

DEPARTEMENT DE L'ALLIER

ENQUÊTE PUBLIQUE

N° E17000061/63

DU 16 AOUT AU 15 SEPTEMBRE 2017

RELATIVE AU PROJET D' ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE D'ABREST

**Application de l'arrêté du Président de la communauté d'agglomération Vichy
Communauté N° 2017.105 du 26 juin 2017**

RAPPORT D'ENQUÊTE

&

CONCLUSIONS

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Christian PERPENAT

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUÊTE

N° de page

1 - GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
- Préambule	
- Objet du projet	
- Cadre juridique de l'enquête	
- Composition du dossier	
2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	11
2-1 Organisation de l'enquête	
- Désignation du commissaire enquêteur - Contacts préalables	
- Informations du public	
2-2 Déroulement des procédures	
- Mise à disposition du public du registre d'enquête	
- Permanences	
2-3 Clôture de l'enquête	
3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES CONCERNANT L'ENQUÊTE	14
3-1 De la part des personnes publiques associées	
3-2 De la part personnes publiques consultées	
3-3 De la part des autres organismes consultés	
3-4 De la part du public	
3-5 Procès-verbal de synthèse	
3-6 Réponse du maître d'ouvrage et observations du commissaire enquêteur	
4 - ANNEXES	29

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	30
---	----

RAPPORT D'ENQUÊTE

1 - GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- Préambule sur l'identité de la commune d'Abrest

La commune d'Abrest est localisée dans la partie sud-est du département de l'Allier dans l'aire périurbaine de Vichy. La partie nord de son territoire jouxte directement cette ville. Abrest se situe entre les contreforts de la Montagne Bourbonnaise et le Val d'Allier.

La commune est traversée par la rivière Allier qui coupe en deux parties le nord-ouest de son territoire.

L'altitude d'Abrest varie entre 251 et 434 mètres;

La rive droite est constituée de coteaux bien exposés qui forment plusieurs paliers successifs sur lesquels se sont développées des zones de lotissements. En dehors du bourg, des zones d'habitat se sont développées autour de plusieurs hameaux situés plus au sud (Quinssat, Les Jacquets, Les Chaussins, Les Rémondins, Les Séjournins)

Le relief de la rive gauche plus plat et beaucoup moins élevé est marqué par la dynamique fluviale de la rivière avec la présence de méandres, d'îles et de chenaux multiples. L'habitat se développe autour du village "La Tour".

La commune ne dispose pas sur son territoire d'un pont routier permettant de relier rapidement les deux rives.

D'une superficie de 1046 hectares, Abrest compte 2847 habitants (INSEE 2014) soit une densité de 272 habitants au km² qui révèle son caractère de commune périurbaine.

Sa population progresse régulièrement (2428 habitants en 1999) à un rythme annuel moyen de croissance supérieur à 1 %. Le développement de la commune s'est traduit par un habitat diffus de type pavillonnaire fortement consommateur d'espace.

Dans le POS les zones urbaines représentaient 339 ha soit 32 % de la superficie de la commune.

La commune possède sur la rive gauche une zone d'activités de 30 hectares à vocation industrielle et sur la rive droite, à l'entrée nord de la ville, un secteur est occupé par plusieurs entreprises à vocation artisanale.

Abrest affiche une baisse très marquée de la vocation agricole avec une réduction continue des surfaces agricoles utilisées et du nombre d'exploitations.

Les surfaces boisées sont assez faibles et représentent guère plus de 2 % du territoire communal.

Le territoire d'Abrest est couvert par plusieurs zonages naturels:

- le site Natura 2000 "Val d'Allier sud"
- la ZNIEFF de type 1 "Val d'Allier entre Vichy et Mariol"
- la ZNIEFF de type 1 et l'Espace Naturel Sensible de la "Côte Saint Amand"
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE Auvergne) adopté le 07/07/2015 identifie sur la commune des réservoirs de biodiversité encadrés par des corridors thermophiles et écologiques diffus.

Dans le cadre de l'application du SDAGE Loire - Bretagne, la commune d'Abrest est intégrée dans le périmètre du SAGE Allier Aval en cours de validation qui identifie plusieurs enjeux prioritaires (gestion des crues, préservation qualitative de la ressource en eau, maîtrise de la pollution et maintien de la qualité des milieux...)

La commune d'Abrest est en outre concernée:

- par le plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles (aléas faibles à forts) selon le PPR RGA approuvé le 22/08/2008
- par le plan de prévention du risque inondation selon le PPRNPi de la rivière Allier du 26/07/2001
- par l'existence du périmètre de protection de 500 mètres autour du château des Chaussins inscrit au titre des monuments historiques depuis le 05/08/1980
- par les servitudes liées aux deux voies ferrées et à la canalisation de gaz qui traversent la commune
- par les périmètres de protection des sources d'eau minérale de Vichy et des périmètres de protection des captages d'eaux destinées à la consommation humaine (Les Evorests et Quinssat).

Depuis 2001 la commune d'Abrest appartenait à la communauté d'agglomération "Vichy Val d'Allier", E.P.C.I. regroupant 23 communes et représentant une population de 77.000 habitants. V.V.A. a adopté son Schéma de Cohérence Territoriale par délibération du Conseil communautaire du 18/07/2013.

Le SCOT est un document de planification stratégique qui permet, à l'échelle de l'agglomération une mise en cohérence des diverses politiques en matière d'urbanisme (habitat, déplacements, équipements commerciaux ...) et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains, les espaces à urbaniser et les espaces naturels..

Le SCOT met en particulier en évidence des enjeux de redressement démographique et de rééquilibrage de population entre trois pôles: coeur urbain, pôle d'équilibre et pôle de proximité.

Le diagnostic territorial du SCOT, approuvé par les 23 communes, identifie Abrest comme une des cinq communes du coeur urbain de l'agglomération vichyssoise.

Le SCOT de "Vichy Val d'Allier" ambitionne en particulier d'ici 2030:

- une hypothèse de croissance de 8% de sa population soit un accueil de 6200 habitants supplémentaires (dont 4 400 pour le coeur urbain) représentant une augmentation moyenne annuelle d'environ 0,4 %;
- une production adaptée et diversifiée de 8 400 logements autour des trois types de polarités (6 000 pour le coeur urbain) dont 1/3 par des opérations de renouvellement, récupération de vacances et construction de "dents creuses";
- une réduction de 40% de la consommation foncière;
- une offre foncière structurée dans les zones économiques et commerciales
- un rapprochement des habitants des services et des équipements.

A noter que le Plan Local d'Habitat 2010/2015 approuvé le 24/06/2010 par le conseil communautaire de VVA a été prorogé pour deux ans. Ce PLH reposait sur une hypothèse de croissance de 6 % de sa population sur 20 ans (soit 0,3 % par an) et un besoin de 3350 logements supplémentaires pour la communauté d'agglomération.

Par délibération du 24/09/2015, l'élaboration d'un nouveau PLH a été engagée.

Le PLU a l'obligation d'être en conformité avec les objectifs et les orientations du SCOT qui est le document de planification référence et être compatible avec le PLH.

A compter du 01/01/2017, en application de la loi NOTRe du 07/08/2015, "Vichy Val d'Allier" a fusionné avec la "Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise" (15 communes et 6500 habitants) pour donner naissance à la nouvelle entité " Vichy Communauté" élargie à 38 communes représentant une population totale de 83 500 hts).

Depuis cette date, la nouvelle communauté d'agglomération s'est vue transférer la compétence relative aux plans locaux d'urbanisme.

Dés lors, la présente procédure est menée par "Vichy Communauté" en concertation très étroite avec la commune d'Abrest.

Par délibération du 13/02/2017, le Conseil Municipal d'Abrest a autorisé "Vichy Communauté" à poursuivre la procédure de PLU engagée par la commune avant le transfert de la compétence à l'échelon intercommunal.

Par délibération du 30/03/2017, le conseil communautaire de "Vichy Communauté" a arrêté le bilan de la concertation et le projet de PLU de la commune d'Abrest.

Observation:

En application des dispositions de l'article 135 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24/03/2014, le POS de la commune d'Abrest est devenu caduc à la date du 27/03/2017. Le Règlement National d'Urbanisme s'appliquera jusqu'à l'approbation du PLU et le respect des formalités le rendant exécutoire.

- Objet du projet

La commune d'Abrest était régie par un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 18/01/1985 qui a été révisé ou modifié à cinq reprises, la dernière datant de 2010.

Par délibération en date du 30 mars 2010, le conseil municipal s'est engagé dans une **procédure** de révision de son POS en Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du PLU est l'occasion pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble, de mener dans un souci de développement durable une nouvelle réflexion sur son développement et sur la cohérence de l'aménagement de son territoire.

Le diagnostic communal comportant une évaluation **environnementale** a été mené par le cabinet d'urbanisme SCP Descoeur 49 rue des Salins à Clermont-Fd.

Ces études ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune d'Abrest et à définir les orientations générales d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La phase de concertation publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme et aux modalités déterminées par la commune:

- réunion publique le 15/03/2016 conduite par le bureau d'études
- mise à disposition du dossier de PLU au secrétariat de la mairie
- information sur le site internet de la commune
- informations à plusieurs reprises dans le bulletin municipal de l'avancement du dossier
- publications spécifiques dans le journal "La Montagne" (mise en révision du POS valant

PLU, annonce de la réunion publique)

- réunions thématiques organisées avec les personnes publiques associées (agriculture et environnement, logement et habitat, zonage)

A l'issue de la concertation publique et des débats en conseil municipal, les orientations générales du PADD retenues par les élus sont les suivantes:

> Contenir le développement de la ville, éviter l'étalement urbain et favoriser la mixité des logements (**commune accueillante**)

> Maintenir la vocation économique et préserver l'activité agricole sur le territoire communal (**commune active et marchande**)

> Protéger et renforcer les secteurs **naturels** et sensibles, et aménager le cadre de vie des habitants (**commune "nature"**)

Ces orientations se traduisent pour la commune d'Abrest par la mise en oeuvre d'objectifs chiffrés:

- une ambition de 3750 habitants en 2030 (+ 900 habitants) qui nécessitera la **construction** de logements neufs estimés au nombre de 487,
- une densification des zones viabilisées à finir d'urbaniser sur la base de 30 **logements/ha** dans l'hyper centre de la commune et de 15 logements/ha dans les franges pavillonnaires,
- une réduction sensible de l'offre de terrains constructibles (38 ha sont proposés dans le projet de PLU contre 98 ha dans l'ancien POS), en contrepartie, une extension des surfaces **accordées** aux zones naturelles et agricoles.

Dans le projet présenté, ces orientations et objectifs se déclinent autour des différents transferts de zonages entre le POS et le futur PLU et leurs traductions réglementaires.

Concernant les zones urbaines (U)

Le projet de PLU s'appuie sur les enveloppes urbaines existantes et ne subit pas de modifications majeures.

Les changements opérés traduisent une réactualisation de certaines zones qui sont resserrées à l'existant, les franges libres du POS étant supprimées.

Une partie des anciennes zones d'urbanisation future du POS qui sont désormais construites sont intégrées dans les zones urbaines du PLU.

Certaines zones NB du POS, supprimées par la loi SRU, sont redistribuées dans le PLU en zones naturelles ou agricoles selon le secteur où elles se situent.

Les zones Ud (centres anciens et denses) et Ug (extensions résidentielles) constituent le socle de la production d'habitat. Elles permettent le renouvellement urbain et offre les disponibilités foncières pour de nouvelles constructions.

Pour pousser à une densité plus élevée de l'existant, conformément aux objectifs du SCOT, un secteur Uda* est institué sur le centre bourg ancien et un secteur Uga* à la périphérie du bourg.

Le projet de PLU identifie deux zones Ua destinées principalement aux activités artisanales, industrielles et commerciales d'une superficie totale de 45 ha. La principale située sur la rive gauche reprend pour l'essentiel le zonage UI du POS, la seconde à l'entrée nord d'Abrest (en limite avec Vichy) cible un site existant déjà à vocation économique mais qui n'était pas spécifiquement identifié au POS. Cette zone peut poser problème car elle impacte en partie le site Natura 2000.

Le PLU identifie également un fléchage Ue pour sept secteurs réservés à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités administratives, associatives, culturelles, sportives et de loisirs. Ces sites existants étaient ventilés au POS dans les zones urbaines ou naturelles selon leur situation.

Dans les secteurs inondables, identifiés dans les documents graphiques annexés au PLU, s'applique la réglementation liée au PPRNPI de l'Allier. Il en va de même dans les secteurs soumis aux mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles) où s'applique la réglementation du PPR RGA ayant valeur de servitude.

Selon le bilan des surfaces établi par le cabinet d'études, l'enveloppe globale des zones urbaines du POS est ramenée de 339 ha à 283 ha pour le PLU.

Concernant les zones d'urbanisation future (AUg)

Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations, le PLU définit des zones d'urbanisation future destinées à des constructions à usage d'habitation, de service et d'artisanat.

Ces zones qui se situent en continuité d'un tissu urbain existant, devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies au PLU.

Le PLU opère des changements notables par rapport aux larges zones d'urbanisation future NA du POS.

Pour tenir compte des orientations du PADD, des directives du SCOT en faveur de la réduction de la consommation des espaces et des objectifs démographiques, la commune opte pour cinq secteurs AUg à vocation résidentielle.

Quatre secteurs en continuité de la zone d'extension de l'habitat situés sur la rive droite, de chaque côté de la route de Quinssat, d'une superficie totale de 7,9 ha prévus pour accueillir 116 lots.

Un secteur de 5,2 ha sur la rive gauche en lien avec le tissu urbain de "La Tour" pour prévoir, en deux phases, la réalisation de constructions sur des lots qui devront répondre aux objectifs du SCOT (15 logements/hectare).

L'enveloppe globale des zones AUg du PLU s'élève à 13,15 ha contre 49 ha pour la zone NA de l'ancien POS.

Concernant les zones agricoles (A et Ac)

Le PLU définit deux types de zones agricoles:

- La zone A qui est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, toutes les constructions à quelque usage que ce soit y sont interdites.
- La zone Ac qui est un secteur réservé au maintien ou à la restructuration des activités agricoles où seule est autorisée la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs. Cette zone d'une superficie totale de 20 ha permet de répondre à la volonté de renforcer la vocation agricole du territoire en facilitant les possibilités d'accueil de nouvelles exploitations.

Les modifications majeures apportées par le PLU en faveur des terres agricoles concernent le secteur de "La Tour" sur la rive gauche où est opérée une réduction importante des zones d'urbanisation future de l'ancien POS. Sur la rive droite, les zonages agricoles sont agrandis principalement au détriment des zonages naturels ND du POS.

L'enveloppe globale des zones A et Ac du PLU s'élève à 385 ha (38 % du territoire) contre seulement 277 ha pour la zone NC de l'ancien POS.

Concernant les zones naturelles (N)

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

La commune d'Abrest est couverte par plusieurs sites naturels, des réservoirs de biodiversité et des corridors thermophiles et écologiques diffus qui se concentrent sur le val de l'Allier (Natura 2000) qui traverse la commune et sur le coteau de St Amand couvert par une ZNIEFF et un Espace Naturel Sensible.

Les zones A et N du PLU couvrent l'essentiel de ces espaces et limitent les possibilités de mitage des paysages.

La totalité du zonage classé N s'élève à 354 ha et représente 34 % du territoire.

Concernant les prescriptions du PLU

Plusieurs prescriptions de zonage sont identifiées sur les documents graphiques du PLU, ces secteurs déterminent:

- > sept "emplacements réservés" destinés à la réalisation de projets d'équipement ou à la création d'espaces verts
- > cinq "zones non aedificandi" sont proposées en zone urbaine à des titres divers (raisons topographiques ou paysagères, sécurité d'accès, protection des vues)
- > les "espaces boisés classés" au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Le PLU reprend en grande partie les EBC du POS en réactualisant certains secteurs.

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite en date du 26/06/2017 par arrêté de M. Claude Malhuret, Président de "Vichy Communauté".

- Cadre juridique de l'enquête

L'élaboration d'un PLU s'inscrit dans le contexte législatif des articles:

- L 131-4, L 151-1 et suivants, L 153-1 et suivants du code de l'urbanisme
- L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement

Le PLU est un outil de planification réglementaire et opérationnelle pour traduire le projet porté par la commune et l'intercommunalité.

Il a pour objectif de présenter un projet global d'aménagement et d'urbanisme et de définir les règles d'aménagement et d'utilisation des sols (Orientation d'Aménagement et de Programmation et règlement).

Le PLU doit être compatible ou prendre en compte les dispositions des documents supra communaux (SCOT, SAGE, SRCE....)

Dans le respect des objectifs du développement durable, le contenu du PLU doit respecter les principes généraux de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

On relève en particulier parmi les objectifs fixés par le législateur:

- une volonté d'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales;
- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;
- une urbanisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières;
- la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel;
- la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques....

- Composition du dossier

Le dossier complet d'enquête mis à la disposition du public représente plus de 450 pages.

Il est composé des documents suivants:

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- le rapport de présentation qui comporte:
 - un diagnostic communal et une évaluation environnementale ventilée à la suite de chacune des thématiques: démographie, économie, mobilité, habitat et urbanisme (tome 1)
 - un état initial de l'environnement avec l'évaluation environnementale des projets du PLU sur chacune des données: air, eau, assainissement, énergies, espaces naturels, corridors écologiques, risques naturels et paysages (tome 2)
 - les justifications du projet de PLU au regard du PADD et l'explication des zonages et de leurs traductions réglementaires (tome 3)
 - un résumé non technique (tome 4)
- le règlement d'urbanisme qui définit les dispositions applicables aux différentes zones du PLU accompagné du PPR RGA et du PPRNPi
- quatre documents graphiques:
 - un plan de zonage du nord la commune (à l'échelle 1/2500)

- un plan de zonage de la rive gauche (")
- un plan de zonage du sud de la commune (")
- un plan général de la commune à l'échelle 1/5000 comportant des informations complémentaires au regard des identifications du SRCE (trames vertes et bleues) et du SAGE (zones humides)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui concernent cinq secteurs d'urbanisation future classés dans un projet de zonage AUg
- les sept emplacements réservés dans le PLU (projets d'équipements et d'aménagements paysagers)
- les annexes sanitaires accompagnées d'un plan des réseaux d'eau et d'assainissement
- la liste des servitudes d'utilité publique instituées sur la commune accompagnée d'un plan de ces dernières
- la délibération du conseil municipal d'Abrest du 30/03/2010 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme et les modalités de la mise en oeuvre de la concertation
- les comptes-rendus des débats en conseil municipal des 04/06/2013 et 08/03/2016 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- la délibération du conseil municipal du 13/02/2017 autorisant Vichy Communauté à poursuivre la procédure d'élaboration du PLU
- la délibération du conseil communautaire en date du 30/03/2017 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation
- l'arrêté communautaire d'ouverture d'enquête publique du 26/06/2017
- l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 19/09/2016 décidant que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale
- l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestier (CDPENAF) en date du 01/06/2017
- les huit autres avis émis par les personnes publiques associées ou consultées,
- le registre d'enquête.

Observations du commissaire enquêteur sur la qualité du rapport

Au plan purement formel:

Malgré la présence d'un sommaire, le dossier papier très dense est d'une lecture assez difficile en raison de la petite taille des caractères d'impression et des éléments cartographiques pas toujours très lisibles.

Compte tenu du dénivelé de la commune, on peut regretter également que les plans ne comportent pas de courbes de niveau.

Par ailleurs, lors de la visite sur le terrain, le soussigné a pu constater que des habitations déjà construites sur un certain nombre de parcelles n'apparaissaient pas sur les plans au 1/2500.

Sur son contenu:

Le soussigné a relevé une discordance de surface entre le total des zones du POS (1046 ha) et le total des zones du PLU (1035 ha).

Interrogé sur cet écart de 11 hectares, le cabinet Descoeur a fait la réponse suivante:

"Nous avons repris les surfaces écrites dans le rapport de présentation du POS d'origine. Ce zonage avait été fait à l'époque sur un logiciel différent de ce que nous utilisons désormais et ignorons comment le bureau d'étude a calculé les surfaces à l'époque. Le PLU pour arrêt a été réalisé sous le logiciel QGis (format SHP) préconisé par les services de l'état et à partir du fichier informatique cadastral fourni par Vichy Val d'Allier. Les surfaces des zonages ont été calculées par le logiciel QGis. Les surfaces correspondent à celles du cadastre informatisé. L'évolution dans les logiciels et méthodes informatiques peuvent être à l'origine de cette différence."

2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-1 Organisation de l'enquête

Désignation du commissaire enquêteur - Contacts préalables

Le soussigné a été désigné pour conduire l'enquête par l'ordonnance N° E17000061/63 du 27/04/2017 de Madame la Vice-Présidente du Tribunal administratif de Clermont-Ferrand.

Je me suis mis en relation avec la mairie d'Abrest.

Lors d'une réunion le 09/05/2017, en présence de M. Patrick Montagner maire de la commune et de M. François Bargoin directeur général des services, j'ai pris possession d'une copie de l'ensemble des pièces du rapport de présentation et de ses annexes.

Au cours de cette entrevue, pour tenir compte des délais de réponse des différentes personnes publiques associées ou consultées auxquelles le projet de PLU a été transmis pour avis en avril 2017, l'enquête publique a été fixée, en concertation avec M. le maire, pour la période du 16 août au 15 septembre 2017 (31 jours).

Les dates des permanences en mairie ont également été arrêtées à cette occasion.

Ces différentes dates ont été communiquées à "Vichy Communauté".

Après étude du dossier et réception de la teneur des différentes réponses des personnes publiques associées et consultées, une nouvelle réunion avec M. le Maire et le DGS a eu lieu le 14/08/2017.

Lors de cette entrevue, l'organisation matérielle de l'enquête en mairie a été mise au point et plusieurs points du dossier ont été examinés.

A noter qu'en fin d'enquête, une visite approfondie des secteurs à enjeux a été effectuée le 13/09/2017 sur les deux rives de la commune en compagnie de M. le Maire.

Cette visite sur place a permis de faire visuellement la relation entre le règlement graphique du PLU et les entités topographiques et paysagères très variées de la commune en particulier au regard des réserves émises par la DDT et la MRAe et des observations ou demandes émanant du public.

Informations du public

- Annonces légales

L'enquête publique a fait l'objet d'avis de publicité insérés dans deux journaux locaux:

- La "Montagne Centre France", les 27 juillet et 17 août 2017 (cf annexe n° 1)
- La "Semaine de l'Allier" aux deux mêmes dates (cf annexe n°2)

Observation

Lors de la publication dans le quotidien La Montagne du 27 juillet, le commissaire enquêteur a relevé une erreur dans le libellé de l'e-mail de la mairie. Il a été publié mairieabrest@wanadoo.fr au lieu de mairie-abrest@wanadoo.fr. Cette erreur a été signalée par le soussigné au service urbanisme de Vichy Communauté pour qu'une rectification puisse être effectuée lors de la publication du 17 août.

Un avis rectificatif de l'e-mail a été publié dès l'édition du 2 août.

- Affichage de l'avis d'enquête

L'avis réglementaire d'enquête a été affiché, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci, à la mairie d'Abrest située Avenue de Vichy et à la mairie annexe de la commune (rive gauche) située rue de la Tour. L'affichage de l'avis a également été apposé à l'entrée de l'hôtel d'agglomération, place Charles de Gaulle à Vichy.

De plus, l'enquête publique a été annoncée sur le panneau électronique d'informations municipales implanté en centre ville d'Abrest.

La réalité de ces affichages et de leur maintien tout au long de l'enquête a été constatée par le soussigné.

L'affichage est également attesté par le certificat établi par le Président de "Vichy Communauté" en date du 25/08/2017 (cf annexe n°3).

- Site internet

L'intégralité du dossier d'enquête a également été mis en ligne sur le site internet de la commune d'Abrest (www.ville-abrest.com) et en lien avec celui de "Vichy communauté" (www.vichy-communaute.fr);

- Bulletin municipal

L'enquête publique avait par ailleurs été annoncée par M. le maire dans le bulletin d'informations municipales n° 31 du mois de juillet 2017. (cf annexe n°4)

- Informations personnelles

En outre, par lettre du 8 août 2017, M le Maire a informé directement, de l'ouverture de l'enquête publique et des permanences, tous les propriétaires qui par courrier avaient fait part de leurs souhaits en matière de zonage.

Les intéressés pour la plupart se sont présentés aux différentes permanences.

- Registre d'enquête

Avant le début de l'enquête, le registre a été ouvert et paraphé par le soussigné.

- Visa des dossiers d'enquêtes

La mention "Vu le Commissaire enquêteur" a été apposée sur chacun des documents composant le dossier.

2-2 Déroulement des procédures

Mise à disposition du public du registre d'enquête

Le registre d'enquête a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie d'Abrest, à savoir:

- du lundi au vendredi de 8 H 30 à 12 H et de 13 H 30 à 17 H 30

Permanences

Conformément à l'arrêté je me suis tenu à la disposition du public en mairie d'Abrest, aux dates et heures suivantes:

- mercredi 16 août de 9 H à 12 H
- mardi 22 août de 14 H à 17 H
- vendredi 1^{er} septembre de 9 H à 12 H
- vendredi 15 septembre de 14 H à 17 H

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles d'organisation et dans un climat serein.

2-3 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le 15 septembre 2017 à 17 heures, le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES CONCERNANT L'ENQUÊTE

3-1 De la part des personnes publiques associées

Suite à l'envoi en avril 2017 du rapport de présentation aux différentes personnes publiques associées, six réponses ont été formulées.

- Le Président de la **Chambre des Métiers et de l'Artisanat** dans sa réponse du 22/04/2017 indique que le projet de PLU *"n'appelle aucune observation de sa part"*.

- Le Président de la **Chambre d'agriculture**, par courrier du 02/06/2017, émet les appréciations qui suivent..

Concernant la justification du projet et les surfaces ouvertes à l'urbanisation:

- il considère que *"bien qu'ambitieux l'objectif de croissance démographique d'atteindre 3750 habitants en 2030 apparaît cohérent pour maintenir la population en place, réguler la croissance démographique et favoriser l'accueil de nouveaux habitants dans le coeur urbain du SCOT"*.
- il constate que *"le potentiel foncier, par rapport au POS, a été revu à la baisse passant de 98 hectares à 38 dans le projet de PLU et estime que "les surfaces ouvertes à l'urbanisation lui paraissent justifiées"*.

Concernant les bâtiments agricoles:

- il regrette que *"l'identification et la localisation de l'ensemble des bâtiments agricoles n'apparaissent pas dans le diagnostic agricole"* (application des distances inconstructibles de l'article L 111-3 du code rural et préservation du développement futur des sites agricoles bâtis)
- il demande que dans le règlement de la zone agricole la hauteur maximum des bâtiments d'exploitation soit portée de 7 à 12 mètres, cette dernière hauteur étant plus adaptée à l'activité agricole.

Concernant le zonage agricole:

- le Président s'interroge sur la pertinence de la répartition opérée entre secteurs A et secteurs Ac. La zone Ac permettant seule la construction de bâtiments agricoles, il souhaite que ce zonage proposé dans le PLU soit étendu pour permettre l'implantation de nouvelles exploitations agricoles et favoriser les circuits alimentaires de proximité selon la démarche actuelle menée par Vichy Communauté.
- Il demande que la répartition entre les zones A et Ac soit revue d'autant qu'il relève *"qu'un secteur situé au sud de la rive gauche (la Fond des Grimaux) est classé en Ac alors qu'il paraît difficilement envisageable que des bâtiments agricoles puissent s'y implanter"*.

Observation sur ce dernier point:

Par lettre du 11/08/2017 remise le premier jour de l'enquête publique le maire d'Abrest indique qu'il s'agit là d'une erreur matérielle et qu'il convient de classer cette zone en A.

- Le Président de la **Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Allier** par lettre du 15/06/2017 émet un "*avis favorable*" au projet sans aucune observation particulière.

- L'**Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la DRAC** dans sa réponse du 22/06/2017 demande quelques modifications formelles mineures dans le texte du rapport de présentation.

L'Architecte des Bâtiments de France demande également que plusieurs dispositions soient ajoutées à l'article 11 (aspect extérieur des constructions) du règlement de la zone Up qui concerne la zone de protection du château des Chaussins et de ses abords.

- La **Direction Départementale des Territoires** sous la signature de Mme le Sous-Préfet de Vichy émet, dans son avis du 10/07/2017, un certain nombre d'observations et de **réserves** sur le projet de PLU.

- L'état reconnaît que "*forte de son statut de coeur urbain de l'agglomération vichyssoise au regard du SCOT et d'un certain dynamisme démographique, la commune affiche une politique ambitieuse d'accueil de population et de logements. Dans le même temps est reconnu "l'effort important de réduction du potentiel constructible opéré au bénéfice des zones naturelles et agricoles".qui permet "d'identifier et mieux protéger les trames vertes et bleues sur le territoire, et de mieux préserver les coteaux"*.

- La DDT relève que "*les zones d'urbanisation futures AUG dégagées constituent des secteurs stratégiques dans lesquels peuvent être mises en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant d'en encadrer l'urbanisation"*.

Toutefois, les services de l'Etat formulent de nombreuses critiques sur différents aspects du projet et demandent que des rectifications soient opérées.

Cela concerne les points suivants:

- Pour les zones AUG sus-visées, "*le règlement et les OAP définis pour l'ensemble de ces secteurs doivent être davantage structurés et prescriptifs afin d'assurer la diversité des typologies d'habitat et les objectifs de densité fixés par le SCOT qui sont des conditions essentielles pour répondre à la fois aux objectifs de logements que s'est fixés la commune et à l'enjeu de **modération** de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixé par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme"*.

"Les OAP doivent être beaucoup plus contraignantes sur ces secteurs".

- Le classement en zone urbanisée U n'apparaît pas cohérent ou justifié pour certains secteurs:

> "*Les zones Up (château des Chaussins et ses abords et Ut (camping rue des Gravières) dont le règlement est très restrictif ont toutes les caractéristiques de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité en zone naturelle ou agricole tels que définis par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. Elles devraient donc être définies comme telles et non comme des zones urbaines"*.

> Un vaste secteur au sud de la rive gauche a été classé en zone Ugc et identifie un **potentiel foncier** disponible de 1,8 ha.

D'une part ce zonage "n'est justifié à aucun moment dans le rapport de présentation", d'autre part, "l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est très discutable (consommation d'espaces naturels et agricoles, éloignement) et en cas de permis d'aménager d'ores et déjà accordé, la rédaction d'une OAP est indispensable pour encadrer l'urbanisation".

Observation du C.E. sur ce dernier point

Cette critique de l'Etat est pour le moins surprenante. Cette zone concerne le lotissement municipal "Les Rivaux" qui a fait l'objet depuis 2010 d'une concession d'aménagement à la Sté d'Equipe de l'Auvergne (SEAU). A ce jour les 35 lots ont été commercialisés (dont 8 pour des logements locatifs sociaux) et la construction des bâtiments est déjà très avancée.

> La zone UGb des Rémondins, "bien que réduite par rapport au POS, présente encore des disponibilités foncières importantes et ne fait qu'amplifier le phénomène d'étalement urbain linéaire de ce secteur. Les constructions qui s'étirent le long de la route sur la **partie** sud-est devraient être classées en zone agricole, l'urbanisation pouvant être plus resserrée sur la partie légèrement plus au nord qui contient elle aussi de nombreuses dents creuses".

> Plusieurs zones non aedificandi ont été identifiées au sein de la zone U.

"L'article L 151-23 du code de l'urbanisme permet de rendre inconstructibles dans les zones urbaines uniquement les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques. Ces espaces devraient être classés en zone naturelle même si la plupart sont desservis par les réseaux", cela concerne les secteurs des Rémondins, de la rue des **Chaussins**, de l'avenue de Thiers et les Jacquets.

> Plusieurs parcelles contiguës aux secteurs "non aedificandi sus-visés" devraient également être classées en zone naturelle, il s'agit:

- pour le secteur des Rémondins, des parcelles situées au sud, en aval de la pente, pour cause de ruissellements prévisibles avec l'urbanisation future en amont,
- pour la rue des Chaussins, de la parcelle située juste au-dessus pour protéger les vues sur le château
- pour l'avenue de Thiers, des terrains boisés situés au sud pour cause d'accès dangereux.

Enfin, les services de l'Etat émettent un certain nombre de **recommandations** d'ordre réglementaire et technique qui ont trait:

> au rapport de présentation - il est reproché un diagnostic démographique très **sommaire** et une analyse non approfondie de la vacance des logements.

> au zonage,

- le bien-fondé de la zone agricole constructible (Ac) située sur le secteur de la Font des Grimaux (rive gauche) doit être vérifié

Il s'agit en fait d'une erreur matérielle (cf l'observation mentionnée ci-avant page 14 suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture)

- les espaces boisés classés doivent être supprimés dans la bande de servitude de gaz.

> au règlement écrit et aux annexes sanitaires pour lesquels des observations sont formulées et des compléments d'informations sont demandés.

- Par courrier du 12/07/2017, la direction de l'aménagement et du logement de l'EPCI "**Vichy communauté**" en tant qu'autorité chargée du Schéma de Cohérence Territoriale émet "*un avis favorable sur la compatibilité du projet de PLU d'Abrest avec le SCOT*".

Elle demande toutefois d'intégrer au dossier deux mises à jour qui concernent:

> la suppression de l'hypothèse de doubler le réseau d'assainissement en rive gauche (annexes sanitaires, page 4)

> la suppression de l'emplacement réservé n° 6 (aménagement d'une station d'épuration) qui n'est plus d'actualité.

3-2 De la part des personnes publiques consultées

Deux réponses ont été formulées.

- Le maire de la **commune Le Vernet**, une des communes limitrophes d'Abrest, par courrier du 10/05/2017 indique que "*le projet n'appelle pas de remarques particulières de sa part*".

- La société **GRTgaz**, dans sa réponse du 11/05/2017, rappelle que le territoire de la commune est impacté par un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression lui appartenant et attire l'attention sur la nécessité des précautions à prendre en matière d'urbanisme.

GRTgaz a détecté quelques manquements dans la rédaction du dossier de PLU et demande de bien vouloir les prendre en compte en particulier dans le règlement de chaque zone concernée (caractéristiques de la canalisation, rédaction de la réglementation des Servitudes d'Utilité Publique.....).

Concernant les zones AUg de la rive droite impactée par la canalisation, GRTgaz demande d'être consulté dès l'avant-projet sommaire de cet aménagement.

3-3 De la part des autres organismes consultés

- La **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**, lors de sa séance du 01/06/2017, a émis, sans aucune observation, un avis favorable sur le projet.

- La commune d'Abrest étant concernée par la présence d'un site Natura 2000 sur son territoire, la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes a été saisi pour avis le 27/04/2017 par Vichy communauté.

Par décision n° 2017-ARA-AUPP-00278 en date du 26/07/2017, la **Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)** a donné son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.

Concernant la qualité et la pertinence des informations fournies dans le rapport de présentation

La MRAe considère que:

- "*les informations ont un niveau de détail approprié* "

- "*les données chiffrées sont nombreuses et pertinentes, en revanche les éléments graphiques sont souvent illisibles*"

- "*les enjeux sont argumentés*"

Elle relève toutefois:

- "un manque de précisions sur le rythme de construction et la typologie des permis sur les 10 dernières années et sur l'analyse des logements vacants"
- "l'absence d'inventaire des dents creuses par quartier permettant une étude du **potentiel** de densification"

L'Autorité **environnementale** recommande "d'approfondir l'exposé des raisons qui justifient les choix structurants du projet de PLU, en présentant les solutions de substitution qui méritent d'être examinées (croissance faible ou stabilisation des objectifs démographiques, adaptation du parc aux profils des ménages, exploitation des possibilités de densification du tissu bâti **existant**, évitement des secteurs à enjeux pour l'environnement) afin d'inscrire la réflexion dans le cadre de l'objectif national d'utilisation économe des espaces confirmé par le SCOT".

La MRAe recommande en conséquence de "consolider le dossier par une analyse détaillée des prescriptions du SCOT et de leur modalité effective de mise en oeuvre dans le projet de PLU".

S'agissant de la cohérence avec les informations du SRCE, une description des corridors écologiques du SRCE devrait également être apportée à l'échelle communale.

L'Autorité **environnementale** recommande de "compléter l'analyse des incidences sur le site Natura 2000 "Val d'Allier Sud" du classement en zone Ua du secteur nord de l'entrée de ville qui accueille des activités artisanales "de façon à s'assurer que le projet ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation du site".

Concernant les objectifs du PADD (préservation de l'environnement, gestion économe du foncier, modération de l'étalement urbain), la MRAe relève que

- "l'enveloppe urbaine (U) englobe des parcelles situées à l'extrémité des hameaux **parfois** sur de vastes secteurs"
- "les extensions autorisées pour les installations agricoles, y compris pour l'habitat, sont conséquentes (100 m²) en zone A et N "
- "toutes les constructions sont autorisées, pour motifs agricoles, sans limite de surface dans les secteurs Ac (20 ha), ces dispositions pourront contribuer au mitage de l'espace"

La MRAe estime en outre que "les objectifs du PADD ne trouvent pas leur pleine **traduction** opérationnelle dans le règlement graphique et écrit du PLU".

Elle recommande "de mettre en oeuvre des mécanismes opérationnels (urbanisation prioritaire des dents creuses avant l'ouverture de nouvelles zones, mesures opérantes de densification de l'habitat, recherche de nouvelles formes urbaines plus compactes, création d'un maillage de cheminements doux vers les services....)"

Enfin, pour une bonne prise en compte des enjeux environnementaux présents sur la commune, l'Autorité **environnementale** demande que "des mesures soient prises et **adaptées** pour l'amélioration de la protection des boisements, des ripisylves et des haies **bocagères**". Des "engagements d'aménagements paysagers plus prescritifs" sont, en outre, nécessaires pour prendre en compte les fortes sensibilités en particulier dans les futurs secteurs urbanisables (OAP des deux zones AU).

Il en ressort que globalement les avis sont favorables au projet.

Toutefois les services de l'Etat (DDT) et la MRAe émettent, en des termes souvent comparables, un certain nombre de critiques sur la qualité du dossier et relèvent des faiblesses sur les dispositions réglementaires retenues pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de logements et de densification de l'habitat. Des prescriptions plus strictes sont nécessaires pour que le PLU respecte les orientations du SCOT et réponde aux obligations du code de l'urbanisme.

3-4 De la part du public

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et dans de bonnes conditions matérielles d'organisation qui ont permis au public de consulter les différentes pièces du dossier et en particulier de visualiser les cartes de zonage qui ont pu être étalées sur de grandes tables.

La collaboration de la mairie d'Abrest dans la recherche des références cadastrales et la localisation des parcelles a facilité l'information et l'écoulement du public lors des permanences.

La participation de ce dernier a été soutenue durant la plupart des permanences.

Le soussigné a reçu, au cours des quatre permanences prescrites dans l'arrêté, une trentaine de propriétaires dont douze ont déposé diverses observations sur le registre d'enquête et cinq lui ont remis une lettre. Les autres personnes se sont contentées des précisions et explications fournies.

Dans le même temps, j'ai reçu trois demandes de renseignements par appels téléphoniques.

En dehors des permanences, durant les jours et heures d'ouverture de la mairie, une seule intervention écrite a été consignée sur le registre d'enquête.

Au total, ce sont treize courriers dont un mail qui ont été soit remis directement au commissaire enquêteur soit envoyés ou déposés en mairie.

Les requêtes sont uniquement dictées par les intérêts privés de chaque pétitionnaire.

Aucune considération ne vise l'équilibre général du PLU ou ne remet en cause son élaboration.

Par mesure de clarté (et pour faciliter leur analyse) les différentes pétitions sont classées par thèmes (elles sont précédées de la lettre "R" si elles ont été inscrites sur le registre d'enquête et de la lettre "C" si elles proviennent d'un courrier)

a) Demandes de classement de parcelles en zones constructibles:

- R - Mme LEYRAT souhaiterait que sa parcelle ZC 387 située chemin des Taisses "*devienne constructible*"

(la parcelle est classée en zone A dans le projet)

- R - M. MARTIN Philippe souhaite que sa parcelle ZE 586 située aux Dollots "*devienne en partie constructible*"

(parcelle classée en totalité en zone N)

- R - La famille GENESTE/DAUBERNARD souhaite que la parcelle ZB 63 située "Champs Maréchal" devienne constructible *"pour qu'un membre de la famille puisse s'y installer, des constructions sont existantes en amont....."*

(la parcelle est située en zone N)

- R - Les conjoints LAGRANGE souhaiteraient que leurs parcelles ZC 161 et 162 situées rue des Taisses *"soient classées en zone constructible car la parcelle attenante ZC 163 a une habitation"*

(les deux parcelles sont classées en zone A en limite de la zone Uga)

- R - Mme GOURJON et ses filles demandent que les deux parcelles ZK 429 et 430 sises rue des Brages *"soient constructibles jusqu'au chemin de limitation du terrain ou tout au moins sur 5000 m² supplémentaires aux 2000 m² déjà constructibles"*.

(la partie nord des deux parcelles est classée en zone N)

- R - Les indivisaires TRAFARSKI souhaitent que les parcelles ZC 148 et 153 route de Quinssat *"soient intégralement constructibles"* (la partie sud de ces deux parcelles est classée en zone A).

Demande est également faite que les parcelles ZC 487 et 486 situées à Quinssat *"puissent redevenir constructibles car lors de la donation elles étaient constructibles.....celà correspond à un manque à gagner pour le propriétaire"*.

(ces deux parcelles sont dans le zonage A du projet de PLU)

- R - Les époux JUGE souhaitent que les trois parcelles ZK 286 288 et 291 situées au dessus de leur maison d'habitation rue du Bas des Crots *"soient également classées en zone constructible en raison d'un futur projet de construction pour leur fille....."*

(ces trois parcelles d'un seul tenant sont en zone N)

- R - Les époux HARD propriétaires de la parcelle ZD 13, d'une contenance d'un hectare sise rue du Château des Chaussins sur laquelle est construite leur habitation principale, demandent *"qu'une partie supplémentaire, à l'arrière de leur parcelle, soit autorisée en constructible afin de pouvoir ériger une autre construction pour leurs enfants "*

(l'arrière de la parcelle est classé en zone A)

- C n°2 et n°4 - Successivement monsieur Cyril GOURCY, par lettre du 11/08/2017, puis son frère Laurent GOURCY, par lettre du 30/08/2017, demandent que la parcelle ZC 334 dont ils sont propriétaires indivis route de Quinssat puisse être constructible *"sur tout ou partie du terrain, ce qui serait assez cohérent vu sa situation"* et *"l'existence de beaucoup de maisons à proximité"*.

(la parcelle d'une superficie de 13 290 m² est classée en zone A)

- C n°3- Par mail du 16/08/2016, M. MARTIN Juan, copropriétaire de la parcelle ZC 214, rue du Baril indique que cette parcelle *"est au centre d'une dent creuse que le PADD recommande de supprimer"*. Il souhaite que cette parcelle qui était classée dans le POS à cheval sur les zones NA et ND soit classée dans le PLU en zone constructible ou à défaut en zone AU (ex NA).

(la parcelle est classée entièrement en zone N)

- C n°5 et n°9 - M. ALLAIS Louis, par lettre remise le 01/09/2017 puis renouvelée le 03/09, demande que ses parcelles, principalement celles cadastrées ZK 278 et 279 près de la rue des Grillons, soient constructibles et pas classées en N. Il trouve *"anormal ce classement étant entouré de villas sur les rues adjacentes et ayant deux accès privés sur le chemin"*.

- **C n°10** - M. ALLAIS Pascal, par message écrit reçu le 05/09/2017, souhaite savoir si les parcelles ZC 110 111 et 112 qu'il possède avec son père rue des Taisses sont "*dans le secteur constructible*".
(les trois parcelles sont en zone A)

- **C n°6** - M. MARSANDE, propriétaire de la parcelle ZE 25 chemin des Grandes Terres, conteste par lettre du 07/09/2017 adressée au maire, son nouveau classement en zone agricole (A). Il indique que "*cette zone avec un accès de plus de 3,50 m de large avec piquage d'eau pouvait donc recevoir des habitats H.L.L.*".

Il réfute ce nouveau classement et attend "*la confirmation du maire pour la pose de H.L.L.*"

- **C n°8** - Par lettre recommandée reçue en mairie le 06/09/2017, Mme LABORDE, propriétaire de la parcelle ZK 143, demande "*s'il est possible de bien vouloir passer cette parcelle en constructible compte tenu de son emplacement*".

Elle précise que son terrain "*est entouré de maisons à droite et à gauche avec un double accès chemin du Bas des Crots et chemin du Haut des Crots*".

(la parcelle est classée en zone N)

b) Erreurs de zonage

Au cours de l'enquête, M. le Maire a remis au commissaire enquêteur deux lettres **C n°1 et n°13** pour l'informer de la constatation de trois erreurs commises par le bureau d'études dans la rédaction des documents graphiques du projet de PLU.

Ces "erreurs matérielles" de zonage à rectifier concernent:

- la zone Ac au lieu-dit "La Font des Grimaux" en rive gauche qui n'a pas de raison d'être et qu'il convient de classer en zone A,

- deux parcelles situées rue de la mi-côte, cadastrées ZK 710 (pour sa partie nord) et ZK 843, qui ont été classées en zone N et qui doivent être intégrées à la zone Ug,

- la parcelle ZC 223 située chemin du Baril qui a été classée à tort en zone AUg et qu'il convient d'intégrer en zone Uga (cette parcelle figurait déjà en zone UD dans le POS).

- **R** - Mme IBANEZ a annoté le registre d'enquête le 01/09/17 pour s'assurer de la rectification du zonage de sa parcelle ZK 843

- **C n°12** - M. DURIX demande par lettre du 01/09/2017 que le zonage de sa parcelle ZK 223 reste bien constructible, un permis de construire ayant été déposé récemment.

c) Demandes de modifications de zonage

- **R** - M. GUYOMARCH est domicilié 21 rue des Jacquets, son terrain cadastré ZE 494 est classé en zone Ug. Il souhaite une extension sur sa parcelle (et sur celle voisine ZE 495) du zonage Udb qui couvre la partie construite ancienne du hameau des Jacquets qui est limitrophe.

Cette demande est destinée à bénéficier de la réglementation de la zone Udb pour lui permettre de construire un garage en limite de sa propriété.

(le règlement de la zone Ug exige un retrait minimum de 5m)

- **R-** Deux propriétaires du lotissement "Les Grandes Chaumes", messieurs VIGNANCOUR (ZC 455) et GAUTHIER (ZC 454) demandent que leurs propriétés soient classées en zone Ugb afin de maintenir la réglementation du lotissement qui limitait la hauteur des constructions à 6 m. Ils formulent la même demande *"par souci d'égalité et de non nuisance visuelle"*, pour les deux parcelles non encore construites ZC 148 et 145 situées en dessous de leurs propriétés. **(le PLU classe le lotissement "Les Grandes Chaumes" en zone Uga pour laquelle le règlement édicte une hauteur de 8 m pour les constructions).**

d) Demande de modification du règlement écrit

- **C n°11** - M. MALARD réside également au lotissement "Les Grandes Chaumes" (ZC 456). Dans sa lettre remise le 15/09/2017 il ne conteste pas le classement Uga du lotissement mais demande *"un règlement spécifique de ce zonage en fonction de la topographie"*.

Le règlement de la zone Uga exige que les constructions soient implantées avec un retrait de 5 m par rapport à la voie.

En raison de la forte déclivité de la rue des Grandes Chaumes et du fait que la **délimitation** de son terrain par rapport à la voie n'est pas linéaire, l'intéressé *"souhaite que le règlement qui s'applique à sa propriété puisse permettre la construction d'annexes (abri de voiture ou garage) à l'alignement en bordure de voie et non avec un recul de 5 m"*.

Il estime que le règlement, identique pour l'ensemble de la zone Uga qui est très importante et qui recouvre des topographies très différentes, peut être adapté selon la spécificité des lieux.

M. MALLARD présente dans sa lettre une seconde requête:

Il souhaite que l'article 2 du règlement de la zone Ug identifie également la présence *"des pompes à chaleur"* en ne leur autorisant qu'un volume sonore limité à l'exemple de la réglementation retenue pour les éoliennes individuelles.

e) Remarques concernant la zone Ua

- **C n°7** - Mme SAUZEDE, propriétaire des parcelles incluses dans l'extension de la zone d'activités située à l'entrée nord de la commune (classée Ua dans le projet de PLU), apporte par lettre du 08/09/2017 des éléments de réponse à l'avis de la MRAe (visé ci-après) qui **recommande** de compléter l'analyse des impacts sur le site Natura 2000.

Tout en indiquant que les parcelles concernées *"sont en limite, mais n'empiètent pas sur la zone Natura 2000"* (ce qui doit être vérifié), la requérante souhaite que le classement Ua *"ne soit pas abandonné"* car *"le caractère non constructible actuel bloque un quelconque développement et la plus grande partie du terrain reste en friche"*.

Elle pense *"qu'il peut être effectivement intéressant que cette analyse des impacts soit complétée et que le futur découpage et zonage en tienne compte"*. Elle estime qu'un *"futur projet d'embellissement de la zone pourrait tout à fait être compatible avec les objectifs de conservation du site"*.

Elle évoque *"la valorisation et l'amélioration de l'esthétisme des terrains par le biais d'un nouveau projet de bâtiment artisanal établi par un architecte et la rénovation du bâtiment existant et de ses abords"*.

f) Simple observation d'un propriétaire

- **R** - M. FRADIN propriétaire de la parcelle ZK 875 (546 m², rue du Bas des Crots) **souhaite** vendre cette dernière. Il a annoté le registre "*pour s'assurer que cette parcelle était bien constructible*".
(la parcelle est classée en zone Uga)

3-5 Procès-verbal de synthèse (cf annexe n°5)

A l'issue de l'enquête, en application de l'article R 123-18 du code de l'environnement et conformément à l'article 5 de l'arrêté **communautaire** d'ouverture d'enquête du 26/06/2017, le soussigné a remis en mains propres, le 18/09/2017, à M. le Maire d'Abrest le P.V. de **synthèse** en double exemplaires.

Un exemplaire valant accusé de réception a été rendu au commissaire enquêteur.

Ce dernier a demandé à M. le maire de bien vouloir lui faire connaître sous quinzaine ses avis sur les différentes demandes et préoccupations exprimées par le public ainsi que ses réponses éventuelles sur les réserves émises par les services de l'Etat et les observations de **certaines** PPA et de la MRAe

Dans le même temps, le commissaire enquêteur:

- a demandé à nouveau des éclaircissements sur la différence de 11 ha qui subsiste entre la superficie INSEE de la commune (1046 ha) qui était également la superficie totale des zones de l'ancien POS et le zonage total du projet de PLU qui ne représente plus que 1035,11 ha.
- à suggérer de classer le périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable de Quinssat en zone Ue plutôt qu'en zone Ugb en raison des prescriptions édictées.

3-6 Réponse du maître d'ouvrage (cf annexe n°6)

Le 29/09/2017, le maire d'Abrest a sollicité un délai supplémentaire aux 15 jours réglementaires pour produire son mémoire en réponse.

Le soussigné a donné son accord à cette demande.

Par courrier du 9 octobre 2017, M. Montagner apporte les réponses qui suivent.

a) *Concernant les demandes du public*

Demandes de classement en zones constructibles

Avis défavorables aux demandes de:

- Mme LEYRAT - *le chemin d'accès est en terre , aucune viabilité , maintien en zone A.*
- Famille GENESTE/DAUBERNARD - *la parcelle, comme celles qui l'entourent sont situées en zone protégée proche de l'espace naturel sensible de la Côte Saint-Amand, maintien en zone N.*
- Consorts LAGRANGE - *le chemin d'accès est non revêtu, aucune viabilité, maintien en zone A.*
- Mme GOURJON - *maintien en zone N des fonds de parcelle.*

- Indivisaire TRAFARSKI - maintien en zone A des fonds de parcelles ZC 148 et 153 et de la totalité des parcelles ZC 487 et 486 (demande de l'Etat - suppression de la zone NB du POS).
- Epoux JUGE - chemin non revêtu, aucune viabilité, parcelles situées dans le périmètre ENS de la Côte Saint-Amand, maintien en zone N.
- Epoux HARD - maintien du fonds de parcelle en zone A.
- Mrs GOURCY - Aucune viabilité, pas de maison à proximité, maintien en zone A.
- M. MARTIN Juan - chemin non revêtu, aucune viabilité, maintien de la totalité de la parcelle en zone N.
- M. ALAIX Louis - colline pas stable, nombreuses sources, maintien en zone N des deux parcelles.
- M. ALLAIX Pascal - chemin non revêtu, aucune viabilité, classement en zone A.
- M. MARSANDE - chemin non revêtu, aucune viabilité, maintien en zone A.
- M me LABORDE - tout le quartier est en zone N, maintien de ce zonage.

Observation du CE

Le classement de tous ces terrains soit en zone A soit en zone N (pour leur totalité ou pour les fonds de parcelle) obéit en outre aux nouvelles exigences réglementaires en matière d'urbanisme qui doivent faire une place plus importante aux zones naturelles ou agricoles.

Avis favorable à la demande de:

- M. MARTIN Philippe - du fait du déclassement de la voie départementale, le retrait de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée est supprimé. Il paraît judicieux de classer la partie de parcelle ZE 586 proche de la route en zone constructible Ugh comme cela est le cas pour les terrains en face.

Observation du CE

Il s'agit de la zone Ugb (le zonage Ugh n'existe pas)

Avis partagé pour rendre constructible la partie bordant la voie d'autant que les parcelles immédiatement contiguës du côté nord sont également classées en zone Ugb.

Erreurs de zonage

- Confirmation du reclassement en zone A (au lieu de Ac) du lieu-dit "Font des Grimaux" en rive gauche et de l'intégration en zone Ug des deux parcelles ZK 710 et ZK 843
- Pour la parcelle ZC 223 de M. DURIX, seule le haut de la parcelle (permis de construire en cours) doit être classée en zone Uga, le bas de la parcelle restera bien classée en zone AUg, selon le plan joint à la réponse du maire.

Observation du CE

Le retrait de la partie haute de la parcelle ZC 223 de la 3ème zone AUg de la rive droite devra conduire à une révision des OAP de ce secteur.

Demandes de modifications de zonage

- La demande de M. GUYOMARH d'extension du zonage Udb sur sa parcelle et celle de son voisin n'est pas recevable, "la zone Udb est réservée au bâti ancien. De plus aucune demande du voisin, maintien du zonage Ugb pour les deux parcelles ZE 494 et 495 qui ne peuvent être dissociées du secteur".

- Demandes de Mrs VIGNANCOUR et GAUTHIER non recevables car "le règlement du lotissement "Les Grandes Chaumes" est caduc (plus de 10 ans) et le décret du 05/09/2017 abroge la procédure de maintien des règles d'urbanisme des lotissements. De ce fait le lotissement devient partie intégrante du PLU. Aucun secteur Ugb proche. Le lotissement intègre le secteur constructible Uga ainsi que les parcelles ZC 148 et 145".

Observations du CE

Le zonage Udb correspond à la partie construite ancienne des villages des Jacquets et des Rémondins avec un règlement adapté à ce type de construction. Il serait tout à fait illogique d'intégrer dans ce zonage des constructions modernes.

Avis partagé pour le lotissement, le classement d'une parcelle ne peut se faire à la carte.

Demandes de M. MALLARD de modification du règlement écrit

M. le Maire précise: "Le lotissement « Les Grandes Chaumes » est classé en zone Uga du PLU qui stipule un retrait de 5m de l'alignement des voies. Précédemment, le règlement du lotissement et du POS prévoyait un retrait de 6 m de l'alignement des voies ou 10 m de l'axe. Une réduction de la distance est appréciée par l'ensemble des habitants de ce lotissement. Aucune demande de leur part pour la construction des annexes à l'alignement. Seule la demande de M. MALARD est justifiée par le fait que ce monsieur a construit une annexe en limite non autorisée par le règlement, il y a 2 ans sans autorisation et qu'une procédure judiciaire lui a ordonné de démolir ce bâtiment. Ce qui est fait à ce jour. Il n'est pas envisagé de modifier le règlement concernant une zone très importante. Aucune modification n'est acceptée concernant ce secteur. Concernant les pompes à chaleur, M. MALARD se plaint de celle d'un voisin paraît-il trop bruyante. Nous ne pouvons pas inclure un paragraphe spécial, cette disposition est reprise dans le code de la construction et de l'habitation uniquement et ne concerne pas le règlement d'un PLU".

Observation du CE

Avis partagé, le règlement s'applique à l'ensemble des parcelles de la zone Uga.

Zone Ua

Réponse du maire:

"Actuellement la zone se situe en UC et ND du POS. Elle se trouve dans un quartier fortement urbanisé ! Le développement de cette zone induirait des nuisances supplémentaires aux riverains (ex : trafic poids lourds desservant cette zone). Cette zone étant proche de Natura 2000, il est indispensable de préserver la zone boisée. Une amélioration de la zone constructible autour des bâtiments existants peut être envisagée. Mais le fond de la parcelle doit rester inconstructible. Dans l'agglomération, des zones industrielles sont définies pour l'implantation de nouvelles industries. Il est donc préconisé de réduire la zone Ua en préservant l'espace boisé".

Observation du CE

Avis partagé pour le classement en zonage non constructible de la partie arrière des parcelles concernées par le site Natura 2000.

En outre, ce secteur boisé semble avoir été remblayé dans le passé et le risque inondation ne peut être totalement ignoré.

Le maintien en zone Ua de la partie construite devrait s'accompagner d'une rénovation relooking des bâtiments existants, le secteur constituant l'entrée de ville d'Abrest par l'avenue des Gravières.

La mise en valeur des entrées de ville constitue d'ailleurs une des orientations du SCOT.

b) Concernant les observations formulées par les PPA

Avis des services de l'Etat

Réponse du maire "aux incohérences entre les orientations affichées dans le PADD et les outils réglementaires":

"Les orientations sont clairement affichées dans le PADD (densité...). La demande étant principalement un développement pavillonnaire, celle-ci a été privilégiée dans les OAP qui se situent sur les hauteurs de la commune. Les bâtiments à étage sont situés dans le cœur urbain de la commune préconisé dans le SCOT de l'agglomération. Placer des bâtiments à étage sur les hauteurs de la commune interdirait une bonne intégration dans le paysage.

- L'hypercentre est bien matérialisé dans le plan de zonage par un *

- Le recul de 5m par rapport aux voies (6m précédemment) se justifie par le fait que le propriétaire stationne son véhicule sur l'accotement (ou le trottoir), avant d'ouvrir en toute sécurité son portail et ainsi dégage la circulation sur la voie publique.

- Le vaste secteur Ugc situé en rive gauche d'1,8 hectare est entièrement construit. Le plan n'est pas à jour et le bureau d'études le modifie (page 4)

Avenue de Thiers (page 5) : Sur demande de l'Etat, l'ensemble du secteur sera classé en N".

Observation du CE

Les coteaux bien exposés de la commune entraînent inévitablement une pression foncière de type pavillonnaire en lien avec le tissu urbain déjà existant. L'urbanisation planifiée (OAP) des zones AUg doit impérativement répondre aux objectifs du SCOT (15 logements/hectare).

La densification de l'hypercentre sur les dents creuses ne peut produire qu'un effet limité, le potentiel constructible de la zone Uda* n'est que de 0,35 ha et celui de la zone Uga* de 0,98 ha.

Seule une restructuration du bâti ancien dans le cœur urbain avec un habitat de type collectif est susceptible de conduire à une augmentation sensible de la densité moyenne des logements.

Réponse du maire "au classement de plusieurs secteurs en zone U qui n'apparaît pas cohérent ou justifié":

"- Les zones UP (château des Chaussins et abords) et UT (camping les Gravières) seront définies en zone N (naturelle). Accord de la Commune

- La zone Ugb « Les Rémondins » n'implifie pas le phénomène d'étalement urbain linéaire. Une habitation existante n'apparaît pas sur le parcellaire (propriété NICOT) et seulement 3 terrains peuvent se construire (dents creuses). La viabilisation est existante (EU) et l'investissement de la commune a été conséquent (voir plan ci-joint).

- Les zones classées non aedificandi (à l'époque préconisées par l'Etat) seront classées en N

- Les parcelles contiguës aux secteurs « non aedificandi » seront classées en N".

Observation du CE

A l'exception de la zone Ugb des Rémondins, la commune prend en compte toutes les autres réserves émises par les services de l'Etat sur le zonage.

Concernant cette zone des Rémondins pour la partie sud-est de la rue du Champ des Moines, le soussigné a pu constater sur place que ce quartier, en prolongement d'une zone bâtie sur la commune de St Yorre, est pratiquement entièrement couvert d'habitations.

Ce secteur viabilisé bénéficie d'un réseau d'assainissement collectif.

Il apparaît donc tout à fait cohérent qu'il soit classé en zone Ugb.

Il est à noter que le zonage des fonds de parcelles, classé en agricole, a été étendu par rapport à l'ancien POS.

Avis de la Chambre d'Agriculture

Réponse du maire:

" Concernant la hauteur des bâtiments agricoles suite à la remarque de la **Chambre d'Agriculture**, elle sera **portée** de 7 m à 12 m. Sur la **répartition** entre les **secteurs A** et **AC**, ces **derniers** ont été répertoriés en fonction des exploitations existantes en **tenant** compte de l'**urbanisation** avoisinante. La **nouvelle** zone **AC** est dans un secteur déjà **agricole** (zone **NC** du **POS**) et très éloignée des habitations, afin d'éviter des nuisances futures".

Observation du CE

Avis partagé

Avis de la DRAC

Réponse du maire

"L'article 11 sera **modifié** en fonction des **remarques** de l'**Architecte des Bâtiments de France** ainsi que le **rapport** de présentation. (Vu avec **Bureau d'Etudes**)".

Observation du CE

Le zonage Up n'étant plus retenu à la demande de l'Etat, les **modifications** de l'article 11 (**Aspect extérieur des constructions**) **préconisées** par l'ABF pour la **préservation architecturale** du château des Chaussins devront être **transposées** dans le **règlement d'urbanisme** de la zone N.

Avis de la MRAe

Réponse du maire:

"Remarques déjà prises en compte dans le dossier état. Protection des boisements déjà prise en compte. Si **suppression** d'une haie, **replantation immédiate** dans le même **secteur**.

- La zone Ua (Nord de l'entrée de ville) sera revue en fonction des **remarques** (protection des boisements – proche zone **Natura 2000**) Elle sera de ce fait **réduite**".

Observation du CE

La **réponse** apparaît assez laconique et ne traduit pas vraiment les recommandations de la MRAe "**de consolider le dossier par une analyse détaillée des prescriptions du SCOT et de leur modalité effective de mise en oeuvre dans le PLU**"

Avis de la Sté GRTgaz

Réponse du maire:

"L'**urbanisation future** prendra en **considération** le positionnement de la **canalisation** gaz haute **pression**. Dans la zone Aug en rive droite, la **canalisation** gaz se **trouve** le long de la voie communale dans son ensemble et n'**impacte** pas la **réalisation future** de l'OAP seules les **raccordements** des voies futures sur la voie communale devront tenir compte de cette **canalisation** et comme habituellement, les services GRT Gaz seront consultés. Dans un espace boisé, les **déboisements** le long de la **canalisation** seront autorisés pour l'entretien de celle-ci".

Sans observation du CE

Sur les interrogations complémentaires du commissaire enquêteur

Réponses du maire:

"A ma connaissance, la superficie de la commune d'Abrest est de 1 046 ha, confirmée par l'INSEE et mentionnée dans l'ancien POS. Je ne comprends pas le zonage total de 1035.11 ha avancé par le bureau d'études. Je pense qu'il faut conserver les 1 046 hectares officiels.

Le classement du périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable de Quinssat doit être classé en zone Ue et non Ugb, afin d'être en concordance avec le périmètre immédiat des Evorests".

Observation du CE

Si la superficie réelle de la commune d'Abrest est bien de 1046 ha, les surfaces d'une ou plusieurs zones du PLU avancées par le bureau d'études seraient donc erronées.

Concernant le classement du captage de Quinssat, la proposition du soussigné est retenue.

Lettre déposée en mairie après la clôture de l'enquête publique

En complément de son mémoire en réponse, le maire d'Abrest transmet au soussigné une lettre de M. BEYSSAC reçue en mairie le 26/09/2017 par laquelle l'intéressé s'aperçoit, après la clôture de l'enquête publique, que le périmètre de la zone AUg empiète au nord et au sud sur sa propriété sise 51 route de Quinssat (au nord se situe sa piscine et au sud la parcelle ZC 384 est réservée à l'implantation de ruches car M. BEYSSAC est apiculteur).

Le cabinet TRUTTMANN géomètre a classé en 2010 cette parcelle en zone NA de l'ancien POS. Lors de l'achat de cette parcelle, M. BEYSSAC n'aurait pas eu communication de ce document.

M. le maire joint les plans de la parcelle concernée et demande "de quelle manière pouvons-nous rectifier ces erreurs matérielles" ?

Position du CE

En application de l'article L 123-13 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur ne doit prendre en compte que les observations effectivement formulées ou parvenues pendant la durée de l'enquête publique, quelles que soient les modalités matérielles selon lesquelles elles sont présentées.

Ainsi les courriers reçus après l'heure de fermeture au public du siège de l'enquête, qui n'auront pas pu, de fait, être mis à la disposition du public, ne pourront pas être pris en considération par le commissaire enquêteur.

4 - ANNEXES

Jointes au présent rapport :

- Annexe n° 1 - copie des avis de presse " La Montagne - Centre France"
- " n° 2 - copie des avis de presse "La Semaine de l'Allier"
- " n° 3 - certificat d'affichage du Président de Vichy Communauté
- " n° 4 - extrait du bulletin d'informations municipales de juillet 2017
- " n° 5 - PV de synthèse du 18/09/2017
- " n° 6 - Réponse de M. le Maire d'Abrest du 09/10/2017

Fait à Bellerive sur Allier, le 12 octobre 2017

Le Commissaire enquêteur



Christian PERPENAT

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'ABREST

* * *

Rappel du projet

La commune d'Abrest, par délibération du 30 mars 2010, s'est engagée dans une procédure de révision de son Plan d'occupation des sols adopté en 1985 en un Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du PLU est l'occasion pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble, de mener dans un souci de développement durable une nouvelle réflexion sur son développement futur et sur la cohérence de l'aménagement de son territoire avec les orientations du SCOT intercommunal.

Le diagnostic territorial du SCOT identifie Abrest comme une des cinq communes du coeur urbain de l'agglomération vichyssoise.

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en oeuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLU

Depuis le 1er janvier 2017, la nouvelle communauté d'agglomération "Vichy Communauté" s'est vue transférer la compétence relative aux plans locaux d'urbanisme.

Par suite, la présente procédure est menée par "Vichy Communauté" en concertation très étroite avec la commune d'Abrest.

Par délibération du 13/02/2017, le Conseil Municipal d'Abrest a autorisé "Vichy Communauté" à poursuivre la procédure de PLU engagée par la commune avant le transfert de la compétence à l'échelon intercommunal.

Par délibération du 30/03/2017, le conseil communautaire de "Vichy Communauté" a arrêté le bilan de la concertation et le projet de PLU de la commune d'Abrest.

Il est à noter qu'en application des dispositions de la loi ALUR du 24/03/2014 le POS de la commune d'Abrest est devenu caduc depuis le 27/03/2017.

Par ordonnance n°E17000061/63 du 27/04/2017, Madame la Vice-Présidente du Tribunal administratif de Clermont-Ferrand a désigné le soussigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Abrest.

Par arrêté de M. le président de "Vichy Communauté" en date du 26/06/2017, l'enquête publique a été prescrite pour la période du 16 août au 15 septembre 2017 inclus.

Le commissaire enquêteur,

- après étude détaillé du dossier, visite approfondie sur place, analyse des observations des organismes publics et des pétitionnaires,

- après réponse du maître d'ouvrage au rapport de synthèse, porte sur le projet les appréciations qui suivent.

Avis sur le contenu du dossier et la procédure d'enquête publique

- Le dossier de PLU mis à la disposition du public contient:

--> les diverses délibérations du conseil municipal d'Abrest et du conseil communautaire de "Vichy communauté"

--> l'arrêté d'ouverture d'enquête publique du président de Vichy communauté

--> le projet d'aménagement et de développement durable qui fixe les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune d'Abrest

--> le rapport de présentation comportant toutes les données exigées par la réglementation:

- un diagnostic du territoire communal

- un état initial de l'environnement

- une évaluation environnementale

- les justifications du projet de PLU au regard des orientations du PADD, du zonage retenu et de sa traduction réglementaire

- un résumé non technique

--> le règlement d'urbanisme de chacune des zones

--> les documents graphiques:

- trois plans, à l'échelle 1/2500, du projet de zonage de la commune (rive gauche, rive droite nord et rive droite sud)

- un plan, à l'échelle 1/5000, de toute la commune comportant des informations complémentaires au regard des identifications du SRCE (trames vertes et bleues) et du SAGE (zones humides)

--> les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones d'urbanisation future

--> les emplacements réservés

--> les annexes sanitaires

--> les servitudes d'utilité publique instituées sur la commune et le plan de ces dernières

--> les réponses des personnes publiques associées et des organismes auxquels le projet de PLU a été transmis

--> l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

--> le registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur considère que tous les documents exigés par la réglementation en vigueur ont bien été mis à la disposition du public.

Il relève toutefois que le rapport de présentation très dense n'est pas toujours facile à décrypter pour des personnes non averties et que les éléments cartographiques sont peu lisibles en version papier.

Il a constaté toutefois que les personnes plus aguerries n'avaient pas manqué de consulter le dossier dématérialisé.

- La procédure d'élaboration du PLU telle qu'elle a été conduite et présentée répond bien aux dispositions des articles :

- L 131-4, L 151-1 et suivants, L 153-1 et suivants du code de l'urbanisme
- L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement

- L'information du public a été réalisée de manière complète et très satisfaisante en ce qui concerne les avis dans la presse, les différents types d'affichages et le site internet de la commune ainsi que par l'information écrite directe adressée aux propriétaires qui s'étaient manifestés lors de la période de concertation.

- Les permanences se sont déroulées dans des conditions tout à fait normales, la participation du public a été relativement importante.

Les observations et demandes émises par le public ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse auquel le maître d'ouvrage a apporté réponse en donnant aux différentes préoccupations exprimées son avis et ses observations.

En conséquence, le soussigné estime que la procédure de l'enquête publique a été correctement respectée et a permis au public de pouvoir à la fois s'informer et émettre ses observations.

Avis sur le projet de PLU

Le projet de PLU a pour objectif de mieux organiser et de maîtriser le développement et l'urbanisation future de la commune dans le cadre des orientations générales retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

A l'issue de la phase de concertation publique, les orientations générales suivantes ont été retenues par la municipalité d'Abrest:

> Contenir le développement de la ville, éviter l'étalement urbain et favoriser la mixité des logements (**commune accueillante**)

> Maintenir la vocation économique et préserver l'activité agricole sur le territoire communal (**commune active et marchande**)

> Protéger et renforcer les secteurs naturels et sensibles, et aménager le cadre de vie des habitants (**commune "nature"**)

De son côté le SCOT intercommunal adopté en 2013 met en évidence des enjeux de redressement démographique, de rééquilibrage entre le coeur urbain et les pôles d'équilibre et de proximité et de rajeunissement de la population.

Abrest est identifiée comme l'une des cinq communes du coeur urbain de l'agglomération vichyssoise pour lequel le SCOT fixe un objectif de croissance démographique de 4400 habitants à l'horizon 2030 correspondant à un besoin de 6000 logements supplémentaires.

Les orientations et les objectifs du SCOT s'imposent aux communes membres de l'EPCI par le biais

de la compatibilité entre les documents d'urbanisme.

Au niveau des objectifs démographiques et de logements

Dans son PADD, la commune d'Abrest se fixe comme ambition démographique d'atteindre environ 3750 habitants en 2030 (+ 900 hts) conduisant à un objectif de 487 logements neufs à construire nécessitant une consommation foncière d'environ 38 hectares.

Comme s'accordent à le relever plusieurs Personnes Publiques Associées, l'objectif de 3750 habitants en 2030 est ambitieux et, à proportion de la population actuelle d'Abrest, apparaît assez nettement supérieur à l'objectif du SCOT.

Tout en relevant également le caractère ambitieux de l'évolution démographique retenue par la municipalité d'Abrest à l'horizon 2030, le commissaire enquêteur constate que:

- *l'objectif du SCOT concerne l'ensemble des cinq communes du coeur urbain et ne définit pas un quota pour chacune d'elles,*
- *la commune connaît ces dernières années une croissance démographique continue et régulière à un rythme annuel moyen d'environ 1,5 %.*
- *son territoire est attractif en raison de ses coteaux bien exposés, de ses espaces paysagers et de sa proximité immédiate avec Vichy,*
- *la commune est desservie par le réseau intercommunal Mobivie de bus urbains (ligne D sur la rive droite et ligne G sur la rive gauche),*
- *ses accès routiers ont été récemment améliorés avec, la réalisation au nord du boulevard urbain en direction de la zone commerciale et industrielle de Cusset et l'ouverture du contournement sud-ouest et de l'autoroute A719 reliés directement à l'A71,*
- *32 permis de construire ont été accordés sur la commune d'Abrest en 2016 tant sur la rive droite que sur la rive gauche (la ville de Vichy pour sa part ne possède pas de terrains urbanisables).*

Le sousigné estime en conséquence que les objectifs affichés par la commune, même s'ils sont ambitieux, ne sont pas irréalistes.

Au niveau de la consommation foncière

Malgré ces fortes perspectives démographiques, la commune s'engage à diminuer très sérieusement son potentiel foncier urbanisable en ramenant les disponibilités foncières de 98 ha du POS à 38 ha dans le projet de PLU.

Son PADD fixe des objectifs de densité (666 m² par logement) deux fois supérieurs à celle observée les années passées (environ 1200 m²) et dans l'hypercentre d'Abrest cette densité est portée à 333 m² par logement.

Le commissaire enquêteur relève que cet engagement est en cohérence avec l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain arrêté par le SCOT qui affiche en outre une réduction de 40 % de la consommation foncière.

La potentiel foncier retenu dans le PLU est ramené à 38,49 ha, le développement urbain se faisant en majorité dans les trames déjà bâties et en comblement des dents creuses.

Les zones Ug qui s'étendent autour du bourg et des hameaux constituent l'essentiel des disponibilités foncières pour l'implantation de nouvelles constructions (24,53 ha dont 19,73 ha sont constitués de dents creuses dont 0,98 ha pour l'hypercentre Uga).*

Les zones Ud qui recouvrent les centres anciens du bourg et des villages des Jacquets et des Remondins n'offrent que 0,81 ha de disponibilités constructibles dont 0,35 ha pour l'hypercentre Uda.*

Les zones AUG (13,15 ha) qui font l'objet d'OAP sont celles qui doivent permettre à la commune de maîtriser l'évolution de son territoire et de rendre opérationnelles les intentions affichées dans le PADD.

Toutefois pour atteindre l'objectif de production de 487 logements, il semble effectivement nécessaire, comme le demandent les services de l'Etat, que les mesures réglementaires mises en place dans le PLU soient sensiblement renforcées au niveau du règlement et des OAP.

Certes, l'objectif de 487 logements neufs à construire se fonde bien sur une surface moyenne de 666 m2 par logement neuf et prend en compte une rétention foncière de 20% mais la densification du bâti pour les projets de constructions en zone déjà urbanisée peut s'avérer difficile à maîtriser.

Au niveau de l'activité économique

Le PADD affirme les intentions municipales de maintenir le développement des activités économiques existantes sur la commune.

Le PLU identifie sur chacune des deux rives une zone Ua destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Le commissaire enquêteur relève que la zone Ua de "La Tour", sur la rive gauche, reprend l'essentiel du zonage Ui du POS, intègre des fonds de parcelles utilisés comme dépôts par les entreprises présentes mais réduit les surfaces en contact avec les zones d'habitat en créant une zone tampon à vocation agricole et rend l'espace couvrant le ruisseau "Le Ruel" et ses abords pour un linéaire classé N.

Des possibilités d'installations sont encore possibles à l'intérieur de l'enveloppe Ua.

Sur la rive droite, le projet de PLU identifie au nord de l'entrée de ville, en limite immédiate avec Vichy, un site d'activités déjà existant qui n'était pas spécifiquement identifié au POS.

Suite aux réserves émises par l'Autorité environnementale en raison des incidences directes ou indirectes sur le site Natura 2000, la municipalité consent à revoir son projet en réduisant la surface du zonage Ua et en maintenant en zone N les boisements situés à l'arrière du site.

Au niveau de l'espace agricole

Le projet de PLU reprend l'essentiel des zones agricoles NC et une partie du zonage ND et des zones à urbaniser du POS.

Pour mise en conformité avec la loi ALUR, le PLU identifie un secteur A (364 ha) correspondant à une zone agricole à protéger inconstructible et un secteur Ac (20 ha) réservé au maintien ou à la restructuration des activités agricoles sur lequel les constructions dédiées à l'agriculture sont autorisées.

Bien que l'activité agricole sur le territoire d'Abrest soit une des plus faibles du département de l'Allier, la commune souhaite avec le zonage Ac faciliter les possibilités d'accueil de nouvelles structures agricoles.

Le commissaire enquêteur note des avis divergents entre la Chambre d'Agriculture qui souhaiterait que ce zonage Ac soit plus important et la MRAe qui déplore que les dispositions réglementaires de ce "vaste secteur" contribue au mitage de l'espace.

L'augmentation très sensible des zones agricoles dans le PLU répond toutefois aux objectifs du PADD de préservation et de maintien de l'activité agricole sur le territoire communal.

Au niveau des milieux naturels

Le PLU met en place 354 ha de zonage naturel sur la commune.

La zone N retenue recouvre l'Espace Naturel Sensible du coteau St Amand, le corridor naturel majeur du Val d'Allier et l'ensemble des autres cours d'eau et leurs abords sur toute leur continuité.

Les trames vertes sont en outre renforcées par le classement des espaces boisés qui préservent les corridors écologiques.

Le commissaire enquêteur considère que le zonage N, qui couvre 34% du territoire communal, est de nature à protéger les enjeux environnementaux et paysagers de la commune et à garantir les continuités écologiques.

Il estime par ailleurs que les limites retenues pour les zones urbaines ou à urbaniser suite au déclassement des fonds de parcelles permettent de protéger les réservoirs de biodiversité du coteau St Amand et du Val d'Allier en initiant des reculs supplémentaires entre habitat et zones naturelles.

De la même façon, la réduction proposée sur le projet de la zone d'activités Ua à l'entrée nord de la ville conforte ce respect du site Natura 2000.

Comme le recommande la MRAe, eu égard à la sensibilité environnementale des zones AUg (rive gauche et rive droite), des mesures adaptées devront être introduites dans les OAP de ces zones pour protéger les milieux sensibles qu'elles peuvent abriter (haies, boisements, zone humide ...).

*

En conclusion, le soussigné estime que :

- les orientations du PADD qui expose le projet d'urbanisme de la commune rejoint les objectifs de développement durable édictés par l'article L101-2 du code de l'**urbanisme**,
- le projet de PLU traduit majoritairement les orientations du SCOT inter**communal**, et notamment la réduction des zones urbaines qui témoigne d'une volonté forte de la commune de maîtriser son urbanisation même si des recommandations ont été émises par les partenaires publics pour atteindre en particulier les objectifs de densification de l'habitat,
- la protection des espaces naturels et agricoles est jugée globalement satisfaisante,
- l'enquête publique n'a pas révélé de contestations sur l'intérêt général du projet mais plus sur les conséquences qu'il avait sur des intérêts particuliers,
- la prise en compte de quelques unes des demandes du public et la levée des principales réserves formulées par l'Etat n'impliquent pas de modifications substantielles ou portant atteinte à l'économie générale du PADD.

Pour l'ensemble des motifs sus-visés,

j'émet un avis favorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Abrest

Cet avis s'accompagne toutefois de **deux recommandations**:

- mettre en place, comme le demandent les services de l'Etat, des outils réglementaires plus opérationnels permettant de respecter les objectifs de densités de logements que s'assigne la commune dans son PADD
- introduire dans les OAP des zones d'urbanisation future (AUG) des mesures adaptées de protection du milieu eu égard à la forte sensibilité environnementale de ces secteurs.

Fait à Bellerive sur Allier, le 12 octobre 2017

Le Commissaire enquêteur,



Christian PERPENAT