

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

PRÉFECTURE DE L'ALLIER.

SOUS-PREFECTURE DE VICHY.

DÉPARTEMENT DE L'ALLIER.

AGGLOMÉRATION DE VICHY COMMUNAUTÉ.

COMMUNE DE CHARMEIL.

**ENQUÊTE PUBLIQUE (EP)
PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE CHARMEIL.**

Enquête Publique du Lundi 12 Février 2024 au Mardi 27 Février 2024 inclus.

LES 3 RAPPORTS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:

A- RAPPORT D'ENQUÊTE.

**B- AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET
CONCLUSIONS SUR LE PROJET DE L'ENQUÊTE**

**C-ANNEXES ET REMISE DU DOSSIER COMPLET AU PRÉSIDENT DE
VICHY COMMUNAUTÉ.**

Alexis JELADE.
Commissaire Enquêteur

Vu 
Le Commissaire enquêteur,

DOSSIER REMIS: **Le 25 mars 2024.**

- Dossier complet au Président de Vichy-Communauté.
- Les 3 rapports à Mme la Présidente du TA de
- Clermont-Ferrand.



SOMMAIRE.

Nota: Les 3 rapports du Commissaire Enquêteur sont présents dans ce sommaire pour une question de COHÉSION et D'UNITÉ., mais chaque rapport est bien séparé, comme le recommande la circulaire du Conseil d'État du 20 janvier 2022, leur impression fait l'objet de la réalisation de 3 documents séparés reprenant individuellement les chapitres A, B et C.

A- RAPPORT D'ENQUÊTE.

- 1- GÉNÉRALITÉS.
- 2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.
- 3- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.
- 4- ANALYSE DES OBSERVATIONS.
- 5- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (C.E) SUR CE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

B- L'AVIS MOTIVÉ ET LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE CETTE ENQUÊTE PUBLIQUE.

- 1- RAPPEL SUCCINCT DU PROJET.
- 2- ATTEINTE DE L'OBJECTIF DU PROJET.
- 3- CARACTÉRISTIQUES DU PROJET. POINTS FAIBLES ET POINTS FORTS DU PROJET.
- 4- AVIS MOTIVÉ ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE L'ENQUÊTE.

C- LES ANNEXES ET LA REMISE DU DOSSIER COMPLET.

- 1- GLOSSAIRE-SIGLES ET ACRONYMES UTILISÉS DANS CE RAPPORT.
- 2- LÉGISLATION. TEXTES DE LOIS. DÉCRETS. ARTICLES DE LOIS. RÈGLEMENTS.
- 3- LISTE DES DOCUMENTS RÉFÉRENCÉS.
- 4- DOSSIER COMPLET ET RAPPORTS DU C.E REMIS AU PRÉSIDENT DE VICHY-COMMUNAUTÉ.
- 5- RAPPORTS DU C.E ET PROPOSITION D'INDEMNISATION DU C.E REMIS A MME LA PRÉSIDENTE DU TA DE CLERMONT-FERRAND.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'ALLIER.

SOUS-PREFECTURE DE VICHY.

DÉPARTEMENT DE L'ALLIER.

AGGLOMÉRATION DE VICHY COMMUNAUTÉ.

COMMUNE DE CHARMEIL.

**ENQUÊTE PUBLIQUE (EP)
PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE CHARMEIL.**

Enquête Publique du Lundi 12 Février 2024 au Mardi 27 Février 2024 inclus.

A- RAPPORT D'ENQUÊTE.

Alexis JELADE.

Commissaire Enquêteur

Vo 
Le Commissaire enquêteur,

A- LE RAPPORT D'ENQUÊTE.

1- GÉNÉRALITÉS.

1-1- La commune de CHARMEIL.

1-1-1- Quelques caractéristiques importantes.

1-1-1-1- Charmeil est une commune située dans le département de l'Allier, en Région Auvergne-Rhône-Alpes (AURA). On peut ajouter qu'elle est incluse dans l'attraction de VICHY.

1-1-1-2- C'est une commune qui s'étend sur 740 hectares pour une population de 1039 habitants (population principale en vigueur au 01-01-2022 suite à un recensement en 2019 et communiqué par l'INSEE en 2020).

1-1-1-3- Charmeil a connu une hausse importante de population par rapport à 1999 et possède aujourd'hui une densité de population de plus de 139 habitants au km². Cette hausse de population représente sur la période récente + **21,4 % par rapport à 2014**. C'est dire **l'attractivité générée** par cette commune de Charmeil.

1-1-1-4- Située à 269 mètres d'altitude, la rivière Allier est le principal cours d'eau qui traverse la commune.

1-1-2- Un environnement porteur pour la commune.

1-1-2-1- La commune de Charmeil fait partie de VICHY- COMMUNAUTÉ et appartient à l'Agglomération de VICHY-COMMUNAUTÉ qui a été créée le **1er janvier 2017** de la fusion de Vichy Val d'Allier et de la communauté de communes de la Montagne Bourbonnaise. Elle compte aujourd'hui **39 communes et avec 84 000 habitants** elle est la deuxième agglomération de l'ex région Auvergne.

1-1-2-2- La commune de Charmeil se situe dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (Scot) de Vichy Val d'Allier approuvé en 2013.

1-1-2-3- La compétence en matière d'aménagement de l'espace fait partie des statuts de VICHY-COMMUNAUTÉ qui est donc en particulier la personne publique responsable du PLU de la commune de CHARMEIL.

1-1-2-4- La commune de Charmeil est proche du Parc Naturel Régional (PNR) du

1-2-Cadre général du projet. Le contexte.

1-2-1- Point sur la situation actuelle du PLU sur la commune de CHARMEIL.

1-2-1-1- La commune de CHARMEIL est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé** par délibération du Conseil Communautaire de VICHY-COMMUNAUTÉ en date du 14/06/2018.

1-2-1-2- **Un arrêté N° 2021-01 du 6 janvier 2021**, à été pris par le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ prescrivant la **modification groupée des PLU des communes de Saint-Yorre, Abrest, Charmeil et Creuzier-le-vieux.**

1-2-1-3- **Un arrêté N° 2023-13 du 26 mai 2023**, a été pris par le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ, prescrivant la **modification N° 2 du PLU de Charmeil.** Nous avons référencé ce document **DOC N° 09.**

1-2-1-4- **Un arrêté N° 2023-22 du 21 juillet 2023**, a été pris par le président de VICHY-COMMUNAUTÉ, pour **rectification d'une erreur matérielle** contenue dans l'arrêté N° 2023-13 du 26 mai 2023 **prescrivant la modification N° 2 du PLU de Charmeil.** Nous avons référencé ce document **DOC N° 10.**

1-2-1-5- L'arrêté prescrivant cette modification N° 2 du PLU de Charmeil a donné lieu à un certificat d'affichage référencé **DOC N° 11**, signée par le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ, et un certificat d'affichage référencé **DOC N° 12** a été délivré par le Maire de Charmeil en date du 6 septembre 2023.

1-2-1-6- La Demande présentée le 29 septembre 2023, enregistrée sous le numéro 2023-ARA-AC-3297 et référencée **DOC N° 13**, a été transmise par la Communauté d'agglomération à la MRAe **en vue de son AVIS relative à la Modification N°2 du PLU de la commune de Charmeil.**

1-2-1-7- La MRAe a donné son avis conforme délibéré le 8 novembre 2023, comme indiqué dans son rapport que nous avons référencé **DOC N° 14.**

1-2-1-8- Suite à cet Avis de la MRAe suivant **DOC N° 14**, le bureau communautaire décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la Modification N°2 du PLU de Charmeil, dans sa **séance N° 49 du 7 décembre 2023**, suivant **DOC N° 15 (Pièce 04).**

1-2-1-9- TEL EST LE CONTEXTE GÉNÉRAL CARACTÉRISANT CETTE MODIFICATION N° 2 DU PLU DE LA COMMUNE DE CHARMEIL.

1-3- Objet de l'enquête et objectifs poursuivis. Les aspects détaillés de la MODIFICATION N° 2 du PLU.

1-3-1- Objet de l'enquête.

1-3-1-1- Pour le contenu de cette modification N° 2 du PLU, de droit commun, **SEUL le règlement à fait l'objet de cette modification dans cette procédure.** C'est ce que nous rappelle la notice explicative (**Pièce N°2, page 5/28**) que nous avons référencée **DOC N° 07.**

1-3-1-2- Comme le rappelle M. le Directeur Départemental des Territoires (D.D.T), dans son avis rendu le 03 Janvier 2024 au titre des PPA « **Cette procédure d'évolution du PLU vise à remanier le règlement écrit afin de pallier aux dysfonctionnements soulevés au travers de l'instruction des autorisations d'urbanisme** »

1-3-2- Objectifs poursuivis.

1-3-2-1- Nous verrons que dans cette proposition de Modifications N°2 , certains articles du règlement vont être modifiés pour permettre de **SIMPLIFIER** ce règlement écrit actuel.

1-3-2-2- D'autres articles visent à « **REMANIER le règlement écrit** » afin de pallier aux dysfonctionnements actuels soulevés au travers de l'instruction des autorisations d'urbanisme comme vient de l'exprimer M. le Directeur de la D.D.T dans le paragraphe précédent.

1-3-2-3- D'autre part, et c'est l'un des points forts de cette modification du règlement écrit, il doit « **PERMETTRE la construction** en seconde ligne en **zone urbaine UB** », conduisant à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans cette zone.

1-3-2-4- Enfin, comme le justifie la notice explicative **DOC N° 7**, dans la partie « **Occupations sous conditions** » il est écrit « **Afin de NE PAS BLOQUER un certain nombre de projets, des prescriptions concernant les équipements d'intérêt collectif ou de service public, mais également concernant les affouillements et exhaussements de sol ont été rajoutées** ».

La phrase « ne pas bloquer un certain nombre de projets, des prescriptions concernant les équipements d'intérêt collectif ou de service public » concerne TOUS LES ZONAGES du PLU de Charmeil en date du 14-06-2018.

Par contre concernant les affouillements et exhaussements de sols, seuls les zonages qui ne comportaient pas cette disposition sont concernés à savoir les règlements suivants:

- la zone UB2
- les zones 1AU, 2AU et 2AUp2,

1-3-3- Le détail de la Modification N° 2 du PLU de la commune de Charmeil.

1-3-3-1- Dans la **Modification N° 2 du PLU de Charmeil**, 7 points sont concernés :

- Le règlement lié, aux eaux pluviales, appelé **Modification N° 1**.
- Les règles concernant les clôtures, appelées **Modification N° 2**.
- La réécriture de la règle concernant l'implantation des piscines, appelée **Modification N° 3**.
- La possibilité de réalisation de différents aménagements dans le cadre d'équipements public ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones du PLU, appelée **Modification N° 4**.
- La modification des règles d'implantation des constructions dans les zones urbaines UB, supprimant également les différentes bandes de constructibilité, appelée **Modification N° 5**.
- La modification visant à supprimer les différences de hauteur entre les bandes de constructibilité au vu de leur suppression, harmonisant ainsi les règles de hauteur. La modification est appelée **Modification N° 6**.
- Permettre la correction d'un certain nombre d'erreurs et apporter des modifications mineures dans le cadre de ce qui est appelée la **Modification N° 7**.

1-4- L'évaluation environnementale.

1-4-1- Demande D'AVIS à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes.

1-4-1-1- La demande d'avis a été présentée le **29 septembre 2023** par M. Le

Président de la communauté d'agglomération de VICHY-COMMUNAUTÉ.

1-4-1-2- Cette demande d'avis consiste en un « EXAMEN AU CAS PAR CAS AD-HOC réalisé par la personne publique responsable du document d'urbanisme (suivant articles R-104-33 à R-104-37 du code de l'urbanisme) qui est un préalable à l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme. **L'accusé de réception** du dossier a reçu un N° d'enregistrement: 2023-ARA-Avis conforme- 3247, nous l'avons référencé **DOC N° 13**.

1-4-2- Avis conforme de la MRAe.

1-4-2-1- L'avis conforme de la MRAe selon N° AVIS N° 2023-ARA-AC-3247 a été délibéré le **8 novembre 2023**, et nous l'avons référencé **DOC N° 14**.

1-4-2-2- **Considérant** que le projet de modification vise à faire évoluer le règlement écrit du PLU de Charmeil (après avoir examiné les 7 points d'évolution décrits dans le détail dans le paragraphe précédent 1-3-3-1), **considérant** que ces évolutions ne sont pas susceptibles de générer un impact sur l'environnement, **concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, **le projet de Modification N°2 du PLU de la commune de Charmeil (03) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/ 42/CE du 27 juin 2001 susvisée.

1-4-2-3- La MRAe rend l'avis qui suit « **La Modification N° 2 du PLU de la commune de Charmeil n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/ 42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale** »

1-4-2-4- Le présent avis a été joint au dossier d'enquête publique et a été mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

1-4-3- Décision en conséquence de VICHY-COMMUNAUTÉ.

1-4-3-1- Conformément aux articles R-104-33, R-104-36 et R-104-37 du code de l'urbanisme, au vu le l'avis rendu par la MRAe (avis conforme délibéré précédemment développé dans le paragraphe 1-4-2), **il revient à la personne publique responsable du projet de modification de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.**

1-4-3-2- Suite à cet Avis de la MRAe suivant **DOC N° 14**, le bureau communautaire décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la Modification N°2 du

PLU de Charmeil, dans sa **séance N° 49 du 7 décembre 2023**, suivant **DOC N° 15**.

1-4-3-3- Cette délibération **DOC N° 15** a fait l'objet des mesures de publicité mentionnées aux articles R-143-14 et R-143-15 du code de l'urbanisme.

1-5- La procédure de MODIFICATION du PLU. Rappel du contexte réglementaire.

1-5-1- La procédure de modification est-elle bien adaptée ?

1-5-1-1- Le projet de **modification N° 2 du PLU** de la commune de Charmeil est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ parce que, en particulier, il a pour effet de **majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans la zone urbaine UB** du PLU actuel approuvé le 14-06-2018.

1-5-14-2- La durée de cette enquête publique, fixée par le président de VICHY-COMMUNAUTÉ, a été réduite à 15 jours parce qu'elle concerne **un projet ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale** (en application de l'article L-123-9 du Code de l'Urbanisme).

1-6- Le cadre JURIDIQUE.

1-6-1- Caractéristiques de cette Modification de PLU.

1-6-1-1- Elle se caractérise par le fait qu'elle ne concerne que des Modifications de droit commun sur le **règlement écrit** du PLU actuel.

1-6-1-2- Parmi les 7 points concernés par les modifications du règlement il en est un qui **caractérise une Modification de PLU**: en effet, en permettant la construction en seconde ligne en zone UB, cela conduit à **majorer de plus de 20 % les possibilités de construction en zone UB**.

1-6-1-3- Considérant que seule la modification précédente, en créant 20 % de plus de possibilités de constructions en zone UB, **pourrait avoir une incidence sur l'environnement**, le nombre de parcelles concernées par cette densification s'avérant restreint (autour de 5000 m² maximum évalué par M. Le Maire de la commune de Charmeil), leur localisation en secteur urbanisé de la commune ont pour effet de limiter considérablement les incidences environnementales. C'est pourquoi M. Le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ a transmis à l'autorité environnementale MRAe une demande d'avis au CAS PAR CAS HAD-HOC que nous avons détaillé dans le paragraphe précédent 1-4-1-2. La réception de cet avis par la MRAe a donné

lieu au document **DOC N° 13**.

1-6-1-4- La MRAe a conclu que le dossier de modification N° 2 du PLU de Charmeil ne nécessite pas de le soumettre à une évaluation environnementale (voir le document **DOC N° 14**) que nous avons étudié dans le paragraphe 1-4-2.

1-6-1-5- Au vu de cet avis conforme de la MRAe, le Bureau Communautaire de VICHY-COMMUNAUTÉ a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour cette modification N° 2 du PLU de Charmeil (voir **DOC N° 15** du 7 décembre 2023).

1-6-1-6- Cette modification de PLU N°2 ne nécessitant pas une évaluation environnementale, **l'enquête publique peut-être réduite à un délai de 15 jours**. C'est l'option qui a été prise par M. le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ et acceptée par le commissaire enquêteur, après une première lecture de la note explicative.

1-6-2- Conséquences sur le plan juridique et administratif.

1-6-2-1- Après avoir décrit les **caractéristiques de cette Modification N° 2 du PLU de la commune de Charmeil**, il est apparu que 3 Codes entraînent directement en jeu dans le processus juridique et administratif que nous citons avec les références aux articles de lois et réglementaires.

1-6-2-2- **Le Code Général des Collectivités territoriales** avec par exemple le service public de gestion des eaux pluviales urbaines de VICHY-COMMUNAUTÉ et les articles L-2226-1 et suivants.

1-6-2-3- **Le Code de l'Environnement** et notamment le chapitre III du titre II du livre 1er relatif à l'enquête publique .

1-6-2-4- **Le Code de l'urbanisme** avec par exemple les articles L-153-36 à L-153-48 ainsi que les articles R-104-33 à R-104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable.

2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

2-1- Désignation du Commissaire enquêteur (CE).

2-1-1- Demande de désignation d'un CE.

2-1-1-1- Le 8 décembre 2023 M. Le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ a sollicité Mme la Présidente du TA de Clermont-Ferrand pour la désignation d'un CE

suite à la prescription de la modification N°2 du PLU de la commune de Charmeil.
Nous avons référencé cette demande **DOC N° 01**.

2-1-1-2- Ma demande avant désignation m'a été faite le 14-12-2023 suivant **DOC N° 02**. J'ai accepté tout de suite.

2-1-2- Décision de désignation.

2-1-2-1- J'ai été désigné CE en vue de procéder à une enquête publique portant sur le projet de modification N° 2 du PLU de la commune de Charmeil, le **14-12-2023**. M. Jean-Luc POUYET est désigné en qualité de CE suppléant. La décision de désignation a été référencée **DOC N° 03**.

2-1-2-2- Une lettre de communication rappelant plusieurs dispositions m'a été transmise le 14-12-2023 que j'ai référencée **DOC N° 04**.

2-1-2-3- Une **ATTESTATION de ma part** indiquant n'avoir pris aucune part à quelque titre que ce soit à l'élaboration du projet soumis à enquête publique a été transmis au TA le **15-12-2023**, que nous avons référencé **DOC N° 05**.

2-2- Les pièces de l'enquête publique.

2-2-1- pièces officielles de L'EP.

2-2-1-1- L'ARRÊTÉ de M. le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ prescrivant l'enquête publique sur le projet de Modification N° 2 du PLU de Charmeil, en date du **08-01-2024**, figure bien sur dans les pièces administratives officielles et nous l'avons référencé **DOC N° 16**. Cet arrêté (D. A. N° 2024-001 du 08/01/2024) comprend **4 pages avec 9 articles** et **l'article 3** définit la composition du dossier que nous reprenons dans le paragraphe suivant 2-2-1-2.

2-2-1-2- Le dossier est constitué :

D'une note de l'enquête publique (**pièce 01**) comprenant **6 pages** et que nous avons référencée **DOC N° 06**.

- Du **rapport de présentation** de la Modification de droit commun N° 2 (notice explicative appelée **pièce N° 02**) qui comprend **28 pages** et que nous avons référencé **DOC N° 07**.
- Du projet de **règlement littéral modifié (pièce N° 3)**. C'est un document très important de **83 pages** que nous avons référencé **DOC N° 08**. Ce document comprend toutes les modifications de la Modification N°2 du PLU de Charmeil. Pour faciliter

l'ensemble des modifications celles-ci ont été surlignées en jaune sur l'ensemble des **5 TITRES du document** (dispositions générales-zones urbaines-zones à urbaniser-zones agricoles- zones naturelles) ainsi que pour les **annexes**.

- De l'Avis conforme de la MRAe en date du 8 novembre 2023, que nous avons référencé **DOC N° 14**, dispensant la procédure d'évaluation environnementale. En complément de cet avis, on ajoute la délibération du conseil communautaire confirmant la dispense d'évaluation environnementale, que nous avons référencée **DOC N° 15 (pièce 04)** en date du 7 décembre 2023. Ce document est composé de 4 pages.
- Des avis des personnes publiques associées, que nous avons détaillés dans le paragraphe suivant 2-2-1-3.
- Enfin, les 2 Registres d'enquête publique **DOC N° 17** et **DOC N° 18** préalablement paginés et paraphés par le commissaire enquêteur, pour les observations écrites du public en mairie de Charmeil d'une part et à l'hôtel d'agglomération d'autre part.

2-2-1-3- Avis demandés aux PPA.

Ces avis ont été envoyés par LR avec AR le 8 décembre 2023. Nous avons référencés ces avis **DOC N° 22** avec l'**indice A** pour les envois et l'**indice B** pour les avis exprimés. Ci-joint la liste envoyée:

- **DOC N° 22 A 1** : Madame la Présidente de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Allier.
- **DOC N° 22 A 2** : Monsieur le Maire, Mairie de Charmeil.
- **DOC N° 22 A 3** : Madame la Préfète de l'Allier.
- **DOC N° 22 A 4** : Monsieur le Directeur, Direction Départementale des Territoires de l'Allier.
- **DOC N° 22 A 5** : SNCF Réseau. LYON.
- **DOC N° 22 A 6** : Monsieur le Président de Région AURA.
- **DOC N° 22 A 7**: Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Allier.
- **DOC N° 22 A 8** :Monsieur le Chef de Service Unité Technique Territoriale de l'Allier.
- **DOC N° 22 A 9** : Monsieur le Directeur Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

de l'Allier.

- **DOC N° 22 A 10** : Monsieur le Président
Chambre de l'Agriculture Allier.
- **DOC N° 22 A11** : Monsieur le Président Chambre
de Commerce et d'industrie de l'Allier.

2-2-1-4- Avis EXPRIMÉS.

- **DOC N° 22 B 1** : Avis rendu le 12 décembre 2023
par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
Allier.
- **DOC N° 22 B 2** : Avis rendu le 15 décembre 2023
par SNCF IMMOBILIER. LYON.
- **DOC N° 22 B 3** : Avis rendu le 3 janvier 2024 par
M. Le Directeur D.D.T de l'Allier.
- **DOC N° 22 B 4**: Avis rendu le 3 janvier 2024 par
M. Le Président de la Chambre d'Agriculture de
l'Allier.

2-2-1-4- Actes Administratifs.

- **Un arrêté N° 2023-13 du 26 mai 2023**, a été pris
par le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ,
prescrivant **la modification N° 2 du PLU de
Charmeil**. Nous avons référencé ce document
DOC N° 09. Ce arrêté comprend 2 pages.
- **Un arrêté N° 2023-22 du 21 juillet 2023**, a été
pris par le président de VICHY-COMMUNAUTÉ,
pour **rectification d'une erreur matérielle**
contenue dans l'arrêté N° 2023-13 du 26 mai 2023
**prescrivant la modification N° 2 du PLU de
Charmeil**. Nous avons référencé ce document
DOC N° 10. Cet arrêté comprend 2 pages.
- L'arrêté prescrivant cette modification N° 2 du
PLU de Charmeil a donné lieu à un certificat
d'affichage référencé **DOC N° 11**, signée par le
Président de VICHY-COMMUNAUTÉ, et un
certificat d'affichage référencé **DOC N° 12** a été
délivré par le Maire de Charmeil en date du 6
septembre 2023. Chacun des 2 arrêtés comprend 1
page.

- Rappelons pour mémoire la délibération communautaire **DOC N° 15**, acte administratif très important, qui a été rappelé à plusieurs reprises dans des paragraphes précédents.

2-2-2- Pièces complémentaires.

2-2-2-1- Pour répondre à des questions éventuelles du public à l'occasion des 3 permanences que j'ai animé, j'ai ajouté à ce dossier officiel conséquent quelques pièces complémentaires, sous forme papier, que j'ai obtenu sans difficulté soit auprès du secrétariat de Mairie de Charmeil, soit auprès de Mme Aurélie BIGUET chargée spécialement de ce dossier. Ainsi **j'avais à ma disposition**:

- Pour le **1er point** de la Modification N° 2 du PLU, lié aux eaux pluviales, **le règlement complet**, sous forme de **39 pages**, du service de gestion des eaux pluviales urbaines.
- Pour la Modification des règles d'implantations urbaines dans la zone UB, **point N°5** de la Modification N°2 du PLU, **un plan réduit du zonage de la commune de Charmeil**, contenant les parcelles cadastrales concernées par ce projet (j'avais préparé ce document dans la phase préparatoire à l'enquête publique avec M. Le Maire de Charmeil).Ce plan a été référencé **DOC N° 26**.
- D'un plan de zonage du PLU 2018 de la commune de Charmeil, pour les personnes qui souhaitaient examiner ce plan (plan complet du zonage de la commune de Charmeil à l'échelle 1/5000ème).
- A noter que tous ces documents pouvaient être obtenu sur le site internet de L'E.P ou du PLU actuellement en application dans la commune de Charmeil.

2-2-3- Recensement total des pièces officielles de L'E.P.

- Au total, l'ensemble de ces documents officiels représentent très sensiblement **140 pages** en format classique A4.

2-3- Rencontre du CE avec les personnes concernées par le projet.

2-3-1- Pour la préparation de l'Enquête Publique (E.P).

2-3-1-1- Le premier entretien a été pour connaître l'objet précis de cette enquête publique, quelles sont les caractéristiques essentielles de cette Modification N°2 du PLU de la commune de Charmeil, quel est le maître d'ouvrage, y a t-il des priorités particulières, et en fonction de tout cela définir l'organisation complète de cette E.P.

- La correspondante de cette enquête est désignée sur le document DOC N° 01 dans lequel VICHY-COMMUNAUTE demande la désignation d'un CE pour l'enquête publique définie précédemment. Il s'agit de Mme Aurélie BIGUET, service Urbanisme de VICHY-COMMUNAUTE.
- Le premier RDV a eu lieu le **Jeudi 4 janvier à 14 h 30** dans les bureaux de VICHY-COMMUNAUTE.
- Les objectifs fixés ont été atteints. La réunion a eu lieu entre 14 h 30 et 16 h 15, soit pour une **durée de 1h 45**.
- Il s'agit du premier déplacement que nous avons appelé **D1**.

2-3-1-2- Le deuxième déplacement a été pour rencontrer M. Le Maire de Charmeil ainsi que son secrétariat, de bien situer les attentes de M. Le Maire et de répondre aux demandes qui s'étaient exprimées après l'approbation de PLU de la commune de Charmeil.

- Parmi les attentes il y a surtout le **point N° 5** de cette modification N°2 du PLU, à savoir « **les constructions principales en zone UB, en seconde ligne, sont autorisées sous réserve qu'une construction en première ligne soit réalisée ou prévue dans le cadre d'un lotissement** ». Il y 2 propriétaires qui sont directement intéressés par cette mesure. Au total, c'est au maximum 5000 m2 qui sont concernés y compris une petite surface communale.
- Pour tout le reste, ce remaniement du règlement écrit doit permettre de régler au mieux des dysfonctionnements soulevés au travers de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- La réunion avec M. Le Maire a eu lieu le **vendredi 02-02-2024** à la Mairie de Charmeil et a duré de **8 h 30 à 9 heures**; j'ai poursuivi cette réunion avec Mme la secrétaire de Mairie pour définir en particulier les éléments dont je pourrai avoir besoin pendant mes 2 permanences à la Mairie de Charmeil, à savoir des documents sur le PLU actuel. Au total, **la réunion a duré de 8 h 30 à 9 h 15 soit pendant 45 minutes**.
- Il s'agit du deuxième déplacement que nous avons appelé **D2**.

2-3-2- Pendant l'Enquête publique.

- Comme prévu dans l'arrêté **DOC N° 16**, j'ai réalisé les **3 permanences prévues** (2 en Mairie de Charmeil et 1 dans les bureaux de VICHY-COMMUNAUTÉ) aux dates et horaires prévus.
- Je reviendrai sur ces 3 permanences dans un chapitre ultérieur.
- Ces 3 déplacements ont été référencés **D3, D4 et D5**.

2-3-3- Pour la suite de l'enquête après la clôture.

2-3-3-1- Comme le prévoit l'arrêté **DOC N° 16**, j'ai remis à M. Le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ par l'intermédiaire de Mme Aurélie BIGUET, le **Procès verbal de synthèse (PVS)** dans les **8 jours** à partir de la clôture de l'enquête publique

- Le PVS a été remis le **05-03-2024** soit 7 jours après la clôture de l'enquête, après un commentaire qui a duré de **45 minutes** entre 14 h 45 et 15 h 30.
- Le **dossier complet** du PVS référencé **DOC N° 21** a été remis dans une chemise de classement comprenant **4 pièces importantes** à savoir:
 - Une **lettre chapeau DOC N° 20** donnant toutes les explications concernant ce PVS.
 - La photocopie du Registre d'enquête **DOC N° 17** déposé à l'Hôtel de VICHY-COMMUNAUTÉ et comportant au total **4 observations**.

- La photocopie du Registre d'enquête **DOC N° 18** déposé à la Mairie de Charmeil et comportant au total **4 observations**.
- Le recueil des E-Mails **DOC N° 19**, classant par ordre chronologique les **57 E-Mails** reçus pendant l'ouverture de l'enquête publique du Lundi 12 Février 2024 à 8 h 30 au Mardi 27 Février 2024 à 17 h 30.
- Ce déplacement à l'Hôtel de VICHY-COMMUNAUTE a été référencé **D6**.
- Une attestation de remise et de commentaire de ce PVS m'a été délivrée et a été référencée **DOC N° 23**.

2-3-3-2- Comme prévu également dans l'arrêté **DOC N° 16**, je dois remettre et commenter le **Dossier Complet** de cette enquête avec les **3 rapports du Commissaire Enquêteur (C.E)** dans les **30 jours** qui suivent la clôture de L'enquête.

- Cette remise du dossier complet de L'E.P a été programmée et réalisée le **Lundi 25-03-2024** soit **27 jours** après la clôture de L'E.P. Il a duré au total pour un temps estimé à **1 heure**.
- Le dossier complet rassemble toutes les **pièces officielles** définies dans le paragraphe **2-2-1**.
- Les registres d'enquête sont les **originaux** qui ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de L'E.P.
- Enfin, les **3 rapports séparés du CE** ont été désignés par le **rapport A** (Déroulement de l'enquête publique et conclusions sur ce déroulement avec analyse des **OBSERVATIONS**), le **rapport B** qui donne l' Avis Personnel et Motivé ainsi que les Conclusions du CE sur le **PROJET** de cette enquête publique, **pour chacun des 7 points** qui constituent la Modification N°2 du PLU de la commune de Charmeil, et le **rapport C** qui rassemble tous les Annexes de

cette enquête.

- Ce déplacement à l'Hôtel de VICHY-COMMUNAUTÉ a été référencé **D7**.

2-4- Arrêté du Président de VICHY-COMMUNAUTÉ prescrivant l'enquête publique pour la modification N°2 du PLU. Avis d'enquête publique.

2-4-1- Cet arrêté référencé **DOC N° 16** a été commenté dans le paragraphe des pièces officielles **2-2-1-1**.

2-5- Publicité et Affichage.

2-5-1- Publicité.

2-5-1-1- La publicité a été définie et mise place dans les **articles 3 et 7** de l'arrêté **DOC N° 16** particulièrement.

2-5-1-2- Le dossier a été consultable en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à disposition du public à l'Hôtel d'agglomération de VICHY-COMMUNAUTÉ et sur le site internet de VICHY-COMMUNAUTÉ.

2-5-1-3- Comme prévu dans **l'article 7** de l'arrêté **DOC N° 16**, 2 parutions ont eu lieu sur le journal de LA MONTAGNE et sur le journal la SEMAINE DE L'ALLIER.

- Sur **LA MONTAGNE: DOC N° 24 A** le mercredi 24-01-2024, et le vendredi 16-02-2024 référencé **DOC N° 24 B**.
- Sur la **SEMAINE DE L'ALLIER : DOC N° 25 A** le jeudi 25-01-2024, et le Jeudi 15-02-2024 référencé **DOC N° 25 B**.

2-5-1-4- A noter une particularité qui fait des habitants de CHARMEIL des personnes particulièrement bien informées. EN EFFET, pour chaque événement important un message est envoyé par la commune à chaque habitant qui s'est connecté gratuitement sur une application appelée INTRA-MUROS. Ce moyen d'information est puissant puisque par rapport à une population de 1300 habitants il y a aujourd'hui 1312 connections à INTRA-MUROS. C'est bien sur le cas pour cette modification N° 2 de PLU de la commune de Charmeil qui a donc bénéficié d'un moyen efficace de

communication.

2-5-2- Affichage.

2-5-2-1- L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage réglementaire à la fois à l'Hôtel d'agglomération de VICHY-COMMUNAUTÉ et à la Mairie de Charmeil.

Le texte de l'Avis D' E.P est celui publié dans les journaux précédemment désignés.

3- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

3-1- Permanences réalisées.

3-1-1- Références par rapport à l'arrêté DOC N° 16.

3-1-1-1- L'article 4 de l'arrêté **DOC N° 16**, définit précisément les **3 permanences** pendant lesquelles le C.E recevra le public.

3-1-2- Détail des 3 permanences.

3-1-2-1- **La 1ère permanence** a eu lieu, comme prévu, le **Lundi 12 Février 2024**, entre **10 h et 12 h** à la mairie de Charmeil. J'ai souhaité **anticiper d'une demie-heure** cette permanence afin de préparer, avec le secrétariat, les documents susceptibles de faciliter l'entretien avec les personnes concernées par cette enquête publique. J'ai demandé, en particulier, **un plan de zonage** de la commune de façon à percevoir les parcelles en **zone UB** bénéficiant, avec cette modification, d'une possibilité de construction supplémentaire. J'ai référencé ce plan **DOC N° 26**. La secrétaire de Mairie Mme LAURENT, m'a également photocopié le CU déposé le 30-06-2020 par M. COSSÉ Hugues pour la parcelle AK 0203 avec comme projet la construction d'une maison d'habitation, ainsi que le CU pour la parcelle conjointe AK 0204, pour un projet identique de maison d'habitation. Il est probable, en effet, que les personnes concernées par ce projet, viennent me consulter à ce sujet.

Pour cette 1ère permanence, **2 observations sont écrites** sur le Registre. Nous les commenterons dans un chapitre suivant que nous avons appelé ANALYSE DES OBSERVATIONS.

3-1-2-2- Cette permanence a duré de 9 h 30 à 12 h soit pendant **2 h 30**.

3-1-2-3- **La deuxième permanence** a eu lieu, comme prévu, le **Mercredi 21 Février 2024**, entre **15 h et 17 h**, à la Mairie de Charmeil.

Pour cette deuxième permanence, **2 observations ont été écrites** sur le Registre, et portent les numéros **observation N° 3** et **Observation N°4**.

3-1-2-3- Cette permanence a duré de 15 h à 17 h soit pendant **2 heures**.

3-1-2-4- La **troisième permanence** a eu lieu, comme prévu, le **mardi 27 Février 2024 entre 15 h 30 et 17 h 30**, à l'Hôtel d'agglomération de VICHY-COMMUNAUTÉ.

Un point particulier est à souligner, car depuis le lundi 26 Février Mme Aurélie BIGUET m'a indiqué que plusieurs E-MAIL sont réceptionnés à l'Hôtel d'agglomération concernant l'enquête publique de la Modification N° 2 du PLU de Charmeil. Les E-Mails continuent d'arriver ce jour du mardi 27 Février. Je commence depuis ma résidence à classer ces E-Mails par ordre d'arrivée, et je souhaite anticiper ma permanence en débutant à **15 h 15** après avoir défini la méthode de classement des E-Mails avec Mme Aurélie BIGUET afin de ne pas oublier une observation issue du système informatique.

La permanence commence à **15 h 30** à l'horaire prévu et pendant toute la permanence ce sont **2 observations** supplémentaires N° 2 et N° 3 qui sont enregistrées sur le Registre d'Enquête **DOC N° 17**. A noter que ces 2 observations écrites sont accompagnées de plan et de notes préparées qui ont été collés sur les pages 3,5, 6 et 7 du registre d'enquête.

La permanence se termine à **17 h 30** et nous réceptionnons par l'intermédiaire de Mme Aurélie BIGUET le dernier E-Mail émis à 17 h 31.

Je continue avec les E-Mails photocopiés directement par Mme Aurélie BIGUET, mais je ne peux terminer la liste par ordre chronologique car l'Hôtel d'agglomération ferme ses portes à **17 h 45**.

Je quitte donc ma permanence après avoir passé un temps total de **2 h 30** (entre 15 h 15 et 17 h 45). En quittant ma permanence je prends le dossier complet de l'enquête publique.

En rentrant dans ma résidence, je terminerai la liste des E-Mails et je la transmettrai à Mme Aurélie BIGUET pour vérification du nombre reçu. Cette liste va figurer bien sur INTERNET pour L'E.P de la modification N°2 du PLU de Charmeil.

3-1-2-5- Le temps total passé en permanence est égal à: $2\text{ h }30 + 2\text{ h } + 2\text{ h }30 = 7\text{ h}$.

3-2- Comptabilisation des observations.

3-2-1- Registre DOC N° 17, Hôtel d'agglomération de VICHY-COMMUNAUTÉ.

3-2-1-1- Nous avons relevé sur ce registre **4 observations écrites**.

3-2-2- Registre DOC N°18, Mairie de Charmeil.

3-2-2-1- Nous avons relevé sur ce registre 4 observations écrites.

3-2-3- Recueil des E-Mails. DOC N°19.

3-2-3-1- Nous avons comptabilisés au total **57 observations**. Chaque observation a été affectée d'un numéro par ordre chronologique (de 1/57 à 57/57) et sur chaque page de L'E-Mail reçu j'ai signé l'observation.

3-2-4- Total des observations recueillies pour la Modification N° 2 du PLU de Charmeil.

3-2-4-1- Au total, sur les 2 Registres d'Enquête Publique et sur l'envoi par E-Mail nous totalisons un nombre de $4 + 4 + 57 = 65$ **OBSERVATIONS**.

3-3- clôture de l'enquête.

3-3-1- La clôture s'est faite dans d'excellentes conditions en respectant parfaitement l'horaire prévu de 17 h 30.

3-3-2- J'ai signé bien sur les 2 Registres d'enquête mais je n'ai pu comptabiliser le chiffre de 57 recueil D' E-Mails à 17 h 45 car la liste des réceptions s'est faite jusqu'à 17 h 31. Il était important qu'avec Madame Aurélie BIGUET nous arrêtions ce chiffre que nous avons parfaitement convenu dès le mercredi 28 Février au matin. Il est en plein accord avec la liste détaillée présente sur internet.

3-4- Climat de l'enquête publique.

3-4-1- Remerciements.

3-4-1-1- Je remercie Mme Aurélie BIGUET, qui m'a toujours aidé pour obtenir des documents complémentaires, pour me présenter dès la première rencontre tous les aspects de cette Modification N°2 du PLU de Charmeil, pour son efficacité dans la gestion par internet des 57 E-Mails reçus. Je la remercie vivement pour les 2 entretiens à l'occasion de la remise du PVS et pour la remise finale du dossier complet et des commentaires des 3 rapports A, B et C que j'ai rédigé pour la circonstance.

3-4-1-2- Je remercie M. Le Maire de Charmeil qui malgré son emploi du temps très contraint m'a reçu pour me décrire ses principales attentes de cette Modification N°2 du PLU.

3-4-1-3- Je remercie Mme LAURENT, secrétaire de Mairie de Charmeil, qui m'a toujours fourni les documents complémentaires demandés et donné de bonnes informations.

3-4-2- Climat de l'enquête.

3-4-2-1- Malgré une certaine tension de quelques personnes vis à vis d'une phrase dans la Modification N°2 du PLU qui a suscité beaucoup de suspicion, d'incompréhension voir d'indignation, les rapports ont toujours été corrects en permettant des échanges avec une certaine écoute.

3-5- Le procès verbal de synthèse (PVS).

3-5-1- La remise du PVS.

3-5-1-1- Tout le détail du PVS a été décrit dans le paragraphe 2-3-3-1.

3-5-1-2- La remise de ce PVS a donné lieu à la création de **6 documents (DOC N° 17, DOC N° 18, DOC N° 19, DOC N° 20, DOC N° 21 et DOC N° 23**. C'est dire l'importance de ce dossier qui marque la participation du public.

4- ANALYSE DES OBSERVATIONS.

4-1- AVIS de la MRAe.

4-1-1- Remarque importante.

4-1-1-1- Il ne nous appartient pas bien sur d'analyser et d'apporter une critique sur la MRAe de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd) mais au contraire de retirer tous les aspects de leur ANALYSE dans leur Avis conforme délibéré le 8 novembre 2023.

4-1-1-2- J'ai bien noté que la MRAe dans son examen communément appelé examen au cas par cas « ad hoc » établi par la puissance publique du document d'urbanisme à savoir M. Le Président de VICHY-COMMUNAUTE, n'a pas apporté de remarques négatives ce qui me paraît très important pour le rendu de l'Avis conforme.

4-1-1-3- Après avoir analysé les 7 points de modification dans LA MODIFICATION N° 2 du PLU de Charmeil, **la MRAe considère** que le projet de modification vise à **faire évoluer le règlement écrit** du PLU et **considère que ces évolutions ne sont pas susceptibles de générer un impact sur l'environnement.**

4-1-1-4- L'Avis conforme délibéré est clair et précis « **La Modification N° 2 du PLU de la commune de Charmeil n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/ 42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale** »

4-2- AVIS des PPA.

4-2-1- Avis exprimés.

4-2-1-1- Dans un paragraphe précédent des pièces officielles de l'enquête (**2-2-1-4**) nous avons constaté que les PPA ayant donné leur AVIS sont au nombre de **4**.

4-2-1-2- Parmi les 4 réponses 2 n'ont pas exprimé de remarques particulières:

- L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ou les éléments du dossier n'appellent aucune observation. Document référencé **DOC N° 22 B 1**.
- La Chambre d'Agriculture qui prend acte des modifications réglementaires qui n'appellent pas d'observation de la part de la Chambre d'Agriculture. Document référencé **DOC N° 22 B 4**.

4-2-1-3 – SNCF IMMOBILIER à répondu et donne son avis en précisant 4 points importants nécessitant un rapprochement avec SNCF immobilier. Document référencé **DOC N° 22 B 2** .:

- Servitudes d'utilité publique.
- Préconisations relatives au classement du foncier ferroviaire.
- Consultation dans le cadre de la procédure.
- Consultation dans le cadre des permis de construire.

4-2-1-4- M. Le Directeur Départemental des Territoires (D.D.T) a exprimé un AVIS dans la lettre référencée **DOC N° 22 B 3**.

- Il indique que l'ensemble des évolutions envisagées dans le dossier entre bien dans la champ de l'article L-153-41 du Code de l'urbanisme , et relève donc bien d'une procédure

de modification de droit commun du PLU.

- Il indique également que cette procédure d'évolution du PLU vise à **remanier le règlement écrit afin de pallier aux dysfonctionnements soulevés au travers de l'instruction des autorisations d'urbanisme.**
- Enfin, le règlement modifié doit permettre la construction en seconde ligne en zone urbaine UB, ce qui va majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans cette zone. Mais le règlement ne précise rien quant aux modalités d'accès au second rideau. Terminant ses recommandations il invite donc à davantage encadrer les accès des constructions en second rideau.
- En terminant M. Le Directeur D.D.T **formule un avis favorable** sur ce dossier de Modification N°2 du PLU de Charmeil.

4-3- ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

4-3-1- UN CONSTAT IMPLACABLE.

4-3-1-1- Nous rappelons que par rapport aux **65 observations comptabilisées au total:**

- **62** concernent le **THEME N° 1** soit plus de 95 % (opposition au point 4 du règlement N)
- 1 concerne le **THEME 2** (Favorable en particulier à la modification du point 5 de la zone UB).
- 2 concernent le **THEME 3**, sont considérées comme hors sujet.

4-3-1-2- Comme je l'ai écrit dans le PVS remis à M. Le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ le 5 Mars 2024, dans le **chapitre F (AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR A PROPOS DES 65 OBSERVATIONS DU PUBLIC)** dans le **paragraphe a** il est indiqué « L'essentiel des observations (**plus de 95 %**) de cette modification N°2 du PLU de Charmeil (qui comprend **7 modifications écrites du règlement du PLU approuvé en 2018**) concerne dans le règlement écrit de la zone

N uniquement, la fameuse phrase qui suscite beaucoup de polémiques , de suspicion « **Dans son 4ème point , ce projet de modification autorise en zone N, " les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public"**. Il y a un risque fort que l'ajout de cette phrase ne facilite la construction du contournement Nord-Ouest de VICHY (CNO) qui traverse la commune ».

4-3-1-3- J'avoue que lorsque j'ai reçu les premiers E-Mails reprenant "en cœur" la phrase précédente, je me suis posé la question « **DE QUOI PARLE T-ON, puisque dans tout le dossier de la Modification N° 2 du PLU de Charmeil il n'a jamais été prononcé le mot CNO désignant la construction du contournement NORD-OUEST de VICHY ?** ».

4-3-1-4- Au final, comme je l'ai exprimé dans le PVS, sur les 57 E-Mails reçus, 56 reprennent systématiquement la phrase citée précédemment « **Dans son 4ème point , ce projet de modification autorise en zone N, " les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public"**. Il y a un risque fort que l'ajout de cette phrase ne facilite la construction du contournement Nord-Ouest de VICHY (CNO) qui traverse la commune ».

4-3-1-5- Pour essayer de comprendre le mécontentement exprimé par ces **56 personnes**, j'ai bien sûr ouvert la discussion avec la majorité des **6 personnes qui ont inscrit la même phrase sur les 2 Registres d'Enquête DOC N° 17 et DOC N° 18** avec un développement souvent passionné par rapport au risque que la fameuse phrase ne facilite la construction du CNO. *Mais, ne connaissant rien de l'enquête publique à propos du CNO, n'ayant aucune référence écrite de ce CNO dans cette modification N° 2 du PLU de Charmeil, je m'abstiens de tout commentaire ayant appris OFFICIEUSEMENT qu'il y a aujourd'hui recours administratif pour ce CNO auprès de TA de Clermont-Ferrand.*

4-3-2- QUELLE ATTITUDE ADOPTER POUR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ?

4-3-2-1- J'ai exprimé mon avis dans la lettre **DOC N° 20 du PVS** transmis à M. Le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ (**Chapitre F , page 6/8**). Je pense qu'il y a un profond **malentendu** et que jamais cette phrase dans le point 4 en zone N uniquement « **les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public** » n'a été introduite pour faciliter la construction du CNO.

4-3-2-2- Les Avis exprimés avant E.P à la fois par la **MRAe** et par les **4 PPA** (Chambre des métiers-**Chambre d'Agriculture-SNCF** immobilier- **Directeur de la DDT**) n'ont d'ailleurs à aucun moment émis un moindre doute quant à la possibilité que cette phrase pourrait faciliter la construction du CNO.

4-3-2-3- Mais le constat est là. Aujourd'hui, sur les 65 observations, **62 sont en opposition** sur le **point 4 en zone N** parce que une phrase sème le **DOUTE**.

4-3-2-4- Il serait dommageable que sur les **7 points de modifications du règlement écrit**, 1 seul pose un grave problème d'incompréhension et de doute à propos du zonage N avec la phrase « **les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public** ». **Il y a un risque fort que l'ajout de cette phrase ne facilite la construction du contournement Nord-Ouest de VICHY (CNO) qui traverse la commune** ».

4-3-2-5- Ainsi, dans le paragraphe G du PVS en page 7-8, j'ai posé directement la question suivante à M. Le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ « afin de sauvegarder pour le court terme, le contenu des 7 modifications du PLU de Charmeil, **ne faut-il pas supprimer** uniquement pour la **zone N**, la phrase « **les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public** » sachant que tous les autres points ne posent pas problème ? Merci de votre réponse.

4-4- MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PVS.

4-4-1- Une réponse claire pour supprimer toute forme de doute.

4-4-1-1- En remettant le PVS le 5 mars 2024 à M. Le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ, par l'intermédiaire de Mme Aurélie BIGUET, **nous avons partagé la même conviction** que nous ne pouvions pas rester sourds à **une opposition qui a représenté plus de 95 % sur l'ensemble des 65 observations reçues**. D'où ma proposition de supprimer la phrase en zone N ou, comme pouvait le suggérer Mme Aurélie BIGUET, après une première réflexion avec l'équipe dirigeante de VICHY-COMMUNAUTÉ, modifier la phrase d'une telle façon qu'elle ne suscite plus de doutes. **J'étais donc rassuré sur la détermination de ce que j'avais toujours pris pour un malentendu.**

4-4-1-2- La réponse m'est parvenue par mail, avant la validation finale, le MARDI 12 MARS 2024. La phrase « **les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public** » serait remplacée en zone A et N par « **L'aménagement d'infrastructures d'intérêt collectif dédiée aux modes actifs de déplacement** ». *Et bien entendu, afin que cela soit clair et sans doute possible, le lexique sera complété par la définition d'un mode actif de déplacement: mode de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, telle que la marche à pied et le vélo, mais aussi la trottinette, les rollers, etc.)*

4-4-1-3- Le vendredi **14 mars 2024**, j'ai reçu un mail pour le Président et par délégation de Mme la Vice-Présidente déléguée à l'Aménagement, l'Habitat,

l'Urbanisme, au Projet d'agglomération et aux Politiques contractuelles, ayant pour objet le **MÉMOIRE en réponse au PVS** des observations émises par la population lors de l'enquête publique relative à la Modification N°2 du PLU de Charmeil. Mme la Vice-Présidente a répondu à mon unique question concernant LE THÈME N° 1 en ces termes « **Nous vous informons que l'objectif poursuivi par cette modification de règlement vise à permettre l'aménagement et la création de circulation douce et n'a en aucun cas pour finalité de faciliter la construction du contournement nord-ouest de Vichy. Afin de lever tout malentendu, nous proposons de modifier cette disposition tant en zone naturelle qu'en zone agricole en faisant uniquement référence à la possibilité d'aménager des espaces dédiés aux modes actifs en zone naturelle et agricole. Il conviendra par ailleurs de définir la notion de mode actif dans le lexique: il s'agit d'un mode de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, telle que la marche à pied et le vélo, mais aussi la trottinette, les rollers, etc** ».

4-4-2- Une totale adhésion à la proposition faite dans le Mémoire en réponse au PVS.

C'est une clarification importante, qui va tout à fait dans le sens de la proposition que j'avais émise et qui va même s'étendre à la zone agricole A, car c'est bien évidemment une zone à protéger même si elle ne représente pas les mêmes exigences environnementales que la zone N.

5- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR CE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

5-1- Je considère que toutes les conditions ont été réunies pour que le public ait été le mieux informé possible sur le projet de "MODIFICATION N° 2 DU PLU de la commune de CHARMEIL".

5-2- Je considère que l'enquête publique s'est parfaitement déroulée en respectant strictement tous les points de la procédure et en particulier les 9 articles de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique, signé le 8 JANVIER 2024 par le Président de VICHY-COMMUNAUTE

5-3- La documentation technique a été particulièrement riche et très bien structurée. J'ai particulièrement apprécié la Notice explicative composée de 28 pages précisant, pour chacune des 7 modifications de droit commun, que seul le règlement écrit a fait l'objet de modifications dans cette procédure.

5-4- Je suis pleinement satisfait que suite à un malentendu qui avait monopolisé plus de 95 % d'opposants sur une phrase et dans une zone Naturelle sensible N,


le Procès Verbal de Synthèse (PVS) a été pris en compte par le Maître d'Ouvrage VICHY-COMMUNAUTÉ qui, dans son MÉMOIRE en réponse au PVS à modifié la phrase objet de cette polémique, apportant clarté et dissipant tous les doutes et en l'étendant à la zone agricole A.

5-5- Je considère enfin que toutes les conditions m'ont été données pour pouvoir répondre au mieux aux éventuelles informations, doléances ou renseignements que le public était en droit d'exprimer pendant toute la durée de ces 16 jours d'enquête publique.

Pont du Château le 25-03-2024.

Le commissaire enquêteur:

Alexis JELADE.


Vu _____
Le Commissaire enquêteur,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'ALLIER.

SOUS-PREFECTURE DE VICHY.

DÉPARTEMENT DE L'ALLIER.

AGGLOMÉRATION DE VICHY COMMUNAUTÉ.

COMMUNE DE CHARMEIL.

**ENQUÊTE PUBLIQUE (EP)
PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE CHARMEIL.**

Enquête Publique du Lundi 12 Février 2024 au Mardi 27 Février 2024 inclus.

**B- L'AVIS MOTIVÉ ET LES
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE
CETTE ENQUÊTE PUBLIQUE.**

Alexis JELADE.
Commissaire Enquêteur

Vu



Le Commissaire enquêteur,

B- L'AVIS MOTIVÉ ET LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE CETTE MODIFICATION N° 2 DU PLU DE LA COMMUNE DE CHARMEIL.

1- RAPPEL SUCCINCT DU PROJET.

1-1- La commune de Charmeil.

1-1-1- C'est une commune rurale du département de l'Allier.

1-1-2- Elle appartient à l'unité urbaine de VICHY et de ce fait à la communauté d'agglomération VICHY-COMMUNAUTÉ dotée de 39 communes avec environ 84000 habitants aujourd'hui.

1-1-3- Elle se situe dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (Scot) de Vichy Val d'Allier approuvé en 2013.

1-1-4- Avec une superficie d'environ 750 hectares, elle compte une population de 1039 habitants, en forte hausse sur la période récente.

1-2- Le contexte.

1-2-1- La commune de Charmeil est dotée d'un PLU approuvé par le Bureau Communautaire de VICHY-COMMUNAUTÉ le **14-06-2018**.

1-2-2- **Un arrêté N° 2023-13 du 26 mai 2023**, a été pris par le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ, prescrivant **la modification N° 2 du PLU de Charmeil**. Nous avons référencé ce document **DOC N° 09**.

1-2-3- **Un arrêté N° 2023-22 du 21 juillet 2023**, a été pris par le président de VICHY-COMMUNAUTÉ, pour **rectification d'une erreur matérielle** contenue dans l'arrêté N° 2023-13 du 26 mai 2023 **prescrivant la modification N° 2 du PLU de Charmeil**. Nous avons référencé ce document **DOC N° 10**.

1-2-4- L'arrêté prescrivant cette modification N° 2 du PLU de Charmeil a donné lieu à un certificat d'affichage référencé **DOC N° 11**, signée par le Président de VICHY-

COMMUNAUTÉ, et un certificat d'affichage référencé **DOC N° 12** a été délivré par le Maire de Charmeil en date du 6 septembre 2023.

1-2-5- La demande d'avis à la MRAe a été présentée le **29 septembre 2023** par M. Le Président de la communauté d'agglomération de VICHY-COMMUNAUTÉ.

1-2-6- Cette demande d'avis consiste en un « **EXAMEN AU CAS PAR CAS, AD-HOC** réalisé par la personne publique responsable du document d'urbanisme (suivant articles R-104-33 à R-104-37 du code de l'urbanisme) qui est un préalable à l'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme. **L'accusé de réception** du dossier a reçu un N° d'enregistrement: 2023-ARA-Avis conforme- 3247, nous l'avons référencé **DOC N° 13**.

1-2-7-L'avis conforme de la MRAe selon N° AVIS N° 2023-ARA-AC-3247 a été délibéré le **8 novembre 2023**, et nous l'avons référencé **DOC N° 14**.

1-2-8- **La MRAe rend l'avis qui suit « La Modification N° 2 du PLU de la commune de Charmeil n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/ 42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale »** Le présent avis a été joint au dossier d'enquête publique et a été mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

1-2-9- Suite à cet Avis de la MRAe suivant **DOC N° 14**, le bureau communautaire décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la Modification N°2 du PLU de Charmeil, dans sa **séance N° 49 du 7 décembre 2023**, suivant **DOC N° 15**. Cette délibération **DOC N° 15** a fait l'objet des mesures de publicité mentionnées aux articles R-143-14 et R-143-15 du code de l'urbanisme.

1-2-10- L'ARRÊTÉ de M. le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ prescrivant l'enquête publique sur le projet de Modification N° 2 du PLU de Charmeil, en date du **08-01-2024**, a été référencé **DOC N° 16**. Cet arrêté (D. A. N° 2024-001 du 08/01/2024) comprend **4 pages avec 9 articles**.

1-2-10- TEL EST LE CONTEXTE dans lequel s'est ouvert l'enquête publique pour la **Modification N° 2 du PLU de la commune de CHARMEIL**.

1-3- Le projet de la Modification N° 2 du PLU de CHARMEIL.

1-3-1- Le projet de cette **Modification N°2 du PLU** de Charmeil est caractérisé par le fait qu'il ne concerne strictement que le **règlement écrit** du PLU actuel (**14-06-2018**).

1-3-2- Ce projet de Modification de PLU vise à faire **évoluer le règlement écrit** du PLU. Cette Modification de PLU a pour objet de **remanier le règlement écrit** afin de **pallier les dysfonctionnements** soulevés au travers de l'instruction des autorisations d'urbanisme (Voir les 'considérant' dans la délibération du conseil communautaire du 7 décembre 2023 (DOC N° 15).

1-3-3- Dans la **Modification N° 2 du PLU de Charmeil**, 7 points sont concernés :

- Le règlement lié, aux eaux pluviales, appelé **Modification N° 1**.
- Les règles concernant les clôtures, appelées **Modification N° 2**.
- La réécriture de la règle concernant l'implantation des piscines, appelée **Modification N° 3**.
- La possibilité de réalisation de différents aménagements dans le cadre d'équipements public ou d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones du PLU, appelée **Modification N° 4**.
- La modification des règles d'implantation des constructions dans les zones urbaines UB, supprimant également les différentes bandes de constructibilité, conduisant à majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans cette zone, appelée **Modification N° 5**.
- La modification visant à supprimer les différences de hauteur entre les bandes de constructibilité au vu de leur suppression, harmonisant ainsi les règles de hauteur. La modification est appelée **Modification N° 6**.
- Permettre la correction d'un certain nombre d'erreurs et apporter des modifications mineures dans le cadre de ce qui est appelée la **Modification N° 7**.

1-4- Le cadre réglementaire du projet.

1-4-1- Nous venons de le constater, ce projet porte sur plusieurs modifications dont

des **modifications ponctuelles** dans le règlement écrit afin de **corriger certains points** et d'apporter des modifications dans les limites du cadre de la Modification de droit commun.

1-4-2- Conformément aux articles L-153-31 et L-153-36 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification N°2 du PLU de Charmeil:

- Ne change pas les orientations définies par le PADD.
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- N'ouvre pas l'urbanisation ou n'a pas l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de L'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Ne crée pas d'OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.
- Par ailleurs, conformément à l'article L-153-41 du Code de l'Urbanisme, ce projet de modification de PLU a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans la zone UB.
- Conformément aux 'articles L-153-36 et L-153-37 du code de l'Urbanisme, **la procédure de Modification a été engagée par le président de VICHY-COMMUNAUTÉ.**

1-4-3- Cette modification de PLU N°2 ne nécessitant pas une évaluation environnementale, **l'enquête publique peut-être réduite à un délai de 15 jours.** C'est l'option qui a été prise par M. le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ et acceptée par le commissaire enquêteur, après une première lecture de la note explicative.

2- ATTEINTE DE L'OBJECTIF DU PROJET.

2-1- Les oppositions au projet.

2-1-1- A la suite de l'analyse du dossier de la Modification N° 2 du PLU de la commune de Charmeil (**140 pages** de dossiers techniques, d'actes administratifs, d'avis conforme de la MRAe, d'avis des PPA), **après la rencontre avec la représentante de VICHY-COMMUNAUTÉ** chargée du suivi de cette Modification N° 2 du PLU, après la rencontre avec **M. Le Maire de Charmeil**, après une lecture approfondie de l'AVIS au CAS par CAS exprimé par la MRAE, après une lecture complète des 4 Avis exprimés par les PPA et notamment de l'Avis de M. Le Directeur de la DDT et du Président de la Chambre d'Agriculture, j'avais la conviction profonde que cette Modification N°2 du PLU de Charmeil, en faisant évoluer le règlement écrit du PLU de 2018, n'allait recueillir que peu d'observations si ce n'est que par quelques habitants concernés directement par 1 ou 2 point(s) de cette modification.

Comme plusieurs personnes précédemment citées, les **7 points de Modifications** étaient qualifiés de la façon suivante:

- **point N°1** du règlement lié aux eaux pluviales: **RENVOI** aux prescriptions du règlement en matière des eaux pluviales mis en place par VICHY-COMMUNAUTÉ.
- **Point N°2 modification à la marge** des règles relatives aux clôtures.
- **Point N°3 modification à la marge** des règles relatives à l'implantation des piscines.
- **Point N°4 autorisation sous conditions** des équipements publics ou d'intérêts collectif dans l'ensemble des zones du PLU.
- **Point N°5 ajustement des règles** en matière d'implantation des constructions en zone urbaine (UB).
- **Point N°6 ajustement des règles** en matière de hauteur des constructions en zone urbaine (UB).
- **Point N° 7 diverses corrections mineures** permettant de clarifier la lecture du document.

2-1-2- Les faits vont démontrer que l'enquête va prendre une réalité différente: une **phrase va monopoliser l'attention de la majorité des pétitionnaires**, il s'agit de la modification à propos "des équipements publics ou d'intérêts collectifs en zone N".

2-1-3- Voici comment la majorité des 62 pétitionnaires par rapport aux 65 observations au total, ont réagi en exprimant la phrase suivante « **Dans son 4ème point , ce projet de modification autorise en zone N, " les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public". Il y a un risque fort que l'ajout de cette phrase ne facilite la construction du contournement Nord-Ouest de VICHY (CNO) qui traverse la commune »**

2-1-4- Inutile de vous exprimer mon étonnement puisque *ce fameux contournement NORD-OUEST de VICHY appelé CNO n'était pas mentionné une seule fois dans le dossier de cette Modification N° 2 de la commune de Charmeil, pas une seule fois non plus par l'avis de la MRAe ni par les 4 avis exprimés des PPA, et je ne connais rien de l'enquête publique dont certains voudraient que je m'exprime à propos du CNO.* Je ne suis bien sûr pas entré dans le dossier du CNO d'autant plus que certains pétitionnaires m'ont indiqué que des recours auprès du TA de CLERMONT-FERRAND étaient engagés.

2-1-5- Néanmoins, les faits sont là, il y a pour moi un **profond malentendu** avec cette phrase et ceci est profondément dommageable pour une Modification de PLU qui a pour objectif premier de REMANIER le règlement écrit afin de pallier aux dysfonctionnements soulevés au travers de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2-1-6- J'ai exprimé cet AVIS en remettant à M. Le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ le **Procès Verbal de Synthèse (PVS) le 5 mars 2024**. J'ai demandé à M. le Président d'enlever uniquement cette phrase pour la zone N, pour laquelle plus de 95 % des pétitionnaires ont exprimé leur désaccord. J'ai reçu un écho favorable de la part de Mme Aurélie BIGUET représentant M. Le Président, en me proposant peut-être mieux, c'est à dire **remplacer cette phrase par une autre qui serait absolument sans ambiguïté** pour montrer avec détermination qu'il n'y avait pas d'intention détournée dans cette phrase. J'ai manifesté auprès de Mme Aurélie BIGUET le souhait de recevoir, dès que possible le **Mémoire en réponse** pour cette seule demande exprimée dans ce PVS (**DOC N° 20**).

2-1-7- Ma demande auprès de M. Le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ a été parfaitement réalisée puisque le Mardi 12-03-2024 je recevais un E-Mail de Mme Aurélie BIGUET indiquant : avant la validation finale, le MARDI 12 MARS 2024. La phrase « **les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public** » serait remplacée en zone A et N par « **L'aménagement d'infrastructures d'intérêt collectif dédiée aux modes actifs de déplacement**».

Et bien entendu, afin que cela soit clair et sans aucun doute possible, le lexique sera complété par la définition d'un mode actif de déplacement: mode de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, telle que la marche à pied et le vélo, mais aussi la trottinette, les rollers, etc.).

2-2- Les modifications apportées à la Modification N°2 du PLU.

2-2-1- La phrase suivante « **La possibilité d'aménager des espaces dédiés aux modes actifs de déplacement** ». remplacera pour la zone N et pour la zone A, la phrase qui était proposée dans la modification N° 2 du PLU de Charmeil à savoir « **les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public** ».

2-2-2- Le vendredi **14 mars 2024**, j'ai reçu un mail pour le Président et par délégation de Mme la Vice-Présidente déléguée à l'Aménagement, l'Habitat, l'Urbanisme, au Projet d'agglomération et aux Politiques contractuelles, ayant pour objet le **MÉMOIRE en réponse au PVS** des observations émises par la population lors de l'enquête publique relative à la Modification N°2 du PLU de Charmeil. Mme la Vice-Présidente a répondu à mon unique question concernant LE THÈME N° 1 en ces termes « *Il s'agit d'observations émises contre la modification du règlement de la zone naturelle qui autorise les aménagements d'espaces dans le cadre d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, par crainte que cet ajout facilite la construction du contournement nord-ouest de Vichy.*

Nous vous informons que l'objectif poursuivi par cette modification de règlement vise à permettre l'aménagement et la création de circulation douce et n'a en aucun cas pour finalité de faciliter la construction du contournement nord-ouest de Vichy. Afin de lever tout malentendu, nous proposons de modifier cette disposition tant en zone naturelle qu'en zone agricole en faisant uniquement référence à la possibilité d'aménager des espaces dédiés aux modes actifs en zone naturelle et agricole. Il conviendra par ailleurs de définir la notion de mode actif dans le lexique: il s'agit d'un mode de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, telle que la marche à pied et le vélo, mais aussi la trottinette, les rollers, etc ».

2-2-3- Je remercie vivement Mme la Vice-Présidente déléguée à l'Aménagement, l'Habitat, l'Urbanisme, au Projet d'agglomération et aux Politiques contractuelles de VICHY-COMMUNAUTÉ **d'avoir répondu rapidement et très clairement à mon unique question posée lors de la remise du PVS du 5 mars 2024.**

Avec la modification proposée pour **ce point 4** de la Modification N° 2 du PLU de Charmeil, **la réponse lève tout malentendu** et devrait permettre d'atteindre l'objectif final de **modifier les 7 points** du règlement écrit de la modification N° 2 de Charmeil. La lettre de Mme la Vice-Présidente de VICHY-COMMUNAUTÉ, datée du 14 mars 2004 et reçue par E-Mail le 15 mars 2024, à été référencée **DOC N° 27.**

3- CARACTÉRISTIQUES DU PROJET. POINTS FAIBLES ET POINTS FORTS DU PROJET.

3-1- LES POINTS FAIBLES DU PROJET.

3-1-1- Sur la forme: Rien à signaler.

3-1-1- Sur le Fond : Je pense que pour le **point 5**, pour la modification proposée des implantations dans la zone UB « **les constructions principales en seconde ligne sont autorisées sous réserve qu'une construction principale en première ligne soit réalisée ou prévue dans le cadre d'un lotissement** », on aurait pu joindre de manière séparée au document RÈGLEMENT (PIECE 03) référencée **DOC N° 08**, et **spécifiquement pour l'enquête publique**, le plan de zonage du PLU faisant apparaître les secteurs de la zone UB concernés. C'est une demande qui m'a été faite par quelques pétitionnaires et j'avais anticipé cette demande suite à l'entretien que j'avais eu avec M. Le Maire de Charmeil en demandant un **plan partiel de zonage PLU** indiquant spécifiquement les zonages UB, que j'ai référencé **DOC N° 26** (voir pièces complémentaires).

3-2-LES POINTS FORTS DU PROJET

3-2-1- Sur la Forme.

- Les **3 documents techniques officiels**, La Note de Présentation de l'Enquête Publique (PIECE 01) référencée **DOC N° 06**, La note Explicative (PIECE 02) référencée **DOC N° 07** et le Règlement (PIECE 03) référencé **DOC N° 08**, sont bien structurés du point de vue SOMMAIRE permettant facilement de retrouver les détails des 7 modifications inscrites dans la Modification N° 2 du PLU de Charmeil.
- Dans le règlement DOC N° 08, **chaque modification proposée est surlignée en jaune**, ce qui permet rapidement d'analyser **toutes les modifications** puisque dans le règlement écrit figure les **7 points de modification** caractérisant cette Modification N°2 du PLU de Charmeil.

3-2-2- Sur le Fond.

- La procédure démontrant qu'il s'agit d'une **Modification de PLU et non d'une Révision** est bien explicitée (Voir la **note de présentation de l'Enquête Publique** selon **PIECE 01-DOC N° 06**, en page 3 et 4).
- L'**absence d'évaluation environnementale** a été bien expliquée, toujours dans le même document **PIECE 01**,

DOC N° 06, en page 5 de ce document, dans le chapitre "Insertion de l'Enquête Publique dans la procédure administrative".

- L' Avis conforme délibéré par la MRAe le 8 novembre 2023, est **CLAIR, PRÉCIS**, et ne laisse planer **aucun doute** en indiquant que la Modification N° 2 du PLU de Charmeil **n'est pas susceptible** d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou sur la santé humaine (voir **DOC N° 14** et paragraphe **1-2-8 précédent**).
- Enfin, **aucun Avis défavorable au projet n'a été enregistré** de la part des PPA, sachant que conformément à la législation, **11 d'entre-eux ont été sollicités** le 8 décembre 2023 par LR avec AR.

4- - AVIS MOTIVÉ ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLU DE LA COMMUNE DE CHARMEIL.

4-1- Compte tenu du **rapport d'enquête A** très largement positif qui s'est déroulé dans de bonnes conditions, malgré **65 observations dont 62 défavorables sur le point 4 du projet et en zone N**.

4-2- Compte tenu de " **l'atteinte de l'objectif du projet** " développé dans le **paragraphe 2** de ce **rapport B**, ou M. Le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ a pris en compte la modification à réaliser sur le **point 4** de la **zone N** en remplaçant **une phrase qui a donné lieu à polémique** par **une autre phrase** qui enlève toute **ambiguïté et toute suspicion** et qui est étendue à la **zone agricole A** en plus de la **zone N**.

4-3- Compte tenu des **points faibles** et des **points forts** analysés pour ce projet, dans le **paragraphe 3** de ce **rapport B**.

JE SUIS PRÊT A DONNER MON AVIS PERSONNEL ET LES

**CONCLUSIONS EN CONSÉQUENCE, POUR CHACUNE DES 7
MODIFICATIONS CONSTITUANT LA MODIFICATION N° 2 DU
PLU DE LA COMMUNE DE CHARMEIL.**

1- Modification N° 1. Il s'agit de modifier le règlement concernant les **eaux pluviales**. La modification indique « **Se référer aux prescriptions du règlement d'eaux pluviales consultable sur le site internet de VICHY-COMMUNAUTÉ** ». **J'ai consulté ce document important de 39 pages avec les annexes. Dans son article 1- objet du règlement, il est écrit « Le présent document a pour objet de définir les droits et les obligations respectifs du service de Gestion des Eaux Pluviales Urbaines (GEPU) et des usagers du service public de VICHY-COMMUNAUTÉ.**

**JE SUIS FAVORABLE, SANS RÉSERVE, pour que,
s'agissant des eaux pluviales, la commune de Charmeil se réfère aux
prescriptions du règlement d'eaux pluviales de VICHY-COMMUNAUTÉ
(règlement consultable sur le site internet de VICHY-COMMUNAUTÉ.**

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

2- Modification N° 2 . Il s'agit de modifier le règlement sur les clôtures, que ce soit les clôtures sur rue ou les clôtures en mitoyenneté. La justification de ces modifications vient surtout des **difficultés d'instruction**. Ainsi, les mentions les plus subjectives ou difficiles à instruire ont été supprimées. La possibilité de ne pas doubler les clôtures par une haie a également été rajoutée, car un grand nombre d'habitants se rabat sur les clôtures en « DUR » pour limiter l'entretien de la clôture et donc d'une haie. Ces modifications sont apportées sur le règlement actuel en surlignant en jaune les mots ajoutés ou les phrases modifiées ou supprimées.

**JE SUIS FAVORABLE, SANS RÉSERVE, pour
que, aussi bien pour le règlement des clôtures sur RUE que celui de
MITOYENNETÉ, et afin de réduire ou de supprimer les difficultés
d'instruction, le règlement actuel soit allégé comme indiqué sur le document
RÈGLEMENT référencé DOC N° 08, pages 15 et 16, avec les modifications
surlignées en jaune.**

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

3- Modification N° 3. Il s'agit d'apporter des modifications à l'implantation de piscines. **Le nouveau règlement se résume à 2 phrases** « L'implantation des piscines selon un retrait minimum de 1 mètre des limites séparatives (calculé depuis le nu intérieur du bassin) est possible si cette dernière est bordée d'un mur d'une

A.J

urbaine environnante, dont la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines notamment aux abords des bâtis remarquables, dont le château de Charmeil.

- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de répondre à des besoins de fonctionnalité, de sécurité ou pour créer un événement urbain. Dans ce cas l'espace de recul entre le bâti et la voie doit être aménagé de manière à mettre en valeur l'équipement et à assurer les transitions urbaines.
- Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain à condition que le projet s'inscrive dans un ensemble urbain cohérent et qu'il ne remette pas en cause les perspectives monumentales.
- Pour les constructions principales en deuxième ligne qui devront respecter un recul d'au moins 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans la bande constructibilité secondaire:

- Les constructions principales en seconde ligne sont autorisées sous réserve qu'une construction principale en première ligne soit réalisée ou prévue dans le cadre d'un lotissement.
- Les annexes et extensions sont autorisées au delà de la bande des 18 mètres ainsi que le changement d'affectation , la reconstruction des bâtiments existants.

Toutes ces modifications (que nous venons de rappeler en couleur verte) définissant les conditions particulières permettant des implantations différentes ont été actualisées et complétées selon l'expérience du service instructeur. Les conditions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ont notamment été ajoutées. De plus, et c'était une demande importante de propriétaires de la commune de Charmeil, la notion de bande constructible a évolué pour permettre l'implantation de

construction d'habitation en second rideau. Ainsi, les constructions principales en seconde ligne sont autorisées sous réserve qu'une construction principale existe en premier rideau ou soit prévue dans le cadre d'un lotissement.

JE SUIS FAVORABLE SANS RESERVE aux modifications que je viens de rappeler ci-dessus (en couleur verte), qui concernent les modifications DE L'ARTICLE 3 pour les implantations de constructions par rapport aux voies et emprises publiques et pour la zone UB. Ces modifications ont été surlignées en jaune dans le document RÈGLEMENT (PIECE 03) que nous avons référencé DOC N° 08 (pages 27 et 28).

Je recommande, comme l'a exprimé M. Le Directeur de la DDT dans son Avis des PPA référencé **DOC N° 22 B 3** du 03-01-2024, à **davantage encadrer les accès des constructions en second rideau**, en zone UB, lors des autorisations de permis de construire.

§§§

6- Modification N° 6. Il s'agit des modifications concernant la hauteur des constructions. Ces modifications sont la conséquence des modifications précédentes. Ainsi, au vu de la **suppression des deux bandes constructibles, la différence de hauteur ne se justifie plus entre la première bande et la deuxième.** Pour le règlement UB 5, il n'existe désormais que **4 articles** (dans le règlement actuel il y a 3 articles pour la bande de constructibilité principale et 2 articles pour la bande de constructibilité secondaire). Pour le deuxième article, la modification concerne la **hauteur des annexes « La hauteur maximale des annexes mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4 mètres à compter du terrain naturel ou à défaut du terrain aménagé si ce dernier est inférieur à la côte du terrain naturel »**. Ainsi, l'ensemble des constructions devra présenter une hauteur maximale de 10 mètres.

JE SUIS FAVORABLE SANS RÉSERVE aux modifications concernant la hauteur des constructions. Comme je viens de l'explicitier ci-dessus, avec la modification N° 5 précédente il n'y a plus de 1ère et 2ème bande constructible, et il ne reste que 4 articles définissant la hauteur des constructions dont celui des annexes qui a été modifié comme suit « La hauteur maximale des annexes mesurée depuis le sol existant jusqu'au sommet du bâtiment est fixée à 4 mètres à compter du terrain naturel ou à défaut du terrain aménagé si ce dernier est inférieur à la côte du terrain naturel ». Ces modifications ont été surlignées en jaune dans le document RÈGLEMENT (PIÈCE 03) que nous avons référencé **DOC N° 08** (page 30).

§§§

7- Modification N° 7 .

Il s'agit le plus souvent de modifications qui ont été justifiées comme des **évolutions mineures**. Ces différentes corrections ont pour but de clarifier la lecture du document et de simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme qui en découle.

- **Correction 1**: Concerne l'aspect extérieur et espaces libres de l'article UB 6. Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement **de couleur rouge** brique de teinte uniforme. On a supprimé "**en tuile**" de couleur rouge.
- **Correction 2** : Concerne l'aspect extérieur espaces libres dans de l'article **UE 6**. Les limites de la zone UE avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (**plusieurs essences mélangées**). **On a supprimé: 3 essences différentes minimum.**
- **Correction 3** : Dans la correction précédente, il y a une **erreur de zonage**, il s'agit de la zone **UI 6** et non pas de la zone **UE 6**.
- **Correction 4** : Il s'agit du stationnement dans l'article UE 7. **Il a été supprimé la phrase « Pour les activités de nature commerciale ou de service marchand, il sera imposé un minimum de 1 place pour 50 m2 de plancher ».**
- **Correction 5** : Concerne l'aspect extérieur espaces libres dans de l'article UI 6. « A moins qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un dispositif de récupération d'énergies, les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC-**grise** ». Le mot **grise a été supprimé.**
- **Correction 6** : Concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de l'article **A3**. Dans la phrase suivante « A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement **des voies internes à la zone, des voies** et emprises publiques au moins égale à 5 m ». Il a été

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE L'ALLIER.

SOUS-PREFECTURE DE VICHY.

DÉPARTEMENT DE L'ALLIER.

AGGLOMÉRATION DE VICHY COMMUNAUTÉ.

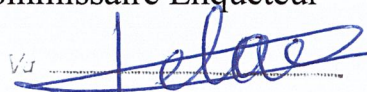
COMMUNE DE CHARMEIL.

**ENQUÊTE PUBLIQUE (EP)
PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE CHARMEIL.**

Enquête Publique du Lundi 12 Février 2024 au Mardi 27 Février 2024 inclus.

C- LES ANNEXES ET LA REMISE DU DOSSIER COMPLET.

Alexis JELADE.
Commissaire Enquêteur

Vu 
Le Commissaire enquêteur,

A-J

C- LES ANNEXES ET LA REMISE DU DOSSIER COMPLET.

1- GLOSSAIRE-SIGLES ET ACRONYMES UTILISÉS DANS CE RAPPORT.

1-1- Principaux sigles utilisés dans ce rapport.

- 1-1-1- CDC: cahier des charges.
- 1-1-2- TA: Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.
- 1-1-3- E-P: Enquête Publique.
- 1-1-4- C.E: Commissaire Enquêteur
- 1-1-5- AURA: Auvergne-Rhône-Alpes.
- 1-1-6- PLU: Plan Local d' Urbanisme.
- 1-1-7- OAP: Orientation d'Aménagement Programmé.
- 1-1-8- PADD: Plan d'Aménagement et de Développement Durable.
- 1-1-9- ER: Emplacement Réservé.
- 1-1-10- MRAe: Mission Régionale d'Autorité Environnementale.
- 1-1-11- SRU: Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbaine.
- 1-1-12- P.P.A: Personnes Publiques Associées.
- 1-3-13- PDD: PUY-DE-DÔME

2- LÉGISLATION. TEXTES DE LOIS. DÉCRETS. ARTICLES DE LOIS. RÈGLEMENTS.

2-1- Différents Codes concernés pour cette enquête publique.

- 2-1-1- Code de l'Urbanisme (CU).
- 2-1-2- Code de l'Environnement.
- 2-1-3- Code Général des Collectivités.

2-2- Les textes de lois référencés.

- 2-2-1- Loi SRU
- 2-2-2- Loi ALUR.
- 2-2-3- Loi Climat et Résilience.

2-3- Les articles de lois concernés dans cette enquête.

2-3-1- Le Code Général des Collectivités territoriales avec par exemple le service public de gestion des eaux pluviales urbaines de VICHY-COMMUNAUTÉ et les articles L-2226-1 et suivants.

2-3-2- Le Code de l'Environnement et notamment le chapitre III du titre II du livre 1er relatif à l'enquête publique .

2-3-3- Le **Code de l'urbanisme** avec par exemple les articles L-153-36 à L-153-48 ainsi que les articles R-104-33 à R-104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable.

3- LISTE DES DOCUMENTS RÉFÉRENCÉS.

3-1- Demande de désignation du CE

3-1-1- Le 8 décembre 2023 M. Le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ a sollicité Mme la Présidente du TA de Clermont-Ferrand pour la désignation d'un CE suite à la prescription de la modification N°2 du PLU de la commune de Charmeil. Nous avons référencé cette demande **DOC N° 01**.

3-1-2- Ma demande avant désignation m'a été faite le 14-12-2023 suivant **DOC N° 02**. J'ai accepté tout de suite.

3-1-3- J'ai été désigné CE en vue de procéder à une enquête publique portant sur le projet de modification N° 2 du PLU de la commune de Charmeil, **le 14-12-2023**. M. Jean-Luc POUYET est désigné en qualité de CE suppléant. La décision de désignation a été référencée **DOC N° 03**.

3-1-4- Une lettre de communication rappelant plusieurs dispositions m'a été transmise le 14-12-2023 que j'ai référencée **DOC N° 04**.

3-1-5- Une **ATTESTATION de ma part** indiquant n'avoir pris aucune part à quelque titre que ce soit à l'élaboration du projet soumis à enquête publique a été transmis au TA le **15-12-2023**, que nous avons référencé **DOC N° 05**.

3-2- Pièces officielles du dossier et pièces complémentaires.

3-2-1- Une note de l'enquête publique (**pièce 01**) comprenant **6 pages** et que nous avons référencée **DOC N° 06**.

3-2-2- Un **rapport de présentation** de la Modification de droit commun N° 2 (notice explicative appelée **pièce N° 02**) qui comprend **28 pages** et que nous avons référencé **DOC N° 07**.

3-2-3- Un projet de **règlement littéral modifié (pièce N° 3)**. C'est un document très important de **83 pages** que nous avons référencé **DOC N° 08**. Ce document comprend **toutes les modifications de la Modification N°2 du PLU de Charmeil**.

3-2-4- Un **arrêté N° 2023-13 du 26 mai 2023**, a été pris par le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ, prescrivant la **modification N° 2 du PLU de Charmeil**. Nous avons référencé ce document **DOC N° 09**.

3-2-5 - **Un arrêté N° 2023-22 du 21 juillet 2023**, a été pris par le président de VICHY-COMMUNAUTÉ, pour **rectification d'une erreur matérielle** contenue dans l'arrêté N° 2023-13 du 26 mai 2023 **prescrivant la modification N° 2 du PLU de Charmeil**. Nous avons référencé ce document **DOC N° 10**.

3-2-6 - L'arrêté prescrivant cette modification N° 2 du PLU de Charmeil a donné lieu à un certificat d'affichage référencé **DOC N° 11**, signée par le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ, et un certificat d'affichage référencé **DOC N° 12** a été délivré par le Maire de Charmeil en date du 6 septembre 2023.

3-2-7 - L'accusé de réception de l'examen au CAS par CAS ad-hoc envoyé par VICHY-COMMUNAUTÉ à la MRAe a été référencé **DOC N° 13**.

3-2-8 - L'avis conforme de la MRAe selon N° AVIS N° 2023-ARA-AC-3247 a été délibéré le **8 novembre 2023**, et nous l'avons référencé **DOC N° 14**.

3-2-9 - La délibération du conseil communautaire confirmant la dispense d'évaluation environnementale, a été référencée **DOC N° 15 (pièce 04)** en date du 7 décembre 2023.

3-2-10 - L'ARRÊTÉ de M. le Président de VICHY-COMMUNAUTÉ prescrivant l'enquête publique sur le projet de Modification N° 2 du PLU de Charmeil, en date du **08-01-2024**, figure dans les pièces administratives officielles et nous l'avons référencé **DOC N° 16**. (D. A. N° 2024-001 du 08/01/2024).

3-2-11- **Registres d'enquête**. Les 2 Registres d'enquête publique **DOC N° 18** et **DOC N° 17** préalablement paginés et paraphés par le commissaire enquêteur, pour les observations écrites du public en mairie de Charmeil d'une part et à l'hôtel d'agglomération d'autre part.

3-2-12 - Le recueil des E-Mails **DOC N° 19**, classant par ordre chronologique les **57 E-Mails** reçus pendant l'ouverture de l'enquête publique du Lundi 12 Février 2024 à 8 h 30 au Mardi 27 Février 2024 à 17 h 30.

3-3- Documents du Procès Verbal de Synthèse (PVS).

3-3-1- Le **dossier complet** du PVS référencé **DOC N° 21** comprend 4 pièces importantes:

- La lettre chapeau du PVS référencée **DOC N° 20**.
- Le Registre d' Enquête **DOC N° 17**.
- Le Registre d' Enquête **DOC N° 18**.
- Le Recueil des E-Mails **DOC N° 19**.
- Une attestation de remise et du commentaire du PVS le **05-**

03-2024 a été remise et référencée **DOC N° 23**.

3-4- Avis des PPA. Ces avis ont été envoyés par LR avec AR le 8 décembre 2023. Nous avons référencés ces avis **DOC N° 22** avec **l'indice A** pour les envois et **l'indice B** pour les avis exprimés.

3-5 - Publicité. Comme prévu dans **l'article 7** de **l'arrêté DOC N° 16**, 2 parutions ont eu lieu sur le journal de LA MONTAGNE et sur le journal la SEMAINE DE L'ALLIER.

- Sur **LA MONTAGNE: DOC N° 24 A** le mercredi 24-01-2024, et le vendredi 16-02-2024 référencé **DOC N° 24 B**.
- Sur la SEMAINE DE L'ALLIER : **DOC N° 25 A** le jeudi 25-01-2024, et le Jeudi 15-02-2024 référencé **DOC N° 25 B**.

3-6 - Un plan de zonage du PLU de la commune de CHARMEIL, pour représenter les zones UB. Nous l'avons référencé **DOC N° 26** .

3-7- MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PVS.

3-7-1- Le **14-03-2024**, j'ai reçu un mail de Mme la Vice-Présidente de VICHY-COMMUNAUTÉ déléguée à l'aménagement, l'Habitat, l'Urbanisme, au Projet d'agglomération et aux politiques contractuelles, ayant pour objet le Mémoire en RÉPONSE au PVS. Nous avons référencé cet E-MAIL **DOC N° 27**.

3-7-2- Le **18-03-2024**, j'ai reçu à mon domicile le même texte par LR avec AR postée à VICHY le 15-03-2024. Nous l'avons référencée **DOC N° 27 LR avec AR**.

4- DOSSIER COMPLET ET RAPPORTS DU C.E REMIS AU PRÉSIDENT DE VICHY-COMMUNAUTÉ.

4-1- CE DOSSIER COMPREND:

- Les 27 Documents précédemment cités.
- Les 3 rapports du CE désignés **rapport A, rapport B et rapport C**.

Note importante: *Ce dossier complet, pièces ci-dessus référencées ainsi que les 3 rapports du commissaire enquêteur seront consultables pendant 1 an à partir de la clôture de l'enquête du 27-02-2024:*

- *Pour le dossier papier, en mairie de CHARMEIL et à VICHY-COMMUNAUTÉ.*
- *Pour le dossier numérique, sur le site internet de la ville de CHARMEIL et à VICHY-COMMUNAUTÉ.*

**5- RAPPORTS DU CE ET PROPOSITION D'INDEMNISATION DU
CE REMIS A MME LA PRÉSIDENTE DU TA DE
CLERMONT-FERRAND.**

PONT DU CHATEAU LE: 25-03-2024.

Alexis JELADE.

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.


La Commissaire enquêteur,