

ENQUETE PUBLIQUE

concernant le

Projet de Plan Local d'Urbanisme de

MAGNET

(ALLIER)

**AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

1 - INTRODUCTION.

Situé aux confins de la montagne Bourbonnaise et de la Forterre, à une quinzaine de kilomètres de Vichy, Magnet est une commune active, à la fois rurale et résidentielle. Elle couvre 12,7 km² pour 950 habitants.

Elle est rattachée à la vaste et contrastée communauté d'agglomérations de Vichy (Vichy-Communauté) créée le 1^{er} janvier 2017 par le regroupement de celles de Vichy-Val d'Allier et de la Montagne Bourbonnaise ; c'est elle qui assume la compétence en termes d'urbanisme.

Dans ce cadre évolutif, la commune jusque là régie par le RNU (Règlement National de l'Urbanisme) doit se doter d'un document qui lui permette un développement harmonieux pour les 15 prochaines années en cohérence avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de la communauté de communes.

Magnet peut être caractérisée par :

- sa population relativement jeune et active en croissance constante depuis 1980,
- la présence d'une zone d'activité, de petits commerces, d'une école,
- une activité agricole en léger recul, partagée entre l'élevage (3/4 des surfaces) et la culture,
- un habitat diffus qui s'est étendu au détriment des terres agricoles et comporte de nombreux hameaux et lieux-dits,
- un bourg qui s'est développé le long des routes, créant 2 pôles et de grands espaces inoccupés.

2 - LE DOSSIER.

Le dossier mis en consultation a été réalisé avec l'assistance du bureau d'études « CDHU » de Nevers, il comporte tous les éléments exigés par la réglementation, code de l'urbanisme et code de l'environnement.

Les pièces principales en sont :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui décrit des objectifs clairs et en adéquation avec les enjeux de la commune.
- Le rapport de présentation.
- Le règlement écrit et graphique.
- Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) visant à densifier le centre du bourg, en lui conservant son aspect rural.
- Les avis des Personnes publiques associées qui ont tous émis un avis favorable au projet. Si elles ont effectué des remarques, elles le considèrent cohérent et vertueux en termes de consommation d'espace.

Les orientations définies dans le PADD sont explicitées et justifiées dans le rapport de présentation.

3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

Les étapes de la consultation ont été respectées et se sont déroulées conformément à la réglementation : publicité, affichage, conditions d'accueil du public, notification des observations au maître d'œuvre.

L'enquête a suscité l'intérêt de la population.

La majorité des observations portées à la connaissance du commissaire enquêteur concernent le classement en zone Agricole de parcelles situées dans des hameaux ou en limite du bourg qui, de ce fait, sont devenues inconstructibles.

4 - ÉLÉMENTS DE REFLEXION.

Sans omettre les autres aspects de ce dossier, le commissaire enquêteur a focalisé ses réflexions sur 4 thèmes.

Cohérence générale du projet.

Le PADD fixe 5 orientations :

1. La mise en œuvre d'un scénario de développement urbain équilibré visant à maintenir une dynamique démographique tout en modérant la consommation foncière et recherchant l'efficacité énergétique.
2. La préservation du tissu commercial de proximité et la promotion de son territoire.
3. La préservation de l'espace agricole.
4. La protection des richesses paysagères, environnementales et patrimoniales locales.
5. Le renforcement du statut de pôle de proximité communautaire et la préservation de l'attractivité résidentielle.

Déclinés en 14 objectifs, ils couvrent, en les adaptant à la taille et aux caractéristiques de la commune, tous les thèmes définis par l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

Les axes énoncés sont liés et complémentaires, par exemple :

- Les axes (2), (5) confortent le premier dans la mesure où ils visent l'amélioration du cadre de vie de la commune et donc son attractivité.
- La limitation des surfaces urbanisables (1) est un élément majeur du maintien de l'activité agricole (3).

Localement, les enjeux environnementaux sont peu marqués. La préservation des richesses naturelles et patrimoniales n'en a pas moins été prise en compte dans le projet.

Les orientations sont effectivement déclinées dans le règlement et l'OAP.

Modération de la consommation des espaces ruraux et développement urbain.

La préservation des terres agricoles est un enjeu national. Il prend, dans cette commune rurale, une importance d'autant plus grande que l'absence de document d'urbanisme adapté a permis le développement d'un habitat dispersé, plus de 20 hameaux ou lieux-dits, très consommateurs d'espace.

Le projet de PLU répond à cet enjeu en limitant strictement les zones constructibles au bourg, voire au centre du bourg. S'il est parfois mal vécu, s'il ne permettra pas sans doute pas à l'agriculture de reconquérir des surfaces, s'il risque de diminuer l'attrait de la commune pour certains habitants, ce coup de frein à l'habitat diffus me semble indispensable et il était difficile d'y apporter de la souplesse sans le remettre en cause.

Evaluation du besoin en surface constructible :

Depuis 1999, la population de Magnet croît à un rythme moyen supérieur à 2% par an. La commune envisage une croissance nettement inférieure (de l'ordre du pourcent) d'ici à 2030 pour arriver à une population d'environ 1100 habitants à cet horizon. Cette hypothèse peut paraître faible mais le projet la justifie

- par le ralentissement de la démographie constaté ces dernières années,
- par la volonté de préserver la qualité du cadre de vie du village et de ne pas dépasser les capacités actuelles des équipements collectifs existants, ce qui entraînerait des dépenses lourdes pour le budget local.

Cette évolution correspond aux données du SCoT.

Dans ce cadre, le besoin de 89 logements neufs d'ici 2030 est traduit par le besoin de 11,5 hectares de surface urbanisable, soit un taux de 12 logements à l'hectare, valeur relativement élevée pour ce type de village.

Ces estimations sont établies avec rigueur et prennent en compte les nombreux paramètres : diminution de la taille des ménages, vieillissement du parc, politique de diminution de la part de logements vacants, rétention foncière...

Aménagement du bourg et zone urbanisable.

La physionomie du bourg est marquée par une faible concentration des habitations mais surtout par

- un développement de l'habitat le long des voies de circulation,
- l'existence de 2 pôles (école-église / mairie-commerce),
- la présence entre ces 2 pôles de plusieurs hectares vides d'habitation.

Le projet donne logiquement la priorité à la construction dans le centre du village en favorisant les cheminements doux et la conservation du caractère rural.

Outre le comblement des « dents creuses », le projet prévoit, au travers d'une OAP, l'aménagement de 2 zones d'urbanisation (La Village Martin puis la Croix Verte II) répondant à ces critères. Cette OAP traite également, de l'aménagement du site « Antoine Labaye », nouvelle centralité du village ; la création de 2, voire 3 OAP distinctes, aurait permis d'introduire plus de lisibilité et de préciser davantage l'aménagement de chaque site.

5 - CONCLUSION.

Malgré quelques remarques, vu l'ensemble des considérations ci-dessus, notamment,

- la conformité du projet avec la réglementation en vigueur, en particulier en termes de préservation des espaces agricoles,
- sa cohérence avec le SCoT de l'agglomération de communes,
- le réalisme et la cohérence du projet,

j'émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme présenté.

M.LOTH Alain
Commissaire enquêteur.

