# COMMUNE DE MONISTROL-SUR-LOIRE

# ENQUETE PUBLIQUE

# REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES (PDA)

# AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean-Philippe. BOST
26, Route du Puy
43320 SANSSAC-L'EGLISE

# AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## SOMMAIRE


| | | Pages |
|---|---|---|
| 1. | **Déroulement de l'enquête publique** …… | **3** |
| 2. | **Un cadre contraignant** …… | **5** |
| 3. | **Contenu du dossier** …….. | **5** |
| 4. | **Avis de la MRAe et PPA** …… | **5** |
| 5. | **Observations du public** …… | **6** |
| 6. | **Avis motivé du Commissaire enquêteur** …… | **10** |

# COMMUNE DE MONISTROL-SUR-LOIRE

# ENQUETE PUBLIQUE

# REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES (PDA)

# AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La commune de Monistrol-sur-Loire compte en 2022, une population de 8915 habitants. Elle a une superficie de 48,25 km² et son altitude est comprise entre 433 et 873 m.

La consommation annuelle de surface se situait à 6,31 ha (moyenne 2005-2019). L'enveloppe bâtie est d'une surface totale de 569,2 ha. La Surface Agricole Utile de la commune déclarée à la PAC en 2017 est de 2094 ha.

Le PLU, avec les zones inscrites en extension, de l'actuelle partie actuellement urbanisée de la commune, rend possible la consommation foncière à hauteur de 45,4 ha sur 12 ans soit 3.78 ha par an, près de 40% en moins de la consommation foncière annuelle de la décennie précédente (6.36 ha par an).

L'ensemble des zones U représentent 598,5 ha et Au 453,8 ha

La commune dans sa délibération du 19 mars 2019 s'est fixée les objectifs suivants :

- La sauvegarde du patrimoine architectural et paysager et le faire connaître ;
- La création et mise à jour des schémas des réseaux EU – AEP - EP ;
- La maîtrise du développement de la commune en tenant compte des espaces naturels, de l'environnement et des paysages ;
- De prévoir et organiser le développement industriel, artisanal et commercial et le maintien de l'activité agricole ;
- D'organiser les conditions d'un développement maîtrisé et harmonieux de la population ;
- De dynamiser le centre-bourg et structurer la partie agglomérée de la commune :
- De maintenir la vie sociale, administrative, culturelle et sportive :
- D'avoir une politique globale de déplacement (liaison inter-quartier, partage de l'espace) ;
- De permettre le développement durable du territoire en préservant l'environnement et les atouts naturels de Monistrol-sur-Loire.

## 1. Déroulement de l'enquête publique

Les registres d'enquête ont été dument ouverts paraphés et clôturés par mes soins.

L'enquête était prévue par arrêté municipal N° 2022-031-SG du 17 janvier 2023 au 17 février 2023.

Les permanences se sont tenues :

Mardi 17 janvier 2023 de 9 h -12 h et de 14 h -17 h,

Jeudi 19 janvier 2023 de 9 h -12 h et de 14 h -17 h,

Samedi 21 janvier 2023 de 9 h à 12 h,

Mercredi 25 janvier 2023 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h,

Mercredi 01 février 2023 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h,

Jeudi 09 février 2023 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h,

Samedi 11 février 2023 de 9 h à 12 h,

Jeudi 16 février 2023 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h,

Vendredi 17 février 2023 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h,

Le 27 janvier 2023 à 10 h 11 un mail de la Mairie m'alertait sur un disfonctionnement de l'accès au site plu@monistrol.fr et de son rétablissement le 26 à 17 heures.

Craignant un risque de non aboutissement d'observations, elle sollicitait la prolongation de l'enquête pour une durée de 10 jours. J'ai informé, par téléphone et par courrier transmis par mail, le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand.

Suite à la demande formulée j'ai par courrier, adressé à Monsieur le Maire de Monistrol-sur-Loire, décidé de prolonger l'enquête pour une durée de 10 jours. Il a fallu la porter à 11 jours en raison de la fermeture de la Mairie le lundi après-midi, soit du 18 février 2023 au 28 février 2023. En conséquence un nouvel arrêté N° 2023-006-SG a été publié, transmis à la presse et affiché.

Il est apparu opportun de fixer une nouvelle permanence, elle a eu lieu :

Mardi 28 février 2023 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h, jour de clôture de l'enquête.

Cette enquête publique s'est déroulée sans aucune difficulté malgré une très forte participation. Elle a permis de recevoir des personnes, des couples ou des membres de la même famille et même des groupes collectifs jusqu'à 10 personnes. Ils ont formulé leurs observations. Au total, 169 personnes ont été comptabilisées.

Plusieurs registres ont été nécessaires pour recevoir l'ensemble des demandes. Je les ai numérotés de 1 à 9

J'avais mis à disposition dans le local d'attente une feuille où les demandeurs pouvaient inscrire leur adresse, les références cadastrales des parcelles concernées puis d'y ajouter lors de l'entretien le ou les motifs de leurs demandes. Je les ai numérotés et insérés dans les registres.

Les documents communiqués ont été identifiés de la manière suivante :

L, documents écrits inclus dans le registre 127 ;

M, mails reçus, 24 ;

R, inscriptions dans le registre, 3 ;

C, courrier reçus, dont un recommandé 7 ;

O, expression orale 3.

Souvent les demandes étaient accompagnées de correspondances échangées avec la Mairie de photos et de croquis.

Des communications orales ont complété l'ensemble des documents reçus.

L'information du public, presse, affichage, site internet de la commune, a été faite, notamment en matière d'affichage. En outre, les bulletins municipaux ont diffusé des informations sur le PLU et son avancement. Les possibilités de consultation et de téléchargement ont pu être utilisés. La forte demande de certificats d'urbanisme survenue en 2020 et 2021 en témoigne.

## 2. Un cadre contraignant :

Il s'agissait d'adapter le zonage du territoire aux perspectives d'évolutions de la commune. Le plan élaboré a dû prendre en compte les changements législatifs et réglementaires récents.

- La loi Grenelle portant engagement national pour l'environnement, du 12 juillet 2010,
- La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 26 mars 2014.
- La compatibilité avec le document du SCoT Jeune Loire et ses Rivières.
- Les textes régissant les règles applicables aux PLU (article L.121-1 du Code de l'Urbanisme).
- Décrets 2022 762 sur l'artificialisation des sols.
- La mise en œuvre d'une concertation de la population.

L'ensemble du cadre de travail s'est trouvé contraignant, tant pour les élus que pour les propriétaires fonciers, par rapport aux objectifs de réduction des surfaces constructibles et de leur concentration vers les zones déjà urbanisées et les « dents creuses ».

## 3. Contenu du dossier :

Le dossier est conforme à la législation, comme l'a indiquée la Préfecture de Haute-Loire DDT. Il aborde l'ensemble des problématiques. Les perspectives de développement de la commune sont présentées. Les objectifs annoncés sont respectés notamment en matière de réduction des surfaces constructibles. Les questions environnementales sont traitées. En sus, il est de qualité et facile à consulter malgré son volume de 1829 pages.

## 4. Avis de la MRAe et des PPA :

La MRAe a donné un avis n° 2022-ARA-AUPP-01215. Il est très documenté et formule de nombreuses observations. J'ai pu noter que, bien avant l'application des textes, elle avait pris en avance l'artificialisation des sols, faisant une obligation à la commune alors qu'elle n'avait pas d'obligation de s'en préoccuper.

Les personnes publiques associées PPA ont été sollicités par un courrier du 03/10/2022. Elles sont au nombre de 22, parmi elles, 11 ont fourni un avis dans les délais.

Le mémoire en réponse MRAe et PPA a été inclus dans le dossier du PLU.

## 5. Observations du public

Le public s'est très largement exprimé,169 personnes reçues

Qu'elles soient issues des registres d'enquête, des observations orales, des lettres reçues et des documents divers, elles portent principalement :

- Sur des demandes de maintien en parcelles constructibles telles que le PLU 2004 ;
- Sur la préservation de zones naturelles et boisées ;
- Sur le maintien de parcelles ou ilots non constructibles ;
- Sur l'inadéquation entre le PADD et le projet de PLU.

Ainsi souvent, j'ai constaté des demandes accompagnées :

- de correspondances échangées aves la Mairie, de photos et de croquis.
- de courriers, adressés en Mairie,
- de 10 dossiers comprenant de 10 à 32 pages,
- de 3 dossiers d'avocats,
- de vérification de la situation cadastrale.

Deux demandes retiennent mon attention :

- La commune de Monistrol-sur-Loire ;
- L'Association Cachalot ;

### La commune de Monistrol-sur-Loire :

Dans un document qui m'est remis demande que des modifications soient apportées : Le Monteil, passage du logement collectif de Ue à Ua5 en raison d'un problème de hauteur. Le passage en N des parties sur des parcelles BI 418 et 241. Pour la parcelle BM 789, agrandir la zone constructible en laissant une bande de 6m là où passe la canalisation eau assainissement. Une erreur est à modifier au Mazel, la zone Ui doit devenir Uic comme celle d'à côté. Ces observations sont à prendre en compte. La commune demande aussi la suppression de la zone Nv Gens du voyage terrains familiaux. Le règlement devra être modifié en conséquence. La réponse est donnée ci-dessous.

### L'Association Cachalot :

Cette Association a déposé 2 dossiers identiques plus une intervention orale. Des membres sont aussi intervenus en soutien.

Les points abordés sont au nombre de 10. Ils visent pour les 7 premiers à une protection d'espaces boisés et d'un tilleul ; à la mise en place de STECAL ; aux objectifs de croissance de la population ; à des incohérences entre le PADD et le projet de PLU ; à des demandes de zones constructibles ; à la protection des jardins du château qui ne doivent pas être constructibles ; à la suppression des polygones de construction nouvelles et de protéger ce qui doit constituer des parcs et jardins protégés ; à classer en zone N la maison de vigne et la parcelle dont le permis de construire est contesté devant le Tribunal administratif ; à étendre la disposition concernant la création de logement sociaux à l'ensemble des zones où pourrait apparaître des projets de construction ; à mieux comprendre le pourquoi de l'encoche prévue au plan des abords du château et de l'Eglise ; à demander l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour des constructions potentielles à l'emplacement du supermarché ; le périmètre des abords devrait suivre l'avenue Jean Martouret jusqu'à la Place municipale, il en est de même pour l'espace du gymnase de la MJC, de terrains de sport et de terrains sans construction.

## Des observations souvent revenues :

Il est aussi apparu des secteurs sensibles :

- Des demandes de terrains constructibles ;
- Espace réservé ER21 liaison Les Revendus-Le Flachat ;
- Espace réservé ER13 Moulin à vent ;
- Lotissement Les Ages La Providence ;
- Zone Uic Le Pêcher ;
- Grangevalat ;
- Protection des espaces boisés ;
- Zone Nv Gens du voyage ;
- Permis de construire et validité des CU ;
- Protection des abords du château et de l'église.

**Demandes de terrains constructibles :**

Au cours de l'enquête 53 observations sont formulées pour obtenir des terrains constructibles soit en totalité soit en partie :

34 se voient opposer un refus dont les raisons sont diverses : maintien en zone A, absence ou insuffisance des réseaux, couloir écologique, CU refusé, distance d'une exploitation agricole.

19 sont soit prises en compte en totalité et souvent partiellement, d'autres situations restent à l'étude et seront tranchées lors de la décision finale.

**Espace réservé ER21 :**

Liaison Les Revendus-Le Flachat 7 observations concernent cette question. A mon sens cette voie doit être réservée à des liaisons douces et en conséquence sa largeur devra être réduite.

**Espace réservé ER13 :**

Moulin à vent là encore 5 observations sont faites au nom d'un collectif d'opposants, une pétition est sans signature, une autre en compte 22 et une troisième 55 ; ou encore une association de propriétaires avec 18 signatures. S'y ajoutent des demandes individuelles. Ils contestent son emplacement et proposent une jonction au boulevard de Catalogne avec création d'un rond-point. Cette proposition n'est pas acceptée par le département gestionnaire de la RD.

Dans le projet présenté la présence de la canalisation d'amené d'eau du barrage de Lavalette vers Saint-Etienne, dont la largeur de la servitude est de 9m ou plus, éloigne les habitations de l'espace réservé. Je donne un avis favorable au maintien tel que prévu. Cette voie lors de sa création devra permettre lors de la traversée de la canalisation le passage de camions de livraisons.

**Lotissement Les Ages La Providence :**

De nombreuses parcelles allant vers le ruisseau Saint Marcelin ne seraient plus constructibles. La quasi-totalité des habitants du quartier s'est manifesté pour demander que leurs terrains restent constructibles. De plus un couloir écologique longe le ruisseau. Il doit être maintenu.

Je propose de créer une courbe à droite du ruisseau qui partirait de la côte 625m à l'angle Sud-Est de la parcelle BM 396, passerait à l'angle Sud-Est de BM 336, à l'angle Nord-Ouest de BM 502 et aboutirait à l'angle Ouest de BC 54 à l'altitude de 600m. La commune devra vérifier l'application réelle de ce projet et ses conséquences sur la surface constructible.

**Zone Uic Le Pêcher** :

De nombreux habitants de ce quartier sont intervenus pour demander que cette zone classée UC afin que leurs propriétés conservent leur valeur. Or ce secteur compte beaucoup d'entreprises. Il me semble alors impossible d'accepter leurs requêtes. Le maintien en zone Uic s'impose.

**Grangevalat :**

**L**à se pose un problème d'évacuation des eaux usées. La solution de création d'un bassin de rétention se heurte au classement en zone agricole qui n'accepte pas cette possibilité. Dans ces conditions de nouvelles constructions ne peuvent être acceptées.

**Protection des espaces boisés :**

Dans de nombreuses situations des propositions de maintien et de classement en zone EBC sont faites. La commune dit vouloir les protéger.

**Zone Nv Gens du voyage :**

Les demandes de rejet sont nombreuses avec une pétition et 10 observations mais, il y une observation favorable au maintien de ce terrain d'accueil pour des familles. Je remarque que cet aménagement est du ressort de la Communauté de Communes. De plus dans la note remise au commissaire enquêteur la commune ne souhaite pas créer une deuxième zone d'accueil. J'en prends note et je laisse le soin à la commune de traiter la question en liaison avec la Communauté de Communes.

**Permis de construire et validité des CU :**

Des demandes de CU acceptées risquent de disparaitre si les permis de construire ne sont pas déposés dans le temps de validité du PLU de 2004. Il se peut aussi que certaines demandes de CU ne visaient qu'à préserver la constructibilité d'une parcelle pour l'avenir.

**Protection des abords du château et de l'église :**

Cette protection se fait habituellement par la création de cercles entourant les espaces classés. La demande de l'architecte des bâtiments de France suggère la prise en compte des parcelles cadastrales. C'est une meilleure façon de procéder en évitant de couper en deux certaines propriétés répondant à des règles différentes. Seule l'Association Cachalot est intervenue sur ce sujet s'étonnant notamment de deux encoches qui seraient créées. Pour ma part je suis favorable à la délimitation cadastrale plus compréhensible par les propriétaires.

# 6 Avis motivé :

Cette enquête publique a demandé un travail très important tant des élus et services municipaux que du commissaire enquêteur.

- Je constate que la mobilisation de la population fut très importante. Ce sont 169 personnes qui sont venues lors des 8 permanences. Des mails et courriers ont étés envoyés. Neufs registres ont été nécessaires. J'observe un nombre de contributions important. Il se chiffre à 157. Le public s'est largement s'exprimé.
- Je note que les registres d'enquêtes étaient à la disposition du public en mairie mais aussi sur le site internet de la commune dès qu'ils étaient complets.
- Je constate que le projet de PLU de la commune de Monistrol-sur-Loire a bien pris en compte les évolutions législatives en matière de réduction des espaces constructibles jusqu'à l'artificialisation des sols.
- Je note que la commune, dans ses propositions de réponses aux observations, propose d'intégrer des parcelles construites non prises en compte dans la cartographie, tout comme l'adjonction de petites parcelles attenantes aux zones constructibles. Il s'agit là de simples ajustements nécessaires pour une bonne cohérence.
- J'observe que l'espace constructible se trouvera fortement réduit, limitant ainsi conformément à la loi, la consommation foncière. Elle est chiffrée pour les 12 ans à venir à 45,4 ha dont : 6,3 pour les équipements, 23,9 pour les activités et 15,2 pour l'habitat. Ceci représente 3,78 ha par an soit une réduction de près de 40% en rapport à la décennie précédente. Ainsi l'objectif de réduction apparaît respecté.
- Il y a malgré tout quelques surfaces classées en zone agricole ou naturelle difficilement exploitables qui devront être entretenues par les propriétaires ou les locataires.
- J'observe la prise en compte favorable de certaines demandes de terrains à bâtir qui impacteront très peu l'objectif de réduction des espaces constructibles. D'ailleurs la commune a précisé pour certaines demandes que l'absence de dépôt de permis de construire pendant la période de validité des certificats d'urbanismes en cours de validité les rendraient obsolètes
- Je note que l'environnement et la protection de la biodiversité ont fait l'objet des préoccupations communales ainsi, la sauvegarde du patrimoine architectural et paysager est globalement respectée, les réponses apportées par la commune aux observations sur le sujet, pour la préservation des espaces boisés, va tout à fait dans ce sens.
- Si globalement la desserte en eau potable ou la collecte des eaux usées et pluviales ne pose pas de difficulté, il subsiste quelques points où localement la construction de nouvelles habitations ne peut être acceptée.
- Le développement de l'activité industrielle artisanale et commerciale et de la compétence de la communauté de communes « Marches du Velay-Rochebaron » Le SCoT en a défini les objectifs ainsi que la localisation des équipements. Ainsi la commune de Monistrol-sur-Loire a dans ses projets de développement bien intégré la question avec notamment la zone de La Borie en continuité des équipements actuels.
- Une concertation engagée avec les agriculteurs a permis de préserver les espaces nécessaires à leur activité. Je note qu'afin de préserver l'avenir, la commune prévoit de faire des réserves foncières.
- La commune de Monistrol-sur-Loire, deuxième du département de la Haute-Loire par sa population, se trouve toujours en zone d'attractivité par rapport aux communes voisines et à l'agglomération stéphanoise. Même si l'on observe un vieillissement de la population, sa

croissance reste active. Les objectifs que s'est fixé le PLU, avec une augmentation annuelle de 1,3% me paraît raisonnable. Elle va nécessiter une mise à disposition de 60 à 80 logements par an dont le renouvellement du parc obsolète d'habitations séniors dont l'EPADH.

- La prise en compte du périmètre délimité des abords des monuments historiques par une définition cadastrale apportera une meilleure précision aux propriétaires afin de respecter leurs obligations.

**Dans ces conditions je donne un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monistrol-sur-Loire et sur le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA).**

Il appartient désormais aux élus et services municipaux de valider les derniers ajustements et au conseil municipal de délibérer.

Fait à Sanssac-l'Eglise le 11 avril 2023

Le commissaire enquêteur

Jean-Philippe BOST