

Département de la Haute-Loire

## **ENQUETE PUBLIQUE** relative au

### **PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LANGEAC (43)**



### **I – RAPPORT II - SYNTHESE III – CONCLUSIONS ET AVIS**

Destinataires :

1/ Madame la Présidente du Tribunal Administratif  
à Clermont-Ferrand (63)

2/ Monsieur le Maire

à Langeac (43)

Le 15 janvier 2025

Pascal MANSION  
commissaire enquêteur  
« ORIGINAL SIGNE »

<b>I</b>	<b>RAPPORT</b>
<b>I</b> .....	<b>PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUETE</b>
1	Objet de l'enquête
2	Cadre Juridique de l'enquête
3	Avis de l'autorité environnementale
4	Notifications aux Personnes Publiques Associées
4-1	Réponses des PPA
5	Concertation préalable du public
6	Composition du dossier et du Registre d'Enquête
<b>II</b>	<b>NATURE &amp; CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION</b>
<b>III</b>	<b>ORGANISATION &amp; DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>
1	Désignation du commissaire enquêteur
2	Information du Public
2-1	Information par annonces légales
2-2	Information par affichage
3	Réunion préalable à l'ouverture de l'enquête
4	Concertation avec l'autorité administrative
5	Permanences
6	Clôture de l'enquête
7	Procès verbal de synthèse
8	Relation comptable des observations
6	Dossier et registre d'enquête
<b>IV</b>	<b>ANALYSE DES OBSERVATIONS</b>
1	<u>Demandes de reclassement de parcelles</u>
1-1	Réponse de M le Maire de Langeac
1-2	Observations du commissaire enquêteur
2	<u>Demandes de classement de terrains en zone constructible</u>
2-1	Réponse de M le Maire de Langeac
2-2	Observations du commissaire enquêteur
3	<u>Demande de Mme CLAUZIER concernant la parcelle BC390</u>
	Réponse de M le Maire de Langeac
	Observations du commissaire enquêteur
<b>II</b>	<b>PROCES VERBAL DE SYNTHESE</b>
<b>III</b>	<b>CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES</b>
1	Rappel synthétique
1-1	Chronologie de l'enquête
2	Conclusions motivées
2-1	Respect de la procédure
2-2	Intérêts du projet
2-3	Intervention du public
2-3-1	Réponses apportées aux observations du public
3	Avis du commissaire enquêteur

Département de la Haute-Loire

## **ENQUETE PUBLIQUE** relative au

**PROJET DE MODIFICATION N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LANGEAC (43)**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**



Période de l'Enquête : du lundi 18 novembre 2024 au mercredi 18 décembre 2024 inclus.  
Commissaire Enquêteur : Pascal MANSION

# RAPPORT

## I/ PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUETE

### I-1 – Objet de l'Enquête :

L'enquête concerne le « *projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme* » de la commune de Langeac (43).

Le dernier PLU date de 2011.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- modification de la zone UI.
- création d'une zone UAv dévolue aux villages.
- simplification et reformulation des règles relatives aux implantations des constructions.
- modification des dispositions relatives aux éléments techniques divers.
- réajustements réglementaires des dispositions des articles 11 et 2 du PLU
- correction d'une erreur matérielle au sein de la zone UC du secteur de « Bure ».
- mise à jour des servitudes d'utilité publique.
- mise à jour de la liste des emplacements réservés.
- réactualisation du règlement écrit.

### I-2 – Cadre juridique de l'enquête :

Par l'arrêté n°AR-2024-187, du 22 octobre 2024, M Gérard BEAUD, maire de Langeac décide de l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de « *modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Langeac* ».

Considérant que le « *projet de modification n°1 du PLU de Langeac* » :

- ne modifie pas les orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable),
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la commune,
- ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Il relève donc de la procédure de modification de compétence communale.

La présente enquête est réalisée en application des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme ; des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

### I-3 – Avis de l'autorité environnementale :(Art. R104-33 du Code de l'Urbanisme)

Après étude de la demande d'examen au cas par cas de la mairie de Langeac (n° 2024-ARA-AC-3548), la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable (IGEDD) estime que la « *modification n°1 du PLU de Langeac* » n'est pas « *susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine* » et elle ne « *requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.* »

Décision rendue le 27 septembre 2024.

#### I-4 – Notification du Projet aux Personnes Publiques Associées : (Art 153-40 du Code de l'Urbanisme)

Avant ouverture de l'enquête publique le projet de modification du PLU doit être notifié aux Personnes Publiques Associées dont le Préfet, les Présidents du Conseil Régional et Départemental, la Chambre d'Agriculture.

Les PPA consultées ont un délai de trois mois pour rendre leur avis. Passé ce délai, l'avis est réputé favorable.

Le projet de « modification n°1 du PLU de Langeac » a été transmis, le 01er août 2024, aux PPA suivantes :

- Le Préfet de la Haute-Loire
- La Direction Départementale des Territoires
- Le Conseil Régional AURA
- Le Conseil Départemental
- La Communauté de Communes des Rives du Haut-Allier
- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- La Chambre d'Agriculture
- Gestion Immobilière SNCF
- MRAe Auvergne-Rhône-Alpes

#### I-4-1 – Réponses des PPA.

Seules deux PPA ont transmis leur avis.

□ La Direction Immobilière Territoriale Sud-Est de la **SNCF** a transmis son Avis sur le projet le **07 août 2024**.

La SNCF demande que les servitudes d'utilité publique, liées à la ligne ferroviaire n°790000 (St Germain des Fossés à Nîmes) qui traverse la commune de Langeac, soient respectées. Elle rappelle que pour chaque demande de permis de construire jouxtant le domaine ferroviaire, la SNCF doit être consultée.

□ Dans son Avis daté du **16 septembre 2024**, la Direction Départementale des Territoires (**DDT**) de la Préfecture de Haute-Loire indique :

- concernant le Risque Inondation
  - ↔ que l'application du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) de l'Allier s'impose au PLU.
  - ↔ qu'il conviendrait de préciser, comme cela est fait pour l'installation de panneaux photovoltaïques, que la mise en place de climatiseurs ne se fera qu'avec des prescriptions.
  - ↔ qu'il conviendrait d'ajouter au Règlement qu'en zone inondable les nouvelles clôtures sont interdites.
- concernant le Risque Minier
  - ↔ que l'Avis de la DREAL doit être sollicité avant tous travaux dans les secteurs d'aléas miniers identifiés.

Les avis sont insérés dans le dossier d'enquête publique.

#### I-5 – Concertation Préalable du public. (art L103-2 du Code de l'Urbanisme)

La commune de Langeac n'a pas réalisé de concertation préalable du public.

## I-6/ Composition du Dossier et du Registre d'Enquête :

Le dossier d'enquête publique a été accessible en mairie de Langeac, place de la Favière, aux heures d'ouvertures habituelles, du lundi 18 novembre 2024 au mercredi 18 décembre inclus.

Le dossier mis à la disposition du public comprend :

1/ - Un Dossier relié intitulé « **Dossier d'enquête de modification n°1 du PLU de Langeac** »

Ce dossier contient les sous-parties suivantes :

- « Arrêtés et Parutions Presse » :

\* Arrêté, de M le maire de Langeac, N° AR-2024-22 du 19/03/2024, portant sur la modification n°01 du Plan Local d'Urbanisme.

\* Avis de parution dans « L'Eveil de la Haute-Loire », datée du 22 mars 2024 de la prescription de la modification du PLU.

\* Avis de parution dans « LaMontagne » datée du 22 mars 2024 de la prescription de la modification du PLU.

\* Arrêté n°AR-2024-187 de M le maire de Langeac, daté du 22 octobre 2024 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de Langeac.

\* Copie de l'affiche d'Avis d'enquête Publique.

\* Avis de parution dans « L'Eveil de la Haute-Loire », datée du 31 octobre 2024, de l'ouverture de l'enquête publique.

\* Justificatif de parution dans « La Montagne.fr », le 31/10/2024, de l'ouverture de l'enquête publique.

\* Attestation de parution dans « L'Eveil de la Haute-Loire » datée du 21/11/2024 de l'avis d'ouverture d'enquête publique.

\* Attestation de parution dans « La Montagne.f » datée du 21/11/2024 de l'avis d'ouverture de l'enquête publique.

\* Copie page du site internet de la mairie de Langeac avec Avis d'Ouverture d'enquête publique.

\* Photos de l'affichage en mairie.

« Note de Présentation Modification n°1 »

« Règlement et Règlement graphique »

« PPRi – Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – (Inondation) »

« Avis des Personnes Publiques Associées »

\* DE-2024-093 – Objet : « Décision entérinant l'avis conforme de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale du projet de modification n°1 du PLU de Langeac », datée du 08 octobre 2024, signé par M BEAUD, maire de Langeac.

\* Observations de la « Direction Immobilière Territoriale Sud-Est, SNCF Immobilier », datées du 07 août 2024.

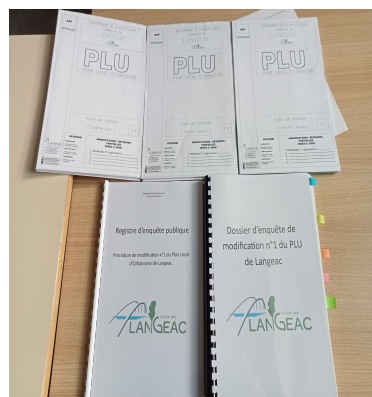
\* Observations de la « Direction Départementale des Territoires » de la Préfecture de la Haute-Loire datées du 16 septembre 2024.

\* Avis conforme N°2024-ARA-AC-3548 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes, du 27 septembre 2024.

2/ **Trois (3) Plans de Zonage :**

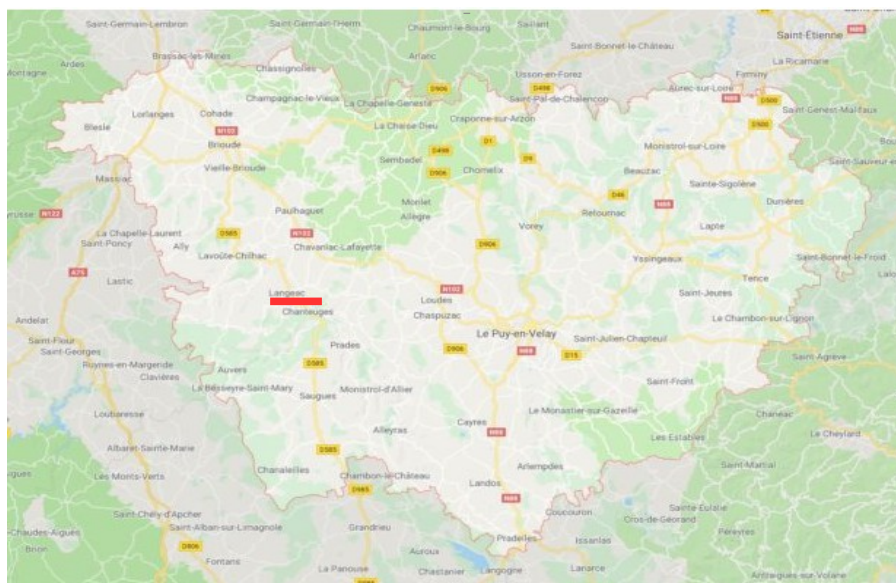
- Un (1) Plan de Zonage « Centre Bourg », échelle 1/2500è.
- Un (1) Plan de Zonage « Partie Ouest », échelle 1/5000è.
- Un (1) Plan de Zonage « Partie Est », échelle 1/5000è.

UN registre papier contenant 30 pages est mis à la disposition du public :



## II – NATURE & CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION

La commune de Langeac est située au Nord-Ouest du département de la Haute-Loire, elle est distante de 45km du Puy en Velay, préfecture, de 30km de Brioude, sous-préfecture, et de 90km de Clermont-Ferrand, préfecture de la région Auvergne.



Elle est traversée par deux axes routiers secondaires : la D585 ( Brioude à Saugues) et la D590 (Le Puy en Velay à St Flour) et par la ligne de chemin de fer reliant Saint Germain des Fossés à Nîmes.

D'une superficie de 3395ha, Langeac comptait 3 437 habitants en 2021 ; 3 978 habitants en 2010 et 4934 habitants en 1968. (sources INSEE).

En 2021, on recensait 2638 logements (1742 Résidences Principales ; 209 Résidences Secondaires ; 687 logements vacants) ; 2595 logements en 2010 (1794 RP ; 242 RS ; 637 LV) ; 1896 logements en 1968 (1611 RP ; 85 RS ; 200 LV) (sources INSEE).

La commune, dite de « bourg rural », comprend un centre bourg et de nombreux villages disséminés sur son territoire ; elle est située entre les gorges de la rivière Allier au Nord-Est et les monts de la Margeride à l'Ouest.

Elle bénéficie d'une activité artisanale, commerciale, industrielle et touristique importante.

Langeac fait partie de la Communauté de communes des Rives du Haut-Allier, de l'arrondissement de Brioude et du canton des Gorges de l'Allier-Gévaudan.

### Réglementairement Langeac :

- ↔ n'est pas couverte par un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).
- ↔ est couverte par le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Auvergne-Rhône-Alpes
- ↔ est concernée par la Trame Verte et Bleue du SRADDET ARA. Le territoire communal comprend un réservoir de biodiversité correspondant à l'Allier et ses abords ; des corridors de la trame bleue au niveau des principaux cours d'eau de la commune (affluents de l'Allier).
- ↔ est soumise aux dispositions d'urbanisme de la Loi Montagne au titre de la loi n°85- 30 du 9 Janvier 1985
- ↔ est concernée par 2 sites Natura 2000 : la ZPS (Zone de Protection Spéciale) du Haut Val d'Allier (FR8312002) et ZSC (Zone Spéciale de Conservation) des Gorges de l'Allier et ses affluents (FR8301075)
- ↔ est concernée par le PPRI de l'Allier sur la commune de Langeac approuvé le 01/04/2022
- ↔ dispose d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable), approuvé le 7 mars 2014, qui couvre son centre-bourg -
  - ↔ est concernée par 4 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique) : - Haute Vallée de l'Allier (type 2 – 830007469) – Rivière Allier-Costet (type 1 – 830008021) – Pont de Costet (type 1 – 830020460) – Mines de Marsanges et environs (type 1 – 830020461).



Les projets de modification du PLU sont régis par les articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Depuis son approbation par le Conseil Municipal, du 11 juillet 2011, le PLU actuellement en vigueur sur la commune de Langeac n'a pas été modifié.

Des difficultés quant à l'instruction d'autorisations d'urbanisme ont été identifiées . Une erreur matérielle a notamment été mise à jour dans le secteur de « Bure » ; l'enquête publique établira que d'autres erreurs existent.

Cette erreur matérielle et la volonté de la municipalité de faire évoluer le PLU de 2011 et de l'actualiser au regard des évolutions législatives et réglementaires ont conduit à l'élaboration du « *projet de modification n°1 du PLU de Langeac* ».

Le projet de modification porte sur les points ci-après :

#### [A/ Modifications de la Zone UI à vocation économique sur le secteur de Bourzède :](#)

Le secteur de Bourzède, au Nord-Est de Langeac, englobe trois sites d'activités :

- **la zone d'activités de Bourzède** qui accueille des entreprises commerciales, artisanales et de services.
- **La zone artisanale de la Prade** qui est une zone industrielle et artisanale avec quelques services (Centre d'Aide par le Travail et Pôle gestion des routes du Département).
- **Le Pôle Commercial Nord** qui accueille deux supermarchés et des moyennes surfaces spécialisées.

Le secteur de Bourzède s'étend sur 23ha classés en zone UI.

Actuellement le PLU ne fait pas de distinction entre les différentes activités économiques existantes au sein de la zone UI. L'évolution souhaitée dans le projet de modification n°1 consiste à créer un **secteur UIc** dédié aux activités commerciales et de services.

Ce nouveau **secteur UIc** aura ses règles de construction et d'extension propres, différentes de la Zone UI.



En plus de préciser et différencier les règles d'urbanisation, l'objectif de cette nouvelle zone **UIc** est de mieux contrôler l'implantation commerciale et de services de petites surfaces afin de ne pas créer une concurrence trop forte pour les commerces de proximité installés dans le centre bourg.

La nouvelle rédaction du PLU précise ainsi que :

↔ « la zone UI est réservée aux constructions à usage industriel ou artisanal ».

↔ « on distingue un secteur UIc réservé aux constructions à usage commercial ou de services ».

L'article UI2 précise que sont autorisés sous conditions :

↔ « en secteur UIc, les constructions et installations à usage de commerces et de services, sous réserve que leur surface de vente soit supérieure ou égale à 300m<sup>2</sup> »

↔ « en secteur UIc, l'extension limitée des constructions existantes à usage d'artisanat et d'industrie, n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante avant travaux ».

Le projet de modification n° 1 vise également à corriger certaines incohérences de délimitation de la zone UI à « Bourzède ».

Ainsi trois maisons, rue du Pradeau, sont classées en zone UI alors qu'elles se situent à proximité de la zone UBb.

La modification du PLU reclasse ces parcelles en zone UBb et trois chalets du camping municipal sont reclassés en zone NSi.

La situation immobilière existante sur le secteur de Bourzède ne permet pas de reclasser toutes les maisons d'habitations en zone UBb car elles sont souvent isolées ; il s'agit souvent des habitations d'artisans construites à proximité immédiate des locaux d'activités.

Cependant afin d'améliorer la prise en compte réglementaire de ces constructions, l'article UI2 modifié précise que sont autorisés « le(s) extension(s) modérée(s), à hauteur de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes. »

### B/ Création d'une Zone UAV dévolue aux villages.

Le PLU de 2011 a classé l'ensemble des hameaux et villages de la commune en zone UA comme le centre-bourg de Langeac.

Cette situation a mis en évidence une incohérence de réglementation entre un centre-bourg ancien et des villages au tissu bâti différent.

Si l'implantation à l'alignement de la voie publique en zone urbaine ancienne semble cohérent cela l'est beaucoup moins en zone rurale avec une densité de construction plus faible.

Le projet de modification n°1 prévoit le reclassement en zone UAV de douze villages de la commune : Barlet, Brugiroux, Chadernac, Chilhaguet, Jahon, La Bretagne, Lestival, Marsanges, Poursanges, Volmadet, Volmat et Von.

A noter que le village de Jahon est séparé en deux zones : un secteur ancien classé en zone UAV et un secteur plus récent, au Sud du village, classé en zone UC.

La réglementation modifiée indique notamment que (Article UAV6) « les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie publique.....soit avec un retrait n'excédant pas 5 mètres par rapport à l'alignement. »

### C/ Correction d'une erreur matérielle sur le secteur de « Bure ».

Le tracé de la délimitation des différentes zones du PLU de 2011 a scindé en deux zones distinctes des parcelles cadastrées d'un seul tenant.

C'est notamment le cas de la parcelle BK 490, propriété de M et Mme AUBERT.

Leur terrain (sis 6 chemin de Bure) sur lequel se trouve leur habitation, construite en 2002, ainsi que d'anciennes cabanes de vigne a été scindé en deux par le PLU 2011. La maison et les cabanes se trouvent depuis en zone N, donc non constructible.

La modification n°1 du PLU corrige cette erreur en reclassant l'ensemble de la parcelle BK 490 en zone UC, comme le sont les autres habitations du village.

La participation du public à l'enquête révélera que cette erreur matérielle se répète sur d'autres parcelles.

Ainsi les parcelles **AN 258**, **AN 72** (situation rapportée par M NICOUX, adjoint en charge de l'urbanisation – contribution n°2) ; **BK 422** (contribution n°1 – M BEAUDET, 8 chemin de Bure), **BK 104** (contribution n°4 -M PASCAL, 18 chemin de Bure) ; **AR 495** (contribution n°5 – M MICHEL, 4 route de Chadernac) et **AR 602** (contribution n°6 – M DUPLAT ; 9 allée des Acacias) ont également été coupée en deux zones lors de la rédaction du PLU 2011.

Il faut cependant noter que pour les parcelles BK 104 et BK 422, les constructions existantes se trouvent en zone UC. Seule la partie à l'arrière des habitations est classée en zone N.

#### D/ Modifications apportées au Règlement écrit :

L'évolution des Lois et Règlements depuis le PLU 2011 et l'apparition de difficultés lors de l'instruction de demandes d'autorisations d'urbanismes ont amenés la municipalité de Langeac à procéder à des mises à jour et modifications du Règlement écrit.

Ainsi le projet de modification n°1 remplace la dénomination « ZPPAUP » par « **Site Patrimonial Remarquable** » (**SPR**), la « *Surface Hors Œuvre Nette* » par la « **Surface de Plancher** » et la « *Surface Hors Oeuvre Brute* » et la « *Surface de la Construction* » par « **l'Emprise au sol** ».

Les « *Coefficients d'Occupation des Sols* » sont supprimés.

#### D1 – Clarification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans l'ensemble des zones du PLU.

Le projet de modification n° 1 clarifie les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Ainsi les articles 7 des zones UA,UB, UC, UI, AU, A, N et UAv sont remaniés, leur rédaction en est simplifiée et des schémas illustrent les règles d'implantation.

#### D2 – Modification des règles d'implantation par rapport aux voies publiques en zones A, N, Ns et Nh :

Avant le projet de modification, les règles d'implantation, dans les zones précitées, imposaient un retrait de 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques. Désormais le calcul de la distance d'implantation se fera à l'alignement des voies publiques et le retrait imposé sera de 5 mètres.

#### D3 – Réorganisation des règles encadrant les dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Afin de mieux encadrer et harmoniser l'implantation des dispositifs de production d'énergies renouvelables les règles d'installation des systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques mais aussi des climatiseurs, pompes à chaleur, antennes, paraboles sont regroupés dans les articles 11 des différentes zones.

#### D4 – Simplification des règles encadrant les toitures des annexes en zones UC et AU :

Les règles d'utilisation de matériaux pour les annexes des habitations sont simplifiées mais elle garantissent une meilleure intégration dans l'espace.

#### D5- Modifications des dispositions encadrant l'aspect des clôtures :

Les règles définissant les caractéristiques et l'aspect des clôtures installées en zones UA, UAv, UB, UC et AU sont clarifiées et harmonisées.

#### D6 – Réajustement des dispositions relatives aux cabanes de vignes en zone N.

Le projet de modification précise que la restauration des cabanes de vignes doit être « à l'identique »

### E/ Création d'un lexique en annexe du règlement écrit :

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du Règlement du PLU un lexique est inséré en annexe 2.

### F/ Mise à jour des emplacements réservés :

Un emplacement réservé permet de réserver des terrains pour la réalisation : de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ; des programmes de logements dans un but de mixité sociale (dans les zones urbaines ou à urbaniser).

Son application permet de geler tout projet de construction privée. La collectivité met une option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général.

Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est la collectivité publique : Etat, Département, commune, groupements de communes ou bien encore organismes concessionnaires ou gestionnaires d'un service public.

Ces emplacements sont situés selon les besoins et les moyens appréciés par la collectivité. Il s'agira indifféremment de secteurs bâtis ou non. La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation du ou des projets.

Le projet de modification n°1 met à jour la liste des emplacements réservés en supprimant ceux qui sont réalisés et ceux qui sont abandonnés.

## III – ORGANISATION & DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### III-1- Désignation du Commissaire Enquêteur :

M Gérard BEAUD, maire de Langeac a sollicité la désignation, par Mme la Présidente du Tribunal Administratif à Clermont-Ferrand, d'un commissaire-enquêteur pour mener la présente enquête publique.

Par décision N° E24000100/63, du 16 octobre 2024, Mme la Présidente du Tribunal Administratif m'a désigné , en qualité de commissaire-enquêteur , pour conduire cette enquête publique.

M Alain MOULHADE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

### III-2 – Information du public :

#### III-2-1 -Information par annonces légales :

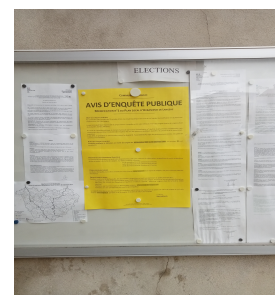
Une première insertion de l'avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête publique a été publiée en annonces légales dans les quotidiens « *L'Eveil de la Haute-Loire* » et la « *Montagne.fr* » datés du 31 octobre 2024.

Une seconde annonce a été insérée, le 21 novembre 2024, dans les mêmes publications.

#### III-2-2 -Information par affichage :

L'affichage réglementaire de l'avis au public annonçant l'enquête a été apposé sur le panneau de la mairie.

Des observations pouvaient également être transmises par voie électronique à l'adresse de la mairie de Langeac : « [urbanisme@ville-langeac.com](mailto:urbanisme@ville-langeac.com) »



### III-3- Réunion Préalable à l'ouverture de l'enquête.

Le 07 novembre 2024, de 9h30 à 10h, j'ai rencontré, en mairie de Langeac, Mme SAVELON, responsable de l'Urbanisme, et M NICOUX, adjoint en charge de l'Urbanisme.

### III-4-Concertation avec l'autorité administrative.

Les dates et horaires des permanences ont été arrêtés en concertation avec Mme SAVELON, responsable du service Urbanisme de la mairie de Langeac.

### III-5 Permanences :

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public :

- *le lundi 18 novembre 2024 de 10 heures à 12 heures.---*
- *le jeudi 05 décembre 2024 de 10 heures à 12 heures.---*
- *le mercredi 18 décembre 2024 de 10 heures à 12 heures.---*

Neuf visiteurs se sont présentés lors des différents permanences et chacun a formulé une observation sur le registre papier.

- Le lundi 18 novembre 2024 : M Pierre BEAUDET (01) ; M Christian NICOUX (02)
- Le jeudi 05 décembre 2024 : Mme Samantha CLAUZIER(03) ; M Jean-Louis PASCAL (04)
- Le mercredi 18 décembre 2024 : M Patrick MICHEL(05) ; M Pierre DUPLAT (06); M Eric AUBERT(07) ;M Pascal MARTINOL (08); M Denis COMTE (09).

Aucune personne n'a porté d'observation ou remarque en dehors des heures de présence du commissaire enquêteur.

Aucune observation par courriel n'a été transmise via le site de la mairie de Langeac.

### III-6 - Clôture de l'enquête :

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête été clôturé et signé, ainsi que le certificat d'affichage.

Cette enquête s'est déroulée sans incident . L'accueil réservé au commissaire enquêteur par Mmes SAVELON et DELCROS, ainsi que par M NICOUX a été des plus cordial et agréable. J'ai pu m'entretenir avec Mme SAVELON lors des permanences.

### III-7 - Procès Verbal de Synthèse :

Le procès verbal de synthèse a été remis à Mme DELCROS, directrice générale des services, le 26 décembre 2024.

Le 09 janvier 2025, Mme SAVELON nous a adressé un mémoire en réponse aux observations des visiteurs lors de nos permanences ainsi qu'à nos observations.

### III-8 – Relation comptables des observations :

Sur les neuf observations portées au Registre papier, SIX (06) demandent la rectification d'erreurs matérielles commises lors de la validation du PLU de 2011 (terrain d'habitation scindé en deux parties : une constructible et une zone naturelle). Il s'agit des observations de MM BEAUDET, NICOUX, PASCAL, MICHEL, DUPLAT et AUBERT.

DEUX (02) sollicitent le reclassement de parcelles classées non constructibles en parcelles constructible. Il s'agit des observations de MM MARTINOL et COMTE.

Dans son observation, Mme CLAUZIER souhaite que sa parcelle située en Zone Agricole soit classée Constructible et qu'une réponse définitive lui soit apportée sur le calcul des règles de distance à respecter entre les exploitations agricoles et les constructions individuelles.

#### IV – ANALYSE DES OBSERVATIONS :

Comme indiqué précédemment neuf observations ont été formulées sur le registre papier. Pour une commune qui compte plus de 3400 habitants il s'agit d'une participation faible.

Aucune des observations ne porte sur les modifications textuelles et réglementaires du nouveau PLU.

##### IV-1 : Demandes de reclassement de parcelles :

Contributions n° 01 (M BEAUDET) ; n°02 (M NICOUX) ; n°04 (M PASCAL) ; n°05 (M MICHEL) ; n°06 (M DUPLAT) & n°07 (M AUBERT)

Six observations demandent le reclassement de parcelles.

Sept parcelles sont concernées : AN72-AN258-AR495-AR602-BK104-BK422-BK490.

Lors de l'élaboration du PLU de 2011, ces parcelles viabilisées sur lesquelles existaient déjà des habitations ont été scindées en deux. Une partie de chacune des propriétés se trouvant classée en zone N, coupant parfois l'habitation en deux !

Cette scission de parcelles a engendré des difficultés et incompatibilités lors de l'instruction de demandes d'urbanisation.

##### IV-1-1 – Réponse de M le maire de Langeac :

*« Les requêtes n°2,5,6 et 7 concernent des erreurs de délimitation du zonage constructible lors de la révision générale du PLU approuvée en 2011. Au sein du bourg et de certains villages, des habitations existantes en 2011, mais n'apparaissant pas encore sur le plan cadastral à ce moment-là ont été déclassées involontairement de la zone constructible. Il s'agit là d'erreurs matérielles qui font partie des objets traités par la procédure de modification de notre PLU (cf. correction d'une erreur matérielle sur le secteur de Bure, correspondant à la requête n°7).*

*Nous proposons de corriger ces erreurs via le reclassement des parcelles concernées en zone constructible (UC) du PLU. »----*

##### IV-1-2 – Observations du Commissaire Enquêteur :

Les demandes de rectification d'erreurs matérielles n°2 (M NICOUX, parcelles AN72 & AN258), n°5 (M MICHEL, parcelle AR495), n°6 (M DUPLAT, parcelle AR602) et n°7 (M AUBERT, parcelle BK490) concernent des situations où les constructions existantes lors de l'élaboration du PLU de 2011 ont été coupées en deux (une partie en zone UC, l'autre en zone N) ou exclues du zonage UC.

Ces erreurs matérielles seront corrigées par le reclassement des parcelles concernées.

Dans sa réponse, M le maire, ne cite pas les demandes n°1 (M BEAUDET, parcelle BK422) et n°4 (M PASCAL, parcelle BK 104). Il évoque leurs situations dans sa réponse relative aux demandes de reclassement de terrains en zones constructibles. (voir ci-après # IV-2).

En effet dans le cas de ces deux requêtes les constructions existantes sont en zone UC mais « l'arrière » de l'habitation est en zone N. Le bâti existant est régi par la réglementation des zones UC.

##### IV-2 – Demandes de classement de terrains en zone constructible :

Contributions n°08 (M MARTINOL) & n°09 (M COMTE)

M MARTINOL est propriétaire d'une parcelle AR n° 381 sur laquelle il possède une maison d'habitation située dans un lotissement. Il souhaite que la parcelle AR n°218 située à proximité de la première parcelle soit classée en zone constructible.

M COMTE est propriétaire de la parcelle BX 31, située à proximité du Pont de Costet. Il souhaite d'une partie de cette parcelle, environ 2300m<sup>2</sup>, soit classée en zone constructible.

#### IV-2-1 – Réponse de M le maire de Langeac :

« Les requêtes n°1,4,8 et 9 portent sur des demandes de classement de terrain en zone constructible. Ces demandes ne sont pas recevables car elles sont sans lien avec les objectifs poursuivis par la modification n°1 et elles relèvent pour la plupart d'une procédure de révision générale de notre PLU et non de modification.

#### IV-2-2 – Observations du Commissaire Enquêteur :

Les demandes de MM MARTINOL (observation n°8, parcelle AR381) et COMTE (observation n°9, parcelle BX31) ne sont effectivement pas recevables dans le cadre de la modification du PLU. Elles pourront être étudiées lors d'une révision générale du PLU tout comme les demandes de MM BEAUDET et PASCAL

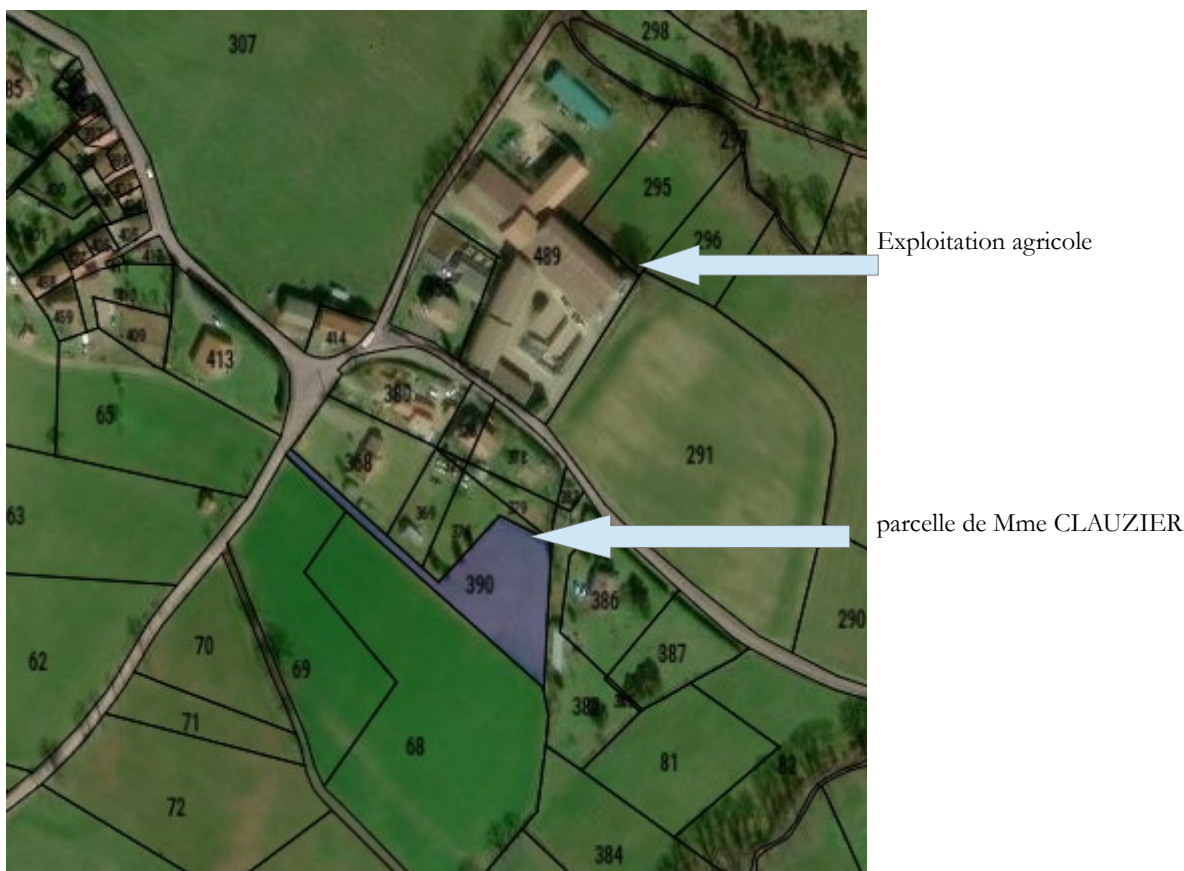
#### IV-3 – Demande de Mme CLAUZIER concernant la Parcelle BC390 :

##### Contribution n°03

Mme CLAUZIER est propriétaire de la parcelle BC390 d'une superficie de 2283m<sup>2</sup> au lieu-dit « Jahon ». Parcelle pour laquelle elle souhaite un classement en zone constructible.

Depuis 2021, les différents services (DDT, Préfecture et mairie de Langeac) qu'elle a contactés ne lui ont pas apporté de réponse arguant que la parcelle BC390 se trouvait à proximité d'une exploitation agricole et qu'il fallait respecter une distance de 100 mètres pour autoriser une construction.

Mme CLAUZIER regrette que personne ne lui ait expliqué les règles de calcul de cette distance.



#### IV-3-1 – Réponse de M le maire de Langeac :

«La requête n°3 concerne la parcelle BC n°390, au village de Jabon, qui est reclassée par la procédure de modification n°1 de la zone UA vers la zone UC, en cohérence avec les typologies bâties de ce secteur composé de maisons individuelles contemporaines. Ainsi ladite parcelle demeure en zone constructible pour l'habitat notamment et le changement de zonage opéré via la modification n°1 autorisera plus de souplesse quant aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques.

La propriétaire de la parcelle vous a indiqué que la constructibilité de son terrain est grevée par un recul de 100 mètres par rapport au bâtiment agricole de la parcelle BK n°489. Il s'agit là d'un périmètre de recul réglementaire, dit de « réciprocité », à respecter entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers, en application de l'article L111-3 du Code Rural et de la pêche maritime. Dans le cas présent, le recul observé est bien de 100 mètres à compter des bâtiments d'élevage, de stockage de fourrage, des fumières de cette exploitation orientée vers l'élevage bovin, et qui est classée ICPE depuis 1994. inconstructibilité de la majeure partie de cette parcelle BC n°390 provient du fait de la présence d'un périmètre de réciprocité de 100 mètres à appliquer et respecter. »----

#### IV-3-2 – Observations du Commissaire Enquêteur :

Le reclassement de cette parcelle en zone UC apportera une possibilité de « constructibilité » pour la requérante.

Il faudra cependant veiller au respect de la distance de « réciprocité » entre chaque bâtir.

A Saint Beauzire, le 13 janvier 2025

Pascal MANSION  
Commissaire Enquêteur

« ORIGINAL SIGNE »

# ENQUETE PUBLIQUE

relative au

## PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LANGEAC (43)

### SYNTHESE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR



Période de l'Enquête : du lundi 18 novembre 2024 au mercredi 18 décembre 2024 inclus.  
Commissaire Enquêteur : Pascal MANSION

Pièce Jointe : Copie des observations portées au registre papier



En application des prescriptions de l'article R 123-18 du code de l'Environnement, j'ai l'honneur de vous remettre ce procès-verbal de Synthèse destiné à porter à votre connaissance les observations exprimées par le public au cours de l'enquête publique menée conformément à la décision E24000100/63 en date du 16 octobre 2024 de Madame la présidente du Tribunal Administratif à Clermont-Ferrand (63) et l'arrêté n°AR-2024-187 du 22 octobre 2024 de M. Gérard BEAUD, maire de Langeac.

Je vous rappelle que vous disposez d'un délai réglementaire de 15 jours, à compter du 26 décembre 2024, soit jusqu'au vendredi 10 janvier 2025, pour produire, si vous le jugez opportun, un mémoire en réponse aux points soulevés dans ce document.

## II- Objet et déroulement de l'enquête.

L'enquête publique concerne le « *projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Langeac* ». Le dernier PLU date de 2011.

L'arrêté n°AR-2024-187 du 22 octobre 2024 de M. Gérard BEAUD, maire de Langeac, précise l'organisation de l'enquête.

L'examen du dossier d'enquête a permis au commissaire enquêteur de se forger une idée claire et précise du projet.

Ce projet de modification du PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale (Cf Décision n°2024-ARA-AC-3548 du 27/09/2024)

L'enquête publique s'est déroulée du 18 novembre 2024 au 18 décembre 2024 inclus.

L'enquête publique n'est pas une enquête technique ; elle est destinée à provoquer une participation du public dans le cadre d'un projet susceptible d'impacter l'environnement.

Les permanences durant l'enquête publique se sont tenues, dans la salle André OLIVIER (les 18/11 & 05/12) et dans le bureau des permanences élus, le 18 décembre 2024.

Chacun a pu venir s'informer et consulter le dossier d'enquête.

J'ai procédé le 18 décembre 2024, à 12 heures, à la clôture de cette consultation à l'issue de la troisième et ultime permanence.

Lors de la première permanence, le 18 novembre 2024, deux observations ont été portées au registre.

**1/ M Pierre BEAUMET** est propriétaire de la parcelle **BK422**, sise 8 chemin de Bure à Langeac. Une maison d'habitation (de 1965) et une maison de vigne se trouvent sur ce terrain. Le PLU de 2011 a déclassé une surface de 2300m<sup>2</sup> en « zone naturelle » scindant en deux parties la propriété de M BEAUMET. Ce dernier souhaite que l'ensemble de sa parcelle soit reclassée en zone constructible.

**2/ M Christian NICOUX**, adjoint à l'Urbanisme, a constaté, après étude du dossier d'enquête, que, sur les parcelles **AN 258 et AN 72**, actuellement classée zone naturelle, il existe des maisons d'habitations depuis 1966 et 2000.

Il demande la rectification de ces deux erreurs matérielles et le classement en zone UC des parcelles AN258 et AN72.

Lors de la seconde permanence, le 05 décembre 2024, deux observations ont été transcrites.

3/ **Mme Samantha CLAUZIER**, propriétaire de la parcelle **BC390** au lieu-dit « Jahon » souhaite que cette parcelle devienne constructible.

Les services de la DDT Haute-Loire et de l'urbanisme à la mairie de Langeac ont indiqué à la requérante que son terrain ne pouvait pas être classé « constructible » en raison de la proximité d'une exploitation agricole. Les services concernés ont indiqué que le terrain de Mme CLAUZIER se trouve à moins de 100 mètres de l'exploitation mais personne n'a pu lui préciser qu'elles sont les critères pris en compte pour calculer cette distance. Elle précise que des habitations se trouvent à proximité de l'exploitation agricole.

Mme CLAUZIER souhaite savoir comment les distances entre l'exploitation agricole et son terrain sont mesurées.

4/**M et Mme Jean-Louis PASCAL** sont propriétaires de la parcelle **BK104** au lieu-dit « Bure ». Ils habitent une maison construite depuis 1988. Après le PLU de 2011, leur terrain a été coupé en deux parties, l'une constructible, l'autre non. Leur maison se trouve « à cheval » sur les deux zones.

Ils souhaitent que cette erreur soit rectifiée et que l'ensemble du terrain redevienne constructible.

Lors de la troisième et ultime permanence, le 18 décembre 2024, cinq observations ont été manuscrites sur le registre.

-

5/**M Patrick MICHEL**, propriétaire de la parcelle **AR495** depuis 27 ans, avec une maison d'habitation construite en 2000 a découvert qu'une partie de son terrain est classée en zone naturelle et l'autre en zone constructible, coupant ainsi sa maison en deux. Il demande que l'ensemble de sa propriété soit reclassée en zone constructible.

6/**M Pierre DUPLAT**, propriétaire de la parcelle **AR602**, a constaté il y a trois ans, qu'une partie de son terrain était classée en zone naturelle et que sa maison d'habitation était ainsi coupée en deux. Il sollicite le reclassement de la totalité de sa parcelle en zone constructible.

7/**M Eric AUBERT**, propriétaire de la parcelle **BK490**, indique que le PLU de 2011 a classé une grande partie de son terrain en zone naturelle et que depuis son habitation et deux cabanes de vignes se trouvent dans cette zone inconstructible. Il demande que l'ensemble de son terrain soit reclassé en zone constructible.

8/**M Pascal MARTINOL**, est propriétaire des parcelles **AR381 et AR218**. Sa maison d'habitation se trouve sur la première parcelle ; les deux terrains sont contiguës et situés dans un lotissement. M MARTINOL voudrait que la parcelle AR218 soit classée en zone constructible.

9/**M Denis COMTE**, propriétaire de la parcelle **BK31**, située en zone commerciale et d'habitations, souhaite qu'une partie de son terrain, environ 2300m<sup>2</sup>, soit classé en zone constructible.

**Questions du commissaire-enquêteur auprès du maître d'ouvrage :**

1/ Concernant la demande de Mme CLAUZIER, propriétaire de la parcelle BC390 au lieu-dit « Jahon », pourriez-vous me communiquer la nature et la date de construction (délivrance permis construire) des bâtis des parcelles suivantes : BK0489 // BK0455 // BK0413 // BK0414 // BC0368 // BC0376 // BC0378 // BC0380 -----

2/ Concernant la parcelle BK0489 sur laquelle se trouve une exploitation agricole, pourriez-vous m'indiquer si cette dernière relève du Règlement Sanitaire Départemental de la Haute-Loire ou s'il s'agit d'une installation classée ICPE ?

Pourriez-vous également me préciser quels types d'activités agricoles sont pratiquées par l'exploitant et s'il s'agit d'un élevage de quel type d'élevage ?

Le maître d'ouvrage peut à son initiative et si il l'estime nécessaire, produire dans son mémoire, des observations, avec ou sans rapport avec les points évoqués dans ce PV de synthèse, mais pouvant éclairer le commissaire enquêteur dans la formulation de son avis.

Je vous remettrai avant le 18 janvier 2025, mon rapport et mes conclusions avec mon avis motivé sur la pertinence du projet.

Cet avis sera soit **FAVORABLE**, soit **FAVORABLE AVEC RESERVE** ; réserve que vous devrez obligatoirement lever ou justifier de cette impossibilité ; soit **DEFAVORABLE**.

J'attire votre attention sur l'importance de cet avis pour la suite de la procédure.

Saint-Beuzire (43), le 23 décembre 2024

Le commissaire enquêteur

Pascal MANSION

« ORIGINAL SIGNE »

REMIS EN MAIN PROPRE à Mme Dominique DELCROS, DGS à la mairie de Langeac (43).

Le 26 décembre 2024 à 10 heures

Mme Dominique DELCROS

« ORIGINAL SIGNE »

# ENQUETE PUBLIQUE

relative au

## PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LANGEAC (43)



## CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

- Période de l'Enquête : du lundi 18 novembre 2024 au mercredi 18 décembre 2024 inclus.
- Commissaire Enquêteur : Pascal MANSION

## I / RAPPEL SYNTHETIQUE

Depuis 2011, le PLU de Langeac n'a pas été révisé ou modifié.

La municipalité de Langeac souhaite le modifier afin de l'actualiser au regard des évolutions réglementaires et législatives édictées depuis 2011.

Une simplification semble également nécessaire pour rendre le PLU et son règlement plus compréhensibles.

L'équipe municipale veut modifier la zone UI à vocation d'activités économiques du secteur de « Bourzède » et créer une zone « UAV » propre aux villages de la commune.

Des difficultés dans l'instruction de dossier d'urbanisation ont mis à jour une erreur matérielle sur le secteur de « Bure ». La participation du public lors de l'enquête établira que d'autres erreurs similaires existent. Le projet de modification n°1 vise à les corriger.

Il y a également une nécessité de mettre à jour les emplacements réservés et les servitudes d'utilité publique.

Le projet de modification n°1 du PLU de Langeac entre dans le champ d'application de la procédure dite de « *droit commun* » avec enquête publique. (Art L153-41 du Code de l'Urbanisme).

### I-1 – Chronologie de l'enquête :

Le 19 mars 2024, par son arrêté n°AR-2024-022 le Conseil Municipal de Langeac prescrit la procédure de modification n°1 de son PLU.

Le cabinet d'études en urbanisme Campus Développement, à Cournon d'Auvergne (63) est chargé de la réalisation de la procédure de modification.

Le 01er août 2024, les Personnes Publiques Associées sont informés du projet de modification n°1 du PLU de Langeac.

Le 27 septembre 2024, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Auvergne Rhône Alpes, par son avis n°2024-ARA-AC-3548, ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le 16 octobre 2024, Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand (63), me désigne, par sa décision n°E24000100/63, pour réaliser la présente enquête publique.

Le 22 octobre 2024, M BEAUD, maire de Langeac, prescrit l'ouverture de l'enquête publique (Cf Arrêté n°AR-2024-187).

Le 25 octobre 2024, je réceptionne le dossier d'enquête.

Le 07 novembre 2024, je rencontre, à la mairie de Langeac, Mme SVELON, responsable de l'Urbanisme, et M NICOUX, adjoint au maire en charge de l'Urbanisme.

L'enquête se déroule du lundi 18 novembre 2024 à 10 heures au mercredi 18 décembre 2024 à 12 heures.

Durant toute cette période, le dossier d'enquête et le registre papier destiné à recevoir les observations sont restés à la disposition du public pendant l'ouverture des services de la mairie de Langeac.

L'avis réglementaire de l'avis au public a été affiché du 31 octobre 2024 au 18 décembre 2024 inclus.

L'annonce légale de l'ouverture de l'enquête publique a été insérée dans les quotidiens « *L'Eveil de la Haute-Loire* » et « *La Montagne.fr* » le 31 octobre 2024 puis le 21 novembre 2024.

Les 18 novembre 2024, 05 & 18 décembre 2024, je me suis tenu à la disposition du public lors de mes permanences en mairie, de 10 heures à 12 heures.

Neuf observations ont été portées sur le registre papier en ma présence.

Le 18 décembre 2024 à 12 heures, j'ai procédé à la clôture de l'enquête publique.

Le 26 décembre 2024, j'ai remis mon procès-verbal de Synthèse à Mme DELCROS, directrice Générale des Services à la mairie de Langeac.

Le 09 janvier 2025, j'ai réceptionné le Mémoire en Réponse de M le maire de Langeac.

## II/ CONCLUSIONS MOTIVEES :

### II-1/ RESPECT DE LA PROCEDURE :

L'enquête publique , réalisée du 18 novembre 2024 au 18 décembre 2024 inclus établit que :

- Le dossier est conforme aux dispositions de l'article R 123-8 du code de l'Environnement.
- L'avis d'enquête publique a été affiché sur le panneau d'affichage de la mairie.
- L'avis a été inséré à deux reprises dans les journaux locaux « *L'Eveil de la Haute-Loire* » et « *La Montagne.fr* ».
- Le dossier d'enquête est resté accessible au public durant toute la durée de d'enquête publique.
- L'avis de la MRAe Auvergne Rhône Alpes a été requis.
- Les Personnes Publiques Associées ont été consultées dans les délais prévus : aucune n'a émis d'avis défavorable au projet.
- Les objectifs fixés par la municipalité de Langeac au titre de cette première modification du PLU restent dans le cadre réglementaire d'une telle procédure.
- Les orientations du projet et des documents qu'il contient sont compatibles avec les documents supra communaux comme le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes.
- La maîtrise du risque Inondation est prise en compte par l'insertion du PPRI au sein des documents du PLU.
- Le projet n'a pas d'impact sur l'environnement.
- Le projet n'impacte ni les sites Natura 2000 ni les ZNIEFF.

### II-2 / Intérêts du projet.

- La rédaction du règlement zonage par zonage est claire et compréhensible. L'ajout de schémas explicatifs facilite la compréhension des documents, tout comme l'insertion d'un lexique.
- La création d'un zonage dévolu aux villages, différent de celui du bourg et notamment des contraintes du SPR, est logique et adapté à une situation particulière aux hameaux. Ce zonage simplifiera l'instruction des demandes d'urbanisation.

La création d'une zone à vocation commerciale au sein de la zone d'activités de Bourzède facilitera l'urbanisation de ce secteur et limitera la concurrence commerciale pour les commerces de proximité du centre bourg.

- La clarification des règles d'installations particulières comme les panneaux solaires ou les pompes à chaleur était nécessaire et ne laissera plus place aux interprétations de chacun.
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés et des servitudes d'utilité publique est judicieuse.
- La correction d'erreurs matérielles créées par un zonage inadapté mettra un terme à l'incompréhension des habitants concernés et permettra l'instruction des demandes d'urbanisation de ces personnes.

### II-3/INTERVENTIONS DU PUBLIC :

L'enquête publique a suscité une participation faible du public : neufs observations ont été portées sur le registre mis à la disposition du public.  
Aucun courrier ou courriel ne m'a été transmis.

Chacun a pu venir s'exprimer avec le commissaire enquêteur.

L'enquête n'a pas mobilisé le public.

Les personnes ayant porté des observations au registre l'ont fait pour évoquer des situations personnelles, parfois sans relation avec le projet de modification.

Aucune personne n'a porté d'observation sur le contenu du projet, sur les rectifications et modifications apportées dans la rédaction du règlement notamment.

#### III-3-1 – Réponses apportées aux observations du public :

M le maire a apporté des réponses claires et précises à chaque observation du public.

Lorsque les demandes entrent dans le cadre du projet de modification, une solution a été proposée pour résoudre les problèmes rencontrés par les administrés. C'est notamment le cas pour le zonage inadapté du PLU 2011 pour des parcelles sur lesquelles des constructions étaient scindées en deux ou exclues de la zone constructible. (Observations de MM NICOUX (n°2), MICHEL (n°5), DUPLAT (n°6) et AUBERT (n°7)).

Une réponse et une solution ont été apportées pour la demande de Mme CLAUZIER (n°3), concernant le classement de sa parcelle en zone UAv et la réglementation dite de « réciprocité » entre les bâtiments agricoles existants et toute nouvelle construction.

Les autres demandes ne peuvent pas être prise en compte dans le cadre d'un projet de modification car elles relèvent de la procédure de révision d'un PLU.

### III/ AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Avant de formuler mon avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Langeac, j'émet les recommandations suivantes :

○ en page 37 du Règlement modifié, dans la rédaction de l'Article UI8 « *Implantation des constructions .....sur une même propriété* », il faudrait rajouter le verbe « être » entre « jamais » et « inférieure ».

○ en page 60 du Règlement modifié « *Annexe 1 / Évaluation des besoins en stationnement* » il serait judicieux d'insérer une norme à respecter pour le stationnement des cycles ainsi que pour les emplacements réservés (personnes à mobilité réduite, ...).

○ Dans les articles 11 du Règlement : « *ASPECT EXTERIEUR-ARCHITECTURE-CLOTURES* » :

- il me semblerait utile de fixer des règles pour les ouvertures des façades vers le domaine public mais aussi vis-à-vis des propriétés voisines avec la notion d'ouvertures créant des vues directes ou non.
- Concernant l'installation de nouvelles clôtures vous indiquez qu'elles « *seront composées de .....Haies d'essences locales (charmilles, .....)* ; les thuyas sont à éviter ». (page 23 du Règlement) Pourquoi ne pas proscrire l'implantation des thuyas lorsqu'on connaît les effets d'appauvrissement de la terre et les conséquences négatives sur la biodiversité de tels essences ?
- Toujours dans le cadre de l'implantation des haies, et surtout pour les thuyas, je pense qu'il faudrait fixer une hauteur maximale autorisée.

Mes réflexions ci-dessus n'ont valeur que de recommandations, certaines visent à éviter d'éventuels conflits de voisinage, elles ne sont pas des réserves quant à la justification du projet.

Les différents échanges avec le public, avec Mme SAVALON et M NICOUX, et l'étude des documents du « *Projet de modification n°1 du PLU de Langeac* » m'amène aux conclusions suivantes :

Le projet de modification n°1 répond à une demande du public quant à la correction d'erreurs matérielles induites par le PLU de 2011.

Le zonage différencie des secteurs n'ayant pas la même structure du bâti existant (centre bourg et villages isolés).

Il s'adapte aux évolutions réglementaires et législatives puisque le règlement est mis à jour. De plus le PPRI est intégré au PLU modifié.

Il est simplifié et clarifié, sa lecture et sa compréhension sont plus accessibles à tous et surtout à des non-techniciens. L'ajout de schémas explicatifs et d'un lexique contribuent également à le rendre plus lisible.

Le projet n'a aucun nouvel impact environnemental. Il ne crée pas de nouvelles zones à urbaniser.

L'ensemble des éléments rapportés dans ce présent document m'amène à émettre un :

**AVIS FAVORABLE,**

au « *Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Langeac (43)* ».

A Saint-Beauzire (43), le 14 janvier 2025

Le commissaire enquêteur

Pascal MANSION

« ORIGINAL SIGNE »



## GLOSSAIRE des SIGLES et ACRONYMES UTILISES DANS LES DOCUMENTS :

Afin de faciliter la lecture et la compréhension des différents documents nous avons établis le glossaire suivant :

### 1 /Zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Langeac :

La commune de Langeac est divisée en quatre zones :

- 1/ **Zones Urbaines** = U
- 2/ **Zones à Urbaniser** = AU
- 3/ **Zones Agricoles** = A
- 4/ **Zones Naturelles** = N
- 

Chacune des Zones peut être divisée en sous-secteurs, eux-mêmes divisibles en sous-secteurs.

- 1/ **Zones Urbaines : U**
  - **Zone UA** : elle correspond aux secteurs bâtis les plus anciens du centre bourg.  
Le centre du bourg est soumis aux prescriptions des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)
  - **Zone UAy** : elle correspond aux villages à vocation résidentielle principalement, disséminés sur la commune.
  - **Zone UB** : elle recouvre les secteurs d'extension qui sont déjà en partie construits et où les équipements existants ou projetés à court terme, le site et le relief permettent de construire un assez grand nombre de logements y compris des immeubles collectifs.  
On distingue trois sous-secteurs :
    - **UB a** : concerne les quartiers périphériques du centre bourg soumis partiellement aux prescriptions du SPR.
    - **UB b** : secteurs d'extension plus récents.
    - **UB c** : aire d'accueil des gens du voyage.
  - **Zone UC** : concerne les quartiers récents et encore peu construits.
  - **Zone UI** : elle est réservée aux constructions à usage industriel ou artisanal.
    - **UI c** : réservée aux constructions à usage commercial ou de services.  
La plate-forme de la gare est soumise aux prescriptions du SPR.
- 2/ **Zones à Urbaniser : AU**
  - Il s'agit de zones non équipées ou insuffisamment équipées destinées à être urbanisées.
  - Les zones AU strictes en pourront être urbanisées qu'après modification du PLU.
    - **AU d** : zones où des aménagements cohérents, concertés avec la commune et d'une certaines importances, peuvent être autorisés.
    - **AU d\*** : zone où l'urbanisation au coup par coup est possible à condition que les viabilités nécessaires soient réalisées et que l'aménagement soit cohérent.
- 2/ **Zones Agricoles : A**
  - Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ou habitations nécessaires aux agriculteurs.
- 2/ **Zones Naturelles : N**
  - Il s'agit d'une zone à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
  - On distingue 3 types de zones :
    - Zone **N strictes**.
    - Zone **Nh** : correspond à des constructions isolées implantées dans la zone agricole (A) et qui ne sont pas liées à une exploitation.
    - Zone **Ns** : correspond à des secteurs réservés à la réalisation d'aménagement de loisirs, à l'implantation des équipements de sport, de loisirs ou de tourisme léger.

### 2/Autres Sigles et Acronymes :

**PADD** : Plan d'Aménagement et de Développement Durable .

détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations

générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

**PPA** : Personnes Publiques Associées :

Le code de l'urbanisme prévoit l'association d'un certain nombre de « personnes publiques » à l'élaboration ou à la révision du document d'urbanisme.

**SCoT** : Schéma de Cohérence Territorial :

'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement stratégique (PAS).

**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires.

document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

**TVB** : Trame Verte et Bleue :

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

**Sites Natura 2000** :

Le réseau de sites Natura 2000 a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique des espèces et des habitats sur le territoire de l'Union Européenne dans une logique de développement durable. Pour cela, les états membres prennent l'engagement de restaurer ou de préserver le bon état de conservation des espèces, animales et végétales, et des habitats menacés à l'échelle de l'union européenne, tout en prenant en compte les activités socio- économiques.

**ZPS** : Zone de Protection Spéciale :

zones intégrées au réseau Natura 2000 au titre de la directive Oiseaux. Ces sites d'intérêt communautaire ont été élaborés à partir des zones importantes pour la conservation des oiseaux

**ZSC** : Zone Spéciale de Conservation

Site d'importance communautaire désigné par les États membres par un acte réglementaire, administratif et/ou contractuel où sont appliquées les mesures de conservation nécessaires au maintien ou au rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et/ou des populations des espèces pour lesquels le site est désigné.

**SPR** : Site Patrimonial Remarquable

visé à protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public

**ZNIEFF** : Zone Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont, en France, un inventaire du patrimoine naturel visant à répertorier les lieux abritant une biodiversité élevée. Elles visent à classer des périmètres présentant un intérêt écologique, faunistique ou floristique particulier ayant fait l'objet d'un inventaire scientifique national sous l'autorité du Muséum national d'histoire naturelle pour le compte du ministère en charge de l'environnement.

On en distingue deux types :

- Les ZNIEFF de type I - désignant des zones ponctuelles
- Les ZNIEFF de type II - désignant des unités géographiques plus complexes et riches : vallée, espace humide, forestier, etc.