

ENQUETE PUBLIQUE

concernant le

Projet de Plan Local d'Urbanisme de MAGNET (ALLIER)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

M. LOTH Alain
Commissaire enquêteur



SOMMAIRE :

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Généralités. | 3 |
| 1.1 | Préambule..... | 3 |
| 1.2 | Objet de l'enquête. | 3 |
| 1.3 | Cadre juridique..... | 3 |
| 1.4 | Nature et caractéristique du projet..... | 4 |
| 1.5 | Composition du dossier | 5 |
| 1.6 | Avis des Personnes Publiques Associées. | 6 |
| 2 | Déroulement de l'enquête. | 7 |
| 2.1 | Désignation du commissaire enquêteur..... | 7 |
| 2.2 | Modalité de l'enquête. | 7 |
| 2.3 | Concertation préalable..... | 7 |
| 2.4 | Information effective du public..... | 7 |
| 2.5 | Incidents au cours de l'enquête..... | 8 |
| 2.6 | Climat de l'enquête. | 8 |
| 2.7 | Clôture de l'enquête..... | 8 |
| 2.8 | Relation comptable des observations. | 8 |
| 2.9 | Notification du procès-verbal de synthèse..... | 8 |
| 3 | Analyse des observations et questions. | 9 |
| 3.1 | Zonage – Constructibilité en zone agricole. | 9 |
| 3.2 | Règlement..... | 13 |
| 3.3 | Éléments remarquables..... | 15 |
| 3.4 | Questions diverses. | 15 |

ANNEXE :

/

PIECES JOINTES :

1. Annonce légale parue dans « La Montagne » le 22/08/2018.
2. Annonce légale parue dans « La Semaine de l'Allier » le 23/08/2018.
3. Annonce légale parue dans « La Montagne » le 10/09/2018.
4. Annonce légale parue dans la « La Semaine de l'Allier » le 13/09/2018.
5. PV de synthèse du remis le 17/10/2018.
6. Mémoire en réponse du 06/11/2018.
7. Mail en complément au mémoire en réponse du 09/11/2018.

1. GENERALITES.

1.1 Préambule.

Situé au sud-est du département de l'Allier, Magnet, commune rurale Bourbonnaise, s'étend sur 12,7 km² pour une population de l'ordre de 950 habitants.

Son territoire se caractérise

- par son positionnement à la frange de la montagne Bourbonnaise et de la Forterre, zone de plateaux argilo-calcaires, au relief vallonné, entrecoupé de ruisseaux, entre les vallées de l'Allier (à l'Ouest) et de la Besbre (à l'Est),
- la proximité de Saint-Germain-des Fossés (7 km) et de l'agglomération de Vichy (15 km),
- son positionnement au sein d'un triangle de 3 axes routiers importants : les RN209 et 7, la RD905, situation qui la dessert aux 2 sens du terme,
- un habitat dispersé avec de nombreux hameaux et habitations isolées.

Les enjeux écologiques sont relativement réduits. Le territoire de la commune n'est traversé que par 3 ruisseaux et les zones sensibles les plus proches sont celles liées à l'Allier.

La commune appartient à la 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. Elle couvre 741,39 km² pour 39 communes et 85.700 habitants.

1.2 Objet de l'enquête.

Le conseil municipal a décidé l'élaboration de ce PLU lors de sa délibération du 29 mai 2015. Cette décision a été motivée par de multiples considérations dont

- l'absence de document d'urbanisme, la commune est régie par le Règlement National de l'Urbanisme, situation qui a permis une urbanisation diffuse générant des contraintes financières pour la municipalité et une occupation des sols défavorables à l'agriculture.
- l'évolution de la législation,
- l'adoption, le 18 juillet 2013, du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) de la communauté d'agglomération qui impose aux communes rattachées la détention d'un document d'urbanisme compatible.

Depuis cette décision, la compétence « urbanisme » a été transférée à l'échelle intercommunale. Aussi, le 10 mars 2017, Vichy-Communauté a-t-il autorisé la commune à achever la procédure en cours.

Le conseil communautaire a validé le projet de PLU élaboré avec l'assistance du bureau d'étude « Conseil Développement Habitat Urbanisme » le 8 mars 2018. Son président a prescrit l'enquête publique le concernant par son arrêté n°2018-39 du 23 juillet 2018..

1.3 Cadre juridique

Cette enquête est principalement régie par

- le code de l'urbanisme, notamment
 - Les articles L111-1 à L111-25 qui définissent les règles applicables à l'ensemble du territoire en termes d'urbanisme,
 - les articles L151-1 à L151-48, R151-1 à R151-55 concernant le contenu du plan local d'urbanisme,
 - les articles L153-1 à L153-22, R153-1 à R153-22 concernant ses procédures d'élaboration et d'évolution,
- le code de l'environnement, tout particulièrement les articles L123-1 à 123-18 et R123-1 à R123-27 qui définissent les champs d'application, le contenu et le déroulement des enquêtes publiques relatives aux opérations ayant une incidence sur l'environnement.

1.4 Nature et caractéristique du projet.

Pourquoi un PLU à Magnet ? : Faute de document d'urbanisme spécifique, l'urbanisation de la commune est régie par le Règlement d'Urbanisme National ; cette situation a conduit à une urbanisation diffuse sur l'ensemble du territoire de la commune au détriment des espaces agricoles et d'un développement harmonieux et cohérent du bourg. Cette situation est à l'opposé des orientations du Schéma de Cohérence Territorial approuvé par Vichy Val d'Allier le 18 juillet 2013 ; à titre d'exemple on peut citer :

- la stricte préservation des espaces agricoles,
- la limitation de la consommation foncière pour l'habitat et l'économie,
- la densification des centres bourgs.

...

Ce document oriente fortement les documents d'urbanismes des communes de son territoire.

Ses objectifs : Le projet présenté aborde, en l'adaptant aux spécificités de la commune, l'ensemble des objectifs du développement durable décrit dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

- L'équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels et agricoles, la sauvegarde du patrimoine...
- La protection des milieux naturels, des paysages et la protection de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, de la biodiversité, des écosystèmes.
- La préservation des richesses naturelles et la prévention des risques.
- La diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale ...

Après un rappel des enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic territorial, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit 14 orientations correspondant à 5 thèmes :

1. Un scénario de développement équilibré.
2. Un tissu commercial de proximité à préserver et un territoire à promouvoir.
3. Un espace agricole préservé.
4. La protection des richesses paysagères, environnementales et patrimoniales locales.
5. Le renforcement du statut de pôle de proximité et la préservation de l'attractivité résidentielle.

Caractéristiques du territoire et du projet :

Le territoire de Magnet est composé d'espaces vallonnés majoritairement occupés par des prairies bocagères. Sans enjeu marqué, la commune n'en possède pas moins des éléments à préserver avec soin tant dans les domaines environnementaux (ripisylves des 3 ruisseaux qui la traverse d'Est en Ouest : Le Jacquelin, l'Arnaison, Le Mourgon le Vif), patrimoniale (château de Noailly) et paysagers.

Rattaché à l'agglomération de Vichy, Magnet se distingue des autres communes par

- sa démographie positive, sa population de 935 habitants en 2013 est en croissance constante depuis 1982,
- une population relativement jeune et active,
- une densité de population supérieure (73,5 habitants/km²),
- la présence d'une zone d'activité, de petits commerces, d'une école ...
- une vocation à la fois rurale et résidentielle.

Sa démographie et l'absence de document d'urbanisme ont permis une forte dispersion des habitations et le développement du bourg sur 2 pôles (mairie-commerces et église-école) séparés par un triangle de 5 hectares de prairies.

Le bourg est traversé par la RD.906.E, axe qui relie la D.907 et la N.7 et, de ce fait, connaît un trafic routier important.

Dans ce cadre, le projet de PLU présenté

- se base sur une population de l'ordre de 1100 habitants en 2030,
- concentre les constructions sur le bourg avec une densité de 12 constructions à l'hectare.

Sur la période 2013-2030, ces hypothèses correspondent à la construction de 89 logements et un besoin foncier de 11,5 hectares, bien moindre que les surfaces constructibles avec le RNU.

Les zones constructibles sont composées des « dents creuses » existantes dans les zones d'ores et déjà urbanisées et deux projets d'aménagement sur la zone inoccupée au centre du bourg (site Antoine Labaye – Le village Martin) et dans le prolongement d'un lotissement existant (La croix Verte II).

1.5 Composition du dossier

Le dossier mis à la disposition du public était constitué des comptes-rendus des délibérations du conseil municipal et du conseil d'agglomération ayant jalonné le projet et des documents suivants :

1. Le rapport de présentation comportant
 - Les conclusions du diagnostic territorial.
 - Le potentiel foncier.
 - L'état initial de l'environnement.
 - La justification du projet.
 - L'impact du projet.
 - Et, en annexe, le diagnostic urbain.
2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
3. Le règlement écrit comportant :
 - Le règlement écrit complété de 6 annexes.
 - Le règlement graphique constitué de 2 cartes.
4. Les orientations d'aménagement et de programmation.
5. Quatre annexes :
 - La liste des servitudes d'Utilité Publique.
 - Le plan des servitudes d'Utilité Publique.
 - Le plan du réseau d'assainissement.
 - Le plan du réseau d'eau potable.
6. Les avis des Personnes Publiques associées :
 - Avis de Vichy-Communauté/Service assainissement.
 - Avis de RTE.
 - Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Allier (SDIS-03).
 - Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.
 - Avis de GRT/Gaz.
 - Avis du Service régional de l'archéologie.
 - Avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine.
 - Avis des services de l'état
 - Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
 - Avis de la Chambre d'Agriculture.
 - Avis de la SNCF.
 - Avis du Syndicat Départemental d'Energie de l'Allier.

Ce dossier est conforme au contenu défini par le Code de l'urbanisme aux articles L et R151-2 et suivants.

Toutes les autorités associées ont été consultés.

Il convient de noter que la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), après examen au cas par cas, a décidé, le 27 février 2017, que le projet n'était pas soumis à une évaluation environnementale.

1.6 Avis des Personnes Publiques Associées.

Les avis émis sont favorables ; le PLU est considéré comme un projet vertueux et cohérent, affichant clairement la volonté de contenir l'étalement urbain et d'optimiser le potentiel foncier disponible.

Des remarques sont néanmoins formulées concernant notamment :

- la traduction réglementaire des trames vertes et bleues,
- la nécessité de corriger ou préciser le règlement afin de faciliter son interprétation lors de l'instruction des demandes de permis de construire,
- la nécessité d'inclure dans le règlement les dispositions relatives aux monuments classés ou inscrits

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Sur demande du président de Vichy-Communauté en date du 15 juin 2018, le président du tribunal administratif de Clermont-Ferrand a désigné, par décision n°E18000080/63 du 26 juin 2018 M. LOTH Alain, en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique concernant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de Magnet.

2.2 Modalité de l'enquête.

L'enquête a été organisée par l'arrêté communautaire du 23 juillet 2018 qui en définit les modalités, en particulier :

- la durée de l'enquête : du 8 septembre au 13 octobre 2018,
- la publicité à réaliser,
- les conditions de consultation du dossier et de recueil des observations du public,
- les permanences du commissaire enquêteur en mairie de Magnet, à savoir
 - le samedi 8 septembre 2018 de 10H00 à 12H00,
 - le mardi 18 septembre 2018 de 17H00 à 19H00,
 - le jeudi 27 septembre 2018 de 17H00 à 19H00,
 - le samedi 13 octobre 2018 de 10H00 à 12H00,
- les étapes de la clôture de l'enquête.

Avant ouverture de la consultation en elle-même, le commissaire enquêteur

- a pris en compte et étudié le dossier,
- a effectué une réunion préparatoire avec Madame le Maire le 4 juillet.
Celle-ci a permis d'appréhender le contexte et de préciser les modalités de l'enquête avant la parution de l'arrêté.
Il en a profité pour parcourir la commune afin de mieux mesurer les enjeux.

2.3 Concertation préalable.

La concertation avec les Personnes Publiques Associées a en particulier été marquée par l'organisation

- d'une réunion formelle à chacune des étapes (lancement, diagnostic, PADD, pré-arrêt),
- et la réalisation de 3 ateliers thématiques : développement économique, environnement et paysage, déplacement et mobilité.

L'élaboration du plan d'urbanisme a donné lieu à une information régulière du public par voie d'affichage et de presse (bulletins municipaux, articles dans les journaux).

La mairie a organisé deux réunions publiques, le 5 décembre 2016 et le 19 février 2018.

2.4 Information effective du public.

Publicité par voie de presse : Conformément à la réglementation, Vichy communauté a fait insérer l'avis d'ouverture d'enquête,

- avant son ouverture :
 - le 22 août 2018, dans « La Montagne »
 - le 23 août 2018, dans « La Semaine de l'Allier »,
- dans les 8 jours suivant son ouverture
 - le 10 septembre 2018, dans « La Montagne »
 - le 13 septembre 2018, dans « La Semaine de l'Allier ».

Affichage : L'avis d'enquête a été affiché au format réglementaire au niveau de la mairie.

Autres actions d'information :

L'avis d'enquête a été publié sur

- le site internet de la commune (www.communedemagnet.fr),
- et celui de Vichy-Communauté (www.vichy-communauté.fr),

De même, le lien mis en place sur ces sites a permis d'accéder au dossier soumis à l'enquête pendant toute la durée de l'enquête.

Consultation par le public :

Le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public du 8 septembre au 13 octobre à la mairie pendant tous ses horaires d'ouverture.

Le commissaire enquêteur y a assuré les 4 permanences définies dans l'arrêté d'ouverture d'enquête (Cf. §2.2).

2.5 Incidents au cours de l'enquête.

Aucun incident n'est à signaler pendant le déroulement de l'enquête.

2.6 Climat de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et suscité l'intérêt du public.

Des administrés se sont déplacés à chaque permanence du commissaire enquêteur. Les échanges ont été courtois. Le plus souvent, les interrogations concernaient la « non-constructibilité » de parcelles anciennement constructibles.

Bilan quantitatif :

- Consultations du dossier en mairie en dehors des permanences du commissaire enquêteur : Une dizaine.
- Consultations du dossier en mairie pendant les permanences du commissaire enquêteur : 19.

2.7 Clôture de l'enquête.

Le commissaire a clôturé le registre d'enquête le 13 octobre 2018, à l'issue de sa dernière permanence.

2.8 Relation comptable des observations.

Le projet de PLU a donné lieu à 23 observations :

- 12 contributions déposées sur le registre d'enquête dont 2 ont été complétées par un document ou un courrier,
- 10 courriers remis ou transmis au commissaire enquêteur,
- 1 message électronique.

2.9 Notification du procès-verbal de synthèse.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur a établi une synthèse des questions posées et l'a remis le mercredi 17 octobre lors d'une réunion organisée à la mairie de Magnet en présence de Madame le Maire et Mme ENJOIRAS Karine représentant Vichy-Communauté.

Le commissaire enquêteur a reçu le projet mémoire en réponse le 5 novembre 2018, le document officiel étant signé le 6 novembre en delà du délai imparti de 15 jours.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS ET QUESTIONS.

Les observations et questions posées sont regroupées selon 4 thèmes.

1. Les demandes d'autorisation de construire en zone Agricole, les plus nombreuses.
2. Le règlement.
3. Les éléments remarquables.
4. Les interrogations des administrés non rattachées aux sujets ci-dessus.

Ne sont reportés ci-dessous que les sujets abordés par le public, aussi les points abordés dans le mémoire en réponse relatifs

- aux demandes des Personnes Publiques Associées,
- aux réflexions complémentaires menées par Vichy-Communauté lors de l'étude du procès verbal de synthèse, elles concernent les règles à ajouter pour préserver le fond des parcelles jouxtant le Jacquelin, les parcelles en 2^{ème} ligne le long de la route de Saint Félix, la desserte des terrains constructibles par les réseaux au niveau de l'extension de la ZA des Landelles.

3.1 **Zonage - Constructibilité en zone agricole.**

Le territoire de la commune de Magnet comporte de nombreux hameaux et lieux-dits regroupant quelques habitations, parfois plus d'une dizaine. La forte réduction des zones urbanisables et leur concentration au bourg induit logiquement de nombreuses demandes de classement en zone constructible de parcelles prévues en zone agricole.

Le maître d'œuvre répond à ces préoccupations par des considérations générales et des éléments spécifiques aux différentes demandes en distinguant les parcelles éloignées de celles à proximité du bourg.

3.1.1 **Argumentation générale :**

« ...
Les demandes de classement de terrains en zone constructible formulées dans le cadre de l'enquête publique sont à analyser à la lumière de leur cohérence avec les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Pour mémoire, celui-ci vise à « stopper les constructions d'habitations en diffus et prévoir une urbanisation future en priorité dans le village de Magnet, en optimisant les potentiels de densification (bâti vacant, dents creuses...) » ainsi qu'à « limiter l'étalement urbain le long des voies en concentrant l'urbanisation sur le village. »
... »

3.1.2 **Cas des terrains éloignés du bourg.**

C'est le cas de 4 demandes :

3.1.2.1 M. SAIGNE Sylvain : Statut de la parcelle ZN-136.

Par courrier de son avocat, Me BENAZDIA Alexandre, M. SAIGNE Sylvain remet en cause le classement en zone agricole de la parcelle ZN-136 acquise en 2009 et bénéficiant à cette date d'un certificat d'urbanisme.

Le maintien de cette décision serait « discriminatoire de sa qualité de propriétaire » du fait, en particulier,

- de la présence d'habitation et des réseaux de desserte qui amène à considérer ce lieu-dit comme une zone urbanisée,
- de l'absence d'atteinte à une exploitation agricole.

3.1.2.2 Mme CHASSAING Christine : Statut des parcelles ZN-14 et 15.

Mme CHASSAING est propriétaire en indivision de la parcelle ZN-15, située rue des Garennes. Les demandes de certificat d'urbanisme concernant les parcelles ZN-14 et 15 déposées en mairie le 4 juillet 2018 sont restées sans réponse, or elle constate

- que le projet de PLU classe ces parcelles en zone Agricole,
- alors que la rue des Garennes s'est fortement urbanisée depuis une vingtaine d'années (Référence : Plan cadastral du 10/11/1998),

Elle demande que ce classement soit reconsidéré de sorte que des constructions soient possibles comme cela a été le cas sur les parcelles avoisinantes.

3.1.2.3 Mrs TRIBOULET Marcel et René : Statut de la parcelle ZN-125.

Cette parcelle a bénéficié d'un certificat d'urbanisme positif en 2016, celui-ci a été prorogé pour une durée d'un an en 2017 puis refusé le 21 août 2018 du fait du projet de PLU en cours d'élaboration et du classement envisagé en zone Agricole.

Or, en mars 2017, lors l'extension du réseau d'eau usée, le service d'assainissement de Vichy-Communauté a proposé à ses propriétaires de raccorder cette parcelle ; le raccordement a été réalisé et payé.

Mrs TRIBOULET Marcel et René considèrent que cette situation est contradictoire et que le classement en zone UA de la parcelle contribuerait à l'arrêt du mitage des terres agricoles.

Il est à noter que l'extension du réseau des eaux usées cité ci-dessus n'apparaît pas sur les cartes jointes au dossier d'enquête publique.

3.1.2.4 M. DECOMBAT Antony et Mme MICHEL Alice : Statut de la parcelle ZB-11.

Propriétaires de la parcelle ZB-11 (route de Périgny), ils souhaitent construire (à l'intention de leur enfant) ou vendre à la construction une partie de leur terrain (environ 2500 m²) située le long de la route.

Les réseaux existent et les parcelles avoisinantes sont construites.

Pour ces raisons, ils demandent que la parcelle ZB-11 soit rendue constructible sur une profondeur de 20 à 30 mètres le long de la route.

Réponse de Vichy-Communauté :

« ... Dans ce cadre, l'ensemble des demandes portant sur des terrains éloignés du village de Magnet ne s'inscrivent pas en cohérence avec les priorités du projet de la commune. C'est notamment le cas des terrains situés au village Sigaud :

- parcelles n° ZN-136 (demande 3.1.21),
- ZN-14 et ZN-15 (demande 3.1.2.2),
- ZN-125 (demande 3.1.2.3),
- ainsi que du terrain situé en limite communale avec Périgny, parcelle n°ZB-11 (demande 3.1.2.4).

On rappellera par ailleurs que la présence de réseaux et/ou équipements d'assainissement ne constitue pas un élément suffisant pour justifier à lui seul le classement en zone constructible de terrains ne s'inscrivant par ailleurs pas en cohérence avec le projet communal. »

3.1.3 Cas des terrains proches du bourg.

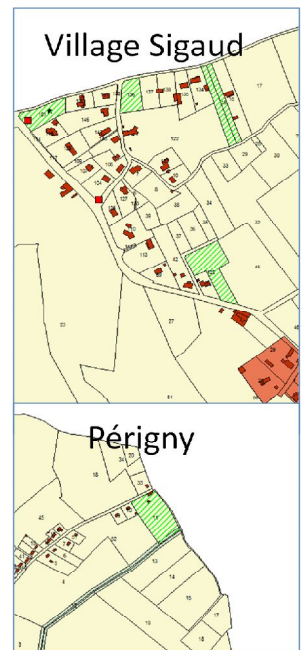
C'est le cas de 10 demandes :

3.1.3.1 M. PERATON Georges : Statut de la parcelle ZN-71.

M. PERATON Georges demande s'il est possible d'inclure la parcelle ZN-71, proche du bourg et en bordure de route, en zone constructible.

3.1.3.2 Mme PIED Hélène : Statut de la parcelle ZN-72.

Le projet de PLU classe la parcelle ZN-72 en zone Agricole. Compte tenu de la proximité d'autres habitations, Mme PIED demande qu'elle soit reclassée en zone UA.



3.1.3.3 Mrs TRIBOULET Marcel et René : Statut de la parcelle ZO-109 lot « A » et « B ».

Cette parcelle a bénéficié d'un certificat d'urbanisme positif en 2016, celui-ci a été prorogé pour une durée d'un an en 2017 puis refusé le 21 août 2018 du fait du projet de PLU en cours d'élaboration et du classement envisagé en zone Agricole.

Cette parcelle est située dans une zone fortement urbanisée à proximité de l'école et bénéficie des réseaux.

Mrs TRIBOULET Marcel et René considèrent que la construction de maisons d'habitation sur les lots « A » et « B » contribuerait au regroupement de l'habitat et à l'arrêt du mitage des terres agricoles.

Ils sollicitent donc leur reclassement en zone UA.

3.1.3.4 M. PERATON Jean : Statut des parcelles ZR-3 et 7.

Le projet de PLU classe en zone Agricole ces parcelles situées au 5 et 11 rue du Village Perron, elles deviennent inconstructibles, ce qui est incompréhensible :

- La rue Perron est bordée de 8 maisons habitations, en particulier de part et d'autre des parcelles considérées.
- Ces parcelles, de par leur taille et leur enserrement, ne se prêtent pas à un emploi agricole qui, par ailleurs, induirait des nuisances (déplacement des engins, épandage, produits désherbants, poussières...).
- Le panneau de fin d'agglomération est positionné au delà de ces parcelles.

M. PERATON demande que le zonage de la rue du Village PERRON soit ré-étudié.

3.1.3.5 Mme PERATON Marie-Thérèse : Parcelle ZO-101.

La parcelle ZO-101, d'une surface réduite (1032 m²) est située à proximité immédiate du « bourg historique ». Pour ces raisons, Mme PERATON demande qu'elle soit incluse dans la zone UA.

3.1.3.6 M. PERATON Camille : Statut des parcelles SR-50 et 10.

M. PERATON, propriétaire de ces parcelles situées en sortie du bourg, ne comprend pas qu'elles ne soient plus constructibles (elles sont classées en zone Agricole) alors qu'il souhaite y construire une maison d'habitation.

Il demande à ce qu'elles soient reclassées en zone UA, à minima sur une profondeur de 25 à 30 mètres le long de la route.

3.1.3.7 M. THIERRY Jacques :

a. M. THIERRY déplore que sa prairie cadastrée ZL-66, située aux Mussets à proximité immédiate du dernier lotissement soit déclarée inconstructible.

Il se considère doublement pénalisé puisque lors de la création de la première station d'épuration, il a accepté la création du chemin qui la dessert.

Plusieurs personnes ont souhaité acquérir des parcelles de 1000 à 1200 m² le long du chemin qui conduit à Première.

b. Par ailleurs, il considère que le lotissement des Mussets est d'une rare laideur, sans cahier des charges précis, notamment pour les clôtures, et souhaite que cela serve de leçons pour les implantations futures.

3.1.3.8 M. POTHIER Christian : Statut de la parcelle ZP-76.

M.POTHIER a divisé sa parcelle (ZN-76) en 2 lots constructibles : le lot « A » en bordure de la rue de la gare, le lot « B » en retrait ; le second n'est que partiellement en zone UA, sans doute du fait de la proximité du silo.

Il demande que la limite de la zone UA soit modifiée pour que le lot « B » soit davantage constructible.

3.1.3.9 Mme ROUX Sophie : Statut de la parcelle ZH-1

Mme ROUX souhaiterait construire une habitation en bordure de l'impasse Malbroug sur la parcelle ZH-1 dont elle est propriétaire. La forme et la surface de la partie de cette parcelle classée en zone UA dans le projet de PLU ne permet pas d'accueillir une construction. Elle demande donc que cette partie soit augmentée et redessinée.

3.1.3.10 M. THAILHANDIER Jean-Marc : Statut de la parcelle ZH-91.

Au décès de M. ANDRAUD, ses héritiers ont hérité de la parcelle ZH-91. Celle-ci a été divisée en 3 parcelles, une a été vendue en terre agricole, les deux autres (ZH-91-A et ZH-91-B) ont obtenu un certificat d'urbanisme :

- la ZH-91-A a été vendue et construite,
- la ZH-91-B est toujours en vente, son CU date de 3 ans.

Le projet de PLU classe ces 3 parcelles en zone agricole.

Or, les parcelles ZH-91-A et 91-B bénéficient des réseaux et jouxtent des habitations.

M. TAILHANDIER demande que la parcelle ZH-91-B soit classé en zone UA.

Réponse de Vichy-Communauté :

« ...

• *De même, les parcelles situées aux franges du Bourg ne répondent pas à l'objectif de densification du tissu bâti existant, c'est-à-dire à la mobilisation prioritaire des terrains situés dans l'enveloppe urbaine.*

C'est notamment le cas des terrains situés dans le secteur de la rue du Village Perron qui sont distantes de plus de 50 mètres de la dernière construction existante située rue de l'Eglise :

- ZN-71 (demande 3.1.3.1),
- et ZN-72 (demande 3.1.3.2).

Certains de ces terrains sont par ailleurs partiellement humides en raison de la présence du Jacquelin : ZO-109 (demande 3.1.3.3) et ZR-3 (demande 3.1.3.4).

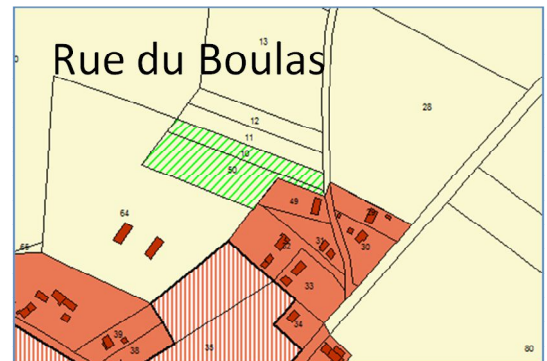
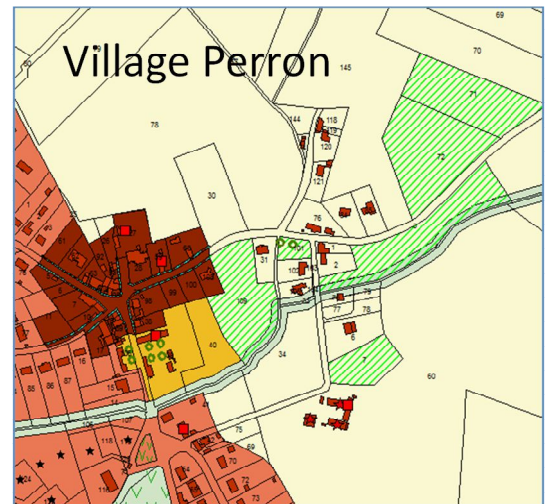
Au-delà, le classement des parcelles concernées en zone constructible ne pourrait éventuellement se faire que dans le cadre d'une intégration de l'ensemble du secteur pour des raisons de cohérence du zonage ce qui reviendrait à remettre en question le projet dans sa globalité : ZO-109, ZN-07 (demande 3.1.3.4), ZO-101 (demande 3.1.3.5).

Enfin, un projet de reprise d'une activité agricole sur les constructions situées sur la parcelle ZR-60 a été évoqué depuis l'arrêt du projet. Le cas échéant il générerait un périmètre de réciprocité.

Les parcelles ZR-10 et ZR-50 (demande 3.1.3.6) situées rue du Boulas s'inscrivent également dans ce cadre de terrains situés en extension de l'enveloppe urbaine.

Il en est de même pour la parcelle n°ZL-66 (demande 3.1.3.7) située au sud-est du lotissement des Mussets, de l'autre côté de la route qui dessert la STEP et marque une limite claire de l'enveloppe urbaine actuelle.

• *La délimitation de la zone constructible a été faite en prenant en compte le bâti existant sans chercher à favoriser le détachement de lots en seconde ligne. La profondeur de la zone constructible répond donc à ce double objectif.*



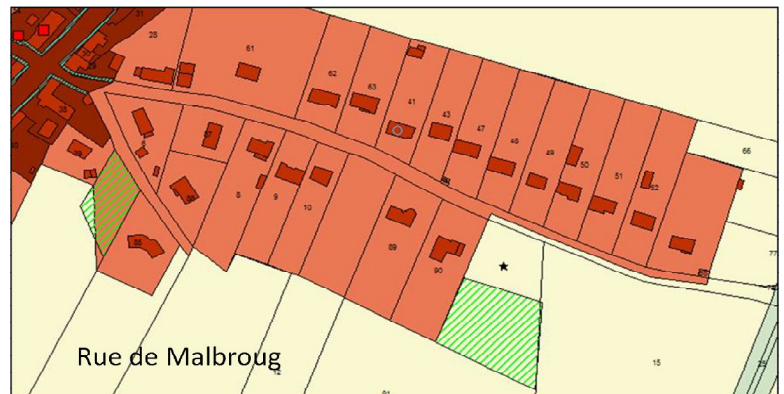
Dans ce cadre, il n'est pas donnée de suite favorable à la demande de modification de la zone constructible sur la parcelle ZP-76 (demande 3.1.3.8). Par ailleurs, pour des raisons d'équité et d'équilibre du document, cette modification devrait le cas échéant être étendue à l'ensemble du secteur situé au sud-est de la RD906.



- Rue de Malbroug, les deux demandes portant sur les parcelles ZH-1 et ZH-91 semblent pouvoir recevoir une suite positive.

Pour la parcelle ZH-1 (demande 3.1.3.9), il s'agit d'adapter la limite de la zone constructible à la marge en termes de surface pour favoriser la mobilisation potentielle de ce terrain.

Concernant la parcelle ZH-91 (demande 3.1.3.10), elle constitue l'arrière d'une parcelle dont l'avant est déjà bâti mais non cadastré. Il serait donc nécessaire de classer cette parcelle en zone constructible sur une profondeur identique à la parcelle ZH-90 voisine.



3.2 Règlement.

3.2.1 Règlement de la zone A – Construction d'annexes.

Mme REDON Pascale et M. GONDEAU Denis sont propriétaires de la parcelle ZN-101, totalement constructible lors de l'achat. Ils y ont construit leur maison en 2013 et y ont d'autres projets.

Le projet de PLU classe cette parcelle en zone Agricole dont la réglementation, à savoir l'autorisation de construction de 3 annexes de 40 m² d'une hauteur maximale de 4 mètres, est préjudiciable à leurs projets. Possédant des véhicules imposants, ils ont besoin d'une annexe de 80 m² et d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

Ils demandent

- soit la modification du règlement,
- soit la possibilité d'une dérogation individuelle.

Réponse de Vichy-Communauté :

« Le plafond de hauteur pour les annexes est fixé à 4 mètres. Une hauteur supplémentaire permettrait potentiellement de réaliser des annexes en R+1 ce qui ne permettrait pas « d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. » (code de l'urbanisme – L151-12). Dans ce cadre, le plafond de surface fixé à 40 m² par unité constitue également un maximum. En conséquence, la demande faite pour la parcelle située au village Sigaud ZN-101 ne répond pas à cette exigence.

En réponse à la remarque des services de l'Etat, le nombre maximal d'annexes sera revu à la baisse et fixé à 2 unités, hors piscines. Le lexique sera donc modifié en conséquence. »

3.2.2 Règlements de la zone A – Piscine

Mme HUGON Marie-Françoise s'interroge sur les possibilités de construction d'une piscine.

- Une piscine est-elle considérée comme une annexe ?
- Existence-ils des dimensions maximales pour qu'elle soit réalisable dans le cadre d'une autorisation de travaux ?

Réponse de Vichy-Communauté :

« ... Les piscines sont considérées comme des constructions au sens du code de l'urbanisme dont la définition est intégrée au lexique du règlement écrit de Magnet.

Définition du lexique : Construction (lexique national) : « une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »

Précisions pour l'emploi de la définition : la notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le règlement de la zone A autorise les constructions sous conditions (page 24 du règlement), les piscines sont donc autorisées sous conditions.

Concernant les règles régissant les autorisations d'urbanisme, le PLU n'a pas vocation à les décrire ; toutes les informations peuvent être obtenues auprès de la mairie ou du service ADS de Vichy Communauté... »

3.2.3 Règlements de la zone N.

M. DESNOYER Jean-Luc (GAEC de la Motte Mourgon) et M. PETIOT Jean-Yves (EARL de Noailly) sont étonnés de voir que, selon le tableau du chapitre 6/ paragraphe (A), « destination des constructions, usage des sols et natures d'activités », l'exploitation agricole serait interdite en zone N.

Or, ils cultivent ces zones (en particulier le long des cours d'eau) en respectant les règlements sur les épandages et les produits phytosanitaires. Il ne leur viendrait pas à l'idée d'abandonner ces zones où ils payent un fermage et la surface supprimée serait considérable, mettant en péril leur exploitation agricole.

Ils demandent la levée de cette ambiguïté.

Réponse de Vichy-Communauté :

Les termes utilisés sont les vocables du code de l'urbanisme...

Selon l'arrêté du 10 novembre 2016 : La sous-destination « exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Remarque du commissaire enquêteur :

Il n'en demeure pas moins que pour les non-initiés, le terme « exploitation » a un sens plus large, ce qui prête à confusion ; la définition réglementaire pourrait être ajoutée au lexique en fin de document.

3.2.4 Maire de Magnet : Hauteur des constructions.

Il semble nécessaire de rajouter le texte suivant, dans les articles du règlement relatifs à la hauteur des constructions :

« Constructions ou installations nécessaires aux publics ou d'intérêt collectif : Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour ces constructions et installations. »

Remarque du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre, et pour cause, n'a pas donné de réponse particulière à cette demande. Ce type d'ajout correspond tout à fait aux règles particulières accordées aux constructions réalisées d'intérêt collectif.

3.2.5 Dispositions particulières pour les zones urbanisées les plus denses (hors bourg)

Dans son courrier, M. POTHIER Fabrice considère qu'il serait opportun de définir des dispositions particulières concernant les hameaux classés en zone A où la densité de constructions à usage d'habitation est la plus

importante. Sans remettre en cause les objectifs du projet, elles permettraient de préserver un cadre cohérent tout en favorisant une certaine équité de traitement entre les habitants de la commune. Elles traiteraient par exemple des façades, des ouvertures, des toitures, des clôtures.

Il suggère des critères pour définir ces zones et en propose 5.

Réponse de Vichy-Communauté :

« On rappellera que l'aspect extérieur des constructions existantes est déjà encadré par le règlement écrit. En complément, il est proposé d'interdire les teintes vives pour les clôtures et de modifier les dispositions relatives à la nature des clôtures en permettant les haies et/ou grillage limités à 1,80 mètre, et en limitant les murs pleins en pierres apparentes à 0,70 m.

Au-delà, il est proposé d'intégrer au règlement les dispositions suivantes pour l'ensemble des zones : « les annexes accolées et extensions doivent s'inscrire en harmonie avec la construction principale en termes de volumétrie, de sens du faitage et d'aspect extérieur. » Cette disposition se substitue notamment aux dispositions suivantes qui ne s'appliquent en l'état qu'en zone A : « lorsqu'elles sont situées dans la marge de recul entre l'alignement et la construction principale, les annexes et extensions aux habitations doivent être composées en harmonie avec la construction principale »

3.3 Eléments remarquables.

3.3.1 Mme PERATON Marie-Thérèse : Parcelle ZO-101 –Statut et arbre remarquable.

Selon le plan du PLU, 2 arbres remarquables seraient implantés sur cette parcelle. Or lors du bornage réalisé le 27 avril 2017 en présence d'un agent municipal, il a été constaté que l'un d'eux n'était pas implanté sur la parcelle mais sur le versant du fossé.

Mme PERATON demande que ce point soit corrigé.

Réponse de Vichy-Communauté :

« La localisation de l'arbre remarquable situé en parcelle ZO-101 sera modifiée »

3.3.2 Croix située sur la parcelle ZR-54

L'auteur de l'observation (non identifié) est surpris de l'absence de la croix verte située dans la parcelle ZR-54.

Réponse de Vichy-Communauté :

« La Croix située en parcelle ZR-54 sera ajoutée. Une photo serait nécessaire à cette fin, la Croix étant située sur un terrain privé bordé d'une haie. »

3.4 Questions diverses.

3.4.1 Maire de Magnet : OAP thématiques.

« Il serait nécessaire de réfléchir à des OAP thématiques par l'encadrement des zones agricole, naturelles et économiques en raison de la nature des dispositions de ces zones qui s'apparentent plus à des principes d'aménagement qu'à des règles appelant un respect strict.

Il serait également nécessaire de revoir la rédaction de disposition relative à l'encadrement des surfaces consacrées aux espaces libres dans le cadre d'une opération d'aménagement. »

Réponse de Vichy-Communauté :

« Les dispositions des zones A et N qui relèvent davantage d'orientations que de principes d'aménagement seront reversées dans une OAP thématique »

3.4.2 Rapport de présentation. Classement de la parcelle ZK-4.

Dans la carte « des types de milieux présents sur la commune de Magnet », page 26 du rapport de présentation, la parcelle ZK-4 est classée comme « terres arables hors périmètres d'irrigation ». Or M. DESNOYER Jean-Luc (GAEC de la Motte Mourgon) la cultive et l'irrigue avec un droit de pompage par aspersion.

Il demande la correction de cette page du document.

Réponse de Vichy-Communauté :

Il n'a pas été apporté de réponse spécifique à cette interrogation mais on peut considérer que des précisions devraient y être apporté selon ce qui est indiqué dans l'introduction du mémoire en réponse :

« ... En outre, je tiens à vous préciser que les observations portant sur la forme, visant à corriger des erreurs matérielles ou bien consistant à apporter des compléments d'informations seront naturellement prises en compte ou bien ajoutées au dossier... »

3.4.3 Zone dédiée aux énergies renouvelables.

- 1) Mme PERATON Marie-Thérèse considérant que la parcelle ZR-13 dont elle est propriétaire possède un intérêt économique limité propose qu'elle soit destinée au développement d'énergie renouvelable (solaire ou géothermique).
- 2) Lors d'un entretien, M. THIERRY Jacques a également évoqué cette possibilité pour la parcelle ZL-7 (ou ZL-66 ?).

Réponse de Vichy-Communauté :

« Le SCoT définit des conditions d'implantation de ces installations et aménagements. La commission « PLU » devra se prononcer sur la retranscription règlementaire du SCoT au PLU de Magnet. »