Commune de Chatel de Neuvre **E170044/63**

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de Plan Local d'Urbanisme

Avis et Conclusion

Commissaire enquêteur : Yves HARCILLON

Juin 2017

Sommaire

DEUXIEME PARTIE 3

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 3

1 Rappels 3

1.1 Objet de l'enquête 3

1.2 Déroulement de l'enquête 4

1.3 Observations du public 5

1.4 Avis des Personnes publiques associées (PPA) 5

2 Avis motivé du commissaire enquêteur 6

2.1 Avis sur le projet et ses justifications 6

2.2 Avis sur les observations du public 7

2.2.1 Hameau des Boulets 7

2.2.2 Autres observations 8

2.3 Conclusions 9

DEUXIEME PARTIE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Rappels

1.1 Objet de l'enquête

Le 29 janvier 2015, le conseil municipal de la commune de Chatel de Neuvre a pris une délibération prescrivant l'élaboration de son PLU destiné à remplacer le POS qui devenait caduc au 31 décembre 2015.

Les objectifs définis pour ce PLU, étant :

- Maîtriser le développement du bourg et l'accueil des nouvelles populations,
- Préserver un cadre environnemental e paysager de qualité,
- Développer des activités respectueuses de l'identité de la commune.

Il a été élaboré par la SCP DESCOEUR de Clermont-Ferrand sur les directives de la commission locale d'urbanisme dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et en concertation avec la population.

Il a été arrêté par délibération du conseil municipal le 22 novembre 2016 avant d'être soumis, pour avis, aux personnes publiques associées (PPA).

Les PPA ont fait connaître leur avis dans le délai prescrit.

Les grandes orientations du PADD sont :

- Un territoire « durable » respectueux de son environnement, soucieux de protéger son milieu naturel et capable de gérer d'une façon économe son patrimoine et ses ressources.
- Un territoire « ouvert », prêt à accueillir de nouveaux habitants et activités dans un souci de mixité sociale et urbaine.
- Un territoire « solidaire » soucieux d'offrir des équipements de qualités répondant aux besoins des habitants.

Le document prévoit une **réduction importante des surfaces à urbaniser.** Le potentiel foncier identifié comme libre dans les enveloppes urbaines et à urbaniser du PLU est estimé à 9,60ha.

De telle sorte, 25,91 ha correspondant à des espaces urbanisables du POS ont été déclassés en faveur des zones agricoles ou naturelles.

A contrario, seuls 3,11 ha de secteurs inconstructibles du POS ont été ouvertes à l'urbanisation, pour l'essentiel à titre de régularisation.

Le bilan est donc tout à fait favorable à une gestion économe de l'espace.

Le potentiel foncier dans les enveloppes urbaines et à urbaniser du PLU à vocation d'habitat est estimé à 9,6 ha, permettant d'accueillir 140 habitants supplémentaires d'ici 2030 pour une population totale estimée de 705 habitants environ .

Cette surface permettra de poursuivre le développement de la commune, dans les prochaines années, par la création de 67 logements en construction neuve dans les zones en extension de l'urbanisation (soit 4,7 logements par an).

En zone agricole (A), le projet préserve la possibilité d'entretien et d'extension limitée des bâtiments existants, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. Les zones Ac, sont elles dédiées aux exploitants et le règlement y autorise les constructions liées à la vocation agricole.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) la possibilité de changement de destination d'un certain nombre de bâtiments à usage agricole, est également prévue.

Ces bâtiments ont fait l'objet d'un inventaire qui figure dans un document à part (document 5 Changement de destination - Loi ALUR)

Une seule orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été envisagée sur la commune de Chatel de Neuvre.

Elle concerne la zone Aug « rue des Charrons – Rue des Chaumas » en contact direct avec la zone urbaine actuelle.

D'une superficie de 7467 m2, la zone pourrait accueillir la construction de 5 à 6 logements individuels ou des logements groupés pour densifier le bourg centre. Les sens de circulation automobile y ont été redéfinit ainsi que la circulation en cheminement doux mixte et l'aménagement d'un espace public paysager.

1.2 Déroulement de l'enquête

L'arrêté du 10 avril 2017 du maire de Chatel de Neuvre, a précisé l'organisation de l'enquête publique.

Elle s'est déroulée du lundi 9 mai au vendredi 9 juin 2017, inclus, soit une période de 32 jours consécutifs.

La mairie de Chatel de Neuvre avait été désignée comme siège de l'enquête.

Le dossier était consultable aux heures d'ouverture de la mairie de Chatel de Neuvre, les lundi et vendredi de 13h30 à 18 heures, les mardi et jeudi de 8h30 à 12h, les samedi de 9 à 12 heures.

Il n'était pas prévu de site dédié pour la consultation du dossier, ni possibilité de contribution par voie dématérialisée à l'enquête publique.

Je me suis personnellement tenu à la disposition du public au cours de trois permanences de deux heures, les mardi 9 mai, lundi 22 mai et vendredi 9 juin 2017.

1.3 Observations du public

Le public s'est très peu mobilisé au cours de l'enquête, seules trois personnes se sont exprimées et uniquement **deux (2) contributions** ont été inscrites au registre d'enquête dont une manuscrite, l'autre adressée par voie postale.

La troisième contribution m'a été faite verbalement lors de ma permanence du 22 mai.

La concertation prévue dans la délibération instaurant la mise à l'étude du PLU a bien été faite dans les formes prévues.

Une première réunion de lancement du PLU a eu lieu le 8 septembre 2015, avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

La première réunion publique, à la maison des associations, du 9 décembre 2015 a été suivie par une réunion spécifique destinée plus particulièrement aux agriculteurs, le 13 juin 2016.

Cette réunion a immédiatement été suivie de la présentation du projet de PLU aux PPA, le 21 juin 2016.

1.4 Avis des Personnes publiques associées (PPA)

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, trois des PPA consultées (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, Chambre d'Agriculture, Institut National de l'Origine et de la Qualité et l'Etat par la Direction Départementale des Territoires) ont fait connaître leurs avis qui étaient joints au dossier d'enquête.

2 Avis motivé du commissaire enquêteur

En conclusion de cette enquête, je suis en mesure de fonder mon avis à partir de:

- l'étude approfondie du projet de PLU arrêté,
- les avis des Personnes Publiques Associées,
- les observations émises par le public au cours de l'enquête,
- la rencontre avec Jacques FERRANDON, maire de Chatel de Neuvre,

Mon avis prend en particulier en compte les observations formulées par le Service Aménagement et Urbanisme Durable des territoires de la Direction Départementale des Territoires et celui de la Chambre d'Agriculture de l'Allier.

2.1 Avis sur le projet et ses justifications

Le PADD constitue pour l'avenir le cadre de référence à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux enjeux de la commune.

Les orientations principales du PADD rappelées ci-dessous :

- Maintenir et développer les équipements économiques locaux,
- Conforter la vocation touristique et de loisirs,
- Protéger les espaces agricoles,
- Gestion économique de l'espace en favorisant le remplissage des enveloppes urbaines,
- Préserver les espaces naturels du territoire, en particulier les trames vertes et bleues.

traduisent bien les objectifs du conseil municipal de la commune, tels qu'ils m'ont été exposés par M. le maire lors de notre rencontre.

Le zonage du PLU clarifie les orientations du PPAD et permettra de les mettre en œuvre efficacement.

Pour les zones urbaines : le classement en U différencie six types de zones suivant la densité et la nature de l'occupation du sol qui y est prévu.

Du centre ancien (Ud), aux zones Ug (habitations avec occupation du sol modérée), Ut pour les activités touristiques, Up pour les habitations à caractère patrimonial, Ue pour les activités à caractère public, Ua réservé aux activités de toute nature à compétence intercommunale.

Pour les zones agricoles : Le classement A différencie la zone Ac, à protéger pour son potentiel agronomique et Ah, pour la zone mixte habitat/artisanat située en zone agricole.

Pour les zones naturelles : Le sigle N regroupe l'ensemble des zones à protéger pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Le document 2.2, tome 2 du rapport de présentation permet une lecture comparative aisée entre les zonages du POS et du PLU et explicite pour chacune des zones l'évolution du projet d'urbanisme de la commune de Chatel de Neuvre.

Les documents du projet mettent en évidence les principaux enjeux d'aménagement de la commune.

Ils contribuent bien à une gestion économe du territoire qui constitue pour moi l'un des points forts du projet.

Les espaces agricoles et naturels de la commune sont bien pris en compte dans le zonage, même si les zones Ut et Up auraient avantageusement pu être classées dans les espaces naturels (N) dans la mesure où toute construction y est rendue quasiment inenvisageable.

Le projet de PLU vise bien en particulier à traduire les continuités écologiques (trames vertes et bleues) initiées par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

C'est pour moi, un autre point fort du projet de la commune qui a fait ce choix dans son PADD.

2.2 Avis sur les observations du public

Le très petit nombre d'observations du public au cours de l'enquête m'amène à penser que la population de Chatel de Neuvre, dans son ensemble, avait bien perçu que le Plan Local d'Urbanisme, dont la présentation avait été faite au cours des réunions publiques obligatoires, ne faisait que confirmer, en les actualisant, les dispositions d'urbanisme en vigueur depuis 1988 dans le Plan d'Occupation des Sols.

Les deux personnes qui ont déposé des observations, soit directement au registre pour M. DUQUENNE, soit par lettre postée à mon attention pour M. BELIN, étant pour leur part directement concernées par des modifications entre POS et PLU touchant leur propriété.

2.2.1 Hameau des Boulets

M. DUQUENNE est propriétaire au lieu dit les Boulets d'une propriété composée de trois parcelles, 46, 972, 974, toutes trois situées en dehors de la partie agglomérée du hameau ancien des Boulets.

Au POS, ces trois parcelles étaient constructibles du moins dans leur partie supérieure.

Avec le projet de PLU, l'habitation de M.DUQUENNE, sur la parcelle 46, se trouve classée Ug comme le hameau des Boulets, mais les parties sommitales des parcelles 972 et 974 sont rendues à l'agriculture (Ac).

L'objectif sur le hameau des Boulets est de reconnaître son noyau urbain ancien et de conserver une forme urbaine.

Le projet de PLU arrêté préserve la possibilité de construire pour M. DUQUENNE sur la parcelle 46 où se situe son habitation, dans le respect des conditions édictées.

A mon avis, il n'y a donc pas lieu de modifier le projet de classement dont l'objectif est précisément de limiter les surfaces constructibles sans toutefois empêcher les aménagements des zones d'urbanisation ancienne.

2.2.2 Autres observations

Observation de MM. BELIN Eugène et Jean Arnold, son fils

Les parcelles dont MM. BELIN père et fils sont propriétaires sur la commune constituent deux ensembles séparés.

Le premier ensemble est composé des parcelles B229, 268, 269, 270,271, 623, 664,72. Ces parcelles sont en totalité classées en zone N du projet de PLU arrêté.

Ces parcelles de la propriété de M. BELIN sont intégrées dans le vaste ensemble du Val d'Allier qui s'étend désormais jusqu'à la RD 2009.

Les zonages N du PLU forment dans leur ensemble des continuités écologiques. Le Val d'Allier identifié comme un réservoir n'est plus isolé, mais connecté aux trames écologiques complémentaires.

Le deuxième ensemble des parcelles constitutives de la propriété de MM. BELIN est composé des parcelles : B228, 230, 231, 233 et B563, 566 situées sous l'église, et B607située de l'autre coté de la RD 32*.*

Les trois premières (B228, 230, 23)1 sont classées en zone N pour leur partie inférieure et en zone Up pour leur partie supérieure.

Les parcelles B563, 566 sont dans leur totalité situées en zone Up.

La parcelle 607 est elle dans la zone naturelle, classée N.

Les parcelles classées Up étaient antérieurement identifiées en zone naturelle au POS. Le classement Up cible des propriétés foncières constituées d'éléments patrimoniaux intéressants.

Pour ce qui concerne la parcelle 607, (précédemment classée en NB1 du POS), elle fait partie intégrante de la zone naturelle N du Val d'Allier.

Ce classement traduit la volonté de la collectivité de prendre en compte les milieux naturels, les réservoirs biologiques du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et les sites Natura 2000 du Val d'Allier. Il est en totale cohérence avec les objectifs du PADD.

Observation de M. Daniel MAUSSANG

M. Daniel MAUSSANG, est propriétaire de plusieurs parcelles de terrain au lieu dit Les Rebourses où il possède son habitation principale. Ces parcelles sont classées pour partie en zone Ug, comme la parcelle supportant sa résidence, pour partie en zone N.

Après rencontre avec M. MAUSSANG et M. le maire, et visite sur place, il apparaît que

M. MAUSSANG envisagerait la possibilité de construire dans la zone Ug à proximité de son habitation, un ensemble de deux ou trois chalets destinés à la location.

La partie sommitale des parcelles classées en zone naturelle pouvant être conservées en parc paysager pour mettre en valeur le site et la vue qu'il permet sur l'ensemble du bourg et la chaîne des Puys.

Ce projet est compatible avec le classement des parcelles, Ug, du projet de PLU arrêté.

Dans cette perspective, la partie classée Ug de cette zone des Rebourses, située sous la route (partie supérieure de la parcelle 773) pourrait avantageusement être reclassée en zone agricole. Elle est toujours exploitée par un agriculteur et son caractère agricole indéniable.

Compte tenu du projet envisagé, de l'intérêt de la zone, il me semblerait souhaitable qu'une réflexion d'ensemble soit conduite dans la perspective d'un aménagement global et cohérent.

Il pourrait constituer une seconde Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue par la Loi Grenelle II du projet de PLU, au même titre que l'OAP de la zone Ug « rue des Charrons - rue des Chaumes ».

Cette orientation définirait le principe d'occupation de cette partie de la zone Ug, sa desserte, en renforçant les liaisons piétonnières et vélos avec le bourg centre voisin, ainsi que le type des constructions visant à optimiser les conditions bioclimatiques de chacune.

Cette option fait l'objet d'une recommandation de ma part.

2.3 Conclusions

Au vu de l'analyse que je fais :

- du projet de PLU arrêté par le conseil municipal de Chatel de Neuvre,
- des observations et demandes des personnes qui se sont exprimées au cours de l'enquête

En recommandant de prendre en compte les observations et demandes de la Direction Départementale des Territoires contenues dans son avis du 23 février 2017 et notamment,

- compléter par une analyse chiffrée précise la consommation foncière dans le rapport de présentation du PADD,
- tenir compte des modifications apportées par la loi ALUR pour restructurer la partie écrite du règlement,
- supprimer une partie de la zone Ug des Rebourses (partie de la parcelle 773 sous la route),
- de mettre à l'étude une nouvelle OAP organisant un aménagement futur de la zone Ug des Rebourses

ainsi que les observations de la Chambre d'Agriculture contenues dans son avis du 3 février 2017,

je donne un

AVIS FAVORABLE

Au projet de PLU arrêté par le conseil municipal de Chatel de Neuvre, le 22 novembre 2016.

Fait à Vichy, le 30 juin 2016

Le commissaire enquêteur,

Yves HARCILLON