

Conclusions du commissaire-enquêteur

E24000114-63

**Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal des communes de
Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, St Babel, St Yvoine**

Du 24 février 2025 au 25 mars 2025



Commissaire-enquêteur : **Patrick NEHEMIE**

Sommaire

1	RAPPEL SYNTHETIQUE SUR L'OBJET DE L'ENQUETE.....	1
2	PROJET ET SES ENJEUX	1
3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	2
4	CONCLUSION GLOBALE	3
4.1	Remarques sur la forme	3
4.2	Remarques sur le fond	3
5	L'AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	4

1 Rappel synthétique sur l'objet de l'enquête

Le dossier soumis à enquête publique porte sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes de Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel, Saint-Yvoine prescrit par arrêté du Président d'Agglo Pays d'Issoire le 24 février 2022, complété le 9 avril 2024.

Le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand a été saisi de la demande de désignation d'un commissaire-enquêteur en date du 10 décembre 2024 par courrier du Président de l'agglo Pays d'Issoire (Annexe 2) qui a reçu notification le 2 janvier 2025 de la décision de désignation de M. Patrick NEHEMIE, enseignant de l'Université en retraite.

L'enquête publique s'est déroulée sur 30 jours entre le lundi 24 février à 9 h jusqu'au mardi 25 mars à 17 h

6 permanences ont été assurées par le commissaire-enquêteur dans chacune des communes et au siège d'API

- Lundi 24 février de 9 h à 12 h en mairie de Saint-Babel
- Vendredi 7 mars de 16 à 18 h en mairie d'Orbeil
- Mardi 11 mars de 14 h à 16 h en mairie de Brenat
- Mardi 11 mars de 16 h 30 à 18 h 30 en mairie de Flat
- Lundi 17 mars de 14 h à 15 h 45 en mairie de Saint-Yvoine
- Mardi 25 mars de 15 h à 17 h au siège de l'agglomération

2 Projet et ses enjeux

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes de Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel, Saint-Yvoine prend appui sur le territoire de l'ancienne communauté de communes des Coteaux d'Allier constituée en 1994 puis absorbée dans la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en 2016.

Le PLUi actuel date de 2019 et a été engagé par la communauté d'agglomération sur la base du territoire initial des Coteaux d'Allier. Il a été modifié par arrêté préfectoral en 2022 dans le cadre du projet de réhabilitation de l'A75 entre Coudes et Issoire.

Le projet de modification n°1 a pour objectifs :

- La correction d'incohérences entre les obligations de la réglementation en matière de risque de ruissellement et les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- La modification de certaines OAP existantes en matière de réglementation sur les risques de ruissellement, les hauteurs et autres règles d'implantation de constructions ;
- La création de nouvelles OAP pour tenir compte d'évolution sur la vocation agricole de certains espaces ;
- L'adaptation du caractère réglementaire du secteur de Treydieu du fait de l'évolution du projet touristique ;
- La mise à jour des listes des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en affinant les destinations possibles ;
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés ;
- La mise à jour des périmètres de réciprocité agricole.

Cette modification n°1 est effectuée en conformité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des documents d'urbanisme d'ordre supérieur tels le SCoT de l'Agglomération.

3 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique pour l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal des communes de de Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel, Saint-Yvoine s'est déroulée du lundi 24 février à 9 h au mardi 25 mars à 17 h.

Le dossier d'enquête était valablement constitué. Toutes les pièces ont pu être mises à la disposition du public, en ligne via le site www.registre-dematerialise.fr/5986/ ou en consultation directe aux heures d'ouverture au public dans les mairies concernées ainsi qu'au siège de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire. De fait, le public s'est présenté principalement à l'occasion des permanences du commissaire-enquêteur pendant lesquelles il a pu, avec l'aide éventuelle de ce dernier, consulter librement les documents.

Les six permanences du commissaire-enquêteur ont permis de recevoir une douzaine de personnes. Il a été porté 9 observations distinctes sur le registre dématérialisé. Cinq observations ont été portées sur les registres physiques présents dans les mairies concernées et au siège de l'agglomération. Plusieurs observations orales faites durant les permanences du commissaire-enquêteur ont été prise en compte comme le définit l'article R123-18 du code de l'environnement.

La communauté d'agglomération a apporté des réponses argumentées, positives ou non, à chacune des observations.

La communauté d'agglomération a sollicité sept personnes publiques associées qui ont apporté des avis favorables avec ou sans réserve ou recommandations.

L'ensemble de ces avis comportent de nombreuses remarques, recommandations ou réserves de la part des personnes publiques associées. Celles-ci ont donné lieu à la remise par la commune d'un mémoire en réponse.

Le climat général de la consultation a été serein et l'ensemble de l'enquête s'est déroulé sans aucune difficulté.

4 Conclusion globale

4.1 Remarques sur la forme

La constitution du dossier n'appelle pas de réserves majeures. Les documents modifiés dans le cadre de cette adaptation du PLUi étaient :

- Le règlement du PLUi ;
- Les liste des emplacements réservés et des bâtiments pouvant changer de destination ;
- La présentation des Opérations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les plans de zonage.

Tous ces documents constitutifs du PLUi étaient correctement présentés et n'appelle pas de remarques.

Le dossier aurait pu être complété par l'étude d'Hydratec sur les risques de ruissellement et coulées de boue qui justifie la modification de certains points de réglementation, notamment au niveau des OAP.

Le commissaire-enquêteur regrette l'arrivée trop tardive de l'avis de SNCF Immobilier. Bien que celui-ci ait été rédigé dans les délais, il n'a pu être joint à temps au dossier d'enquête publique, donc pris en compte dans la procédure. Heureusement, cet avis porte sur des considérations assez générales de précaution qui n'impactent pas le projet de modification.

4.2 Remarques sur le fond

Le projet de modification n°1 du PLUi des Coteaux d'Allier n'appelle pas de remarques au fond.

Les objectifs sont clairement définis et justifiés, les propositions de modification sont bien en adéquation avec les objectifs.

5 L'avis du commissaire-enquêteur

- Après une étude attentive et approfondie du dossier et avoir rencontré les services de l'agglomération et les maires des communes concernées, autant que de besoin ;
- Après avoir été sur le terrain afin de comprendre les objectifs recherchés par le projet et mieux cerner les réalités du projet ;
- Après avoir effectué 6 permanences dans les différentes communes et au siège de l'agglomération ;
- Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué, à l'agglomération, la synthèse des observations relevées et avoir reçu un mémoire en réponse ;

Le commissaire-enquêteur constate :

- Que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation ;
- Que l'affichage sur les panneaux dans les lieux de consultation a été maintenu et vérifié durant toute la durée de l'enquête ;
- Que les parutions dans les 2 journaux ont respecté les termes de l'arrêté de l'agglomération notifiant l'enquête publique et sont conformes aux obligations réglementaires ;
- Que le dossier soumis à l'enquête unique contenait bien l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur ;
- Que le dossier était bien présent et complet dans chacun des lieux de consultation ainsi que sur le site www.registre-dematerialise.fr/5986/ ;
- Que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation ;
- Que chacun a été à même, tout au long de l'enquête, de prendre connaissance du dossier ou de faire connaître ses observations, soit par courriers, par courriels ou sur le registre dématérialisé destiné à cet effet ou sur les registres présents dans chaque lieu de consultation ;
- Que la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire a globalement apporté des réponses précises et argumentées aux observations faites par les personnes publiques associées et les personnes privées.

Le commissaire-enquêteur considère :

- Que le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal poursuit bien un objectif d'intérêt général ;
- Qu'il a bien pris en compte les grandes orientations définies dans le plan d'aménagement et de développement durables ;
- Que les modifications proposées au plan local d'urbanisme intercommunal constituent globalement les réponses appropriées aux évolutions réglementaires, aux constatations d'incohérences et aux nécessaires adaptations de certains projets d'ordre touristique ou urbanistique.

Par ailleurs, le commissaire-enquêteur recommande :

- Qu'un travail complémentaire soit consacré, par le porteur du projet touristique de Treydiou, portant sur le dimensionnement précis et argumenté du projet afin que soient mieux appréciés les besoins de capacité de stationnement et de développement de restructuration du bâti existant et plus encore la nécessité éventuelle de constructions nouvelles. Les personnes publiques associées ont exprimé, à juste titre, que les éléments fournis dans le dossier d'enquête publique, notamment le descriptif de la nouvelle Opération d'Aménagement et de Programmation concernant le STECAL préalablement défini au PLUi, manquaient de précisions sur ces points pour que soient engagés des changements substantiels sur ce territoire. L'engagement de la communauté d'agglomération à enrichir le dossier à partir des retours du

porteur du projet amène le commissaire-enquêteur à ne pas formuler de réserves à ce propos mais seulement une recommandation à enrichir le document d'urbanisme ;

- Que, si cette modification du PLUi ne peut répondre pleinement, en l'état, à certaines exigences de prise en compte des besoins en eau potable et assainissement dans l'OAP du secteur des Toureaux à Orbeil, il est indispensable que le PLUi soit adapté à cette exigence. La proximité du périmètre de protection rapproché des Puits d'Orbeil nécessite des mesures en matière de réseau d'assainissement et de suppression de dispositifs d'assainissement non collectif sur le secteur. La révision du zonage d'assainissement semblant d'ores et déjà projetée, cela conduira nécessairement à une nouvelle adaptation du PLUi afin de mettre ces documents d'urbanisme en cohérence, conformément à l'observation portée par le SIREG.
- Que le PLUi ainsi modifié puisse répondre à l'engagement pris dans le cadre de la charte de développement des projets photovoltaïques du Puy de Dôme signé le 28 octobre 2022 notamment par la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire. Cette charte précise que *« Dans le cadre de l'élaboration ou de la modification des PLU(i), une analyse des secteurs pertinents d'implantation devra être réalisée afin de conduire à l'adoption d'un zonage explicite des lieux possibles d'implantation de photovoltaïque au sol. Ce zonage sera ensuite utilisé lors de l'instruction des projets photovoltaïques afin d'accepter ou de refuser leur localisation, sans nécessiter de nouvelle analyse sur ce point. »* Si cela n'a pu être réalisé dans le cadre de cette modification n°1 du PLUi, il semble nécessaire de l'inscrire dans l'avenir dans le cadre d'une future adaptation du PLUi.
- Que, si les propositions faites en matière de changement de destination de bâtiments agricoles ou de modifications ou ajouts d'opération d'aménagement et de programmation restent conformes à l'économie générale du PADD en matière de potentiel foncier ouvert à la réalisation d'habitat, le PLUi puisse être ajusté à terme, au vu des évolutions démographiques qui seront constatées. A ce jour, il est prématuré de tirer des conclusions sur les besoins de foncier pour répondre aux objectifs du PADD à partir de données démographiques trop récentes et qui s'appuient sur une période de crise sanitaire pas nécessairement significative. Une telle adaptation, portant sur les objectifs du PADD, devrait en ce cas, prendre la forme d'une révision du PLUi ;
- Que le PLUi intègre, lors d'une adaptation prochaine, les études menées par le CEREMA qui pourraient être susceptibles d'affecter des points de réglementation pour prévenir les conséquences de risques de ruissellement ou de coulée de boue ;
- Que les demandes d'aménagement de la liste des emplacements réservés sur lesquelles la communauté d'agglomération a proposé des évolutions en guise d'ouverture soient validées ;
- Que les quelques propositions d'adaptations des OAP acceptées par la communauté d'agglomération soient intégrées dans le dossier final.

En conclusion,

Le commissaire-enquêteur donne un

AVIS FAVORABLE

au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes de Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, St Babel, St Yvoine.

Le commissaire-enquêteur exprime, en conclusion finale, la recommandation que le PLUi fasse, dans un avenir assez proche, l'objet d'une révision, et non d'une simple modification, afin que les documents du dossier d'urbanisme soient adaptés, entre autres, aux évolutions d'un futur zonage d'assainissement, à une actualisation des objectifs démographiques donc des besoins de foncier nécessaires et à la charte d'engagement concernant la définition de zones potentielles d'implantation de photovoltaïque au sol.

Fait à Romagnat, le 24 avril 2025



Patrick NEHEMIE

Commissaire Enquêteur