

MODIFICATIONS APPORTEES APRES ENQUETE PUBLIQUE AU DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE PERRIER:

Prise en compte des Avis des Personnes publiques associées :

- Avis de la DDT, reçu le 25 Juillet 2019

Remarques :

- Concernant le risque de mouvement de terrain, et plus particulièrement l'implantation des fondations à 80 cm sous le terrain naturel : rajouter que les constructions légères sont dispensées de cette prescription

Le règlement a été modifié sur ce point.

- Observations techniques sur la rédaction du règlement

Les remarques de la DDT portant sur le règlement d'autres zones que la zone 1AUM n'ont pas été prise en compte, puisqu'elles ne relèvent pas de la présente procédure.

Les corrections de rédaction ont été corrigées.

Afin d'apporter une certaine souplesse à la règle « les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel », la commission a souhaité modifier le règlement pour autoriser les déblai/remblai jusqu'à 0.50 m.

Concernant les références au nuancier de la mairie, la commission ne souhaite pas annexer le nuancier présent en mairie : l'ensemble du règlement fait référence à ce dernier, la modification de ce point va donc au-delà du cadre de la modification. De plus, la commune ne souhaite pas annexer un nuancier au règlement, les teintes étant plus visibles sur support de nuancier que sur une feuille imprimée.

La commission ne souhaite pas définir de règle dérogatoire pour les abris de jardins, même si cela implique que ces derniers doivent respecter l'aspect canal ou emboîtement grande ondes, de couleur rouge, sur une toiture à faible pente.

- Avis de la CCI, reçu le 3 Juillet 2019

Avis favorable. Néanmoins, la Cci attire l'attention sur le fait que la création d'une zone mixte peut engendrer des nuisances et des conflits d'usage entre les activités économiques et les habitations.

La commission a conscience de l'importance du choix des entreprises pouvant s'installer sur la zone. Le fait que la zone appartiendra à la commune permettra à cette dernière de veiller à un encadrement strict des activités souhaitant s'y installer. Elle pourra s'appuyer sur le règlement, interdisant les activités générant des nuisances, bien que la notion de « nuisances » reste difficilement applicable.

- Avis de l'INAO, reçu le 8 Juillet 2019

Pas de remarque à formuler sur le dossier.

- Avis du syndicat mixte de l'eau, reçu le 1^{er} Juillet 2019

Pas de remarque à formuler sur le dossier.

Prise en compte de l'Avis du commissaire enquêteur : enquête publique réalisée du 6 Septembre 2019 au 20 Septembre 2019

Avis favorable du commissaire enquêteur, après étude des réponses apportées à ces remarques.

Questions posées par le commissaire enquêteur :

- Repérage de la zone inondable : n'y aurait-il pas mieux intérêt à préciser, notamment au travers du règlement, l'interdiction de construction ? L'orientation d'aménagement ne pourrait-elle pas être plus explicite ?

Le plan de zonage et la cartographie de l'orientation d'aménagement ont été repris afin de mieux faire apparaître la délimitation du tènement concerné par la zone inondable.

Il est rappelé que l'objectif est de favoriser l'implantation des constructions d'habitation en dehors de la zone inondable. Néanmoins, le périmètre de la zone inondable n'est pas à proprement parlé inconstructible : il doit simplement tenir compte des prescriptions spécifiques intégrées au règlement. Le choix a donc été fait de ne pas délimiter une zone « inconstructible », sur la partie Sud du tènement : ce dernier peut accueillir de petites constructions à vocation de loisirs, annexes,... tant que ces dernières respectent le règlement.

- Tènements devenus inconstructibles : n'aurait-il pas été opportun d'intégrer à la présente enquête publique cette réduction de surface devenue inconstructible et mettre ainsi à jour de plan de zonage ?

Le PPRmvt, en tant que servitude d'utilité publique, s'impose au PLU (en cas de contradiction entre les 2 documents, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique). Dans la mesure où il a été approuvé après la prescription de la modification du PLU, la modification globale du zonage du PLU n'a pas été réalisée. Par contre, le PPRmvt a été annexé au PLU le 5 février 2019 afin d'assurer l'information de la population sur les zones impactées par le risque mouvement de terrain.

- Capacité à atteindre les objectifs du SCOT encadrant le développement du parc de logements : l'objectif du SCOT limitant un développement de 6.60 logements nouveaux par an ne risque-t-il pas d'être mis en difficulté ? La densité moyenne est en dessous des objectifs SCOT.

Concernant la prise en compte du SCOT, nous sommes ici dans le cadre d'une procédure de modification. Celle-ci ne permet pas de revoir entièrement le PLU contrairement à une procédure de révision. Elle doit néanmoins en tenir compte :

Au niveau de la densité, les objectifs fixés par le SCOT sont une moyenne, à répartir sur l'ensemble du territoire. Aussi, le choix a été fait de privilégier les cœurs de bourgs pour les densités les plus importantes, et des densités plus faibles sur les secteurs en périphérie. En effet, il ne paraît pas pertinent de produire une opération avec une densité très forte à l'extérieur du bourg, ce qui pourrait créer une « verrue visuelle » et ne pas répondre à la demande (les opérations denses étant plus pertinentes à proximité des équipements et services).

Au niveau de la typologie de logements, compte-tenu de la forte présence de logements individuels sur la commune, notamment lors des dernières opérations, le choix a été fait d'imposer une autre typologie de logements, permettant de répondre à une autre demande, mais également de :

- Favoriser la rentabilité du foncier consommé,
- Favoriser les économies d'énergies (par l'implantation de bâtiments mitoyens).

Cet objectif de production de logements sous une autre forme de logements permet donc de tendre vers les objectifs du SCOT. Il n'est pas possible d'aller plus loin sur la compatibilité du PLU avec le SCOT dans une procédure de modification ne portant que sur un secteur.

- Programmation de l'opération : mise en place d'un échancier ? L'ouverture de cette zone ne devrait-elle pas être conditionnée à la définition d'un taux de remplissage des autres lotissements ?

Il est rappelé que l'objectif principale de la modification du PLU de Perrier est de trouver une solution face à l'enfrichement d'un secteur aujourd'hui totalement desservi et aménagé. La définition d'un échancier n'est pas envisageable, dans la mesure où le PLU n'est pas Grenelle. Il ne s'agit donc pas d'OAP, mais d'OA.

- Transport collectif : la desserte de la zone sera-t-elle intégrée ?

L'Agglo Pays d'Issoire est Autorité Organisatrice de la Mobilité depuis sa création le 1er janvier 2017. Une réflexion globale à l'échelle du territoire intercommunal est actuellement en cours pour le développement de services de transport collectif.

- Desserte de la zone

Comme tout lotissement avec un accès unique, une aire de retournement sera obligatoirement réalisée, notamment pour des questions de sécurité (accessibilité et possibilité de manœuvrer pour les véhicules de secours). Cette aire de retournement était déjà prévue dans le permis d'aménager relatif à la zone d'activité.

- Assainissement

La commune étant reliée à la STEP d'Issoire, celle-ci est largement en capacité d'accueillir plus de logements sur le territoire concerné. Concernant la pompe de relevage, ce point sera réétudié à l'occasion de la préparation du nouveau permis d'aménager.

- Incidence de la voie en parallèle projetée contournant le bourg

Le PADD du PLU de Perrier approuvé en 2006 prévoit la création d'une voie de contournement pour désengorger le centre-bourg traversé par la RD996. Ce projet n'est aujourd'hui plus d'actualité.

- Coexistence zone économique / zone résidentielle

L'un des grands enjeux de cette zone est d'éviter qu'elle reste une friche, tout en créant une opération mixte attractive.

Le risque, en essayant de réglementer davantage l'installation des entreprises, est de maintenir une partie de la zone en friche, ou de ne pas penser à tous les cas.

La phrase relative à l'absence de « nuisances et risque pour le voisinage » est certes floue, mais, afin de trouver un compromis et dans la mesure où les terrains appartiendront à la collectivité, il a été décidé de ne pas réglementer de manière trop rigide le règlement, et de permettre à celle-ci d'étudier au cas par cas les demandes d'installation dans le cadre de la vente des futurs lots.