

**Département de l'Allier
Commune de Le Vernet**



**Enquête publique relative
au projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
sur la commune de Le Vernet**

Enquête publique du 24 avril au 24 mai 2017
Dossier n° E17000033/63

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Destinataires :

- Monsieur le Maire de la commune de le Vernet
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand

Commissaire enquêteur: Francis VANPOPERINGHE

SOMMAIRE

Rapport d'enquête

1 Généralités	3
1.1. Préambule – Fondement de l'enquête - objet du rapport	3
...1.2. Objet de la révision du POS	3-4
...1.3. Déroulement de la Procédure du PLU	4-5
...1.4. Cadre juridique de l'enquête publique	5
1.5. Composition et qualité des dossiers	5-7
2. Organisation et déroulement de l'enquête publique	7
...2.1. Désignation du commissaire enquêteur	7
...2.2. Modalités de l'enquête	7-8
2.3. Publicité et information du public	8-9
...2.4. Préparation de l'enquête et visite des lieux	9-10
...2.5. Climat de L'enquête	10-11
...2.6. Clôture de l'enquête	11
2.7. Communication des observations au maître d'ouvrage	11
3. Analyse des Observations	12-31
4. Consultation des P.P.A	32-34
5. Conclusion Générale	35

Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

Annexes

- *Décision n°E17000033/63 du 21/03/2017 du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand*
- *Arrêté prescrivant l'enquête publique de la communauté d'agglomération Vichy communauté du 30/03/2017*
- *Publicité de l'enquête dans les journaux locaux et régionaux*
- *Certificat d'affichage*
- *Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation en date du 16/12/2016*
- *PV de synthèse des observations*

I GENERALITES

1.1 Préambule: fondement de l'enquête, objet du rapport

Par décision de Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, il est prescrit au commissaire enquêteur désigné, de conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Le Vernet.

Cette enquête publique, effectuée entre le lundi 24 avril et le mercredi 24 mai 2017 inclus, conduit le commissaire enquêteur à établir le rapport concernant le déroulement et l'analyse des observations recueillies. Ce rapport, complété par un second document exposant les conclusions motivées du commissaire enquêteur ayant pour objet d'énoncer son point de vue personnel, ses propositions, ses recommandations souhaitables et voire les réserves qu'il croirait devoir émettre à l'égard de ce projet.

1.2 Objet de la révision du POS, élaboration du PLU

1.2.1 Rappel des procédures antérieures

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) en vigueur sur la commune de Le Vernet a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 juin 1991, puis modifié à cinq reprises (1994,2002,2005 et 2011).

Par délibération du 12 novembre 2014, le conseil municipal de Le Vernet a prescrit la révision du POS afin d'élaborer un plan local d'urbanisme.

Les orientations reprises au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été débattues au conseil municipal du 12 novembre 2015.

1.2.2 Les motifs de la révision

La commune de Le Vernet appartient à l'arrondissement de Vichy et au canton de Lapalisse, située dans la moitié nord de la région Auvergne et du département de l'Allier. La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Vichy, puis est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui a été approuvé le 18 juillet 2013.

Le Vernet est une commune de 1934 habitants (population recensée en 2012). Le territoire de la commune s'étend sur 1019 hectares et possède donc une densité de 190 habitants au km². Il s'agit d'une densité plutôt élevée au regard de la moyenne nationale, soulignant le caractère périurbain du territoire. L'urbanisation s'est essentiellement développée le long des voies de circulation à l'ouest de la commune en liaison avec la proximité de Vichy et Cusset. La commune est composée d'un centre-bourg, Le Vernet, et de neuf hameaux dont les deux principaux: Barantan et la Jonchère.

Concernant les zones d'activités économiques à vocation artisanale, Le Vernet en propose deux totalisant 3,36 ha de consommation d'espace sur les dix dernières années. L'une d'elle, Fonds Vilain, n'a pas pour objectif de se développer, tandis que l'autre, la zone d'activités des Combes bénéficiant d'une bonne desserte de transports (routier ou collectif) est quasiment remplie et, est susceptible de s'agrandir.

Le Vernet, situé aux portes des pôles d'emploi de Vichy et Cusset dispose d'un cadre de vie privilégié notamment en raison de la qualité des paysages naturels. Cette commune se révèle donc particulièrement attractive pour les actifs du coeur urbain et a connu, ces dernières années, un développement résidentiel important. La gestion de l'espace, régie actuellement par un POS comprenant de nombreux secteurs d'extension, a conduit à une dynamique d'urbanisation extensive non maîtrisée.

Face à ce constat, les élus ont souhaité mettre en place une stratégie urbaine via le PLU afin de réguler l'accueil de population et de maîtriser le développement de leur commune. Les objectifs principaux étant de maintenir la qualité du cadre de vie qui forme l'identité du territoire et de renforcer la dynamique du bourg afin d'échapper à l'effet dortoir, induit par une forte résidentialisation dans les franges périphériques.

Le travail mené dans le cadre du PLU s'est appuyé sur l'étude du potentiel parcellaire non bâti en zone urbaine et le potentiel de mutation des espaces déjà urbanisés. Un resserrement conséquent a été effectué afin de recentrer le développement sur le bourg. D'autre part, par la mise en place d'orientation d'aménagement et de programmation, un secteur stratégique a été repéré dans le centre bourg et une OAP mise en place afin de structurer la politique de réserve foncière.

Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU peuvent donc se résumer ainsi:

- S'inscrire dans un scénario de développement urbain et équilibré,
- Capitaliser sur un développement économique porté par la proximité de Vichy-Cusset et un potentiel touristique valorisé par le cadre naturel,
- Préserver l'espace agricole,
- Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales de la commune,
- Faciliter l'émergence de projets d'intérêt communautaire.

Les enjeux environnementaux majeurs de cette révision de POS en PLU sont:

- La maîtrise de la consommation d'espace et la préservation des espaces agricoles,
- La préservation des milieux naturels et des paysages,
- La protection de la ressource en eau.

1.3 Déroulement de la Procédure du PLU

1.3.1 Les démarches réglementaires menant au projet

La commune du Vernet dispose d'un plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 18 juin 1991 qui s'avère obsolète, loin de répondre aux enjeux actuels du territoire et aux textes législatifs. La commune s'est engagée dans une procédure de révision de son POS en PLU par délibération du 12 novembre 2014. Selon le PADD, la commune souhaite *mieux maîtriser l'urbanisation tout en permettant le développement de la commune*. Le territoire de la commune est couvert par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Vichy Val d'Allier approuvé le 18 juillet 2013.

Le PADD a fait l'objet d'un débat en conseil municipal du 5 novembre 2015. Le 26 décembre 2016, le conseil municipal délibère et tire un bilan favorable de la concertation avec la population et arrête le projet de plan local d'urbanisme et autorise le maire de la commune à organiser l'enquête publique sur le projet de PLU.

1.3.2 La consultation des Personnes Publiques Associées

Conformément au code de l'urbanisme, les avis de personnes publiques associées (PPA) ont été sollicités par consultations au titre des articles L123-8 et 123-9 CU, pendant une durée de trois mois.

Les PPA ont donné leurs avis, repris et rassemblés dans le dossier public de l'enquête publique, dont ci-après l'exposé essentiel des conclusions au paragraphe 4.

1.4 Cadre juridique de l'enquête publique

Par décision n° E17000033/63 (Annexe 1), Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand a désigné :

- Monsieur Francis VANPOPERINGHE, en qualité de commissaire enquêteur, Pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Le Vernet.

L'enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté communautaire D.A. n° 2017.79 du 30 mars 2017 (Annexe 2), prescrivant l'enquête publique sur le projet de l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Le Vernet, signé par Claude MALHURET, Président de la communauté d'agglomération Vichy Communauté.

1.5 Composition et qualité des dossiers:

Le dossier élaboré par le cabinet CDHU (Conseil-Développement-Habitat-Urbanisme), NEVERS (58000), se compose d'une partie technique et d'une partie administrative.

Partie technique:

Le dossier d'enquête publique d'environ 300 pages concernant l'élaboration du PLU de Le Vernet se décompose comme suit :

Pièce n° 1: Rapport de Présentation

- ✓ partie 1: Analyse de l'état initial de l'environnement
- ✓ partie 2 Analyse socio-démographique
- ✓ partie 3 Analyse urbaine
- ✓ partie 4 Synthèse des contraintes
- ✓ partie 5 Justifications des choix retenus
- ✓ partie 6 Les impacts du projet
- ✓ partie 7 Evaluation environnementale

Pièce n° 2: Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)

Pièce n° 3: Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)

Comprenant 2 secteurs:

- ✓ OAP des Petits près
- ✓ OAP des Champs longs

Pièce n° 4: Règlement

Pièce n° 5: Annexes

- ✓ Zonage
- ✓ Plan des servitudes d'utilité publique
- ✓ Réseaux humides
- ✓ Réseaux électriques
- ✓ Plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (PPR RGA).
- ✓ Emplacements réservés
- ✓ Changement de destination
- ✓ Marge de recul

Autres pièces :

Résumé non technique du projet

Note de présentation du PLU

Bilan de la concertation.

Qualité des dossiers

L'ensemble des documents présentant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme et complet, pertinent et contient des éléments d'analyses intéressants.

Le rapport de présentation comporte tous les éléments exigés par les articles R151-2 et R151-3 du code de l'urbanisme. Sur la forme, les nombreux encadrés verts de présentation de la réglementation ou encore de synthèse font preuve de pédagogie à l'égard du public, rendant le document plus accessible et de lecture facile.

Néanmoins sur le plan matériel certains points comme la cartographie, les photographies auraient mérités un format papier plus adapté et des tailles plus grandes afin de gagner en lisibilité.

Le résumé non technique permet au lecteur de bien appréhender le contenu du projet de PLU et la démarche d'évaluation environnementale. Il aurait été plus judicieux de le présenter à part du rapport de présentation pour une meilleure accessibilité du public.

Partie Administrative:

- La Décision n° E17000033/63 du 21/03/2017 du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand désignant le commissaire enquêteur (pièce annexée).

- L'Arrêté n° DA 2017.79 du 30/03/2017 du Président de la Communauté d'Agglomération de Vichy Communauté portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Vernet (pièce annexée).
- Les photocopies des insertions dans deux journaux de l'avis d'enquête publique (jointes en annexe).
- Le certificat de publicité signé par le Président d'Agglomération de Vichy communauté reprenant les affichages et publication de l'avis (pièce annexée).
- Délibération du conseil municipal de la commune de Le Vernet du 12/11/2014, approuvant la révision du POS en PLU.
- Délibération du conseil municipal de la commune de Le Vernet du 12/11/2015, approuvant les orientations du PADD.
- Délibération du conseil municipal de la commune de Le Vernet du 26/12/2016, qui tire un bilan favorable de la concertation avec la population et arrête le projet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- Le registre d'enquête.

Ce dossier d'enquête publique, déposé conformément à la réglementation prévue par les textes, a été soumis à l'enquête publique conduit par le commissaire enquêteur et mis à la disposition du public avec le registre d'enquête publique, en mairie de Le Vernet du lundi 24 avril au mercredi 24 mai 2017 inclus, soit 31 jours.

Le commissaire enquêteur a disposé également de ce dossier d'enquête.

Le registre d'enquête publique a été coté et paraphé par le commissaire enquêteur. Les documents des dossiers ont également été paraphés par le commissaire enquêteur. L'ensemble des dossiers a bien ainsi été légalisé.

Le présent rapport traite de l'organisation de la procédure, des informations sur son déroulement et de l'analyse des observations correspondantes éventuelles. Les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.

II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E000033/63 du 21/03/2017 (annexe 1), Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand a désigné :

- Monsieur Francis VANPOPERINGHE, en qualité de commissaire enquêteur,

Pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Le Vernet.

2.2 Modalités de l'enquête

Les modalités du déroulement de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Le Vernet ont été fixées par le Président de la communauté d'agglomération Vichy Communauté, lesquelles sont en conformité avec les lois et décrets dont :

- La durée: 31 jours du 24 avril au 24 mai 2017 inclus,
- Le lieu et siège de l'enquête : la mairie de Le Vernet,
- Le lieu de dépôt du dossier réglementaire et du registre d'enquête publique: la mairie de Le Vernet avec rappel des horaires d'ouverture.
- Les dates et horaires auxquels le commissaire recevra le public en mairie de Le Vernet:
 - Le lundi 24 avril de 14h30 à 17h30, avec ouverture de l'EP
 - Le mercredi 3 mai 2017 de 14h30 à 17h30,
 - Le samedi 13 mai 2017 de 9h00 à 12h00,
 - Le mercredi 24 mai 2017 de 14h30 à 17h30, avec clôture de l'EP
 - L'adresse de la mairie pour réception par le C.E des observations par courriers
 - La disponibilité du dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune: Le Vernet à l'adresse suivante: www.levernet.fr. Un lien depuis le site de l'agglomération permettra d'accéder au contenu du dossier: www.vichy-communaute.fr
 - Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à plu@levernet.fr
 - La publicité faite à l'enquête.

2.3 Publicité de l'enquête et information du public

En ce qui concerne l'élaboration du PLU:

L'arrêt du projet en date du 16 décembre 2016, tire le bilan de la concertation qui s'est effectuée en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration.

Cette concertation avec le public fait l'objet d'un document "**bilan de la concertation**" inclus dans le dossier public.

Concrètement, la concertation a revêtu la forme suivante:

- Un registre a été mis à la disposition du public tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Au total 25 observations y ont été consignées et discutées lors des réunions de travail sur le PLU.
- Une page dédiée au PLU a été créée sur le site internet de la commune. Les supports utilisés lors des réunions publiques y ont été mis en ligne.
- Des actualités ont régulièrement été publiées sur le site internet de la commune.
 - Le 18/09/2015: première réunion publique sur le PLU
 - Le 29/01/2016: Cérémonie des vœux, rappel du projet
 - Le 13/09/2016: 2ème réunion publique
- Plusieurs réunions de concertation sur des thématiques différentes ont été programmées en février 2015, (agriculture-centres équestres, cadre de vie-

architecture-déplacements et environnement en présence des représentants du CAUE, de l'ONF).

- Une réunion de concertation sur l'économie s'est tenue le 27/02/2015, en présence de représentants du CAUE, de la CCI, du comité d'expansion économique de l'Allier de VVA développement.
- Un premier article présentant le diagnostic du PLU lors de la 1ère réunion publique a été publié dans le journal la Montagne le 25 septembre 2015. Un deuxième article publié le 4 février 2016 dans la Montagne fait mention d'achever le PLU en 2016. Un troisième article publié dans la Montagne le 7 septembre 2016 fait état de la 2ème réunion publique. Enfin un quatrième article et cinquième article font états de la seconde réunion publique et de l'arrêt à venir du PLU.
- Des informations sur le PLU ont été régulièrement publiées dans le bulletin municipal, "le Verneriaud", à quatre reprises en 2015 et quatre reprises en 2016. Régulièrement, il été indiqué où en était la démarche d'élaboration du PLU, quelles étaient les prochaines étapes, et la tenue du registre de concertation en mairie. Dans tous les cas, l'information a été transmise par courrier à l'ensemble de la population.
- 2 panneaux sont exposés dans le hall d'entrée de la mairie depuis mi-octobre 2015. Ils présentent la procédure du PLU (démarches, étapes).
- Deux permanences spécifiques sur le projet de PLU se sont tenues en septembre 2016 en présence des élus accompagnés du bureau d'études.

En ce qui concerne l'enquête publique :

L'arrêté du Président de la communauté d'agglomération Vichy communauté, en date du 30 Mars 2017, prescrit que l'avis au public soit publié, par voie d'affiche réglementaire, en deux points, l'un à l'extérieur de la mairie de Le Vernet, 22 rue de Cusset, le second au service urbanisme de l'agglomération de Vichy situé 14, rue Foch. Ces affiches sont visibles de la voie publique.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours dans deux journaux locaux ou régionaux, diffusés dans le département.(annexe 3)

1ère parution dans: "La Montagne", édition du 6 avril 2017, et "La Semaine de l'Allier, édition du 6 avril 2017.

2ème parution dans: "La Montagne", édition du 27 avril 2017, et La Semaine de l'Allier, édition du 4 mai 2017.

Les informations relatives à l'enquête publique ont été également communiquées dans :

- Le magazine municipal "Le Verneriaud"
- Le site internet de la commune de Le Vernet, avec possibilité d'y télécharger la totalité du dossier public

La publicité faite à l'enquête a été diffusée bien au-delà du minimum légal.

2.4 Préparation de L'enquête, visite des lieux et entretien

Le commissaire enquêteur a été désigné par ordonnance n° E17000033/63 de Madame la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand pour conduire l'enquête publique ayant pour objet:

“Projet de Plan Local d’Urbanisme de la commune de Le Vernet”

Le 27 mars 2017, un déplacement a été effectué en mairie de Le Vernet, entretien avec le maire monsieur Bernard AGUIAR, le secrétaire Général, monsieur Vincent BARGOIN et la représentante de la communauté d’agglomération Vichy communauté, madame Amaya ZULUETA, architecte du service urbanisme. Une présentation du projet a été effectuée.

Le commissaire enquêteur a participé à l’organisation de l’enquête : détermination des dates de départ et de fin, dates et durée des permanences, publicités. Un dossier complet lui a été remis.

Le 19 avril 2017, un deuxième déplacement a été effectué échange sur le dossier, points particuliers de la commune, orientation d’aménagement et de programmation (O.A.P) des petits près et des champs longs, retour des avis des PPA.

Vu le dossier présenté au public, toutes les pièces ont été paraphées par le C.E, le registre d’enquête publique a été ouvert, côté et paraphé.

Puis une visite des sites, cartes en mains, a permis de visualiser les espaces concernés par le projet ainsi que leur environnement.

Puis s’agissant de l’organisation et de l’accueil du public nous avons défini les modalités . Entrée du public, accueil, possibilité de visualiser la carte de zonage fixée au mur, sens de circulation des visiteurs puis entretien avec le commissaire enquêteur dans la salle du conseil municipal et sortie du public.

En fin d’enquête publique, le 29 mai 2017, une deuxième visite des lieux a été effectuée afin d’éclairer et de comprendre des situations complexes et des points particuliers émis sur certaines des observations recueillies. Pour ce faire nous étions accompagnés de Monsieur le Maire et du secrétaire général.

Au regard de l’article R 123-18 du code de l’environnement, un entretien a été effectué avec monsieur le Maire et le secrétaire général sur l’ensemble des observations recueillies, avant l’envoi du mémoire en réponse.

2.5 Climat de l’enquête

L’enquête s’est déroulée dans un climat serein.

Chaque permanence était attendue par des visiteurs. Chacune des quatre permanences a été totalement occupée par les visites.

L’accueil du public à la mairie de Le Vernet a été courtois avec une salle d’attente isolée de la pièce de réception du public venu consulter et émettre ses observations. Monsieur le Maire ou le secrétaire général ont été présents en mairie pendant les heures de permanences mais sans interférence sur les visiteurs dans la salle du CE.

Le Maire s’est entretenu régulièrement avec le commissaire enquêteur en fin de chaque permanence afin de faire un point de situation.

Le public a pu accéder sans problème aux différents dossiers de l'enquête publique et exposer ses remarques. Peu de personnes sont venues en mairie hors des permanences pour consulter le dossier

Pour recevoir le public, le commissaire enquêteur disposait lors des quatre permanences de la grande salle du conseil, dont les grandes tables ont permis d'étaler les cartes du projet.

Les conditions matérielles étaient bonnes.

2.6 Clôture et formalités de fin d'enquête

A l'expiration du délai d'enquête publique, soit le 24 mai 2017 à 17h30, le commissaire enquêteur a paraphé le registre d'enquête et renseigné les rubriques de clôture afin de finaliser l'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme sur la commune de Le Vernet.

Le 29 mai 2017, après vérification des documents et du registre d'enquête, après une deuxième visite des lieux effectuée afin d'obtenir un éclairage supplémentaire sur certains points litigieux au vu de certaines observations, à l'issue, un entretien s'est déroulé en mairie de Le Vernet avec le maire et le secrétaire général, où toutes les observations ont été évoquées.

2.7 Communication des observations au maître d'ouvrage

Le 29 mai 2017, lors d'un entretien avec le maire et le secrétaire général, nous avons abordé l'ensemble des observations: 26 courriers envoyés en mairie à l'attention du C.E, 7 observations écrites sur le registre lors des permanences du C.E, et une observation orale reçue lors d'une permanence.

Lors de cette réunion, il a été convenu avec monsieur le maire et son équipe de la date de retour du mémoire en réponse.

Le procès-verbal de synthèse est rédigé conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement, puis ce document est transmis par courrier à l'attention du maire le 2 juin 2017.

Il en est fait retour sous forme de mémoire en réponse, réceptionné au courrier, le 16 juin 2017.

III ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 Bilan des observations reçus du public, courriers reçus

Quantitatif :

Chaque observation porte un numéro d'ordre sur le registre : C pour les courriers reçus ou remis en mairie, R pour celles écrites sur le registre, O pour orale.

Cinquante huit personnes qui se sont déplacées vers le lieu de dossier public (mairie) pendant les 31 jours d'enquête et ont été reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences.

Après avoir consulté le dossier, pris attache avec le commissaire enquêteur, vingt six courriers (26) ont ainsi été réceptionnés en mairie, sept (7) observations ont été écrites sur le registre et une (1) observation orale a été enregistrée.

Qualificatif :

La synthèse faite au PV regroupe les observations telles que formulées par le public, les unes après les autres. Les observations sont en général bien écrites et documentées par des plans, copies de documents: au total plus de 100 pages ont été produites par le public.

Les consultations ont souvent commencé par un repérage sur plans, puis par une lecture de partie de dossier.

La très grande majorité des observations concernent le caractère constructible des terrains. Il s'agit de demandes essentiellement individuelles comportant des remarques supplémentaires ne concernant pas directement le projet de PLU.

3.2 Bilan global

Globalement cette enquête publique s'est très bien déroulée avec un projet qui est connu depuis plusieurs années et dont une majorité d'habitants concernés ont déjà eu des contacts avec le pétitionnaire.

Aucune association environnementale, ou du tissu associatif ne s'est déplacée pour consultation du CE.

Les moyens de publicité ont donc été nombreux et, étant donné l'évolution des technologies d'information et de communication vers le numérique, les autorités organisatrices devront se poser la question de l'efficacité de certains moyens aux regards des coûts, comme la presse locale ou régionale réglementaire.

Il ressort d'une partie du public, la compréhension des enjeux environnementaux mis en exergue lors de l'élaboration du PLU une saine curiosité avec demande de précisions sur les OAP du projet. Il est à noter, une participation étoffée et constructive des P.P.A.

3.3 Mémoire en réponse du pétitionnaire

Le mémoire en réponse du pétitionnaire est arrivé par courrier le 16 juin 2017. Toutes les observations numérotées ont eu leurs réponses dans un encadré grisé.

Ce mémoire a été utilisé comme support aux commentaires du CE.

3.4 PV de synthèse, réponses du pétitionnaire et commentaires du CE

L'ensemble "PV de sythèse + Mémoire + commentaires du CE" fait l'objet de ce paragraphe qui regroupe ainsi les observations du public classées avec chacune leur réponse ainsi que le commentaire du commissaire enquêteur.

PROCES -VERBAL DE SYNTHESE

DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Francis Vanpoperinghe,
Commissaire Enquêteur,

Monsieur Bernard AGUIAR,
Maire de la commune de Le Vernet,

Bessay sur Allier, le 30 mai 2017

OBJET: Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Vernet.

Il a été procédé à une enquête publique sur le projet de l'élaboration du PLU de la commune de Le Vernet, pour une durée de 31 jours du 24 avril au 24 mai 2017 inclus.

REFERENCES:

- Arrêté D.A n° 2017-79 du 30 mars 2017, du Président de Vichy Communauté.
- Décision n° E17000033/63, du 21 mars 2017, du Président du tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

Monsieur,

Après vérification du registre d'enquête déposé à la mairie de Le Vernet et des observations écrites déposées ou orales reçues lors des permanences, ainsi que des courriers envoyés ou déposés à la mairie à l'attention du commissaire enquêteur, le présent procès-verbal des observations reçues pendant l'enquête publique a été rédigé en vue d'établir un mémoire en réponse en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Francis VANPOPERINGHE
Commissaire enquêteur,



C 1 et C 9 – Deux courriers adressés par Monsieur Patrice GILLOT, Le Vernet :

Concernant ses parcelles ZC 111, 445, 487, parcelles représentant une surface de 31400m², dont le zonage change entre le POS et le PLU ; souhait de conserver ses terrains en zone constructible et non en zone A.

Le premier courrier comporte huit pièces annexées, dont des copies de courriers adressés au maire et aux élus ainsi qu'à son conseil, où il argumente son désaccord sur le projet d'élaboration du PLU, en précisant qu'il avait sous l'égide de la mandature précédente présenté un plan d'aménagement d'ensemble sur ses parcelles avec l'aide d'un architecte (plans et croquis joints). Il met en exergue le fait que l'intérêt particulier prend le pas sur l'intérêt général.

Un deuxième courrier est adressé après avoir consulté le dossier en ligne, ou l'argumentation précédente et reprise, et plus précisément en réfutant le terme de corridor écologique proposé sur le futur zonage (A) entre le panneau de sortie de l'agglomération et le lieudit Barantan, (secteur où se situent ses parcelles), de même il refuse le positionnement de l'emplacement réservé n°24 entre sa parcelle 445 et la parcelle 516, pour cela il s'appuie sur une argumentation en contestant le terme d'intérêt général au profit de l'intérêt particulier (3 pièces jointes) à son courrier).

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), la commune a fait le choix:

- de la transparence, notamment avec les personnes publiques associées (diffusion du PADD et du projet de dossier d'arrêt à l'ensemble des personnes publiques associées, association de la DDT, la communauté d'agglomération de Vichy, la Chambre d'agriculture, du CAUE et du Conseil départemental à chacune des plus de 20 réunions de travail) ;
- de la concertation par le biais de réunions publiques, de permanences, d'exposition...

L'ensemble des choix de la commission urbanisme a été guidé par l'intérêt général. L'ancien POS n'a par ailleurs pas servi de base au travail à la commission urbanisme : le contexte réglementaire ayant notamment évolué en faveur d'une limitation de la consommation de foncier constructible et de la préservation des continuités écologiques (lois Grenelle, loi ALUR, etc.), la logique qui avait pu guider la définition du POS n'était plus pertinente. La réflexion de la commission s'est donc appuyée sur la prise en compte de ce nouveau cadre réglementaire, le diagnostic ainsi que l'avis des PPA.

Le PADD met en avant la volonté des élus de maintenir des espaces de coupure entre les espaces bâtis. Il s'agit notamment d'éviter la jonction entre l'enveloppe urbaine du centre bourg et celle du hameau de Barantan. En l'espèce, la constructibilité desdites parcelles menacerait l'équilibre général du PLU, dans un secteur où de part et d'autre l'urbanisation risque de couper le couloir écologique identifié dans le diagnostic du PLU (*en concertation avec les personnes publiques associées*). Le choix du zonage AC permet de garantir l'absence de construction dans ce secteur à fort enjeu écologique. La chambre d'agriculture, les services de la communauté d'agglomération et le CAUE partagent l'analyse de la commune sur la nécessité de préserver ce secteur.

Ce projet d'importance constituerait par ailleurs une extension significative de l'enveloppe urbaine existante incompatible avec la volonté des élus de maîtriser l'étalement urbain et de recentrer l'urbanisation sur le centre bourg.

De plus, afin de valoriser le territoire pour attirer des visiteurs, les élus ont souhaité reconnaître et affirmer la vocation des chemins ruraux pour la randonnée. C'est pourquoi, la commune, par le biais d'emplacements réservés, veut créer des continuités aux chemins de promenade déjà existants. L'emplacement réservé n°24 a ainsi pour vocation de permettre la jonction entre la voie verte et le chemin des saules.

Pour ces raisons et après discussion, la commission urbanisme émet un avis défavorable aux requêtes de Monsieur GILLOT

Commentaire du CE

Cette demande n'est pas dans l'objectif que s'est fixé la commune dans son projet de PLU qui doit arrêter l'étalement urbain et regarnir son centre.

L'ensemble des choix de la commission urbanisme a été guidé par l'intérêt général. L'ancien POS n'a par ailleurs pas servi de base au travail de la commission d'urbanisme. Le contexte réglementaire ayant notamment évolué en faveur d'une limitation de la consommation de foncier constructible et de la préservation des continuités écologiques.

Le PADD met en exergue la volonté des élus de maintenir des espaces de coupure entre le bâti. Il s'agit principalement d'éviter la liaison entre le centre bourg et le hameau de Barantan. Ces critères sont d'ailleurs évoqués dans le diagnostic du PLU, en concertation avec les personnes publiques associées, ainsi que l'analogie de couloir écologique identifié.

La commune s'est par ailleurs fixée le but de créer des continuités au réseau important de chemins de randonnée sur la commune, c'est dans cet esprit que l'emplacement réservé n° 24, devrait permettre la jonction entre deux cheminements existants.

Ces éléments cités reprennent les objectifs du PADD.

C2 - Un courrier émanant de Madame LABORDE Marie-Yvonne, 95320 St Leu-la-Forêt :

Souhait de conserver son terrain référencé ZE 25 en zone constructible et non en zone A, et d'autre part demande des éléments de réponse après avoir reçu un courrier de l'EPF Auvergne pour une proposition d'achat de son terrain ZD 478, situé dans la zone future d'aménagement (OAP des Petits Prés).

• À travers le PADD, les élus ont souhaité qu'une attention particulière soit portée aux franges du territoire communal et plus spécifiquement aux secteurs qui contribuent à affirmer l'identité et le patrimoine naturels de la commune, facteur d'attractivité touristique. Le projet communal apporte par ailleurs une attention particulière à l'environnement, notamment aux sites naturels d'intérêt qui ont vocation à être préservés.

L'urbanisation de la parcelle ZE25 irait à l'encontre de ces objectifs en raison de sa situation en limite de la zone urbanisée et sur un secteur visible depuis le site des Hurlevents, site touristique majeur à l'échelle de la commune. La proximité immédiate de l'espace naturel sensible de la côte Saint-Amand constitue un 2^{ème} élément motivant le choix de la commission de stopper la progression du tissu bâti dans ce secteur.

Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de Madame LABORDE.

• Concernant la parcelle ZD 478 située dans le périmètre de la future OAP des petits prés, la commune a effectivement lancé, en parallèle de l'élaboration de son PLU, une procédure d'acquisition amiable (via l'EPF) auprès de l'ensemble des propriétaires de parcelles non viabilisées situées dans ce secteur.

Ces acquisitions visent à permettre à la commune de faciliter la mise en œuvre de l'OAP : la parcelle ZD 478 est spécifiquement ciblée par un emplacement réservé visant à permettre l'élargissement de la rue Albert Corre envisagée comme l'amorce de l'une des voies internes principales qui desserviront le secteur.

Commentaire du CE

Ce terrain ZE 25, figure en limite du secteur urbanisé, mais en zone « A » sur le projet futur de PLU, ce qui irait à l'encontre des objectifs fixés dans le PADD, en raison de sa situation, proximité du site touristique des Hurlevents et sa proximité immédiate de l'espace naturel sensible de la côte Saint-Amand.

En ce qui concerne la parcelle ZD 478, située dans la future OAP des Petits Près, la commune a mandaté par l'intermédiaire de EPF Auvergne, établissement public foncier une procédure d'acquisition de plusieurs parcelles dont celle évoquée.

C3 - Monsieur DOMUR Jean, Lurcy-Lévis :

Sollicite l'extension de constructibilité sur sa parcelle 540 située pour partie en zone constructible, d'une dizaine de mètres en vue de pouvoir établir une construction sur sa parcelle. (ci-joints, 3 croquis à son courrier).

Ladite parcelle est située en limite immédiate de la zone UB et elle ne présente pas d'enjeux écologiques, agricoles et paysagés majeurs. **Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis favorable à la requête de Monsieur DOMUR pour une extension partielle de la surface constructible dans l'alignement du bâtiment voisin existant. Cet avis sera présenté aux PPA lors de la réunion de pré-approbation du PLU.**

Commentaire du CE

Un avis favorable est émis par la commission d'urbanisme en ce qui concerne la parcelle de M. DOMUR, pour partie située en zone UB, afin de permettre l'extension partielle de la surface constructible dans l'alignement du bâtiment voisin existant. Avis qui sera présenté aux PPA.

C4 – Monsieur COLLEVILLE Michel, demeurant 33140 Villenave d'Ornon :

Sur secteur aux « Clos de Mercuriol », il souhaite conserver son terrain cadastré ZB 127 en zone constructible et non en zone A.

Ladite parcelle est située en dehors de l'enveloppe urbanisée et dans une zone exploitée à des fins agricoles. **Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de Monsieur COLLEVILLE.**

Commentaire du CE

La parcelle appartenant à M. COLLEVILLE est située en zone « A », et dans un secteur exploité à des fins agricoles ce qui motive la commission à émettre un avis défavorable à cette requête.

C5 – Madame FRADIN Monique, demeurant 03250 Ferrières sur Sichon :

Souhaite la constructibilité de sa parcelle ZA 361, située en zone N (couloir écologique), souligne des frais engendrés pour une mise en conformité de la sortie de sa parcelle sur la RD 270, émanant de l'unité territoriale technique de Vichy, alors que tout le monde savait cette sortie interdite (pièces jointes : croquis, dépôt certificat d'urbanisme, courrier de mise en conformité de l'unité territoriale de Lapalisse-Vichy, factures jointes des frais engendrés).

Le PADD met en avant la volonté des élus de préserver les corridors écologiques présents sur le territoire. Lors des ateliers thématiques, le représentant du Conservatoire d'espaces naturels de l'Allier avait souligné l'importance de ladite parcelle, qui permet de maintenir une continuité écologique entre l'ENS de la Cote Saint Amand et le coteau situé en aval du chemin des Passiaux.

De plus, il est rappelé que le règlement du PLU, s'inscrivant en cela en cohérence avec le règlement de voirie du Conseil départemental, souligne que « *lorsqu'un terrain est limitrophe de deux voies, l'accès au terrain ne pourra être autorisé que sur celle qui présente le moins de danger pour la sécurité routière* », en l'occurrence la rue des Roches.

Pour ces raisons, la commission urbanisme renvoie à la réunion de pré-approbation l'analyse de la requête de Madame FRADIN.

Commentaire du CE

Au regard de la réponse apportée par la commission d'urbanisme mettant en évidence que la parcelle de Mme FRADIN est située dans un couloir écologique. Néanmoins ce terrain proposant deux sorties, il faut souligner l'incohérence du service public qui propose des travaux en vue d'une sortie sur la RD270, travaux ayant été effectués, en sachant pertinemment que les textes ne sont pas en conformité avec cette pratique. La concertation entre services serait pour le moins bénéfique. Pris bonne note du renvoi devant la réunion de pré-approbation.

C6 – Monsieur Jean-Luc JOINCT, demeurant Vichy :

Souhaite bénéficier de la constructibilité de sa parcelle ZC 368, pour tout ou partie, comme son voisin, parcelle 369, pour mémoire un courrier avait été envoyé à M. ARGOUT, dans ce sens. Il n'a pas eu de réponse (copie de ce courrier + plans et croquis sont joints).

Ladite parcelle est située en dehors de l'enveloppe urbanisée et dans une zone exploitée à des fins agricoles.

De plus, le chemin d'accès à la parcelle n'est pas adapté et les réseaux sont inexistant.

Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de Monsieur JOINCT.

Commentaire du CE

Comme dit précédemment, parcelle située hors secteur urbanisé, en zone « A » dans le zonage du futur PLU. Par ailleurs le cheminement d'accès à ce terrain n'est pas adapté et ne possède pas de réseau de viabilité.

C7 – Monsieur Daniel DURAND, Le Vernet :

Lors de la consultation du PLU, il relève la proximité de la parcelle Z 176 de son domicile, où est prévue l'aménagement d'une aire de camping-car. M. DURAND, émet un avis défavorable à ce projet et propose un emplacement plus judicieux sur une partie du parking situé à proximité du complexe Péronnet.

Ladite parcelle constitue l'emplacement réservé n°2 du futur PLU pour l'aménagement d'une aire de camping-car. Il s'agit d'une réflexion menée en concertation avec une association départementale de camping-caristes.

La localisation du projet, dans une zone urbanisée et à proximité immédiate du site remarquable des Hurlevents, répond au double enjeu d'attractivité touristique et d'intégration dans le paysage. Il s'agit d'un projet modeste de 4 à 5 places réservées aux camping-cars.

Pour ces raisons, la commission urbanisme se prononce pour le maintien de l'emplacement réservé numéro 2.

Commentaire du CE

La commission d'urbanisme explicite son choix pris après réflexion en concertation avec une association départementale de camping-cariste, et maintien l'emplacement réservé n°2 Sur ladite parcelle en soulignant que ce projet devrait être de petite capacité (4 à 5 places).

C8 – Mr RAYMOND Jacky demeurant Busset et Mme RIOU Marie Thérèse, Le Vernet :

Propriétaires en indivision de la parcelle Z 421, d'une superficie de 19 373 m², dont le courrier agrafé à une quinzaine de pages de plans croquis, projet de lotissement.

Ils contestent la classification en zone A de leur bien, alors qu'un projet de lotissement était prévu lors du P.O.S établi en 1981.

Aucune vente n'a pu se réaliser en raison du fait que la propriétaire de la parcelle Z 26, n'a jamais accepté la conception d'une desserte.

Ils signalent une énorme injustice, La propriétaire de la parcelle 26, a depuis vendu son bien en 5 lots et des constructions sont réalisées. La desserte a été respectée et les bornages réalisés.

Ils demandent de prendre en considération leur demande pour une partie dans un premier temps afin de vendre leur bien en constructif.

• À travers le PADD, les élus ont souhaité qu'une attention particulière soit portée aux franges du territoire communal et plus spécifiquement aux secteurs qui contribuent à affirmer l'identité et patrimoine naturels de la commune, facteur d'attractivité touristique. Le projet communal apporte par ailleurs une attention particulière à l'environnement, notamment aux sites naturels d'intérêt qui ont vocation à être préservés.

L'urbanisation de la parcelle ZE421 irait à l'encontre de ces objectifs en raison de sa situation en limite de la zone urbanisée et sur un secteur visible depuis le site des Hurlevents, site touristique majeur à l'échelle de la commune. La proximité immédiate de l'espace naturel sensible de la côte Saint-Amand constitue un 2^{ème} élément motivant le choix de la commission de stopper la progression du tissu bâti dans ce secteur.

Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de

Monsieur RAYMOND et Madame RIOU.

Commentaire du CE

Après étude des doléances déposées par Monsieur RAYMOND et madame RIOU, la commission d'urbanisme souligne que l'urbanisation de la parcelle ZE421, irait à l'encontre des objectifs mis en exergue dans le futur PLU, notamment la proximité des sites naturels d'intérêt qui ont pour vocation d'être préservés

C 10 – Monsieur Gille ESTEVE Le Vernet :

Propriétaire des parcelles ZC 419 et 82, il ne comprend pas pourquoi ces parcelles ne sont pas constructibles et reste en zone A. Il met en exergue le fait que la mairie veut boucher « les dents creuses » autour du bourg et s'aperçoit que ces parcelles sont sur ce type de comparaison (joints au courrier un extrait de zonage et un plan).

Lesdites parcelles sont situées en limite immédiate de la zone UA mais en dehors de l'enveloppe urbanisée. Elles ne sont accessibles que par le chemin du Plan de Domere qui n'est pas calibré pour accueillir un trafic de véhicules (voie verte).

Le terme de dent creuse renvoie à un terrain situé entre d'autres terrains déjà bâtis, ce qui n'est pas le cas des parcelles considérées.

Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de Monsieur ESTEVE.

Commentaire du CE

Lesdites parcelles bien que situées en limite immédiate de la zone UA, mais en dehors du secteur urbanisé. Ces parcelles ne sont accessibles que par un cheminement de voie verte non carrossable.

C 11 – Madame Eloïse CORMIER, demeurant Vichy :

Elle conteste le reclassement de la parcelle ZI 0117, en zone A, actuellement constructible. Elle met en exergue la surface 1970 m² dont elle n'imagine pas le bénéfice pour une exploitation agricole. La configuration, cette parcelle constitue un triangle est limitée par une route à l'ouest, une route à l'est, la limite de propriété du dernier côté est bordé d'habitations. Cette parcelle, qui constitue une dent creuse et limitrophe avec la commune d'Abrest, où jouxtent d'autres constructions (sont joints : certificat d'urbanisme, attestations de viabilité plus plans et photos).

Ladite parcelle est située dans une zone urbanisée de part et d'autre, elle ne présente pas d'enjeux écologiques, agricoles et paysagés majeurs.

Pour ces raisons, la commission urbanisme renvoie à la réunion de pré-approbation l'analyse de la requête de Madame CORMIER.

Commentaire du CE

La commission d'urbanisme accepte le principe de reclassement de cette parcelle du fait qu'elle est située de part et d'autre de zones urbanisées et ne présente pas d'enjeux écologiques et agricoles. Pour ces motifs, elle renvoie à la réunion de pré-approbation

l'analyse de la requête de madame CORMIER (dont acte).

C12 – Monsieur et madame Jean Alain CHAUVE, Le Vernet :

Déposent un courrier avec un plan, sur lequel ils recherchent une parcelle constructible et proposent un terrain référencé ZA 562, pour supporter une future construction.

La requête de Mme et M. CHAUVE a déjà été entendue par la commission urbanisme lors de la phase de concertation du PLU.

La zone UB a été étendue sur une partie de la parcelle ZA562 permettant d'agrandir la surface constructible (surface suffisante pour une habitation) sur une zone ne présentant pas d'enjeux paysagés majeurs.

La commission urbanisme maintient cette position.

Commentaire du CE

Cette supplique a déjà été entendue et prise en compte lors de la phase de concertation du PLU. Pour cette raison la zone UB a été étendue sur une partie de la dite parcelle afin de permettre une constructibilité suffisante. La commission d'urbanisme maintient cette position.

C 13 – Monsieur Jean Pierre DARROT, Le Vernet :

Ils souhaitent conserver leur terrain parcelle 187 en zone constructible afin de construire une maison pour leur fille. Ce projet qui avait été rendu viable, a été reporté pour raison familiale, ils souhaitent le remettre en mouvement, pour ce faire il dépose ce courrier de quatre pages, accompagné d'une vingtaine de pièces jointes : certificat d'urbanisme, acte notarié, plan cadastral avec les parcelles citées identifiées, plusieurs photos.

Ladite parcelle est située en zone N en dehors de l'enveloppe urbanisée. Elle présente un enjeu paysagé majeur notamment dans le cadre de la conservation du cadre rural de la commune. De plus, l'accès à la parcelle s'effectue via un chemin non carrossable.

Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de Monsieur DARROT.

Commentaire du CE

Cette parcelle cadastrée 187 est située hors du secteur urbanisé sur le projet futur de PLU. De plus elle présente un enjeu paysagé conséquent dans le cadre de la conservation du cadre rural de la commune.

C 14 – Madame Chloé GORSE et Monsieur Ludovic CHAUSSON, Le Vernet :

Déposent une requête concernant l'O.A.P des Petits Près. Résidents du bourg (ZD 415), ils possèdent également une parcelle (ZD 491) en zone des Petits Près, pour laquelle ils ont reçu une proposition d'achat. Ils approuvent certains critères comme le projet de cheminement doux, la zone interdite aux véhicules motorisés permettant de relier le bourg, l'importance d'une zone verte sans construction respectant le cadre paysager et environnemental. Ils sont plus réservés sur l'orientation prévoyant un nombre de constructions trop élevées par rapport aux nuisances qui pourraient être générées et la suppression d'un espace vert en plein bourg semble dommageable, dont le cadre de vie avait créé une certaine quiétude. Ils se proposent

de réserver leur décision en fonction du caractère de la suite donnée à ce projet.

La commission urbanisme confirme qu'une augmentation significative de l'urbanisation est attendue dans ce secteur.

C'est pourquoi, l'OAP des petits prés insiste sur la nécessité de conserver l'aspect champêtre du secteur. Elle prévoit notamment la création d'une voie douce, d'une trouée verte, le maintien de « jardins ouvriers » et des systèmes naturels de récupération des eaux pluviales (noues/fossés).

De plus, la réglementation de la circulation de l'OAP aura pour objectif de limiter les nuisances générées par le déplacement des véhicules motorisés.

Commentaire du CE

La commission d'urbanisme abonde dans le sens du courrier de madame Chloé GORSE et de monsieur Ludovic CHAUSSON.

C 15 – Monsieur de GRANDPRE, Le Vernet :

Dépose un dossier comportant un courrier argumenté concernant un changement de destination de la zone d'activité des fonds Vilains, en zone constructible. Pour ce faire il joint une pétition signée par sept résidents de ce secteur favorables à ce changement. Il joint par ailleurs une copie de courrier adressée au maire en date du 7/11/2016, pour ces mêmes motivations.

Il précise que cette zone d'activité est aujourd'hui déjà mixée à des résidences de particuliers. En effet, d'un point de vue historique, depuis son origine, il était prévu que les artisans pouvaient construire leur résidence personnelle dans la zone. Il en résulte à ce jour que 5 maisons ont été soit construites directement, soit revendues à des particuliers et de ce fait n'ayant donc plus aucun lien avec les activités d'origine. Ce secteur a donc dans les faits une fonction résidentielle, et la totalité des habitants exprime son désir qu'elle le reste, ainsi qu'en témoignent les conclusions que vous trouverez en pièce jointe.

La requête de Monsieur DE GRANDPRE et des riverains a déjà été entendue par la commission urbanisme lors de la phase de concertation du PLU.

En réponse, le règlement de la zone Ue a déjà été modifié permettant, sur la zone, la construction d'une habitation en lien avec l'activité.

La commission urbanisme maintient cette position.

Commentaire du CE

Le recours de monsieur de GRANDPRE et des riverains ont déjà exposés ces doléances lors de la phase de concertation du PLU. En réponse, le règlement de la zone concernée Ue a été modifié, permettant sur la zone la construction d'une habitation en lien avec l'activité.

La commission d'urbanisme maintient cette position.

C 16 – Monsieur Manuel COSTA REDOL, Cusset :

Monsieur Costa Redol, souhaite conserver sa parcelle 305 en terrain constructible, située en zone N sur le futur PLU. Sa parcelle divisée en deux parties la 304 cédée à la commune pour la voirie et la 305 achetée pour sa retraite. Il signale son désarroi et ne comprend pas car son bien jouxte un secteur urbanisé.

Ladite parcelle est située en limite immédiate de la zone Ub mais en dehors de l'enveloppe urbanisée. A proximité immédiate du bourg, elle présente toutefois un enjeu paysagé majeur notamment pour préserver une vue remarquable sur la vallée.

De plus, le PADD vise à préserver les secteurs constitutifs de l'identité naturelle de la commune qui sont visibles depuis l'extérieur.



Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de Monsieur COSTA REDOL.

Commentaire du CE

La commission d'urbanisme met en exergue le fait que cette parcelle bien que située à proximité immédiate de la zone Ub, ne se situe pas en zone urbanisée et présente un enjeu paysagé majeur notamment pour préserver une vue remarquable sur la vallée.

C 17 – Monsieur Christophe VEYNE, Laprugne :

Dépose un courrier par lequel il souhaite acquérir un bien au hameau de Roure sur la commune du Vernet. Une démarche avait été entreprise en 2016, qui n'a pu aboutir.

La commission urbanisme encourage Monsieur VEYNE à poursuivre ses recherches et confirme la nécessité de maintenir l'aspect rural de ce hameau.

Commentaire du CE

Dont acte

C 18 – Monsieur Christophe PROST, Le Vernet :

Lors d'un premier entretien, Monsieur PROST, expose le motif de sa déconvenue au sujet de sa parcelle portant le n° ZB 744, sise zone artisanale des fonds vilains puis dépose un courrier. Il précise qu'il l'a achetée en vue de construire un atelier de menuiserie avec une partie d'habitation pour être sur place. Il y deux ans, il s'est vu refuser par la mairie, le dépôt de son permis de construire avec comme raison la révision proche du PLU. Depuis il se trouve dans

l'attente de savoir s'il pourra réaliser son projet car l'avenir de son entreprise en dépend. En effet les conséquences de cet état de fait l'on obligé à louer un local et si la construction ne peut se faire, il ne pourra pas continuer à payer le crédit du terrain et sera dans l'obligation de monter un projet ailleurs et n'aura pas d'autre choix que de de cesser son activité. Son terrain est viabilisé et son projet présente toutes les caractéristiques de cette zone des fonds vilains présentée dans le futur PLU.

La requête de Monsieur PROST et des riverains a déjà été entendue par la commission urbanisme lors de la phase de concertation du PLU.

En réponse, le règlement de la zone Ue a déjà été modifié permettant, sur la zone, la construction d'une habitation en lien avec l'activité.

La commission urbanisme maintient cette position.

Commentaire du CE

Eléments de même nature que pour courrier C15

C 19 – Monsieur Sébastien GOUGAUD, 94700 Maisons Alfort :

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU, monsieur GOUGAUD, transmet un courrier par lequel il évoque ses observations, propositions et contre-propositions. Il demande que ces parcelles classées en zone N (zone naturelle et forestière) des parcelles ZB 163 à 166, ZB 174 à 178 et ZB 180 à 192, sises lieu-dit « le Paradis », soient classées en zone A (zone agricole).

Il précise que le classement de ces parcelles en zone N, méconnaît les dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme. Il déroule et cite l'article L101-2 du C.U.

Absence de justification du classement de ces parcelles en zone N : Aucun élément factuel, concret, précis ni détaillé permettant de justifier ou d'étayer le classement de ces parcelles dans la zone « N » ne figure dans le dossier consultable au titre du projet d'élaboration du PLU.

Non-conformité (du classement de ces parcelles en zone N) au 1°, 2°, 3°,4°,5°,6° et 7° de l'art. L101-2 du C.U.

L'article L.101-2 renvoie aux objectifs généraux en matière d'urbanisme. Dans le cadre du PLU, le classement des terrains repose sur les articles R.151-17 à R. 151-26 du code de l'urbanisme

Aucune des parcelles mentionnées n'apparaît comme étant déclarée à la PAC dans le registre général parcellaire. Par ailleurs, les études n'ont identifié que les parcelles ZB n°158 à 162 comme répondant à la qualité de zone agricole telle que définie dans le code de l'urbanisme : « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Cette définition est rappelée en page n°6 du règlement écrit.

La commission urbanisme va soumettre à discussion le classement des parcelles qui semblent accueillir des jardins potagers (leur classement en zone N ne constituant toutefois pas un obstacle à cette utilisation des sols) et les parcelles qui relèvent quant à

elles de la définition des zones naturelles précisée au R151-24 du code de l'urbanisme.

Commentaire du CE

La commission d'urbanisme propose à discussion ultérieure le classement de ces parcelles.

C 20 – Monsieur Philippe RAMIN , Abrest :

Monsieur Ramin constate que sur le projet d'élaboration du PLU, sa parcelle n° ZE 83, n'est plus constructible, alors qu'elle l'était sur le POS. Il souhaite sur celle qui jouxte, c'est-à-dire la parcelle 304, de bénéficier de 800 m² afin de pouvoir construire, laissant ainsi plus de 2000m² en zone A, dans l'esprit du futur PLU.

Ladite parcelle est située en limite immédiate de la zone Ub mais en dehors de l'enveloppe urbanisée. A proximité immédiate du bourg, elle présente toutefois un enjeu paysagé majeur notamment pour préserver une vue remarquable sur la vallée.

De plus, le PADD vise à préserver les secteurs constitutifs de l'identité naturelle de la commune qui sont visibles depuis l'extérieur.

Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de Monsieur RAMIN

Commentaire du CE

Eléments déjà cités ultérieurement : cette parcelle ne figure pas dans l'enveloppe urbanisée bien qu'en limite immédiate de la zone Ub. De même elle présente un enjeu paysagé majeur afin de préserver une vue remarquable sur la vallée. Eléments inscrits dans les objectifs du PADD.

C 21 – Monsieur Bernard AGUIAR, maire de Le Vernet :

Par la présente, la commune souhaite enrichir son PLU par l'ajout d'un emplacement réservé pour la création d'une réserve incendie. En effet, le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en date du 22 mars 2017, nous oblige à compléter à postériori notre projet de PLU arrêté le 26 décembre 2016.

Dans le cadre du développement des infrastructures nécessaires à la défense incendie, la commune du Vernet envisage donc la création d'une réserve d'eau permettant de répondre aux carences identifiées sur le secteur de la Jonchère.

En l'espèce, il s'agit de créer un bassin de 120 m³ sur la parcelle ZB077. Sa localisation permettra une couverture optimale du secteur. C'est pourquoi la commune du Vernet souhaite ajouter au projet de PLU un emplacement réservé pour la création d'une réserve incendie conformément au schéma ci-dessous.

La commission urbanisme renvoie à la réunion de pré-approbation l'opportunité de créer un emplacement réservé sur ladite parcelle.

Commentaire du CE

Dont acte

C 22 – Monsieur Cédric FELIX, Le Vernet :

Il dépose un courrier par lequel il dit avoir acquis un terrain appartenant à ses grands-parents sur lequel il a l'intention de faire construire une habitation et ce sur la parcelle ZB 0359, chemin des fonds Vilains (il joint 3 plans).

La requête de Monsieur FELIX a déjà été entendue par la commission urbanisme lors de la phase de concertation du PLU.

Bien que portant sur un terrain en extension du tissu bâti, la commission urbanisme avait statué favorablement pour une extension limitée de la zone UB dans le prolongement de la parcelle n°364 située au sud afin de permettre la réalisation d'une construction.

Toutefois, le reste de ladite parcelle ne sera pas classé en zone UB puisqu'elle est nettement en extension et qu'elle offre, dans sa partie haute, une vue remarquable sur Cusset.



La commission urbanisme maintient cette position.

Commentaire du CE

Le recours de M. FELIX avait déjà été exposé à la commission d'urbanisme lors de la phase de concertation. Une réponse favorable lui avait été signifiée pour une extension limitée de la zone Ub dans le prolongement de la parcelle n° 364 située partie sud afin de permettre son projet de constructin. Le reste de la parcelle ne sera pas pour autant classé en zone Ub, étant nettement en extension et offrant, dans sa partie haute, une vue remarquable sur Cusset.

C 23 – Madame Jocelyne MAILLER, Le Vernet :

Elle sollicite l'examen de sa demande de prolongation de la parcelle 218 en zone constructible. Cette parcelle est desservie en électricité, et est située à 300 mètres des écoles. Elle ne demande pas la totalité mais seulement la partie située le long de la RD (Ci-joint un extrait du plan cadastral)

Ladite parcelle est déjà située partiellement en zone UB, pour intégrer une construction existante qui se situe clairement en extension du tissu bâti. Le classement en zone constructible de cette parcelle s'inscrirait dans de l'urbanisation linéaire qui constitue l'un des types de développement urbain les plus consommateurs de foncier : le PLU vise à permettre de modérer la consommation de foncier.

De plus, le terrain est distant du tissu bâti dense du cœur de bourg et ne dispose que d'un accès direct sur un secteur de la RD 175 où les véhicules circulent à vive allure, ce qui pose question du point de vue de la sécurité.

Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de Madame MAILLER

Commentaire du CE

La parcelle citée est déjà située partiellement en zone Ub, afin d'intégrer une construction existante qui se situe en extension du tissu bâti. De ce fait le classement de cette parcelle s'inscrirait dans l'un des types de développement urbain consommateur de foncier qui se trouve être linéaire.

Ce terrain ne dispose que d'un accès direct sur la RD 175, ce qui pose un problème de sécurité.

C 24 - Mme Muriel PHILIPPE et M. Christophe MAYER, centre équestre « la Forge », Le Vernet :

Faisant suite à notre entretien en mairie, je vous confirme par la présente notre souhait de pouvoir développer une activité touristique sur nos parcelles ainsi que notre immense besoin en prairie afin de pouvoir pérenniser nos activités équestres.

La commission urbanisme rappelle que le zonage A1 a pour objectif de faciliter le développement des activités touristiques. Un STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité) sera défini sur le périmètre du centre équestre pour sécuriser cet aspect. De plus, le projet de PLU prévoit, au travers son zonage A, la conservation des espaces agricoles de la commune.

Commentaire du CE

En effet, le zonage (A1) d'activité de loisirs en l'occurrence le centre équestre « poney club de la Forge » entre dans ce cadre, ce qui est stipulé par la commission d'urbanisme et de fait corrobore et présente comme objectif de faciliter le développement des activités touristiques. Il propose par le biais du futur PLU de sécuriser cet aspect. De même le projet PLU de part son zonage « A » sauvegarde la conservation des espaces agricoles.

C 25 – Mr et Mme KIRAZLI, 03200 Abrest :

Is déposent un courrier par lequel ils précisent avoir acquis deux terrains cadastrés ZA 147 et ZA 862, rue des Rès de Dursat, commune de Le Vernet.

Actuellement non constructibles, ils souhaitent sur le futur PLU, que ces parcelles le deviennent. Ils sont artisans et souhaitent construire leur dépôt sur ces parcelles afin de bénéficier d'une attractivité commerciale et d'une surface qui leur permettrait une meilleure expansion de leur activité.

Ils n'ont pas trouvé un autre terrain sur la commune, car les zones artisanales sont déjà complètes. En aucun cas ils auraient acquis ces surfaces s'il n'y avait pas eu de finalisation du projet car ils ont investis un budget important.

La commission urbanisme précise que lesdites parcelles sont situées en zone 2AUe, ce qui signifie qu'après révision du PLU, elles pourraient potentiellement accueillir des activités économiques dans le cadre d'une éventuelle extension de la zone d'activités des Combes. Depuis le 1^{er} janvier 2017, c'est la communauté d'agglomération Vichy Communauté qui est compétente en la matière.

Commentaire du CE

La commission d'urbanisme abonde dans ce sens et précise que le classement des parcelles en zone 2AUe, est susceptible d'accueillir après révision du PLU des activités économiques dans le cadre d'une extension de la Z.E des Combes. Néanmoins elle précise que la communauté d'agglomération Vichy communauté est compétente en la matière depuis le 1^{er} janvier 2017.

*Il serait souhaitable qu'une activation de cette procédure soit efficiente, d'une part parce que en accord avec les objectifs énoncés lors de la révision générale du P.L.U « **qui est de permettre le maintien de l'offre économique et commerciale**, est d'autre part de maintenir au sein de la commune un couple désireux de pouvoir monter un projet d'artisanat.*

C 26 – Madame Frédérique LORENCEAU, Le Vernet :

Lors d'un entretien en mairie, le 13 mai, elle dépose un courrier par lequel elle énumère ces parcelles qui ont été acquises sur près d'un siècle autour du château où la famille est installée. Elle précise que cette stratégie a permis de constituer le « poumon vert » de la commune bien avant que les préoccupations écologiques n'existent. Ce capital qui profite à tous mérite d'être préservé voire mieux protégé.

Après analyse du futur PLU, nous avons été étonnés de constater le classement de cette zone en simple zone « A », ne pensez-vous pas qu'il serait préférable de classer toutes ces parcelles en zone « AC », afin d'interdire toute constructibilité. Elle propose en raison de la nature du vallon qui rejoint « les couloirs écologiques » entre le bourg et Baratant et qui possèdent toutes les caractéristiques d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P), ex ZPPAUP, qui serait en conformité avec le SCOT.

La commission urbanisme confirme sa volonté de stopper l'urbanisation galopante afin de préserver l'environnement et le caractère rural du Vernet. Toutefois, la zone AC revête un caractère très restrictif et ne peut être utilisée qu'avec parcimonie et spécialement dans des secteurs où l'urbanisation, de part et d'autre, menace de couper les «couloirs écologiques».

Le classement en zone A permet de préserver le « poumon vert » de la commune puisqu'il entraîne une inconstructibilité à l'exception des « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ». L'implantation de ces dernières est par ailleurs soumise à des distances minimales des habitations déjà existantes.

Le château du Vernet possède effectivement un intérêt patrimonial indéniable. En revanche, ce n'est pas le cas du centre-bourg qui, au contraire, a besoin d'une démarche d'embellissement active. Dans ces conditions la création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P), désormais désignée comme Site Patrimonial Remarquable (SPR) constituerait un outil surdimensionné et peu adapté aux enjeux de la commune.

Commentaire du CE

La commission d'urbanisation corrobore aux requêtes de Mme et M. LORENCEAU, et ainsi confirme la volonté de ralentir l'urbanisation et de préserver l'urbanisation et le caractère rural de la commune.

La dite commission confirme le caractère patrimonial authentique du château du Vernet, mais précise qu'une AVAP ou SPR, serait un outil surdimensionné et peu adapté en enjeux de la commune.

R 1- Madame FRADIN Monique, Ferrières sur Sichon :

Dépose un courrier : entretien sur emprise de sa parcelle ZA 301 (Voir C5, déjà argumenté)

Réponse C5

Commentaire du CE

Remarques déjà argumenté en C5

R 2 – Madame Sylvie et Didier LEPORTOIS, Le Vernet :

En notre qualité de propriétaires des parcelles situées au lieu-dit Verduizant, références cadastrales : ZE 0313 et ZE 256. Nous attirons votre attention sur le fait que ces 2 parcelles d'une surface respective de 1500 m² et 2500 m² constituent très précisément des dents creuses. Une demande de construire pour la parcelle ZE 0313 le 24.02.2017, demande ayant pour objet l'édification d'un bâtiment à usage d'habitation que nous escomptons louer à notre fils qui exerce son activité professionnelle sur la parcelle mitoyenne. Un sursis à statuer d'un an a été apposé à notre demande par le maire de la commune. Ces deux parcelles enclavées de surfaces réduites et proches du bourg, ne peuvent faire l'objet d'une exploitation agricole, ne présentent aucun intérêt environnemental (elles sont d'ailleurs déjà clôturées et ne permettent pas la circulation de la faune sauvage, ne constituent en aucun cas des points de vue remarquables, sont déjà desservies par les réseaux routiers et de fluide (gaz, électricité, tout à l'égout) leurs aménagement ne nécessitant aucun investissement financier supplémentaire de la part de la commune. Ces 2 parcelles ont été acquises l'une en 1990 et l'autre en 1996 avec statut de parcelles constructibles. Leur changement de statut ne pourrait aboutir qu'à la constitution de 2 friches stériles sans bénéfice pour l'intérêt général. Nous demandons donc que le statut de parcelle constructible soit maintenu pour ces deux parcelles. (ci-joint photocopie sursis à statuer)

Lesdites parcelles sont situées dans le hameau de la Courie.

En cohérence avec sa volonté de favoriser en priorité la redynamisation du bourg, la commission urbanisme a fait le choix de classer l'intégralité des hameaux de Roure, des Baillons et de la Courie en zone agricole. Sur le reste du territoire, la priorité est accordée à la préservation des espaces naturels et agricoles qui se traduit par l'interdiction de toute nouvelle construction à usage d'habitation.

La commission urbanisme précise qu'en zone A, seules seront autorisées les habitations, à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, et d'être implantées aux abords immédiats (100 mètres maximum) des bâtiments des sites d'exploitation. Ces autorisations d'urbanisme seront par ailleurs examinées par un organe collectif, la commission départementale de la préservation des espaces naturel, agricoles et

forestiers.

Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de Madame et Monsieur LEPORTOIS

Commentaire du CE

La commission d'urbanisme argue le fait que ces deux parcelles seront dans le futur zonage du PLU situées en zone A, et que seules seront autorisées les habitations à la condition d'être liées et nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, et d'être implantées aux abords immédiats du site d'exploitation. Elle précise que ces autorisations d'urbanisme seront par ailleurs examinées par un organe collectif, la commission départementale de la préservation des espaces naturel, agricoles et forestiers.

R 3 – Madame et Monsieur Aimée RODDIER et Alain RODDIER, Le Vernet :

Nous avons appris au regard du projet d'élaboration du PLU que nos parcelles 128,129 et 130, sont situées en zone naturelle. Ces parcelles ont été acquises pour un prix élevé en zone constructible. Leur souhait est que leur fils puisse construire sur ce bien familial.

Lesdites parcelles sont situées dans une zone naturelle, sur un coteau visible depuis l'extérieur de la commune et en dehors de l'enveloppe urbanisée. Leur maintien à l'état naturel s'inscrit en cohérence avec l'orientation du PADD visant à préserver les secteurs constitutifs de l'identité naturelle de la commune qui sont visibles depuis l'extérieur.

De plus, le chemin d'accès à la parcelle n'est pas adapté et les réseaux sont inexistant.

Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de Madame et Monsieur RODDIER.

Commentaire du CE

Les parcelles citées sont situées en zone N, de plus au regard de l'orientation du PADD, il s'avère que leur maintien à l'état naturel vise à préserver les secteurs constitutifs de l'identité naturelle de la commune visible de l'extérieur.

R 4 – Monsieur Cédric FELIX, Le Vernet :

Projet déjà évoqué sur un courrier en C22 : il souhaite pouvoir construire sur sa parcelle ZB 0359, léguée par ses grands-parents, sur le haut du terrain d'une superficie de 2500 m², au vue de la viabilité existante.

Réponse C22

Argumentaire développé en C 22, le CE

R 5 – Madame GAUTIER et Monsieur DOIRE, 03200 Vichy :

Propriétaires de la parcelle cadastrée 661 au lieu-dit « la Loue ». Les parents qui habitent sur la commune du Vernet depuis plus de 40 ans l'ont fait héritier. Ils souhaitent avoir une partie de ce terrain constructible, en effet ils habitent actuellement Vichy et adhèrent à plusieurs associations sur la commune du Vernet et souhaitent faire construire sur cette parcelle en raison de leur attachement à cette commune. Pour cela seulement 1000 m² leur serait utile.

Ladite parcelle est située en dehors de l'enveloppe urbanisée et dans une zone exploitée à des fins agricoles.

De plus, le chemin d'accès à la parcelle n'est pas adapté et les réseaux sont inexistant.

Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de Madame GAUTIER et Monsieur DOIRE.

Commentaire du CE

La commission d'urbanisme signifie que cette parcelle hors de l'enveloppe urbanisée, est située en zone agricole. De plus le chemin d'accès n'est pas adapté et les réseaux de viabilité inexistant.

R 6 – Monsieur Alain BELLOT, 03300 La Chapelle :

Propriétaire de la parcelle ZB 796, la zone constructible du POS prolongement de la parcelle 409. Deux CU ont été accordés à la condition de mettre aux deux terrains l'eau et l'électricité ce qui a été fait. Un terrain a été vendu, l'autre terrain « B » sur le plan d'une superficie de 2054 m² se trouve avec le nouveau PLU en dehors de la zone constructible (zone A) alors qu'il est viabilisé (coffret électricité ainsi que l'eau à la limite de la parcelle.

Ladite parcelle se trouve en limite immédiate de la zone Ub mais en dehors de l'enveloppe urbanisée. Située en « entrée de bourg », elle présente un enjeu paysagé majeur notamment pour préserver le caractère rural de la commune.

Ladite parcelle se trouve en extension de la zone UB définie sur le hameau de Barantan. Elle ne répond ainsi pas à l'équilibre général du projet qui vise à concentrer l'urbanisation future sur le bourg et ses environs immédiats et à modérer la consommation de foncier en limitant, dans les hameaux, les possibilités de construction à la mobilisation des dents creuses.

Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de Monsieur BELLOT

R 7 – Monsieur Alain Bellot, 03300 La Chapelle (2^{ème} observation)

Projet lotissement en 2009 parcelle ZB 708, projet approuvé par la commune et validé. Nous étions à la phase de fin d'étude. Tout est calé, les plans sont réalisés ainsi que les appels d'offres.

Je découvre que le nouveau PLU met cette parcelle en dehors de la limite constructible (zone A). Nous avons mis plusieurs années pour faire approuver ce lotissement et le rendre attrayant pour faire respecter l'environnement.

Merci de prendre en considération ma requête.

Ladite parcelle (ZB0799) se trouve en extension de la zone UB définie sur le hameau de Barantan. Elle ne répond ainsi pas à l'équilibre général du projet qui vise à concentrer l'urbanisation future sur le bourg et ses environs immédiats et à modérer la consommation de foncier en limitant, dans les hameaux, les possibilités de construction à la mobilisation des dents creuses.

Pour ces raisons, la commission urbanisme émet un avis défavorable à la requête de Monsieur BELLOT

Commentaire du CE

Après réponse de la commission d'urbanisme sur les deux observations de M. BELLOT, celle-ci statue :

- sur la première observation : Parcelle ZB 706 viabilisée par le propriétaire, dont ce terrain a été partagé en deux parties (A et B) sur le croquis joint, le zonage est effectif en zone UB, pour la partie (A), la deuxième parcelle (B), objet du recours de M. BELLOT, en prolongement de l'enveloppe viabilisée mais en zone A depuis l'étude sur l'élaboration du futur PLU, ne reçoit pas l'approbation de la dite commission en vue d'établir une construction, au motif qu'elle présente un enjeu paysagé majeur afin de préserver le caractère rural de la commune.

- sur la deuxième observation : un projet de construction de lotissement avait été déposé par M. BELLOT, en 2009, cette parcelle se situe en zone « A », sur le projet futur. La commission d'urbanisme lui répond également par la négative.

Dont acte.

R 8 – Monsieur Thierry PRIEUR, Le Vernet : (Observation orale)

Propriétaires de parcelles dans la future O.A.P des Petits Près, et destinataire d'un courrier envoyé par EPF Auvergne, mandaté par la commune, il demande des renseignements sur le bien-fondé de cette procédure (futur PLU en phase d'élaboration) et consulte le dossier.

En parallèle de la révision de son PLU, la commune a lancé une procédure d'acquisition amiable (via l'Etablissement Public Foncier) auprès de l'ensemble des propriétaires de parcelles situées dans le périmètre de la future OAP.

En l'espèce, il s'agit pour la commune de constituer une réserve foncière afin de faciliter la mise en œuvre future de l'orientation d'aménagement programmée. Cette démarche est justifiée par le nombre très important de petites parcelles non viabilisées situées dans le secteur.

Toutefois, cela ne signifie en aucun cas que la commune souhaite posséder l'ensemble du secteur. En l'espèce, un propriétaire privé ou un groupement de propriétaires privés pourraient tout à fait envisager la construction d'un programme immobilier sur le secteur si ce dernier est compatible avec la future OAP.

Commentaire du CE:

Lors des consultations du public aux permanences du CE, bon nombre de propriétaires ayant reçus ce type de courrier de la part de EPf Auvergne, mandaté par la commune, sont venus se renseigner. Une explication complète et rationnelle leur a été délivrée, lesquels ont été satisfaits

de cet éclaircissement apporté à leur interrogation et non pas ressenti le besoin de déposer une observation.

IV CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les avis des personnes publiques associées ont été annexés au dossier présenté à l'enquête publique, dès le début de la procédure. Le public y a donc eu accès au même titre que tous les autres documents.

Ces avis sont présentés ici et n'amènent pas de commentaire particulier du C.E.

MRAe : Mission régionale d'autorité environnementale

Synthèse de l'avis :

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables du territoire (PADD) sont de :

- Viser un scénario de développement urbain et équilibré,
- Permettre un développement économique porté par la proximité avec Vichy et Cusset et valoriser un potentiel touristique par le cadre naturel,
- Préserver l'espace agricole,
- Veiller sur les richesses paysagères, environnementales et patrimoniales de la commune,
- Faciliter l'émergence de projets d'intérêt communautaire.

Pour la MRAe, les enjeux environnementaux majeurs de cette révision de POS en PLU sont :

- la maîtrise de la consommation d'espace et la préservation des espaces agricoles,
- la préservation des milieux naturels et des paysages,
- la protection de la ressource en eau.

L'état initial du rapport de présentation aborde les principaux thèmes environnementaux, et présente une localisation des enjeux. Les choix du PLU, sont globalement, cohérents avec la dynamique communale et convenablement argumentés, y compris au regard des enjeux environnementaux.

Le soin apporté à la définition des différentes densités et à la mixité de l'offre de logement, et le cadrage dans les orientations d'aménagement de programmation, ainsi que la recherche de terrain disponible en centre bourg ou à proximité immédiate contribueront à une utilisation raisonnée du territoire communal.

La mission régionale d'autorité environnementale relève que le projet de PLU veille à limiter l'étalement urbain (4,2 ha de surface agricole consommée) et assure une gestion économe de l'espace en évitant le mitage des terres agricoles et l'enclavement des parcelles exploitées.

Les continuités écologiques sont identifiées et prises en compte, tout comme les sites Natura 2000. La zone naturelle (N) permet de protéger la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages les plus remarquables.

Etat :....

Le projet de PLU est donc satisfaisant. La cohérence entre les différentes pièces du dossier est effective , le projet est compatible avec le Scot de Vichy Val d'Allier, et il répond aux objectifs fixés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, certains points sont à revoir.....

Par conséquent, je formule un avis favorable sur le projet de votre PLU.

ARS : ...

En réponse à votre transmission, je vous informe que le projet de PLU, arrêté par la commune de Le Vernet a bien pris en compte les servitudes de protection des eaux.....

Les obligations d'arrachages édictées par l'arrêté Préfectoral n° 2391/15, auraient pu être rappelées.....

Vichy Communauté...

En conclusion , au vu des éléments précités, l'autorité chargée du Schéma de Cohérence Territoriale de Vichy Communauté émet l'avis suivant :

Avis favorable sur la compatibilité du PLU de la commune de Le Vernet avec le SCOT.

Chambre d'Agriculture :...

Après avoir pris connaissance du dossier, j'ai l'honneur...

La maîtrise de la consommation d'espace à des fins d'urbanisation ressort comme un enjeu fort des évolutions législatives de ces dernières années.....

Enfin, je tiens à souligner que tout au long de la phase de préparatin du PLU, vous avez mis en place une large concertation. Cette dernière a permis de construire un projet équilibré, qui va dans le sens d'une limitation de l'étalement urbain et préserve les terres agricoles....

Préfet de Région – Direction régionale des affaires culturelles :...

Après examen de ce dossier, celui-ci n'appelle pas de remarques particulières de ma part...

GRTgaz, Lyon 69413 Lyon cédex 06

... Nous vous demandons de bien vouloir nous faire parvenir le projet de PLU modifié.....

RTE – Réseau de transport d'électricité 63010 Clermont-Ferrand

.... Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivante :

Les lignes électriques haute tension précitées traversent les zones (A) et (N) de la commune....

Service départemental d'Incendie et de Secours de l'Allier :....

Après analyse du document, je vous précise que le service départemental d'incendie et de secours, n'a pas d'observation particulière à émettre sur ce dossier....

Commission Départementale de la Préservation des espaces Naturels Agricoles et forestiers.

-Avis favorable de la dite commission : sur la consommation d'espace agricole, sur les Changements de destination des bâtiments agricoles, sur le règlement relatif aux annexes et extensions en zone A et N.....

V CONCLUSION GENERALE

Au vu de :

- l'analyse des dossiers soumis à l'enquête,
- le déroulement régulier de celle-ci,
- l'analyse des observations enregistrées,
- les renseignements d'enquête recueillis,
- les **reconnaisances** effectuées par le commissaire enquêteur,
- la connaissance de la consultation qu'en avaient le public et les personnes plus directement concernées,

Il apparaît que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public. Il n'a pas paru nécessaire au commissaire enquêteur de faire ajouter des pièces complémentaires au dossier d'enquête.

Il apparaît encore que :

- les règles de forme,
- de publication de l'avis d'enquête,
- de tenue à la disposition du public des dossiers et du registre d'enquête,
- de présence du commissaire enquêteur en mairie aux heures et jours prescrits,
- d'ouverture et de clôture des registres d'enquête,
- de recueil des remarques du public avec observation des délais de la période d'enquête

ont été scrupuleusement respectés. Ceci est vérifiable.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur estime avoir agi dans le respect de la Loi et ainsi pouvoir émettre sur le projet d'élaboration d'un plan local d'urbanisme pour la commune de Le Vernet un avis fondé qui fait l'objet des « Conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur », joint à la suite du présent rapport ;

Fait à Bessay sur Allier, le 22 juin 2017

Francis VANPOPERINGHE

Commissaire Enquêteur

