

PLAN DU RAPPORT

Page 3 - **LISTE DES SIGLES EMPLOYES**

Page 4 - **OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Page 5 - **DESCRIPTION DU PROJET**

Page 12 - **PRINCIPALES REGLEMENTATIONS APPLICABLES**

Page 12 - **DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Page 12 - **DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

a - Avis d'enquête	Page 12
b - Affichage	Page 13
c - Dates de l'enquête publique	Page 13
d - Contenu du dossier soumis à enquête	Page 13
e - Demande de pièces complémentaires	Page 14
f - Rencontre du demandeur	Page 14
g - Avis de la MRAe et des PPA	Page 14
h - Permanence du 10 septembre 2018	Page 18
i - Permanence du 18 septembre 2018	Page 19
j - Permanence du 27 septembre 2018	Page 20
k - Permanence du 3 octobre 2018	page 21
l - Permanence du 10 octobre 2018	Page 21
m – Courriels et courriers reçus lors de l'enquête	Page 21

Page 22 - **EXAMEN DES REMARQUES ET COMMENTAIRES DU PUBLIC**

Page 22 - **COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU PORTEUR DE PROJET**

Page 24 - **REPONSE DU PORTEUR DE PROJET AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

Page 26 - **LISTE DES ANNEXES**

LISTE DES SIGLES UTILISES DANS LE RAPPORT

ALUR :	Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
ARS :	Agence Régionale de Santé
AVAP :	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
BdF :	Banque de France
CDPENAF :	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CMA :	Chambre des Métiers et de l'Artisanat
DDT :	Direction Départementale des Territoires
DRAC :	Direction Régionale des Affaires Culturelles
ENS :	Espaces Naturels Sensibles
ERC :	Eviter, Réduire, Compenser
INAO :	Institut National de l'Origine et de la qualité
LAAAF :	Loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt
MRAe :	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PDA :	Périmètres Délimités des Abords
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PNR :	Parc Naturel Régional
PPA :	Personnes Publiques Associées
PPRNPi :	Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondations)
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE et SAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRCE :	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRU (loi) :	Solidarité et Renouvellement Urbains
SUP :	Servitude d'Utilité Publique
ZNIEFF :	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

1 – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Vic le Comte (et ses 8 villages rattachés) est une commune de 5000 habitants située au sud de l'agglomération clermontoise sur une superficie de 18 km². Elle constitue un « pôle de vie » au sein du SCoT du Grand-Clermont et doit conjuguer son expansion démographique et économique avec la nécessaire préservation d'un environnement riche et remarquable. Elle dispose d'une AVAP approuvée le 22 mai 2014.

La future implantation de l'imprimerie de la Banque de France et la progression positive constante du nombre d'habitants ont rendu nécessaire la révision du PLU communal dans le cadre des orientations définies au SCoT et au PLH (qui prévoit l'arrivée de 989 habitants pour 470 logements nouveaux ou rénovés à l'échéance 2030).

Le projet prévoit la redéfinition des espaces nécessaires à l'imprimerie de la BdF et l'intégration du PLH à hauteur d'environ 53 %. Il n'est pas ou peu prévu de consommation d'espaces supplémentaires au titre de l'urbanisation par rapport à la situation actuelle. Il s'agit essentiellement de redéfinir le zonage urbain précédent en modifiant ses échéances, de compléter le PADD et de modifier les OAP. Ces modifications entrent bien dans le cadre d'une révision et donc de la réglementation qui s'y attache.

La commune a prescrit la révision de son PLU le 15 juin 2017.

Le « porter à connaissance » de l'Etat (fait le 12 décembre 2017) précisait les principes d'aménagement du territoire et les servitudes applicables sur la commune.

Lors du conseil municipal du 23 mai 2018 et du conseil communautaire du 24 mai 2018, le projet a été présenté, le bilan de la concertation a été approuvé et la procédure d'information des PPA et de mise à l'enquête publique a été arrêtée.

La commune ne dispose plus de la compétence en matière d'urbanisme qui a été transférée à la communauté de communes « Mond'Arverne ».

L'intercommunalité, la commune et le bureau d'étude retenu pour l'élaboration du PLU ont rencontré à plusieurs reprises les services de l'Etat, les opérateurs, les instances locales et les PPA pour les informer de l'état d'avancement des travaux et recueillir les commentaires et demandes de modifications de ceux-ci.

Le projet final a été notifié pour avis avant le 10 juin 2018 (soit 3 mois avant le début de l'enquête) aux PPA, aux communes voisines, aux services de l'Etat, aux instances locales et aux opérateurs présents sur le territoire de la commune.

La Préfecture, la CCI, la DDT, la MRAe, la CMA, l'INAO, le syndicat mixte de l'eau, le PNR Livradois-Forez, la CDEPNAF, le « Grand-Clermont » et la DRAC ont répondu.

Les courriers de réponse sont présents dans le dossier soumis à enquête. Les remarques n'ont pas encore été traitées dans le dossier présenté au public. Elles ont fait l'objet, à l'issue de l'enquête, des engagements et/ou explications de la commune comme cela est décrit dans le chapitre 5 – g du présent rapport.

La concertation préalable avec le Public (loi SRU) a été mise en œuvre au moyen d'outils d'information (site internet de la commune, affichage public et bulletin municipal) expliquant la démarche et proposant aux administrés de consulter en mairie le dossier de révision du PLU et d'émettre leurs commentaires sur un registre ouvert à ce seul effet.

L'arrêté de mise à enquête publique a été pris le 31 juillet 2018 par le Président de « Mond'Arverne Communauté ».

La présente enquête a donc pour objet d'entendre et d'informer la population sur les effets de la mise en œuvre de la révision du PLU, de vérifier la procédure d'enquête, d'émettre un avis sur la qualité du dossier présenté et d'évaluer les orientations ainsi que leurs compatibilités réglementaires au regard des commentaires émis par la population, le commissaire-enquêteur et les PPA.

A l'issue de l'enquête le conseil communautaire et le conseil municipal se prononceront définitivement sur l'application du PLU après ses éventuelles modifications sous réserve du contrôle de légalité.

2 – DESCRIPTION DU PROJET

La commune de Vic le Comte fait partie d'un ensemble intercommunautaire de 28 communes et 40 000 habitants. Son statut de « pôle de vie » au sein de « Mond'Arverne » et du « Grand-Clermont » génère une pression foncière forte qui la contraint à trouver un équilibre délicat entre son évolution démographique et la protection des paysages et de l'environnement. Son appartenance à la future « Métropole Clermont-Allier » accentue encore cette difficulté de même que l'arrivée de plusieurs centaines d'emplois par l'implantation de l'imprimerie de la Banque de France.

Cela constitue l'enjeu majeur du projet de révision du PLU qui avait déjà été modifié à plusieurs reprises depuis son approbation initiale en septembre 2014.

La commune a retenu un scénario de croissance démographique de 1% (521 habitants pour 267 logements), ce qui peut sembler insuffisant au regard

de l'attractivité future de la commune. Toutefois, et sur la base des déclarations de la commune, la reconquête éventuelle des vacances et des dents creuses, l'abaissement possible du taux de rétention foncière en fonction des types d'habitat choisis seraient de nature à absorber une croissance proche de 2% par an.

La mobilisation foncière est estimée à 500 m² par habitation avec rétention de 30 % soit environ 17 hectares sur les 10 années à venir.

Rapport de présentation

Le diagnostic territorial est exhaustif et permet de visualiser les tendances d'évolution et les contraintes de la commune.

Il met en évidence les tendances positives fortes de la commune :

- progression démographique constante (1% / an, soit 576 habitants en 10 ans),
- développement des équipements et des services,
- présence de plusieurs zones d'activité présentant encore des capacités d'accueil (mais pas de création nouvelle prévue au SCoT).
- 75 % de la population en activité,
- 376 établissements économiques en activité,

Au chapitre des contraintes on peut noter :

- phénomène habituel de desserrement des ménages (2,4 =>2,2),

Les projets engagés sur le périmètre communal sont :

- Le recentrage des activités de la Banque de France impliquant l'arrivée de 600 salariés sur le bourg de Longues (soit une augmentation de 15 à 20 % des emplois existants au niveau de l'intercommunalité). La BdF envisage de devenir le premier producteur de papier fiduciaire d'Europe avec 50 % du marché,
- La création d'une nouvelle structure EHPAD pouvant accueillir 80 personnes aux normes actuelles.
- La modification de la zone d'activité « des Meules ».

Le PADD se base sur :

Les enjeux identifiés suivants :

- Absorber l'impact considérable de l'essor de la BdF.
- Fixer un seuil de populations nouvelles et réguler son arrivée sans remettre en question la vocation agricole initiale de la commune et en adaptant progressivement ses équipements et services.
- Préserver les activités commerciales du bourg.

- Conforter le rôle de « pôle de vie » au sein de la communauté de communes et du « Grand-Clermont ».
- Créer une vocation touristique de la commune en protégeant et valorisant ses atouts.
- Préserver au mieux les terres agricoles de qualité.
- Trouver des alternatives aux seuls déplacements par véhicules particuliers.
- Préserver les éléments patrimoniaux des bourgs de la commune et « casser » l'image pavillonnaire de Longues.

Et les orientations qui en sont issues:

- Offrir un choix d'habitat diversifié pour les nouveaux arrivants.
- Assurer la mixité sociale et intergénérationnelle.
- Densifier l'habitat, consommer moins de foncier et remplir les « dents creuses ».
- Reconquérir les logements vacants et rénover l'habitat ancien.
- Renforcer les emplois locaux au niveau de l'intercommunalité.
- Permettre l'arrivée de nouvelles entreprises non polluantes et développer les activités commerciales.
- Réfléchir aux besoins de mobilité.
- Délocaliser les équipements sportifs.
- Préserver les espaces verts, conforter les cheminements doux et améliorer le cadre de vie.
- Pérenniser les exploitations agricoles, installer de nouveaux exploitants et limiter l'implantation de bâtiment d'exploitation dans les secteurs sensibles.
- Créer les structures alternatives aux transports par VP et améliorer les possibilités d'accès à la gare en mode doux.
- Harmoniser les formes architecturales nouvelles avec le bâti traditionnel existant et travailler sur les structures paysagères des parcelles (végétation, murets en pierre, ...).
- Utiliser au mieux les réseaux de viabilité existants.
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques.

L'inventaire des espaces naturels recense 4 ZNIEFF 1, 3 ZNIEFF 2, 2 zones Natura 2000, les trames vertes et bleues et les obligations et contraintes nées du SRCE. Les orientations du PLU à ce titre sont : préserver la trame bleue et les ripisylves, maintenir les massifs boisés, éviter l'urbanisation des coteaux et conforter la coulée verte.

Les risques naturels et technologiques sont identifiés et font l'objet soit d'interdictions soit de prescriptions réglementaires.

Les données environnementales de type air, eau, assainissement, pollution des sols, déchets et énergie sont répertoriées et traitées au niveau du règlement.

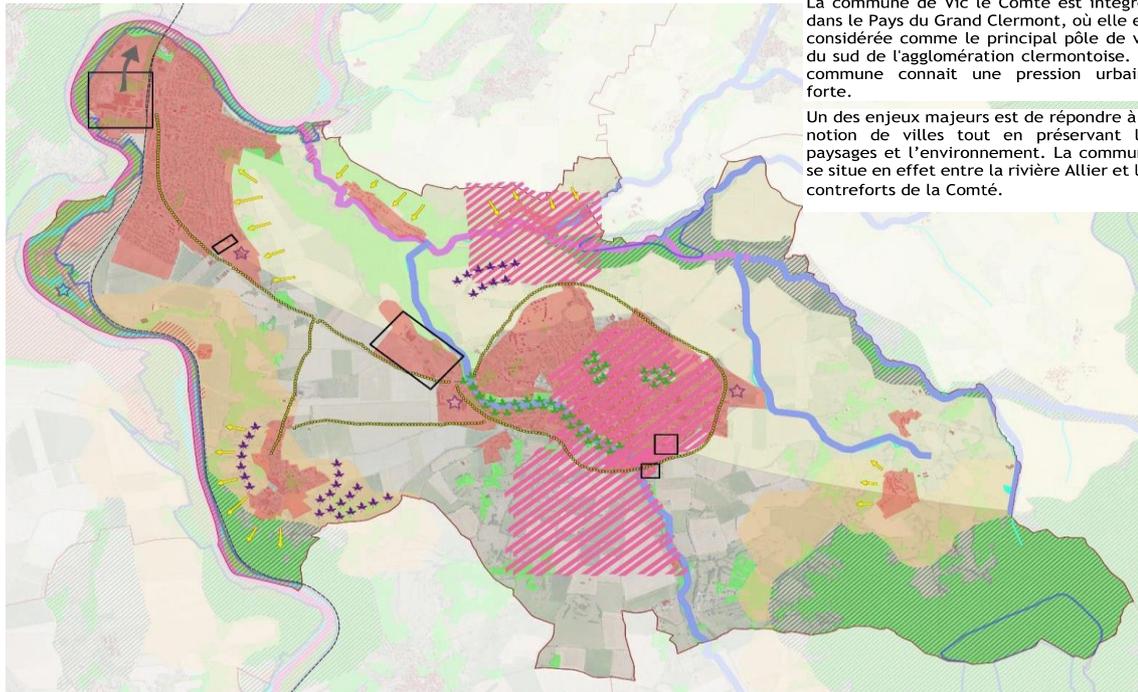
Les paysages font l'objet de pistes de réflexion et d'orientations.

Synthèse générale

La commune de Vic-le-Comte située à 25 km au sud est de Clermont-Ferrand et 16 km au nord est d'Issoire, est composée de plusieurs bourgs : hormis la ville de Vic, les bourgs et villages satellites sont Longues, Lachaux, Langlade, Enval, Bord, Lepetades, Charbonnier et Brolac.

La commune de Vic le Comte est intégrée dans le Pays du Grand Clermont, où elle est considérée comme le principal pôle de vie du sud de l'agglomération clermontoise. La commune connaît une pression urbaine forte.

Un des enjeux majeurs est de répondre à la notion de villes tout en préservant les paysages et l'environnement. La commune se situe en effet entre la rivière Allier et les contreforts de la Comté.



- | | |
|--|---|
| enveloppe urbaine | Cours d'eau à préserver |
| risque inondation | Cours d'eau à remettre en bon état |
| Vocation économique | n_srce_reservoir_plan_d_eau_s_r83 |
| Projet économique | Réservoirs de biodiversité à préserver en Auvergne |
| ☆ Equipements sports, loisirs | N_SRCE_CORRIDOR_THERMOPHILE_S_R83 |
| Projet modes doux | Corridors écologiques diffus à préserver |
| Risque Glissement | tramesVertes |
| ☆☆☆ Vocation viticole | Natura 2000 |
| SPR/AVAP | voie ferrée |
| ☆☆☆ Poumons et coulée verte | |

Bilan chiffré des surfaces

PLU actuel (en ha) Selon SIG			Futur PLU (en ha) Selon SIG			
ZONES URBAINES = 329.08 ha	Uda*	27.73	ZONES URBAINES = 334.80 ha	Ud	6.87	
	Udb	3.29		Uda*	29.39	
	Udb*	3.84		Udb*	4.62	
	Udc	3.38		Ug	172.12	
	Uga	54.61		Uga*	27.32	
	Uga*	25.07		Uga*s	10.06	
	Uga*s	9.07		Ugb*	1.90	
	Ugb	12.83		Ugd	1.41	
	Ugb*	1.90		Ue	12.72	
	Ugc	99.94		Ue*	2.13	
	Ugd	1.41		Ui	5.31	
	Ue	12.72		Ui*	0.85	
	Ue*	2.13		Ui bdf	26.55	
	Ui	5.15		Uim 1 et 2	17.70	
	Ui*	0.85		ULn	2.08	
	Ui bdf	14.51		UL	13.70	
	Uim	11.99				
	Uj	3.92				
Uj*	8.88					
ULn	2.08					
UL	23.68					
ZONE D'URBANISATION FUTURE = 22.77 ha	AUg, AUg*	15.03	ZONE D'URBANISATION FUTURE = 14.81 ha	AUg, AUg*	11.44	
	AU	0.71		AU	0.71	
	AUe*	1.31		AUe*	1.31	
	AUi	5.70		AUF	1.33	
ZONES AGRICOLES = 1014.68 ha	A, A*	840.24	ZONES AGRICOLES = 1012.83 ha	A	835.55	
	Anc	127.14		Anc, Anc*	171.70	
	Av, Av*	45.20		AhL	5.27	
	Ah	2.08		Ahf	0.30	
ZONES NATURELLES = 435.53 ha	N	299.58	ZONES NATURELLES = 439.60 ha	N	301.09	
	N*	135.10		N*	138.51	
	Nh, Nh*	0.84				

L'impact de la révision proposée est positif au plan des transferts de surfaces (2 à 3 hectares) vers la globalité des espaces naturels et agricoles. Le foncier est donc moins sollicité que dans le précédent PLU alors que la progression démographique est constante (1%/an) et que les emplois locaux sont en pleine expansion.

OAP

Elles sont au nombre de 7.

Les 3 principes qui président à l'élaboration des OAP sont issus des réflexions et conclusions du PADD soit :

- 1 - intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager,
 - préserver l'ambiance locale,
 - traiter les clôtures,
- 2 - répondre aux besoins de logements et assurer la mixité sociale,
- 3 - intégrer le développement durable et offrir un cadre de vie de qualité,
 - adapter les infrastructures routières au contexte local,
 - gérer les eaux pluviales,
 - implanter les constructions de façon optimale,
 - promouvoir le bâti répondant à la norme RT2012.

Les OAP :

- ⇒ Zone « AUg » Longues sud, 122 logements sur 6 hectares.
- ⇒ Zone « AU » Longues-piscine, 14 logements sur 0,7 hectare.
- ⇒ Zone « AUg » Vic-Croix Parouty, 73 logements sur 3,7 hectares
- ⇒ Zones « AUg » et « AUg* » Vic-pompiers, 33 logements sur 1,7 hectare.
- ⇒ Zone « AUe* » Vic-EHPAD, 80 résidents sur 1,3 hectare.
- ⇒ Zone « AUf » Vic dont l'objectif est la sédentarisation de gens du voyage.

Commentaires du CE : certaines de ces zones sont classées en risque « argile » et/ou en zones humides, et/ou en corridors thermophiles. Le renvoi au traitement de ces contraintes n'apparaît pas dans les OAP.

Règlement

Chaque zone (ou secteur de zone) traite :

- de la destination des constructions, usage des sols et nature d'activité,
- des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- des équipements et réseaux.

Les PPA n'ont pas émis de réserves sur ce document à quelques corrections mineures près.

La sectorisation est conforme à l'arrêté du 10 novembre 2016.

Emplacements réservés

Ils sont au nombre de 26 et correspondent en totalité aux surfaces de déplacements doux.

Bilan de la concertation

La concertation préalable avec le Public (loi SRU) a été mise en œuvre au moyen d'outils d'information (site internet de la commune, affichage public et bulletin municipal) expliquant la démarche et proposant aux administrés de consulter en mairie le dossier de révision du PLU et d'émettre leurs commentaires sur un registre ouvert à ce seul effet.

Il y a eu peu d'observations écrites mais des échanges verbaux nombreux ont pu se faire avec les élus. La population n'a, semble-t-il, pas manifesté d'hostilité au projet. Au cours de cette phase d'élaboration, la commune déclare avoir été à l'écoute des demandes des habitants et avoir en particulier pris en compte la volonté de préserver le caractère rural de la commune et de ses hameaux tout en assumant son développement économique notamment au travers du projet de refondation la Banque de France.

Commentaires du CE : s'agissant d'une révision de PLU, une réunion publique d'information aurait pu compléter ce dispositif par ailleurs conforme à la réglementation.

Commentaires du CE sur le chapitre 2 : L'évolution de contexte décrit en tête du présent chapitre, particulièrement difficile à intégrer dans une démarche environnementale responsable, me semble avoir été traité avec une ambition suffisamment prudente et mesurée par la commune. Il convient d'analyser le projet dans un ensemble dépassant très largement le cadre communal, c'est à dire au niveau du SCoT, et de transférer la compensation environnementale d'une partie des impacts de développement reçus par la commune sur la totalité du territoire concerné et donc sur les communes bénéficiant de l'attractivité de Vic le Comte sans en subir les effets. En cela les restrictions discrétionnaires durcissant le cadre légal me semblent devoir être exprimées et reportées pour partie sur la périphérie du périmètre communal et non sur la commune assumant le développement collectif.

3 – PRINCIPALES REGLEMENTATIONS ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX APPLICABLES AU PROJET ET À L'ENQUETE PUBLIQUE

- Code de l'urbanisme, titre préliminaire, titre III et titre V ainsi que leurs parties réglementaires (notamment articles L.123 et R.123 et suivants, articles L.121-1 et suivants),
- Code de l'environnement, articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,
- Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012,
- Grenelle I et II,
- Loi LAAAF,
- Loi ALUR,
- Loi SRU.

- PPRNPi (porter à connaissance),
- Gonflement/retrait des argiles (porter à connaissance),
- Sismicité (porter à connaissance),

- SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Allier-Aval,
- SRCE Auvergne,
- SCoT du Grand-Clermont,
- PLH « Mond'Arverne »
- ZNIEFF 1 au nombre de 4 et ZNIEFF 2 au nombre de 3,
- Natura 2000 (2 sites),
- ENS (forêt de la Comté),
- Trames bleues et vertes,

L'enquête relève de l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et de son décret d'application du 25 avril 2017 portant sur la dématérialisation de l'enquête publique.

4 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand a nommé le signataire du présent rapport en qualité de commissaire-enquêteur titulaire le 13 juillet 2018.

5 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

5 a - Avis d'enquête

L'avis d'enquête a fait l'objet de parutions le 24 août et le 14 septembre 2018 sur le journal « La Montagne » et sur « Le Semeur ».

5 b - Affichage

L'avis d'enquête et l'arrêté de la communauté de communes ont été affichés 15 jours avant le début de l'enquête sur l'ensemble des panneaux (5) de la commune prévus à cet effet.

5 c – Dates de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du 10 septembre au 10 octobre 2018.
Le public pouvait accéder au dossier en mairie de Vic le Comte, siège de l'enquête, (version papier et version informatique) ou sur les sites internet suivants : <https://www.mond-arverne.fr> et : <https://www.vic-le-comte.fr/>.

Les remarques pouvaient être portées sur le registre, adressées au commissaire-enquêteur par courrier à la mairie de Vic le Comte ou encore être transmises par le site internet dédié : info-mairie@mairie-vic-le-comte.fr.

Il n'y a eu aucun incident au cours de celle-ci.

Les permanences ont été tenues le 10 septembre de 9 à 12 heures, le 18 septembre de 14 à 17 heures, le 27 septembre de 9 à 12 heures, le 3 octobre de 9 à 12 heures et le 10 septembre de 14 à 17 heures.

5 d – Contenu du dossier soumis à enquête

Le dossier (remis le 30 juillet 2018) était composé de :

- l'arrêté communautaire du 31 juillet 2018,
- les avis des PPA (complétés en date du 7 juillet 2018),
- le rapport de présentation, ses annexes, sa synthèse, ses justifications et son résumé non technique contenant le diagnostic territorial, l'état des risques naturels et technologiques, l'état initial de l'environnement et du paysage, la justification des choix retenus et l'incidence des orientations futures sur l'environnement,
- le PADD,
- les OAP,
- le règlement,
- le règlement graphique ou plan de zonage,
- le plan des risques naturels ou technologiques
- le plan des servitudes,
- le plan des réseaux,
- le plan des boisements
- le bilan de la concertation.

Le dossier était clair et explicite et n'a appelé que quelques demandes de précisions de ma part à l'occasion des réunions préparatoires des 30 juillet et 24 août 2018.

5 e – Demande de pièces complémentaires

Sans objet.

5 f – Rencontre du demandeur.

J'ai rencontré le 30 juillet 2018 Monsieur Johann Colin, chef de projet à la communauté « Mond'Arverne » et Madame Christine Cicciari de la commune de Vic. J'ai pu obtenir les informations utiles à la bonne réalisation de l'enquête. Le 24 août 2018 Monsieur Michaël Ahond, Directeur des services techniques et de l'urbanisme de la commune, m'a reçu pour faire le point sur l'état d'avancement des réponses des PPA. On peut noter à ce sujet que les délais de réponse coïncidaient à quelques jours près avec le début de l'enquête. Ce choix m'a semblé périlleux.

En fin de première rencontre la procédure d'enquête a été mise au point et notamment le dispositif d'enquête dématérialisée.

5 g – Avis de la MRAe et des PPA

Tous les services de l'Etat concernés, les organisations représentatives, les pouvoirs politiques, les communes voisines et les opérateurs ont reçu avant le 10 juin 2018 le projet de PLU. Ils avaient été associés précédemment aux réflexions sur la rédaction du projet.

N'ont pas répondu : la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental, le Conseil Régional, le SIEG, le SMVVA et les communes limitrophes.

Ont répondu :

- ⇒ **La MRAe**, après avoir consulté l'ARS, a commenté le projet ainsi :
 - le dossier est techniquement complet,
 - il est recommandé de préciser les enjeux relatifs aux zones humides et aux milieux thermophiles en les localisant et les décrivant,
 - justifier la surface moyenne de terrain consommé par logement (500 m²),
 - le taux de rétention foncière semble assez important,
 - pour ces 2 derniers points il est nécessaire d'éclaircir la méthode employée pour y parvenir,

- préciser la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT pour les « pôles de vie »,
- au delà de la reconduction simple de certaines zones urbanisables actuellement et temporairement affectées à l'agriculture, s'interroger sur leur nécessité par rapport à la qualité agronomique des terres,
- la compatibilité avec le PLH reste à démontrer quant à l'utilisation de l'enveloppe urbaine existante,
- mieux préciser les corridors thermophiles,
- l'identification des zones humides potentielles dans les secteurs urbanisables et le traitement ERC qui pourrait être mis en œuvre ne sont pas traités de façon satisfaisante,
- le dispositif retenu pour les indicateurs de suivi est très insuffisant,
- les zones « Uim1 et 2 » sont consommatrices d'espaces alors que cette nécessité n'est pas démontrée,
- il y a contradiction entre l'existence d'une OAP et le renvoi à une modification ultérieure du PLU sur la zone « AU » secteur piscine,
- il est recommandé de réfléchir à la substitution de futurs secteurs pavillonnaires par des secteurs collectifs pour limiter la consommation des espaces,
- la préservation des milieux naturels est globalement bien appréhendée,
- ce dernier point doit toutefois être complété par la protection de certaines haies et une meilleure analyse des milieux humides et thermophiles potentiels,
- rédiger une OAP définissant le traitement paysager de la ZAC des « Meules » et de la zone « Ue » du sud-est de Longues.

⇒ **L'INAO** qui fait état de l'opposabilité des AOC en délimitation parcellaire. Par ailleurs, il est précisé que ce n'est pas le SCoT qui définit le zonage bien qu'il le prenne en compte dans sa cartographie. L'INAO souhaite que les parcelles 178 et 179 du « Creux de Mas » soient classées « Anc » et non « Ug » pour maintenir un potentiel de plantation alors qu'il est déjà concédé 1 hectare 80 sur « Les Condamines ».

L'avis ne sera favorable qu'après la levée de ces réserves.

⇒ **Le syndicat mixte de l'eau qui n'émet pas d'avis** mais quelques commentaires : rectification du nom du syndicat, corrections de forme et ajout d'une mention précisant qu'aucune construction ne peut se faire au-dessus de la côte altimétrique des réservoirs.

⇒ **Le PNR Livradois-Forez qui donne un avis favorable** et souhaite que soit renforcé, si possible, le règlement sur les plantations dans les zones agricoles afin de favoriser la présence de la chouette chevêche.

- ⇒ **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat qui donne un avis favorable.**
- ⇒ **La CDPENAF qui donne un avis favorable sous quelques réserves :**
- Elargir la zone Anc au nord et au sud de la RD 225 sur le plateau entre Vic et Longues,
 - Limiter les extensions en zone A et N à 20 % en une seule fois,
 - Classer en Anc les parcelles 178 et 179 « Creux de Mas »,
 - Réduire la nouvelle parcelle dans la zone « AUf » au sud de Vic à environ 700 m²,
 - Réduire la zone « U » au nord de Lachaux en la limitant à 700 m²,
 - Réduire d'1/3 la zone « U » du sud Langlade.
- ⇒ **La DRAC** demande que l'inventaire des édifices protégés soit complété et que les aménagements du parc Montlosier ainsi que du futur EHPAD soient représentés sous forme de schéma d'organisation générale. L'identification du bâti ancien des hameaux est également requise de même que la liste des PDA approuvés le 22 avril 2014. Concernant le règlement, la DRAC souhaite que :
- la hauteur des bâtiments à construire de la Banque de France soit inférieure à 30 mètres,
 - la hauteur des constructions en zone « Uim 1 et 2 » soit limitée à 9 mètres,
 - les toitures terrasses soient interdites dans les zones « Ug », « AUg » et « AUf » de Vic le comte et Enval.

Sous ces quelques observations la DRAC donne un avis favorable.

- ⇒ **La CCI a émis un avis favorable.** Elle note en particulier l'intérêt des projets de la Banque de France et de la ZAC des « Meules ».
- ⇒ **Le « Grand-Clermont » émet un avis favorable** et note la parfaite compatibilité du PLU de Vic le Comte avec le SCoT après avoir analysé chaque point d'évolution au regard de son DOG (Document d'Orientations Générales).
- ⇒ **La Préfecture et la DDT** notent que les enjeux de l'Etat ont été globalement pris en compte dans le projet mais que certaines modifications substantielles s'avèrent nécessaires :
- élargir le zonage « Anc » de part et d'autre de la RD 225 entre Vic et Longues pour tenir compte de la qualité des terres agricoles,
 - reclasser les parcelles 178 et 179 sud-Lachaux en « Anc » et ramener à 700 m² la zone constructible du nord-Lachaux,

- réduire la zone « Ug » du hameau de Langlade,
- réduire à 700 m² la zone « Auf » du sud-Vic,
- réécrire de façon plus claire les OAP des « Aug » de Vic-Pompiers et de Longues-sud,
- mieux identifier les corridors thermophiles et leur protection en particulier sur certaines OAP,
- compléter l'inventaire des zones humides notamment sur les OAP concernées,

Une note complémentaire liste les anomalies de forme et fonds nécessitant une réécriture partielle de quelques chapitres du projet.

Sous ces réserves, la Préfecture émet un avis favorable.

Commentaires du CE :

En synthèse, les avis formulés par les PPA sont majoritairement favorables. Ils demandent toutefois : plus de précision sur l'analyse de certains milieux naturels et leur protection, une intégration paysagère des zones bâties futures (à définir dans le règlement) plus aboutie et des compléments d'explication sur les critères chiffrés retenus pour la définition des objectifs.

Un effort supplémentaire, par rapport au précédent PLU, sur la mobilisation foncière (« Anc » en particulier) serait également apprécié. Cet effort pourrait trouver sa compensation dans un taux de logements collectifs plus important et une incitation à la reconquête des logements vacants et des « dents creuses ». A cet effet il est demandé de réduire les zones « U » de Langlade et du nord Lachaux ainsi que la zone « Auf » de Vic. Le retrait à l'urbanisation des parcelles 178 et 179 à Lachaux est également souhaité.

La qualité formelle du dossier n'est pas remise en cause et la philosophie générale du PADD n'est pas contestée.

Les demandes sur la forme, le respect de la réglementation et la nécessaire protection de l'environnement m'apparaissent parfaitement justifiées. Les observations sur les méthodes me semblent plus subjectives et il me paraît souhaitable de laisser à la commune sa responsabilité dans le domaine de l'analyse de son évolution et de ses capacités et, ainsi, des orientations qu'elle peut en déduire à moyen terme. Attention à ne pas limiter la capacité d'adaptation des communes (échelon essentiel de l'organisation économique et territoriale) par d'autres contraintes fortes dans un cadre réglementaire déjà imposant.

(Par exemple : la limitation à 20 %, en une seule fois, des extensions de bâtis existants dans les zones « A » et « N » me semble contre-productive en matière de maintien de la ruralité et de rétention foncière).

5 h – Permanence du 10 septembre 2018

Le registre d'enquête est ouvert, côté et paraphé par Monsieur Roland Blanchet, Maire de Vic le Comte, et moi-même à 9 heures.

§ Monsieur le Maire me commente les orientations du PLU, les principes retenus pour son élaboration et les évolutions de la commune qui ont présidé à sa révision.

Il souhaite qu'une correction matérielle mineure soit apportée sur le bourg de Lachaux pour la parcelle ZM 263 dont le zonage est partiellement noté en « A ». La lecture des plans montre que la limite de zonage « A » et « Ug » se fait au droit de la maison d'habitation et non en limite parcellaire située à une distance de 10 mètres.

Commentaires du CE : le découpage proposé pour la parcelle n'est pas cohérent avec un disposition de l'habitation tant harmonieuse que sécurisante au sein de sa parcelle. La correction demandée m'apparaît recevable, son impact sur la consommation d'espaces se limitant à environ 800 m2.

§ Monsieur et Madame GUEGUEN (Lachaux) m'informent qu'ils sont propriétaires des parcelles ZL 178 et 179 constructibles pour partie (2500 m2) dans le précédent document d'urbanisme et bénéficiant d'un certificat d'urbanisme. Il est demandé par les services de l'Etat de retirer ces parcelles du zonage « Ug » dans la présente proposition de révision au profit d'un zonage « Anc ».

Ils demandent, compte tenu de la perte de valeur (attestée par document notarial), que la parcelle ZM 100, dont ils ont également la propriété, reste classée constructible par compensation pour une même surface.

Commentaires du CE : la demande porte sur une parcelle nouvellement classée en « Ug » pour une surface équivalente à la précédente. Cette parcelle s'intègre normalement dans un tissu urbain préexistant (à contrario des précédentes). Il me semble équitable de maintenir ce classement qui, par ailleurs, n'a pas d'impact sur la consommation globale d'espaces par le jeu de la compensation. Si cette parcelle pouvait être lotie, il n'en serait que mieux pour atteindre les objectifs d'occupation définis par la commune et souhaités par les services de l'Etat. Enfin je considère que les propriétaires ont une position alternative très constructive puisque cela permettrait de restituer 2500 m2 à l'agriculture.

La commune décidera si elle entend maintenir en Ug la ou les parcelles concernées pour assumer son développement.

§ Monsieur LONJON me remet un courrier très argumenté (annexé au registre) demandant le changement de zonage des parcelles cadastrées AI 370, 372 et 378 actuellement en « Ui* » au profit d'un classement « Uga* ».

Il souhaite cesser son activité commerciale et mener un projet foncier d'habitation sur les bases des orientations du PADD proposé par la commune.

Ce projet comporterait un taux de logements sociaux significatif.

Commentaires du CE : cette demande ne doit pas poser de difficultés dans la mesure où :

- *elle est conforme aux dispositions et orientations de la révision,*
- *elle est en adéquation avec l'évolution future du secteur,*
- *elle ne consomme aucun espace,*
- *elle bénéficie des raccordements aux réseaux.*

Ce projet me semble recevable (cf. la photo du site et de son environnement urbain prise après ma permanence).

La commune décidera de la suite qu'elle entend donner à cette opportunité.



5 i – Permanence du 18 septembre 2018

§ Madame BERTRIX s'informe sur le statut de parcelles familiales (AN 1161 et ZN 67) situées, dans le projet, en zone constructible.

§ Madame THIMONIER propriétaire des parcelles AK 302 et 303 (secteur Uda*) ainsi que Monsieur SARMA, acheteur sous clause suspensive de ces parcelles font état du refus de permis de construire (avis défavorable de l'ABF) alors que la demande semble respecter le règlement affecté à la zone.

Commentaire du CE : je les invite à redéposer une demande après l'approbation du projet de révision du PLU en tenant compte du nouveau

règlement et à bien mettre en évidence les points forts de leur dossier en matière d'intégration architecturale et de respect du paysage urbain ancien.

§ Madame THIMONIER réitère une demande ancienne concernant la constructibilité d'une parcelle viabilisée (Versanne de la Guelle n° 414) d'environ 6000 m² en limite d'un secteur déjà bâti. Elle joint un courrier au registre à cet effet.

Commentaire du CE : il n'est pas dans les intentions de la commune de poursuivre le développement de zones constructibles sur ce secteur. Je lui suggère de manifester son souhait auprès de la commune à l'occasion d'éventuelles modifications du PLU ou lors de l'élaboration du PLUi.

5 j – Permanence du 27 septembre 2018

§ Monsieur Robert Besset souhaite que la parcelle (ZM263 Lachaux) sur laquelle est édifée son habitation soit considérée intégralement en « Ug ». Cette demande fait suite à l'information transmise par Monsieur le Maire lors de la première permanence.

Voir commentaires précédents.

§ Visite de Monsieur Louis Pradier qui s'informe du statut de certaines de ses propriétés.

§ Monsieur Patrice Pons, Directeur de l'AGSGV, demande pour les parcelles en zone « AUf » :

- l'augmentation des surfaces de plancher de 50 à 80 m²,
- la possibilité d'édifier un entrepôt permettant d'abriter les activités de recyclage des métaux des gens du voyage (ou à défaut l'autorisation de stockage au sol,
- le raccordement au réseau d'assainissement collectif (réponse dans l'enquête conjointe sur le zonage d'assainissement).

Il déclare être en accord avec les remarques des PPA sur la limitation des surfaces urbanisables nouvelles sur la parcelle d'une contenance totale de 3142 m². La limite à 700 m² lui semble toutefois faible.

Ces demandes et commentaires visent la sédentarisation des populations présentes et la possibilité d'abriter les familles complètes en un seul habitat.

Il formule, pour la zone « Ahf », les mêmes demandes pour les surfaces de plancher et la création d'un entrepôt ou d'une surface de stockage.

Commentaires du CE : la commune ne souhaite pas accéder à la demande visant la présence d'activités de stockage et de recyclage qui dénatureraient l'esprit essentiellement social de la zone. Sauf à la transformer en zone mixte

habitat/artisanat. Ces 2 zones sont intégralement destinées à sédentariser les populations par le biais d'un habitat social adapté ne comprenant pas d'activités annexes. Je partage la position de la commune sur ce point. Concernant les surfaces de plancher, il me semble qu'un assouplissement serait de nature à favoriser la sédentarisation, à participer à la notion de densification et à optimiser le taux de rétention foncière. La commune aura à statuer sur cette demande.

5 k – Permanence du 3 octobre 2018

§ Monsieur Zur est venu s'informer sur le statut de ses parcelles sur le village de Bord.

§ Monsieur Bertrand Volpette demande le reclassement de 60 m² de la parcelle AK 911 en « Uda* » non affecté des contraintes « parcs et jardins ». Cette surface est enceinte de murs et accolée à la parcelle AK 914 bâtie d'un hangar en pierres de pays et en constitue l'accès à la voirie communale (Courrier annexé au registre). Monsieur Volpette souhaite simplement aménager les sols pour rendre carrossable cette superficie.

Commentaires du CE : L'examen du règlement du zonage « Uda* » n'interdit pas les aménagements de ce type. Il me semble donc possible de créer un tel aménagement en respectant si nécessaire la perméabilité des sols, à hauteur de 40 %, à l'identique du règlement des zones « Ug ».

Si tel ne pouvait être le cas et après observation des photos, il m'apparaît possible de recevoir cette demande de modification à la marge au titre d'une correction d'anomalie cartographique antérieure.

Monsieur Volpette m'indique également que le plan figurant page 33 de la synthèse ne possède pas de légende, que le cours d'eau de « Cougoul » n'est pas correctement implanté sur un petit secteur du document 4.2 et que la carte de la page 31 du document 1.4 n'est pas à jour.

Commentaires du CE : Ces informations seront adressées au bureau d'étude.

5 l – Permanence du 10 octobre 2018

§ Monsieur Paul Barnola s'informe sur le statut de sa propriété en centre-bourg.

Le registre est clos à 17 heures.

m – Courriels et courriers reçus lors de l'enquête

- 3 courriers de Mme Thimonier, M. Lonjon et M. Volpette, remis lors de leurs visites.

- La Fédération Départementale pour l'Environnement et la Nature du Puy de Dôme (FDEN 63) a adressé un courriel reprenant l'intégralité de l'avis de la CDPENAF dont elle demande l'application (voir 5 – g du présent rapport).

6 – EXAMEN DES REMARQUES ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

Il y a eu 10 visites pendant les permanences, 1 courriel, 3 courriers et 0 inscription sur le registre.

Ces interventions peuvent être listées ainsi :

- 4 demandes d'informations,
- 1 demande de modification de zonage pour une parcelle « Uj » => « Uga* » (M. Lonjon),
- 1 demande d'agrandissement de zonage sur une parcelle (M. Besset),
- 1 demande de maintien du zonage proposé par la communauté de communes à contrario de l'avis de certains PPA (M. Guegen),
- 1 demande de création de zone « AU » (Mme Thimonier),
- 1 demande de l'AGSGV visant la modification des surfaces de plancher (50 => 80 m²) et la possibilité d'édifier des entrepôts (ou stockage au sol de matériaux à recycler) sur les zones « AUF » et « Ahf ». L'AGSGV donnant par ailleurs son accord sur la limitation à 700 m² de constructibilité d'une des parcelles « AUf ».
- 1 demande de Monsieur Volpette pour l'aménagement partiel de la parcelle AK 911.

Comme on peut le constater il n'y a qu'**une remarque traitant de l'économie générale du PLU** : modification du règlement des secteurs « AUf » et « Ahf ».

Les 5 autres demandes expriment des souhaits d'ordre privé.

La communauté de communes se prononcera sur chacune de ces sollicitations individuelles après la clôture de l'enquête sachant que :

- les intérêts publics prévalent sur les intérêts privés,
- certaines demandes peuvent contribuer au bon équilibre général du projet.

7 – COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU PORTEUR DE PROJET

Le PV de synthèse (en annexe) a été remis et commenté le 12 octobre 2018 à Monsieur Roland BLANCHET Vice-Président de la communauté de communes. Il faisait état des doléances privées vues au chapitre 6, des remarques des PPA (paragraphe 5 – g) et comportait 2 demandes de ma part. Les questions de caractère public posées étaient les suivantes :

Le Public :

- La modification du règlement des zones « AUf » et « Ahf » est-elle envisageable et conforme à l'esprit de ces zones (surface plancher et création de dépôts ou entrepôts) ?

Les PPA (et la FDEN 63) :

- classer en « Anc » les parcelles 178 179 « Creux du Mas »,
- élargir le zonage « Anc » de part et d'autre de la RD 225 entre Vic et Longues,
- réduire la constructibilité sur la nouvelle parcelle « AUf » à 700 m²,
- limiter la zone « U » nord de Lachaux à 700 m²,
- démontrer la nécessité des zones « Uim1 et 2 »,
- diminuer la zone « Ug » de Langlade,
- réfléchir à la non-reconduction systématique des zones « U » de l'ancien PLU pour tenir compte de la qualité agronomique des terres,
- limiter les hauteurs de bâti sur les secteurs BdF et « Uim »,
- interdire les toits-terrasses en « Ug », « AUg » et « AUf » à Vic et Enval,
- limiter à 20% en une seule fois les extensions en « A » et « N »,
- mieux identifier et décrire les zones humides, thermophiles et améliorer les séquences ERC,
- rédiger une OAP pour le traitement paysager de la ZAC « des Meules » et la zone « Ue » du sud-est de Longues,
- justifier les calculs déterminant la surface de 500 m² consommés par logement nouveau, améliorer le taux de rétention foncière, mieux utiliser les dents creuses et encourager le collectif plutôt que le pavillonnaire pour mieux densifier les zones urbaines,
- démontrer la compatibilité du PLU avec le PLH,
- compléter les indicateurs de suivi,
- lever la contradiction entre l'existence d'une OAP et le renvoi à une modification ultérieure du PLU sur la zone « AU » secteur piscine.

Le CE :

- il serait souhaitable de faire référence dans les OAP aux chapitres du PLU traitant des zones humides et des corridors thermophiles quand elles sont identifiées.
- Le risque « argile » est fortement présent sur le territoire communal. La délivrance des PC par les services instructeurs devra tenir compte des contraintes de construction. Le renvoi à la seule responsabilité du maître d'œuvre ou du maître d'ouvrage me semble insuffisant.

8 – REPONSE DU PORTEUR DE PROJET AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

La communauté de communes a répondu à l'ensemble des remarques figurant dans le PV d'enquête le 19 octobre 2018.

Elle s'est notamment engagée à modifier le projet sur les points qui suivent :

- porter à 80 m² les surfaces de plancher en zone « AUf » et « Ahf »
- classer en « Anc » les parcelles 178 et 179 « Creux du mas »,
- étendre partiellement le zonage « Anc » de part et d'autre de la RD 225,
- réduire à 700 m² la nouvelle parcelle « AUf »,
- mieux identifier les corridors thermophiles et les zones humides et améliorer la séquence « ERC » (les études nécessaires à la préservation de ces zones seront menées pour chaque OAP concernée),
- compléter les indicateurs de suivi (il est proposé 7 indicateurs complémentaires)
- modifier la rédaction du règlement « AU » pour lever certaines ambiguïtés.

Elle a expliqué le mode de calcul de la consommation foncière moyenne par logement, le taux de rétention et la compatibilité avec le PLH.

Et n'a pas donné suite aux demandes suivantes :

- autoriser la création de dépôts ou de stockage sur les zones « AUf » et « Ahf »,
- diminuer la zone « U » au nord de Lachaux et la zone « Ug » à Langlade (les orientations du PADD sont maintenues sur ce point, les villages ne possédant plus que ces zones de développement),
- démontrer la nécessité des zones zones « Uim1 » et « Uim2 » (cela n'est plus à prouver, ces zones sont déjà en voie d'achèvement),
- ne pas reconduire systématiquement des zones « U » de l'ancien PLU (ce n'est pas l'objet de la présente révision, ce point sera abordé lors de la mise à l'étude du PLUi),
- limiter les hauteurs de bâti des zones « Ui » (les hauteurs sont liées à des contraintes techniques ou sont déjà inscrites dans les OAP),
- interdire les toits-terrace sur certains secteurs (le PLU actuel a permis de telles réalisations, il ne serait pas équitable d'en interdire maintenant la construction),
- limiter à 20 % en une fois les extensions en « A » et « N » (ces extensions sont marginales et il est équitable de maintenir la règle existante),
- rédiger une OAP pour la ZAC des « Meules » (une OAP existe déjà dans le PLU actuel).

Commentaires du CE : les positions de la commune et de la communauté de communes m'apparaissent constructives en intégrant les remarques qui peuvent l'être. Pour les autres observations, les explications reçues et les décisions prises sont, à mon sens, justifiées et pertinentes.

Le présent rapport est communiqué ce jour à la communauté de communes « Mond'Arverne » et à la commune de Vic le Comte accompagné des conclusions, du registre d'enquête et du dossier. Une copie est transmise au Tribunal Administratif.

Issoire le 22 octobre 2018

Le Commissaire-Enquêteur

Bernard GRUET



LISTE DES ANNEXES

- 1 – Prescription de la révision du PLU du 15 juin 2017
- 2 – Décision du tribunal Administratif du 13 juillet 2018
- 3 – Délibéré du conseil communautaire du 24 mai 2018
- 4 – Délibéré du conseil municipal du 23 mai 2018
- 5 – Arrêté communautaire du 31 juillet 2018
- 6 – Procès-verbal de synthèse
- 7 – Réponse au PV