SOMMAIRE

- Rapport d'enquête

- Pièces annexées

- Conclusions et avis
du commissaire enquêteur

RAPPORT
d'ENQUÊTE

Rapport
de

Monsieur France PISSOCHET
commissaire enquêteur

---

désigné par décision n° E17000034/63 du 21 mars 2017 du Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND, afin de procéder à l'enquête prescrite par Monsieur Président de la Communauté d'Agglomération VICHY COMMUNAUTE par arrêté n° 2017-88 du 18 avril 2017.

I. OBJET de l'ENQUÊTE.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-YORRE est soumis à enquête publique en application des articles L 123-2 du code de l'environnement et 153-19 du code de l'urbanisme.

II. ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE.

21. Modalités de l'enquête.

Conformément à l'arrêté précité, l'enquête s'est déroulée du mercredi 10 mai au samedi 10 juin 2017. Un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et un dossier réalisé par la SCP DESCOEUR cabinet d'architecture et d'aménagement du territoire - 49, rue des Salins 63000 CLERMONT-FERRAND - ont été tenus à la disposition du public en mairie de SAINT-YORRE aux heures d'ouverture des bureaux, à savoir :

- du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00
- les samedis de 8 h 45 à 12 h 00

Des permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en mairie de SAINT-YORRE selon le calendrier fixé, à savoir :

- mercredi 10 mai 2017 de 9 h 00 à 12 h 00
- vendredi 19 mai 2017 de 14h 00 à 17 h 00
- mercredi 23 mai 2017 de 9 h 00 à 12 h 00
- samedi 10 juin 2017 de 9h 00 à 12h 00

22. Information du public.

Conformément à l'arrêté précité, l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché à la mairie de SAINT-YORRE dans les conditions fixées. La publicité officielle relative à cette enquête a paru dans les journaux *La Montagne* des 19 avril et 10 mai 2017 et *La semaine de l'Allier* des 20 avril et 11 mai 2017.

23. Déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu, sans difficultés particulières. Monsieur Joseph KUCHNA, Maire de SAINT-YORRE et ses services ont apporté toutes précisions utiles à sa conduite, ce qui est appréciable dans un dossier complexe.

III. HISTORIQUE.

La commune de SAINT-YORRE est dotée d'un P.O.S. dont la dernière révision date de l'an 2000. Ce document n'étant plus en adéquation avec les nouvelles orientations communales et intercommunales (SCOT de l'agglomération de VICHY notamment) ni avec les dispositions du code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé par délibération du 4 novembre 2016 de la révision du P.O.S. et de sa transformation en P.L.U.
Depuis le 1er janvier 2017, la compétence en matière d'urbanisme a été transférée au niveau communautaire et le projet de PLU repris par la communauté d'agglomération "VICHY COMMUNAUTE". Toutefois, dans un but d'efficacité, le projet initial élaboré par la SCP DESCOEUR cabinet d'architecture et d'aménagement du territoire - 49, rue des Salins 63000 CLERMONT-FERRAND a été conservé et soumis à la présente enquête.

IV. ETUDE DU DOSSIER.

Le dossier soumis à enquête publique comporte, conformément à l'article L 151-2 du code de l'urbanisme :

- le projet d'aménagement durable
- le rapport de présentation
- un plan de zonage
- le règlement
- les orientations d'aménagement et de programmation
- des annexes
- des plans

Sont également joints les avis des personnes publiques associées et organismes concernés.

L'ensemble des documents constitue un dossier volumineux, complexe et particulièrement difficile à exploiter. Les nombreuses références, cartes, photographies n'en facilitent pas pour autant la compréhension. Ainsi que l'a d'ailleurs noté la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE), l'organisation en trois tomes du dossier rend sa compréhension peu aisée.

41. Objectifs du PLU :

Prenant en compte les grandes orientations définies dans le SCOT de la communauté d'agglomération, le PLU se fixe les objectifs suivants :

. Organiser un développement équilibré pour un territoire d'accueil durable

- poursuivre l'accueil des nouvelles populations
- maîtriser les extensions urbaines, économiser le foncier
- développer des mobilités alternatives

. Renforcer les conditions du positionnement de la commune

- renforcer les vocations artisanale, industrielle et commerciale
- maintenir l'activité agricole

. Préserver et mettre en valeur les qualités du territoire

- conforter le cadre de vie
- préserver les espaces naturels et les corridors écologiques

42. Plan de zonage :

De ces objectifs découle le plan de zonage qui, dans ses grandes lignes, définit quatre catégories principales de zones :

Zones urbaines :

- zone Ud : centre ancien, affecté essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services publics.

- zone Ug : zone urbaine de densité moyenne, affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces et services ainsi qu'aux équipements publics. Cinq secteurs se distinguent notamment pour des raisons de hauteur :

. *Ug 1* : zone d'assez forte densité à vocation d'habitat et de commerces en continuité avec le centre ancien

. *Ug 2* : zone d'habitat de moyenne densité qu'il convient de densifier

. *Ug 3* : zone de d'habitat individuel à faible densité

. *Ug 4* : il s'agit du hameau des *Jarraux* où de nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites ***(*)***

. *Ug 5* : secteur périphérique du Gourset

- zone Ue : zone destinée à l'implantation d'équipements publics ou privés, de constructions d'intérêt général liées aux activités administratives, d'enseignement, associatives, sportives, culturelles ou de loisirs.

- zone Ui et Uip : zones destinées principalement aux activités artisanales, industrielles et commerciales

- zone Uj : zone de jardins et de parcs publics ou privés

Zones à urbaniser :

- zone AUg : zone destinée à des constructions à usage d'habitation

- zone AUi : zone destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales

- zone Nh : secteur de taille et de capacité limitée, réservé à l'accueil des gens du voyage

---

(*) *le secteur Ug 4 sera supprimé et intégré dans la zone agricole (zone A). cf. § 572 ci-après.*

Zones agricoles :

- ***zone A :*** zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles :

- ***zone N :*** zone à protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels et de leur intérêt

Ces différentes zones sont repérées sur un plan à l'échelle 1/2500 ^{e} sur un fond ortho photographique sur lequel figurent également les parcelles cadastrales, ce qui en rend l'exploitation particulièrement aisée. A noter toutefois que certaines constructions datant de quelques années n'y figurent pas. Un recours au document du cadastre permet toutefois de pallier cette carence.

Par rapport à l'ancien POS, le bilan des surfaces ainsi réparties fait apparaître :
- une diminution des surfaces urbaines (- 8,01 ha), des surfaces à urbaniser (- 7,93ha), mais aussi des zones naturelles (- 46,97 ha)
- une augmentation des surfaces agricoles (+ 59,82 ha)
Ce bilan est à relativiser, car résultant pour partie, d'une redéfinition des limites de zones, en particulier naturelles et agricoles. Pour ces dernières, cet accroissement ne reflète qu'imparfaitement la préservation des espaces agricoles. En effet, dans certains points de la commune le relief accidenté rend difficile l'exploitation rationnelle de ces terrains.

43. Règlement :

Le règlement est organisé par zone et pour chacune d'elles fixe les dispositions applicables. A noter que le choix de rappeler le type de zone à chaque numéro article (article Ud 1, article Ud 2...) entraîne une difficulté de compréhension, notamment dans le chapitre consacré aux zones Ug, lesquelles se déclinent elles-mêmes en Ug 1, Ug 2, UG 3...Il conviendrait donc de se contenter de nommer les articles par leur simple numéro (article 1, article 2...). Ainsi l'erreur qui s'est glissée page 12 dans la zone Ue, ou il est fait mention d'un article Ug 5, aurait été évitée.

En zone N il est évoqué (article 2) la "vocation agricole" et l'activité agricole", notions qui mériteraient d'être précisées dans ce type de zone. Concernant l'implantation de constructions autorisées sous condition, la rédaction de l'article 7 alinéa 2 devrait être complétée par "jusqu'à la limite séparative". Faute de quoi est introduite une autorisation contraire au code de l'urbanisme *(construction à une distance égale à la moitié de la hauteur de l'immeuble et à 4 mètres au minimum ou à défaut sur la limite séparative).*

V. CONSEQUENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET.

Le projet tel que présenté a un impact indéniable sur l'environnement dans la zone sud de la commune en raison du développement projeté des zones industrielles et commerciales des secteurs *des Viqueries* et de *la Croix des Vernes*. Ce point a été souligné avec force dans leurs avis, tant par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale que par la Préfecture - Direction Départementale des Territoires- *(voir paragraphe VI).*

Il est à noter que le projet d'extension de RENOVA dans la zone AUi de la *Croix des Vernes* est situé dans la zone d'expansion des crues ainsi que sur une partie de la zone NATURA 2000 "Val d'Allier sud". Cette extension concerne également le couloir écologique que représente le ruisseau. Bien que la remarque faite à ce sujet soit prise en compte dans le document complémentaire remis en cours d'enquête, l'impact reste très fort.
De même, le développement futur de la zone AUi du *bas de Jarraux* le long du ruisseau concerne une zone boisée intéressante pour la biodiversité et la faune, ainsi que pour partie une zone agricole. **Or la préservation des espaces naturels et des corridors écologiques est un des objectifs du PLU. Il conviendrait que le projet d'aménagement futur prenne en compte ces particularités et que des mesures de préservations de ces espaces soient incluses dans les OAP.**
Les zones AUc et AUi* contribuent à la diminution des surfaces propices à l'agriculture dans un secteur de plaine, de même que la zone AUg *des Viqueries.*
En ce qui concerne plus particulièrement la zone AUi*, son urbanisation étant subordonnée à une révision du PLU, il serait préférable dans l'attente, de la classer en zone A. Ce classement contribuerait ainsi à maintenir des surfaces agricoles intéressantes, car situées en plaine et préserverait les paysages à l'entrée sud de l'agglomération.

VI. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET ORGANISMES CONSULTES.

La commune a soumis le dossier à l'avis des services préfectoraux et des personnes publiques concernés :
- Préfecture de l'Allier (Direction Départementale des Territoires)
- Agence Régionale de Santé
- Conseil Départemental
- Commune de SAINT PRIEST BRAMEFANT
- Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- Chambre d'Agriculture
- Communauté d'agglomération de VICHY

Les avis de ces différents organismes sont joints au dossier d'enquête.

61. Préfecture de l'Allier (Direction Départementale des Territoires)

Dans son courrier en date du 10 mars 2017, la Préfecture de l'Allier (Direction Départementale des Territoires) se montre critique à l'égard du projet présenté. Elle souligne, concernant les zones AUg, que *" le règlement et les OAP définies pour l'ensemble de ces secteurs ne permettront pas, en l'état, 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 fixé la commune et à l'enjeu de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixé par le code de l'urbanisme (article L 151-5)"* et demande de compléter le rapport de présentation par une analyse de la consommation foncière. Elle préconise également de stopper l'urbanisation lâche et linéaire sur les secteurs des *Petits Bois* et de *Pont-Barraux*.
En ce qui concerne les secteurs de développement économique (zones AUi), la Préfecture précise que leur ouverture à l'urbanisation ne répond pas aux conditions de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme car des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

devraient encadrer l'urbanisation de ces zones au même titre que les zones à vocation résidentielle.
Elle note enfin que la prise en compte des espaces naturels et des corridors écologiques qui constitue une force sur le reste du territoire communal apparaît comme écartée sur les secteurs à vocation économique

En conclusion, elle formule **un avis favorable avec réserves** tant que les observations portées dans l'avis joint et particulièrement au paragraphe 2 *"éléments importants à reprendre"* n'auront pas été prises en compte.

Les points importants de cet avis sont rappelés ci-après.

Eléments importants à reprendre, car susceptibles d'entraîner une illégalité vis à vis du code de l'urbanisme :

Si la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation est plutôt pertinente, les mesures réglementaires mises en place dans le PLU sont insuffisantes pour en maîtriser l'urbanisation.
Le PLU, tel que présenté ne permet pas d'assurer une modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le rapport de présentation et le PADD devront par conséquent être complétés par une analyse chiffrée et précise de la consommation foncière et par des objectifs plus détaillés de cette consommation.
Si aucune mesure forte n'est instaurée dans le PLU pour inciter à une plus grande densité des constructions, la commune n'atteindra pas les objectifs de densité fixés par le SCOT et au final, n'aura pas répondu au principe de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Si le secteur des *Viqueries* peut effectivement se révéler stratégique pour le développement de la commune, il apparaît indispensable de davantage en maîtriser l'urbanisation, d'autant plus que celle-ci se fera pour partie au détriment de parcelles agricoles.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement économique définis au PLU ne répondent pas aux conditions de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme. Des OAP doivent être mises en place dans ces secteurs pour en encadrer l'urbanisation.
Il apparaît important de prendre en compte certains éléments naturels identifiés sur ces secteurs voués au développement économique : des emprises boisées sont présentes, et pour la partie dédiée au projet d'extension de RENOVA, aucune zone tampon n'est prévue autour du petit ruisseau situé entre les zones Ui et AUi.
Alors que la préservation de la trame verte et bleue et que la valorisation des espaces naturels et forestiers constitue globalement une force du PLU sur le reste du territoire communal, il devrait en être de même sur ces secteurs à vocation économique.
Des enjeux de préservation du paysage et de qualité de l'entrée sud de l'agglomération sont par ailleurs à rajouter pour ces secteurs.

Recommandations d'ordre réglementaire et technique

Plusieurs lacunes quant à la définition de la projection démographique, puis des logements induits et de l'estimation du foncier constructible nécessaire ont été relevées.
Il conviendra de supprimer les espaces boisés classés dans la bande de servitude gaz.
Les projets d'extension de l'usine RENOVA sur les parcelles des périmètres de protection rapprochée des captages sont en contradiction avec l'arrêté préfectoral et ne peuvent être envisagés en l'état.

Point positif : il est reconnu la bonne lisibilité du plan de zonage

62. Agence Régionale de Santé (ARS)

L'Agence Régionale de Santé note que le document relatif à la qualité de l'eau potable est erroné et fournit le document correct. Elle suggère de rajouter des documents et informations relatifs aux captages d'eau potable et appelle l'attention sur le fait que les projets d'extension de l'usine RENOVA dans la zone de protection des captages sont en contradiction avec l'arrêté préfectoral. Elle juge prématuré de dire que le projet sera adapté aux contraintes fixées par l'hydrogéologue.

63. Conseil départemental

Le conseil départemental ne formule aucune remarque particulière.

64. commune de SAINT-PRIEST-BRAMEFANT

La commune de SAINT-PRIEST-BRAMEFANT n'émet aucune remarque particulière sur le projet.

65. Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

Après avoir rappelé que son avis ne porte que sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le document et n'est donc ni favorable, ni défavorable, **la MRAE expose un point de vue assez critique sur le dossier présenté** :

. *Sur l'ensemble du dossier :*

L'organisation en trois tomes rend sa compréhension peu aisée et le contenu de certains paragraphes est trop succinct. Cependant le résumé non technique est apprécié de manière positive.

. *Sur l'état initial de l'environnement :*

L'ensemble des thèmes environnementaux est abordé. La MRAE note le net recul des terres agricoles sur la commune, notamment dans la partie sud du territoire et estime que les conséquences des risques ne sont pas assez exposées.

. *Sur la justification des choix :*

La MRAE souligne une différence considérable entre les objectifs du SCOT et du PLU en matière d'objectifs de croissance de la population.

. *Sur la prise en compte de l'environnement :*

Dans ce domaine la MRAE se montre assez critique. Les dispositions du PLU ne traduisent pas clairement la volonté d'une gestion économique de l'espace et la consommation foncière est élevée (52 ha). Concernant le milieu naturel il est noté que le principal impact concerne la partie sud de la commune. La MRAE estime insuffisante la prise en compte des impacts notamment dans la zone *des Viqueries* et la zone de *la Croix des Vernes*, celle-ci se

développant dans la zone d'expansion des crues ainsi que sur une partie de la zone NATURA 2000 "Val d'Allier sud". **Par conséquent, la MRAE recommande de réaliser une évaluation des incidences du projet de PLU sur NATURA 2000.** Enfin elle regrette qu'aucune mesure concernant le développement du transport collectif ne soit étudiée, en particulier les possibilités de densification de l'habitat autour de la gare ainsi que l'aménagement de liaisons piétonnières entre celle-ci et les secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat.

66. Chambre d'Agriculture

Bien que les objectifs d'accroissement démographique et de construction de nouveaux logements lui paraissent ambitieux, la chambre d'agriculture prend acte du projet de PLU. Elle demande toutefois un phasage de la zone Aug *"les Viqueries"* prévoyant une ouverture progressive à l'urbanisation.

67. Communauté d'agglomération de VICHY

671. Avis initial

Après étude du projet et développement de ses arguments, la communauté d'agglomération VICHY COMMUNAUTÉ fournit une synthèse de recommandations rappelée ci-dessous :

. *Volet économique*

- ajuster le périmètre du zonage Ui au nord-est de la ZA du *Bois des Jarraux* en reclassant ce secteur en zone A (*)
- préciser le périmètre de la ZACOM sur le plan de zonage, en le dissociant du zonage Ui
- élaborer une OAP sur les zones AUi

. *Volet démographique et habitat*

- corriger l'erreur de calcul sur les objectifs de croissance démographique et reprendre la démonstration d'identification du besoin en logement
- adapter le zonage Nh (accueil des gens du voyage) en fonction de la faisabilité opérationnelle

. *Volet environnement*

- préciser les objectifs de densité dans les OAP
- prévoir un phasage de l'ouverture à l'urbanisation sur le secteur des *Viqueries*

En outre, la communauté d'agglomération formule des recommandations en ce qui concerne la rédaction de certains points du règlement afin d'en clarifier l'expression.

672. Informations complémentaires

En cours d'enquête, la communauté d'agglomération a fait remettre au commissaire enquêteur un document prenant en compte les remarques formulées par la Préfecture.

(*) il s'agit semble-t-il, des parcelles n° 8, 12 ,13, 14 situées au sud de la zone N des *Viqueries*

. *Zonage*
- le secteur Ug 3 des *Petits Bois* est diminué
- le secteur Ug 5 des *Jarraux* est supprimé et placé en zone agricole
- le secteur AUi au sud de la commune est scindé en trois zones distinctes :
  . Au nord, la zone AUi des *Bas de Jarraux* artisanale et industrielle
  . Au centre jusqu'au rond-point, la zone AUc dédiée aux activités commerciales
  . Au sud, la zone AUi* soumise à modification préalable du PLU pour son aménagement

. *Environnement*
- mesures réglementaires pour préserver les paysages à l'entrée sud de l'agglomération
- mise en place d'une OAP globale pour encadrer l'urbanisation des zones AUi, AUc et AUi*

. *OAP des zones AUg*
- mise en place de mesures réglementaires complémentaires

. *Divers*
- compléments d'informations apportés en ce qui concerne les analyses et développements en matière de démographie, logement, consommation foncière
- rectification des erreurs matérielles relevées dans la rédaction et ajout d'informations complémentaires au PLU

Ce document a été ajouté au dossier tenu à la disposition du public.

VII. OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Une quinzaine de personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur et la plupart ont fait part de leurs observations. Une remarque a été portée au registre, neuf lettres ou notes ont été remises au commissaire enquêteur, dont une pétition comportant 161 signatures. Ces documents sont joints au registre d'enquête publique.
Après analyse, il est possible de les classer en deux grandes catégories :
- les observations d'ordre général
- les observations liées à des intérêts particuliers

71. OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL

L'aire destinée à l'implantation d'une aire de grand passage des gens du voyage (zone Nh) est contestée et génère le traditionnel rejet de la population à cet égard. Une ***pétition regroupant 161 signatures de personnes opposées a été remise au commissaire enquêteur***. Elle émane pour l'essentiel d'habitants de la commune limitrophe d'ABREST, mais aussi de SAINT-YORRE. L'argumentaire avancé souligne la proximité d'habitations, une sortie dangereuse en raison de la circulation importante et la proximité d'une zone naturelle. En outre l'emplacement semble mal choisi (endroit sombre et humide), et son aménagement paraît onéreux.
Les Associations Communales de Chasse Agréées de SAINT-YORRRE et ABREST ont remis une copie des courriers qu'elles avaient adressés à leur Maires respectifs dans lesquels elles s'opposent à la création de cette zone. Elles contestent son aptitude à recevoir dans des conditions dignes les gens du voyage et s'inquiètent de l'impact de cette présence sur la faune sauvage qui utilise habituellement cette coulée pour se déplacer. Elles craignent des accidents de circulation si les animaux venaient à traverser la route ailleurs.

Monsieur SABOT Michel, référent de la commune d'ABREST a remis au commissaire enquêteur, un courrier auquel sont joints un extrait des délibérations du conseil municipal d'ABREST qui s'oppose à cette aire d'accueil et une copie des lettres de contestation qu'il a adressées au président de la Communauté d'Agglomération de VICHY et au Préfet de l'ALLIER.
Dans son courrier, Monsieur SABOT rappelle que la zone choisie pour la création de l'aire de grand passage est identifiée au SCOT comme zone verte naturelle, corridor écologique, faunistique et floristique de type 1. Il signale la proximité avec de nombreuses maisons tant d'ABREST que de SAINT-YORRE, dont la valeur serait grevée par ce voisinage, ainsi qu'un restaurant, dont la fréquentation pourrait souffrir. Il rappelle que par le passé, ce lieu a fait l'objet d'une fermeture par les communes concernées afin de lutter contre des trafics en tous genres qui s'y déroulaient.
Il estime que ce terrain est inapproprié en raison de sa forte pente qui nécessitera des travaux conséquents pour le rendre accessible aux caravanes et que les frais engendrés par la mise aux normes (amenée des fluides, évacuation des eaux usées, etc.) seront excessifs (de l'ordre de 600 à 800 000 €). Enfin, il s'émeut du nom du lieu *(Coupe-Gorge)* peu engageant, du manque d'ensoleillement et des difficultés d'accès en hiver (verglas, neige...).

Remarques du commissaire enquêteur :

1. la dangerosité de la sortie est avérée *(photo 1)*. En effet, le talus à gauche de la sortie et le léger bombé de la RD 906 en sortie de SAINT-YORRE gênent la visibilité dans cette direction. De plus la plus grande confusion règne quant à la vitesse autorisée à cet endroit. Limitée à 70 km/h à la sortie d'ABREST jusqu'au restaurant *"la Colombière"*, elle repasse à 90 km/h jusqu'à l'entrée de SAINT-YORRE où le panneau d'entrée d'agglomération implique 50 km/h, mais est contredit vingt mètres plus loin par un panneau 70 km/h ! Et dans l'autre sens, dès le panneau de fin d'agglomération la vitesse autorisée est de 90 km/h (ce qui concerne donc le carrefour d'accès à l'aire des gens du voyage) !
Il serait nécessaire d'uniformiser la limitation de vitesse dans ce secteur et d'aménager l'accès à la zone Nh (rond-point ou couloirs d'accès et de sortie matérialisés par exemple).

2. les remarques relatives à la proximité d'une zone naturelle et au passage de la faune sauvage ne sont pas recevables, dès lors qu'il ne s'agit pas d'une implantation pérenne.

3. Le grief fait à l'égard de la qualité de la zone (ombre, humidité) peut aisément être résolu par l'éclaircissage modéré du couvert boisé, sans que cela porte atteinte à l'environnement naturel.

4. le caractère de zone naturelle ne peut pas s'appliquer à l'emprise de l'ancienne route, dès lors qu'elle a continué à être utilisée par le passé en parking ou zone de pique-nique liés à la voie principale.

5. Concernant la proximité d'habitations d'ABREST, une seule a une vue directe sur la zone Nh au niveau du virage et du pont sur le ruisseau *(photo 2)*.
Le préjudice pour son propriétaire étant avéré, il conviendra de limiter l'aménagement suffisamment en amont du virage et d'implanter une clôture ou des blocs de roches pour en interdire l'accès.

6. S'agissant du toponyme *"Coupe-Gorge"* et conscient de son caractère sinistre, le cabinet d'étude a proposé de lui substituer *"Rouge-Gorge"* plus bucolique.
Après recherche, il apparaît que ce ruisseau qui fait grosso-modo la limite entre les communes de SAINT-YORRE et ABREST était noté au cadastre napoléonien, ***"ruisseau de Châtelus"*** sur la première et ***"ruisseau des Chatelards"*** sur la seconde. **Pour supprimer la connotation tragique actuelle tout en conservant une mémoire locale, peut-être serait-il plus opportun de lui restituer l'un de ses noms d'origine ?**

72. OBSERVATIONS LIÉES à des INTÉRÊTS PARTICULIERS

Ces observations sont présentées nominativement de façon à permettre leur étude au cas par cas, certaines d'entre-elles reposant sur des arguments pertinents.

1. Monsieur LANTERNE Robert souhaite que le périmètre de la zone UG 3 des *Petits Bois* soit redéfini pour y inclure les parcelles AO 85, 86 et 87 lui appartenant. D'une superficie totale de 3080 m2 et entourées de parcelles déjà urbanisées elles sont accessibles par un chemin privé et par *l'impasse des chevreuils* (privée) et leur desserte par les réseaux, d'eau, assainissement et électricité assurée. Cette modification ne porterait pas préjudice aux zones agricoles, car de faible superficie et enclavées dans une zone urbaine, ces parcelles ne sont pas exploitées.

2. Madame DEBOURBE et Monsieur MARIOLI, domiciliés *6 impasse des chevreuils* à SAINT-YORRE s'étonnent que leur maison implantée sur la parcelle AO 116 soit placée en zone agricole et demandent que l'ensemble de cette parcelle soit classé en zone UG3.

3. Monsieur VIGNAUD conteste le fait que les parcelles dont il est propriétaire au lieu-dit *Le Gourset* (AT 8, 9, 10, 11 et 27) soient classées en zone A. En effet elles sont incluses dans une zone déjà construite et sont desservies par les réseaux. De plus la parcelle AT 27 a fait l'objet d'une division en trois lots dotés d'un certificat d'urbanisme en cours de validité.

4. Monsieur FORESTIER André signale que les parcelles dont il est propriétaire au lieu-dit *Pont Barraux* étaient constructibles au moment de leur acquisition et demande que leur classement en zone A du futur PLU soit reconsidéré. Il fournit un ensemble de documents à l'appui de sa demande :
- extrait du plan cadastral
-certificat d'urbanisme du 16 mars 1972
- arrêté préfectoral du 20 septembre 1972
- plan de masse du lotissement prévu (3 lots)

Il expose que les parcelles n° 1, 2 et 3 sont construites et souhaiterait agrandir le lotissement sur les parcelles 4, 5 et 31.

5. Monsieur BECOUZE, propriétaire de la parcelle AN n° 26 au lieu-dit *Les Plans*, souhaite que l'implantation de la limite de la zone N qui partage sa propriété en deux parties soit reconsidérée. Il fournit à l'appui de sa requête une proposition de limite pour cette zone.

<u>Remarques du commissaire enquêteur :</u>

1. La requête de Monsieur LANTERNE paraît recevable en ce sens que cela conduirait à une densification de l'habitat dans une zone déjà construite, ce qui est un objectif du SCOT.

En outre la superficie concernée est négligeable au regard de celle dévolue aux zones agricoles et les parcelles concernées desservies par des voies et réseaux à proximité immédiate.

2. Après étude du cadastre, il apparaît que le bureau d'étude a utilisé un fond de carte ancien. La parcelle AO 116 est en effet construite depuis plusieurs années (cf. § 42 ci-dessus). Son classement en zone UG 3 serait donc plus approprié.

3. Concernant la parcelle 27, Monsieur VIGNAUD a en outre produit un courrier de VICHY COMMUNAUTE, **l'invitant à profiter de la création prochaine d'un collecteur d'eaux usées le long de cette parcelle, pour faire à moindre coût les raccordements nécessaires à ses trois lots.** Les parcelles situées le long du ruisseau *le Gourset* sont par contre difficilement utilisables à des fins d'urbanisation. Dans l'ensemble, **le classement en zone A du secteur du Gourset semble inapproprié** en raison de l'urbanisation existante et d'une topographie rendant difficile une mise en valeur agricole.

4. Depuis l'origine de cette affaire, le plan cadastral a été remanié mais il est possible de reconnaître la propriété. Il est constaté une différence entre les numéros de parcelles construites sur le cadastre par rapport au plan de masse fourni. Le certificat d'urbanisme concernait les ex-parcelles 117 et 118, devenues au cadastre actuel parcelles n°1, 2 et 4. La parcelle n° 4 n'est pas construite. La parcelle n° 3 actuellement construite n'était pas concernée par le CU de 1972.
Donner une suite favorable à la demande de Monsieur FORESTIER serait en contradiction avec les objectifs du PLU (lutter contre l'étalement urbain, préserver des surfaces agricoles)

5. Dans le secteur *des Plans*, le tracé de la zone A ne tient pas compte des limites des parcelles, ce qui, sur le terrain peut ne pas être compréhensible. Toutefois, si un ajustement était envisagé pour l'ensemble de ce secteur, eu égard à la superficie de la parcelle incriminée il n'est pas concevable qu'elle soit totalement intégrée en zone UG 3. D'ailleurs Monsieur BECOUZE en convient puisqu'il ne demande qu'un aménagement partiel.

VIII. REPONSES DE LA MAIRIE.

Dans son courrier du 23 juin 2017 *(joint au présent rapport)*, la Mairie de SAINT-YORRE entend réserver une suite favorable aux demandes formulées par Monsieur LANTERNE ainsi que par Madame DEBOURBE et Monsieur MARIOLI, en incluant dans la zone UG 3 des *Petits Bois*, les parcelles AO 85, 86, 87 et 116.

De même, suite à la demande de Monsieur VIGNAUD, elle envisage de redéfinir le contour de la zone UG 3 du *Gourset* afin de prendre en compte les parcelles déjà construites ou faisant l'objet d'un certificat d'urbanisme en cours de validité.

Par contre les demandes émanant de Monsieur FORESTIER *(Pont Barraux)* et Monsieur BECOUZE *(Les Plans)* ne peuvent être prises en considération en raison de la topographie des lieux et de l'absence ou l'éloignement des réseaux et voiries.

En ce qui concerne l'aire de grand passage des gens du voyage (zone Nh), après avoir rappelé qu'il s'agit d'une obligation légale dont le financement est en partie pris en charge par l'Etat, la commune réfute la plupart des arguments avancés tant par Monsieur SABOT que par les

associations communales de chasse et les signataires de la pétition. Cependant elle précise que certains points litigieux seront résolus lors de l'aménagement de l'aire :

- élagage pour un meilleur ensoleillement
- éclairage public
- modification du toponyme
- adaptation du périmètre pour éviter que le dernier emplacement ne soit trop bas et limiter les coûts d'aménagement
- intervention auprès de la DDT et des services de l'Etat pour un aménagement de l'accès

Dans ce même courrier, la Mairie confirme les modifications et précisions évoquées par Monsieur NOCART, adjoint au Maire, au cours de son entretien avec le commissaire enquêteur lors de la permanence du 10 juin et qui seront intégrées dans le PLU définitif :

- création d'une zone Uj à usage de jardins dans zone UG 2 *Le Bouchat* (voir plan 1)
- création d'une zone Uj dans le prolongement sud du *parc Larbaud* (voir plan 2)
- la zone AUg du clos *Nicolas LARBAUD* est une zone pavillonnaire **destinée uniquement à un usage d'habitat**

TRETEAU, le 29 juin 2017

PIECES ANNEXÉES

- photographies de la zone Nh

- procès-verbal des observations recueillies

- lettre du commissaire enquêteur
à la Mairie de SAINT-YORRE
du 16 juin 2017

- lettre de la Mairie
du 23 juin 2017
en réponse aux observations formulées

Photo 1

Photo 2

ENQUETE PUBLIQUE

sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
de la commune de SAINT-YORRE (Allier)

PROCÈS-VERBAL

DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PORTÉES AU REGISTRE D'ENQUÊTE

Le 10 juin 2017, l'enquête publique étant close, je soussigné France PISSOCHET, commissaire enquêteur, ai rédigé le présent procès-verbal relatant les observations du public consignées au registre d'enquête ou adressées par courrier et pour lesquelles une réponse de la mairie de SAINT-YORRE est demandée :

1. Observations portées au registre

Une observation a été portée au registre. Le passage de plusieurs personnes y a été mentionné. Certaines ont fait parvenir un courrier ultérieurement. Une pétition a été déposée.

2. Courriers reçus

Neuf courriers ont été déposés en mairie ou adressés au commissaire enquêteur.

Monsieur LANTERNE Robert souhaite que le périmètre de la zone UG 3 des *Petits Bois* soit redéfini pour y inclure les parcelles AO 85, 86 et 87 lui appartenant. D'une superficie totale de 3080 m2 et entourées de parcelles déjà urbanisées elles sont accessibles par un chemin privé et par *l'impasse des chevreuils* (privée) et leur desserte par les réseaux, d'eau, assainissement et électricité assurée. Cette modification ne porterait pas préjudice aux zones agricoles, car de faible superficie et enclavées dans une zone urbaine, ces parcelles ne sont pas exploitées.

Madame DEBOURBE et Monsieur MARIOLI signalent que leur maison située *6 impasse des chevreuils* construite en 2012 ne figure pas sur le plan de zonage. Ils demandent donc que la parcelle sur laquelle elle est construite (AO 116) soit incluse dans la zone Ug 3 des *Petits Bois.*

Monsieur SABOT Michel, référent de la commune d'ABREST a remis au commissaire enquêteur, un courrier auquel sont joints un extrait des délibérations du conseil municipal d'ABREST qui s'oppose à l'aire d'accueil des gens du voyage et une copie des lettres de contestation qu'il a adressées au président de la Communauté d'Agglomération de VICHY et au Préfet de l'ALLIER.
Dans son courrier, Monsieur SABOT rappelle que la zone choisie pour la création de l'aire de grand passage est identifiée au SCOT comme zone verte naturelle, corridor écologique, faunistique et floristique de type 1. Il signale la proximité avec de nombreuses maisons tant

d'ABREST que de SAINT-YORRE, dont la valeur serait grevée par ce voisinage, ainsi qu'un restaurant, dont la fréquentation pourrait souffrir. Il rappelle que par le passé, ce lieu a fait l'objet d'une fermeture par les communes concernées afin de lutter contre des trafics en tous genres qui s'y déroulaient. Il estime que ce terrain est inapproprié en raison de sa forte pente qui nécessitera des travaux conséquents pour le rendre accessible aux caravanes et que les frais engendrés par la mise aux normes (amenée des fluides, évacuation des eaux usées, etc.) seront excessifs (de l'ordre de 600 à 800 000 €). Enfin, il s'émeut du nom du lieu *(Coupe-Gorge)* peu engageant, du manque d'ensoleillement et des difficultés d'accès en hiver (verglas, neige...).
Dans un courrier complémentaire, il rappelle les dégradations dont avaient souffert les installations de pique-nique naguère implantées.

Les Associations Communales de Chasse Agréées de SAINT-YORRRE et ABREST ont remis une copie des courriers qu'elles avaient adressés à leur Maires respectifs dans lesquels elles s'opposent à la création de cette zone. Elles contestent l'aptitude de cette zone à recevoir dans des conditions dignes les gens du voyage et s'inquiètent de l'impact de cette présence sur la faune sauvage qui utilise habituellement cette coulée pour se déplacer. Elles craignent des accidents de circulation si les animaux venaient à traverser la route ailleurs.

Monsieur VIGNAUD conteste le fait que les parcelles dont il est propriétaire au lieu-dit *Le Gourset* (AT 8, 9, 10, 11 et 27) soient classées en zone A. En effet elles sont incluses dans une zone déjà construite et sont desservies par les réseaux. De plus la parcelle AT 27 a fait l'objet d'une division en trois lots dotés d'un certificat d'urbanisme en cours de validité.

Monsieur FORESTIER André signale que les parcelles dont il est propriétaire au lieu-dit *Pont Barraux* étaient constructibles au moment de leur acquisition et demande que leur classement en zone A du futur PLU soit reconsidéré. Il fournit un ensemble de documents à l'appui de sa demande :
- extrait du plan cadastral
-certificat d'urbanisme du 16 mars 1972
- arrêté préfectoral du 20 septembre 1972
- plan de masse du lotissement prévu (3 lots)
Il expose que les parcelles n° 1,2 et 3 sont construites et souhaiterait agrandir le lotissement sur les parcelles 4,5 et 31.

Monsieur BECOUZE, propriétaire de la parcelle n° 26 au lieu-dit *Les Plans*, souhaite que l'implantation de la limite de la zone A qui partage sa propriété en deux parties soit déplacée pour s'aligner sur les limites physiques des parcelles contiguës.

3. Pétition

Une pétition regroupant 161 signatures de personnes opposées à la création d'une aire pour gens du voyage (zone Nh) a été remise au commissaire enquêteur. Elle émane pour l'essentiel d'habitants de la commune limitrophe d'ABREST, mais aussi de SAINT-YORRE. L'argumentaire avancé souligne la proximité d'habitations, une sortie dangereuse en raison de la circulation importante, la proximité d'une zone naturelle. En outre l'emplacement semble mal choisi (endroit sombre et humide), et son aménagement paraît onéreux.

Fait et clos à TRETEAU à la date ci-dessus

Monsieur France PISSOCHET
commissaire enquêteur
2, impasse Le Parc
03 220 TRETEAU
courriel: fp.leparc@orange.fr
tél: 06 88 57 00 94

TRETEAU, le 16 juin 2017

à Monsieur le Maire
de **SAINT-YORRE**

OBJET : enquête relative au projet de PLU de SAINT-YORRE
Référence : arrêté du18 avril 2017 de la communauté d'agglomération
Pièce jointe : Procès-verbal de fin d'enquête

Monsieur le Maire,

L'enquête conduite en application de l'arrêté cité en référence est désormais close. Conformément à l'article 5, j'ai l'honneur de vous adresser ci-joint le procès-verbal des observations portées au registre d'enquête.

Je vous saurais gré de bien vouloir me faire connaître les remarques et réponses qu'elles appellent de votre part sous un délai de quinze jours à compter de leur réception.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

DEPARTEMENT
DE L'ALLIER

Arrondissement de Vichy

BP n°1
Code Postal : 03270

Téléphone : 04.70.59.20.09
Télécopie : 04.70.59.52.59

Internet : www.ville-saint-yorre.fr
E-mail : mairie@ville-saint-yorre.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE SAINT-YORRE

23/06/2017

Monsieur France PISSOCHET
Commissaire enquêteur
2, impasse La Parc

03 220 TRETEAU

N/Réf.: JK/ DM/ 118187

Affaire suivie par : D. MOURNET

OBJET : Remarques et réponses suite à enquête publique du PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Suite à la clôture de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Yorre, vous nous avez adressé le procès-verbal des observations portées au registre d'enquête.

Je vous fais donc part, point par point, de nos remarques en réponse à ces observations :

- Demande de **M. LANTERNE** sollicitant une redéfinition du périmètre de la zone UG 3 des Petits Bois :

  → **Avis favorable**, *pour que soient incluses dans cette zone les parcelles AO 85, 86 et 87, puisque effectivement, les parcelles aux abords sont déjà urbanisées, accessibles et la desserte par les réseaux assurée.*

- Demande de **Mme DEBOURBE et M. MARIOLI** signalant que leur maison située 6 impasse des chevreuils ne figure pas sur le plan de zonage.

  → **Avis favorable** *pour que la parcelle (AO 116) en question soit incluse dans la zone Ug 3 des Petits Bois.*

- Courrier de **M. SABOT**, « référent » de la commune d'Abrest, s'opposant à l'implantation d'une aire d'accueil des Gens du Voyage sur le territoire de la commune de Saint-Yorre, en s'appuyant sur les arguments suivants :

  - La zone est identifiée au SCOT comme zone verte, naturelle, corridor écologique, faunistique et floristique de type 1 ;
  - Implantation néfaste vis-à-vis du voisinage d'Abrest, pouvant grevée la valeur des maisons des particuliers et la fréquentation d'un restaurant ;
  - Site par le passé propice aux trafics en tous genres ;
  - Site inapproprié en raison de sa forte pente, dont l'accessibilité sera de ce fait rendue coûteuse, et de son manque d'ensoleillement notamment ;
  - Le nom Coupe-Gorge est estimé peu engageant ;
  - Sont rappelées les dégradations passées des installations de pique-nique de l'époque.

→ **Réponse :** *Même si l'on peut s'étonner de la qualité de « référent de la commune d'Abrest », il convient d'apporter des éléments de réponse aux arguments soulevés :*

- *Bien qu'identifiée au SCOT, la reconnaissance de corridor écologique n'est en rien incompatible avec l'implantation d'aire d'accueil des Gens du Voyage ;*
- *Outre le fait que le site retenu soit suffisamment éloigné des habitations d'Abrest et du restaurant, les espaces boisés (du corridor écologique justement) masque complétement l'aire depuis la commune d'Abrest. Par ailleurs, il est déplacé d'affirmer que le passage de citoyens français sur cette aire puisse causer un préjudice financier aux riverains ;*
- *Une route désaffectée est nécessairement un lieu isolé. L'implantation d'aire d'accueil et d'un éclairage public adapté permettra justement d'éviter les désagréments passés,*
- *Sur la question de la forte pente, il peut effectivement être envisagé d'adapter le périmètre initialement prévu, notamment sur la partie basse de la zone. L'aménagement de l'aire conduira quant à elle forcément à des travaux d'élagage / d'éclaircissement des arbres, afin de permettre un ensoleillement suffisant. Par ailleurs, il est utile de repréciser que la création d'aire d'accueil des Gens du Voyage relève d'une obligation légale. Les coûts sont d'ailleurs en partie supportés par l'Etat.*
- *Le nom de Coupe-Gorge a été changé en Rouge-Gorge. Ce changement de dénomination a été acté par l'ensemble des partenaires ;*
- *Enfin, les dégradations passées relevaient d'un autre contexte, qui n'est plus d'actualité aujourd'hui.*

- Courrier des **Associations communales de Chasse** Agréées de Saint-Yorre et d'Abrest, s'inquiétant des conditions d'accueil des Gens du Voyage et de l'impact de leur présence sur cette zone, en relevant le risque des accidents de circulation :

→ **Réponse :** *Une Aire d'accueil des Gens du Voyage répond à un cahier des charges précis en termes d'installations et d'aménagements (sanitaires, stationnement…). Leur crainte est donc prise en compte et les solutions apportées seront adaptées. Quant au passage des animaux, le corridor écologique est suffisamment long, en amont et en aval de la zone, pour permettre à la faune de pouvoir continuer à se déplacer tout en évitant les axes de circulation.*

- Demande de **M. VIGNAUD** contestant le classement de ses parcelles en zone A au lieu-dit le Gourcet :

→ **Réponse :** *La parcelle AT 8 est en réalité déjà construite. La proximité du ruisseau Le Gourcet et le fort risque d'inondation rend difficile l'ouverture à l'urbanisation des parcelles AT 10 et 11. Concernant la parcelle AT 9, il est utile de préciser qu'elle est bien incluse dans une zone déjà construite et desservie par les réseaux. Il en va de même pour une partie de la parcelle AT 27, actuellement divisée en 3 lots dotés d'un CU a priori en cours de validité. Il est proposé de revoir le zonage Ug3 tel que proposé en annexe 4, afin de rendre cohérente l'urbanisation de plusieurs parcelles en comblant les « dents creuses ». Il conviendra également de préciser dans le règlement qu'une zone de 3m sera « réservée » pour assurer l'entretien du Gourset.*

- Demande de **M. FORESTIER** précise qu'au moment de leur acquisition, ses parcelles situées au lieu-dit Pont Barraux étaient constructibles. Il souhaite donc que leur classement en zone A soit reconsidéré :

→ **Réponse :** *Les documents fournis, et notamment des certificats d'urbanisme datant de 1972, ne sont plus recevables. Il paraît difficile de répondre favorablement à cette demande puisque les terrains présentent une très forte pente, qu'ils sont situés dans une zone naturelle, et surtout que les réseaux et voiries ne sont pas à proximité des parcelles en question. Leur extension est absolument inenvisageable, et il paraît difficile de donner une suite favorable à cette demande.*

- Demande de **M. BECOUZE**, sollicitant que la limite de la zone A qui partage sa propriété en deux soit déplacée (parcelle 26 au lieu-dit Les Plans), pour être alignée sur les limites des parcelles contiguës.

→ **Réponse :** *Ici encore, la moitié de parcelle en question est en forte pente et les réseaux sont éloignés. La limité proposée est en parfaite cohérence avec les dénivelés et la zone A. Il ne peut être envisagé une suite favorable à cette demande.*

- Pétition regroupant 161 signatures de personnes opposées à la création d'une aire d'accueil des Gens du Voyage, s'appuyant sur les arguments suivants :

- Proximité des habitations ;
- Sortie dangereuse en raison de la circulation importante ;
- Proximité d'une zone naturelle ;
- Et enfin, selon les pétitionnaires, endroit mal choisi et aménagement onéreux.

→ **Réponse :**

- *La proximité des habitations a déjà été traitée dans ce courrier. La distance des maisons de l'aire d'accueil reste suffisante, et surtout il n'y aucun vis-à-vis entre le site retenu et les habitations d'Abrest ;*
- *La circulation est certes importante, mais en nette diminution depuis la création du contournement sud-ouest. Mais cette observation pourrait être rapportée aux services de la DDT et de l'Etat pour envisager un éventuel aménagement ;*
- *La proximité d'une zone naturelle a déjà été abordée dans ce courrier. Celle-ci n'empêche en rien la création d'une aire d'accueil des Gens du Voyage ;*
- *Des précisions ont déjà été apporté quant au site retenu et à son coût. Afin d'offrir les meilleures conditions d'implantations possibles, il pourra être envisagé d'apporter quelques adaptations au périmètre retenu, et éviter ainsi au dernier emplacement d'être situé trop bas et limiter ainsi les coûts de terrassement et d'aménagements supportés par l'Agglomération et l'Etat. Cette observation est donc bien prise en compte, et Vichy Communauté, porteur du projet, devra en effet répondre à cette problématique soulevée.*

Par ailleurs, M. NOCART, Adjoint au Maire de Saint-Yorre, vous avait rencontré le 10 juin 2017 en Mairie. Il souhaitait intégrer les observations suivantes qui n'apparaissent pas dans votre procès-verbal en date du 16 juin 2017 (Voir documents en annexe) :

- Annexe 1 : partie à intégrer en zone Uj (jardin) ;
- Annexe 2 : suite à une erreur de délimitation, réintégrer la parcelle signalée en zone Uj ;
- Annexe 3 : sur le clos Nicolas Larbaud, il faut préciser que ce lotissement est réservé à une zone pavillonnaire à vocation d'habitat uniquement.

Ces observations seront bien entendu communiquées à notre cabinet en charge de l'élaboration de notre PLU pour modifications.

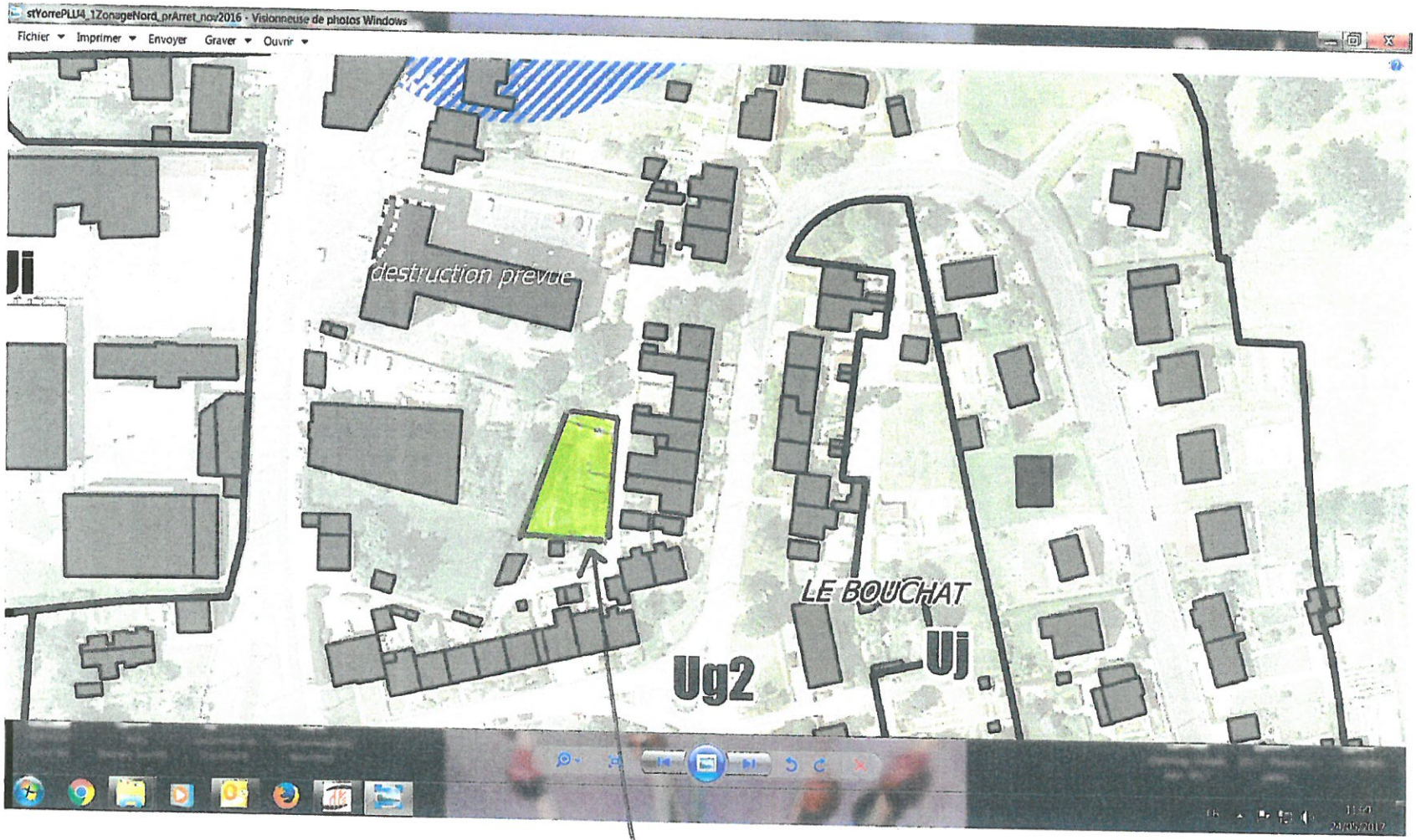
Restant à votre entière disposition au cas où vous souhaiteriez des précisions complémentaires, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

MAIRIE DE SAINT-YORRE (Allier)

Le Maire,

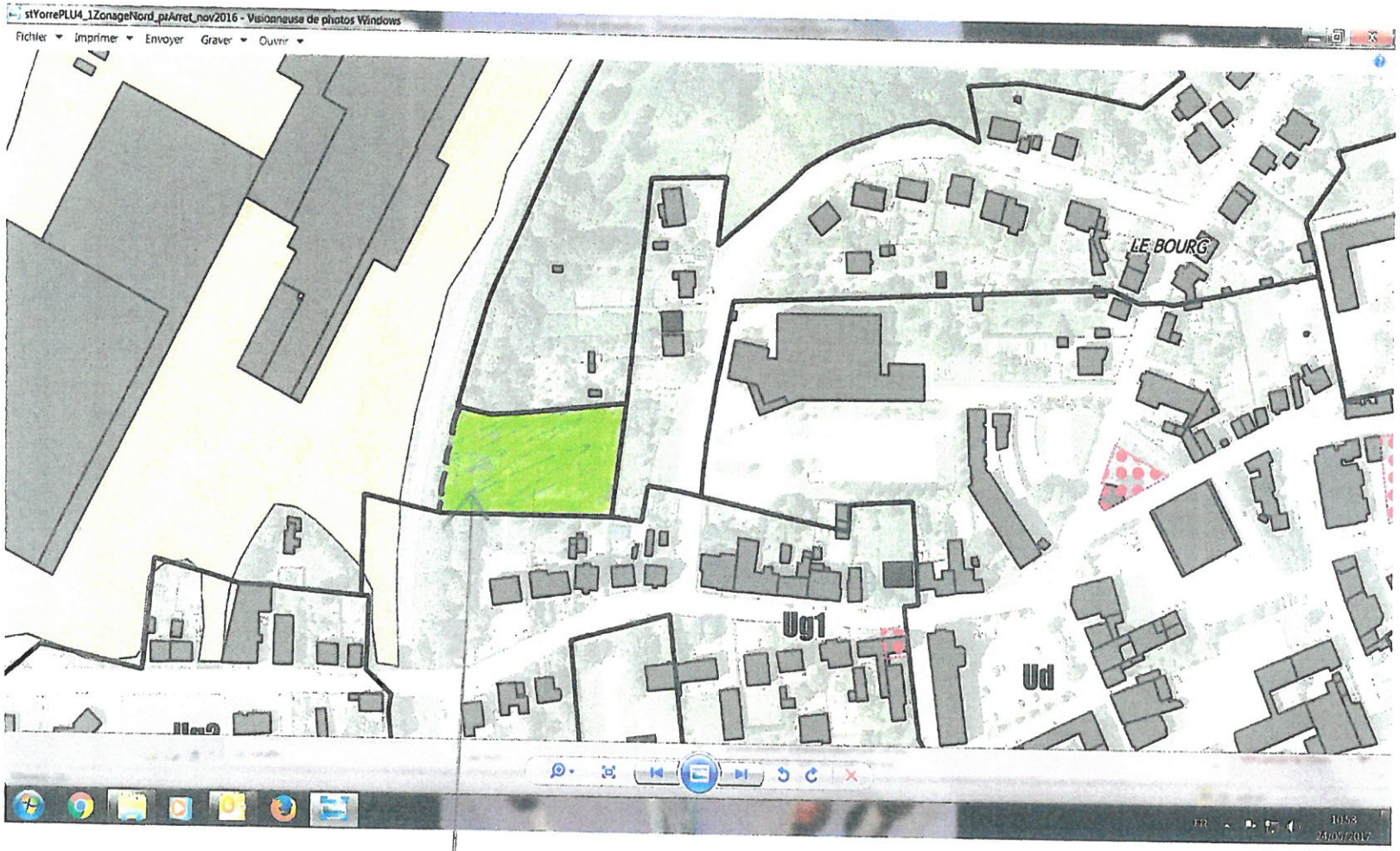
Joseph KUCHNA

(1)


stYorrePLU4_1ZonageNord_prArret_nov2016 - Visionneuse de photos Windows
Fichier
Imprimer
Envoyer
Graver
Ouvrir
destruction prevue
LE BOUCHAT
Ug2
Uj

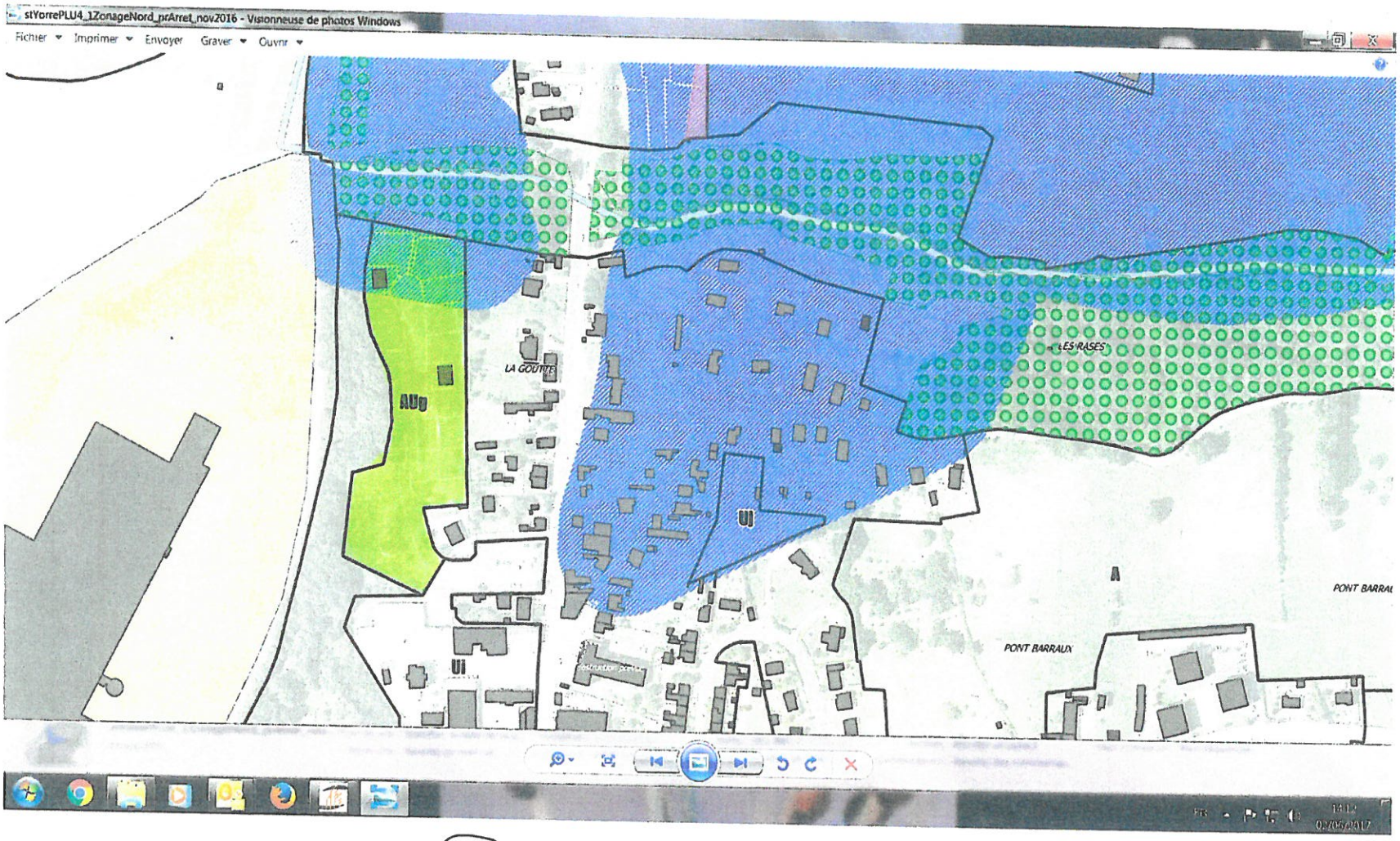
uj. (jardin)

(2)



à intégrer en Uj -
erreur de délimitation.

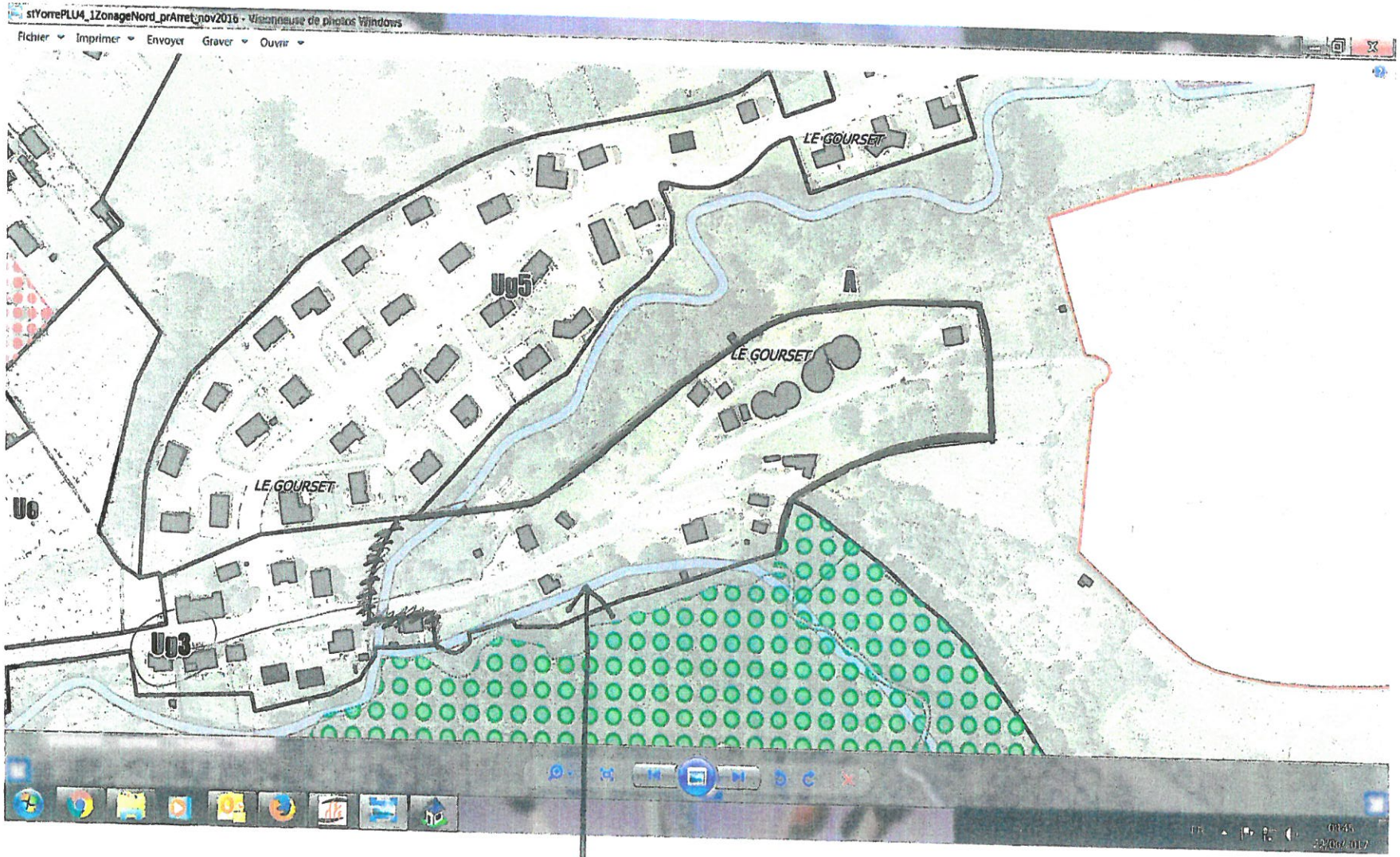
(3)



Passer en AU G.* Lot. Clos Nicolas Lanbaud-

- réserver zone pavillonnaire à vocation habitat uniquement.

(4)



Continuer la zone Ug 3 et dire dans le règlement qu'une zone de 3m sera reservée pour l'entretien du gourset.

Conclusions et avis

du commissaire enquêteur

CONCLUSIONS :

Le projet de PLU soumis à l'enquête publique présente la singularité d'avoir été élaboré sous la responsabilité de la commune de SAINT-YORRE et de se concrétiser sous celle de la communauté d'agglomération VICHY COMMUNAUTE.

L'enquête s'est déroulée sans difficultés particulières malgré un dossier volumineux, complexe et particulièrement difficile à exploiter, grief d'ailleurs porté par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE). Il convient de noter l'aide précieuse de Monsieur le Maire de SAINT-YORRE et des services municipaux.
Si pour l'essentiel la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation est plutôt pertinente, un certain nombre de remarques tant de la part de la MRAE que de la Préfecture (Direction Départementale des Territoires) ont été formulées :

1. Sur le plan réglementaire :

- les mesures réglementaires mises en place dans le PLU sont insuffisantes pour en maîtriser l'urbanisation
- des OAP doivent être mises en place dans les secteurs ouverts au développement économique pour en encadrer l'urbanisation
- les dispositions du PLU ne traduisent pas clairement la volonté d'une gestion économique de l'espace et la consommation foncière est élevée (52 ha).

2. Sur l'impact environnemental :

- le principal impact concerne la partie sud de la commune, la MRAE estimant insuffisante la prise en compte des impacts notamment dans la zone des Viqueries et la zone de la Croix des Vernes.
- il apparaît important de prendre en compte certains éléments naturels identifiés sur les secteurs voués au développement économique (présence d'emprises boisées, aucune zone tampon n'est prévue autour du petit ruisseau situé entre les zones Ui et AUi), la préservation de la trame verte et bleue et la valorisation des espaces naturels et forestiers constituant globalement une force du PLU sur le reste du territoire communal, il devrait en être de même sur ces secteurs
- il apparaît indispensable de davantage en maîtriser l'urbanisation secteur des Viqueries, d'autant plus que celle-ci se fera pour partie au détriment de parcelles agricoles
- les projets d'extension de l'usine RENOVA sur les parcelles des périmètres de protection rapprochée des captages sont en contradiction avec l'arrêté préfectoral et ne peuvent être envisagés en l'état. En outre se développant dans la zone d'expansion des crues ainsi que sur une partie de la zone NATURA 2000 "Val d'Allier sud", la MRAE recommande de réaliser une évaluation des incidences du projet de PLU sur NATURA 2000

Dans un courrier adressé en cours d'enquête, VICHY COMMUNAUTE a pris note de ces observations et proposé des mesures rectificatives :

- modification du zonage,
- mesures réglementaires pour préserver les paysages à l'entrée sud de l'agglomération,
- mise en place d'une OAP globale pour encadrer l'urbanisation des zones AUi, AUc et AUi*,
- mise en place de mesures réglementaires complémentaires dans les OAP des zones AUg,
- compléments d'informations apportés en ce qui concerne les analyses et développements en matière de démographie, logement, consommation foncière,
- rectification des erreurs matérielles relevées dans la rédaction et ajout d'informations complémentaires au PLU.

Néanmoins malgré ces modifications le projet a un impact indéniable sur l'environnement dans la zone sud de la commune en raison du développement projeté des zones industrielles et commerciales des secteurs *des Viqueries* et de *la Croix des Vernes.* Ainsi :

- le projet d'extension de RENOVA dans la zone AUi de la *Croix des Vernes* est situé dans la zone d'expansion des crues ainsi que sur une partie de la zone NATURA 2000 "Val d'Allier sud" et concerne également le couloir écologique que représente le ruisseau.
- le développement futur de la zone AUi du *bas de Jarraux* le long du ruisseau concerne une zone boisée intéressante pour la biodiversité et la faune, ainsi que pour partie une zone agricole.
- les zones AUc et AUi* contribuent à la diminution des surfaces propices à l'agriculture dans un secteur de plaine, de même que la zone AUg *des Viqueries.*

Or la préservation des espaces naturels et des corridors écologiques est un des objectifs du PLU. Il conviendrait donc que le projet d'aménagement futur prenne en compte ces particularités et que des mesures de préservations de ces espaces soient envisagées.

L'implantation d'une aire pour les gens du voyage est contestée par des riverains dont certains arguments méritent attention :
- le préjudice visuel porté à certaines propriétés
- la dangerosité de l'accès

Enfin quelques rectifications de limites de zone UG 3 sont demandées par des propriétaires dans les secteurs des *Petits bois*, du *Gourset*, de *Pont Barraux* et *des Plans.* Les deux premières ne bouleversant pas le PLU et relevant du simple bon sens reçoivent l'accord de la mairie et deux zones de jardins (Uj) seront rajoutées par rapport au projet initial

AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Les remarques et réserves faites tant par la Préfecture que par la MRAE ont fait l'objet, en cours d'enquête, d'une prise en compte par la nouvelle autorité responsable (cf. § 672 de mon rapport), ce qui modifie sensiblement le dossier présenté. Cette situation assez inhabituelle me conduit donc à émettre un avis - non sur le dossier initial - mais sur le projet modifié.

Les modifications proposées par VICHY COMMUNAUTE, et les aménagements envisagés par la commune sont incontestablement positifs :

- les réserves formulées par les autorités compétentes sont levées,
- le projet présenté est dans l'ensemble conforme aux objectifs affichés et aux orientations communales et intercommunales (SCOT de l'agglomération de VICHY notamment),

- les différentes zones sont pertinentes quoique nécessitant quelques ajustements mineurs afin de tenir compte des réalités (parcelles déjà construites, CU accordés...),
- des zones de jardins sont ajoutées dans les secteurs urbains,
- par rapport à l'ancien POS, le bilan des surfaces fait apparaître une diminution des surfaces urbaines et des surfaces à urbaniser ainsi qu'une augmentation des surfaces agricoles.

Ainsi modifié, le projet présenté est dans l'ensemble conforme aux objectifs affichés :

- *Organiser un développement équilibré pour un territoire d'accueil durable*
- *Renforcer les conditions du positionnement de la commune*
- *Préserver et mettre en valeur les qualités du territoire*

Cependant dans la zone sud de la commune, les efforts consentis sont insuffisants pour assurer une modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
Enfin des mesures particulières me semblent indispensables pour prendre en considération les observations relatives à la zone réservée aux gens du voyage.

En conséquence, j'émets un avis favorable au projet modifié, sous les réserves suivantes :

1. Concernant la zone sud de la commune, dédiée au développement économique, de prendre des mesures pour se conformer à l'objectif du PLU *"préserver les espaces naturels et les corridors écologiques"* :

- en créant une zone tampon de largeur significative de part et d'autre du ruisseau situé entre les zones Ui et AUi, y compris dans le secteur d'extension de RENOVA,
- en limitant la consommation des secteurs boisés dans la zone AUi du *Bas de Jarraux,*
- en procédant aux évaluations environnementales nécessaires dans le secteur d'extension de RENOVA qui concerne une zone d'expansion des crues, de captage d'eau potable et affecte la zone NATURA 2000 "Val d'Allier sud" (cf. avis de la MRAE et de l'ARS).

2. Concernant la zone Nh :

- de limiter l'aménagement suffisamment en amont du virage en fond de zone et d'implanter une clôture ou des blocs de roches pour en interdire l'accès afin de supprimer le préjudice visuel à l'égard de certaines habitations,
- d'uniformiser la limitation de vitesse sur la RD 906 et de l'aménager dans ce secteur afin de sécuriser l'accès à l'aire des gens du voyage ***(étant précisé que ces mesures concernent une route départementale et ne sont donc pas du ressort de la commune ou de la communauté d'agglomération).***

TRETEAU, le 10 juillet 2017
France PISSOCHET
commissaire enquêteur