

DEPARTEMENT DE LA HAUTE LOIRE

**COMMUNE DE CHADRAC**

ELABORATION D'UN PLU

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Commissaire Enquêteur : Roland Vialaron  
Rue de La Graffière  
43500 Saint Pal en Chalencon

## COMMUNE DE CHADRAC

Le bilan de cette enquête a été développé dans la dernière partie de mon rapport.

L'étude du dossier, les observations recueillies auprès des différents acteurs de ce projet (maître d'ouvrage, équipe municipale, PPA et habitants de Chadrac) ainsi que plusieurs visites sur le terrain m'amènent à porter les conclusions suivantes :

### LES POINTS FORTS :

#### Sur le fond.

- La densification de l'habitat se fait essentiellement en centre bourg sur des parcelles appartenant dans la plupart des cas à la commune. Les infrastructures sont suffisantes pour accueillir ces nouveaux logements notamment le réseau routier : ceci n'entraîne pas de travaux particuliers et n'engage pas de frais pour la commune.
- Les nouvelles constructions seront à proximité des services publics (mairie, écoles, maison pour tous, futur pôle enfance jeunesse) ce qui doit permettre des déplacements piétonniers et limiter la circulation des véhicules en particulier au moment des transits scolaires.
- Les logements à réaliser seront à proximité des points de passage de la ligne d'autobus qui dessert la Ville du Puy : les habitants de Chadrac sont susceptibles de s'y rendre soit pour raison professionnelle soit privée. C'est donc une possibilité d'alternative à la voiture individuelle.
- La construction de petits immeubles collectifs en accession à la propriété ou locatifs permet de diversifier la population du plateau jusqu'ici essentiellement constituée de propriétaires occupant leur pavillon. Elle permet aux Chadraçois plus âgés, désirant quitter leur pavillon, de rester sur la commune en se rapprochant du centre ville.
- La liaison entre le village historique et le nouveau centre bourg est pensée de façon harmonieuse.
- La suppression du COS permet la construction sur des parcelles plus petites donc moins onéreuses et plus accessibles en particulier aux primo accédants.
- Sous réserve que soit réglée la question du « quartier de Figeon » souvent évoquée dans mon rapport, l'équilibre entre les zones à vocation agricole et les zones constructibles est maintenu par rapport au POS en vigueur.
- La valorisation des sites et paysages est bien prise en compte avec l'aménagement du chemin de Figeon et la limitation des hauteurs de construction autour de cette zone qui peut devenir un lieu de promenade pour les habitants de Chadrac.

- Le recensement, en vue de leur préservation, des immeubles présentant un intérêt architectural.

Sur la forme :

- Le règlement graphique est clair et bien compréhensif par tous ; cependant les numéros des parcelles cadastrales sont un peu difficiles à lire.

LES POINTS FAIBLES.

Sur le fond :

- La partie du dossier de présentation traitant des enjeux environnementaux et des conséquences de la mise en place du PLU est insuffisamment développée.
- La question du quartier de Figeon dont le passage en zone UCrg est très contesté, devra être réexaminée.
- L'emplacement réservé 5 devra faire l'objet d'une nouvelle étude : superficie trop importante et positionnement à revoir.

Sur la forme :

- Un nombre assez important d'erreurs ou d'omissions dans les documents « texte » bien identifiées par la fiche annexe au courrier de la Préfecture du 15 mars 2012.
- Le manque de clarté de certains articles du règlement. Les articles 7 des différentes zones définissant la distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont, pour moi, totalement illisibles.
- Le manque d'information sur les conséquences pour les propriétaires des points suivants :
  - Classement de leur propriété au titre de l'article L 123-1-5 7<sup>ème</sup> alinéa.
  - Classement « espace boisé classé ».

En conclusion, les points forts du projet me paraissent bien supérieurs aux points faibles qui sont surtout sur la forme. Ils doivent pouvoir être corrigé facilement dans le document définitif.

En conséquence, je donne un avis favorable à ce projet.

Fait à Saint Pal en Chalencon le 3 juillet 2012.

R VIALARON

