

# RAPPORT d'ENQUÊTE PUBLIQUE pour la révision du POS en PLU et pour la mise en œuvre du PPM sur la Commune de LE CREST

## Sommaire :

<b>1 • Objets de l'enquête / Généralités:</b>	<b>p. 2</b>
1.1 Objets de l'enquête	p.2
1.2 Cadre juridique	p.2
1.3 Contexte de la procédure	p.2
<b>2 • Organisation et déroulement de l'enquête:</b>	<b>p.2</b>
2.1 Compositions des dossiers	p.2
2.2 Déroulement de l'enquête	p.3
2.3 La concertation préalable et les mesures de publicité	p.3
2.4 Les observations formulées par le public	p.4
2.5 Les réponses formulées par l'équipe municipale	p.7
2.6 La consultation des Personnes publiques Associées	p.8
2.7 Compléments	p.10
2.8 Clôture de l'enquête	p.10
<b>3 • Rapport d'enquête:</b>	<b>p. 11</b>
3.1 Synthèse et analyse du commissaire enquêteur sur les observations formulées par le public	p.11
3.2 Remarques du commissaire enquêteur sur les autres propositions de la municipalité	p.14
3.3 Remarques du commissaire enquêteur sur les observations formulées par les Personnes publiques Associées	p.15
3.4 Analyse et observations complémentaires	p.16
<b>4 • Pièces annexes:</b>	<b>p. 18</b>

# 1 • Objets de l'enquête / Généralités:

## 1.1 Objets de l'enquête :

L'enquête est conjointe et porte sur deux objets, qui sont:

- ➔ La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec notamment sa mise en conformité avec le SCoT du Grand Clermont.
- ➔ La mise en œuvre du Périmètre de Protection Modifié (PPM) qui permet d'ajuster le Périmètre de Protection des Monuments Historiques (PPMH).

## 1.2 Cadre juridique

La révision d'un POS devenant PLU est une procédure de droit commun qui intervient dans les conditions définies à l'article L121-1 et aux articles L123-1 à L 123-16 du Code de l'urbanisme.

L'enquête concernant le PPM est organisée sous la forme d'une enquête conjointe PLU/PPM dans le cadre de l'article L123 du Code de l'Environnement.

## 1.3 Contexte des procédures:

La Commune de Le Crest est dotée d'un POS depuis 1995 et a été subie deux modifications, en 1997 puis en 2007. La commune a prescrit la révision du POS et PLU en janvier 2009, et en a arrêté le projet de PLU en mai 2013. Ce PLU est soumis à évaluation environnementale en application de l'article R 121-14 du Code de l'Urbanisme. Sur cette base, une première enquête publique a été conduite du 1<sup>er</sup> octobre au 15 novembre 2013. Si les conclusions ont été favorables avec recommandations, l'enquête n'a pas abouti par défaut de publication notamment. Aujourd'hui l'enquête a été relancée par la nouvelle municipalité sur la base du même dossier sans qu'il ait subi de modification ou d'ajustement.

En ce qui concerne la mise en place du PPM, le dossier reste également similaire à la première procédure.

# 2 • Organisation et déroulement des enquêtes

L'enquête a été prescrite par arrêté Municipal du 15 juillet 2014, reçu en préfecture le 17 juillet 2014.

## 2.1 Composition des dossiers

Le dossier a été dressé par la SCP DESCOEUR F et C à Clermont-Fd

Il est composé des pièces suivantes :

- 1 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (25 pages)

- 2.1 et 2.2 : Le rapport de présentation en 2 tomes comprenant :
  - . Le diagnostic (192 pages)
  - . Les justifications du PLU (150 pages)

Ces deux pièces constituant en outre l'évaluation environnementale.

- 3 : Le règlement d'urbanisme (75 pages)
- 4.1 et 4.2 : Le zonage à l'échelle 1/5000° pour l'un et 1/2500° pour l'autre
- 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (29 pages)
- 6 : Les emplacements réservés (17 pages)
- 7 : Les annexes sanitaires (9 pages)
- 8 : Le plan du réseau d'eau potable et d'Assainissement
- 9 : La liste des servitudes d'utilité publique (57 pages)
- 10 : Le plan des servitudes d'utilité publique

Le dossier comprend également :

- Les réponses faites par les personnes publiques associées
- Le dossier d'élaboration du Périmètre de Protection Modifié (PPM) (64 pages)

Deux registres sont mis à la disposition du public : L'un pour l'enquête concernant la révision du PLU, l'autre pour la mise en place du PPM

## 2.2 Déroulement

L'enquête s'est déroulée pendant 1 mois plein du jeudi 28 Août 2014 inclus au lundi 29 Septembre 2014 inclus en mairie de Le Crest, aux heures habituelles d'ouverture au public.

Deux registres d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie, l'un pour le PLU et l'autre pour le PPM.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public, en mairie de Le Crest:

- le jeudi 28 août 2014 de 9h à 12h
- le lundi 8 septembre de 12h30 à 15h30
- le vendredi 19 septembre de 15h30 à 18h30
- le mardi 23 septembre de 9h à 12h
- le lundi 29 septembre de 9h à 12h.

## 2.3 La concertation préalable et les mesures de publicité :

Le public a été informé lors de 2 réunions publiques préalables : Les 19 juin 2012 et 29 avril 2013.

Un avis d'ouverture des enquêtes a été publié par voie d'affichage en mairie de Le Crest (voir attestation du Maire).

Un avis a été inséré dans deux journaux régionaux : « La Montagne », le 4 Août 2014 et le 29 Août 2014 et "Le Semeur Hebdo", le 8 août 2014 et le 29 août 2014.

La publication a également été affichée sur le site internet officiel de la mairie dès le 29 juillet 2014. Le dossier était disponible sur ce même site dès le premier jour d'enquête :

(<http://www.lecrest.fr/fr/information/44922/plu-%28plan-local-urbanisme%29>)

## 2.4 Les observations recueillies au cours de l'enquête :

Si la première permanence n'a attiré aucun visiteur, les quatre autres ont été actives avec **vingt visites, représentant dix-sept propriétaires ou exploitants**, qui sont venus s'exprimer à l'oral et pour certains (la majorité) à l'écrit : **5 observations sur le registre et 13 courriers accompagnant les visites.**

Le 8 septembre 2014 :

1. Observations orales, et par courrier de Mme BATTUT épouse MONDANI, propriétaire des parcelles B 799 et 800 (Lieu-dit Salveyre) :

Ses parcelles ont été classées en secteur Anc (Agricole non constructible) au nouveau PLU, alors qu'elles étaient en secteur NB au POS. Cette propriétaire conteste ce changement qui induit la non constructibilité de sa parcelle, et désapprouve la forte diminution des surfaces constructibles en général.

2. Observations orales et écrites au registre et par courrier de M. RICHOUX, propriétaire de la parcelle E 144 (Lieu-dit Les Chanvres), accompagné de M. MONTEYRO (acheteur potentiel de cette même parcelle) :

Sa parcelle est située en secteur Anc (anciennement classées en NA). Elle est encadrée entre deux autres parcelles classées à l'ouest en zone Uj (zone de jardin formant coulée verte), à l'est en zone UGb (zone constructible d'habitat). Le terrain est viabilisé. Il demande donc que sa parcelle soit classée pour partie en zone UGb et pour partie en zone Uj, suivant un alignement correspondant à celui du zonage proposé au PLU.

3. Observations orales et écrites par courrier, de M. ORGEVAL propriétaire des parcelles AI 400 et AI 769 :

Ses parcelles sont situées en zone Uga du futur PLU. M. Orgeval conteste le fait que les implantations en mitoyenneté soient autorisées pour les zonages Uga, AUg et AU, considérant que l'augmentation du COS suffit à densifier ces zones.

4. Observations orales et écrites par courrier de M.DAUPHIN, propriétaire de la parcelle ZB 9 en limite de la commune d'Orcet :

Ce propriétaire est gérant d'un centre hippique sur la Commune d'Orcet. Il utilise des réserves de fourrage sur la parcelle ZB 9, mitoyenne à son centre équestre, ce qui n'est ni esthétique ni satisfaisant en terme de sécurité. Il souhaiterait construire un hangar pour protéger ces stocks, ce que ne permet pas le zonage Anc (Vocation agricole, non constructible). Sa requête concerne donc le passage en zone Ac (Vocation agricole constructible) des parcelles jouxtant la commune d'Orcet au droit de la zone de loisir de cette même commune.

5. Observations orales et écrites par courrier de M. PERSILLIER, propriétaire des parcelles ZB 60, 62 et 137 :

Ces parcelles sont situées en zone Av (Vocation viticole) du PLU mis à l'enquête. M.Persillier souhaite exprimer l'importance de conserver en zonage Agricole l'ensemble des parcelles situées en pourtour de la zone Av dans laquelle sont situées ses parcelles, et ceci jusqu'en limite de la zone Us correspondant au golf, comme cela est proposé au plan de zonage. Il invoque des raisons de qualité de terrain et d'orientation qui en font d'excellentes terres agricoles. En parallèle, il soumet à la

commune, propriétaire d'une des parcelles (Parcelle ZB 56), une demande d'exploitation de cette même parcelle.

6. Observations orales et par courrier, de M. PERRIER Robert et Mme PERRIER Maryse (frère et sœur), propriétaires de parcelles situées dans le bas du lieu-dit "Périgonde" : Leurs parcelles sont concernées par l'emplacement réservé n°4 qui est destiné à être paysagé et planté pour freiner le ruissellement pluvial. Ces propriétaires souhaitent exprimer leur doute quant à cette mesure et s'interroger sur les études qui y ont conduit. Il leur semblerait plus opportun de traiter le problème par des mesures successives allant du haut vers le bas (du centre bourg vers la périphérie). D'autre part, il souhaite exprimer leur désaccord sur une réduction aussi importante des terrains à construire.

Le 19 septembre 2014 :

7. Observations orales (les 19 et 23 septembre) et écrites par courrier de M. et Mme NEBODON, propriétaire de la parcelle D41 (Lieu-dit La Croix St-Roch) : Cette parcelle anciennement classée en secteur NB du POS est proposée en zonage N du PLU en cours.

Les propriétaires contestent ce nouveau classement qui ne leur semble pas justifié compte tenu du positionnement de la parcelle au sein d'un secteur urbanisé. Ils contestent également la perte de valeur de la parcelle ainsi classée.

8. Observations orales et écrites par courrier de M. BOUCHE, fils du propriétaire des parcelles E 832, 1048 et 1051 (Secteur de Périgonde) concernées par l'emplacement réservé n°4.

Comme M. et Mme Perrier, ces propriétaires contestent l'emplacement réservé : La plantation d'arbres sur ce secteur, ne leur semble pas permettre de régler des problèmes d'écoulement d'eau pluviale. Il propose que des aménagements soient d'avantage étudiés en haut de pente.

9. Observations orales et écrites sur le registre, de M. POUX (Parcelle ZD 197) et M. VENDANGES (Parcelles ZD 327 et 329), au lieu-dit Les Counis.

Ils souhaiteraient que leurs parcelles respectives soient incluses au zonage UGb mitoyen, plutôt qu'en zonage Anc.

10. Observations orales de M. DESHORS, viticulteur dans le secteur nord de la commune (Lieux-dits Les Vessières, Champs Tardifs, etc...). Ce propriétaire vient se renseigner sur la constructibilité de ses parcelles, notamment en zonage Av.

11. Observations orales et écrites sur le registre, de M. BROCHE Henri au Lieu-dit La Combas. Ce propriétaire a participé aux travaux de branchements de son terrain, il y a plusieurs années (20 ou 30 ans ?). Il souhaite être remboursé de ces frais puisque sa parcelle n'est pas constructible (zone Anc). Il ne conteste pas le zonage agricole.

12. Observations orales (les 19, 23 et le 29 septembre) et écrites sur le registre et par courrier, de Mme LA SELVE Aude, propriétaire de la parcelle 1157 du lotissement dit Les Chanvres.

Cette propriétaire vient émettre des réserves sur la constructibilité potentielle de la parcelle mitoyenne E 144 (voir observations de M. Richoux). Elle émet également

diverses remarques techniques (écoulement des eaux entre autres) et réglementaires sur le dossier de PLU .

Le 23 septembre 2014 :

13. Observations orales (les 23 et 29 septembre) et écrites sur le registre et par courrier, de M. et Mme GIRARD, propriétaires des parcelles A 1009 et 1011 (Lieu-dit Les Purisses), et D 64 (Lieu-dit La Croix Saint-Roch). Ils contestent que leurs terrains soient devenus en partie inconstructibles: Ils ont été classés en zonage Av (viticole) pour ceux situés sur les Purisses, et en zone N pour ceux situés sur La Croix Saint-Roch.

14. Observations orales et écrites par courrier de Mme CHATARD épouse de M. CHATARD, propriétaire des parcelles AK 98 (Lieu-dit Le Terrier), E 521 et 522 (Lieu-dit La Belette). Ce propriétaire souhaite que ces parcelles (situées en zone NC et NCd du POS), soient classées en zone constructible du nouveau PLU.

Le 29 septembre 2014 :

15. Observations orales et écrites par courrier de M. et Mme COURRET, propriétaires de la parcelle D 833 (Lieu-dit La Croix Saint-Roch). Cette parcelle était classée en zonage 2 NA hb du POS pour être maintenant classée en zone AU1 (Ces deux zonages correspondent à des secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat). Ces propriétaires contestent que leur parcelle pourtant viabilisée soit associée aux parcelles voisines non viabilisées, pour en faire un zonage dont la constructibilité n'est possible qu'en passant par un projet global.

16. Observations orales et écrites par courrier de M. Paul BONNICHON, Directeur du Golf du Val d'Auzon. M. Bonnichon souhaite pouvoir utiliser (louer) une partie des parcelles situées en zone AnC et N, pour étendre son activité. Il évoque les difficultés à faire perdurer son activité dans l'état actuel des choses (Pas de possibilités de créer des trous de grande longueur actuellement alors que ces équipements semblent constituer une forte demande actuellement.

Outre les observations émises pendant les visites, **6 courriers supplémentaires** (dont deux hors délai) ont été adressés au Maire ou au commissaire enquêteur :

17 . Courrier en date du 1<sup>er</sup> septembre 2014 de Mme Nelly LEBRUN propriétaire de la parcelle E 514 au lieu-dit "La Belette". Cette propriétaire demande à ce que son terrain soit inclus dans une zone constructible et non pas en zone agricole, et ceci en raison de la proximité des réseaux, et de sa non occupation agricole.

18. Courrier en date du 2 septembre 2014 du Préfet. Ce courrier fait état de plusieurs observations concernant le zonage, les emplacements réservés, le règlement, les servitudes d'utilité publique (Voir également chapitre suivant : Consultation des PPA).

19. Courrier en date du 26 septembre 2014 de Mme Marie MONESTIER propriétaire de la parcelle ZD 334 (Lieu-dit Les Counis). Cette propriétaire demande à ce que sa

parcelle soit incluse dans un zonage urbain ou à urbaniser, plutôt qu'en zone agricole.

20. Courrier en date du 26 septembre 2014 de Mme Mireille VERDIER, propriétaire de la parcelle ZD 333 (Lieu-dit Les Counis). Cette propriétaire demande à ce que sa parcelle soit incluse dans un zonage urbain ou à urbaniser, plutôt qu'en zone agricole.

Deux courriers sont arrivés en dehors des délais d'enquête :

L'un est arrivé avant :

Courrier du 29 juillet 2014 de Mme Noellie Barbecot, propriétaire des parcelles E 686, 687 et 688 (lieu-dit «La Côte de Juilhat»). Cette propriétaire demande que ses parcelles, classées en zone N du PLU, soient intégrées à un secteur constructible pour lui permettre de construire une habitation adaptée à son handicap.

L'autre est arrivé ultérieurement :

Il s'agit du courrier du 1<sup>er</sup> octobre 2014 de M. Arlindo Rodrigues, propriétaire des parcelles OE 29, 30 et 1072 (Lieu-dit Fiolage). Ce propriétaire demande à ce que ses parcelles numérotées 29 et 30 soient classées en zone constructible au même titre que sa parcelle mitoyenne 1072.

On notera l'absence d'observation concernant le PPM.

Les réponses des élus sont consignées dans le paragraphe 2. 5 ci-dessous.

L'analyse et les observations du commissaire enquêteur sont développées dans le chapitre 3.1.

## 2.5 Les réponses formulées par l'équipe municipale:

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, un procès verbal consignait les observations du public, a été remis au responsable du projet : M Le Maire de la Commune de LE CREST, le 1er octobre 2014, soit dans les 8 jours après la clôture de l'enquête (Clôture de l'enquête le 29 septembre 2014).

Compte tenu que le projet de PLU avait été mené par l'ancienne équipe municipale, M Le Maire a souhaité associer son équipe pour valider et compléter les observations à donner en réponse au procès verbal. Ces observations ont été émises sous forme de courrier, en date du 14 Octobre 2014 (Voir pièces annexes).

Certains points sont donnés en réponses aux observations du public :

. Réponse aux observations n° 7 de M. et Mme NEBODON : La municipalité souhaite effectivement étendre la zone Ugb aux parcelles 41 et 42 pour partie, et voir le cimetière apparaître distinctement sur les plans

. Réponse aux observations n° 2 de M. RICHOUX et n°12 de Mme LA SELVE : La municipalité souhaite classer 300m2 de la parcelle E144 en secteur Ugb.

D'autres points n'ont pas de rapport avec les observations du public, mais constituent des propositions de modifications souhaitées par la nouvelle municipalité. En effet, bien que l'enquête ait été lancée par la nouvelle municipalité, le dossier de PLU a été suivi par l'ancienne équipe. Sans vouloir

remettre en cause le dossier, la nouvelle municipalité souhaite pouvoir effectuer quelques modifications. Ce sont :

- . Prolonger l'emplacement réservé n°9 jusqu'à l'entrée du lotissement La Belette
- . Modifier le classement de la parcelle AK 319 de M. Cuyle de Ugb en N, suite à la vente des parcelles mitoyennes par lesquels il n'est plus possible de la raccorder aux réseaux.
- . Etendre le secteur Ugb jusqu'à la limite de la route de Saint-Amand-Tallande. Cela concerne les parcelles AK 176, 220, 221, 226, 227, 230, 239, 240, 73 et 74.
- . Etendre le zonage Ur (près de l'aire de covoiturage) à l'ensemble de la parcelle ZD 344.

L'analyse et les observations du commissaire enquêteur sur ces points sont développées dans le chapitre 3.2.

## 2.6 La consultation des personnes publiques associées :

Par courrier en date du 24 juin 2013, M. Le Maire a envoyé le dossier complet, pour examen, aux personnes publiques associées suivantes :

- Le préfet du Puy de Dôme,
- Le président du Conseil Général,
- Le président du Conseil Régional,
- Le président du Grand Clermont,
- Le Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Puy de Dôme (SDAP),
- La DRAC Auvergne
- Le président de la Communauté de Communes des Cheires
- Le président du Syndicat Mixte de la Veyre et de l'Auzon
- Les maires d'Orcet, Veyre Monton, La Roche Blanche, Chanonat et Tallende,
- Le président du SIEG,
- L'EPF SMAF,
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAQ)
- Le président de la CCI,
- Le président de la Chambre des Métiers,
- La chambre d'agriculture,
- L'Association Régionale de Santé

**Neuf d'entre elles**, ont formulé des réponses au travers de **13 courriers**. Ce sont :

- La préfecture avec 5 courriers, dont un a été formulé lors de l'enquête publique:
  - . Réponse de la DDT, en date du 4 juillet 2013, signifiant que le projet passe en commission le 18 juillet suivant ;
  - . Réponse de la DDT, en date du 23 juillet 2013, souligne la qualité du travail et prend acte de la volonté communale de contenir son développement et de s'inscrire dans les objectifs démographiques du SCoT. Cependant il est demandé à la commune de donner des éléments supplémentaires (programmation et condition d'ouverture) en termes de phasage des zones à urbaniser ;



. Réponse du Préfet, le 29 août 2013, donne un avis favorable mais émet des observations à prendre en compte, notamment une demande de précisions sur le phasage des zones d'urbanisation future, sur l'analyse des exploitations agricoles, sur la prise en compte des risques naturels (sols, inondation, sismicité...). Il souhaite aussi voir préciser les indicateurs permettant de mesurer les résultats. Il émet également des remarques sur certains points du règlement.

. Réponse de la DREAL qui constitue l'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation, le 2 octobre 2013. La DREAL souligne la bonne description de l'état initial et la bonne prise en compte des impacts potentiels et des mesures pour y remédier, qui font que le PLU est pressenti comme ayant des impacts positifs par rapport au POS en vigueur. Par contre, la DREAL demande à ce qu'un phasage soit défini pour l'ouverture des zones constructibles et que les modalités de suivi des conséquences sur l'environnement soient précisées.

. enfin, **un courrier du Préfet adressé au commissaire enquêteur pendant l'enquête**, et qui fait part des observations suivantes :

- Sur le zonage : Manque de classement d'un petit secteur
- Sur les emplacements réservés : Manque de précision sur l'ER n°1
- Sur le règlement :

. L'article Ud 11 ne permet pas l'emploi de certains matériaux d'isolation

. Demande de précisions sur les conditions d'implantation de certaines constructions dans les articles A6 et Ud2

. Demande de précisions et de cohérence sur les règles de constructibilité en zone A et Av, notamment pour les constructions à usage d'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général.

- Sur les servitudes d'utilité publique : Des mises à jour sont demandées concernant la servitude A5 et le PPM.

- Sur le rapport de présentation : Des précisions sont demandées sur les motifs des règles applicables

→ La DRAC qui suggère que le PPM réalisé par le Conseil Général fasse l'objet d'une enquête publique et soit annexé au document d'urbanisme de la commune.

→ Le Conseil Général, le 22 juillet 2014 signale qu'il existe une étude routière sur le carrefour de la RD 213 avec la RD 3.

→ La mairie de Chanonat, le 29 juillet 2013, n'a pas de remarques particulières

→ L'INAQ, le 12 août 2013 n'a pas d'objection puisque le projet n'affecte pas l'activité des A.O.C et I.G.P ;

→ Le SDAP, le 9 Août 2013, signale des erreurs sur le plan et la liste des servitudes et demande à ce que certaines servitudes soient précisées ou complétées. Il propose également la mise en place d'un Périmètres de Protection Modifiés

→ Le Grand Clermont, le 24 octobre 2013, émet un avis favorable et souligne les nettes améliorations. Il demande cependant l'assouplissement de certaines règles d'urbanisme pour faciliter l'application de la RT 2012.

→ La chambre d'agriculture, le 23 septembre 2013, donne un avis favorable mais émet quelques remarques sur :

. le zonage : Suggestion de passer une partie de la zone N du sud-ouest en zone agricole ; Suggestion de créer des zone agricoles constructibles à proximité des zone Av (viticole) ;

. le règlement : Suggestion de rendre possible la construction à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation en secteur Av. Suggestion de porter la hauteur des bâtiments à 8m sur ce même secteur

→ L'ARS, le 31 octobre 2013, souligne le manque de précisions ou de mesures compensatoires sur certains impacts, le manque d'ambition en matière de qualité de vie, de l'air de la santé, des déplacements et du tourisme. Elle rappelle que l'assainissement collectif n'est pas optimal et que l'assainissement individuel doit être réglementé. Enfin, il souligne l'équilibre entre développement démographique, développement urbain et parc de logements.

## 2.7 Compléments

Pour une meilleure compréhension du dossier, le commissaire enquêteur a rencontré :

. M. Perrodin, Maire de Le Crest

. Les adjoints: M. Viallefont, adjoint aux travaux, et M. Bouniol, adjoint à l'urbanisme

. M. Descoeur, responsable du bureau d'études ayant la mission du PLU.

Il a également consulté par téléphone, M. Prugnard à la préfecture.

Enfin, trois visites de l'ensemble des sites concernés par la modification, ont été effectuées (dont une visite accompagnée de M. Bouniol, adjoint à l'urbanisme).

## 2.8 Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur (conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement) a clos et signé les registres d'enquête, le 29 Septembre 2014 à 12h.

### 3 • Rapport d'analyse:

#### 3.1 Synthèse et analyse du commissaire enquêteur sur les observations formulées par le public (et les réponses données par la municipalité) :

Plusieurs requêtes portent sur des thèmes similaires. Pour permettre une réponse plus précise et tenant compte du contexte dans sa globalité, la synthèse et les réponses apportées par le commissaire enquêteur ont été regroupés comme l' la grille suivante :

Thèmes		Nbre d'observations	Sous thèmes	N° des observations
A	Réduction des zones à urbaniser et demande de mise en zonage constructible de parcelles situées en zone à Urbaniser du dernier POS	7	Réduction de la zone NB du secteur de Salveye	1
			Réduction de la zone 3NAh du secteur de La Croix Saint-Roch	13
			Réduction de la zone NB du secteur de La Croix Saint-Roch	7
			Suppression de la zone NA de Périgonde	6
			Réduction de la zone NB des Purisses, Fiolage, Liadoux	13
			Suppression de la zone NA de la Belette/Les Chanvres	2 et 12
B	Emplacement réservé n° 4 (secteur Périgonde)	2		6 et 8
C	Certains points du règlement (constructibilité en mitoyenneté)	2		3 et 12
D	Vocation de l'extrémité nord Est de la commune (Secteur Bas de Chignat)	3	Centre hippique d'Orcet	4
			Zone viticole et agricole/ golf (Us et Usi)	5 et 16
E	Demande de rectification entre un zonage U et un zonage AU	1		15
F	Demande de mise en zonage constructible, de parcelles non constructibles au dernier POS (et au PLU en cours)	5 (+2)		9, 14 (2 propriétaires), 19 et 20 (+ 2 courriers hors délai)
G	Autres demandes de renseignements	2		10 et 11

On notera tout d'abord que les remarques portent principalement sur la réduction des zones d'urbanisation future du dernier POS, qui deviennent en grande partie (au moins pour les secteurs NA) des zones agricoles ou naturelles.

Les demandes de classement en zone constructible, de terrains non encore constructibles, représentent également un grand nombre des requêtes, sans que cela soit particulièrement spécifique au PLU de Le Crest.

→ Analyse des requêtes et observations de type A (voir tableau) : Pour l'ensemble des requêtes ; il faut rappeler que les objectifs de la révision du PLU de Le Crest sont guidés par la mise en conformité avec le SCoT du Grand Clermont , et la mise en cohérence avec le PLH des Cheires : Les éléments de programmation en terme de nouveaux logements (répartition et nombre) , et l'objectif général de limiter l'étalement urbain amène la plupart du temps à revoir les zones jusque là urbanisables.

. Plus particulièrement, en ce qui concerne la réduction des zones NB de Salveyre et des Purisses, Fioliage, Liadoux (Observations n° 1 et 13) : La première zone NB constituait déjà au POS, une pastille sans grande cohérence au milieu d'un secteur agricole. La deuxième, représente une incohérence de l'étalement urbain d'une certaine période. La volonté du PLU de réduire ces secteurs au stricte minimum, c'est à dire aux seules parcelles bâties ou coïncées entre deux autres parcelles bâties pour les classer en zone urbanisable (U), est cohérente.

. Le secteur NB de la Croix Saint-Roch (Observation n°7), présente une problématique différente, car il correspond à une zone d'extension très proche et en continuité directe du bourg dense. Les limites de cet ancien secteur NB paraissent relativement cohérentes dans la mesure où la limite ouest est sensiblement calée sur le fond du cimetière. Cette limite de constructibilité aurait donc pu être conservée quitte à en maîtriser l'urbanisation (par un zonage AU ou AUG) sur les parcelles formant un ensemble encore non bâti.

. En ce qui concerne la réduction de la zone 3NAh toujours au lieu-dit Saint-Roch (Observations n°13), l'urbanisation de ce secteur n'apparaît pas stratégique puisqu'il constitue une excroissance dans un zonage naturel et agricole. Avoir interrompu la zone urbanisable à la limite de l'ancien zonage NB semble donc cohérent et en adéquation avec le bâti existant.

. En ce qui concerne la réduction de la zone NA de La Belette/Les Chanvres (Observations n° 2 et 16). Le fait de supprimer l'ensemble de la zone NA et toute la partie nord de la zone 2NAh, a créé une dent creuse au milieu de la zone Uj destinée aux jardins et de la zone Ugb correspondant au lotissement des Chanvres. Sur le terrain, il est clair que ce petit secteur en majorité arboré, a d'avantage statut à être intégré à la zone de jardin et/ou au lotissement auquel le tracé de la voie interne le relie. La zone cultivée est située quelques mètres en dessous (au nord) sans qu'il y ait de réelle possibilité de travailler le terrain jusqu'à cette parcelle. Il n'existe pas de rase (contrairement à ce que signalait un des courriers) mais un léger talus et surtout de nombreux arbres empêchant une culture agricole aisée. Cette parcelle pourrait donc être intégrée sans conséquence négative, dans les deux secteurs Uj et Ugb, répartis de façon à créer une continuité de ces secteurs.

. En ce qui concerne la suppression de la zone NA de Périgonde (Observation 13) : Dans une logique de limiter l'étalement urbain (et même si celui-ci a été mal maîtrisé en pourtour de ce secteur jusqu'à maintenant), il est cohérent de ne pas céder à l'urbanisation de l'ensemble de ces parcelles, d'autant qu'elles constituent un tout facilement exploitable par les agriculteurs. Cependant, la partie haute du terrain (au sud) est limitée à l'ouest par la zone Ugb, à l'est par l'équipement public que constitue la nouvelle école et au sud par la zone Uga destinée à devenir une zone dense du bourg. La voirie (bien que peu large) et les réseaux existent déjà. Il me semble qu'une urbanisation d'une bande très limitée de ce secteur pourrait être envisagée, sans que ce soit une priorité et quand l'ensemble des autres secteurs à urbaniser sera rempli ou sur le point de l'être. Mais cela implique une étude fine de

façon à définir un périmètre limité et cohérent dont il n'est pas question dans le PLU actuel.

→ Analyse des requêtes et observations de type B (voir tableau) (Observations 6 et 8): L'implantation du bourg au sommet d'une butte implique de fortes pentes. Ici le secteur de Périgonde constitue une large part du bassin versant nord, et reste le seul vierge de toute construction. Se donner la possibilité de mettre en place un dispositif pour freiner les écoulements au point bas de ce secteur et en amont de la RD 52 et du quartier résidentiel des Fiolage/Liadoux paraît justifié, sans que cela impacte fortement l'agriculture.

→ Analyse des requêtes et observations de type C (voir tableau) (Observations 3 et 12)

Ces observations concernent principalement les autorisations d'implantation en mitoyenneté. Le SCoT auquel se rattache Le Crest fixe comme objectif de résorber les dents creuses et de densifier les zones bâties pour notamment éviter l'étalement urbain. Les possibilités d'implantation en mitoyenneté, sur un côté pour les zones Uga et sur deux côtés sur les zones AU et AUg (rien n'est encore figé pour les zones AU) paraissent cohérentes par rapport à l'urbanisation du centre bourg et de sa couronne proche, sans que cela nuise à la qualité de vie des habitants. Rappelons que cette mitoyenneté n'est pas autorisée en secteur Ugb qui est un zonage urbanisable plus périphérique correspondant à un bâti de type pavillonnaire.

→ Analyse des requêtes et observations de type D (voir tableau) (Observations 4, 5 et 16) :

Trois types d'observations concernent directement la classification en zone agricole non constructible de l'extrémité nord-est de la Commune. S'il est compréhensible qu'une extension du golf soit nécessaire pour sa pérennisation, il n'en reste pas moins que, les terres de ce secteur sont particulièrement riches et adaptées à la vocation agricole (et viticole). De plus, il est pas envisageable que le golf puisse s'étendre (sous certaines conditions) au secteur N en continuité de la zone Usi. Ce qui laisse d'autres possibilités d'extension sans entamer la fonction agricole.

D'autre part, il n'apparaît pas cohérent de rendre constructible la seule extrémité du zonage Anc le long de la rue séparant les communes d'Orcet et du Crest, pour des raisons paysagères. Il serait plus opportun que d'éventuels hangars de stockage se trouvent sur les parcelles attenant l'exploitation, du même côté de la voirie.

→ Analyse des requêtes et observations de type E (voir tableau) (Observation 15) :

La zone AU1 a été définie en tenant compte du tracés du secteur 2NAhb (zone à urbaniser) du POS et de la mise à jour des parcelles construites depuis et qui en ont été exclus. Elle représente donc ce qui reste de ce secteur à urbaniser et pour en assurer la bonne maîtrise urbaine, il est préférable de les conserver en une seule et même entité.

→ Analyse des requêtes et observations de type F (voir tableau) (Observations 9, 14, 19 et 20) :

Ces observations correspondent toutes à des demandes de constructibilité de parcelles qui étaient déjà en zone agricole ou naturelle du POS. Les objectifs très clairs du PLU de réduire l'étalement urbain et de limiter la constructibilité à la couronne du bourg peuvent être rappelés. Alors qu'une bonne part des terrains

destinés à être urbanisés au POS, est rendue à l'agriculture dans le PLU, il n'y a pas de cohérence à rendre constructibles, des zones qui ne l'étaient pas, d'autant lorsqu'elles sont relativement éloignées du cœur de bourg.

→ Analyse des requêtes et observations de type G (voir tableau) :

Ces observations sont des demandes de renseignements ou des requêtes sans réel rapport avec le PLU.

### 3.2 Remarques du commissaire enquêteur sur les autres propositions formulées par l'équipe municipale:

- Sur le fond, l'extension de l'emplacement réservé n°9 jusqu'à l'entrée du lotissement, paraît tout à fait cohérente dans la mesure où cette voie étroite est largement empruntée, du fait de la proximité de l'école. Sur la forme, il est regrettable que cette extension ne soit apparue à aucun stade de l'enquête ou de la concertation. Elle concerne de nombreuses parcelles dont on peut supposer que les propriétaires auraient pu souhaiter s'exprimer. Il m'apparaît donc souhaitable de prévoir cette modification dans un cadre réglementaire plus juste.

- Concernant le classement de la parcelle AK 319 de M. Cuyllé en secteur N : La limite nord de cette zone Ugb a été calée en fonction des parcelles déjà bâties mais aussi de la capacité des parcelles à être desservies par les réseaux existants depuis le chemin de Massagne. La parcelle AK 319 formait une unité foncière avec les parcelles AK 2 et 3, qui pouvait être desservie au moment où le PLU a été étudié. Aujourd'hui ces parcelles ne forment plus cette unité foncière et la parcelle AK 319 ne peut plus être desservie par les réseaux existants et la commune n'est pas en mesure de pouvoir créer de nouveaux réseaux depuis le nord. Dans la mesure où le propriétaire a été informé pendant la durée de l'enquête des conséquences de la division de son unité foncière, et qu'il n'a pas émis d'observations suite à ce courrier, cette parcelle pourrait être classifiée en zone N.

- L'extension de la zone Ugb jusqu'à la route de Saint-Amant-Tallende apparaît comme étant logique si on considère uniquement la vue en plan de ce secteur. Cependant plusieurs critères sont à étudier :

. Ce petit secteur présente une topographie très accentuée : Les terrains sont en partie maintenus par un mur de pierre le long de la route

. Ce secteur est repéré comme étant une zone affectée de façon diffuse par des manifestations dispersées mal circonscrites de la carte de ZERMOS

. Il est également repéré comme étant en zone d'aléa fort sur la carte ARGILES.

Si la construction de ces parcelles sur leur partie haute semble envisageable avec les précautions induites par leurs caractéristiques, autoriser les constructions sur le bas des parcelles paraît être une prise de risque que la municipalité ne doit pas négliger. J'émet donc une réserve sur cette possibilité d'extension de zonage sans que soit définies des conditions techniques plus précises.

- L'extension du zonage Ur de la Jonchère sur l'ensemble de la parcelle ZD 344 ne m'apparaît pas indispensable aujourd'hui dans la mesure où :

. le PLU met en place un emplacement réservé (n° 14) permettant d'ores et déjà l'extension de la zone de covoiturage.

. que la surface proposée en extension représente plus de 8000m<sup>2</sup> pris sur des terres agricoles actuellement exploitées, et alors que le zonage Ur du nouveau PLU consomme d'ores et déjà d'avantage de ces terres que le zonage 1NAj du POS

. le PLU affiche clairement ne pas avoir d'objectif de création de zone d'activité

. ni la concertation, ni l'enquête n'a permis d'exposer au public ou aux PPA une telle extension.

### 3.3 Remarques du commissaire enquêteur sur les observations formulées par les Personnes Publiques Associées :

- Concernant les remarques de la Chambre d'Agriculture : Le règlement de la zone Av autorise d'ores et déjà les constructions liées à la fonction viticole. La hauteur y est effectivement limitée à 4m alors qu'elle est de 8m pour les autres exploitations agricoles. Dans la mesure où les secteurs à vocation viticole, ne sont pas plus sensibles en termes de paysage ou de nature de terrain que les secteurs agricoles (à vérifier), cette règle pourrait effectivement être uniformisée.

- Concernant les remarques de l'ARS, sur l'amélioration du cadre de vie : Le PLU de la commune de Le Crest propose d'ores et déjà l'extension de l'aire de covoiturage qui est d'ailleurs fortement utilisée et stratégiquement implantée. On peut effectivement regretter que la liaison piétonne ou cyclable depuis le bourg jusqu'à cette aire soit inexistante, mais elle est rendue difficile du fait de la topographie accentuée et de la distance. L'aménagement d'une telle voie de déplacement doux, impliquerait sans doute des travaux lourds pour une commune de cette taille.

- La remarque du Grand Clermont sur l'assouplissement du règlement pour permettre l'application de la RT 2012 va dans le même sens que l'observation du préfet sur les possibilités d'utiliser des matériaux d'isolation. Ces règles pourraient effectivement être revues dans ce sens.

- Concernant les remarques formulées par la préfecture :

. Effectivement un oubli d'indication d'une petite zone Ah existe sur le plan de zonage qui devra être rectifié.

. L'emplacement réservé n°1 est représenté par deux pastilles qui sont en fait deux petites parcelles privées complètement enclavées dans la grande parcelle de l'école. L'ensemble de ce grand terrain (et des deux petites parcelles) constitue donc une opportunité pour la commune de compléter les équipements publics liés au groupe scolaire. Ceci pourrait être précisé dans le document.

. La limitation des bardages bois à 30% de la façade ne pouvant être acceptable dans le cadre des nouvelles lois liées au développement durable, l'article Ud11 pourrait donc l'autoriser globalement en précisant d'une manière ou d'une autre que ce matériaux devra être utilisé sous des formes architecturales simples et/ou n'engendrant pas des styles n'ayant aucun rapport avec l'architecture locale (style chalet savoyard...). Les mêmes remarques que celles de l'article Ue11 (pas de matériaux blancs ou brillants) pourraient également être reprises.

. La possibilité de toiture végétale pourrait être autorisée sur les constructions neuves ou extension (Article Ud11). Cela semble pourtant moins opportun comme solution de remplacement, sur un bâti ancien de qualité et représentatif de l'architecture locale.

. L'article AUg 7 ne semble pas imposer la mitoyenneté mais bien l'autoriser.

. L'autorisation d'implantation différente pour les extensions, évoquée dans l'article A6, pourrait être conditionnée par un alignement identique à l'existant par exemple.

. Les conditions à évoquer pour les locaux commerciaux ou artisanaux, pourraient être liées aux nuisances que peut apporter ce type d'activité dans un bâti dense d'habitation.

. Il s'avère nécessaire d'éclaircir l'article A2 en ce qui concerne les constructions possibles (voir également les remarques de la chambre d'agriculture), même si on comprend que la volonté du PLU est bien d'autoriser les constructions d'habitation si elles sont liées à l'exploitation agricole.

### 3.4 Analyse et observations complémentaires du commissaire enquêteur :

#### **Sur la forme:**

Les réunions publiques se sont déroulées plus d'un an et demi avant le début de cette enquête. Or, la première enquête (qui n'a pas abouti à l'approbation définitive du PLU) qui a été lancée, avec tous les débats qu'elle a soulevés, a permis en quelque sorte d'effectuer une plus large information du public. On peut donc dire que l'enquête s'est déroulée avec des mesures de publicité suffisantes et dans des conditions réglementaires.

Les permanences ont été fortement fréquentées, et chacun a pu s'exprimer s'il le souhaitait dans des conditions satisfaisantes.

Les dossiers sont très complets et clairs. Ils sont largement illustrés ce qui les rend facilement compréhensibles.

On regrette cependant qu'au moins un des plans de zonage ne comporte pas les numéros cadastraux, pour un meilleur repérage par tout un chacun (Cela impliquera peut-être de changer d'échelle)



Les deux plans de zonage devraient également comporter l'ensemble des noms de lieux (certains se trouvent sur l'un et pas l'autre, et vice versa), des voies principales et du Nord.

En outre deux erreurs, sont relevées sur le rapport de présentation n° 2 :

- page 8 , le tableau fait ressortir que les zones NB d'urbanisation future à vocation d'habitat du POS, sont intégrées au zonage Ug urbaines du PLU. Or, si c'est le cas pour la majorité de ces secteurs, ça ne l'est pas pour certaines parcelles qui sont rendues aux zones agricoles notamment.
- page 103 du rapport de présentation, concernant les surfaces totales du POS et du PLU, qui sont notés comme identiques (655ha) alors qu'elles ne le sont pas. Ceci relève apparemment d'une erreur de données de surfaces inscrites au POS (655 ha : il semble qu'il manque 37ha environ). Les surfaces du PLU qui s'élèvent à environ 692ha (et non pas 655ha) sont justes, mais cela mériterait que quelques explications supplémentaires soient données pour permettre une meilleure comparaison entre des répartitions de surfaces par zonage.

Enfin, des COS (Coefficient d'Occupation des Sols) sont donnés dans le règlement pour certains zonages. Ce qui était possible quand le dossier a été établi. La loi ALUR de 2014, modifie l'Article L123-1-5 du code de l'urbanisme, pour notamment supprimer les COS. Il serait donc nécessaire de revoir les articles concernés du règlement en ce sens. Cela impliquera de préciser notamment l'emprise au sol autorisée pour chaque zonage.

Le dossier du projet de Périmètre de Protection Modifié ne soulève pas de remarque particulière.

### **Sur le fond:**

Outre les remarques particulières déjà évoquées dans l'analyse et la synthèse des différentes observations du public, de la municipalité et des PPA (Chapitres 3.1, 3.2, et 3.3), plusieurs points peuvent être développés de façon plus globale :

Concernant le développement urbain :

Il ressort de ce dossier que l'enjeu principal de ce nouveau PLU est bien de maîtriser la croissance urbaine et l'étalement. Cela passe par une volonté de densification du centre bourg et de résorption des dents creuses, par un ajustement des secteurs urbanisés dans les trente dernières années, et surtout par la réduction des surfaces potentiellement urbanisables. Ainsi les secteurs d'urbanisation future (AU et AUg) sont globalement réduits à quelques poches proches du centre bourg, et insérées dans le tissu urbain existant. Cela peut paraître restrictif, mais est pourtant justifié par :

la volonté de répondre aux documents d'urbanisme et de programmation à l'échelle du territoire (SCoT, PADD), d'une part. Mais aussi :

. l'élargissement, en compensation, des zones urbaines et leur densification au travers du règlement, qui facilite aujourd'hui la concrétisation de nouveaux projets ;

. la volonté de stopper l'étalement et de sauvegarder un patrimoine paysager déjà largement entamé par une mauvaise maîtrise des implantations bâties de ces dernières années.

Ce principe de densification du centre bourg et de création de quelques zones AU réduites, en remplacement des larges zones à urbaniser du POS, apparaît de surcroît limiter d'avantage les risques liés à la nature des sols (zones d'aléas), mais aussi à la capacité d'assainissement de la commune

Il existe, à la marge quelques ajustements possibles mais qui ne doivent pas remettre en cause cette volonté forte et à mon avis justifiée de maîtrise de la croissance urbaine. Ces ajustements sont évoqués dans la conclusion.

Concernant les zones naturelles:

On apprécie la encore une forte volonté de préservations des paysages, du patrimoine naturel globalement. Si la surface dédiée à ce zonage est légèrement réduit, il apparaît comme étant plus stratégiquement réparti: L'Auzon est maintenant largement protégé sur l'ensemble de la traversée communale. Alors que les pourtours de l'autoroute, ne présentant pas un enjeu naturel stratégique, sont rendus à l'agriculture et la viticulture (qui occupent d'ores et déjà ce secteur). Enfin, le zonage N du plateau de la Serre reconnu comme site naturel majeur, est élargi avec cohérence aux limites de la ZNIEFF et de la zone Natura 2000.

Concernant les secteurs agricoles et viticoles :

La mise en place de ces secteurs est justifiée d'une part par la réduction de la consommation des espaces urbanisés (voir ci-dessus) et de quelques espaces naturels, mais aussi par la volonté de "coller " aux parcellaires déjà occupés par ses activités qui sont d'ores et déjà reconnues et répertoriées comme tel (SCoT, registre parcellaire...).

Concernant le Périmètre de Protection Modifié, les éléments fournis permettent d'apprécier le bien-fondé de ce nouveau périmètre. Il facilite la réalisation de projets sur des secteurs ne présentant pas d'impact sur le patrimoine de la commune, et permet une meilleure maîtrise de l'urbanisation et des projets sur des secteurs beaucoup plus stratégiques.

## 4 • Pièces jointes :

- . Copie des deux Registres d'enquête publique
- . Copie des courriers reçus pendant l'enquête
- . Copie des parutions dans les deux journaux locaux
- . Copie du certificat d'affichage
- . Copie du procès-verbal des observations fourni à Monsieur Le Maire
- . Copie de la lettre de la Mairie en réponse au PV des observations.

## **Les pièces jointes au rapport**