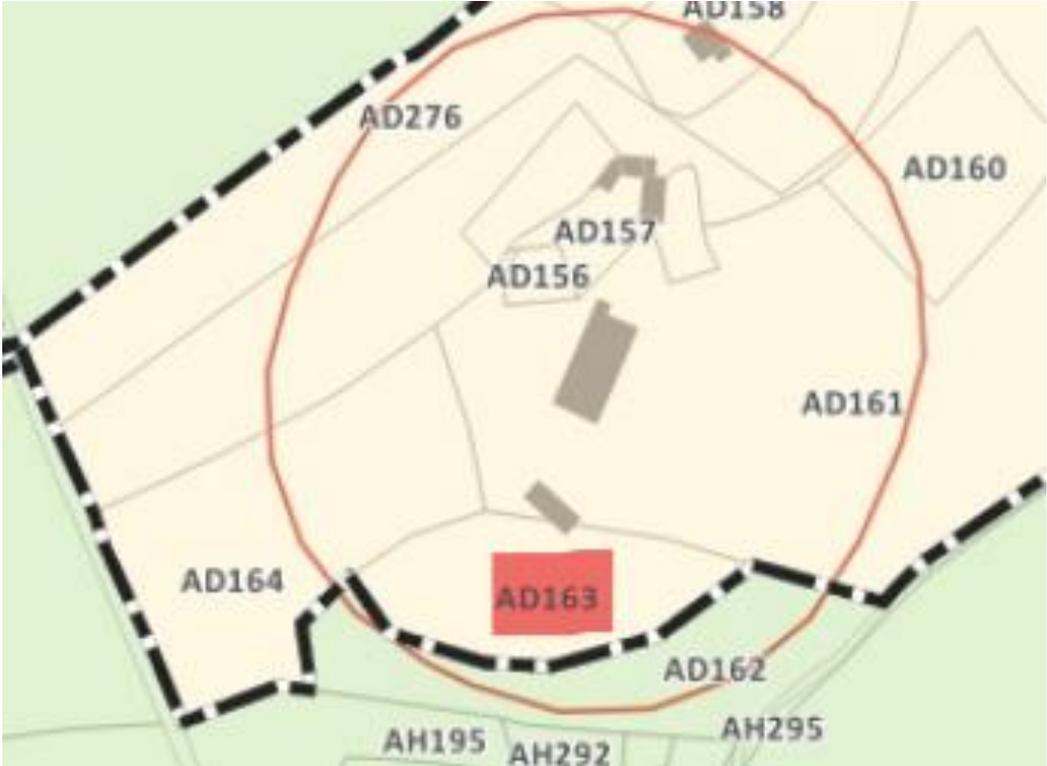
Obs. 4	Modification zonage	Madame Marie-José Didier Dunières	<p>Madame Didier n'est pas favorable à l'extension de la zone UI dans le secteur de Ville. Elle se dit porte-parole des habitants du hameau de Ville.</p> <p>Elle demande le classement des parcelles AM 185, AM232, AM183 et AM184 en zone constructible.</p> 
--------	---------------------	--------------------------------------	--

Obs. 5	Modification zonage	Madame Evelyne Epalle Maisonnettes - Dunières	<p>Madame Epalle souhaite connaître de façon précise la limite entre la zone UH et la zone A qui partage sa parcelle AC229.</p> <p>Un géomètre a fait une estimation de 13,50m à 14m. Elle demande confirmation de la longueur de cette zone qui comprend actuellement sa terrasse et une plateforme (près du Chemin) pour un projet de garage.</p> <p>Un plan (Géofoncier) est joint à cette observation.</p> 
--------	---------------------	--	--

Obs. 6	Modification zonage	Monsieur André Peyrard 42000 Saint Etienne	<p>Monsieur Peyrard est propriétaire de la parcelle AB200 à Bercary. Celle-ci a été viabilisée et un Mobile-Home y est installé depuis 1999. Il conteste le déclassement et demande qu'elle reste constructible.</p> 
--------	---------------------	---	--

Obs. 7	Modification zonage	Messieurs Michel et Jean-Pierre Boudin Brignais (69) et Chuzelles (38)	<p>Propriétaires des terrains BL114, BL115 et BL116, Messieurs Boudin souhaiteraient que ces parcelles (une bande de 30 à 40m au-dessus de la parcelle BL296) soient constructibles pour un projet personnel de maison et de mise en pâture de chevaux.</p> <p>Ils rappellent leur participation à l'aménagement de ce secteur et signalent l'accord à un lotissement voisin sur cette même zone.</p> 
--------	---------------------	---	--

Obs. 8	Modification zonage	Monsieur Pierre Didier	<p>Monsieur Didier demande le maintien en zone constructible de ses parcelles AM183 et AM184. Il a un projet d'installation d'une yourte.</p>  <p>The map displays a grid of land parcels. A thick black dashed line runs across the center, separating a green-shaded area on the left from a blue-shaded area on the right. Several parcels are highlighted in red: AM183 and AM184 are located in the lower right quadrant, while AM185 is in the center. Other parcels labeled include AM186, AM189, AM190, AM232, AM483, AM487, AM576, AM779, AM770, AL476, AL529, AL610, and AL612. A road with a blue sign is visible in the bottom left corner.</p>
--------	---------------------	------------------------	--

Obs. 9	Modification zonage	Monsieur Pierre Chomat Les Balayes - Dunières	<p>Monsieur Chomat demande que sa parcelle AD163 soit classé en zone A pour permettre une éventuelle extension de bâtiment agricole.</p> 
--------	---------------------	--	---

Obs. 10	Modification zonage	Madame Estelle Conjard La Côte - Dunières	<p>Madame Conjard, propriétaire des parcelles BL128, BL129, BL130 et BL131, demande à ce que ses parcelles restent constructibles. Elle a un projet de construction d'une maison d'habitation sur la parcelle BL128 et la construction de chalets à vocation touristique pour les autres parcelles.</p> <p>Elle formule des remarques sur « le principe de sécurité juridique » et « le principe de cohérence ».</p> 
---------	---------------------	--	---

Obs. 11	Modification zonage	Monsieur Robert Oudin Ancien maire de Dunières	<p>Monsieur Oudin est très favorable au projet de création d'UTN à La Vilette qui a été initié sous sa mandature.</p> <p>Il précise que ce projet privé n'amène pas de coût supplémentaire à la commune, l'alimentation en eau reste suffisante, l'assainissement existe et est privé. Aucun agrandissement de route n'est à prévoir.</p> <p><i>Les retombées économiques ne sont pas neutres :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Maintien de l'emploi pour l'entretien du parc</i></li> <li>- <i>Augmentation des heures de ménage</i></li> <li>- <i>Création d'une fonction de gestions des plannings</i></li> <li>- <i>Utilisations des commerces de Dunières et de la Communautés de Communes</i></li> </ul> <p><i>La clientèle reste très raisonnable en tant que qualité que de quantité.</i></p> <p><i>Ce projet s'intègre parfaitement à notre volonté d'augmenter l'attractivité de nos commerces.</i></p>
---------	------------------------	---	---

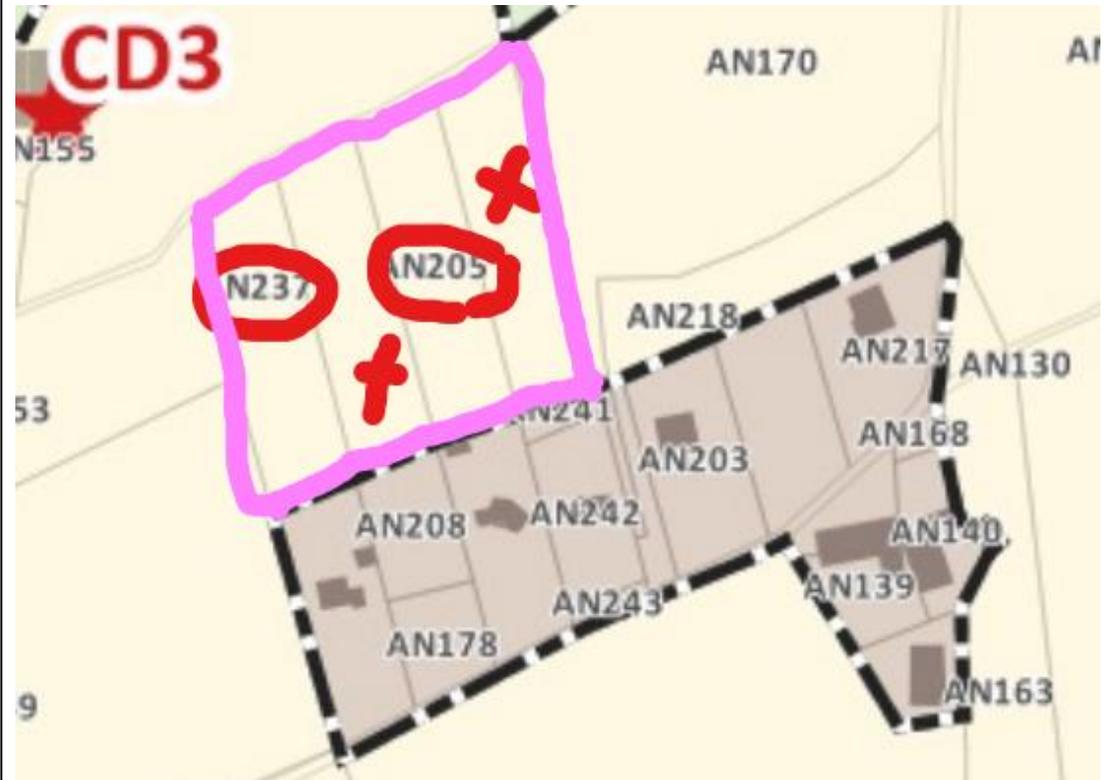
Obs. 12	Modification zonage	Monsieur Gael Garnier Exploitant agricole sur Dunières	<p>Le grand-père de Monsieur Gael Garnier (Monsieur Félix Desorme) est propriétaire des parcelles AM639, AM 641, AM643, AAM645, AM647, AM649, AM149 et AM786.</p> <p>Avec l'extension de la zone industrielle, il va perdre ces terrains qu'ils cultivent, ainsi que la parcelle AM147 qu'il a en fermage.</p> <p>Ils demandent que lui soit attribuée une surface identique de terre agricole près de son exploitation de Montregard, soit environ 6,5 hectares.</p> <p>La maison située sur les parcelles AM137 et AM138 est habitée par le Monsieur Félix Desorme (grand-père de Monsieur Gael Garnier), il demande à ce qu'il puisse avoir l'usufruit de cette maison jusqu'à son décès ou bénéficiaire d'un relogement.</p>
Courrier 1  3 pages	OAP Zonage Nt UTN La Vilette	Madame Monique de Vaissière Monsieur François Béraud	<p>Les observations émises dans ce courrier se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».</p> <p>Madame Vaissière doute des bienfaits du projet pour les habitants de la commune et regrette la destruction d'un milieu de biodiversité qui avait été créé dans ce vallon.</p>

Courrier  
2  
11 pages

Modification  
de zonage

Madame Monique Granger  
Monsieur Bernard Gouy  
Monsieur Jean-Paul Roche

Madame Monique Granger (AN237), Monsieur Bernard Gouy (AN209), Monsieur Jean-Paul Roche (AN205 et AN207) sont propriétaires aux Cots des parcelles citées.



Ces parcelles sont en zone AU au PLU actuel et en zone A au projet.

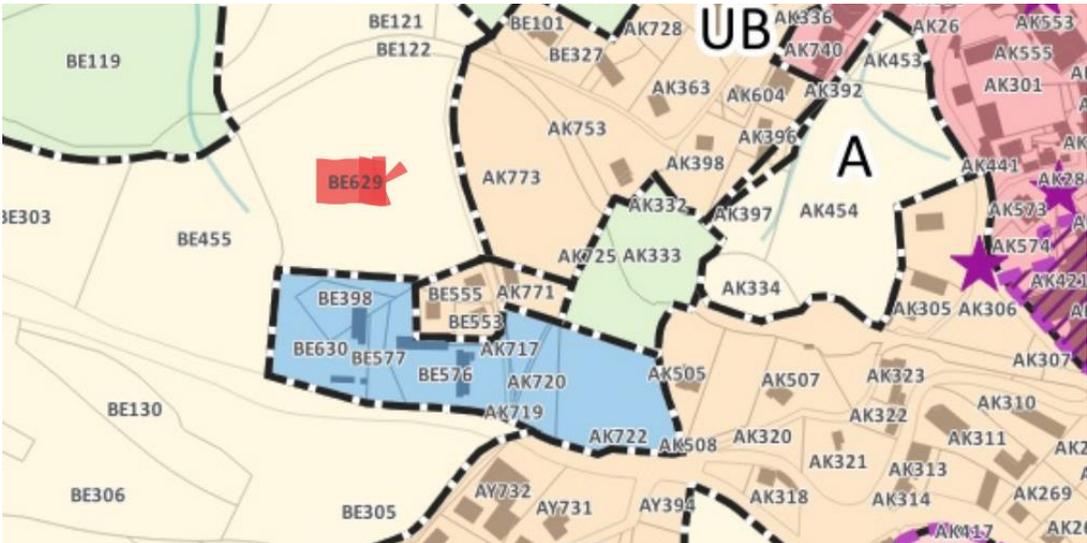
Des travaux ont été réalisés par Monsieur Jean-Paul Roche (facture jointe).

La famille Roche s'engage à lotir et mettre en vente rapidement ces 4 parcelles, c'est pourquoi ils demandent le classement en zone constructible.

Un courrier complémentaire a été enregistré sous « Courrier 4 ».

La facture des travaux réalisés a été enregistrée sous « Courrier 17 ».

<p>Courrier 3</p> <p>1 page</p>	<p>OAP Zonage Nt UTN La Vilette</p>	<p>Madame et Monsieur Annie et René Gauthier</p> <p>Résidence secondaire à La Vilette - Dunières</p>	<p>Des observations émises dans ce courrier se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».</p> <p>Une très forte opposition « <i>au projet de salle des fêtes qui servirait à des mariages</i> » est formulée (bruit).</p> <p>Madame et Monsieur Annie et René Gauthier souhaiteraient une limitation à 5 chalets si le projet est retenu.</p>
<p>Courrier 4</p> <p>2 pages</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Madame Monique Granger</p> <p>Monsieur Bernard Gouy</p> <p>Monsieur Jean-Paul Roche</p>	<p>Par ce courrier complémentaire du courrier 2, la famille Roche vient confirmer l'attractivité de leurs terrains.</p>

<p>Courrier 5  1 page</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Madame Monique Mounier Dunières</p>	<p>Madame Mounier avait un certificat d'urbanisme pour 8 lots sur sa parcelle BE629 (voir courrier 7) qui n'ont pu être réalisés suite au décès de son mari.</p> <p>Elle a des propositions sérieuses, notamment de l'OPAC, or son terrain est classé en zone A au projet. Elle demande donc le classement en zone constructible d'au moins 8000 m<sup>2</sup> le long de la voirie.</p> 
---------------------------------------	-----------------------------------	--	--

<p>Courrier 6</p> <p>4 pages</p>	<p>OAP Zonage Nt UTN La Vilette</p>	<p>Madame Geneviève Riocreux La Bruyère Haute - Dunières</p>	<p>Les observations émises dans ce courrier se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».</p> <p>Une lettre (courrier 8) a complété cette observation.</p>
<p>Courrier 7</p> <p>2 pages</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Madame Monique Mounier Dunières</p>	<p>Rectification du numéro de parcelle objet du courrier 5.</p> <p>Un plan du secteur est joint au courrier.</p>
<p>Courrier 8</p> <p>2 pages</p>	<p>OAP Zonage Nt UTN La Vilette</p>	<p>Madame Geneviève Riocreux La Bruyère Haute - Dunières</p>	<p>Courrier complémentaire au courrier 6.</p>
<p>Courrier 9</p> <p>2 pages</p>	<p>OAP Zonage Nt UTN La Vilette</p>	<p>Famille Valette La Vilette - Dunières</p>	<p>Les observations émises dans ce courrier se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».</p> <p>La famille Valette insiste sur les incertitudes, le flou et la destination finale du projet.</p>

<p>Courrier 10</p> <p>2 pages</p>	<p>OAP Zonage Nt UTN La Vilette</p>	<p>Madame Gisèle Soulas La Vilette - Dunières</p>	<p>Les observations émises dans ce courrier se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».</p> <p>Madame Soulas est notamment inquiète et surprise par le flou du dossier et la destination finale du projet.</p>
<p>Courrier 11</p> <p>1 page</p>	<p>OAP Zonage Nt UTN La Vilette</p>	<p>Monsieur Jean-Paul Riocreux La Bruyère-Haute - Dunières</p>	<p>Les observations émises dans ce courrier se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».</p> <p>Monsieur Riocreux redoute plus particulièrement deux points : l'alimentation en eau potable et la circulation automobile. Il déplore les imprécisions, les incertitudes et le passage en de nouvelles mains susceptibles d'en modifier la destination.</p>
<p>Courrier 12</p> <p>2 pages</p>	<p>OAP Zonage Nt UTN La Vilette</p>	<p>Madame Françoise Salanon Monsieur Michel Longchambon Dunières</p>	<p>Les observations émises dans ce courrier se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».</p> <p>En conclusion de leur lettre, Madame Salanon et Monsieur Longchambon indiquent qu'ils ne veulent pas « <i>d'un défilé de voitures alors que nos enfants et petits-enfants jouent en sécurité aux portes de nos maisons</i> » et « <i>supporter le bruit des fêtes et des regroupements de personnes dans ces chalets, lors de séminaires ou de mariages</i> ».</p>

<p>Courrier 13</p> <p>2 pages</p>	<p>OAP Zonage Nt UTN La Vilette</p>	<p>Monsieur Gilles Peyrard Dunières</p>	<p>Les observations émises dans ce courrier se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».</p> <p>Monsieur Peyrard met notamment en avant inadéquation entre le projet et les voies de communication.</p>
<p>Courrier 14</p> <p>4 pages</p>	<p>OAP Zonage Nt UTN La Vilette</p>	<p>Madame et Monsieur Bernard Kraeutler La Vilette - Dunières</p>	<p>En préalable, les porteurs du projet d'UTN de La Vilette relatent leur ressenti et leurs remarques suite à la réunion qu'ils avaient organisée le 31 août 2022 en mairie de Dunières.</p> <p>Puis ils apportent des réponses aux remarques et questions qui leurs ont été adressées pendant la réunion du 31 août 2022 sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Nuisances sonores dues à l'entretien du club ?</i></li> <li>- <i>Quel sera l'impact sur les routes ?</i></li> <li>- <i>L'impact sur le réseau d'assainissement ?</i></li> <li>- <i>Les populations visées seront bruyantes ?</i></li> <li>- <i>S'il y a des séminaires, il y aura des nuisances ?</i></li> <li>- <i>Les accès au site poseront des problèmes de sécurité ?</i></li> <li>- <i>Problème de surcroît temporaire d'insécurité ?</i></li> <li>- <i>Le projet va « dénaturer » l'environnement visuel ?</i></li> <li>- <i>Il y aura un impact négatif pour les terres agricoles ?</i></li> <li>- <i>Ça rapporte quoi à Dunières ?</i></li> </ul> <p>Monsieur Kraeutler déclare avoir à cœur d'apporter une dernière contribution à la commune de Dunières et de ses environs.</p>

Courrier 15  1 page	Modification de zonage	Madame Christèle Largeron	Madame Largeron alerte sur les conséquences sur l'exploitation de son frère par le passage en zone industrielle de ses meilleures terres agricoles : AM584, AM586, AM683, AM594, AM599... Elle regrette l'absence de concertation lors de l'élaboration de ce projet.  Voir Courrier 24
------------------------------	---------------------------	---------------------------	--

Courrier  
16

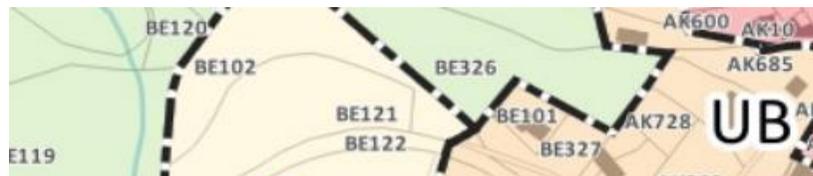
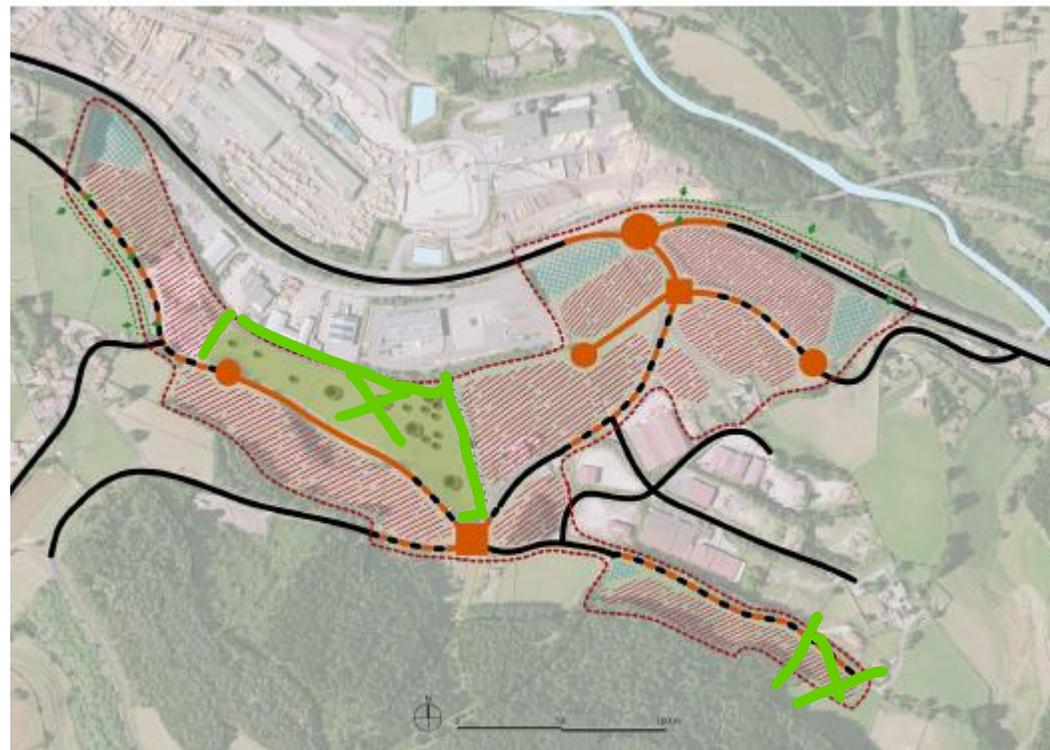
2 pages

Modification  
de zonage

Monsieur Jean-Pierre Marcon  
Ancien maire de Dunières

Monsieur Marcon propose des aménagements mineurs :

- Réduction d'environ 3 hectares sur le secteur de Ville du périmètre économique
- (60% de la parcelle AW59 et la partie espace vert de l'OAP N°9)
- Rétablir l'offre de logements sociaux en passant une surface d'environ 8000m<sup>2</sup> de la parcelle BE629 en zone constructible
  - Diversification du parc de logement en classant en le terrain AY730 en constructible, un opérateur social est intéressé pour un projet d'habitat groupé.



<p>Courrier 17</p> <p>1 page</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Monsieur Jean-Paul Roche</p>	<p>En complément des courriers 2 et 4, la famille Roche a transmis une facture en date du 15 novembre 2019 d'un montant de 4032,00€ concernant des travaux de viabilisation pour servir les parcelles AN207 et AN205 à Dunières.</p>
<p>Courrier 18</p> <p>1 page</p>	<p>PPA</p>	<p>Pays Jeune-Loire Commission SCoT</p>	<p>La Commission SCoT Jeune-Loire a modifié son avis suite aux éléments qui lui ont été transmis. Elle lève la réserve émise dans son premier avis et considère que le projet est maintenant compatible avec le SCoT de la Jeune-Loire.</p>
<p>Courrier 19</p> <p>1 page</p>	<p>PPA</p>	<p>Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire</p>	<p>Suite aux réponses apportées par la commune de Dunières, la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire modifie son premier avis et donne un avis favorable au projet sous réserve des modifications annoncées.</p>

<p>Courrier 20</p> <p>1 page</p>	<p>OAP Zonage Nt UTN La Vilette</p>	<p>Monsieur Régis Riocreux 42420 Lorette</p>	<p>Les observations émises dans ce courrier se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».</p> <p>Monsieur Riocreux, dont les parents sont propriétaires d'une maison à La Bruyère Haute, s'associe à leurs inquiétudes à propos de la création du zonage Nt à La Vilette.</p>
<p>Courrier 21</p> <p>2 pages</p>	<p>OAP Zonage Nt UTN La Vilette</p>	<p>Monsieur Jean-Baptiste Riocreux 28000 Chartres</p>	<p>Les observations émises dans ce courrier se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».</p> <p>Monsieur Riocreux, dont les parents sont propriétaires d'une maison à La Bruyère Haute, estime que le projet d'UTN est un contresens historique.</p>

<p>Courrier 22  5 pages</p>	<p>OAP Zone Nt UTN La Vilette</p>	<p>Collectif « Le Hameau de la Vilette »</p>	<p>Par cette lettre le Collectif « Le Hameau de la Vilette » (43 personnes) dit son profond désaccord avec la création d'une zone Nt en vue d'y implanter une Unité Touristique Nouvelle.</p> <p>Le Collectif classe ses observations en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Intérêts particuliers</b> : Vie du hameau, paysages dégradés, maisons dévalorisées, risques routiers accrus, nuisances sonores.</li> <li>- <b>Intérêts collectifs</b> :</li> </ul> <p>1 - <i>Rien ne justifie la création de cette zone touristique</i> Possibilité d'accueil suffisant, manque d'attrait touristique et de mise en valeur du patrimoine industriel</p> <p>2 – <i>Tant que la vocation touristique n'aura pas supplanté la vocation agricole, la préservation de l'activité agricole sera à privilégier</i> Les exploitants agricoles du secteur risquent d'être gênés dans leur travail : circulation d'engins, épandages. Avis défavorable de la Chambre d'Agriculture.</p> <p>3 – <i>les dégâts environnementaux éventuels n'ont pas été pris en compte</i> Equilibre environnemental rompu, par une population accrue, une circulation routière en hausse, impact sur les espèces animales et végétales.</p> <p>4 – <i>Les coûts et difficultés pour la commune n'ont été ni prévus ni rendus publics</i> Amélioration du réseau routier et alimentation en eau potable : des coûts pour la commune pour un projet porté par une personne privée.</p> <p>Les diverses incohérences et imprécisions inquiètent le Collectif au plus haut point.</p> <p>Il signale l'absence au dossier de la décision de la CDNPS concernant l'UTN La Vilette.</p>
---	---	--	--

Courrier 23  2 pages	Paysages et patrimoine	Madame Anne Riocreux  Dunières	<p>Madame Riocreux s'inquiète de l'évolution patrimoniale et esthétique de la commune.</p> <p>Elle dénonce la zone 1AU près de la statue de la Madone, les constructions dans cette zone viendront faire disparaître cet élément architectural qui structure le paysage depuis 1939.</p> <p>Elle trouve que le PLU ne prend pas assez en compte les préoccupations patrimoniales.</p>
-------------------------------	---------------------------	--------------------------------------	---

<p>Courrier 24  1 page</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Monsieur Didier LARGERON Dunières</p>	<p>Monsieur LARGERON a une exploitation agricole de 45 vaches laitières, il travaille 17 hectares autour de sa ferme dont 7 hectares seulement sont mécanisables.</p> <p>Le projet prévoit une extension de la zone UI qui le priverait de 5 des 7 hectares mécanisables. Les parcelles concernées sont : AM584, AM586, AM683, AM594, AM599, AM129 et AM126.</p> <p>Monsieur LARGERON signale que ces terrains sont le cœur de son exploitation, sans eux, son exploitation n'est plus viable en production laitière.</p> <p>Il précise que la parcelle AW60 devrait être incluse dans le nouveau PLU avant celles qu'il exploite car adjacente avec la zone UI.</p> 
--	-----------------------------------	--	--

<p>Courrier 25</p> <p>152 pages</p>	<p>Modification règlement</p>	<p>Monsieur Robert Vallat Conseiller municipal Dunières</p>	<p>Monsieur Vallat m'a remis un document « règlement écrit » comprenant des modifications que l'équipe municipale souhaite intégrer au document final. Ce document est accompagné d'un croquis explicatif.</p> <p>Les modifications concernent les pages : 16-21-22-23-30-34-35-36-44-47-48-49-53-56-61-64-71-74-79-83-84-85-89-92-97-100-109-110-114-122-123-130-131-133.</p>
<p>Courrier 26</p> <p>1 page</p>	<p>OAP Zone Nt UTN La Vilette</p>	<p>ASSA ABLOY Monsieur Denis Roche</p>	<p>Monsieur Roche confirme que la société Nergeco ASSA ABLOY réalise plusieurs réunions et séminaires au bureau de Dunières. Les hôtels de Dunières et des alentours ne suffisent pas toujours à héberger la totalité de ces personnes qui sont contraintes d'aller sur Saint Etienne, Lyon...</p> <p>La société est présente dans 90 pays, les distributeurs viennent se former à Dunières, et rencontrent le même problème.</p> <p><i>Un accueil sous forme de gites, avec le concours des restaurateurs de Dunières permettrait de rester sur Dunières, de faire moins de kilomètre, sans même regarder le côté empreinte carbone cela éviterait de perdre du temps en déplacement. L'ambiance serait aussi différente et plus conviviale, l'esprit d'équipe plus fort...</i></p> <p><i>Sur 12 mois en 2021 et 9 mois en 2022, nous avons eu plus de 850 nuitées pour les visiteurs de nos entreprises NERGECO PRODUCTION et ASSA ABLOY Entrance Systems France, tous ne sont pas restés à LA TOUR, aux Feuillantines, au BEL'O... Saint Etienne ou Lyon a malheureusement été la solution.</i></p>

Mail 1  1 feuille	OAP Zonage Nt UTN La Vilette	Madame Sophie de Vaissière	Les observations émises dans ce mail se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».  Madame de Vaissière signale que beaucoup de temps, d'argent, d'énergie, de passion ont été investis dans ce lieu que les habitants aiment pour sa beauté et sa tranquillité et qu'elle risque de perdre tout cela.
-------------------------	------------------------------------	----------------------------	--

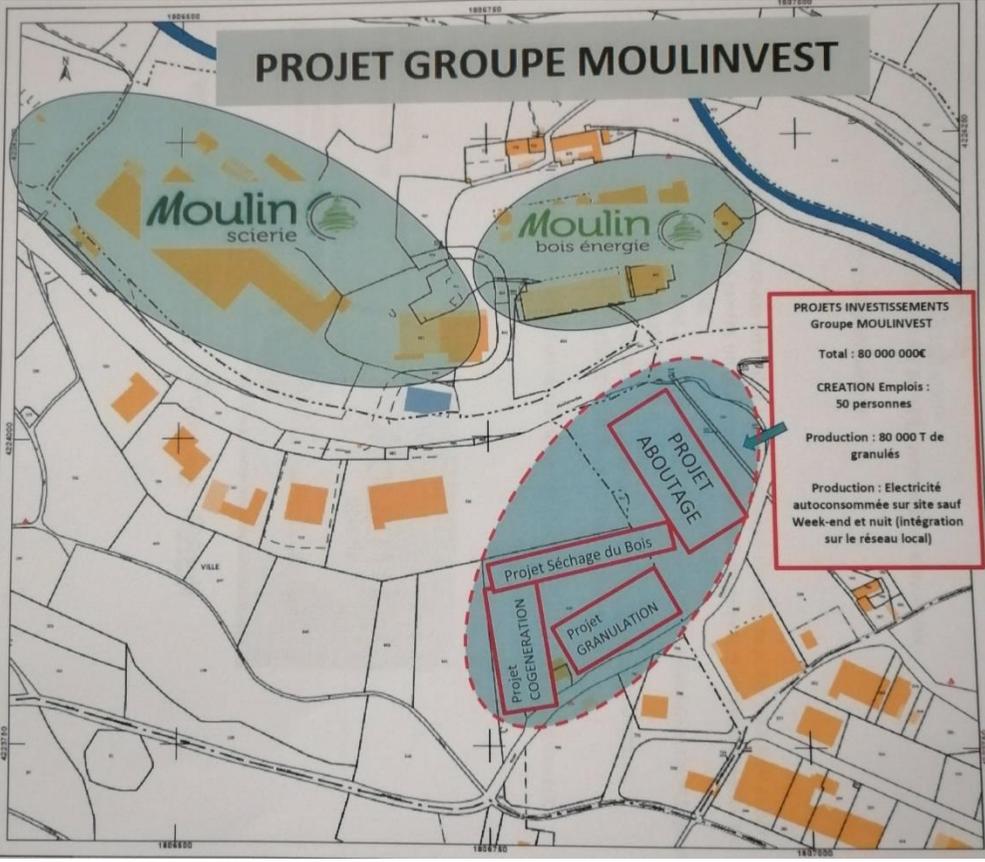
Mail 2  4 pages	Divers	Monsieur Jean-Pierre Riocreux  51100 Reims	<p>Monsieur Riocreux (ingénieur patrimoine à DRAC Grand Est) fait part de plusieurs observations sur le projet :</p> <p>1 <u>Le quartier de la gare</u> qu'il convient d'intégrer en zone UA en englobant la rue d'Annonay jusqu'au pont sur le chemin de fer et l'avenue de la gare jusqu'à la gare elle-même</p> <p>2 <u>Le petit patrimoine</u> : il y a des manquements dans la liste et le repérage. Construction de type traditionnel local et passé industriel ne sont pas mis en avant. <i>L'édifice de la gare ainsi que le décor peint « DUNIERES » situé en face méritent largement d'être mentionnés dans la liste.</i></p> <p>3 <u>Les lotissements neufs</u> : <i>afin de limiter les longueurs de réseaux et les difficultés de voisinage, il convient de prévoir d'interdire les découpages de parcelles « en drapeau ».</i> <i>Le lotissement du Pin sera accessible par une voie en cul de sac. Une sortie supplémentaire qui éviterait des difficultés de circulation est pourtant possible vers le chemin situé au Nord-Est. Sa réalisation devrait être envisagée.</i></p> <p>4 <u>Zone UI de Faurie</u> l'extension nuit à la conservation des trames vertes et bleus, de la zone humide et de la ripisylve. Elle inclut le moulin de Salcrupt qui peut être considéré comme élément déterminant du patrimoine. L'extension proche de la rivière ne paraît pas adéquate.</p> <p>5 <u>Aspect extérieur des constructions zones UA, UB, UH, 1AU</u>. Pour le respect des prescriptions, il est préférable d'utiliser le terme « obligatoire » au lieu de « de préférence » dans le règlement.</p> <p>6 <u>Alignements à conserver</u>, Monsieur Riocreux préconise l'extension à d'autres alignements.</p> <p>7 <u>Enseignes</u> : mise en place d'un règlement local de publicité.</p> <p>8 <u>Terrassements</u> : limitation dans les zones UH et N des terrassements à 1mètre en déblai ou remblai.</p> <p>9 OAP 8 La Vilette : Les observations émises dans ce point se retrouvent dans le</p>
-----------------------	--------	--	--

<p>Mail 3</p> <p>7 pages</p>	<p>OAP Zonage Nt UTN La Vilette</p>	<p>Madame et Monsieur Ingrid et Sylvain Mhur Dunières</p>	<p>Madame et Monsieur Mhur sont propriétaires d'un bief de 1000ml qui s'écoule depuis le lieu-dit l'Etoile jusqu'au Quartier de Béraud. Une remise à neuf et l'installation d'une centrale hydroélectrique ont été faites en 2017.</p> <p><i>Ce canal a pour deuxième usage d'être le collecteur à ciel ouvert des eaux usées des habitations du Quartier de Beraud non raccordées et non raccordables au réseau d'assainissement. Nous assurons donc l'entretien d'un ouvrage qui a la double particularité d'être d'intérêt privé, mais assurant également une mission de service public.</i></p> <p>Le ru en provenance de La Vilette se déverse dans le canal au Pont de Miramand dans la parcelle AL244.</p> <p>Madame et Monsieur Mhur demandent d'apporter la plus grande attention à la question de la gestion des eaux pluviales générées par la réalisation du projet d'UTN de La Vilette. Ils entendent que soit menée une étude de faisabilité hydraulique et qu'elle leur soit communiquée.</p>
<p>Mail 4</p> <p>4 pages</p>	<p>Modification de zonage</p>	<p>Monsieur Jean-Philippe Grail Saint Pal de Mons</p>	<p>Monsieur Grail, propriétaire d'une parcelle AD53 à Berc, demande qu'elle reste constructible pour y implanter son projet de construction de 14 chalets de 30/40m<sup>2</sup> et 50/60m<sup>2</sup> environ avec jardin et parking ainsi qu'une salle commune</p> <p>Un CU avait été accepté le 14 avril 2021, le COVID a retardé le projet.</p>

<p>Mail 5 45 pages</p>	<p>Modification zonage</p>	<p>Maître Quentin Navarro (avocat à Lyon) pour Monsieur Jean-Paul Roche</p>	<p>Sur 15 pages, Maître Navarro plaide pour une modification de zonage des parcelles AN205 et AN207 aux Cots, propriété de son client Monsieur Jean-Paul Roche.</p> <p>Il demande un classement en zone UH ou encore en secteur 1Au en étant encadré, le cas échéant, par une OAP des terrains de Monsieur Roche.</p> <p>Maître Navarro met notamment en avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'attractivité et la faible valeur agricole et naturelle de ces parcelles</li> <li>- Les terrains sont concernés par aucun enjeu environnemental ou agricole</li> <li>- La compatibilité avec des documents de rang supérieur au PLU, ainsi qu'au PADD du projet</li> </ul> <p>Un constat d'huissier par SELARL HUIS43, en date du mardi 7 septembre 2021, (30 pages, référence C8429.00) est joint.</p> <p>Voir les courriers 2 - 4 et 17 en lien avec cette observation.</p>
----------------------------	--------------------------------	---	--

<p>Mail 6</p> <p>1 page</p>	<p>Divers</p> <p>Modification de zonage ?</p>	<p>Monsieur Pierre-Yves Grange</p> <p>Copropriétaire avec Mesdames Sophie Grange, Anne-Marie Comte et Estelle Berger</p> <p>et Messieurs Hubert Grange et Paul-Henri Grange,</p>	<p>Monsieur Grange a constaté le classement en zone A des parcelles AM380 et AM440 qu'il possède en copropriété.</p> <p>Il apporte les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Difficulté à remettre les parcelles en terre agricole</li> <li>- Ne peuvent pas être rattachées aux parcelles AM032 et AM038</li> <li>- L'accès se fait directement depuis le chemin de Dunières à La Vilette</li> <li>- Les réseaux électricité, fibre optique et eaux usées sont disponibles en bordure du chemin d'accès et l'eau potable est présente sur la parcelle AM440.</li> </ul> <p>Il conclut par : <i>Ces proximités limitent les travaux de constructions de voirie et réseaux avec une réduction de l'impact écologique et, à terme, réductions pour la commune des frais d'entretien de ces réseaux et voirie.</i></p> 
-----------------------------	---	--	---

Mail 7 3 pages	OAP Zonage Nt UTN La Vilette	Madame et Monsieur Lauriane et Yvan Meyrieux	Les observations émises dans ce mail se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».
-------------------	------------------------------------	---	---

<p>Mail 8 2 pages</p>	<p>Divers</p>	<p>Monsieur Bruno Raffin Scierie Moulin Dunières</p>	<p>Monsieur Raffin transmet un plan de situation du projet de son entreprise sur les parcelles au-dessus de la ZA de Ville.</p> <p>Les parcelles qui constituent la zone d'implantation sont « classées en « agricole », il est impératif de bien prévoir une évolution du PLU pour qu'elles deviennent en « activités ECONOMIQUES ».</p> 
---------------------------	---------------	--	--

<p>Mail 9 4 pages</p>	<p>Modification règlement zone UA</p>	<p>ADDEN AVOCATS Pour l'Entreprise VIAL FRERES</p>	<p>Madame Stéphanie Gervason Perrayon est venue, en complément de ce message transmis par les avocats de l'entreprise, dire que L'Entreprise Vial a bien en projet de déménager en zone industrielle sur une parcelle qui lui a été réservée. Mais le contexte économique fait que ce déménagement n'est pas possible actuellement. Aussi, pour que l'entreprise puisse continuer à vivre et être en conformité avec les normes ICPE qui lui sont imposées, il est important qu'elle puisse avoir la possibilité de faire les quelques aménagements minimes sur le site actuel qui viendraient à s'imposer. Elle demande donc que le règlement soit modifié pour autoriser cette possibilité.</p> <p>La modification du règlement proposée est : <i>pourraient être admises, « dès lors qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers ou nuisances pour la proximité de l'habitat :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur leur terrain d'assiette après destruction ou démolition, sans changement de destination ;</i></li> <li>- <i>L'extension des constructions existantes dans la limite de 10 % de leur emprise au sol ou de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;</i></li> <li>- <i>les travaux visant à assurer leur mise aux normes, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité, d'isolation ;</i></li> <li>- <i>les travaux visant à améliorer leur performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable. »</i></li> </ul> <p><i>Nous demandons à ce que ces dispositions, spécialement applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soient intégrées au sein du règlement de la zone Ua. Elles permettront ainsi d'éviter tout gel des bâtiments existants ce qui serait particulièrement préjudiciables aux exploitants, et tout particulièrement à notre cliente et aux emplois qu'elle génère.</i></p>
---------------------------	---------------------------------------	--	--

<p>Mail 10</p> <p>2 pages</p>	<p>Modification règlement zone UA</p>	<p>Madame Marie-Line Vanhille</p> <p>Cheffe de projet « Petites Villes de Demain »</p> <p>Communautés de Communes du Pays de Montfaucon</p>	<p>Madame Vanhille demande que le règlement de la zone UA du PLU prenne en compte, uniquement pour le linéaire commercial :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Rubrique « changement de destination » il est autorisé uniquement au profit du commerce</i></li> <li>- <i>Rubrique « stationnement » aucune contrainte de stationnement.</i></li> </ul> <p>Elle rappelle l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon sur ce projet en tant que PPA.</p>
-------------------------------	---	---	---

**Questions faisant suite aux réserves et remarques des avis donnés et questions du commissaire enquêteur :**

<p><b>Avis MRAe</b></p> <p><b>Avis de l'État</b></p> <p><b>Avis du SCoT</b></p> <p><b>Avis de la Chambre d'Agriculture</b></p> <p><b>Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie</b></p> <p><b>Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat</b></p>	<p>J'ai pris en compte les réponses fournies dans le document « Synthèse des avis PPA et réponses apportées par la commune de Dunières » en tout début d'enquête.</p> <p>J'ai bien noté la levée de réserve de la Commission du SCoT et la modification de l'avis de la Chambre d'Agriculture reçues en cours d'enquête.</p>
---	--

<p align="center"><b>Avis du Conseil Départemental de la Haute-Loire</b></p>	<p>Le Département souhaite que soit ajouté dans le règlement un article concernant les reculs des plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres aux abords des voies et notamment des routes départementales : recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public. Allez-vous prendre en compte cette demande ?</p>
<p align="center"><b>CE</b></p>	<p><b>1</b> - L'assainissement collectif de la commune a été déclaré non conforme en 2018, quelles mesures ont été prises et qu'en sera-t-il avec une augmentation de la population ?</p> <p><b>2</b> – Le risque radon est au niveau 3 sur la commune, aucune mesure n'est annoncée dans la réglementation. Comment allez-vous sensibiliser les porteurs de projet de construction sur les recommandations préconisées ?</p> <p><b>3</b> – Le dossier ne précise pas de distance pour le périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage, quelle est-elle ?</p> <p><b>4</b> – En zone N, il n'est pas précisé de distance maximale pour les annexes par rapport à la construction principale, est-ce un oubli ?</p> <p><b>5</b> – En zone A et N, il est permis 2 annexes pour une surface maxi de 50 m<sup>2</sup>. La formulation peut permettre 2 interprétations, soit 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol au total pour les 2 annexes, soit 50 m<sup>2</sup> chacune. Quelle est la bonne lecture ? Allez-vous clarifier ce point ?</p> <p><b>6</b> – En zone A, le règlement écrit (page 107) donne deux valeurs pour la limite avec une zone U ou 1AU : 50m dans le texte et 20m sur le schéma. Quelle est la bonne valeur ?</p>

**7** – En zone UH, la construction d'établissements hôteliers est interdite, mais il est précisé une règle pour les hôtels, cela manque de cohérence. Allez-vous clarifier ce point ?

**8** – l'OAP N°5 Le Pin est sur une surface de 8270m<sup>2</sup> et prévoit la construction de seulement 4 logements individuels, n'est-ce pas manquer d'ambition pour ce terrain plat ?

**9** - L'Assemblée Nationale a voté à l'unanimité, jeudi 6 octobre 2022, une proposition de loi qui vise à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. *Art. L. 372-1.*

Le texte prévoit que les clôtures implantées dans les espaces naturels doivent permettre, en tout temps, la libre circulation des animaux sauvages. Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles doivent être implantées à au moins 30 centimètres du sol, n'être «ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune », hormis quelques dérogations.

Allez-vous modifier le règlement pour intégrer d'ores et déjà cette loi ?

## **6 - Le procès-verbal de synthèse**

Le mercredi 12 octobre 2022, j'ai remis et commenté à Monsieur Thierry Sabot, adjoint à l'urbanisme et Madame Isabelle Souchon, directrice générale des services, le PV de synthèse en mairie de Dunières.

J'ai également remis à Monsieur l'adjoint au maire le registre d'enquête papier clos par mes soins.

Le dossier d'enquête a été laissé en mairie à la fin de la dernière permanence, le vendredi 7 octobre 2022.

Une copie numérique du PV de synthèse a été transmis, ainsi que la copie numérisée du registre et des pièces annexes.

## **7 - Le mémoire en réponse au P.V. de synthèse**

Le mémoire en réponse au PV de synthèse m'a été transmis par messagerie électronique le 20 octobre 2022.

### **RAPPEL DU CONTEXTE DE REDACTION DU PRESENT MEMOIRE EN REPONSE**

*Le 11 octobre 2022, Monsieur Rémy Boyer, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif pour conduire l'enquête relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Dunières qui s'est tenue du 05 septembre au 07 octobre 2022 inclus, a remis à la commune de Dunières, en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies durant l'enquête.*

*Le présent mémoire en réponse, établi dans le cadre de l'article R123-18 du code de l'environnement, expose les observations et propositions du Maire de la commune de Dunières formulées en retour au regard de ce procès-verbal de synthèse.*

*>> Un premier document faisait office des observations et réponses apportées par la commune de Dunières suite à l'avis des PPA, de la MRAe, de la CDNPS et de la CDPENAF. Ce document avait été transmis à M. le Commissaire Enquêteur au démarrage de l'enquête publique.*

*Conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme, après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le projet de révision du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.*

### **SYNTHESE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC A L'ENQUETE PUBLIQUE**

*Le procès-verbal de synthèse fait état de :*

- 76 personnes qui ont été reçues par le commissaire enquêteur lors de ces 6 permanences, ce qui a donné lieu à 12 observations inscrites sur le registre.*
- 26 courriers qui ont été reçus ou remis au commissaire enquêteur, et qui sont annexés au registre d'enquête.*
- 10 messages électroniques qui ont été reçus sur la boîte mail mise en place pour la durée de l'enquête, ceux-ci ont été annexés au registre d'enquête.*
- 28 personnes qui ont consulté le dossier papier, disponible en mairie hors des permanences.*

*>> Le nombre de consultations du dossier mis en ligne et accessible depuis le site internet de la mairie n'est pas connu.*

# 1 | SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES AUPRES DES HABITANTS DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Lors des rencontres avec le public, hormis les observations enregistrées, les personnes rencontrées par le commissaire enquêteur sont venues prendre des renseignements sur le classement de certaines parcelles, les possibilités de construction et d'extension suivant le zonage, des précisions sur le règlement, des renseignements d'ordre général sur le PLU. Le commissaire enquêteur a aussi reçu quelques personnes qui pensaient pouvoir avoir des renseignements sur des projets ne concernant pas l'objet de cette enquête.

## **Principaux sujets abordés :**

- Une grande part des observations a été générée par une forte opposition des habitants du hameau de La Vilette et de ses alentours à la création du zonage Nt (UTN de La Vilette).
- L'extension de la zone UI vers Ville a aussi généré plusieurs observations défavorables au projet, 2 exploitants agricoles ont signifié les difficultés pour leur exploitation par la privation des parcelles concernées pour réaliser cette extension.
- D'autres observations portent sur des demandes de modifications de zonage (classement en zone U) :
  - Demande de classement de parcelles en zone U pour des hameaux classés en zone A ou N.
  - Demande de classement en zone U de la parcelle n° BE629.
  - Demande de classement en zone U des parcelles n° AN237, AN209, AN205 et AN207.

## **D'autres remarques concernent également :**

- Une demande de classement de la parcelle AD163 en zone A,
- Une demande de confirmation de longueur de zone UH (parcelle AC229),
- Une demande d'extension de la zone 1AU sur les parcelles BL114, BL115 et BL116.
- Remarques sur la prise en compte du patrimoine.
- Remarques diverses.

## **OBSERVATIONS CONCERNANT LE PROJET « UTN DE LA VILETTE » (Zone Nt)**

### **Observations concernées :**

- *Observation n°11 - M. Robert Oudin (favorable au projet)*
- *Courrier n°1 - Mme Monique de Vaissière | M. François Béraud.*
- *Courrier n°3 - Madame et Monsieur Annie et René Gauthier.*
- *Courrier n°6 - Madame Geneviève Riocreux.*
- *Courrier n°8 - Madame Geneviève Riocreux.*
- *Courrier n°9 - Famille Valette.*
- *Courrier n°10 - Madame Gisèle Soulas.*
- *Courrier n°11 - Monsieur Jean-Paul Riocreux.*
- *Courrier n°12 - Madame Françoise Salanon | Monsieur Michel Longchambon.*
- *Courrier n°13 - Monsieur Gilles Peyrard.*
- *Courrier n°14 - Madame et Monsieur Bernard Kraeutler.*
- *Courrier n°20 - Monsieur Régis Riocreux.*
- *Courrier n°21 - Monsieur Jean-Baptiste Riocreux.*

- Courrier n°22 - Collectif « Le hameau de la Vilette ».
- Courrier n°26 – Assa Abloy (favorable au projet).
- Mail n°1 - Madame Sophie de Vaissière.
- Mail n°3 - Madame et Monsieur Ingrid et Sylvain Mhur.
- Mail n°7 - Madame et Monsieur Lauriane et Yvan Meyrieux.

**Réponse « groupée » apportée par la commune :**

Lors de la phase d'enquête publique, de nombreuses observations défavorables au projet UTN ont été exprimées.

Ces observations sont synthétisées dans un courrier du « collectif du Hameau de la Vilette », regroupant 22 personnes. Le collectif pointe notamment les sujets suivants :

- Rien ne justifie la création de cette activité touristique au regard d'une commune qui ne vit pas de l'activité touristique. Il conviendrait d'abord de développer l'offre touristique du territoire avant de développer l'offre en hébergement.
- Il convient de préserver la vocation agricole du secteur, tant que l'activité agricole reste supérieure à l'activité touristique à l'échelle du territoire communal.
- Manque de prise en compte des éventuels impacts environnementaux du projet, notamment au niveau de l'évaluation d'impacts potentiels sur les zones humides.
- Manque de prévision des coûts, impacts et difficultés potentielle pour la commune (ou absence d'information du « grand public »), notamment au niveau de l'adduction en eau potable.

Ce projet a été soumis à l'avis de la CDNPS « formation UTN » le 21 juillet 2022 qui s'est prononcé favorablement sur ce projet. Le CR de cette commission a été transmis par les services de la Préfecture le 26 septembre 2022, ce qui explique son absence du dossier au lancement de l'enquête publique. La commune précise que ce document a été ajouté au dossier dès sa réception.

La commune soutient ce projet de création d'activité touristique pour plusieurs raisons :

- Le projet apportera un rayonnement touristique et attractif de la commune à l'échelle départemental et régional,
- La commune souhaite encourager la création de projet d'initiative privé sur le territoire,
- Le projet sera générateur de création d'emplois,
- Le projet apportera incontestablement un apport financier aux commerces et services de la commune.

1 | Un projet qui répond à une demande d'hébergement touristique de plus en plus forte

Tout d'abord, la commune de Dunières souhaite préciser que ce projet, porté par un opérateur privé, répond à un constat, d'ores et déjà présent, de manque d'hébergements touristiques sur le territoire communal et plus largement, à l'échelle de l'intercommunalité.

Cette demande, de plus en plus importante, est liée à la présence de nombreuses activités touristiques, notamment en lien avec des activités de plein air (nombreux chemins de randonnées, la vélo-route, les circuits de VTT, le train touristique...) et l'existence d'aménités patrimoniales. Au-delà du tourisme en pleine nature, on retrouve également une demande de plus en plus soutenue d'hébergement en lien avec le développement du tourisme d'affaire : organisation de réunions et de séminaires d'entreprises pour des entreprises présentes sur la commune ou pour des entreprises implantées sur d'autres territoires.

Aujourd'hui, la commune de Dunières, pour accueillir les visiteurs et les touristes, compte un nombre limité hébergements. Ceux-ci sont, pour la plupart, localisés dans ou à proximité du

centre-bourg. La plupart sont des gîtes, avec « La Loko », gîte 3 épis d'une capacité de 15 personnes situé au niveau du départ du vélorail, le gîte de l'église (temporairement fermé en 2021) d'une capacité de 6 personnes, le gîte de Salcrupt d'une capacité de 20 personnes, et le gîte de l'Étoile, pouvant pour sa part accueillir 10 personnes. La commune compte en outre 3 locations via la plateforme Airbnb répertoriées. Un seul hôtel est présent sur le territoire, l'hôtel restaurant de La Tour (Logis de France), comptant 11 chambres.

→ *En conséquence, la commune de Dunières manque aujourd'hui de « places » pour accueillir les touristes et les salariées des entreprises, ceux-ci allant donc dans les communes voisines ou, dans le cadre du tourisme d'affaire, dans des territoires plus éloignés.*

→ *La structure d'accueil touristique projetée pourra accueillir environ 70 personnes, doublant ainsi la capacité d'accueil de la commune. La typologie de cette structure (petits bâtiments individuels) est très différente de ce qui est proposé à l'heure actuelle, et viendra donc proposer une offre complémentaire aux gîtes et à l'hôtel.*

*De plus, la qualité du projet permettra d'attirer un public différent de celui fréquentant les gîtes. Un public d'entreprises et de professionnels pourra aussi être accueilli et trouver là des services auparavant absents du territoire communal.*

→ *De plus, de par sa localisation, ses aménagements paysagers et son architecture typiquement montagnarde, le projet proposera aux visiteurs une expérience immersive. Ainsi, il ne servira pas simplement à accueillir les visiteurs attirés par les activités touristiques du territoire, mais sera à même de créer sa propre attractivité*

## 2 | Un projet qui n'impacte pas l'activité agricole

Le site support du projet d'une surface de 18700 m<sup>2</sup> est délimité au Nord, par une voie communale et l'habitation de M. et Mme Kraeutler, au Sud, par des prairies et des bois, à l'Est, par une voie communale, des prairies et des bois et à l'ouest, par une voie communale traversant le hameau de La Villette, des prairies et des bois.

Ce site naturel, en vallée peu encaissée, prenant sa forme à partir de la limite Nord de la propriété, abrite deux étangs et un ruisseau qui court, au creux de cette vallée, jusqu'à la Dunière. Le reste est composé de prairies, de boisements et forme une pente d'en moyenne 10 %, dirigée vers le Sud, pour un dénivelé total d'environ 50 mètres. Aucun de ces terrains n'est cultivé ou répertorié au RPG 2019.

Les porteurs de projet ont conscience de la présence d'activités agricoles à proximité du site et des contraintes liées à ces exploitations. Le projet de PLU ne dispose pas de règle venant limiter / contraindre les activités agricoles à proximité du site (épandage, circulation d'engins...).

Il convient également de préciser que la chambre d'agriculture n'a formulé aucune remarque défavorable concernant ce projet.

→ *Le site de projet, propriété du porteur de projet, n'est pas exploité par des agriculteurs. Dès lors, il n'y a pas d'impact sur les activités agricoles.*

→ *De plus, ce projet n'entre pas en concurrence avec les activités agricoles présentes à l'échelle du territoire communal et ne vient pas limiter / contraindre ces activités.*

## 3 | Un projet avec des impacts environnementaux limités

Le projet consiste en la création d'un ensemble de 15 constructions d'expression contemporaine. Les deux constructions existantes (à l'état de ruine) bordant la voie

communale et jouxtant le hameau de La Villette, seront restaurées pour accueillir la réception du site, des chambres d'hôtes et salles de conférences.

Le site classé en zone Nt couvre une surface de près de 18700 m<sup>2</sup> mais la surface totale d'emprise au sol du projet de construction ne sera que de 1235m<sup>2</sup>. L'OAP identifie spécifiquement les secteurs constructibles, qui n'impactent pas les zones humides connues à l'échelle du site. Les eaux usées seront traitées sur le site par la mise en œuvre de fosses septiques et d'épandages souterrains, les eaux pluviales seront infiltrées dans le terrain.

L'accès du site depuis la voie communale comportera un parking paysager de 41 places dont 6 PMR. L'entièreté du site sera piétonne, ce qui limitera les impacts sur la faune et la flore. En effet, l'accès aux constructions se fera par de petites voies revêtues d'un matériau drainant stabilisé, limitant ainsi l'imperméabilisation des sols. Elles seront bordées de haies bocagères et d'arbres à hautes tiges d'essences locales.

Pour limiter l'impact des nouvelles constructions sur le « grand paysage », la pierre de pays, le bardage bois (mélèze) et le zinc seront utilisés. Les terrassements, les déblais, remblais seront appréhendés de façon à maintenir la topographie existante du lieu et à épouser les caractéristiques des mouvements du sol. Les ruptures de pente seront traitées avec des murets en pierre et complétés de plantations rampantes venant s'insérer aux murets.

Lors de la présentation CDNPS, le schéma Transect paysager du projet montre que toutes les toitures ne dépassent pas le point haut des 2 versants, donc ayant un impact limité sur l'environnement et le paysage.

La végétation existante sera maintenue et mise en valeur, conformément aux orientations affichées dans le projet d'OAP. Les clôtures existantes seront également conservées.

→ *La mise en œuvre de ce projet entrainera forcément quelques impacts environnementaux, mais ces derniers seront limités. Le plus marquant sera l'imperméabilisation de près de 1230 m<sup>2</sup> de surface au sol. Le fonctionnement du site entrainera également un accroissement des déplacements à l'échelle de la commune, une augmentation des consommations énergétiques et de la production de déchets.*

→ *Toutefois, des mesures d'atténuation de ces « effets négatifs » ont été mis en œuvre : limitation de l'utilisation de la voiture à l'intérieur du site avec un parking de stationnement mutualisé en entrée de site, mise en place d'unités de production d'électricité photovoltaïque sur chaque nouvelle construction, mise en place d'un système de traitement des eaux usées...*

→ *La commune n'a pas réalisé d'inventaire faunistique et floristique spécifique sur le périmètre du projet UTN qui nécessite toutefois la mise en place d'une étude d'impact. La commune de Dunières souhaite rappeler que ce projet est porté par un « privé ». Le secteur classé Nt concerne un important tènement, mais en réalité, les secteurs directement concernés par la mise en œuvre du projet sont limités (espaces de stationnement en entrée de site, chemins interne et espace ciblé pour l'implantation des hébergements localisé en cœur de site). Les espaces de projet ont été choisis dans l'objectif de limiter les impacts sur l'environnement (en dehors des zones humides, absence de défrichement...) et concernent des espaces de prairie aujourd'hui régulièrement fauchés. La commune ajoute que cette demande sera communiquée auprès du porteur de projet afin de l'inciter à réaliser un inventaire complémentaire.*

#### 4 | Un projet un impact technique / financier limité pour la commune

Ce projet de développement de l'offre en hébergements touristiques est porté par un opérateur privé, qui supportera seul l'entièreté des coûts liés à sa réalisation et à son exploitation.

Le projet n'amène pas non plus de coûts supplémentaires à la commune de Dunières. L'alimentation en eau est bien suffisante, l'assainissement sera privé. Aucun agrandissement de voirie communale n'est également nécessaire.

→ *La commune complètera le rapport de présentation afin de justifier que son projet de territoire est en adéquation avec la ressource en eau. Toutefois, elle précise que cet enjeu a bien été pris en compte dans la définition des perspectives de développement en lien avec les partenaires concernés.*

→ *Approfondir (impacts financiers de présentation, gestion voirie...)*

5 | La mise en place de mesures complémentaires pour répondre aux craintes exprimées par les habitants

La commune tient à rassurer les habitants exprimant leur crainte quant à la création du projet. La commune a une certaine maîtrise sur le projet et est en étroite collaboration avec le porteur de projet : dans un premier temps, le projet consistera à la création de 6 logements.

Ensuite une réflexion sera engagée sur la poursuite du projet, un bilan sera réalisé en rapport avec une utilisation touristique. La commune jugera alors de la pertinence de finaliser le projet en fonction du bilan réalisé.

## **OBSERVATIONS CONCERNANT LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE UI**

### **Observations concernées :**

- *Observation n°4 - Mme Marie-José Didier.*

- *Observation n°12 - M. Gaël Garnier.*

- *Courrier n°15 - Madame Christèle Largeron.*

- *Courrier n° 16 - Monsieur Jean-Pierre Marcon.*

- *Courrier n°24 - Monsieur Didier Largeron.*

- *Mail n°8 - Monsieur Bruno Raffin | Scierie Moulin (favorable au projet).*

### **Réponse « groupée » apportée par la commune :**

Le territoire communal compte trois zones d'activités : la zone d'activités de Ville, de Faurie et du Solier. L'analyse foncière menée dans le cadre du diagnostic a révélé la saturation de ces espaces d'activités. Pourtant, l'accueil de nouvelles entreprises, l'extension d'entreprises existantes ou la délocalisation / relocalisation d'activités sources de nuisances situées dans le centre-ville ou à proximité immédiate représentent des enjeux fort du Plan Local d'Urbanisme en matière de développement économique, d'attractivité mais aussi de cadre de vie.

Le projet d'extension de la zone d'activité a pour unique vocation l'accueil d'industries et d'artisanat. Dans les faits, l'industrie principale de la commune de Dunières est l'industrie du bois, très consommatrice d'espace.

Le SCOT Jeune Loire prescrit pour la communauté de communes un besoin en extension des zones d'activités de 12,7 hectares et le projet de révision du PLU s'inscrit en compatibilité avec cette orientation. A ce titre, ce projet d'extension de la zone d'activité économique est

un projet stratégique pour l'ensemble du territoire intercommunal. Il est porté par la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon, compétente en matière de développement économique.

### **Réponses « individualisées » apportées par la commune :**

1 | Observation n°4 - Mme Marie-José Didier :

Madame Didier n'est pas favorable à l'extension de la zone UI dans le secteur de Ville. Elle se dit porte-parole des habitants du hameau de Ville. Elle demande le classement des parcelles AM 185, AM232, AM183 et AM184 en zone constructible.

→ *La commune souhaite rappeler que ce projet, stratégique pour le territoire du Pays de Montfaucon, est inscrit dans le SCoT de la Jeune Loire. Dès lors, le projet de révision du PLU communal se doit d'être compatible avec les orientations du SCoT. Le choix des parcelles concernées par ce projet d'extension répond à plusieurs critères : parcelles facilement accessibles, impacts sur le « grand paysage » limité, présence des réseaux à proximité, extension en continuité de la zone existante...*

→ *La grande majorité des parcelles concernées par ce projet sont classées en zone 1AU<sub>i</sub>, sauf les parcelles déjà desservies par les réseaux et la voirie, ce qui est le cas des parcelles AM 181, AM 180 et AM 702.*

→ *Les parcelles AM 232, AM 183 et AM 184 ont été classées en zone N pour répondre aux principes de la loi Montagne (interdiction de construire en discontinuité des hameaux et bourgs existants), ce qui serait le cas dans ce secteur. De plus, ce classement permet d'éviter de construire du logement à proximité d'une zone d'activité économique présentant des nuisances, au regard d'activités économiques incompatibles avec l'habitat.*

1 | Observation n°12 - M. Gaël Garnier :

Le grand-père de Monsieur Gaël Garnier (Monsieur Félix Desorme) est propriétaire des parcelles AM639, AM 641, AM643, AAM645, AM647, AM649, AM149 et AM786. Avec l'extension de la zone industrielle, il va perdre ces terrains qu'ils cultivent, ainsi que la parcelle AM147 qu'il a en fermage. Ils demandent que lui soit attribuée une surface identique de terre agricole près de son exploitation de Montregard, soit environ 6,5 hectares.

De plus, la maison située sur les parcelles AM137 et AM138 est habitée par le Monsieur Félix Desorme (grand-père de Monsieur Gaël Garnier). Il demande à ce qu'il puisse avoir l'usufruit de cette maison jusqu'à son décès ou bénéficier d'un relogement.

→ *Les deux demandes exprimées ne relèvent pas directement de la révision du PLU. Toutefois, la commune de Dunières, bien consciente de l'impact de ce projet sur l'exploitation agricole concernée et sur le logement de M. Félix Desorme, va se rapprocher des services concernés (intercommunalité et chambre d'agriculture) afin de faire remonter les demandes exprimées.*

3 | Courrier n°15 et courrier n°24 - Mme Christèle et M. Didier LARGERON :

Madame LARGERON alerte sur les conséquences sur l'exploitation de son frère par le passage en zone industrielle de ses meilleures terres agricoles : AM584, AM586, AM683, AM594, AM599... Elle regrette l'absence de concertation lors de l'élaboration de ce projet.

Monsieur LARGERON a une exploitation agricole de 45 vaches laitières, il travaille 17 hectares autour de sa ferme dont 7 hectares seulement sont mécanisables. Le projet prévoit une

extension de la zone UI qui le priverait de 5 des 7 hectares mécanisables. Les parcelles concernées sont : AM584, AM586, AM683, AM594, AM599, AM129 et AM126. Il signale que ces terrains sont le cœur de son exploitation, sans eux, son exploitation n'est plus viable en production laitière. Il précise également que la parcelle AW60 devrait être incluse dans le nouveau PLU avant celles qu'il exploite car adjacente avec la zone UI.

→ *La commune souhaite rappeler que ce projet, stratégique pour le territoire du Pays de Montfaucon, est inscrit dans le SCoT de la Jeune Loire. Dès lors, le projet de révision du PLU communal se doit d'être compatible avec les orientations du SCoT. Le choix des parcelles concernées par ce projet d'extension répond à plusieurs critères : parcelles facilement accessibles, impacts sur le « grand paysage » limité, présence des réseaux à proximité, extension en continuité de la zone existante... La parcelle AW60 n'a pas été retenue au regard d'une difficulté d'accessibilité (éloignement des grands axes routiers), d'un impact plus fort sur le « grand paysage » et de son proche voisinage avec le hameau de Faurie (risque de conflit de voisinage).*

4 | Courrier n° 16 - Monsieur Jean-Pierre Marcon :

Monsieur Marcon propose des aménagements mineurs concernant le projet d'extension de la zone d'activité économique, avec la réduction d'environ 3 hectares sur le secteur de Ville du périmètre économique (60% de la parcelle AW59 et la partie espace vert de l'OAP N°9).

→ *Sur le déclassement de la partie d'espace vert de l'OAP numéro 9, la commune ne souhaite pas répondre favorablement. Ce secteur ne sera pas construit (cf. orientation de l'OAP) mais sera aménagé en espace vert. Il fait donc partie intégrante du projet d'exception de la ZAE.*

→ *Le déclassement d'environ 60% de la parcelle AW59 semble être une proposition intéressante, permettant d'éloigner l'implantation d'activités économiques des constructions résidentielles implantées au nord et de limiter la construction dans un secteur plus exposé (impact sur le « grand paysage »). Dès lors, la commune souhaite y répondre favorablement.*

5 | Mail n°8 - Monsieur Bruno Raffin | Scierie Moulin (favorable au projet).

Monsieur Raffin transmet un plan de situation du projet de son entreprise sur les parcelles au-dessus de la ZA de Ville. Les parcelles qui constituent la zone d'implantation sont « classées en « agricole », il est impératif de bien prévoir une évolution du PLU pour qu'elles deviennent en « activités ECONOMIQUES ».

→ *La commune prend acte de cette observation qui va dans le sens du « projet de développement économique » inscrit dans la révision du PLU. Cette extension est avant tout nécessaire pour maintenir, sur le territoire communal, des activités économiques déjà implantées mais qui ont besoin de s'étendre. Si ces projets ne pouvaient être réalisés, ces entreprises seraient obligées de se relocaliser sur une autre commune, entraînant, de facto, une perte d'attractivité pour la commune de Dunières.*

## **DEMANDES DE MODIFICATION DE ZONAGE A PROXIMITE DES HAMEAUX**

### **Observations concernées :**

- Observation n°1 – Mme Chantal Duchamp.
- Observation n°2 – M. Éric Gachet.
- Observation n°3 – M. Laurent Faugier.
- Observation n°6 – M. André Peyrard.

- *Observation n°8 – M. Pierre Didier.*
- *Observation n°10 – Mme Estelle Conjard.*
- *Mail n°4 - Monsieur Jean-Philippe Grail.*

**Réponse « groupée » apportée par la commune :**

Le choix du déclassement de certains hameaux (passage en zone A ou N au regard du PLU actuellement en vigueur) a été conduit afin d'assurer la compatibilité du projet de PLU révisé avec le SCoT de la Jeune Loire.

Afin de limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle, en conformité avec les lois Grenelle et ALUR, le SCoT prévoit des règles d'urbanisation dans les centralités principales et au niveau des hameaux.

Concernant les centralités principales, le SCoT demande de :

- Délimiter l'enveloppe bâtie de la centralité principale ;
- Localiser en priorité l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles et agricoles en extension de l'enveloppe bâtie de la centralité principales.

Concernant les hameaux, le SCoT demande de :

- Définir et localiser précisément dans les documents d'urbanismes locaux les hameaux et des coupures et délimiter leur enveloppe bâtie
  - Hiérarchiser au sein des PLU les hameaux en deux catégories minimums : les hameaux principaux et les hameaux secondaires, en prenant en compte :
    - Le nombre de logement que comporte le hameau ;
    - La présence d'un ou de commerce(s), service(s)et/ou équipement(s) ;
    - La proximité et les liaisons à la centralité ;
    - La capacité des réseaux (secs et humides) ;
    - La présence d'une activité agricole.
  - Permettre au sein des hameaux principaux des extensions maîtrisées de l'enveloppe bâtie dans le respect des principes suivants :
    - Préserver l'identité urbaine et architecturale du hameau ;
    - Conserver des coupures d'urbanisation avec les hameaux / bourgs voisins ;
    - Empêcher la remise en cause du rôle structurant de la centralité principale de la commune.
    - Favoriser au sein des hameaux secondaires la construction au sein de l'enveloppe bâtie mais interdire toute extension de cette dernière.
    - Interdire toute nouvelle construction en secteur d'habitat isolé ou diffus, non continu à un tissu bâti existant, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels.
- >> La zone UH du nouveau document d'urbanisme correspond aux principaux hameaux de la commune. Cette zone remplace une partie des sous-secteurs UCh du Plan Local d'Urbanisme de 2008 qui correspondait aux hameaux dont l'assainissement sera traité par un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur (Hameaux du Pin, de Maisonnette, Fourneaux, Villette, Crouzet, Berg, Côts). Les zones UH du nouveau document d'urbanisme ne reprennent pas l'ensemble des zones UCh du Plan Local d'Urbanisme de 2008. En effet, les secteurs d'habitat diffus et/ou situé à proximité d'exploitations agricoles ont été classés en zone agricole A ou naturel N selon l'environnement.*

## **Réponses « individualisées » apportées par la commune :**

1 | Observation n°1 – Mme Chantal Duchamp :

Madame Duchamp demande le passage en zone constructible de ses deux parcelles près du hameau du Pin (parcelles AZ103 et AZ258).

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Conformément au SCoT, il n'est pas possible de rendre constructible ces deux parcelles, car elles sont localisées en exception du hameau et appartiennent à un ensemble agricole. De plus, elles ne sont pas desservies par l'ensemble des réseaux*

2 | Observation n°2 – M. Éric Gachet :

Monsieur Gachet demande que la parcelle BC33 à Cublaise soit classée « constructible ».

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Au titre du SCoT, conformément aux lois Grenelle et ALUR, ce regroupement de maisons n'est pas considéré comme un hameau. A ce titre, il convient d'interdire toute nouvelle construction en secteur d'habitat isolé ou diffus, non continu à un tissu bâti existant, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels.*

3 | Observation n°3 – M. Laurent Faugier :

Monsieur Faugier demande que la parcelle AH143 soit classée « constructible ».

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Au titre du SCoT, conformément aux lois Grenelle et ALUR, ce regroupement de maisons n'est pas considéré comme un hameau. A ce titre, il convient d'interdire toute nouvelle construction en secteur d'habitat isolé ou diffus, non continu à un tissu bâti existant, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels.*

4 | Observation n°6 – M. André Peyrard :

Monsieur Peyrard est propriétaire de la parcelle AB200 à Bercary. Celle-ci a été viabilisée et un Mobile-Home y est installé depuis 1999. Il conteste le déclassement et demande qu'elle reste constructible.

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Au titre du SCoT, conformément aux lois Grenelle et ALUR, ce regroupement de maisons n'est pas considéré comme un hameau. A ce titre, il convient d'interdire toute nouvelle construction en secteur d'habitat isolé ou diffus, non continu à un tissu bâti existant, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels.*

5 | Observation n°8 – M. Pierre Didier :

Monsieur Didier demande le maintien en zone constructible de ses parcelles AM183 et AM184. Il a un projet d'installation d'une yourte.

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Au titre du SCoT, conformément aux lois Grenelle et ALUR, ce regroupement de maisons n'est pas considéré comme un hameau. A ce titre, il convient d'interdire toute nouvelle construction en secteur d'habitat isolé ou diffus, non continu à un tissu bâti existant, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels.*

6 | Observation n°10 – Mme Estelle Conjard :

Madame Conjard, propriétaire des parcelles BL128, BL129, BL130 et BL131, demande à ce que ses parcelles restent constructibles. Elle a un projet de construction d'une maison

d'habitation sur la parcelle BL128 et la construction de chalets à vocation touristique pour les autres parcelles.

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Au titre du SCoT, conformément aux lois Grenelle et ALUR, ce regroupement de maisons n'est pas considéré comme un hameau. A ce titre, il convient d'interdire toute nouvelle construction en secteur d'habitat isolé ou diffus, non continu à un tissu bâti existant, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels.*

7 | Mail n°4 - Monsieur Jean-Philippe Grail :

Monsieur Grail, propriétaire d'une parcelle AD53 à Berc, demande qu'elle reste constructible pour y implanter son projet de construction de 14 chalets de 30/40m<sup>2</sup> et 50/60m<sup>2</sup> environ avec jardin et parking ainsi qu'une salle commune. Un certificat d'urbanisme avait été accepté le 14 avril 2021, le COVID a retardé le projet.

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Le projet se trouve en extension d'un hameau et ce principe va à l'encontre de l'objectif de recentrer l'urbanisation autour de l'urbanisation principale de la commune. De plus, le projet n'étant pas assez abouti durant la révision du PLU, la commune a choisi de ne pas intégrer ce projet au risque de fragiliser le document.*

## **DEMANDES DE MODIFICATION DU ZONAGE DES PARCELLES AN237, AN209, AN205 et AN207.**

### **Observations concernées :**

📧 *Courrier n°2 - Madame Monique Granger | Monsieur Bernard Gouy | Monsieur Jean-Paul Roche.*

📧 *Courrier n°4 - Madame Monique Granger | Monsieur Bernard Gouy | Monsieur Jean-Paul Roche.*

📧 *Courrier n°17 - Monsieur Jean-Paul Roche.*

📧 *Mail n°5 - Maître Quentin Navarro.*

### **Réponse « groupée » apportée par la commune :**

Les quatre parcelles mentionnées lors de l'enquête publique concernent une zone qui, dans le PLU en vigueur, est classée en zone AU « stricte » (réserve foncière non constructible sans modification du PLU et sous réserve de démontrer que les capacités constructibles de la commune sont épuisées).

En déclinaison du SCoT de la Jeune Loire, la commune a souhaité mobiliser en priorité les potentiels fonciers situés à l'intérieure de l'enveloppe bâtie (dents creuses, division parcellaire) des bourgs, villages et hameaux analysés précisément lors du diagnostic pour permettre de limiter la consommation d'espace. Si ces capacités foncières ne permettent pas de répondre aux objectifs de développement fixés pour la commune (ce qui est le cas pour la commune de Dunières), il est possible d'identifier des secteurs de développement en « extension urbaine ».

Toutefois, il conviendra de localiser en priorité l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles et agricoles en extension de l'enveloppe bâtie de la centralité principale (c'est-à-dire que le secteur se situe en continuité directe de l'enveloppe bâtie de la centralité afin de

permettre une organisation d'ensemble cohérente et connectée au tissu bâti existant). La délimitation de ces zones 1AU devra également être réalisée en respectant à la fois la surface maximale totale autorisée (12,8 ha pour la commune de Dunières) et la densité minimale prescrite pour les opérations résidentielles (14 logements par hectare).

*>> Toutes les zones 1AU et 2AU de la commune répondent à ces orientations.*

En effet, la délimitation des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat du nouveau document d'urbanisme découle :

- Des objectifs communaux en termes de développement et de réduction de la consommation d'espace

- Des orientations du SCOT de la Jeune Loire.

*>> Au regard des orientations du SCOT, des objectifs de production de logement (permettre l'accueil d'au moins 180 logements), des choix ont dû être faits. Il était impossible de « reconduire » toutes les zones AU du PLU en vigueur.*

Ainsi, et afin de répondre à la réglementation en vigueur en matière de réduction de la consommation d'espace, les zones à urbaniser ont été largement réduites par rapport aux documents d'urbanisme précédents : de 63,7 hectares inscrits en zone à urbaniser 1AU, le nouveau document d'urbanisme n'affiche que 7 hectares de zones à urbaniser 1AU dont :

- 1 hectare situé à l'intérieur de l'enveloppe bâtie principale (Secteur OAP « Le Champs »),
- 0,8 hectare situé à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du hameau du Pin (Secteur OAP « le Pin »)
- 5,2 hectares en continuité directe de l'enveloppe bâtie de la centralité principale (secteur du « Château », secteur de « La Côte » et secteur « Grand Prés »,)

A ces 7 hectares, il convient d'ajouter les 1,8 ha de l'unique zone 2AU délimitée dans le PLU, également délimité en continuité de la centralité principale. Elle correspond à une réserve foncière qui permettra à la commune d'atteindre ses objectifs de productions de logements si de la rétention foncière était observée sur les autres zones à urbaniser (1AU), sur les secteurs de renouvellement urbain et sur les dents creuses.

➔ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à ces demandes.*

➔ *En effet, même si des investissements ont été réalisés par les propriétaires, ces parcelles ne sont, aujourd'hui, pas constructibles dans le PLU en vigueur. De plus, les investissements réalisés ne permettent pas de considérer ces parcelles comme équipées et desservies.*

➔ *Classer ces parcelles en zone 1AU dans le projet de révision du PLU ne serait pas compatible avec les orientations du SCOT détaillées précédentes. En effet, ces parcelles ne sont pas localisées en continuité de l'enveloppe bâtie de la centralité principale ni au cœur de l'enveloppe bâtie d'un hameau (parcelles en extension d'un hameau avec fort impact sur le « grand paysage »).*

## **DEMANDE DE MODIFICATION DU ZONAGE DE LA PARCELLE BE629**

### **Observations concernées :**

- Courrier n°5 - Madame Monique Mounier.
- Courrier n°7 - Madame Monique Mounier.
- Courrier 16 - Monsieur Jean-Pierre Marcon.

**Réponse « groupée » apportée par la commune :**

La parcelle mentionnée concerne une zone qui, dans le PLU en vigueur, est classée en zone U (zone urbaine). Toutefois, après vérification, cette parcelle ne peut pas être considérée comme totalement équipée et desservie afin de pouvoir y développer un projet de logements locatifs sociaux. Dès lors, cette parcelle, si la commune souhaitait voir la résiliation d'un projet, aurait dû être classée en zone 1AU. Cela aurait été possible car cette parcelle est en continuité de l'enveloppe urbaine de la centralité principale.

Toutefois, au regard des orientations du SCoT, des objectifs de production de logement (permettre l'accueil d'au moins 180 logements), des choix ont dû être faits. Ainsi, et afin de répondre à la réglementation en vigueur en matière de réduction de la consommation d'espace, les zones à urbaniser ont été largement réduites par rapport aux documents d'urbanisme précédent : de 63,7 hectares inscrits en zone à urbaniser 1AU, le nouveau document d'urbanisme n'affiche que 7 hectares de zones à urbaniser 1AU.

A ces 7 hectares, il convient d'ajouter les 1,8 ha de l'unique zone 2AU délimitée dans le PLU, également délimitée en continuité de la centralité principale. Elle correspond à une réserve foncière qui permettra à la commune d'atteindre ses objectifs de productions de logements si de la rétention foncière était observée sur les autres zones à urbaniser (1AU), sur les secteurs de renouvellement urbain et sur les dents creuses.

*>> Il n'était donc pas possible de créer de nouvelles zones AU à vocation résidentielle.*

De plus, cette parcelle est localisée de l'autre côté d'une petite voirie qui permet de marquer physiquement une limite intangible à l'urbanisation. La commune de Dunières a souhaité s'appuyer sur cette voirie pour matérialiser la limite entre la zone urbaine et la zone agricole.

Pour finir, cette parcelle est localisée à proximité de la sous station électrique (tènement classé en zone UE au sud). Elle est également, pour partie, traversée par une ligne « moyenne tension ». Des lors, cette localisation n'est pas optimale pour y développer une offre de logements.

→ *La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à ces demandes. Toutefois, la commune souhaite travailler avec les propriétaires de cette parcelle qui possèdent également la parcelle BE773. Cette parcelle, d'une surface de +/- 7000 m<sup>2</sup> présente les mêmes caractéristiques géographiques que l'autre parcelle. Elle est toutefois plus facilement accessible et classée en zone constructible dans le projet de révision du PLU. Dès lors, cette parcelle pourrait être susceptible d'accueillir le projet initialement envisagé sur la parcelle BE629.*

## **AUTRES DEMANDES / OBSERVATIONS**

### **Observations concernées :**

1 | Observation n°9 – M. Pierre Chomat :

Monsieur Chomat demande que sa parcelle AD163 soit classée en zone A pour permettre une éventuelle extension de bâtiment agricole.

→ *La commune est favorable à la demande mais indique que la parcelle AD163 est déjà classée en zone agricole dans le projet d'arrêt du PLU.*

2 | Observation n°5 – M. Evelyne Epalle :

Madame Epalle souhaite connaître de façon précise la limite entre la zone UH et la zone A qui partage sa parcelle AC229.

Un géomètre a fait une estimation de 13,50m à 14m. Elle demande confirmation de la longueur de cette zone qui comprend actuellement sa terrasse et une plateforme (près du Chemin) pour un projet de garage.

→ *La commune indique que c'est le chemin qui fait une délimitation entre la zone UH et la zone A, d'où le découpage de la parcelle AC229.*

→ *La commune indique que les données SIG en partie sud de la parcelle AC229 donnent une distance de 14,50m.*

3 | Observation n°7 – M. Michel et Jean-Pierre Boudin :

Propriétaires des terrains BL114, BL115 et BL116, Messieurs Boudin souhaiteraient que ces parcelles (une bande de 30 à 40m au-dessus de la parcelle BL296) soient constructibles pour un projet personnel de maison et de mise en pâture de chevaux.

Ils rappellent leur participation à l'aménagement de ce secteur et signalent l'accord à un lotissement voisin sur cette même zone.

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Les propriétaires concernés possèdent également la parcelle BL296, cette dernière est classée en intégralité en zone 1AU. Devant respecter l'enveloppe urbaine attribuée par les documents supra-communaux (SCoT, ...), la commune a dû faire des choix d'aménagement et ne peut pas permettre plus d'extensions d'urbanisation dans son projet de PLU.*

4 | Courrier n°16 – M. Jean-Pierre Marcon :

Monsieur Marcon propose une diversification du parc de logement en classant en le terrain AY730 en constructible, un opérateur social est intéressé pour un projet d'habitat groupé.

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Devant respecter l'enveloppe urbaine attribuée par les documents supra-communaux (SCoT, ...), la commune a dû faire des choix d'aménagement. Par conséquent la parcelle AY730 est classée en zone 2AU dans le projet de PLU, c'est-à-dire que la commune pourra urbaniser ce secteur qu'une fois toutes les autres zones 1AU seront urbanisées. Elle considère la parcelle AY730 commune une urbanisation à long termes.*

5 | Courrier n°18 – SCoT Jeune Loire :

La Commission SCoT Jeune-Loire a modifié son avis suite aux éléments qui lui ont été transmis. Elle lève la réserve émise dans son premier avis et considère que le projet est maintenant compatible avec le SCoT de la Jeune-Loire.

→ *La commune prend en compte cette remarque qui n'engendre pas de demande particulière ou modifications du projet de PLU.*

6 | Courrier n°19 – Chambre d'Agriculture :

Suite aux réponses apportées par la commune de Dunières, la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire modifie son premier avis et donne un avis favorable au projet sous réserve des modifications annoncées.

→ *La commune prend en compte cette remarque qui n'engendre pas de demande particulière ou modifications du projet de PLU.*

→ *Lors de la commission CDNPS, il a été convenu avec la Chambre d'Agriculture de changer la distance minimale entre les constructions par rapport aux voies et emprises*

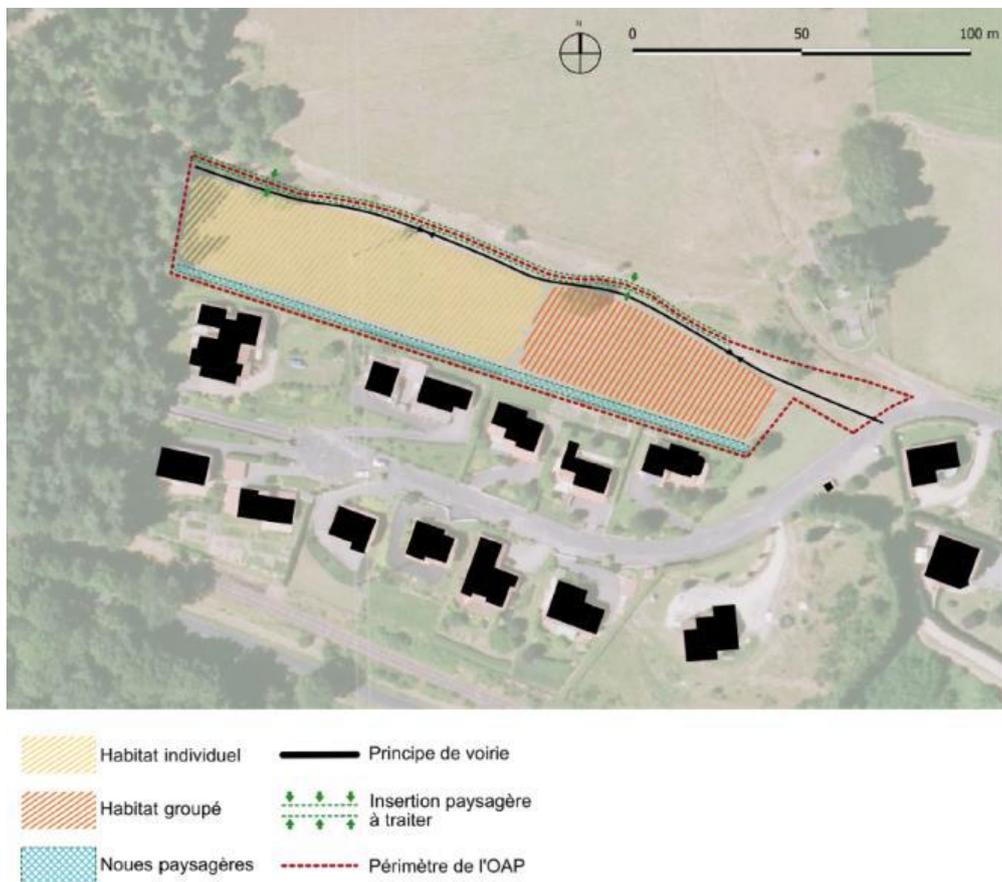
publiques en la passant de 10 mètres (projet de PLU arrêté) à 5 mètres. La commune indique que cette modification sera réalisée pour l'approbation du PLU.

7 | Courrier n°23 – Mme Riocreux :

Madame Riocreux s'inquiète de l'évolution patrimoniale et esthétique de la commune. Elle dénonce la zone 1AU près de la statue de la Madone, les constructions dans cette zone viendront faire disparaître cet élément architectural qui structure le paysage depuis 1939. Elle trouve que le PLU ne prend pas assez en compte les préoccupations patrimoniales.

→ La commune indique que l'OAP n'impactera pas l'élément patrimonial de la Madone ni sa visibilité. En effet même si le périmètre de l'OAP vient jusqu'au sud de la Madone, l'OAP indique que ce sera pour garantir l'accès au secteur en termes de voirie. Donc aucune construction ne viendra endommager l'intégrité ou la visibilité de la Madone.

→ De plus, la commune indique que la Madone est classée comme élément de patrimoine à protéger dans son projet de PLU (Élément de Patrimoine n°6).



8 | Courrier n°25 – M. Robert Vallat :

Monsieur Vallat a remis un document « règlement écrit » comprenant des modifications que l'équipe municipale souhaite intégrer au document final. Ce document est accompagné d'un croquis explicatif.

Les modifications concernent les pages : 16-21-22-23-30-34-35-36-44-47-48-49-53-56-61-64-71-74-79-83-84-85-89-92-97-100-109-110-114-122-123-130-131-133.

→ La commune souhaite répondre favorablement à la demande et intégrera les éléments concernés dans le règlement écrit.

9 | Mail n°2 – M. Jean-Pierre Riocreux :

Monsieur Riocreux fait part de plusieurs observations sur le projet :

Le quartier de la gare : qu'il convient d'intégrer en zone UA en englobant la rue d'Annonay jusqu'au pont sur le chemin de fer et l'avenue de la gare jusqu'à la gare elle-même.

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande.*

Le petit patrimoine : il y a des manquements dans la liste et le repérage. Construction de type traditionnel local et passé industriel ne sont pas mis en avant. *L'édifice de la gare ainsi que le décor peint « DUNIERES » situé en face méritent largement d'être mentionnés dans la liste.*

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. La commune a déjà identifié des éléments de patrimoine, celui-là n'en fait pas partie. La commune restera néanmoins attentive à la protection des éléments bâtis de la commune non identifiés.*

Les lotissements neufs : *afin de limiter les longueurs de réseaux et les difficultés de voisinage, il convient de prévoir d'interdire les découpages de parcelles « en drapeau ». Le lotissement du Pin sera accessible par une voie en cul de sac. Une sortie supplémentaire qui éviterait des difficultés de circulation est pourtant possible vers le chemin situé au Nord-Est. Sa réalisation devrait être envisagée.*

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Le projet du lotissement est déjà réalisé et urbanisé.*

Zone UI de Faurie : l'extension nuit à la conservation des trames vertes et bleus, de la zone humide et de la ripisylve. Elle inclut le moulin de Salcrupt qui peut être considéré comme élément déterminant du patrimoine. L'extension proche de la rivière ne paraît pas adéquate.

→ *Voir réponses « OBSERVATIONS CONCERNANT LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE UI » en page 12 du document.*

→ *La zone humide concernée fait partie intégrante de l'OAP, l'OAP indique que la zone humide sera un espace vert paysager à mettre en valeur.*

Aspect extérieur des constructions zones UA, UB, UH, 1AU : Pour le respect des prescriptions, il est préférable d'utiliser le terme « obligatoire » au lieu de « de préférence » dans le règlement.

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande et ne souhaite pas utiliser le terme « obligatoire ».*

Alignements à conserver : Monsieur Riocreux préconise l'extension à d'autres alignements.

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande car elle a travaillé les alignements qu'elle souhaite conserver dans le projet de PLU.*

Enseignes : mise en place d'un règlement local de publicité.

→ *La commune indique qu'elle va réfléchir à la réalisation d'un règlement local de publicité.*

Terrassements : limitation dans les zones UH et N des terrassements à 1mètre en déblai ou remblai.

→ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande et maintien 2 mètres en déblai ou remblai dans les zones concernées.*

OAP 8 La Vilette : Les observations émises dans ce point se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».

➔ *Voir réponses « OBSERVATIONS CONCERNANT LE PROJET « UTN DE LA VILETTE » (Zone Nt) » en page 8 du document.*

10 | Mail n°6 – M. Pierre-Yves Grange copropriétaire avec Mmes Sophie Grange, Anne-Marie Comte et Estelle Berger et M. Hubert Grange et Paul-Henri Grange :

Monsieur Grange a constaté le classement en zone A des parcelles AM380 et AM440 qu'il possède en copropriété. Il apporte les remarques suivantes :

- Difficulté à remettre les parcelles en terre agricole
- Ne peuvent pas être rattachées aux parcelles AM032 et AM038
- L'accès se fait directement depuis le chemin de Dunières à La Vilette
- Les réseaux électricité, fibre optique et eaux usées sont disponibles en bordure du chemin d'accès et l'eau potable est présente sur la parcelle AM440.

Il conclut par : *Ces proximités limitent les travaux de constructions de voirie et réseaux avec une réduction de l'impact écologique et, à terme, réductions pour la commune des frais d'entretien de ces réseaux et voirie.*

➔ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande La commune a envoyé un courrier demandant les intentions de la famille concernée en 2018, la réponse était qu'il n'y avait pas d'intention de construire.*

➔ *Devant respecter l'enveloppe urbaine attribuée par les documents supra-communaux (SCoT, ...), la commune a dû faire des choix d'aménagement et ne peut pas permettre plus d'extensions d'urbanisation dans son projet de PLU.*

11 | Mail n°9 – ADDEN AVOCATS :

Madame Stéphanie Gervason Perrayon est venue, en complément de ce message transmis par les avocats de l'entreprise, dire que L'Entreprise Vial a bien en projet de déménager en zone industrielle sur une parcelle qui lui a été réservée. Mais le contexte économique fait que ce déménagement n'est pas possible actuellement. Aussi, pour que l'entreprise puisse continuer à vivre et être en conformité avec les normes ICPE qui lui sont imposées, il est important qu'elle puisse avoir la possibilité de faire les quelques aménagements minimes sur le site actuel qui viendraient à s'imposer. Elle demande donc que le règlement soit modifié pour autoriser cette possibilité. La modification du règlement proposée est : *pourraient être admises, « dès lors qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers ou nuisances pour la proximité de l'habitat :*

- *La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur leur terrain d'assiette après destruction ou démolition, sans changement de destination ;*
- *L'extension des constructions existantes dans la limite de 10 % de leur emprise au sol ou de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;*
- *les travaux visant à assurer leur mise aux normes, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité, d'isolation ;*
- *les travaux visant à améliorer leur performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable. »*

Nous demandons à ce que ces dispositions, spécialement applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soient intégrées au sein du règlement de la zone

UA. Elles permettront ainsi d'éviter tout gel des bâtiments existants ce qui serait particulièrement préjudiciables aux exploitants, et tout particulièrement à notre cliente et aux emplois qu'elle génère.

➔ *La commune ne souhaite pas répondre favorablement à la demande. La commune décide de ne pas modifier le règlement écrit et fera en sorte de répondre favorablement à toute demande de travaux.*

12 | Mail n°10 – Mme Marie-Line Vanhille, Cheffe de projet « PVD » :

Madame Vanhille demande que le règlement de la zone UA du PLU prenne en compte, uniquement pour le linéaire commercial :

- Rubrique « *changement de destination* » *il est autorisé uniquement au profit du commerce.*
- Rubrique « *stationnement* » *aucune contrainte de stationnement.*

Elle rappelle l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon sur ce projet en tant que PPA.

➔ *La commune souhaite répondre favorablement à la demande et modifiera le règlement écrit en conséquence.*

## 2 | QUESTIONS FAISANT SUITE AUX RESERVES ET REMARQUES DES AVIS DONNES ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 1 / AVIS PPA

Le commissaire enquêteur a pris en compte les réponses fournies dans le document « Synthèse des avis PPA et réponses apportées par la commune de Dunières » en tout début d'enquête. Il a bien noté la levée de réserve de la Commission du SCoT et la modification de l'avis de la Chambre d'Agriculture reçues en cours d'enquête.

→ *Un premier document faisait office des observations et réponses apportées par la commune de Dunières suite à l'avis des PPA, de la MRAe, de la CDNPS et de la CDPENAF. Ce document avait été transmis à M. le Commissaire Enquêteur au démarrage de l'enquête publique. Il convient de s'y référer pour consulter les réponses apportées par la commune.*

### 2 / AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-LOIRE

Le Département souhaite que soit ajouté dans le règlement un article concernant les reculs des plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres aux abords des voies et notamment des routes départementales : recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public. Allez-vous prendre en compte cette demande ?

→ *La commune souhaite intégrer cette demande dans le règlement écrit.*

### 3 / QUESTIONS DU CE

3.1 | L'assainissement collectif de la commune a été déclaré non conforme en 2018, quelles mesures ont été prises et qu'en sera-t-il avec une augmentation de la population ?

→ *Un marché portant sur l'étude de diagnostic et d'élaboration du schéma directeur d'assainissement de la commune a été lancé en Octobre 2022. Ces conclusions seront intégrées au PLU par arrêté de mise à jour (et modification si nécessaire).*

3.2 | Le risque radon est au niveau 3 sur la commune, aucune mesure n'est annoncée dans la réglementation. Comment allez-vous sensibiliser les porteurs de projet de construction sur les recommandations préconisées ?

→ *Des préconisations et fiches d'informations sur le risque radon qui porte sur la commune seront insérées dans les annexes du PLU. Ce risque fera également l'objet d'une mention dans le rapport de présentation.*

3.3 | Le dossier ne précise pas de distance pour le périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage, quelle est-elle ?

→ *Le périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage varie entre 50 et 100 mètres. Cette distance est définie selon la présence de bétail, et la taille du cheptel.*

→ *Ces éléments seront ajoutés dans le règlement (règles générales).*

3.4 | En zone N, il n'est pas précisé de distance maximale pour les annexes par rapport à la construction principale, est-ce un oubli ?

→ *La distance maximum entre les annexes et le bâtiment principal en zone N est indiquée en page 123 du règlement écrit, elle est de 20 mètres.*

3.5 | En zone A et N, il est permis 2 annexes pour une surface maxi de 50 m<sup>2</sup>. La formulation peut permettre 2 interprétations, soit 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol au total pour les 2 annexes, soit 50 m<sup>2</sup> chacune. Quelle est la bonne lecture ? Allez-vous clarifier ce point ?

→ *Il s'agit de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol totale, la rédaction sera précisée et complétée dans le règlement écrit.*

3.6 | En zone A, le règlement écrit (page 107) donne deux valeurs pour la limite avec une zone U ou 1AU : 50m dans le texte et 20m sur le schéma. Quelle est la bonne valeur ?

→ *La bonne valeur est 50 mètres, le schéma sera corrigé en conséquence dans le règlement écrit.*

3.7 | En zone UH, la construction d'établissements hôteliers est interdite, mais il est précisé une règle pour les hôtels, cela manque de cohérence. Allez-vous clarifier ce point ?

→ *Il s'agit d'une erreur matérielle, les constructions d'hébergements hôteliers et touristiques sont interdites en zone UH. Les règles présentes en section 2 et 3 du règlement UH seront supprimées.*

3.8 | L'OAP N°5 Le Pin est sur une surface de 8270m<sup>2</sup> et prévoit la construction de seulement 4 logements individuels, n'est-ce pas manquer d'ambition pour ce terrain plat ?

→ *L'OAP n°5 Le Pin concerne un projet de lotissement qui est déjà viabilisé et 2 lots sur 4 sont construits. L'OAP n'a plus lieu d'être car le projet est déjà en cours de réalisation, il s'agit d'une erreur matérielle. Le Permis d'Aménager a été autorisé le 05/03/2021.*

→ *L'OAP va donc être supprimée, le secteur sera classé en zone UH.*



3.9 | L'Assemblée Nationale a voté à l'unanimité, jeudi 6 octobre 2022, une proposition de loi qui vise à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Art. L. 372-1. Le texte prévoit que les clôtures implantées dans les espaces naturels doivent permettre, en tout temps, la libre circulation des animaux sauvages. Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles doivent être implantées à au moins 30 centimètres du sol, n'être « ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune », hormis quelques dérogations. Allez-vous modifier le règlement pour intégrer d'ores et déjà cette loi ?

→ *La commune souhaite intégrer cette règle dans son règlement écrit pour les zones agricoles et naturelles*

## **8 - Analyse et avis du commissaire enquêteur sur les observations et les réponses apportées par la commune**

### **OBSERVATIONS CONCERNANT LE PROJET « UTN DE LA VILETTE » (Zone Nt)**

#### **Observations concernées :**

*Observation n°11 - M. Robert Oudin (favorable au projet)*  
*Courrier n°1 - Mme Monique de Vaissière | M. François Béraud.*  
*Courrier n°3 - Madame et Monsieur Annie et René Gauthier.*  
*Courrier n°6 - Madame Geneviève Riocreux.*  
*Courrier n°8 - Madame Geneviève Riocreux.*  
*Courrier n°9 - Famille Valette.*  
*Courrier n°10 - Madame Gisèle Soulas.*  
*Courrier n°11 - Monsieur Jean-Paul Riocreux.*  
*Courrier n°12 - Madame Françoise Salanon | Monsieur Michel Longchambon.*  
*Courrier n°13 - Monsieur Gilles Peyrard.*  
*Courrier n°14 - Madame et Monsieur Bernard Kraeutler.*  
*Courrier n°20 - Monsieur Régis Riocreux.*  
*Courrier n°21 - Monsieur Jean-Baptiste Riocreux.*  
*Courrier n°22 - Collectif « Le hameau de la Vilette ».*  
*Courrier n°26 – Assa Abloy (favorable au projet).*  
*Mail n°1 - Madame Sophie de Vaissière.*  
*Mail n°3 - Madame et Monsieur Ingrid et Sylvain Mhur.*  
*Mail n°7 - Madame et Monsieur Lauriane et Yvan Meyrieux.*

1- Un projet qui répond à une demande d'hébergement touristique de plus en plus forte

→ *En conséquence, la commune de Dunières manque aujourd'hui de « places » pour accueillir les touristes et les salariées des entreprises, ceux-ci allant donc dans les communes voisines ou, dans le cadre du tourisme d'affaire, dans des territoires plus éloignés.*

→ *La structure d'accueil touristique projetée pourra accueillir environ 70 personnes, doublant ainsi la capacité d'accueil de la commune. La typologie de cette structure (petits bâtiments individuels) est très différente de ce qui est proposé à l'heure actuelle, et viendra donc proposer une offre complémentaire aux gîtes et à l'hôtel.*

2-- Un projet qui n'impacte pas l'activité agricole

→ *Le site de projet, propriété du porteur de projet, n'est pas exploité par des agriculteurs. Dès lors, il n'y a pas d'impact sur les activités agricoles.*

→ *De plus, ce projet n'entre pas en concurrence avec les activités agricoles présentes à l'échelle du territoire communal et ne vient pas limiter / contraindre ces activités.*

### 3 - Un projet avec des impacts environnementaux limités

→ *La mise en œuvre de ce projet entrainera forcément quelques impacts environnementaux, mais ces derniers seront limités. Le plus marquant sera l'imperméabilisation de près de 1230 m<sup>2</sup> de surface au sol. Le fonctionnement du site entrainera également un accroissement des déplacements à l'échelle de la commune, une augmentation des consommations énergétiques et de la production de déchets.*

→ *Toutefois, des mesures d'atténuation de ces « effets négatifs » ont été mis en œuvre : limitation de l'utilisation de la voiture à l'intérieur du site avec un parking de stationnement mutualisé en entrée de site, mise en place d'unités de production d'électricité photovoltaïque sur chaque nouvelle construction, mise en place d'un système de traitement des eaux usées...*

→ *La commune n'a pas réalisé d'inventaire faunistique et floristique spécifique sur le périmètre du projet UTN qui nécessite toutefois la mise en place d'une étude d'impact. La commune de Dunières souhaite rappeler que ce projet est porté par un « privé ». Le secteur classé Nt concerne un important tènement, mais en réalité, les secteurs directement concernés par la mise en œuvre du projet sont limités (espaces de stationnement en entrée de site, chemins interne et espace ciblé pour l'implantation des hébergements localisé en cœur de site). Les espaces de projet ont été choisis dans l'objectif de limiter les impacts sur l'environnement (en dehors des zones humides, absence de défrichement...) et concernent des espaces de prairie aujourd'hui régulièrement fauchés. La commune ajoute que cette demande sera communiquée auprès du porteur de projet afin de l'inciter à réaliser un inventaire complémentaire.*

### 4 | Un projet un impact technique / financier limité pour la commune

→ *La commune complètera le rapport de présentation afin de justifier que son projet de territoire est en adéquation avec la ressource en eau. Toutefois, elle précise que cet enjeu a bien été pris en compte dans la définition des perspectives de développement en lien avec les partenaires concernés.*

→ *Approfondir (impacts financiers de présentation, gestion voirie...)*

### 5 | La mise en place de mesures complémentaires pour répondre aux craintes exprimées par les habitants

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur estime que la commune apporte une réponse rassurante aux habitants proches du projet d'UTN à La Vilette, projet qui a reçu le soutien de 2 anciens maires.

« *La commune tient à rassurer les habitants exprimant leur crainte quant à la création du projet. La commune a une certaine maîtrise sur le projet et est en étroite collaboration avec le porteur de projet : dans un premier temps, le projet consistera à la création de 6 logements.*

*Ensuite une réflexion sera engagée sur la poursuite du projet, un bilan sera réalisé en rapport avec une utilisation touristique. La commune jugera alors de la pertinence de finaliser le projet en fonction du bilan réalisé ».*

Hormis pendant la période des travaux, avec une limitation à 6 logements et la promesse qu'un bilan sera réalisé après cette tranche, les craintes de nuisances invoquées par les habitants proches de la futur zone Nt : dégradation du paysage, maisons dévalorisées, risques routiers accrus, nuisances sonores, dégâts environnementaux, me semblent acceptables.

La commune aura le pouvoir de bloquer toute extension si cela s'avère nécessaire.

Le commissaire enquêteur est favorable à la création de ce zonage Nt.

## **OBSERVATIONS CONCERNANT LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE UI**

### **Observations concernées :**

1 Observation n°4 - Mme Marie-José Didier.

2 Observation n°12 - M. Gaël Garnier.

3 Courrier n°15 - Madame Christèle Largeron.

4 Courrier n° 16 - Monsieur Jean-Pierre Marcon.

5 Courrier n°24 - Monsieur Didier Largeron.

6 Mail n°8 - Monsieur Bruno Raffin | Scierie Moulin (favorable au projet).

### **Réponse « groupée » apportée par la commune :**

Le territoire communal compte trois zones d'activités : la zone d'activités de Ville, de Faurie et du Solier. L'analyse foncière menée dans le cadre du diagnostic a révélé la saturation de ces espaces d'activités. Pourtant, l'accueil de nouvelles entreprises, l'extension d'entreprises existantes ou la délocalisation / relocalisation d'activités sources de nuisances situées dans le centre-ville ou à proximité immédiate représentent des enjeux fort du Plan Local d'Urbanisme en matière de développement économique, d'attractivité mais aussi de cadre de vie.

Le projet d'extension de la zone d'activité a pour unique vocation l'accueil d'industries et d'artisanat. Dans les faits, l'industrie principale de la commune de Dunières est l'industrie du bois, très consommatrice d'espace.

Le SCOT Jeune Loire prescrit pour la communauté de communes un besoin en extension des zones d'activités de 12,7 hectares et le projet de révision du PLU s'inscrit en compatibilité avec cette orientation. A ce titre, ce projet d'extension de la zone d'activité économique est un projet stratégique pour l'ensemble du territoire intercommunal. Il est porté par la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon, compétente en matière de développement économique.

### **Réponses « individualisées » apportées par la commune :**

#### **1 | Observation n°4 - Mme Marie-José Didier :**

Madame Didier n'est pas favorable à l'extension de la zone UI dans le secteur de Ville. Elle se dit porte-parole des habitants du hameau de Ville. Elle demande le classement des parcelles AM 185, AM232, AM183 et AM184 en zone constructible.

- *La commune souhaite rappeler que ce projet, stratégique pour le territoire du Pays de Montfaucon, est inscrit dans le SCoT de la Jeune Loire. Dès lors, le projet de révision du PLU communal se doit d'être compatible avec les orientations du SCoT. Le choix des parcelles concernées par ce projet d'extension répond à plusieurs critères : parcelles facilement*

*accessibles, impacts sur le « grand paysage » limité, présence des réseaux à proximité, extension en continuité de la zone existante...*

*- La grande majorité des parcelles concernées par ce projet sont classées en zone 1AU<sub>i</sub>, sauf les parcelles déjà desservies par les réseaux et la voirie, ce qui est le cas des parcelles AM 181, AM 180 et AM 702.*

*- Les parcelles AM 232, AM 183 et AM 184 ont été classées en zone N pour répondre aux principes de la loi Montagne (interdiction de construire en discontinuité des hameaux et bourgs existants), ce qui serait le cas dans ce secteur. De plus, ce classement permet d'éviter de construire du logement à proximité d'une zone d'activité économique présentant des nuisances, au regard d'activités économiques incompatibles avec l'habitat.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Les réponses de la commune à cette observation n'amènent pas de remarque de la part du commissaire enquêteur.

#### **2 | Observation n°12 - M. Gaël Garnier :**

Le grand-père de Monsieur Gaël Garnier (Monsieur Félix Desorme) est propriétaire des parcelles AM639, AM 641, AM643, AAM645, AM647, AM649, AM149 et AM786. Avec l'extension de la zone industrielle, il va perdre ces terrains qu'ils cultivent, ainsi que la parcelle AM147 qu'il a en ferme. Ils demandent que lui soit attribuée une surface identique de terre agricole près de son exploitation de Montregard, soit environ 6,5 hectares.

De plus, la maison située sur les parcelles AM137 et AM138 est habitée par le Monsieur Félix Desorme (grand-père de Monsieur Gaël Garnier). Il demande à ce qu'il puisse avoir l'usufruit de cette maison jusqu'à son décès ou bénéficier d'un relogement.

*- Les deux demandes exprimées ne relèvent pas directement de la révision du PLU. Toutefois, la commune de Dunières, bien consciente de l'impact de ce projet sur l'exploitation agricole concernée et sur le logement de M. Félix Desorme, va se rapprocher des services concernés (intercommunalité et chambre d'agriculture) afin de faire remonter les demandes exprimées.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte de la démarche de la commune pour que des solutions soient trouvées avec le concours des services concernés.

#### **3 | Courrier n°15 et courrier n°24 - Mme Christèle et M. Didier LARGERON :**

Madame LARGERON alerte sur les conséquences sur l'exploitation de son frère par le passage en zone industrielle de ses meilleures terres agricoles : AM584, AM586, AM683, AM594, AM599... Elle regrette l'absence de concertation lors de l'élaboration de ce projet.

Monsieur LARGERON a une exploitation agricole de 45 vaches laitières, il travaille 17 hectares autour de sa ferme dont 7 hectares seulement sont mécanisables. Le projet prévoit une extension de la zone UI qui le priverait de 5 des 7 hectares mécanisables. Les parcelles concernées sont : AM584, AM586, AM683, AM594, AM599, AM129 et AM126. Il signale que ces terrains sont le cœur de son exploitation, sans eux, son exploitation n'est plus viable en

production laitière. Il précise également que la parcelle AW60 devrait être incluse dans le nouveau PLU avant celles qu'il exploite car adjacente avec la zone UI.

*La commune souhaite rappeler que ce projet, stratégique pour le territoire du Pays de Montfaucon, est inscrit dans le SCoT de la Jeune Loire. Dès lors, le projet de révision du PLU communal se doit d'être compatible avec les orientations du SCoT. Le choix des parcelles concernées par ce projet d'extension répond à plusieurs critères : parcelles facilement accessibles, impacts sur le « grand paysage » limité, présence des réseaux à proximité, extension en continuité de la zone existante... La parcelle AW60 n'a pas été retenue au regard d'une difficulté d'accessibilité (éloignement des grands axes routiers), d'un impact plus fort sur le « grand paysage » et de son proche voisinage avec le hameau de Faurie (risque de conflit de voisinage).*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur estime que la réponse de la commune ne répond pas à la problématique de la viabilité de l'exploitation de Monsieur Largeron.

#### **Ce point fera donc l'objet d'une réserve.**

Le commissaire enquêteur estime que tout doit être fait pour trouver une solution pour que Monsieur Lageron puisse continuer à vivre correctement, et dans de bonnes conditions, de son exploitation. Il regrette l'absence de concertation et qu'aucune recherche de solution n'ait encore eu lieu et il s'étonne que ce point ne fasse pas l'objet d'une observation par la Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire dans son avis. Ceci qui montre bien que ce cas n'a pas eu toutes les recherches de solution qu'il mérite.

Le commissaire enquêteur est cependant bien conscient de l'enjeu économique que représente l'installation d'une unité de fabrication de granulés bois et de production électricité qui répondra à un fort besoin actuel.

#### **4 | Courrier n° 16 - Monsieur Jean-Pierre Marcon :**

Monsieur Marcon propose des aménagements mineurs concernant le projet d'extension de la zone d'activité économique, avec la réduction d'environ 3 hectares sur le secteur de Ville du périmètre économique (60% de la parcelle AW59 et la partie espace vert de l'OAP N°9).

*Sur le déclassement de la partie d'espace vert de l'OAP numéro 9, la commune ne souhaite pas répondre favorablement. Ce secteur ne sera pas construit (cf. orientation de l'OAP) mais sera aménagé en espace vert. Il fait donc partie intégrante du projet d'exception de la ZAE.*

*Le déclassement d'environ 60% de la parcelle AW59 semble être une proposition intéressante, permettant d'éloigner l'implantation d'activités économiques des constructions résidentielles implantées au nord et de limiter la construction dans un secteur plus exposé (impact sur le « grand paysage »). Dès lors, la commune souhaite y répondre favorablement.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune et n'émet pas de remarques sur ces réponses.

## 5 | Mail n°8 - Monsieur Bruno Raffin | Scierie Moulin (favorable au projet).

Monsieur Raffin transmet un plan de situation du projet de son entreprise sur les parcelles au-dessus de la ZA de Ville. Les parcelles qui constituent la zone d'implantation sont « classées en « agricole », il est impératif de bien prévoir une évolution du PLU pour qu'elles deviennent en « activités ECONOMIQUES ».

*La commune prend acte de cette observation qui va dans le sens du « projet de développement économique » inscrit dans la révision du PLU. Cette extension est avant tout nécessaire pour maintenir, sur le territoire communal, des activités économiques déjà implantées mais qui ont besoin de s'étendre. Si ces projets ne pouvaient être réalisés, ces entreprises seraient obligées de se relocaliser sur une autre commune, entraînant, de facto, une perte d'attractivité pour la commune de Dunières.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est bien conscient de l'enjeu économique que représente l'installation d'une unité de fabrication de granulés bois et de production électricité qui répondra à un fort besoin actuel.

Toutefois, ce zonage ne pourra être réalisé que si une solution est trouvée concernant le cas de Monsieur Largeron.

Le commissaire enquêteur ne doute pas que les parties concernées vont trouver un accord qui permettra la poursuite de l'activité de Monsieur Largeron dans des conditions acceptables.

## **DEMANDES DE MODIFICATION DE ZONAGE A PROXIMITE DES HAMEAUX**

### **Observations concernées :**

*Observation n°1 – Mme Chantal Duchamp.*

*Observation n°2 – M. Éric Gachet.*

*Observation n°3 – M. Laurent Faugier.*

*Observation n°6 – M. André Peyrard.*

*Observation n°8 – M. Pierre Didier.*

*Observation n°10 – Mme Estelle Conjard.*

*Mail n°4 - Monsieur Jean-Philippe Grail.*

### **Réponse « groupée » apportée par la commune :**

Le choix du déclassement de certains hameaux (passage en zone A ou N au regard du PLU actuellement en vigueur) a été conduit afin d'assurer la compatibilité du projet de PLU révisé avec le SCoT de la Jeune Loire.

Afin de limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle, en conformité avec les lois Grenelle et ALUR, le SCoT prévoit des règles d'urbanisation dans les centralités principales et au niveau des hameaux.

Concernant les centralités principales, le SCoT demande de :

Délimiter l'enveloppe bâtie de la centralité principale ;

Localiser en priorité l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles et agricoles en extension de l'enveloppe bâtie de la centralité principales.

Concernant les hameaux, le SCoT demande de :

Définir et localiser précisément dans les documents d'urbanismes locaux les hameaux et des coupures et délimiter leur enveloppe bâtie.

Hierarchiser au sein des PLU les hameaux en deux catégories minimums : les hameaux principaux et les hameaux secondaires, en prenant en compte :

- Le nombre de logement que comporte le hameau ;
- La présence d'un ou de commerce(s), service(s)et/ou équipement(s) ;
- La proximité et les liaisons à la centralité ;
- La capacité des réseaux (secs et humides) ;
- La présence d'une activité agricole.

Permettre au sein des hameaux principaux des extensions maîtrisées de l'enveloppe bâtie dans le respect des principes suivants :

- Préserver l'identité urbaine et architecturale du hameau ;
- Conserver des coupures d'urbanisation avec les hameaux / bourgs voisins ;
- Empêcher la remise en cause du rôle structurant de la centralité principale de la commune.

Favoriser au sein des hameaux secondaires la construction au sein de l'enveloppe bâtie mais interdire toute extension de cette dernière.

Interdire toute nouvelle construction en secteur d'habitat isolé ou diffus, non continu à un tissu bâti existant, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels.

*>> La zone UH du nouveau document d'urbanisme correspond aux principaux hameaux de la commune. Cette zone remplace une partie des sous-secteurs UCh du Plan Local d'Urbanisme de 2008 qui correspondait aux hameaux dont l'assainissement sera traité par un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur (Hameaux du Pin, de Maisonnnette, Fourneaux, Villette, Crouzet, Berg, Côts). Les zones UH du nouveau document d'urbanisme ne reprennent pas l'ensemble des zones UCh du Plan Local d'Urbanisme de 2008. En effet, les secteurs d'habitat diffus et/ou situé à proximité d'exploitations agricoles ont été classés en zone agricole A ou naturel N selon l'environnement.*

### **Réponses « individualisées » apportées par la commune :**

#### **1 | Observation n°1 – Mme Chantal Duchamp :**

Madame Duchamp demande le passage en zone constructible de ses deux parcelles près du hameau du Pin (parcelles AZ103 et AZ258).

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Conformément au SCoT, il n'est pas possible de rendre constructible ces deux parcelles, car elles sont localisées en exception du hameau et appartiennent à un ensemble agricole. De plus, elles ne sont pas desservies par l'ensemble des réseaux*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse de la commune est conforme avec les lois et orientations qui s'imposent au projet de PLU.

#### **2 | Observation n°2 – M. Éric Gachet :**

Monsieur Gachet demande que la parcelle BC33 à Cublaise soit classée « constructible ».

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Au titre du SCoT, conformément aux lois Grenelle et ALUR, ce regroupement de maisons n'est pas considéré comme un hameau. A ce titre, il convient d'interdire toute nouvelle construction en secteur d'habitat isolé ou diffus, non continu à un tissu bâti existant, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse de la commune est conforme avec les lois et orientations qui s'imposent au projet de PLU.

**3 | Observation n°3 – M. Laurent Faugier :**

Monsieur Faugier demande que la parcelle AH143 soit classée « constructible ».

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Au titre du SCoT, conformément aux lois Grenelle et ALUR, ce regroupement de maisons n'est pas considéré comme un hameau. A ce titre, il convient d'interdire toute nouvelle construction en secteur d'habitat isolé ou diffus, non continu à un tissu bâti existant, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse de la commune est conforme avec les lois et orientations qui s'imposent au projet de PLU.

**4 | Observation n°6 – M. André Peyrard :**

Monsieur Peyrard est propriétaire de la parcelle AB200 à Bercary. Celle-ci a été viabilisée et un Mobile-Home y est installé depuis 1999. Il conteste le déclassement et demande qu'elle reste constructible.

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Au titre du SCoT, conformément aux lois Grenelle et ALUR, ce regroupement de maisons n'est pas considéré comme un hameau. A ce titre, il convient d'interdire toute nouvelle construction en secteur d'habitat isolé ou diffus, non continu à un tissu bâti existant, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse de la commune est conforme avec les lois et orientations qui s'imposent au projet de PLU.

**5 | Observation n°8 – M. Pierre Didier :**

Monsieur Didier demande le maintien en zone constructible de ses parcelles AM183 et AM184. Il a un projet d'installation d'une yourte.

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Au titre du SCoT, conformément aux lois Grenelle et ALUR, ce regroupement de maisons n'est pas considéré comme un hameau. A ce titre, il convient d'interdire toute nouvelle construction en secteur d'habitat isolé ou diffus, non continu à un tissu bâti existant, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse de la commune est conforme avec les lois et orientations qui s'imposent au projet de PLU.

#### **6 | Observation n°10 – Mme Estelle Conjard :**

Madame Conjard, propriétaire des parcelles BL128, BL129, BL130 et BL131, demande à ce que ses parcelles restent constructibles. Elle a un projet de construction d'une maison d'habitation sur la parcelle BL128 et la construction de chalets à vocation touristique pour les autres parcelles.

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Au titre du SCoT, conformément aux lois Grenelle et ALUR, ce regroupement de maisons n'est pas considéré comme un hameau. A ce titre, il convient d'interdire toute nouvelle construction en secteur d'habitat isolé ou diffus, non continu à un tissu bâti existant, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse de la commune est conforme avec les lois et orientations qui s'imposent au projet de PLU.

#### **7 | Mail n°4 - Monsieur Jean-Philippe Grail :**

Monsieur Grail, propriétaire d'une parcelle AD53 à Berc, demande qu'elle reste constructible pour y implanter son projet de construction de 14 chalets de 30/40m<sup>2</sup> et 50/60m<sup>2</sup> environ avec jardin et parking ainsi qu'une salle commune. Un certificat d'urbanisme avait été accepté le 14 avril 2021, le COVID a retardé le projet.

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Le projet se trouve en extension d'un hameau et ce principe va à l'encontre de l'objectif de recentrer l'urbanisation autour de l'urbanisation principal de la commune. De plus, le projet n'étant pas assez abouti durant la révision du PLU, la commune a choisi de ne pas intégrer ce projet au risque de fragiliser le document.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La réponse de la commune est conforme avec les lois et orientations qui s'imposent au projet de PLU.

### **DEMANDES DE MODIFICATION DU ZONAGE DES PARCELLES AN237, AN209, AN205 et AN207.**

#### ***Observations concernées :***

*Courrier n°2 - Madame Monique Granger | Monsieur Bernard Gouy | Monsieur Jean-Paul Roche.*

*Courrier n°4 - Madame Monique Granger | Monsieur Bernard Gouy | Monsieur Jean-Paul Roche.*

*Courrier n°17 - Monsieur Jean-Paul Roche.*

*Mail n°5 - Maître Quentin Navarro.*

### **Réponse « groupée » apportée par la commune :**

Les quatre parcelles mentionnées lors de l'enquête publique concernent une zone qui, dans le PLU en vigueur, est classée en zone AU « stricte » (réserve foncière non constructible sans modification du PLU et sous réserve de démontrer que les capacités constructibles de la commune sont épuisées).

En déclinaison du SCoT de la Jeune Loire, la commune a souhaité mobiliser en priorité les potentiels fonciers situés à l'intérieure de l'enveloppe bâtie (dents creuses, division parcellaire) des bourgs, villages et hameaux analysés précisément lors du diagnostic pour permettre de limiter la consommation d'espace. Si ces capacités foncières ne permettent pas de répondre aux objectifs de développement fixés pour la commune (ce qui est le cas pour la commune de Dunières), il est possible d'identifier des secteurs de développement en « extension urbaine ».

Toutefois, il conviendra de localiser en priorité l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles et agricoles en extension de l'enveloppe bâtie de la centralité principale (c'est-à-dire que le secteur se situe en continuité directe de l'enveloppe bâtie de la centralité afin de permettre une organisation d'ensemble cohérente et connectée au tissu bâti existant). La délimitation de ces zones 1AU devra également être réalisée en respectant à la fois la surface maximale totale autorisée (12,8 ha pour la commune de Dunières) et la densité minimale prescrite pour les opérations résidentielles (14 logements par hectare).

*>> Toutes les zones 1AU et 2AU de la commune répondent à ces orientations.*

En effet, la délimitation des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat du nouveau document d'urbanisme découle :

☐ Des objectifs communaux en termes de développement et de réduction de la consommation d'espace

Des orientations du SCOT de la Jeune Loire.

*>> Au regard des orientations du SCoT, des objectifs de production de logement (permettre l'accueil d'au moins 180 logements), des choix ont dû être faits. Il était impossible de « reconduire » toutes les zones AU du PLU en vigueur.*

Ainsi, et afin de répondre à la réglementation en vigueur en matière de réduction de la consommation d'espace, les zones à urbaniser ont été largement réduite par rapport aux documents d'urbanisme précédent : de 63,7 hectares inscrits en zone à urbaniser 1AU, le nouveau document d'urbanisme n'affiche que 7 hectares de zones à urbaniser 1AU dont :

1 hectare situé à l'intérieur de l'enveloppe bâtie principale (Secteur OAP «Le Champs»),

0,8 hectare situé à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du hameau du Pin (Secteur OAP «Le Pin»)

5,2 hectares en continuité directe de l'enveloppe bâtie de la centralité principale (secteur du «Château», secteur de «La Côte» et secteur «Grand Prés»,)

A ces 7 hectares, il convient d'ajouter les 1,8 ha de l'unique zone 2AU délimitée dans le PLU, également délimité en continuité de la centralité principale. Elle correspond à une réserve foncière qui permettra à la commune d'atteindre ses objectifs de productions de logements si de la rétention foncière était observée sur les autres zones à urbaniser (1AU), sur les secteurs de renouvellement urbain et sur les dents creuses.

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à ces demandes.*

*En effet, même si des investissements ont été réalisés par les propriétaires, ces parcelles ne sont, aujourd'hui, pas constructibles dans le PLU en vigueur. De plus, les investissements réalisés ne permettent pas de considérer ces parcelles comme équipées et desservies.*

*Classer ces parcelles en zone 1AU dans le projet de révision du PLU ne serait pas compatible avec les orientations du SCoT détaillées précédentes. En effet, ces parcelles ne sont pas localisées en continuité de l'enveloppe bâtie de la centralité principale ni au cœur de l'enveloppe bâtie d'un hameau (parcelles en extension d'un hameau avec fort impact sur le « grand paysage »).*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La commune a dû faire des choix pour répondre à l'objectif de diminution de consommation d'espace, sa réponse est conforme avec les lois et orientations qui s'imposent au projet de PLU.

#### **DEMANDE DE MODIFICATION DU ZONAGE DE LA PARCELLE BE629**

##### **Observations concernées :**

*Courrier n°5 - Madame Monique Mounier.*

*Courrier n°7 - Madame Monique Mounier.*

*Courrier 16 - Monsieur Jean-Pierre Marcon.*

##### **Réponse « groupée » apportée par la commune :**

La parcelle mentionnée concerne une zone qui, dans le PLU en vigueur, est classée en zone U (zone urbaine). Toutefois, après vérification, cette parcelle ne peut pas être considérée comme totalement équipée et desservie afin de pouvoir y développer un projet de logements locatifs sociaux. Dès lors, cette parcelle, si la commune souhaitait voir la résiliation d'un projet, aurait dû être classée en zone 1AU. Cela aurait été possible car cette parcelle est en continuité de l'enveloppe urbaine de la centralité principale.

Toutefois, au regard des orientations du SCoT, des objectifs de production de logement (permettre l'accueil d'au moins 180 logements), des choix ont dû être faits. Ainsi, et afin de répondre à la réglementation en vigueur en matière de réduction de la consommation d'espace, les zones à urbaniser ont été largement réduites par rapport aux documents d'urbanisme précédents : de 63,7 hectares inscrits en zone à urbaniser 1AU, le nouveau document d'urbanisme n'affiche que 7 hectares de zones à urbaniser 1AU.

A ces 7 hectares, il convient d'ajouter les 1,8 ha de l'unique zone 2AU délimitée dans le PLU, également délimitée en continuité de la centralité principale. Elle correspond à une réserve foncière qui permettra à la commune d'atteindre ses objectifs de productions de logements si de la rétention foncière était observée sur les autres zones à urbaniser (1AU), sur les secteurs de renouvellement urbain et sur les dents creuses.

*>> Il n'était donc pas possible de créer de nouvelles zones AU à vocation résidentielle.*

De plus, cette parcelle est localisée de l'autre côté d'une petite voirie qui permet de marquer physiquement une limite intangible à l'urbanisation. La commune de Dunières a souhaité s'appuyer sur cette voirie pour matérialiser la limite entre la zone urbaine et la zone agricole.

Pour finir, cette parcelle est localisée à proximité de la sous station électrique (tènement classé en zone UE au sud). Elle est également, pour partie, traversée par une ligne « moyenne tension ». Des lors, cette localisation n'est pas optimale pour y développer une offre de logements.

*La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à ces demandes. Toutefois, la commune souhaite travailler avec les propriétaires de cette parcelle qui possèdent également la parcelle BE773. Cette parcelle, d'une surface de +/- 7000 m<sup>2</sup> présente les mêmes caractéristiques géographiques que l'autre parcelle. Elle est toutefois plus facilement accessible et classée en zone constructible dans le projet de révision du PLU. Dès lors, cette parcelle pourrait être susceptible d'accueillir le projet initialement envisagé sur la parcelle BE629.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La commune a dû faire des choix pour répondre à l'objectif de diminution de consommation d'espace, sa réponse est conforme avec les lois et orientations qui s'imposent au projet de PLU. Le transfert du projet de construction de logements locatifs sociaux de la parcelle BE629 vers la parcelle BE773 me semble être une bonne alternative.

#### **AUTRES DEMANDES / OBSERVATIONS**

##### ***Observations concernées :***

##### **1 | Observation n°9 – M. Pierre Chomat :**

Monsieur Chomat demande que sa parcelle AD163 soit classé en zone A pour permettre une éventuelle extension de bâtiment agricole.

*La commune est favorable à la demande mais indique que la parcelle AD163 est déjà classée en zone agricole dans le projet d'arrêt du PLU.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est satisfait du classement en zone A, ce qui permet une éventuelle extension des bâtiments agricoles.

##### **2 | Observation n°5 – M. Evelyne Epalle :**

Madame Epalle souhaite connaître de façon précise la limite entre la zone UH et la zone A qui partage sa parcelle AC229.

Un géomètre a fait une estimation de 13,50m à 14m. Elle demande confirmation de la longueur de cette zone qui comprend actuellement sa terrasse et une plateforme (près du Chemin) pour un projet de garage.

*La commune indique que c'est le chemin qui fait une délimitation entre la zone UH et la zone A, d'où le découpage de la parcelle AC229.*

*La commune indique que les données SIG en partie sud de la parcelle AC229 donnent une distance de 14,50m.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire note avec satisfaction la réponse de la commune qui précise la délimitation du zonage.

### 3 | Observation n°7 – M. Michel et Jean-Pierre Boudin :

Propriétaires des terrains BL114, BL115 et BL116, Messieurs Boudin souhaiteraient que ces parcelles (une bande de 30 à 40m au-dessus de la parcelle BL296) soient constructibles pour un projet personnel de maison et de mise en pâture de chevaux.

Ils rappellent leur participation à l'aménagement de ce secteur et signalent l'accord à un lotissement voisin sur cette même zone.

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Les propriétaires concernés possèdent également la parcelle BL296, cette dernière est classée en intégralité en zone 1AU. Devant respecter l'enveloppe urbaine attribuée par les documents supra-communaux (SCoT, ...), la commune a dû faire des choix d'aménagement et ne peut pas permettre plus d'extensions d'urbanisation dans son projet de PLU.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

La commune a dû faire des choix pour répondre à l'objectif de diminution de consommation d'espace, sa réponse est conforme avec les lois et orientations qui s'imposent au projet de PLU.

Le projet de construction de Monsieur Boudin, au plus près des parcelles qu'il souhaite faire pâturer à ses chevaux, pourra être réalisé en réservant un des lots de la parcelle de son père faisant l'objet de l'OAP N° 7 La Côte.

### 4 | Courrier n°16 – M. Jean-Pierre Marcon :

Monsieur Marcon propose une diversification du parc de logement en classant en le terrain AY730 en constructible, un opérateur social est intéressé pour un projet d'habitat groupé.

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Devant respecter l'enveloppe urbaine attribuée par les documents supra-communaux (SCoT, ...), la commune a dû faire des choix d'aménagement. Par conséquent la parcelle AY730 est classée en zone 2AU dans le projet de PLU, c'est-à-dire que la commune pourra urbaniser ce secteur qu'une fois toutes les autres zones 1AU seront urbanisées. Elle considère la parcelle AY730 commune une urbanisation à long termes.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

### 5 | Courrier n°18 – SCoT Jeune Loire :

La Commission SCoT Jeune-Loire a modifié son avis suite aux éléments qui lui ont été transmis. Elle lève la réserve émise dans son premier avis et considère que le projet est maintenant compatible avec le SCoT de la Jeune-Loire.

*La commune prend en compte cette remarque qui n'engendre pas de demande particulière ou modifications du projet de PLU.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur a pris note de cette modification d'avis.

#### 6 | Courrier n°19 – Chambre d’Agriculture :

Suite aux réponses apportées par la commune de Dunières, la Chambre d’Agriculture de la Haute-Loire modifie son premier avis et donne un avis favorable au projet sous réserve des modifications annoncées.

*La commune prend en compte cette remarque qui n’engendre pas de demande particulière ou modifications du projet de PLU.*

*Lors de la commission CDNPS, il a été convenu avec la Chambre d’Agriculture de changer la distance minimale entre les constructions par rapport aux voies et emprises publiques en la passant de 10 mètres (projet de PLU arrêté) à 5 mètres. La commune indique que cette modification sera réalisée pour l’approbation du PLU.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur a pris note de cette modification d’avis.

#### 7 | Courrier n°23 – Mme Riocreux :

Madame Riocreux s’inquiète de l’évolution patrimoniale et esthétique de la commune. Elle dénonce la zone 1AU près de la statue de la Madone, les constructions dans cette zone viendront faire disparaître cet élément architectural qui structure le paysage depuis 1939.

Elle trouve que le PLU ne prend pas assez en compte les préoccupations patrimoniales.

*La commune indique que l’OAP n’impactera pas l’élément patrimonial de la Madone ni sa visibilité. En effet même si le périmètre de l’OAP vient jusqu’au sud de la Madone, l’OAP indique que ce sera pour garantir l’accès au secteur en termes de voirie. Donc aucune construction ne viendra endommager l’intégrité ou la visibilité de la Madone.*

*De plus, la commune indique que la Madone est classée comme élément de patrimoine à protéger dans son projet de PLU (Élément de Patrimoine n°6).*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est satisfait de la réponse de la commune à cette observation.

#### 8 | Courrier n°25 – M. Robert Vallat :

Monsieur Vallat a remis un document « règlement écrit » comprenant des modifications que l’équipe municipale souhaite intégrer au document final. Ce document est accompagné d’un croquis explicatif.

Les modifications concernent les pages : 16-21-22-23-30-34-35-36-44-47-48-49-53-56-61-64-71-74-79-83-84-85-89-92-97-100-109-110-114-122-123-130-131-133.

*La commune souhaite répondre favorablement à la demande et intégrera les éléments concernés dans le règlement écrit.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est favorable à ce que ces modifications soient intégrées dans le document définitif.

## 9 | Mail n°2 – M. Jean-Pierre Riocreux :

Monsieur Riocreux fait part de plusieurs observations sur le projet :

Le quartier de la gare : qu'il convient d'intégrer en zone UA en englobant la rue d'Annonay jusqu'au pont sur le chemin de fer et l'avenue de la gare jusqu'à la gare elle-même.

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande.*

Le petit patrimoine : il y a des manquements dans la liste et le repérage. Construction de type traditionnel local et passé industriel ne sont pas mis en avant. *L'édifice de la gare ainsi que le décor peint « DUNIÈRES » situé en face méritent largement d'être mentionnés dans la liste.*

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. La commune a déjà identifié des éléments de patrimoine, celui-là n'en fait pas partie. La commune restera néanmoins attentive à la protection des éléments bâtis de la commune non identifiés.*

Les lotissements neufs : *afin de limiter les longueurs de réseaux et les difficultés de voisinage, il convient de prévoir d'interdire les découpages de parcelles « en drapeau ». Le lotissement du Pin sera accessible par une voie en cul de sac. Une sortie supplémentaire qui éviterait des difficultés de circulation est pourtant possible vers le chemin situé au Nord-Est. Sa réalisation devrait être envisagée.*

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. Le projet du lotissement est déjà réalisé et urbanisé.*

Zone UI de Faurie : l'extension nuit à la conservation des trames vertes et bleues, de la zone humide et de la ripisylve. Elle inclut le moulin de Salcrupt qui peut être considéré comme élément déterminant du patrimoine. L'extension proche de la rivière ne paraît pas adéquate.

*Voir réponses « OBSERVATIONS CONCERNANT LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZONE UI » en page 12 du document.*

*La zone humide concernée fait partie intégrante de l'OAP, l'OAP indique que la zone humide sera un espace vert paysager à mettre en valeur.*

Aspect extérieur des constructions zones UA, UB, UH, 1AU : Pour le respect des prescriptions, il est préférable d'utiliser le terme « obligatoire » au lieu de « de préférence » dans le règlement.

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande et ne souhaite pas utiliser le terme « obligatoire ».*

Alignements à conserver : Monsieur Riocreux préconise l'extension à d'autres alignements.

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande car elle a travaillé les alignements qu'elle souhaite conserver dans le projet de PLU.*

Enseignes : mise en place d'un règlement local de publicité.

*La commune indique qu'elle va réfléchir à la réalisation d'un règlement local de publicité.*

Terrassements : limitation dans les zones UH et N des terrassements à 1mètre en déblai ou remblai.

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande et maintien 2 mètres en déblai ou remblai dans les zones concernées.*

OAP 8 La Vilette : Les observations émises dans ce point se retrouvent dans le courrier 22 du Collectif « Le Hameau de la Vilette ».

*Voir réponses « OBSERVATIONS CONCERNANT LE PROJET « UTN DE LA VILETTE » (Zone Nt) » en page 8 du document.*

### Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de la commune.

#### 10 | Mail n°6 – M. Pierre-Yves Grange copropriétaire avec Mmes Sophie Grange, Anne-Marie Comte et Estelle Berger et M. Hubert Grange et Paul-Henri Grange :

Monsieur Grange a constaté le classement en zone A des parcelles AM380 et AM440 qu'il possède en copropriété. Il apporte les remarques suivantes :

- Difficulté à remettre les parcelles en terre agricole
- Ne peuvent pas être rattachées aux parcelles AM032 et AM038
- L'accès se fait directement depuis le chemin de Dunières à La Vilette
- Les réseaux électricité, fibre optique et eaux usées sont disponibles en bordure du chemin d'accès et l'eau potable est présente sur la parcelle AM440.

Il conclut par : *Ces proximités limitent les travaux de constructions de voirie et réseaux avec une réduction de l'impact écologique et, à terme, réductions pour la commune des frais d'entretien de ces réseaux et voirie.*

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande La commune a envoyé un courrier demandant les intentions de la famille concernée en 2018, la réponse était qu'il n'y avait pas d'intention de construire.*

*Devant respecter l'enveloppe urbaine attribuée par les documents supra-communaux (SCoT, ...), la commune a dû faire des choix d'aménagement et ne peut pas permettre plus d'extensions d'urbanisation dans son projet de PLU.*

### Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune a dû faire des choix pour répondre à l'objectif de diminution de consommation d'espace, sa réponse est conforme avec les lois et orientations qui s'imposent au projet de PLU.

#### 11 | Mail n°9 – ADDEN AVOCATS :

Madame Stéphanie Gervason Perrayon est venue, en complément de ce message transmis par les avocats de l'entreprise, dire que L'Entreprise Vial a bien en projet de déménager en zone industrielle sur une parcelle qui lui a été réservée. Mais le contexte économique fait que ce déménagement n'est pas possible actuellement. Aussi, pour que l'entreprise puisse continuer à vivre et être en conformité avec les normes ICPE qui lui sont imposées, il est important qu'elle puisse avoir la possibilité de faire les quelques aménagements minimes sur le site actuel qui viendraient à s'imposer. Elle demande donc que le règlement soit modifié pour autoriser cette possibilité. La modification du règlement proposée est : *pourraient être admises, « dès lors qu'il n'en résulte pas une augmentation des dangers ou nuisances pour la proximité de l'habitat :*

- *La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur leur terrain d'assiette après destruction ou démolition, sans changement de destination ;*
- *L'extension des constructions existantes dans la limite de 10 % de leur emprise au sol ou de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;*

- les travaux visant à assurer leur mise aux normes, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité, d'isolation ;
- les travaux visant à améliorer leur performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable. »

Nous demandons à ce que ces dispositions, spécialement applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, soient intégrées au sein du règlement de la zone UA. Elles permettront ainsi d'éviter tout gel des bâtiments existants ce qui serait particulièrement préjudiciables aux exploitants, et tout particulièrement à notre cliente et aux emplois qu'elle génère.

*La commune ne souhaite pas répondre favorablement à la demande. La commune décide de ne pas modifier le règlement écrit et fera en sorte de répondre favorablement à toute demande de travaux.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est favorable à ce que la commune permette à l'entreprise Vial d'effectuer les travaux qui peuvent lui être imposés pour le respect de nouvelles normes, pour l'amélioration des outils de production ou pour l'amélioration des conditions de travail, dans l'attente de son déménagement en zone UI.

#### **12 | Mail n°10 – Mme Marie-Line Vanhille, Cheffe de projet « PVD »:**

Madame Vanhille demande que le règlement de la zone UA du PLU prenne en compte, uniquement pour le linéaire commercial :

- Rubrique « changement de destination » il est autorisé uniquement au profit du commerce.
- Rubrique « stationnement » aucune contrainte de stationnement.

Elle rappelle l'avis de la Communauté de Communes du Pays de Montfaucon sur ce projet en tant que PPA.

*La commune souhaite répondre favorablement à la demande et modifiera le règlement écrit en conséquence.*

#### **Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est favorable à la modification du règlement écrit sur ce point.

#### **AVIS PPA**

Le commissaire enquêteur a pris en compte les réponses fournies dans le document « Synthèse des avis PPA et réponses apportées par la commune de Dunières » en tout début d'enquête. Il a bien noté la levée de réserve de la Commission du SCoT et la modification de l'avis de la Chambre d'Agriculture reçues en cours d'enquête.

*Un premier document faisait office des observations et réponses apportées par la commune de Dunières suite à l'avis des PPA, de la MRAe, de la CDNPS et de la CDPENAF. Ce document avait été transmis à M. le Commissaire Enquêteur au démarrage de l'enquête publique. Il convient de s'y référer pour consulter les réponses apportées par la commune.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur n'émet pas de remarque sur ce point.

**AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-LOIRE**

Le Département souhaite que soit ajouté dans le règlement un article concernant les reculs des plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres aux abords des voies et notamment des routes départementales : recul de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public. Allez-vous prendre en compte cette demande ?

*La commune souhaite intégrer cette demande dans le règlement écrit.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est favorable à la modification du règlement écrit sur ce point.

**QUESTIONS DU CE**

1 | L'assainissement collectif de la commune a été déclaré non conforme en 2018, quelles mesures ont été prises et qu'en sera-t-il avec une augmentation de la population ?

*Un marché portant sur l'étude de diagnostic et d'élaboration du schéma directeur d'assainissement de la commune a été lancé en Octobre 2022. Ces conclusions seront intégrées au PLU par arrêté de mise à jour (et modification si nécessaire).*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse de la commune.

2 | Le risque radon est au niveau 3 sur la commune, aucune mesure n'est annoncée dans la réglementation. Comment allez-vous sensibiliser les porteurs de projet de construction sur les recommandations préconisées ?

*Des préconisations et fiches d'informations sur le risque radon qui porte sur la commune seront insérées dans les annexes du PLU. Ce risque fera également l'objet d'une mention dans le rapport de présentation.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est satisfait par cette prise en compte.

3 | Le dossier ne précise pas de distance pour le périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage, quelle est-elle ?

*Le périmètre de réciprocité autour des bâtiments d'élevage varie entre 50 et 100 mètres. Cette distance est définie selon la présence de bétail, et la taille du cheptel. Ces éléments seront ajoutés dans le règlement (règles générales).*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est favorable à la modification du règlement écrit sur ce point.

4 | En zone N, il n'est pas précisé de distance maximale pour les annexes par rapport à la construction principale, est-ce un oubli ?

*La distance maximum entre les annexes et le bâtiment principal en zone N est indiquée en page 123 du règlement écrit, elle est de 20 mètres.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse, cette information lui ayant échappé.

5 | En zone A et N, il est permis 2 annexes pour une surface maxi de 50 m<sup>2</sup>. La formulation peut permettre 2 interprétations, soit 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol au total pour les 2 annexes, soit 50 m<sup>2</sup> chacune. Quelle est la bonne lecture ? Allez-vous clarifier ce point ?

*Il s'agit de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol totale, la rédaction sera précisée et complétée dans le règlement écrit.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est favorable à la modification du règlement écrit, ce qui clarifiera ce point.

6 | En zone A, le règlement écrit (page 107) donne deux valeurs pour la limite avec une zone U ou 1AU : 50m dans le texte et 20m sur le schéma. Quelle est la bonne valeur ?

*La bonne valeur est 50 mètres, le schéma sera corrigé en conséquence dans le règlement écrit.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est favorable à la modification du règlement écrit, ce qui clarifiera ce point.

7 | En zone UH, la construction d'établissements hôteliers est interdite, mais il est précisé une règle pour les hôtels, cela manque de cohérence. Allez-vous clarifier ce point ?

*Il s'agit d'une erreur matérielle, les constructions d'hébergements hôteliers et touristiques sont interdites en zone UH. Les règles présentes en section 2 et 3 du règlement UH seront supprimées.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est favorable à la modification du règlement écrit sur ce point.

8 | L'OAP N°5 Le Pin est sur une surface de 8270m<sup>2</sup> et prévoit la construction de seulement 4 logements individuels, n'est-ce pas manquer d'ambition pour ce terrain plat ?

*L'OAP n°5 Le Pin concerne un projet de lotissement qui est déjà viabilisé et 2 lots sur 4 sont construits. L'OAP n'a plus lieu d'être car le projet est déjà en cours de réalisation, il s'agit d'une erreur matérielle. Le Permis d'Aménager a été autorisé le 05/03/2021.*

*L'OAP va donc être supprimée, le secteur sera classé en zone UH.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est satisfait par la réponse apportée.

9 | L'Assemblée Nationale a voté à l'unanimité, jeudi 6 octobre 2022, une proposition de loi qui vise à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Art. L. 372-1. Le texte prévoit que les clôtures implantées dans les espaces naturels doivent permettre, en tout temps, la libre circulation des animaux sauvages. Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles doivent être implantées à au moins 30 centimètres du sol, n'être « ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune », hormis quelques dérogations. Allez-vous modifier le règlement pour intégrer d'ores et déjà cette loi ?

*La commune souhaite intégrer cette règle dans son règlement écrit pour les zones agricoles et naturelles.*

**Commentaire du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur est favorable à la modification du règlement écrit sur ce point.

## **Annexes**

Les annexes font l'objet d'un document à part.

## **Conclusions motivées**

Les conclusions motivées font l'objet d'un document à part.

Fait à Espaly-Saint-Marcel, le 5 novembre 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned on a light-colored background.

Rémi Boyer