

Yves **REYNARD**
commissaire enquêteur.

Département du Puy-de-Dôme.

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PROJET

ARRETE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-NECTAIRE



DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME

COMMUNE DE SAINT-NECTAIRE

PROJET

**ARRETE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-NECTAIRE**

**ENQUETE PUBLIQUE DU LUNDI 27 NOVEMBRE 2017, A 08 HEURES 30,
AU VENDREDI 12 JANVIER 2018, A 12 HEURES 30, INCLUS**

**PRESCRITE PAR ARRETE MUNICIPAL EN DATE DU 23 OCTOBRE 2017
DE MONSIEUR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-NECTAIRE**

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Yves REYNARD

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE
PUBLIQUE**

SOMMAIRE

I – CADRE GENERAL :	4
11 - OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	5
12 - CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	5
13 - PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	5
II – ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	6
21 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	6
22 - DATE ET PERIMETRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	6
23 - REGLES DE PUBLICITE, D'AFFICHAGE ET D'INFORMATION DU PUBLIC :	6
24 - SIEGE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE :	7
25 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE :	8
III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	10
31 - MESURES PREPARATOIRES :	10
311 - SAISINE ET ETUDE DU DOSSIER :	10
312 - REUNIONS ET VISITES NECESSAIRES :	11
3121 - REUNION PREPARATOIRE AVEC LE PORTEUR DE PROJET :	11
3122 - VERIFICATION DE LA COMPLETUDU DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DE L'AFFICHAGE REGLEMENTAIRE :	13
3123 - VISITE DE LA COMMUNE DE SAINT-NECTAIRE (63710) :	14
32 - RECEPTION DU PUBLIC LORS DES PERMANENCES :	14
321 - PERMANENCE DU LUNDI 27 NOVEMBRE 2017, DE 09 HEURES 00 A 12 HEURES 00 :	14
322 - PERMANENCE DU SAMEDI 09 DECEMBRE 2017, DE 09 HEURES 00 A 12 HEURES 00 :	15
323 - PERMANENCE DU MERCREDI 20 DECEMBRE 2017, DE 16 HEURES 00 A 19 HEURES 00 :	15
324 - PERMANENCE DU MERCREDI 27 DECEMBRE 2017, DE 16 HEURES 00 A 19 HEURES 00 :	15
325 - PERMANENCE DU VENDREDI 12 JANVIER 2018, DE 09 HEURES 30 A 12 HEURES 30 :	15
33 - PARTICIPATION DU PUBLIC PAR LA VOIE DEMATERIALISEE :	16
34 - CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	16
35 - INVESTIGATIONS COMPLEMENTAIRES :	16
351 - VISITE DE CERTAINS SITES SUR LE TERRAIN CONSECUTIVEMENT AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :	16
352 - REUNION DE TRAVAIL A LA D.R.E.A.L. AUVERGNE RHONE-ALPES :	21
IV - ANALYSE ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	21
41 - LE DOSSIER TECHNIQUE DU PROJET DE P.L.U. DE LA COMMUNE DE SAINT-NECTAIRE :	21
411 - LA COMMUNE DE SAINT-NECTAIRE :	21
412 - LES ETAPES OBLIGATOIRES POUR L'ELABORATION DU P.L.U. :	24
413 - LA CONCERTATION PREALABLE ORGANISEE PAR LE PORTEUR DE PROJET :	24
414 - LES NORMES CONTRAIGNANTES POUR LE P.L.U. :	27
415 - COMPOSITION ET AVIS SUR LE DOSSIER TECHNIQUE :	28
42 - LES AVIS FORMULES PAR LES DIFFERENTS ORGANISMES CONSULTES, LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE ET LES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	31
421 - L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :	40
422 - L'AVIS DE LA C.D.P.E.N.A.F. :	40

423 - LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :	41
4231 - LA PREFECTURE DU PUY-DE-DOME :	41
4232 - L'UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE :	44
4233 - L'AGENCE REGIONALE DE SANTE :	45
4234 - LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU PUY-DE-DOME :	46
424 - QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :.....	48
4241 - RELATIVE AU DEBAT AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. :	48
4242 - RELATIVE AU CONTENU MODERNISE DU P.L.U. :	48
4243 - RELATIVE AU BILAN DES SURFACES :.....	49
4244 - RELATIVE A LA COMPATIBILITE P.A.D.D. / P.L.U. :	49
43 - LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC, LE MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE ET LES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	50
44 - ANALYSE BILANCIELLE :.....	57
PIECES JOINTES AU RAPPORT	91

I – CADRE GENERAL :

Le cadre général annonce l'objet de l'enquête publique, son cadre juridique et les modalités de sa prescription.

11 - Objet de l'enquête publique :

Le dossier soumis à enquête publique porte sur le projet arrêté d'élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710).

12 - Cadre juridique de l'enquête publique :

Le cadre juridique de cette enquête publique est défini par les textes législatifs et réglementaires suivants :

- articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-33 du Code de l'Environnement (enquête publique) ;
- articles L. 101-1 à L. 101-3 et L. 151-1 à L. 153-60 et R. 151-1 à R. 153-22 du Code de l'Urbanisme (plan local d'urbanisme).

En fait, il convient de préciser que le nouveau Code de l'Urbanisme est entré en vigueur le 01 janvier 2016, soit pendant la phase d'élaboration du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) et quelques mois avant le début de l'enquête publique. Aussi :

- la partie législative du nouveau Code de l'Urbanisme s'applique dès son entrée en vigueur, soit le 01 janvier 2016 ;
- en revanche, la partie réglementaire de l'ancien Code de l'Urbanisme (articles R. 123-1 à R. 123-25) continue de s'appliquer pour les collectivités locales qui n'ont pas usé de leur droit d'option en vue d'intégrer le contenu modernisé du P.L.U., ce qui est le cas de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710), le conseil municipal n'ayant pas délibéré dans ce sens au plus tard lors de l'arrêt du projet d'élaboration.

13 - Prescription de l'enquête publique :

Cette enquête publique est prescrite par l'arrêté municipal sans numéro, en date du 23 octobre 2017, de monsieur Alphonse **BELLONTE**, maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) et autorité organisatrice, qui en fixe les modalités d'exécution (cf. pièce jointe numéro 1).

Cet arrêté municipal d'organisation d'enquête publique est élaboré en parfaite concertation avec le commissaire enquêteur, conformément aux dispositions de l'article R. 123-9 du Code de l'Environnement.

II – ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'organisation de l'enquête publique détermine les modalités de désignation du commissaire enquêteur, les date et périmètre de l'enquête publique, les règles de publicité, d'affichage et d'information du public, le siège de l'enquête et les modalités de consultation du dossier et sa composition.

21 - Désignation du commissaire enquêteur :

Par lettre en date du 20 septembre 2017 (cf. pièce jointe numéro 2), monsieur le maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) sollicite monsieur le président du tribunal administratif de CLERMONT-FERRAND (63000) pour la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique réglementaire.

Par décision numéro E17000153/63 en date du 27 septembre 2017 (cf. pièce jointe numéro 3), monsieur le président du tribunal administratif de CLERMONT-FERRAND (63000) désigne, conformément à l'article R. 123-5 du Code de l'Environnement, pris sur la liste départementale d'aptitude des commissaires enquêteurs en date du 18 novembre 2016 (cf. recueil des actes administratifs spécial numéro 63-2016-059 publié le 09 décembre 2016 préfecture du Puy-de-Dôme) : monsieur Yves **REYNARD**, en qualité de commissaire enquêteur.

22 - Date et périmètre de l'enquête publique :

En application de l'arrêté municipal sans numéro en date du 23 octobre 2017, de monsieur le maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710), autorité organisatrice, cette enquête publique est ouverte pour une durée de quarante-sept jours consécutifs, du lundi 27 novembre 2017, à 08 heures 30, au vendredi 12 janvier 2018, à 12 heures 30, inclus. La durée de quarante-sept jours a été estimée nécessaire pour tenir compte des données suivantes relatives à la période de la procédure (fêtes de fin d'année) et aux particularités de la commune (absence possible d'une partie de la population, nombreux propriétaires de résidences secondaires absents en temps normal et susceptibles d'être présents pendant cette période), l'objectif poursuivi étant de faciliter la participation et l'expression du public.

Elle se déroule sur le seul territoire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710).

23 - Règles de publicité, d'affichage et d'information du public :

En application des prescriptions des articles L. 123-10 et R. 123-9 du Code de l'Environnement, l'arrêté municipal référencé supra organisant l'enquête publique est porté à la connaissance du public dès le lundi 06 novembre 2017, soit au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête, par voie d'affichage sur le tableau officiel de la mairie.

De même, l'avis d'ouverture d'enquête publique (cf. pièce jointe numéro 4) défini à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement est également porté à la connaissance du public dès le lundi 06 novembre 2017, soit au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête, par voie d'affichage sur le territoire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) sur treize points différents définis par l'autorité organisatrice et permettant ainsi une excellente diffusion de l'information (cf. pièce jointe numéro 5).

De surcroît, l'arrêté d'organisation et l'avis d'ouverture d'enquête publique sont insérés dès le vendredi 10 novembre 2017, soit au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique, sur le site Internet de la préfecture du Puy-de-Dôme, à l'adresse suivante : www.puy-de-dome.gouv.fr/enquetes-publiques-des-communes (onglet d'information en bas de première page donnant accès aux enquêtes publiques des communes, puis lien sur le projet de P.L.U. de SAINT-NECTAIRE) (cf. pièce jointe numéro 6), la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) ne disposant pas de son propre site Internet.

La réalité de cet affichage sur le territoire communal et de ces publications dématérialisées est constatée le vendredi 10 novembre 2017 par le commissaire enquêteur, soit au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement, cet avis d'ouverture d'enquête publique est inséré au moins quinze jours avant le début de l'enquête, puis rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux autorisés à publier les annonces judiciaires et légales pour l'année 2017 (cf. arrêté numéro 16- 02990 du 29 décembre 2016 de madame la préfète du département du Puy-de-Dôme – intégré au recueil des actes administratifs numéro 63-2016-068 publié le 30 décembre 2016), dans les conditions suivantes :

- première parution de l'avis d'ouverture d'enquête publique dans le journal La Montagne, édition du vendredi 10 novembre 2017, et dans le journal Le Semeur, édition du vendredi 10 novembre 2017, (cf. pièce jointe numéro 7) ;
- deuxième parution de l'avis d'ouverture d'enquête publique dans le journal La Montagne, édition du mardi 28 novembre 2017, et dans le journal Le Semeur, édition du vendredi 01 décembre 2017 (cf. pièce jointe numéro 8).

Au terme de la procédure, monsieur le maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) rédige un certificat d'affichage et de publicité en date du samedi 13 janvier 2018 constatant les formalités obligatoires liées à la publicité des deux enquêtes publiques (cf. pièce jointe numéro 9).

24 - Sièges de l'enquête et modalités de consultation du dossier d'enquête publique :

En application de l'arrêté municipal d'organisation, le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de SAINT-NECTAIRE (63710), place de la Mairie.

Pendant toute la durée de la procédure, le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête publique sont tenus à la disposition des citoyens et consultables aux jours et heures d'ouverture habituels au public du secrétariat de la mairie de SAINT-NECTAIRE (63710) soit :

- les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis, de 08 heures 30 à 12 heures 30 ;
- les mercredis, de 16 heures 00 à 19 heures 00.

Par ailleurs, le dossier soumis à enquête publique est consultable sur un poste ordinateur mis à la disposition du public par l'autorité organisatrice, au siège de l'enquête publique, durant les horaires d'ouverture énoncés supra. Le commissaire enquêteur atteste de cette mise à disposition au profit du public pendant tout le temps de l'enquête publique.

Enfin, le dossier soumis à enquête publique est également consultable, dans sa totalité et rigoureusement conforme à la version papier, par voie dématérialisée, sur le site Internet de la préfecture du Puy-de-Dôme, à l'adresse suivante : www.puy-de-dome.gouv.fr/enquetes-publiques-des-communes. Cette consultation est possible dès le vendredi 10 novembre 2017 (cf. pièce jointe numéro 6). Le commissaire enquêteur a vérifié l'effectivité de cette consultation en procédant à plusieurs essais positifs, notamment d'ouverture de tous les documents insérés.

Ainsi, les citoyens peuvent sans aucune difficulté prendre connaissance du dossier soumis à enquête publique.

25 - Composition du dossier d'enquête publique :

Réalisé par la S.C.P. d'Architecture et d'Aménagement du Territoire **DESCOEUR F et C**, implantée résidence Verlaine, 49 rue des Salins à CLERMONT-FERRAND (63000), le dossier technique d'enquête publique, mis à la consultation, comprend les documents suivants :

- tome numéro 1.1 : rapport de présentation – synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ; ce document (52 pages) comprend les parties suivantes : préambule, présentation du territoire de SAINT-NECTAIRE, démographie, vocation économique (le tissu économique, les services et équipements, la vocation touristique, la vocation agricole), mobilité, habitat et urbanisme, le potentiel foncier actuel, les données sur l'air, sur l'eau, sur l'eau potable, sur l'assainissement, sur les sols, sur les énergies ; les espaces naturels ; les corridors écologiques ; les risques naturels et technologiques ; les paysages ; et enfin, une synthèse des orientations générales ;
- tome 1.2 : rapport de présentation – justifications du projet ; ce document (131 pages) comprend les parties suivantes : justifications du P.A.D.D., cohérence O.A.P./P.A.D.D., présentation générale des deux documents d'urbanisme (comparaison de la nature des zonages et bilan des surfaces), explications du zonage et du règlement (les zones urbaines, les zones d'urbanisation future, les zones agricoles, les zones naturelles et les prescriptions du P.L.U.) ; le bilan du projet (comparaison des documents d'urbanisme, estimation des capacités d'accueil du P.L.U. et évaluation environnementale du projet) ; et enfin, les indicateurs de suivi ;
- tome 1.3 : rapport de présentation – résumé non technique ; ce document de 26 pages est une synthèse du dossier technique ;
- tome 1.4 : rapport de présentation – annexes ; diagnostic et état initial de l'environnement – version complète - ce document volumineux de 198 pages comprend les parties suivantes : un préambule, la présentation du territoire de SAINT-NECTAIRE, la démographie, la vocation économique ; la mobilité ; l'habitat et l'urbanisme ; P.L.U. et santé (climat, air, eau, eau potable, assainissement, sols, énergies ; les espaces naturels ; les corridors écologiques ; les risques naturels et technologiques ; les paysages ; la synthèse des orientations générales ;
- tome 2 : le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) ; ce document court de 13 pages, après avoir présenté le cadre du P.A.D.D., le territoire de la commune et défini la hiérarchie des enjeux du diagnostic, retient trois grandes

orientations de développement : accompagner l'évolution de la population ; développer les activités économiques et touristiques ; une image du territoire et un cadre de vie mis en valeur ;

- tome 3 : les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ; ce document de 34 pages, après avoir rappelé, dans un préambule, la réglementation, présente les quatre futures zones AUg de Boissières, Saillant Ouest, Saillant Sud et Saillant chemin de Fontalianas ;
- tome 4.1. : le règlement écrit d'urbanisme ; ce document (82 pages) fixe les règles applicables pour chaque zone (urbaine, d'urbanisation future, agricole et naturelle) et comporte des annexes du règlement ;
- le règlement graphique : les plans de zonage (4.2 commune ; 4.3 Bourg ; 4.4 zooms villages ; 4.5 informations complémentaires) ;
- les plans 5.1 (plan des réseaux d'eau potable), 5.2 (plan des réseaux d'assainissement) et 5.3 (plan des servitudes d'utilité publique).

Par ailleurs, à la demande du commissaire enquêteur, les documents suivants sont insérés avant le début de l'enquête publique fixé au lundi 27 novembre 2017 :

- les différentes délibérations du conseil municipal de SAINT-NECTAIRE (63710) : délibération en date du 12 juin 2008 décidant de lancer une consultation pour l'élaboration de l'étude du P.L.U. ; délibération du 12 juin 2008 prescrivant la révision du P.L.U. et fixant les modalités de la concertation ; délibération du 08 octobre 2008 fixant le choix du cabinet **DESCOEUR** pour monter le dossier technique ; délibération du 19 juin 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- le Porter à Connaissance de l'Etat (P.A.C.) du 31 mars 2009 et son complément du 31 octobre 2014 ;
- l'absence d'avis numéro 2017-ARA-AUPP-00322 rendu le 17 octobre 2017 par la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes ;
- l'avis de la C.D.P.E.N.A.F. du Puy-de-Dôme en date du 22 septembre 2017 ;
- les avis des personnes publiques associées (P.P.A.) : préfecture du Puy-de-Dôme en date du 05 octobre 2017 ; D.R.A.C. Auvergne en date du 29 septembre 2017 ; Agence Régionale de Santé en date du 09 août 2017 ; communauté de communes du Massif du Sancy en date du 01 septembre 2017 ; chambre d'agriculture du Puy-de-Dôme en date du 03 octobre 2017 ; commission locale de l'eau (C.L.E.) en date du 25 juillet 2017 ;
- les avis des personnes publiques consultées (P.P.C.) : mairie de MUROL (63790) en date du 30 août 2017 ; mairie de VERRIERES (63320) en date du 25 septembre 2017 ; mairie de SAINT-DIER Y (63320) en date du 28 septembre 2017 ;
- la décision numéro E17000153/63 en date du 27 septembre 2017 de monsieur le président du tribunal administratif de CLERMONT-FERRAND désignant le commissaire enquêteur ;
- l'arrêté sans numéro en date du 23 octobre 2017 de monsieur le maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) prescrivant l'enquête publique, conforme aux prescriptions de l'article R. 123-9 du Code de l'Environnement ;

- l'avis d'ouverture d'enquête publique conforme aux dispositions de l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement ;
- la première parution de l'avis d'ouverture d'enquête publique dans les annonces légales du journal La Montagne le vendredi 10 novembre 2017 ;
- la première parution de l'avis d'ouverture d'enquête publique dans les annonces légales du journal Le Semeur le vendredi 10 novembre 2017.

De même, deux registres d'enquête publique intitulés registre numéro un et registre numéro deux, préalablement cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, sont mis à la disposition du public pour y recevoir ses éventuelles observations et propositions, avec le dossier d'enquête publique, dès l'ouverture de la procédure, soit le lundi 27 novembre 2017.

De surcroît, les documents suivants sont insérés dans le dossier d'enquête publique dès leur parution ou production :

- les deuxièmes insertions de l'avis d'enquête publique figurant dans les annonces légales des journaux La Montagne (édition du mardi 28 novembre 2017) et Le Semeur (édition du vendredi 01 décembre 2017) ;
- le certificat d'affichage et de publicité établi par le maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) le samedi 13 janvier 2018, soit au terme de l'enquête publique.

Tous ces documents figurent sur un bordereau énumératif dressé par le secrétariat de la mairie de SAINT-NECTAIRE (63710).

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Ce chapitre précise les mesures préparatoires, les conditions de réception du public par le commissaire enquêteur, la clôture de l'enquête publique et les investigations complémentaires opérées consécutivement aux observations formulées par le public pendant le temps de l'enquête publique.

31 - Mesures préparatoires :

Elles portent sur la saisine et l'étude du dossier et sur les différentes réunions et visites que le commissaire enquêteur estime nécessaires pour pouvoir appréhender correctement le sujet.

311 - Saisine et étude du dossier :

Consécutivement à sa désignation prononcée par monsieur le président du tribunal administratif de CLERMONT-FERRAND (63000) et reçue le 27 septembre 2017, le commissaire enquêteur établit, le 29 septembre 2017, un contact téléphonique avec monsieur Alphonse **BELLONTE**, maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710), maître d'ouvrage, pour fixer les modalités de récupération du dossier qui lui est destiné.

Finalement, le dossier technique d'enquête publique relatif au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) est remis au commissaire enquêteur, par le maire, le mardi 03 octobre 2017, à la mairie de SAINT-NECTAIRE

(63710), accompagné de plusieurs documents (avis des personnes publiques associées déjà parvenus, etc.).

Au cours de ce premier entretien, plusieurs sujets sont abordés : l'historique du document d'urbanisme avec la caducité de l'ancien plan d'occupation des sols (P.O.S.) depuis le 27 mars 2017 et le régime du règlement national d'urbanisme (R.N.U.) ; l'application de la loi Montagne sur l'intégralité du territoire communal ; des éléments propres à la commune, notamment l'emploi avec la présence de l'entreprise **DICHAMP** (laiterie), les agriculteurs, la population et l'histoire du village.

Par ailleurs, toujours au cours de cette même réunion, le commissaire enquêteur aborde la problématique de la dématérialisation de l'enquête publique, avec notamment la publication de l'avis d'enquête publique et du dossier sur un site Internet et la participation du public par voie électronique, étant acté que la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) ne dispose pas de son propre site Internet et qu'elle doit alors solliciter le concours de la préfecture du Puy-de-Dôme, conformément aux dispositions de l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement.

Le commissaire enquêteur consacre alors le temps nécessaire à l'étude de ce dossier relatif au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme.

Le travail d'étude préliminaire par le commissaire enquêteur permet de dresser une liste de questions destinées au porteur du projet, qui lui seront posées, notamment lors de la réunion préparatoire.

312 - Réunions et visites nécessaires :

Elles concernent la réunion préparatoire avec le porteur du projet, la vérification de la complétude du dossier d'enquête publique et de l'affichage réglementaire et la visite de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710).

3121 - Réunion préparatoire avec le porteur de projet :

Le lundi 16 octobre 2017, de 15 heures 00 à 17 heures 00, une réunion préparatoire intervient à la mairie de SAINT-NECTAIRE (63710) à laquelle participent monsieur Alphonse **BELLONTE**, maire de la commune, madame Hélène **GUICQUERO** directrice générale des services de la commune, madame Arlette **FAUGERE**, secrétaire de mairie en charge de l'urbanisme et monsieur Yves **REYNARD**, commissaire enquêteur.

Cette réunion permet au maire, dans une première partie, de présenter le projet arrêté d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) et de répondre aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur et tirées de l'étude du dossier.

Le maire évoque notamment les points importants suivants :

- le lancement en 2008 de la procédure de révision du document d'urbanisme de la commune (P.O.S.) avec cependant des délais longs liés à des difficultés internes ;
- l'absence de schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.) local ;

- la caducité du P.O.S. actuel depuis le 27 mars 2017 et le placement sous régime du R.N.U. ;
- la géographie du village de SAINT-NECTAIRE (63710) avec le bourg scindé en trois parties : SAINT-NECTAIRE le Haut, où se trouve le cœur historique du village ; SAINT-NECTAIRE le Bas, avec le thermalisme et, au milieu des constructions qui se sont agglomérées ; et douze villages différents dont les principaux sont Saillant, Boissières et Les Arnats ;
- l'assainissement qui est délégué au syndicat à vocation unique (S.I.V.U.) Amont Couze Chambon, la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) assurant la mission du service public d'assainissement non collectif (S.P.A.N.C.) avec une délégation à SUEZ.

Par ailleurs, le maire précise les points suivants relatifs à l'élaboration du futur document d'urbanisme :

- s'agissant de l'urbanisation, la priorité est donnée au bourg et aux trois villages principaux (Saillant, Boissières et Les Arnats) ;
- l'un des objectifs du P.A.D.D. est de recréer de l'activité économique à partir de l'eau, pour apporter du bien être ;
- sous l'empire du P.O.S., qui datait de 1981, il y avait environ 70 ha de surfaces constructibles ; le projet de P.L.U. ramène à un potentiel de 9 ha de surfaces constructibles ;
- le processus d'élaboration du P.L.U. a donné lieu à des réunions de concertation, notamment avec la population.

Ensuite, le maire répond à plusieurs questions posées par le commissaire enquêteur et ayant trait aux éléments suivants du dossier : l'intercommunalité et la compétence urbanisme, le droit d'option des collectivités défini par le nouveau Code de l'Urbanisme, des précisions sur le P.A.D.D., le bilan des surfaces et le potentiel foncier disponible, le déroulement de la démarche de la concertation préalable, le plan local de l'habitat toujours pas approuvé, certains points précis du dossier technique, notamment les futures zones AUg.

Dans une troisième partie, le commissaire enquêteur rappelle certains éléments généraux liés à l'enquête publique (moment privilégié de participation et d'expression du public, indépendance du commissaire enquêteur, etc.) et explique le déroulement de l'enquête publique avec ses principales phases (préparation, période de l'enquête publique, synthèse des observations du public et mémoire en réponse du porteur de projet ; remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur avec le calendrier, publication de ces documents).

Enfin, une quatrième partie permet :

- au commissaire enquêteur de remettre au maire des documents comportant des conseils pour l'aider à organiser la procédure d'enquête publique (contenu réglementaire de l'arrêté d'organisation et de l'avis d'enquête publique, conditions

liées à la publicité légale de l'enquête publique, dispositions nouvelles sur la dématérialisation de l'enquête publique et de la participation du public, etc.) ;

- en parfaite concertation entre le maire et le commissaire enquêteur, de définir les modalités d'organisation de l'enquête publique (dates de l'enquête publique, siège, périmètre, permanences et modalités liées à la publicité et à l'affichage de l'enquête publique, utilisation du site Internet de la préfecture du Puy-de-Dôme) ;
- de lister tous les documents qui, en plus du dossier technique, doivent, à la demande du commissaire enquêteur, être insérés dans le dossier soumis à enquête publique (porter à connaissance de l'Etat, avis des organismes obligatoirement consultés, délibérations du conseil municipal, etc.) ;
- d'aborder l'acquisition obligatoire de registres d'enquête publique.

S'agissant de l'organisation matérielle de l'enquête publique, il est demandé au maire de prévoir pour les permanences destinées à accueillir le public :

- une salle pour la réception du public par le commissaire enquêteur, qui permette d'assurer la confidentialité des échanges, d'accueillir, éventuellement, les personnes à mobilité réduite et dans laquelle est mise à la disposition du public l'intégralité du dossier soumis à enquête publique ;
- une salle d'attente pour le public ;
- le plan de zonage du P.O.S. actuel mais caduc ;
- le plan de zonage du projet de P.L.U. comportant, en plus, le parcellaire (sections et numéros des parcelles).

3122 - Vérification de la complétude du dossier d'enquête publique et de l'affichage réglementaire :

Le vendredi 10 novembre 2017, de 09 heures 00 à 10 heures 30, le commissaire enquêteur :

- remet au secrétariat de la mairie, pour insertion dans le dossier d'enquête publique, deux registres d'enquête publique côtés et paraphés par ses soins ;
- fournit l'avis tacite numéro 2017-ARA-AUPP-00322 de la mission régionale de l'autorité environnementale (M.R.A.E.) en date du 17 octobre 2017 dans lequel cette autorité indépendante indique n'avoir aucune observation à formuler sur le projet de P.L.U. de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) ;
- vérifie la complétude du dossier d'enquête publique qui est désormais complet et qui comporte effectivement toutes les pièces énumérées au paragraphe 25 ;
- insiste auprès de l'autorité organisatrice sur l'obligation de veiller à ce que le dossier d'enquête publique publié sur le site Internet de la préfecture du Puy-de-Dôme soit rigoureusement conforme à la version papier détenu au siège de l'enquête ;
- rappelle l'obligation de surveiller l'adresse Internet dédiée mise à la disposition du public pendant le temps de l'enquête publique.

Enfin, profitant de sa présence sur la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) le vendredi 10 novembre 2017, le commissaire enquêteur vérifie la réalité de l'affichage de l'arrêté

municipal d'organisation et de l'avis d'ouverture d'enquête publique sur le territoire communal.

Cet affichage réglementaire (affiches de couleur jaune), tel que défini au paragraphe 23, est donc effectif dès le vendredi 10 novembre 2017, soit au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique fixée au lundi 27 novembre 2017, à 08 heures 30.

3123 - Visite de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) :

Le mardi 14 novembre 2017, de 09 heures 30 à 12 heures 00, le commissaire enquêteur effectue une visite de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) en compagnie de monsieur Alphonse **BELLONTE**, maire.

Sont notamment visités les points suivants :

- le bourg de SAINT-NECTAIRE (Haut et Bas) avec son patrimoine culturel ;
- les douze villages constituant le territoire communal avec une attention particulière pour les trois villages de Saillant, Boissières et Les Arnats définis comme une priorité dans le projet d'urbanisme ;
- les futures zones AUg et AUt prévues dans le projet ;
- les secteurs liés au tourisme : les fontaines pétifiantes, les mystères des Farges, la ferme **BELLONTE**, les campings, etc.,
- les stations d'épuration.

32 - Réception du public lors des permanences :

Le commissaire enquêteur tient, en mairie de SAINT-NECTAIRE (63710), dans la salle de réunion du conseil municipal, les cinq permanences définies par l'arrêté municipal d'organisation et portées à la connaissance du public par l'avis d'ouverture d'enquête publique.

Ces permanences se déroulent sans aucun incident. Leur fréquentation dénote une participation faible de la population.

Le détail des observations et propositions formulées par le public est précisé au paragraphe 43.

321 - Permanence du lundi 27 novembre 2017, de 09 heures 00 à 12 heures 00 :

En début de permanence, le commissaire enquêteur vérifie le dossier d'enquête publique et constate qu'il est complet.

Au cours de cette première permanence, aucune observation ou proposition n'est portée sur le registre d'enquête publique. Seul, un couple est venu se renseigner sur le zonage, sans toutefois déposer la moindre observation.

Aucun courrier postal n'est remis au commissaire enquêteur et aucune observation ou proposition n'est parvenue sur l'adresse informatique dédiée pendant le temps de l'enquête publique.

322 - Permanence du samedi 09 décembre 2017, de 09 heures 00 à 12 heures 00 :

En début de permanence, le commissaire enquêteur vérifie le dossier d'enquête publique et constate qu'il est complet.

Au cours de cette deuxième permanence, les quatre premières observations ou propositions sont portées sur le registre d'enquête publique.

Aucun courrier postal n'est remis au commissaire enquêteur et aucune observation ou proposition n'est parvenue sur l'adresse informatique dédiée pendant le temps de l'enquête publique.

323 - Permanence du mercredi 20 décembre 2017, de 16 heures 00 à 19 heures 00 :

En début de permanence, le commissaire enquêteur vérifie le dossier d'enquête publique et constate qu'il est complet.

Au cours de cette troisième permanence, quatre observations ou propositions écrites supplémentaires sont déposées dans le registre d'enquête publique, portant le nombre total à huit observations ou propositions.

Aucun courrier postal n'est remis au commissaire enquêteur et aucune observation ou proposition n'est parvenue sur l'adresse informatique dédiée pendant le temps de l'enquête publique.

324 - Permanence du mercredi 27 décembre 2017, de 16 heures 00 à 19 heures 00 :

En début de permanence, le commissaire enquêteur vérifie le dossier d'enquête publique et constate qu'il est complet.

Au cours de cette quatrième permanence, aucune observation ou proposition supplémentaire n'est portée sur le registre d'enquête publique, laissant ainsi leur nombre total à huit observations ou propositions.

Aucun courrier postal n'est remis au commissaire enquêteur et aucune observation ou proposition n'est parvenue sur l'adresse informatique dédiée pendant le temps de l'enquête publique.

325 - Permanence du vendredi 12 janvier 2018, de 09 heures 30 à 12 heures 30 :

En début de permanence, le commissaire enquêteur vérifie le dossier d'enquête publique et constate qu'il est complet.

Au cours de cette cinquième et dernière permanence, sept observations ou propositions supplémentaires, dont un courrier postal et deux courriels, sont ajoutées sur le registre d'enquête publique, portant ainsi leur nombre total et définitif à quinze observations ou propositions au terme de l'enquête publique.

33 - Participation du public par la voie dématérialisée :

Conformément aux dispositions des articles L. 123-13 et R. 123-13 du Code de l'Environnement, et en application de l'arrêté municipal d'organisation de l'enquête publique, le public, en plus des moyens traditionnels (observation portée sur le registre d'enquête publique, courrier postal adressé au commissaire enquêteur au siège de l'enquête), dispose désormais de la faculté de faire parvenir ses observations ou propositions par voie dématérialisée, sur l'adresse électronique suivante : PLU@ville-saint-nectaire.fr. Cette adresse est veillée, pendant toute la durée de l'enquête publique, par le secrétariat de la mairie de SAINT-NECTAIRE (63710).

Le lundi 27 novembre 2017, soit le premier jour de l'enquête publique, le commissaire enquêteur effectue un test de vérification sur cette adresse informatisée qui fonctionne correctement (cf. pièce jointe numéro 10).

Au total, au terme de l'enquête publique, seules deux observations dématérialisées sur un total de quinze sont parvenues au commissaire enquêteur dans le dossier du projet de plan local d'urbanisme, étant précisé qu'un des courriels était également conforté par un courrier postal de même objet.

34 - Clôture de l'enquête publique :

En application de l'arrêté municipal d'organisation, l'enquête publique est close le vendredi 12 janvier 2018, à 12 heures 30.

Le commissaire enquêteur clôt le registre d'enquête publique, qu'il conserve temporairement pour études des observations et propositions du public, et remet l'intégralité du dossier d'enquête publique à monsieur le maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710). Il convient de préciser que deux registres d'enquête publique (numéros un et deux) avaient été prévus. Mais seul le registre numéro un a été utilisé, le peu de contributions apportées par le public n'ayant pas nécessité la mise en œuvre du registre numéro deux.

35 - Investigations complémentaires :

Elles portent essentiellement sur la visite de certains sites consécutivement aux observations ou propositions formulées par le public pendant le temps de l'enquête publique et sur une réunion de travail à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (D.R.E.A.L.) Auvergne Rhône-Alpes.

351 - Visite de certains sites sur le terrain consécutivement aux observations du public :

A l'issue du temps de l'enquête publique, le commissaire enquêteur estime nécessaire de se transporter sur la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) pour mesurer, in situ, la pertinence de certaines demandes formulées par le public.

Ce transport intervient le jeudi 25 janvier 2018, de 09 heures 00 à 12 heures 30, avec monsieur Eric PAPON, premier adjoint au maire de la commune. Le tableau ci-après indique les lieux visités :

TABLEAU DES POINTS PARTICULIERS VISITES CONSECUTIVEMENT AUX OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC				
IDENTITE	ADRESSE	NUMERO D'OBSERVATION SUR LE REGISTRE	SECTION ET PARCELLE	THEME
Le bourg de SAINT-NECTAIRE				
DUPONT Patrice et son épouse.	36, chemin de la Parre à SAINT-NECTAIRE (63710).	NUMERO 5.	AL/229, Bourg de SAINT-NECTAIRE.	Demande que la parcelle soit partiellement constructible.
AURINE Jean-Pierre.	45, avenue de Clémensat à ROMAGNAT (63540).	NUMERO 8.	AH/141 et AI/162, Bourg de SAINT-NECTAIRE.	Demande que ces parcelles soient entièrement constructibles.
PEROL Marie-Louise.	Chautignat à MUROL (63790).	NUMERO 9.	AH/117 et AH/119, Bourg de SAINT-NECTAIRE.	Demande que ces deux parcelles restent constructibles.
Village de Boissières				
BELLONTE Jean-Baptiste.	Farges à SAINT-NECTAIRE (63710).	NUMERO 1.	I/129, I/130, I/155, Boissières.	Demande le classement en zone constructible Ut pour réaliser de l'hébergement locatif et touristique.

Village de Sapchat				
MARTIN Robert.	Impasse de l'Etang, Sapchat, à SAINT-NECTAIRE (63710).	NUMERO 3.	AP/35, AP/43 et AP/62, Sapchat.	Parcelles constructibles déclassées. Demande qu'elles restent constructibles.
			AP/57, AP/58 et AP/61, Sapchat.	Parcelles non constructibles au P.O.S. Demande qu'elles deviennent constructibles.
Village de Saillant				
JULIEN Jean-Pierre.	3 chemin de Fontalianas, Saillant, à SAINT-NECTAIRE (63710).	NUMERO 4.	AM/320, AM/322 et AM/324, Saillant.	Demande que la parcelle AM/322 reste constructible et que la parcelle AM/324 soit classée constructible pour de l'hébergement touristique.
BEAUGENDRE Patrice et Brigitte.	11, rue de la Chapelle, Saillant, à SAINT-NECTAIRE (63710).	NUMERO 7.	AM/22, AM/23 et AM/21, Saillant. AM/0020, AM/0021, AM/0013 et AM/0014, Saillant.	Demande que la parcelle AM/21 reste constructible. Conteste la zone Ui à proximité de la future zone AUg. Indique que la zone humide dénommée La Rase d'Esparo se situe au Nord de la future zone Ui, la traverse en direction du Sud et vient se jeter dans la rivière La Couze. Il estime que cette zone humide n'a pas été prise en compte dans le projet de P.L.U. et que son existence s'oppose à la création de cette future zone Ui. Il joint à ses arguments un plan cadastral qui évoque cette zone humide de l'Esparo.
Village de Treizanches				
GIOAN Henri et son épouse.	2, impasse du Puits à SAINT-NECTAIRE (63710).	NUMERO 11.	ZE/57 et ZE/58, Treizanches.	Parcelles constructibles déclassées. Demande que la parcelle ZE/57 soit entièrement constructible ou au moins partiellement.

CRIE Jean-Claude et Claudine.	6, impasse des Chatons, Treizanches, à SAINT-NECTAIRE (63710).	NUMERO 12.	ZE/73, Treizanches.	Parcelle constructible déclassée. Demande qu'elle soit reclassée constructible totalement ou au moins partiellement.
COHERIER Marie-Claude.	2, rue des Bujadas, Treizanches, à SAINT-NECTAIRE (63710).	NUMERO 13.	ZE/66, Treizanches.	Demande que cette parcelle soit classée constructible.
Villages de Treizanches et de Sailles				
Association de protection de la nature de SAINT-NECTAIRE représentée par son président FAUVEL Christian.	Impasse du Lavoir, Treizanches, à SAINT-NECTAIRE (63710).	NUMERO 10.	/.	<p>1 - Village de Treizanches : existence d'une bande de terrain classée A située entre la zone Ud et la trame bleue de la rivière.</p> <p>2 - Village de Treizanches, absence de mention de l'existence d'une zone humide importante située sur le plateau au Sud du village au lieu-dit dénommé "Lacha". Cette zone est à protéger car elle dispose d'une flore et d'une faune non négligeable et devrait être classée en secteur N protégée.</p> <p>3 - Village de Sailles : au Nord, les deux zones Ug.</p> <p>4 – Village de Sailles : deux propriétaires des parcelles ZR/130 et ZR/131 (messieurs MOREAU et DIEU) ont confié, à l'association, l'entretien de leurs terrains sur les "Côtes de Sailles" afin d'en faire une "réserve naturelle volontaire". Demande le classement en zone naturelle.</p>

Village des Granges				
VENDANGES Serge, pour son épouse DABERT Marie-Françoise.	Les Granges à SAINT- NECTAIRE (63710).	NUMERO 15.	G/867, Les Granges.	Parcelle partiellement constructible. Demande que la partie constructible soit agrandie.

Les vérifications opérées sur le terrain permettent au commissaire enquêteur :

- de mieux comprendre les arguments développés par certaines personnes ayant formulé des observations et propositions pendant le temps de l'enquête publique ;
- d'émettre, au regard de ces observations ou propositions formulées, un avis le plus étayé et le plus pertinent possible.

Enfin, durant le créneau 12 heures 00 / 12 heures 30, le commissaire enquêteur s'entretient, sur site et avec son autorisation, avec monsieur Marc **PLAINDOUX**, patron de la petite entreprise dénommé **CEBOIS**, localisée à Saillant, située sur la future zone Ui implantée à l'entrée Ouest du village, et contestée par un riverain, monsieur Patrice **BEAUGENDRE** (cf. observation numéro 7). Cette entreprise réalise des constructions en bois et des maisons basse consommation. Monsieur **PLAINDOUX** emploie avec lui cinq ouvriers. Il s'agit d'une activité artisanale de fabrication de charpente et d'ossature bois pour des maisons. Cette entreprise ne travaille pas la nuit. Les ouvriers oeuvrent environ une semaine à l'atelier et trois semaines sur les chantiers extérieurs. Monsieur **PLAINDOUX** est propriétaire des parcelles 13 et 14 qui englobent la future zone Ui. Il souhaite sur cette zone :

- réaliser un espace couvert de stockage des matériaux (essentiellement bois) ;
- réaliser un parking couvert pour les véhicules de l'entreprise.

Monsieur **PLAINDOUX** n'a pas déposé de projet précis actuellement, mais il réfléchit pour l'avenir.

Selon lui, son entreprise ne produit que très peu de nuisances.

352 - Réunion de travail à la D.R.E.A.L. Auvergne Rhône-Alpes :

Cette réunion se déroule le mardi 30 janvier 2018, de 09 heures 30 à 10 heures 30, avec madame Mireille FAUCON, chef du Pôle Autorité Environnementale à la D.R.E.A.L. Auvergne Rhône-Alpes implantée 7 rue Léo Lagrange à CLERMONT-FERRAND (63000).

L'entretien, placé sur un point de vue environnemental, porte sur plusieurs points particuliers du projet de P.L.U., et notamment les villages de Saillant et de Treizanches et les Côtes de Sailles.

L'expertise développée par madame Mireille FAUCON permet au commissaire enquêteur de mieux appréhender ces points particuliers et lui permet d'analyser et d'émettre des avis plus circonstanciés.

IV - ANALYSE ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Ce travail d'analyse est consacré au projet arrêté d'élaboration du P.L.U. de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710), aux avis formulés par les différents organismes consultés sur ce même projet et aux observations formulées par le public durant le temps de l'enquête publique, puis en tire le bilan.

41 - Le dossier technique du projet de P.L.U. de la commune de SAINT-NECTAIRE :

Après avoir rappelé quelques données essentielles sur la commune de SAINT-NECTAIRE (63710), ce chapitre précise les différentes étapes obligatoires pour l'élaboration d'un projet de P.L.U., rappelle la concertation préalable conduite par le porteur de projet, indique les normes auxquelles le projet de P.L.U. est contraint et aborde, enfin, la composition du dossier technique avec l'avis du commissaire enquêteur.

411 - La commune de SAINT-NECTAIRE :

La commune de SAINT-NECTAIRE (63710) se situe au Sud-Ouest du département du Puy-de-Dôme, à 38 kilomètres de la capitale départementale et à 25 kilomètres d'ISSOIRE (63500), chef lieu d'arrondissement, et au sein du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne (P.N.R.V.A.). Elle offre un territoire très éparpillé qui affiche une superficie de 3326 hectares. Elle est constituée par :

- un bourg principal qui s'étend sur deux kilomètres et qui comprend : SAINT-NECTAIRE Le Haut, cœur historique du bourg ; SAINT-NECTAIRE Le Bas, principalement marqué par une vocation thermale toutefois tombée en disgrâce depuis plusieurs années ; et un secteur situé entre ces deux parties, qui s'est urbanisé au fil du temps ;
- plusieurs villages d'importance très inégale : Les Farges avec une vocation économique (la ferme BELLONTE) et touristique (Les Mystères de Farges – habitation troglodyte), Sauvagnat, Lenteuges, Les Arnats, Lambres, Freydefont, Sapchat, Treizanches, Les Granges, Sailles (qui offre des vues magnifiques sur le bourg principal et sur le paysage), Boissières Le Haut et Saillant (où est implantée la laiterie **DICHAMP** qui génère une centaine d'emplois).

L'habitat est donc très dispersé. Le relief est relativement marqué : le point culminant s'élève à 1040 mètres et le point le plus bas, le village de Saillant, est situé à 650 mètres ; l'Eglise de SAINT-NECTAIRE, érigée sur le secteur de SAINT-NECTAIRE Le Haut, se situe à 750 mètres.

La commune est localisée au milieu de la vallée de la Couze Chambon, sur les contreforts Est du massif du Sancy. Son territoire s'inscrit dans deux types de reliefs :

- au Nord, les plateaux sur lesquels se situe la plus grande partie des terres agricoles ;
- au Sud, des reliefs plus variés constitués des Puys et où est implantée la majorité des espaces boisés.

SAINT-NECTAIRE (63710) est bien sûr connue et réputée pour son célèbre fromage éponyme, mais aussi pour son église de style roman auvergnat qui se dresse sur le mont Cornadore, dédiée à Saint Nectaire, évangéliste de l'Auvergne au III^{ème} siècle, et enfin pour son activité touristique saisonnière (randonnée pédestre, etc.).

Le réseau routier est principalement constitué par la R.D. 996 qui traverse le territoire communal en venant du Sud (à partir d'ISSOIRE, mais également à proximité de l'autoroute A. 75) vers le Nord, puis qui bifurque vers l'Ouest pour rejoindre la commune de MUROL (63790) et la direction de CLERMONT-FERRAND (63000). Un réseau secondaire irrigue les différents villages.

La commune de SAINT-NECTAIRE (63710) se situe dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, au sein du département du Puy-de-Dôme, dans l'arrondissement administratif d'ISSOIRE (63500).

Depuis le 01 janvier 2017, elle appartient à l'intercommunalité « Le Grand Sancy Communauté », dont le siège est implanté sur la commune du MONT-DORE (63240) et qui regroupe 20 communes pour 9960 habitants.

Enfin, elle est adhérente au syndicat intercommunal à vocation unique (S.I.V.U.) Amont Couze Chambon pour l'assainissement. Une régie municipale assure l'alimentation en eau potable et la mission du service public d'assainissement non collectif (S.P.A.N.C.) pour laquelle l'entreprise SUEZ bénéficie d'une délégation de service public.

La population de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) compte 731 habitants actuellement (sources I.N.S.E.E.).

Le tableau (sources I.N.S.E.E.) ci-après exprime les données des derniers recensements :

ANNEES	1962	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2017
POPULATION LEGALE	832	783	678	645	664	675	732	725

Alors que le nombre d'habitants était estimé à 1374 en 1856, la population décroît jusqu'en 1999 pour atteindre 664 habitants. Puis, elle augmente doucement pour se stabiliser aux environs de 730 habitants actuellement.

La taille des ménages en 2012 et 2013 est de 2 personnes/ménage, alors qu'elle était de 2,9 personnes/ménage en 1968. La densité de la population est de 21,8 habitants au kilomètre carré (sources I.N.S.E.E.).

Par conséquent, le nombre de logements connaît une progression lente mais constante.

Le tableau (sources I.N.S.E.E.) ci-après montre l'évolution des logements :

ANNEES	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
NOMBRE DE LOGEMENTS	574	638	640	488	573	624	661
DONT RESIDENCES PRINCIPALES	258	252	252	269	284	313	329
DONT RESIDENCES SECONDAIRES	255	67	283	186	230	241	225
LOGEMENTS VACANTS	61	319	105	33	59	71	107

Les résidences principales représentent 50 % du parc et les résidences secondaires, 33,8 % ; mais surtout, le nombre de logements vacants constitue 16 % du parc et est en progression depuis 25 ans.

D'un point de vue économique, deux activités très importantes caractérisent cette commune :

- l'agriculture : une quinzaine d'exploitations fonctionnent actuellement et la commune est située dans l'aire de l'appellation d'origine protégée du fromage de Saint-Nectaire ; une laiterie importante (environ une centaine de salariés) est implantée sur le territoire communal, à Saillant ;
- le tourisme : SAINT-NECTAIRE (63710) se situe dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne et possède un territoire propice aux activités saisonnières (randonnée pédestre, pêche, etc.). Le symbole religieux véhiculé par son église dépasse les frontières départementales. Par ailleurs, plusieurs activités touristiques sont liées aux particularités locales (Fontaines Pétrifiantes, Les Mystères de Farges, etc.) et à son patrimoine architectural. Enfin, la commune conserve un urbanisme lié à l'époque florissante du thermalisme, même si cette activité est actuellement éteinte.

Au total, SAINT-NECTAIRE (63710) est une commune qui se bat pour revitaliser son économie (à cet égard, l'un des objectifs portés par le projet de P.L.U. est le développement du thermalisme) et ainsi tenter d'améliorer son évolution démographique.

412 - Les étapes obligatoires pour l'élaboration du P.L.U. :

Actuellement, la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) est régie par le règlement national d'urbanisme (R.N.U.), le plan d'occupation des sols (P.O.S.) approuvé le 27 novembre 1980 étant caduc à la date du 27 mars 2017, conformément aux dispositions de l'article L. 174-3 du Code de l'Urbanisme (source site Internet de la préfecture du Puy-de-Dôme). Seuls restent applicables :

- les prescriptions relatives à l'étude d'incidence des projets en zone NATURA 2000 ;
- les servitudes d'utilité publique, et notamment le plan de prévention contre les risques naturels d'inondation (P.P.R.N.P.i.) du bassin de la Couze Chambon ;
- le zonage d'assainissement ;
- la réglementation de boisement.

En 2008, le conseil municipal de SAINT-NECTAIRE (63710) s'engage dans la procédure de révision de son P.O.S., approuvé en 1980, en plan local d'urbanisme

Le conseil municipal franchit alors les étapes obligatoires suivantes :

- délibération du 12 juin 2008 (cf. pièce jointe numéro 11) prescrivant l'élaboration de l'étude du plan local d'urbanisme ;
- délibération du 12 juin 2008 (cf. pièce jointe numéro 12) prescrivant la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme, précisant les objectifs suivants : tenir compte des demandes d'habitat, des demandes de construction et du développement économique, et définissant les modalités de la concertation (affichage de documents, réunions, débat public, bulletin municipal) ;
- délibération du 08 octobre 2008 (cf. pièce jointe numéro 13) retenant le cabinet d'urbaniste **DESCOEUR** implanté à CLERMONT-FERRAND (63000) ;
- délibération du 19 juin 2017 (cf. pièce jointe numéro 14) tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710).

Questionné sur la durée anormalement longue (neuf années) entre la décision de prescrire la révision du P.O.S. en P.L.U. (2008) et l'arrêt du projet élaboré (2017), le maire de la commune répond qu'elle est due à des difficultés internes à la commune.

Deux étapes doivent encore être franchies : l'enquête publique (en cours) et l'approbation du P.L.U. par délibération du conseil municipal.

413 - La concertation préalable organisée par le porteur de projet :

Par délibération en date du 12 juin 2008, le conseil municipal de SAINT-NECTAIRE (63710) arrête les modalités de la concertation préalable à l'élaboration du projet de révision du P.L.U.

Les éléments de cette concertation figurent dans le tableau ci-après :

**TABLEAU (*) RAPPELANT LA CONCERTATION PREALABLE ORGANISEE PAR LE PORTEUR DU
PROJET**

(* sources : secrétariat de la mairie de SAINT-NECTAIRE).

MODALITES DE LA CONCERTATION (REUNIONS – INFORMATIONS – SITE INTERNET – ETC.)	DATES DES REUNIONS OU PERIODES D’INFORMATION HORAIRES DES REUNIONS	LIEU	THEMES TRAITES	RESULTATS OBTENUS (NOMBRE DE PARTICIPANTS – SUJETS CONFLICTUELS - ETC.) REGISTRE DE CONCERTATION OUVERT AU PUBLIC DOSSIER COMMUNICATION
Convocations.	08.12.2008.	Maison du tourisme.	Elaboration du P.L.U.	Conseil municipal et partenaires associés.
Convocations.	08.01.2009.	Maison du tourisme.	Réflexion sur l’activité agricole.	Conseil municipal et exploitants agricoles.
Convocations.	15.01.2009.	Maison du tourisme.	Premier état du diagnostic.	Conseil municipal.

Convocations et lettres.	10.02.2009.	Maison du tourisme.	Présentation du P.L.U. Phase diagnostic.	Conseil municipal, commerçants, artisans, exploitants entreprises touristiques.
Convocations.	05.03.2009.	Mairie.	Réunion de travail.	Conseil municipal.
Convocations.	07.04.2009.	Mairie.	Préparation P.A.D.D.	Conseil municipal.
Convocations.	02.06.2009.	Mairie.	Préparation du P.A.D.D.	Conseil municipal.
Convocations.	07.06.2016.	Mairie.	Comité de pilotage P.L.U.	Conseil municipal et mairies communes avoisinantes.
Convocations.	31.08.2016.	Mairie.	Réunion de travail P.L.U.	Conseil municipal et D.D.T. ISSOIRE.
Convocations par affiches et article dans la presse.	10.08.2016, à 10 heures 00.	Office du tourisme.	Présentation du diagnostic du P.A.D.D. suivi d'un débat.	Conseil municipal et population.
Convocations par affiches et article dans la presse.	10.08.2016, à 14 heures 00.	Office du tourisme.	Réunion exposition du zonage du P.L.U.	Conseil municipal et population.

Cette concertation est intervenue, globalement, conformément aux modalités définies par le conseil municipal de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) dans sa délibération du 12 juin 2008.

Toutefois, le commissaire enquêteur remarque les points suivants fondés sur les éléments transmis par le secrétariat de la mairie de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) :

- la durée d'élaboration du projet de P.L.U. est anormalement longue, diluant ainsi la concertation dans le temps et, à l'évidence, lui faisant perdre sa raison d'être ;
- si l'on excepte les personnes à activités particulières (agriculteurs, commerçants, etc.), seules deux réunions sont intervenues au profit de la population générale, soit le matin du 10 août 2016 pour la présentation du P.A.D.D. et l'après-midi de la même journée pour l'exposition du projet de zonage du P.L.U. ;
- qu'ainsi, entre le début de la procédure d'élaboration en 2008 et la réunion du 10 août 2016, la population n'a, a priori, pas bénéficié d'une information sur les étapes successives d'élaboration du projet de P.L.U., ce que ne manque d'ailleurs pas de dénoncer le représentant d'une association de défense de l'environnement sur le territoire communal (cf. observation numéro 10 au registre d'enquête publique), comme d'ailleurs le président de la chambre d'agriculture du Puy-de-Dôme qui estime, dans son avis du 03 octobre 2017, que la réunion au profit des agriculteurs organisée en 2009 aurait dû être actualisée par une réunion plus récente.

Mais il remarque également les éléments suivants :

- malgré les efforts d'information bien réels pour renseigner la population sur le déroulement de l'enquête publique, peu de gens ont participé et se sont exprimés ; seules quinze observations ou propositions ont été inscrites sur le registre d'enquête publique ;
- aucune autre personne, à l'exception du représentant de l'association et du président de la chambre d'agriculture évoqués supra, ne s'est plainte du manque d'information pendant la procédure d'élaboration du projet.

Au total, si le commissaire enquêteur n'a pas forcément d'explications sur la quasi absence de doléance sur la concertation préalable pendant la phase d'élaboration du projet, qu'il aurait pu recevoir au cours de l'enquête publique, il estime toutefois que cette concertation aurait pu être plus importante, notamment à l'endroit de la population générale de la commune.

414 - Les normes contraignantes pour le P.L.U. :

Le projet d'élaboration du P.L.U. de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) est élaboré en tenant compte des normes suivantes :

- aux plans législatif et réglementaire : les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement et la loi Montagne (pour la totalité du territoire communal) ;
- à l'échelle supra régionale : le S.D.A.G.E. Loire Bretagne et le plan de gestion des risques d'inondation (P.G.R.I.) du bassin Loire-Bretagne ;
- sa déclinaison locale, le S.A.G.E. Allier Aval ;

- à l'échelle régionale : le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (S.R.C.A.E.) et le plan climat-énergie territoriaux du Puy-de-Dôme, le schéma régional de cohérence écologique et le schéma régional de gestion sylvicole de l'Auvergne ;
- la Charte du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne ;
- la Charte du Pays du Grand Sancy ;
- à l'échelle intercommunale : le programme local de l'habitat (P.L.H.) du Massif du Sancy, prescrit le 25 mars 2010, mais toujours en cours d'élaboration.

La commune de SAINT-NECTAIRE (63710) est également concernée par diverses mesures de gestion et de protection du milieu naturel ou du paysage :

NOM DU ZONAGE	TYPE DE ZONAGE
ZONAGES NATURE	
Marais Salés de SAINT-NECTAIRE	Arrêté de protection de biotope
Gîtes du pays des Couzes	NATURA 2000
Vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagne	NATURA 2000
Volcans d'Auvergne	Parc Naturel Régional
Pays des Couzes	Z.P.S.
Gîtes de SAINT-NECTAIRE	Z.N.I.E.F.F. de type 1
Bois Parot	Z.N.I.E.F.F. de type 1
Vallon de Quinsat	Z.N.I.E.F.F. de type 1
Pont du Rivalet	Z.N.I.E.F.F. de type 1
Marais Salés de SAINT-NECTAIRE	Z.N.I.E.F.F. de type 1
Gorges de la Monne	Z.N.I.E.F.F. de type 1
Pays Coupés	Z.N.I.E.F.F. de type 2
Les Couzes Nord	Z.I.C.O.

Il convient de préciser que le document de niveau supérieur impose ses orientations à celui de niveau inférieur.

Le commissaire enquêteur estime que le projet de P.L.U. de SAINT-NECTAIRE (63710) n'est pas contraire aux orientations et objectifs définis par les normes supérieures et qu'il participe à leurs réalisations.

415 - Composition et avis sur le dossier technique :

Le projet d'urbanisme porté par le conseil municipal de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) s'articule autour de deux objectifs essentiels : préserver l'écrin du bourg de SAINT-NECTAIRE (63710), notamment à des fins de mise en valeur pour le cadre de vie et l'attrait touristique ; et conforter les villages majeurs et les plus attractifs du territoire que sont Les Arnats, Saillant et Boissières.

Le dossier technique du projet d'élaboration du P.L.U. de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) comprend toutes les pièces énumérées au paragraphe 25.

Ce dossier est de bonne qualité, même si certaines parties précises liées à l'évaluation environnementale sont très techniques et donc plus complexes.

Ce dossier technique comporte un certain nombre d'erreurs soulevées par les services de l'Etat dans leur avis rendu le 05 octobre 2017, qui devront être corrigées avant l'approbation.

Par ailleurs, lors de l'étude préalable, le commissaire enquêteur relève plusieurs inexactitudes précisées ci-après.

Le dossier technique comprend toutes les pièces exigées par la réglementation en vigueur. Il permet une lecture courante et aisément compréhensible, sauf pour certains chapitres très techniques, qui est par ailleurs facilitée par l'existence d'un résumé non technique (tome 1.3).

Le rapport de présentation comprend quatre tomes : 1.1, synthèse du diagnostic et état initial de l'environnement ; 1.2, justifications du projet ; 1.3., résumé non technique ; 1.4., annexes (diagnostic et état initial de l'environnement – version complète).

L'évaluation environnementale (tome 1.4), rendue obligatoire par la présence de zones Natura 2000, est insérée, en annexe, dans le rapport de présentation. Du point de vue du commissaire enquêteur, cette étude apparaît sérieuse, complète, précise et ayant parfaitement pris en compte la sensibilité du milieu sur le territoire communal.

Cependant, dans les tomes 1.1 (page 6) et 1.4 (page 14), il est fait état du « plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés » ; or, ce plan est abrogé depuis plusieurs années et est remplacé par le « plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux du département du Puy-de-Dôme ».

Par ailleurs, la question se pose quand même de la plus-value apportée par le tome 1.1 intitulé « *Rapport de présentation - Synthèse du diagnostic et état initial de l'environnement* » qui est, en réalité, une synthèse en 52 pages du tome 1.4 dénommé « *Rapport de présentation – Annexes (Diagnostic et état initial de l'environnement – version complète)* » qui comporte 198 pages. Les dossiers de P.L.U. sont lourds et complexes ; aussi, devraient-ils être allégés de tous documents répétitifs dont l'utilité n'est pas véritablement démontrée. Par ailleurs, la pagination de ce document et celle de son sommaire sont erronées et doivent être corrigées.

S'agissant du tome 1.2 (justifications du projet), une remarque générale est indiquée concernant les cartographies qui illustrent ce document. Si l'utilité de ces cartographies ne peut pas être remise en cause, en revanche, leur petite taille les rend difficilement lisibles, donc difficilement exploitables.

Ce même document (tome 1.2) définit, page 132, des indicateurs d'évaluation du projet de P.L.U., en précisant que « ce plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation ». Or, un tel délai aussi long est régulièrement dénoncé par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes qui précise, à chaque fois, que « le suivi du P.L.U. doit permettre d'identifier, notamment à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et d'envisager, si nécessaire, les mesures appropriées pour y remédier ». Il conviendrait qu'une telle demande soit enfin suivie.

Le rapport de présentation dans le tome 1.2 (justifications du projet, page 13) et dans le tome 1.3 (résumé non technique, page 26) dresse, par ailleurs, le bilan foncier du projet en établissant une comparaison entre l'ancien P.O.S. et le projet de P.L.U. Cette comparaison démontre :

- une diminution des zones urbaines passant de 117,6 ha à 95,11 ha ;
- une diminution très importante des zones d'urbanisation future passant de 87,96 ha à 4,00 ha ;
- une diminution des zones naturelles passant de 1550,00 ha à 1275,00 ha, mais essentiellement au profit de zones agricoles ;
- et enfin, une augmentation importante des zones agricoles passant de 1596,00 ha à 1973,00 ha.

Ainsi, la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) opère un réel virage au regard des dispositions de l'ancien P.O.S. et affiche de la sorte une volonté affirmée de lutter contre la régression des surfaces agricoles, de limiter les surfaces constructibles au strict nécessaire lié à l'évolution démographique de la commune et au projet communal, de combattre l'étalement urbain et d'assurer une gestion économe de l'espace, en conformité avec les normes supérieures.

Mais, deux points méritent d'être précisés concernant le bilan des surfaces :

- l'addition des données figurant dans ce bilan fait apparaître une surface totale de 3351,56 ha pour l'ancien P.O.S. et 3347,11 ha pour le projet de P.L.U., soit une différence de 4,45 ha. Il convient de rechercher les origines de cette erreur car si les 4,45 ha appartiennent aux zones naturelle et agricole, l'erreur est à la marge ; mais s'ils proviennent des zones urbaines ou à urbaniser, l'erreur est importante ; étant précisé par ailleurs que la superficie totale de la commune figurant dans ces mêmes documents s'élève à 3326 ha ;
- dans le cartouche de gauche, les données précisées figurent sous le titre « P.L.U. actuel » ; or, la commune de SAINT-NECTAIRE disposait d'un P.O.S. devenu caduc et non d'un P.L.U. ; enfin, sous le titre « P.L.U. actuel » est précisé « selon rapport de présentation du PLU 2006 modifié en février 2010 » ; à l'évidence, cette information erronée relève d'un autre dossier.

Enfin, toujours dans le rapport de présentation (tome 1.2 justifications du projet, page 7) et dans le résumé non technique (tome 1.3, page 8) figure un tableau intitulé « Compatibilité P.A.D.D. / P.L.U. » et portant estimation des besoins en logements pour répondre aux ambitions communales. La rubrique M évoque le nombre de logements neufs à construire, qui s'obtient à partir de la formule $L - N = 71$. La donnée L correspond aux logements vacants à remettre sur le marché. Cependant, la donnée N n'est pas précisée dans le tableau, ce qui rend donc tout calcul impossible.

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) (tome 2) cible trois grandes orientations qui sous-tendent parfaitement le reste du projet :

- accompagner l'évolution de la population ;
- développer les activités économiques et touristiques ;
- une image du territoire et un cadre de vie mis en valeur.

Le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) (tome 3) précise les projets des quatre futures zones AUg de Boissières et de Saillant (entrée Ouest, chemin de Fontalianas et entrée Sud).

Le projet de règlement (tome 4.1) est un document clair et compréhensible.

Les documents cartographiques relatifs au zonage du P.L.U. sont très complets (une carte générale sur la commune - carte 4.2) et très précis (une carte zonage bourg - carte 4.3 ; une carte zonage zooms villages - carte 4.4 ; et une carte zonage informations complémentaires - carte 4.5) et sont de bonne qualité. Il faut noter, avec satisfaction, que ces plans comportent désormais le parcellaire. Il conviendrait d'étudier également la possibilité d'inclure les sections du cadastre. En effet, ces éléments d'identification sont indispensables au commissaire enquêteur lors des réceptions du public pour localiser précisément les parcelles.

Par ailleurs, les cartes 4.2 et 4.3 font référence, dans la légende, au P.P.R.N.Pi. de la Veyre, relevant d'un autre dossier, au lieu du P.P.R.N.Pi. de la Couze Chambon. Il convient donc de corriger ces documents.

D'autre part, le règlement graphique comporte deux zones non aedificandi (ZNA) localisées dans le bourg de SAINT-NECTAIRE (63710) à l'entrée Ouest du village de Saillant. Or, cette appellation est dénoncée par les services de l'Etat (cf. avis rendu le 05 octobre 2017) au motif que ce type de zone ne repose sur aucune base légale. Il convient donc, pour le porteur de projet, d'utiliser d'autres outils réglementaires.

Le dossier comprend également les plans des réseaux d'eau potable (carte 5.1), d'assainissement (carte 5.2) et des servitudes d'utilité publique (carte 5.3). Ces documents sont parfaitement explicites.

Au total, le commissaire enquêteur estime que le dossier technique du projet de P.L.U. de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710), soumis à enquête publique, permet aux citoyens qui le consultent de :

- se faire une idée précise de la démarche poursuivie par l'actuelle municipalité ;
- comprendre les enjeux majeurs liés au développement du territoire communal ;
- se renseigner précisément sur les incidences environnementales, notamment en étudiant l'évaluation environnementale ;
- vérifier précisément, chacun en ce qui le concerne, des évolutions éventuelles touchant aux propriétés individuelles.

42 - Les avis formulés par les différents organismes consultés, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage et les avis du commissaire enquêteur :

Après avoir élaboré puis arrêté par une délibération du conseil municipal le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710), le porteur de projet doit, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, interroger et recueillir les avis de plusieurs organismes qui disposent alors d'un délai de trois mois pour répondre ; à l'issue, et faute de réponse, les avis sont réputés favorables. Ces avis sont consultatifs et n'ont donc pas de caractère contraignant.

Le tableau ci-après identifie les avis sollicités et les réponses apportées :

TABLEAU DES DIFFERENTS AVIS RECUEILLIS PAR LE PORTEUR DU PROJET (*)				
IDENTIFICATION DE L'AUTORITE	DATE DE LA CORRESPONDANCE ADRESSEE PAR LE MAIRE DE SAINT-NECTAIRE	DATE DE LA REPONSE ADRESSEE EN RETOUR	AVIS EMIS	OBSERVATIONS
AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE				
Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes.	04.07.2017.	17.10.2017.	Absence d'avis de l'Autorité Environnementale.	<p>Avis n° 2017-ARA-AUPP-00322.</p> <p>Avis mis en ligne sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (M.R.A.e.) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr</p> <p>Avis mis également en ligne sur le site internet de la D.R.E.A.L. Auvergne-Rhône-Alpes : www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr</p>

**AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICILES ET FORESTIERS (C.D.P.E.N.A.F.)**

Monsieur le président de la C.D.P.E.N.A.F. du Puy-de-Dôme.	04.07.2017.	Avis rendu le 14 septembre 2017 et communiqué au porteur de projet le 22 septembre 2017.	Avis favorable assorti d'une réserve.	Dossier suivi par la direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme (service prospective, aménagement, risques).
--	-------------	--	---------------------------------------	---

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.)

Monsieur le préfet du département du Puy-de-Dôme.	04.07.2017.	05.10.2017.	Avis favorable, sous réserve de la prise en compte préalable de l'ensemble des points nécessitant une modification identifiée dans l'avis.	Dossier suivi par la direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme (service prospective, aménagement, risques).
Monsieur le chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (D.R.A.C. Auvergne-Rhône-Alpes).	04.07.2017.	29.09.2017.	Aucun avis émis, mais plusieurs observations formulées.	

Monsieur le directeur régional de l'Agence Régionale de Santé Auvergne-Rhône-Alpes.	13.07.2017.	09.08.2017.	Avis défavorable car le projet de P.L.U. n'est pas compatible avec la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine.	L'A.R.S. a été consultée et a produit un avis dans le cadre de la saisine de l'Autorité Environnementale (M.R.A.E.).
Monsieur le président de la communauté de communes du Massif du Sancy.	04.07.2017.	01.09.2017.	Avis favorable.	
Monsieur le président de la Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme.	04.07.2017.	03.10.2017.	Avis réservé.	
Monsieur le président de la commission locale de l'eau – S.A.G.E. Allier aval.	04.07.2017.	25.07.2017.	Absence d'émission d'avis.	
Monsieur le président du Conseil Régional d'Auvergne-Rhône-Alpes.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	

Monsieur le président du Conseil Départemental du Puy-de-Dôme.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Puy-de-Dôme.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le président du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le président du Pays du Grand Sancy.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le président du Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E.).	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le président du Syndicat Professionnel des Propriétaires Forestiers Sylviculteurs du Puy-de-Dôme.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	

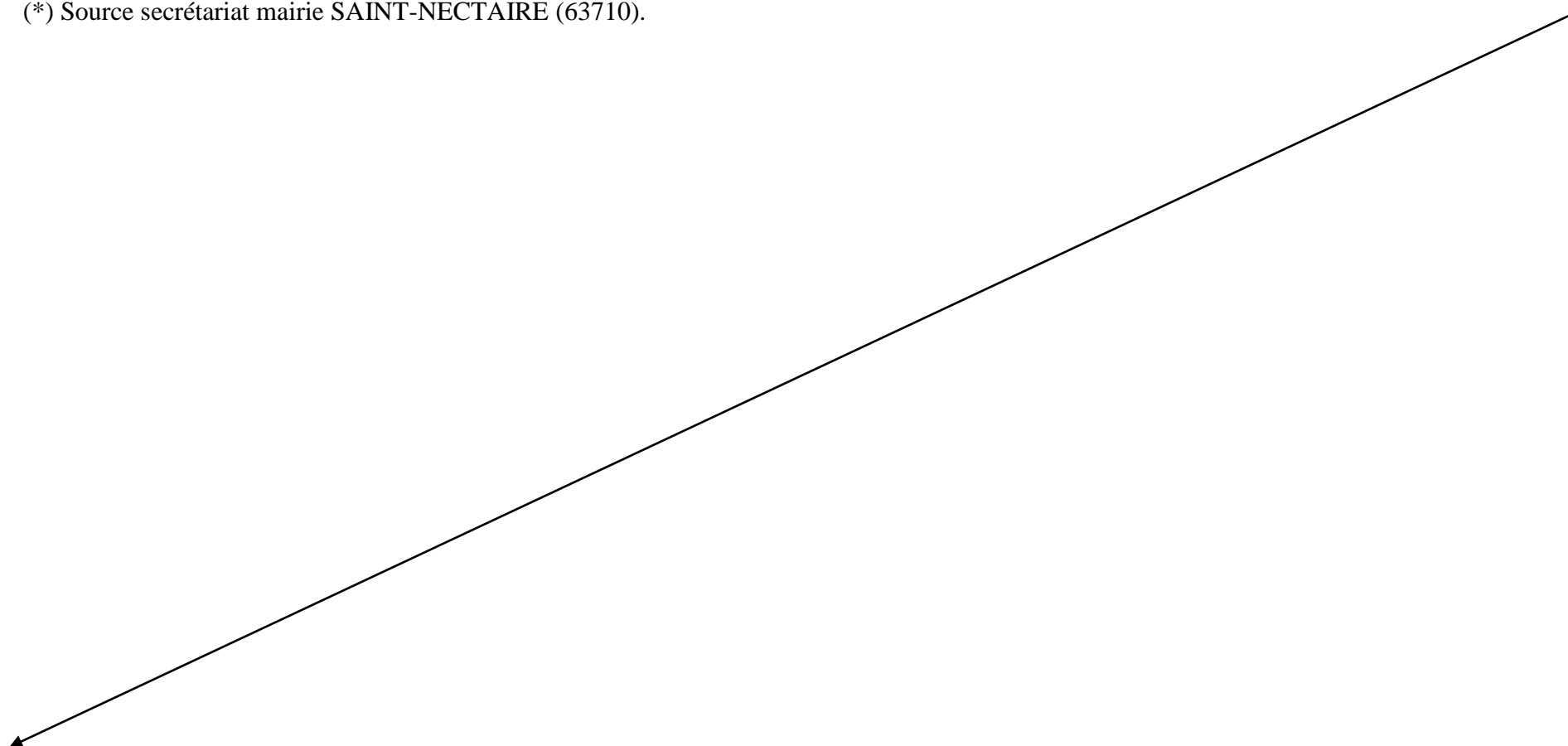
Monsieur le directeur de l'A.D.U.H.M.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le directeur d'E.R.D.F. / G.R.D.F.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le directeur de France Télécom.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le directeur de la Lyonnaise des Eaux.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES (P.P.C.)				
Monsieur le maire de la commune de MUROL (63790).	04.07.2017.	30.08.2017.	Avis favorable.	
Monsieur le maire de la commune de VERRIERES (63320).	04.07.2017.	25.09.2017.	Aucune remarque à formuler.	

Monsieur le maire de la commune de SAINT-DIERY (63320).	04.07.2017.	28.09.2017.	Avis favorable.	
Monsieur le maire de la commune d'AYDAT (63970).	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le maire de la commune de GRANDEYROLLES (63320).	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le maire de la commune de MONTAIGUT-LE-BLANC (63320).	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le maire de la commune d'OLLOIX (63450).	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	

Monsieur le maire de la commune du VERNET-SAINT-MARGUERITE (63710).	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le président de l'Etablissement Public Foncier (E.P.F.) / S.M.A.F. Auvergne.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le président du Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (S.I.V.O.M.) de la Vallée Verte.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (S.I.V.U.) Assainissement Amont Couze Chambon.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le président du Syndicat d'Electricité et du Gaz (S.I.E.G.) du Puy-de-Dôme.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	

Monsieur le président du Syndicat Intercommunal Thermal.	04.07.2017.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
--	-------------	--------------------------	------------------------	--

(*) Source secrétariat mairie SAINT-NECTAIRE (63710).



Ces avis, favorables, parfois assortis de réserves, de recommandations et de prescriptions ou sans opposition stricte, défavorable pour l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.), posent cependant de réelles interrogations sur lesquelles le maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63971), porteur du projet, doit faire part de ses observations. Partant, le mercredi 20 décembre 2017, le commissaire enquêteur remet au porteur de projet un document de synthèse (cf. pièce jointe numéro 15) comportant les principales interrogations extraites de ces avis.

Le maître d'ouvrage transmet son mémoire en réponse (cf. pièce jointe numéro 16) le mercredi 10 janvier 2018.

Les questions suivies des réponses du porteur du projet sont insérées dans le présent rapport, assorties des avis éventuels du commissaire enquêteur.

421 - L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale :

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes a rendu un avis le 17 octobre 2017 précisant que, ne s'étant pas prononcée dans les trois mois à la date de saisine, soit le 06 octobre 2017, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler (cf. pièce jointe numéro 17).

422 - L'avis de la C.D.P.E.N.A.F. :

« Le règlement n'encadre pas suffisamment la construction des annexes. Notamment, il est demandé pour les constructions d'habitations existantes en zone agricole et en zone naturelle, de limiter le nombre d'annexes aux habitations existantes à une par unité foncière et une surface de plancher maximale autorisée pour les annexes à 20 m² ? ».

NOTA : cette interrogation figure également dans l'avis de la chambre d'agriculture du Puy-de-Dôme.

REPONSE DU MAIRE :

Le BE modifiera le règlement afin de mieux encadrer les annexes.

Cependant, afin de laisser un peu de souplesse (rappelons que Saint Nectaire est une commune rurale), le BE propose de limiter les annexes :

- à 25 m²
- à 2 annexes par unité foncière,
- et à la date d'approbation du PLU.

Il s'agit de ne pas bloquer à une seule annexe, car les besoins en la matière couvrent généralement un garage, une cabane de jardin, une piscine, Une seule annexe pourrait apparaître trop restrictive.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte des éléments de réponse fournis par le porteur de projet. Il partage son avis quant à la nécessaire souplesse qui doit présider dans une commune rurale, y compris en zone agricole et en zone naturelle.

423 - Les avis des personnes publiques associées :

Ce paragraphe concerne les avis rendus par la préfecture du Puy-de-Dôme, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine, l'agence régionale de santé et la chambre d'agriculture du Puy-de-Dôme.

4231 - La préfecture du Puy-de-Dôme :

« Le projet de P.L.U. fait un état exhaustif des risques majeurs présents sur le territoire communal. L'enjeu de protection des personnes et des biens est hiérarchisé faible (P.A.D.D. page 6) alors que plusieurs secteurs sont soumis à un risque d'inondation dont les campings, des habitations et une école. La hiérarchisation de l'enjeu risques doit donc être revue ? ».

REPONSE DU MAIRE :

La hiérarchisation des enjeux sera revue.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet.

« Dans le règlement du P.L.U., les zones Ue, Ui, Ut, A, Ac et N sont concernées pour partie par le P.P.R.N.P.i. du bassin de Couze Chambon. Seul le règlement des zones Ut, A, Ac et N renvoie explicitement au P.P.R.N.P.i. Il est donc nécessaire que les autres zones (Ue et Ui) concernées renvoient également à ce P.P.R.N.P.i. ? ».

REPONSE DU MAIRE :

La modification demandée sera faite.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet.

« Sur le plan de zonage, il convient de représenter uniquement l'enveloppe globale du P.P.R.N.P.i. par un aplat unique, sans détailler les différentes zones du P.P.R.N.P.i., qui constitue une servitude d'utilité publique opposable. De même, il n'est pas opportun d'annexer le règlement du P.P.R.N.P.i. au règlement du P.L.U. ? ».

REPONSE DU MAIRE :

La modification demandée sera faite.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet.

« La commune de SAINT-NECTAIRE est alimentée en eau destinée à la consommation humaine par onze captages, dont un seul est implanté sur le territoire de la commune, au lieu-dit Les Granges. Ce captage bénéficie d'un arrêté préfectoral d'autorisation et de déclaration d'utilité publique du 09 février 2005. Cet arrêté doit être annexé au document d'urbanisme. En outre, les périmètres de protection de ce captage se situent en zone agricole A et naturelle N. La zone A n'est pas adaptée pour la préservation de la ressource en eau. Afin de garantir une protection adaptée à ce captage, il convient de définir un zonage et un règlement spécifiques pour les périmètres de protection de ce captage, compatibles avec la préservation de la ressource en eau et respectant l'arrêté préfectoral. Ce règlement devra interdire les

habitations (y compris les annexes), les exploitations agricoles et forestières, les exhaussements et affouillements et autoriser sous conditions les travaux et aménagements liés au captage ? ».

NOTA : cette interrogation figure également dans l'avis de l'A.R.S.

REPONSE DU MAIRE :

Une règle sera ajoutée aux zones A et N afin de prendre en compte cette servitude d'utilité publique.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur estime que le porteur de projet doit aller au-delà des éléments de réponse qu'il fournit, en définissant un zonage et un règlement spécifiques pour les périmètres de protection du captage d'eau, compatible avec la préservation de la ressource en eau, la zone A n'étant pas adaptée à une telle situation.

« Le bourg de SAINT-NECTAIRE et le village de Saillant sont en très grande majorité inclus dans la zone NATURA 2000 des Gîtes à chauves-souris du Pays des Couzes. Malgré la réduction importante des surfaces constructibles du projet de P.L.U. par rapport au P.O.S., de nombreuses parcelles constructibles non bâties demeurent incluses dans cette zone NATURA 2000 (zones de type U ou AU). Or, le rapport de présentation se contente souvent d'indiquer que le projet de P.L.U. aura moins d'impact que le P.O.S., sans analyse terrain de l'impact du projet sur les espèces ayant justifié le classement en zone NATURA 2000 : l'impact du projet de P.L.U. sur les chauves-souris n'a pas été suffisamment analysé et justifié par des expertises naturalistes in situ (exemples : présence ou non d'arbres à cavité constituant leur gîte ou de prairies constituant leur territoire de chasse). L'évaluation environnementale du projet de P.L.U. relative à cette zone NATURA 2000 est donc à renforcer ? ».

REPONSE DU MAIRE :

L'évaluation environnementale sur la zone Natura2000 sera complétée.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet.

« La définition de la zone urbaine Ug, zone urbaine située au Sud du lieu-dit Les Arnats, et la zone Ut à vocation touristique située au Sud du lieu-dit Saillant ne répondent pas à la définition des zones urbaines définies par l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme. En effet, les secteurs concernés ne sont pas urbanisés (Saillant) ou pas assez (2 maisons implantées sur 1,7 ha de la zone Ug des Arnats) pour être classées en zone urbaine. Il convient de reclasser ces zones en zones à urbaniser (AU indiquée) et de prévoir des orientations d'aménagement et de programmation ? ».

REPONSE DU MAIRE :

Concernant la zone Ut, un projet (de camping et relais moto) est en cours. C'est ce qui a motivé la mise en place de ce zonage.

Concernant la zone Ug au sud des Arnats, il est à rappeler dans un premier temps que la zone Ug se situe bien dans l'enveloppe urbaine du village. D'autre part, elle reste facilement aménageable car elle est encadrée par des voies de desserte et son parcellaire

peut facilement satisfaire le remplissage du secteur. Pour une meilleure organisation de l'urbanisation de ce secteur, une orientation d'aménagement peut être réalisée.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

S'agissant la zone Ug située au Sud du village des Arnats, elle est implantée en limite Sud de la zone Ud et ne comporte effectivement que deux constructions sur un total de douze parcelles. L'ancien article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme dispose : « Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Ce qui paraît être le cas pour cette zone Ug et ce qui figure dans les éléments de réponse apportés par le porteur de projet.

S'agissant de la zone Ut située au Sud du village de Saillant, elle est destinée à accueillir un projet de camping et de relais motos. Elle est localisée en limite Est d'une petite zone Ug et à proximité d'une zone AUg ; elle est desservie par le chemin de Fontalianas. Le projet de camping et de relais motos est déjà avancé.

« La volonté de la commune de préserver les espaces naturels et la trame verte et bleue (P.A.D.D. page 11) est à souligner. Toutefois, le seul classement en zone N ou A de certains espaces ne garantit pas une préservation optimale des zones NATURA 2000, des réservoirs de biodiversité, des ripisylves, des haies, des corridors thermophiles, du marais salé ; est-il possible de prévoir, pour ces espaces sensibles, des zonages et des règlements spécifiques (ripisylves à protéger ou à créer, les haies nécessaires aux continuités écologiques en zone agricole, certaines prairies sèches du Nord-Ouest du territoire communal contribuant au corridor thermophile en pas japonais à préserver ou à remettre en état identifié au S.R.C.E., les secteurs boisés à forte pente du vallon du Fredet et situés à l'intérieur d'un réservoir de biodiversité identifié au S.R.C.E.) ? ».

REPOSE DU MAIRE :

Les ripisylves des cours d'eau sont d'ores et déjà protégées au titre de l'article L.151-23. Des compléments pourront éventuellement être apportés, en utilisant l'article L.151-23 afin de garantir la préservation de certains milieux sensibles.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet visant à garantir la préservation de certains milieux sensibles.

« Un des objectifs des O.A.P. est de créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maisons en bande. Ces formes urbaines permettent non seulement de proposer divers types de logements mais également une densité plus importantes sur les parcelles choisies. Or, les prescriptions retenues dans ces mêmes O.A.P. (logements individuels, 1000 m2 par logement, logements groupés, semi-groupés, collectifs) ne permettent pas de répondre aux objectifs visés, notamment en terme de densité ? ».

REPOSE DU MAIRE :

Les scenarii d'aménagement se basent sur 1000m² par logement individuel. Il s'agit d'une moyenne. Le dossier OAP rappelle qu'il s'agit d'une densité minimum, afin de garantir un certain nombre de constructions, à minima. Il est tout à fait autorisé de

réaliser plus de constructions que prévu, et notamment des logements groupés, semi-groupés, collectifs.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte des éléments de réponse apportés par le porteur de projet qui permettront, le cas échéant, une offre diversifiée en logements dans les O.A.P.

« L'O.A.P. de la zone AUg du hameau de Boissières prévoit de limiter les voies en impasse. Le but étant d'éviter les allongements de parcours et des quartiers refermés sur eux-mêmes. Or, le schéma d'aménagement retenu présente une voie en raquette contraire aux prescriptions énoncées ? ».

REPONSE DU MAIRE :

Les phrases contraires au schéma d'aménagement seront supprimées.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet.

Enfin, le document émis sous le timbre de la préfecture du Puy-de-Dôme contient, sur trois pages, des observations complémentaires sur le projet de P.L.U. de SAINT-NECTAIRE (63710) et réparties ainsi : autres points nécessitant une modification (concernant le zonage, le règlement et le stationnement) ; autres points pouvant utilement être complétés (relatifs à la station d'épuration et à la cohérence du zonage d'assainissement et du zonage de P.L.U.) ; remarques sur la forme ou erreurs matérielles (concernant le rapport de présentation, le plan de zonage, le règlement et les servitudes d'utilité publique). Ces observations concernent des points particuliers de la réglementation qui doivent être revus et corrigés par la commune.

REPONSE DU MAIRE :

Les modifications demandées seront faites.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Ces modifications sont importantes et doivent être réalisées par le porteur de projet.

4232 - L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine :

« La création d'une zone Ug sur le site de la place du Marchidial, située au Nord du bourg de SAINT-NECTAIRE Le Haut ne semble pas adaptée aux enjeux de ce secteur. En effet, cette zone constitue une importante entrée de bourg dominant le centre ancien. Elle est constituée en partie de bâtis anciens, de la place du Marchidial sur laquelle, par ailleurs, est présent un monument historique (la croix du Marchidial). Aussi, afin de préserver cette entrée dans le bourg ancien et pour une meilleure mise en valeur de la croix classée monument historique, serait-il possible d'intégrer ce secteur dans la continuité de la zone Ud ? ».

REPONSE DU MAIRE :

La modification demandée pourra être faite.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur de projet sur la faisabilité de la modification demandée.

« Afin de favoriser l'identité de la commune et d'assurer la bonne conservation des éléments du patrimoine, est-il possible de compléter le projet de P.L.U. par un repérage d'édifices pouvant être identifiés, par exemple pour l'important patrimoine thermal existant, le patrimoine XXe, le bâti ancien conservé, ainsi que le petit patrimoine de qualité (noté Up au plan) ? Ce repérage permettrait de structurer le règlement ? ».

REPONSE DU MAIRE :

Ce repérage nécessite une étude spécifique, plus fine, type « Site patrimonial remarquable » (SPR).

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La commune de SAINT-NECTAIRE dispose d'un patrimoine important. Elle aurait donc intérêt à réaliser les démarches visant à le protéger.

4233 - L'Agence Régionale de Santé :

« Le P.A.D.D., dont l'un des objectifs est de favoriser la réhabilitation et le recyclage des logements anciens, aurait pu être plus ambitieux pour résorber l'habitat dégradé, permettant ainsi d'améliorer l'attractivité du territoire, en particulier touristique ? ».

REPONSE DU MAIRE :

Un des objectifs principaux de réduction des zones urbaines est la réduction du nombre de terrains libres pour la construction. Cette diminution du nombre de terrains à bâtir vise notamment à faire basculer une partie des demandes sur de l'existant à réhabiliter.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Dans le projet de P.L.U., la diminution des surfaces constructibles est importante. Mais le nombre de logements à réhabiliter est également important. Il n'est pas évident d'affirmer que la baisse des surfaces constructibles permettra de dynamiser la réhabilitation des logements, cet objectif étant obligatoirement lié à la pression foncière qui s'exerce sur le territoire. Or, sur la commune de SAINT-NECTAIRE (63710), cette pression ne paraît pas très importante.

« L'étude des sols révèle (via les sites BASOL et BASIAS), la présence de quatre anciennes décharges cartographiées, permettant de conserver la mémoire des sites. Ces derniers sont à prendre en compte afin que tout changement d'usage soit précédé des études et travaux nécessaires à la prévention d'une exposition dangereuse et que les usages compatibles avec les sites réhabilités soient déterminés ? ».

REPONSE DU MAIRE :

Il n'existe pas à ce jour de projet de changement de destination de ces sites. Néanmoins, si des demandes de changement de destination sont projetées, vu que ces sites sont identifiés, des études seraient effectivement nécessaires et réalisées.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur estime que ces sites d'anciennes décharges doivent être parfaitement identifiés sur le plan de zonage pour une bonne information du public.

« Les exploitations agricoles sont recensées sur la commune. La cohabitation des activités et bâtiments d'élevage avec des espaces habités ou à urbaniser est un enjeu en matière d'aménagement. Le diagnostic établit une cartographie des exploitations agricoles. Il aurait été intéressant de représenter pour les bâtiments d'élevage et autres bâtiments pouvant générer des contraintes ou des nuisances le périmètre de réciprocité sur les plans de zonage ? ».

REPONSE DU MAIRE :

Les périmètres de réciprocité agricole seront ajoutés au plan d'informations complémentaires (pièce 4.5).

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur estime qu'il est important de faire figurer sur le plan de zonage les bâtiments agricoles identifiés et concernés par un périmètre de réciprocité et de définir précisément les contraintes pour l'agriculteur et pour les autres habitants.

« Le R.D. 996, voie majeure drainante, qui traverse la commune, n'est pas classée infrastructure routière affectée par le bruit sur cette portion (arrêté du 09 janvier 2014) contrairement à ce qui est avancé dans l'état des lieux sur les voies de communication. Elle n'est donc pas soumise à marge de recul inconstructible de 75 m de part et d'autre ? ».

REPONSE DU MAIRE :

Cette information erronée sera supprimée du Rapport de Présentation.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte des éléments de réponse apportés par le porteur de projet.

4234 - La Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme :

« Le diagnostic agricole repose sur des données anciennes, notamment une réunion agricole qui s'est tenue en 2009. Or, les projets des agriculteurs ont inmanquablement évolué depuis cette date. Aussi, une actualisation paraît-elle nécessaire car la zone agricole est en très grande majorité inconstructible ? ».

REPONSE DU MAIRE :

Outre l'enquête agricole (réalisée effectivement en 2009 en collaboration avec la Chambre d'agriculture), le diagnostic agricole a été complété par l'étude du Foncier Agricole (réalisée sur la Communauté de Communes du Massif du Sancy par CER France 63 Horizon, en 2013). De plus, il est à rappeler que plusieurs réunions concernant le monde agricole ont eu lieu avec les élus qui connaissent parfaitement leur territoire et les exploitants de la commune. A ces occasions, les zonages déterminant les secteurs A et Ac ont été étudiés et vérifiés.

Des adaptations des zones A et Ac pourront éventuellement être réalisées si des demandes ont été enregistrées dans le cadre de l'enquête publique.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur de projet et de sa volonté de prendre en compte les éventuelles demandes qui viendraient à être

formulées pendant le temps de l'enquête publique. Il précise, toutefois, qu'aucun agriculteur ne s'est manifesté pendant le temps de l'enquête publique.

« Trois zones AUg sont prévues sur le village de Saillant où se situe la laiterie principale pourvoyeuse d'emplois. Est-il possible de prévoir un phasage de ces trois zones AUg en privilégiant d'abord la zone AUg centrale ? ».

REPONSE DU MAIRE:

Il apparait difficile de prévoir un phasage dans la mesure où l'on ignore quel investisseur sera intéressé par quel site.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur partage l'avis donné par le porteur de projet. En effet, prévoir un phasage des trois zones AUg est pratiquement impossible car, outre l'argument indiqué par le maître d'ouvrage, une deuxième inconnue existe : quelles suites réserveront les propriétaires privés des parcelles incluses dans ces zones AUg.

« Le zonage Ac est assez restrictif par rapport à l'ancien P.O.S. Si ce choix peut se justifier par le souci de préservation des paysages, il interdit toute nouvelle installation agricole sur le territoire communal. Est-il possible d'élargir le zonage Ac afin de ne pas bloquer les projets agricoles qui pourraient voir le jour ? ».

REPONSE DU MAIRE :

Certaines zones Ac apparaissent suffisamment larges pour permettre le développement des exploitations actuelles et l'accueil de nouvelles exploitations : Treizanches et les Arnats par exemple. De plus, le zonage Ac de Lambre est entièrement libre, permettant ainsi l'accueil d'un nouvel exploitant.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur partage les arguments développés par le porteur de projet.

« Le règlement des zones A et Ac introduit une règle de pente des toitures qui doit être comprise entre 45° et 55°. Est-il possible d'exclure explicitement les bâtiments agricoles de cette règle qui peut engendrer des contraintes techniques fortes et des surcoûts pour ce type de construction ? ».

REPONSE DU MAIRE :

Une modification de la règle peut être apportée.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet sur la faisabilité de la modification demandée.

« Le règlement des zones A et Ac interdit l'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants. Est-il possible d'en exclure explicitement les serres ? ».

REPONSE DU MAIRE :

Une modification de la règle peut être apportée.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet sur la faisabilité de la modification demandée.

« Les règlements des zones A et Ac prévoient des pentes de toiture différentes selon les secteurs. Des règles alternatives sont prévues pour la réfection des toitures existantes. En revanche, aucune règle ne semble prévue pour les nouveaux bâtiments agricoles. Or, il est techniquement impossible pour bon nombre de bâtiments agricoles de respecter une pente supérieure à 50 %, voire 70 % (que ce soit architecturalement ou en termes de bien-être animal pour les bâtiments d'élevage). Serait-il possible d'exclure explicitement les bâtiments agricoles des règles de pente de toiture ? ».

REPONSE DU MAIRE :

Une modification de la règle peut être apportée.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet sur la faisabilité de la modification demandée.

424 - Questions posées par le commissaire enquêteur :

Elles portent sur le débat au sein du conseil municipal relatif aux orientations générales du P.A.D.D., sur le contenu modernisé du P.L.U., sur le bilan des surfaces et sur la compatibilité P.A.D.D. / P.L.U.

4241 - Relative au débat au sein du conseil municipal sur les orientations du P.A.D.D. :

« Dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme, le conseil municipal de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) a dû délibérer sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, au plus tard deux mois avant l'examen du projet. Dans ces conditions, à quelle date précise le débat sur les orientations générales du P.A.D.D. s'est-il déroulé au sein du conseil municipal de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) ? ».

REPONSE DU MAIRE :

Le débat sur le PADD a eu lieu le 30 juin 2009 en réunion du conseil municipal.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Dont acte.

4242 - Relative au contenu modernisé du P.L.U. :

« La partie législative du Code de l'Urbanisme a été modifiée par l'ordonnance numéro 2015-1174 du 23 septembre 2015 publiée au journal officiel le 24 septembre 2015. La partie réglementaire de ce même Code a été modifiée par le décret numéro 2015-1783 du 28 décembre 2015 publié au journal officiel le 29 décembre 2015.

Ce décret relatif à la modernisation du plan local d'urbanisme, entré en vigueur le 01 janvier 2016, propose aux élus de nouveaux outils au service de leurs compétences de planification et d'urbanisme.

Cependant, pour les procédures d'élaboration ou de révision générale initiées avant le 01 janvier 2016, les dispositions issues de ce décret s'appliqueront uniquement si une délibération du conseil municipal de SAINT-NECTAIRE (63710), se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du P.L.U., a été prise au plus tard lors de l'arrêt du projet de révision générale.

Dans ces conditions, le conseil municipal de SAINT-NECTAIRE (63710) a-t-il délibéré pour exercer son droit d'option afin d'intégrer le contenu modernisé du P.L.U., auquel cas s'appliquent alors les articles nouveaux R. 151-1 à R. 151-55 du Code de l'Urbanisme, ou bien cette question n'a pas été examinée, auquel cas s'appliquent alors les articles anciens R.123-1 à R.123-14 du même Code ? ».

REPOSE DU MAIRE :

Le contenu du PLU se base sur l'ancienne forme.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune de ne pas adopter le contenu modernisé du P.L.U.

4243 - Relative au bilan des surfaces :

« Dans le rapport de présentation (tome 1.2 justification du projet, page 13) et dans le résumé non technique (tome 1.3, page 26) apparaît le bilan des surfaces. S'agissant du P.O.S. actuel, le total des quatre zones (urbaine, d'urbanisation future, agricole et naturelle) donne un résultat de 3351,56 ha. Pour le projet de P.L.U., le total des quatre mêmes zones procure un résultat de 3347,11 ha. Soit une différence de 4,45 ha, ce qui ne paraît pas anodin si cette différence concerne les zones urbaines ou d'urbanisation future. Pouvez-vous expliquer cette différence ? ».

REPOSE DU MAIRE :

Le BE repris les surfaces écrites dans le rapport de présentation du PLU d'origine (PLU2006 modifié en février 2010). Ce zonage avait été réalisé à l'époque sur un logiciel différent (Autocad) de celui désormais utilisé.

Le PLU pour arrêt a été réalisé sous le logiciel QGis (format SHP) préconisé par les services de l'état et à partir des fichiers informatiques du cadastre (BDParcellaire2015).

Les zonages se calent aux limites communales. Les surfaces des zonages ont été calculées par le logiciel QGis et correspondent à celles du fichier informatique dénommé Commune.

L'évolution des logiciels et méthodes informatiques peuvent être à l'origine de cette différence.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée.

4244 - Relative à la compatibilité P.A.D.D. / P.L.U. :

« Dans le rapport de présentation (tome 1.2 justification du projet, page 7) et dans le résumé non technique (tome 1.3, page 8) figure un tableau portant estimation des besoins en logements pour répondre aux ambitions communales. La rubrique M évoque le nombre de logements neufs à construire, qui s'obtient à partir de la formule $L - N = 71$. La donnée L

correspond aux logements vacants à remettre sur le marché. Cependant, la donnée N n'est pas précisée dans le tableau. Pouvez-vous expliquer ? ».

REPONSE DU MAIRE :

**Il s'agit d'une erreur. La formule est en fait L-J.
J correspondant au nb total de logement à créer.**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Dont acte. Il conviendra de corriger cette erreur dans tous les documents.

43 - La synthèse des observations formulées par le public, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage et les avis du commissaire enquêteur :

Parfaitement informé de l'organisation de cette enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710), le public participe cependant de façon restreinte. La réception des citoyens par le commissaire enquêteur se déroule dans les conditions énoncées au paragraphe 32.

Le récapitulatif des observations formulées par le public figure dans le tableau ci-après :

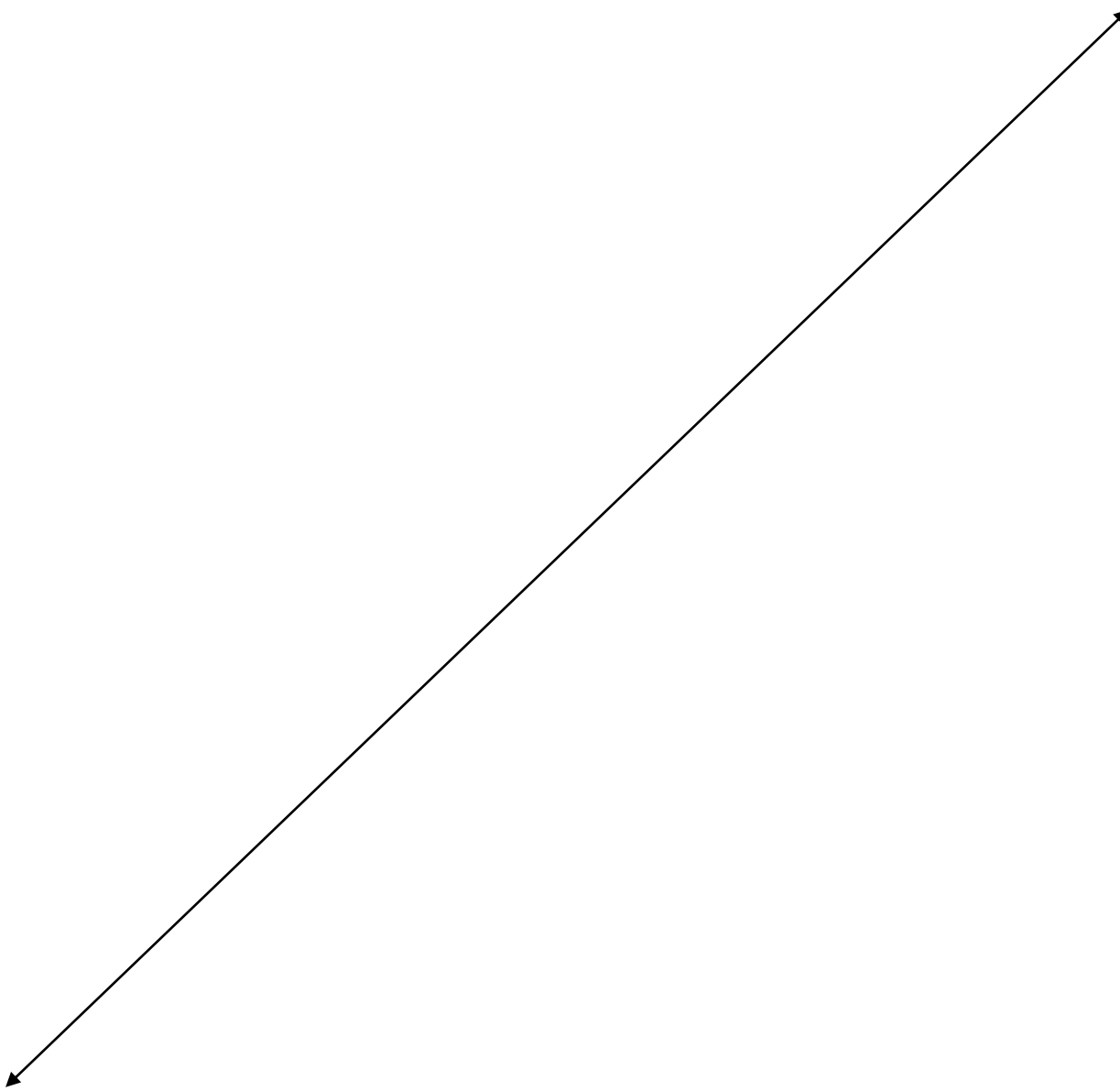


TABLEAU DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC						
IDENTITE	ADRESSE	TELEPHONE	SECTION ET PARCELLE	NUMERO D'OBSERVATION SUR LE REGISTRE	THEME	MODE DE SAISINE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
BELLONTE Jean-Baptiste.	Farges à SAINT-NECTAIRE (63710).	06.70.99.28.04.	I/129, I/130, I/155, Boissières. I/413, I/439, I/440, I/443 et I/188, Boissières.	NUMERO 1.	<p>Demande le classement en zone constructible pour réaliser de l'hébergement locatif et touristique.</p> <p>Propriétaire de ces parcelles, dont la I/188 qui est déclassée. Ne conteste pas ce déclassement.</p>	Première permanence. De 09 heures 00 à 09 heures 30.

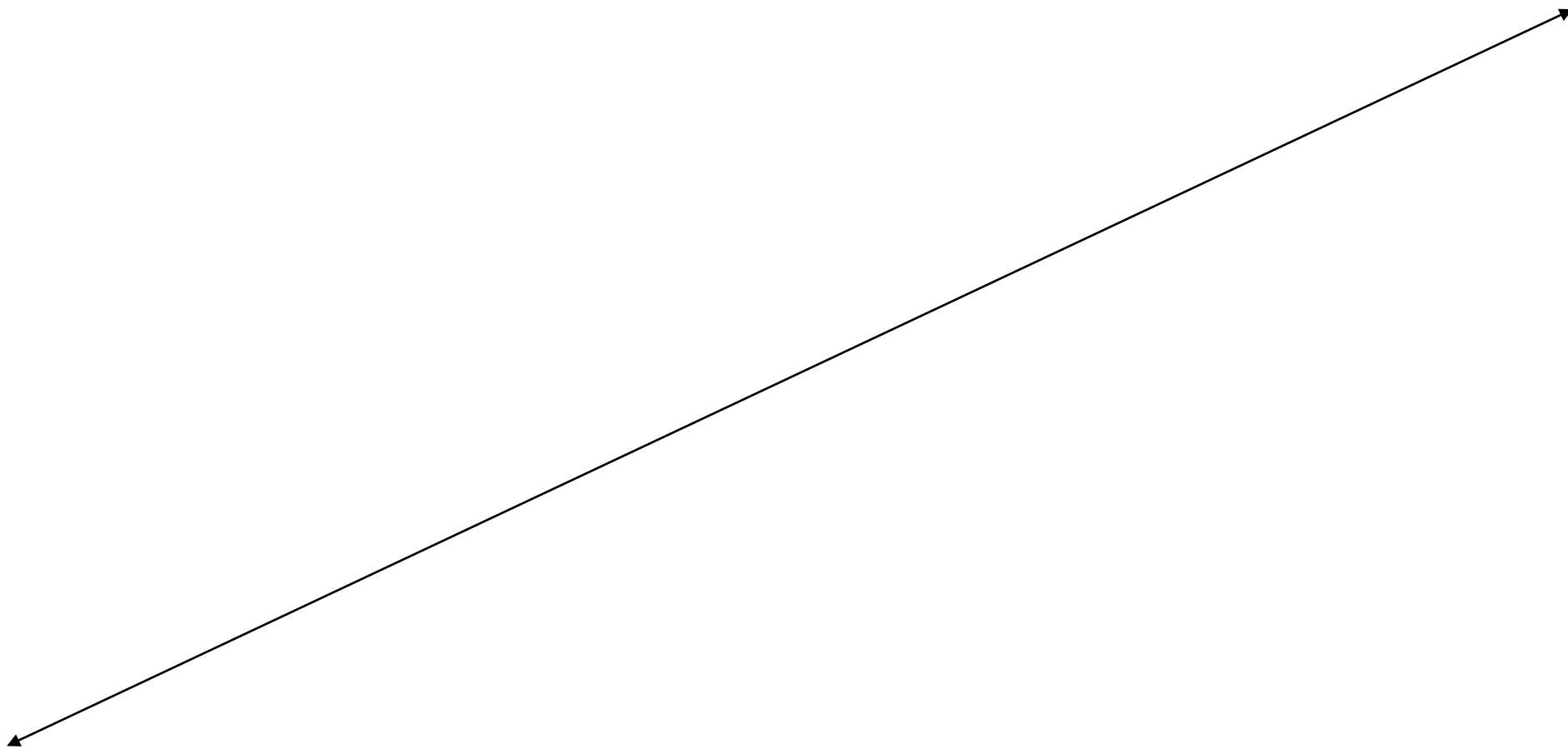
<p>CHANDEZON Henri.</p>	<p>Solignat à LE VERNET- SAINTE- MARGUERITE (63710).</p>	<p>04.73.88.53.42.</p>	<p>I/166 et I/1223, Boissières. I/437, Boissières.</p>	<p>NUMERO 2.</p>	<p>Conteste le cheminement en raquette. Parcelle déclassée. Demande qu'elle redevienne constructible.</p>	<p>Première permanence. De 09 heures 30 à 10 heures 30.</p>
<p>MARTIN Robert.</p>	<p>Impasse de l'Étang, Sapchat, à SAINT- NECTAIRE (63710).</p>	<p>06.73.13.25.84.</p>	<p>AP/35, AP/43 et AP/62, Sapchat. AP/57, AP/58 et AP/61, Sapchat.</p>	<p>NUMERO 3.</p>	<p>Parcelles constructibles déclassées. Demande qu'elles restent constructibles. Parcelles non constructibles au P.O.S. Demande qu'elles deviennent constructibles.</p>	<p>Première permanence. De 10 heures 30 à 11 heures 00.</p>

JULIEN Jean-Pierre.	3 chemin de Fontalianas, Saillant, à SAINT-NECTAIRE (63710).	04.73.88.51.78.	AM/320, AM/322 et AM/324, Saillant.	NUMERO 4.	Demande que la parcelle AM/322 reste constructible et que la parcelle AM/324 soit classée constructible pour de l'hébergement touristique.	Première permanence. De 11 heures 00 à 11 heures 30.
DUPONT Patrice et son épouse.	36, chemin de la Parre à SAINT-NECTAIRE (63710).	04.73.88.50.58.	AL/229, Bourg de SAINT-NECTAIRE.	NUMERO 5.	Demande que la parcelle soit partiellement constructible.	Troisième permanence. De 16 heures 20 à 17 heures 00.
CHANDEZON Franck.	18 bis, route de Montaigut à CHAMPEIX (63320).	06.26.40.04.91.	I/208, I/205, I/198 et I/201, Boissières.	NUMERO 6.	Demande le classement des parcelles en zone constructible.	Troisième permanence. De 17 heures 00 à 17 heures 20.
BEAUGENDRE Patrice et Brigitte.	11, rue de la Chapelle, Saillant, à SAINT-NECTAIRE (63710).	/.	AM/22, AM/23 et AM/21, Saillant. AM/13 et AM/14, Saillant.	NUMERO 7.	Demande que la parcelle AM/21 reste constructible. Conteste la zone Ui.	Troisième permanence. De 17 heures 30 à 18 heures 10.

AURINE Jean-Pierre.	45, avenue de Clémensat à ROMAGNAT (63540).	04.73.61.17.68.	AH/141 et AI/162, Bourg de SAINT-NECTAIRE.	NUMERO 8.	Demande que ces parcelles soient entièrement constructibles.	Troisième permanence. De 18 heures 20 à 18 heures 45.
PEROL Marie-Louise.	Chautignat à MUROL (63790).	06.23.77.41.85.	AH/117 et AH/119, Bourg de SAINT-NECTAIRE.	NUMERO 9.	Demande que ces deux parcelles restent constructibles.	Lettre transmise par courriel sur l'adresse informatique dédiée et par courrier postal.
Association de protection de la nature de SAINT-NECTAIRE représentée par son président FAUVEL Christian.	Impasse du Lavoir, Treizanches, à SAINT-NECTAIRE (63710).	04.73.88.53.63.	/.	NUMERO 10.	Document comportant une analyse et des remarques sur le projet de P.L.U.	Dossier transmis par Internet, puis monsieur Christian FAUVEL s'est présenté à la permanence de 10 heures 30 à 11 heures 00.
GIOAN Henri et son épouse.	2, impasse du Puits à SAINT-NECTAIRE (63710).	04.73.88.53.62.	ZE/57 et ZE/58, Treizanches.	NUMERO 11.	Parcelles constructibles déclassées. Demande que la parcelle ZE/57 soit entièrement constructible ou au moins partiellement.	Cinquième permanence. De 09 heures 30 à 09 heures 50.

CRIE Jean-Claude et Claudine.	6, impasse des Chatons, Treizanches, à SAINT-NECTAIRE (63710).	04.73.88.52.69.	ZE/73, Treizanches.	NUMERO 12.	Parcelle constructible déclassée. Demande qu'elle soit reclassée constructible totalement ou au moins partiellement.	Cinquième permanence. De 09 heures 50 à 10 heures 05.
COHERIER Marie-Claude.	2, rue des Bujadas, Treizanches, à SAINT-NECTAIRE (63710).	04.73.88.50.74.	ZE/66, Treizanches.	NUMERO 13.	Demande que cette parcelle soit classée constructible.	Cinquième permanence. De 10 heures 15 à 10 heures 30.
MAYET Roland.	3, rue de la Glisse à SAINT-NECTAIRE (63710).	06.60.80.03.54.	/.	NUMERO 14.	Demande la suppression, dans le règlement écrit, de la mention concernant la pente des toitures dans les zones Ud et Ug.	Cinquième permanence. De 11 heures 00 à 11 heures 45.

VENDANGES Serge, pour son épouse DABERT Marie-Françoise.	Les Granges à SAINT-NECTAIRE (63710).	/.	G/867, Les Granges.	NUMERO 15.	Parcelle partiellement constructible. Demande que la partie constructible soit agrandie.	Cinquième permanence. De 11 heures 50 à 12 heures 10.
---	--	----	------------------------	------------	--	--



Le procès-verbal de synthèse des observations et propositions émises par le public (cf. pièce jointe numéro 18) est établi le mercredi 17 janvier 2018 et remis et commenté par le commissaire enquêteur le samedi 20 janvier 2018 à monsieur Alphonse **BELLONTE**, maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) et porteur du projet. Son mémoire en réponse (cf. pièce jointe numéro 19) parvient le mardi 06 février 2018 au commissaire enquêteur.

Les observations et propositions formulées par le public, les réponses fournies par le porteur du projet et les avis du commissaire enquêteur figurent ci-après.

OBSERVATION NUMERO 1 :

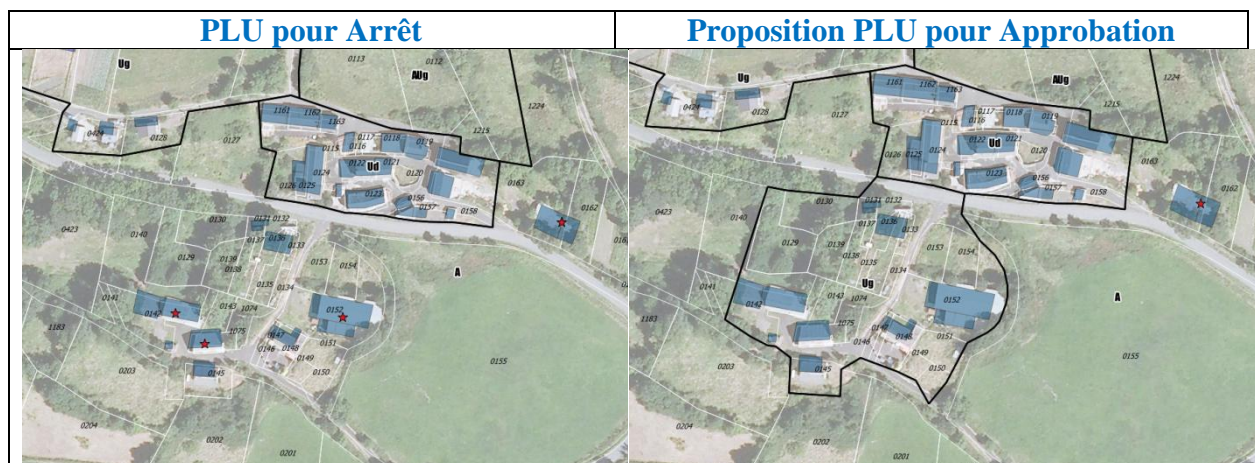
Monsieur Jean-Baptiste **BELLONTE**, demeurant Farges à SAINT-NECTAIRE (63710), propriétaire en indivision des parcelles numéros I/129, I/130, I/155, I/413, I/439, I/440, I/443 et I/188 situées à Boissières.

« Je suis propriétaire indivis des parcelles 129, 30 et 155 situées à Boissières. Je demande que ces trois parcelles soient classées en zone Ut car je voudrais développer de l'hébergement touristique. Je précise que concernant la parcelle 155, je n'ai besoin que d'une superficie de 3000 m2 pour réaliser mon projet, situés au Nord de la parcelle, le long de la route. Je suis également propriétaire des parcelles 413, 439, 440, 443 et 188, toujours situées à Boissières. Notamment la parcelle 188 est constructible au P.O.S. Je comprends que ces parcelles ne soient pas constructibles. ».

REPONSE DU MAIRE :

Au regard du projet de PLU et de la Loi Montagne, il n'apparaît pas possible de réaliser une zone Ut pour l'approbation du PLU. Le Maire n'est pas défavorable au projet mais la définition d'un projet précis est nécessaire (vis-à-vis de la Loi Montagne notamment), et ce projet devra être porté devant la CDPNAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) qui confirmera la possibilité ou non de réaliser ce projet, lequel, à ce jour, n'apparaît pas suffisamment explicite.

Néanmoins, pour satisfaire l'intéressé, une zone Ug sera mise en place sur le groupement existant au sud. Cette modification induit la suppression des changements de destination, qui n'ont alors, plus lieu d'être.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur estime que la création de la zone Ut sur la parcelle I/155 de monsieur Jean-Baptiste BELLONTE n'est pas possible actuellement, car ce terrain est trop déconnecté de l'enveloppe urbaine existante. Il est, en revanche, favorable à la

proposition formulée par le porteur du projet, visant à la création de cette zone Ug qui englobe les constructions existantes et qui permet également de trouver une solution partielle favorable relative à la demande formulée par monsieur Jean-Baptiste BELLONTE, en intégrant dans la zone constructible les deux parcelles I/129 et I/130, sans toucher à la cohérence du zonage.

OBSERVATION NUMERO 2 :

Monsieur Henri **CHANDEZON**, demeurant Solignat à LE VERNET-SAINTE-MARGUERITE (63710), propriétaire des parcelles numéros I/166, I/1223 et I/437 situées à Boissières.

*« La parcelle I/1216 qui figure au plan de zonage de Boissières au projet de P.L.U. a été divisée en deux parcelles : I/1223, qui m'appartient, et I/1224, qui appartient à une tierce personne. Je suis également propriétaire de la parcelle I/166 sur laquelle il y a une ancienne maison en cours de restauration. Ma parcelle I/1223 est située dans la future zone AUg au projet de P.L.U. Je constate que dans ma parcelle I/1223, un cheminement en forme de raquette est créé. Je trouve ce cheminement inutile car il y a déjà un chemin d'accès pour pénétrer dans celle-ci. J'ai donné, à mon fils Alexis **CHANDEZON**, la parcelle I/437, constructible au P.O.S. Je constate qu'elle ne l'est plus dans le cadre du P.L.U. Je demande que cette parcelle redevienne constructible. Tous les réseaux sont à proximité. Mon fils souhaiterait construire sur cette parcelle. ».*

REPONSE DU MAIRE :

Le village de BOISSIERES se compose à l'origine de 2 petits noyaux anciens (constitués d'ensembles agricoles), et a connu ces dernières décennies un développement résidentiel certain (sur la partie Ouest du village). L'ambition de la Commune est de réunir ces 3 entités urbaines, pour retrouver une forme plus groupée et dense sur ce village. L'objectif est de densifier le centre du village, plutôt que de poursuivre l'étalement urbain le long de la voie.

La parcelle 437 se situe en dehors de la forme urbaine actuelle et souhaitée par le projet de PLU.

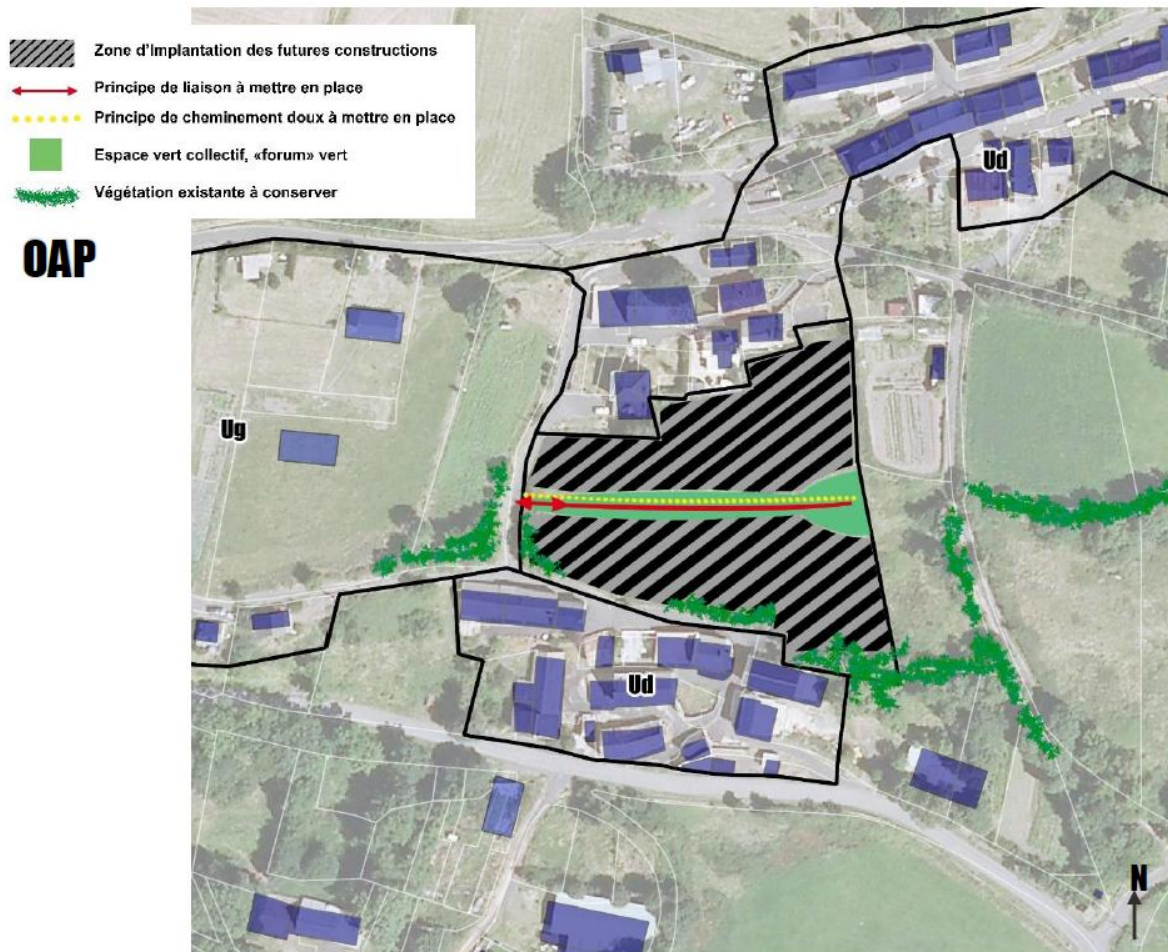
Concernant la zone AUg, la voie interne proposée à l'OAP n'est pas inutile : L'objectif sur cette zone est de réaliser une opération d'ensemble à vocation résidentielle. Dans ce sens, l'OAP précise qu'une densité d'au moins 4 logements sera recherchée.

Le chemin d'accès à la zone n'est pas suffisant pour permettre l'accès à au moins 4 logements.

De plus, l'OAP précise également que « Dans le cadre d'une modification du PLU dans les années à venir, si le besoin de développement apparaît nécessaire, la zone AUg pourra éventuellement être agrandie. L'espace public défini au fond de la zone AUg actuelle pourra s'ouvrir à l'Est et permettre à la voie de traverse d'être ainsi prolongée jusqu'au chemin situé à l'Est. Ce principe permettra ainsi la perméabilité du quartier. » (p.8 du document OAP).

Cette voie interne ne peut donc pas être considérée comme inutile.

Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (Relevé topographique, étude sol,...)



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Concernant la parcelle I/437, le commissaire enquêteur estime qu'elle ne peut pas être réintégrée dans la zone constructible sans toucher à la cohérence du zonage, car elle se situe véritablement en dehors de l'enveloppe urbaine existante.

La création de cette future zone AUg est un projet cohérent qui permettra, à terme, de regrouper les deux zones Ud du village de Boissières. Monsieur Henri CHANDEZON pose uniquement le problème du cheminement en forme de raquette qu'il trouve inutile. Les éléments de réponse apportés par le porteur de projet éclairent ses intentions. Toutefois, la cohérence de ce cheminement en forme de raquette devra être revue, les services de l'Etat, dans leur avis du 05 octobre 2017, soulignant des contradictions.

OBSERVATION NUMERO 3 :

Monsieur Robert MARTIN, demeurant impasse de l'Etang, Sapchat, à SAINT-NECTAIRE (63710), propriétaire des parcelles numéros AP/35, AP/43, AP/62, AP/57, AP/58 et AP/61 situées à Sapchat.

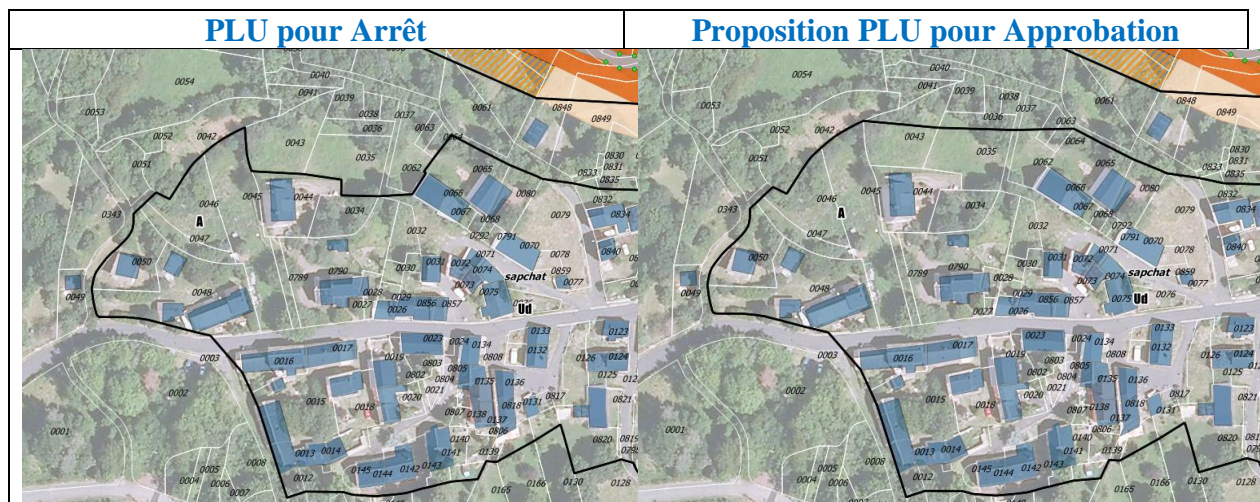
« Je suis propriétaire des parcelles AP/35, AP/43 et AP/62 situées à Sapchat, qui sont constructibles au P.O.S. Je constate que ces parcelles sont déclassées au projet de P.L.U. Je demande qu'elles restent constructibles car ma petite fille a un projet de construction sur les parcelles 35 et 43. Je suis également propriétaire des parcelles AP/57, AP/58 et AP/61, toujours situées à Sapchat. Ces parcelles ne sont pas constructibles au P.O.S., mais sont en

bordure de la zone constructible. Je demande qu'elles soient classées en zone constructible. ».

REPONSE DU MAIRE :

Au regard de la forme urbaine et des enjeux environnants, il apparait possible de reclasser quelques surfaces en zone Ud. Cet agrandissement concerne les parcelles 43 partiellement, 35, 62 partiellement, 63 partiellement. La surface réintégrée sera de 1296 m² permettant de répondre au projet privé.

Les parcelles 57 et 58 ne peuvent être reclassées en zone urbaine au regard des enjeux environnementaux et de la présence de risques naturels. De plus, elles se situent en dehors de la zone urbaine.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Les parcelles AP/57, AP/58 et AP/61 appartenant à monsieur Robert MARTIN ne peuvent pas être intégrées dans la zone constructible pour les raisons suivantes : elles n'étaient pas constructibles au P.O.S. ; elles se situent véritablement en dehors de l'enveloppe urbaine ; elles sont trop proches de la rivière la Couze (humidité, etc.).

Le commissaire enquêteur est favorable à la solution proposée par le porteur de projet concernant les parcelles AP/35, AP/43 et AP/62. La modification du tracé de la zone Ud, dont le zonage reste parfaitement cohérent après modification avec les objectifs poursuivis, permettra à monsieur Robert MARTIN de mener à bien son projet de construction pour sa petite fille.

OBSERVATION NUMERO 4 :

Madame Jean-Pierre JULIEN, demeurant 3, chemin de Fontalianas, Saillant, à SAINT-NECTAIRE (63710), dont l'épouse est propriétaire des parcelles numéros AM/320, AM/322 et AM/324 situées à Saillant.

« Mon épouse est propriétaire du terrain AM/322, constructible au P.O.S. et déclassé au projet de P.L.U. Je demande qu'elle soit maintenue en zone constructible et que la parcelle AM/324, qui appartient également à mon épouse, soit classée en zone constructible afin de pouvoir créer de l'hébergement touristique. ».

REPONSE DU MAIRE :

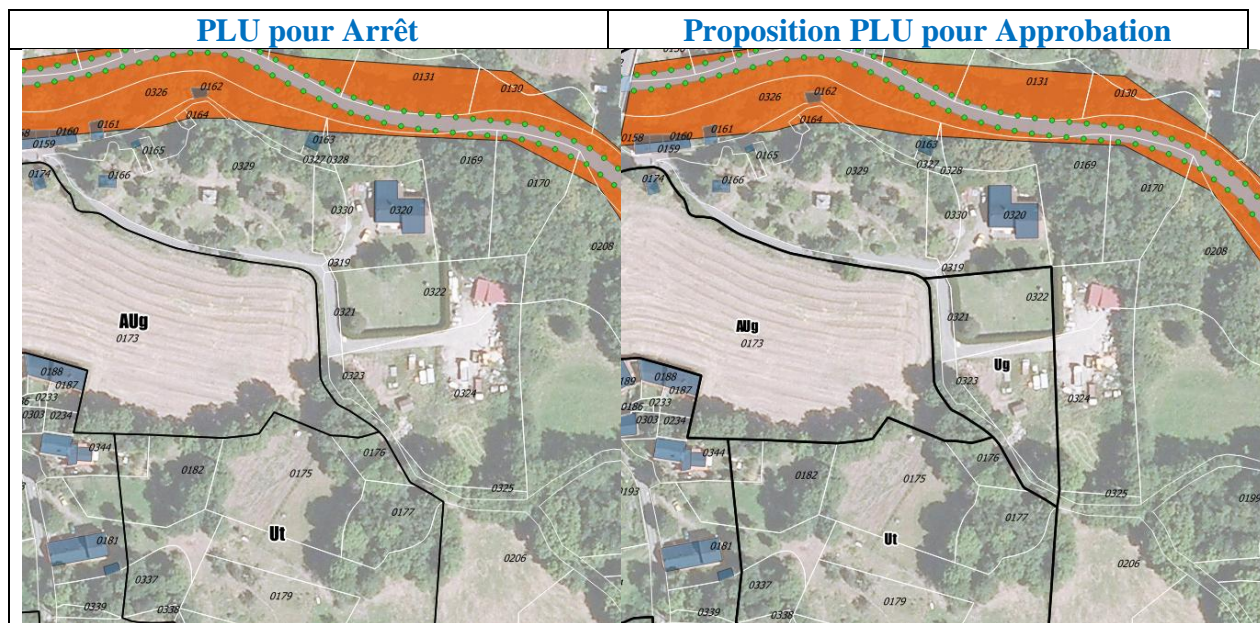
La parcelle 322 correspond au fond de jardin de la construction existante située sur la parcelle 320.

La parcelle 324 est occupée par le stockage de matériel lié à une entreprise de maçonnerie.

Ces espaces ne peuvent plus être considérés comme bénéfiques aux espaces naturels et/ou agricoles, car déjà artificialisés (occupés/aménagés).

Néanmoins, un certain nombre d'enjeux doivent être pris en considération : enjeux naturels (réservoir écologique du SRCE), présence de risques naturels à proximité, et volonté de préserver une certaine forme urbaine sur le village.

Le PLU pour approbation propose donc de réintégrer quelques surfaces en zone urbaine. Le zonage proposé vise cependant à conserver la forme urbaine : la parcelle 322 et une partie de la parcelle 324 peuvent être réintégrées. Cette modification induit la mise en place d'une petite zone Ug d'une surface de 2280 m² d'espaces déjà artificialisés.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Sur site, la parcelle AM/322 est effectivement fondue avec la parcelle AM/320 sur laquelle est implantée l'habitation principale de monsieur et madame JULIEN. Cette parcelle AM/320 est déclassée de la zone constructible, ce qui est cohérent avec le zonage proposé ; une telle mesure s'impose donc également pour la parcelle AM/322. La parcelle AM/324 est par ailleurs occupée par du stockage de matériaux et matériels de maçonnerie, en grand nombre, qui appartenaient auparavant à monsieur JULIEN mais que ce dernier a cédés en vendant son entreprise de maçonnerie.

Le commissaire enquêteur n'est pas favorable à la solution proposée par le maître d'ouvrage visant à la création d'une zone Ug. En effet, cette zone Ug ne correspond pas à la définition des zones urbaines donnée par l'ancien article R.123-5 du Code de l'Urbanisme. Il propose de ne pas modifier le zonage, le projet de PL.U. cherchant à limiter l'enveloppe urbaine à l'existant dans ce secteur et à conserver une forme urbaine groupée. A l'évidence, la création de cette zone Ug est en contradiction avec les objectifs poursuivis.

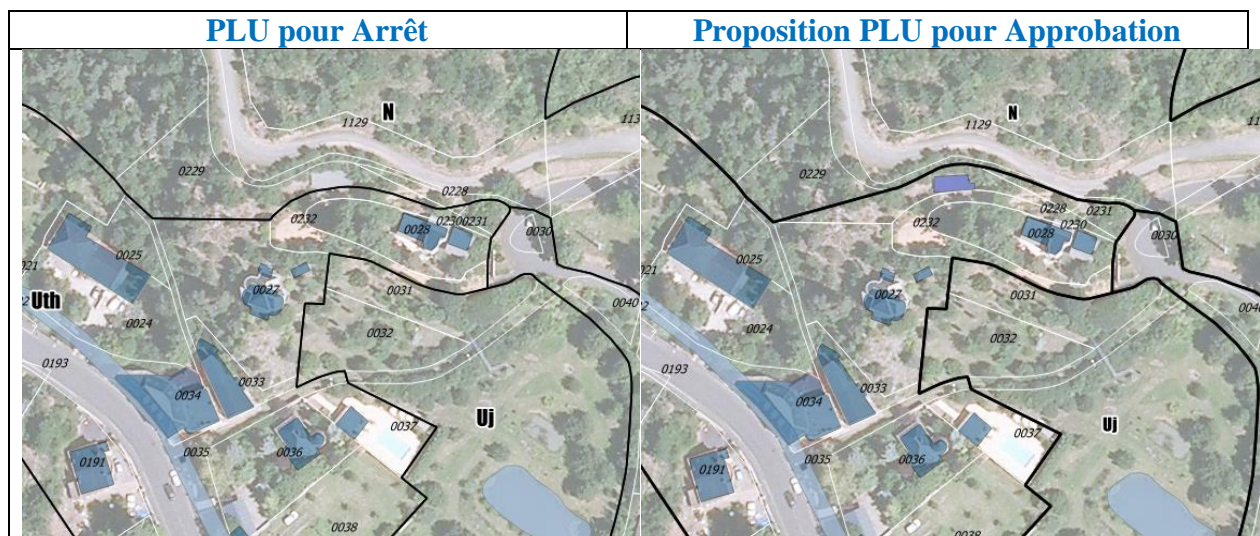
OBSERVATION NUMERO 5 :

Monsieur et madame Patrice **DUPONT**, demeurant 36 chemin de la Parre à SAINT-NECTAIRE (63710), propriétaire de la parcelle AL/229 situées dans le bourg de SAINT-NECTAIRE (63710).

« Plusieurs parcelles de la section AL dont nous sommes propriétaires ont changé de destination entre l'ancien P.O.S. et le futur P.L.U. ; elles sont devenues non constructibles, et cela paraît une bonne décision dans le but de préserver un cadre de vie. Toutefois, un problème se pose à propos de la parcelle AL/229. Le nouveau découpage la positionne en zone N, ce qui convient pour la majorité de la parcelle qui est une arrête rocheuse. Par contre, sur la partie Est, un bâtiment de 10 mètres sur 5 mètres est implanté depuis environ 30 ans. Ce bâtiment a été réalisé lors de l'élargissement du chemin de la Parre qui le surplombe. Afin de pouvoir continuer à gérer ce bâtiment de façon normale, nous souhaiterions que la parcelle AL/229 soit reclassée en tout ou partie en zone UTh. ».

REPOSE DU MAIRE :

Cette régularisation peut être opérée sans porter atteinte au projet de PLU. Le bâtiment existant est identifié et intégré à la zone Ug. Cette modification ne compromet pas la forme urbaine du secteur, puisque le bâtiment existe. Surface réintégrée : 485 m².



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur est favorable à la demande formulée par monsieur et madame DUPONT qui souhaitent qu'une partie de la parcelle AL/229, sur laquelle est construit leur garage, soit reclassée en zone constructible afin de régulariser une situation de fait qui dure depuis très longtemps. Il prend acte de la réponse favorable apportée par le porteur de projet. Cette modification est utile et ne touche pas à la cohérence du zonage.

OBSERVATION NUMERO 6 :

Monsieur Franck **CHANDEZON**, demeurant 18 bis, route de Montaigut à CHAMPEIX (63320), propriétaire des parcelles I/208, I/205, I/198 et I/201 situées à Boissières.

« Etant propriétaire au village de Boissières sur la commune de SAINT-NECTAIRE, je souhaiterais que mes terrains cadastrés section I, numéros 208, 205, 198, 201 soient dans une

zone constructible. Avec mes remerciements anticipés, je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée. ».

REPONSE DU MAIRE :

Ces parcelles sont déconnectées du village, très éloignées pour la plupart des parcelles concernées, et ne peuvent donc pas être classées en zone urbaine. Ces parcelles font parties des espaces agricoles et naturels et, au regard de la Loi Montagne, il n'est pas possible de créer une zone urbaine en mitage. L'objectif du PLU est bien de limiter le mitage de son territoire et de recentrer les efforts sur les groupements urbains existants.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Les parcelles de monsieur Franck CHANDEZON, non constructibles au P.O.S., sont trop éloignées de l'enveloppe urbaine existante. Elles sont, à juste titre, classées en zone agricole et ne peuvent donc pas être intégrées dans la zone urbaine alors qu'un des objectifs poursuivis est de limiter les surfaces constructibles et de rendre des surfaces agricoles.

OBSERVATION NUMERO 7 :

Monsieur et madame Patrice **BEAUGENDRE**, demeurant 11 rue de la Chapelle, Saillant, à SAINT-NECTAIRE (63710), propriétaires des parcelles AM/22, AM/23 et AM/21 situées à Saillant.

« Le projet de création d'une Ui sur les parcelles AM/346 et AM/348 apparaît contraire aux orientations du plan de développement durable (PADD) exposées au rapport de présentation du P.L.U. La proposition de création de cette zone Ui est justifiée par « une éventuelle extension d'une entreprise implantée sur la parcelle AM/351. L'impact sur l'environnement étant jugé faible ». Cette assertion se trouve en totale contradiction avec le diagnostic et les orientations du PADD puisque d'une part, elle ne prend pas en compte les objectifs de protection des caractéristiques du bourg ancien de Saillant, mais encore elle ne tiens pas compte du projet de densification de l'habitat prévue à la zone AUg sur les parcelles voisines.

I - Rappel historique : L'implantation d'une activité de menuiserie industrielle (maisons à ossature bois) dans une zone à vocation agricole classée NC à l'ancien P.O.S. résulte d'un changement de destination d'un ancien hangar agricole à la suite d'une modification simplifiée numéro 1 du POS de SAINT-NECTAIRE prise par délibération du 05 octobre 2013. Cette délibération s'appuie sur les dispositions de l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme, alors en vigueur, permettant dans les zones A, le changement de destination des bâtiments agricoles, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, méritent d'être conservés. Or, il est évident que ce bâtiment constitué d'un hangar en tôles et d'un bâtiment d'élevage construit avec une ossature métallique, des parpaings, des tôles ondulées, le tout couvert de plaques de fibrociment (amiante) ne présentait aucun caractère vernaculaire représentatif du bâti traditionnel auvergnat. Ce changement de destination porte uniquement sur le bâtiment qui occupe la parcelle AM/351 et non sur les parcelles adjacentes qui demeurent en zone agricole.

II – L'implantation d'une zone Ui n'intègre pas la qualité de l'environnement existant. Maintes fois répétée, tant au diagnostic, qu'aux orientations du PADD, SAINT-NECTAIRE doit prendre en compte les enjeux environnementaux, préserver les paysages, le cadre de vie, la santé humaine. En outre, le projet de PADD doit assurer la protection des personnes et des biens contre les risques naturels, technologiques et les nuisances sonores. L'implantation d'une zone Ui, à proximité d'une zone Ud, risque de dénaturer l'aspect du bourg ancien. Ainsi, les règles de constructibilité de la zone Ui définies au règlement de PLU sont

largement incompatibles avec l'aspect des constructions anciennes (hauteur des bâtiments autorisés jusqu'à 10m – construction sur limite séparative – non définition des matériaux de toiture – volumétrie non définie...). La justification de la création de la zone Ui : « entrée Ouest de Saillant : l'identification d'une activité artisanale en entrée de Saillant a nécessité un zonage adapté. Le zonage Ui proposé prend en compte les besoins d'un éventuel développement » est beaucoup trop sommaire et manque de motivations sérieuses. Elle est critiquable sur deux points :

- *sur le caractère artisanal de l'activité identifiée : il convient de s'interroger sur le caractère artisanal de l'activité considérée s'agissant d'une activité d'assemblage de maisons à ossature bois. Cette activité s'apparente plus par l'ampleur des moyens mis en œuvre à une industrie qu'à un artisanat. Permettre une transformation des parcelles AM/346 et 348 en zone Ui conforterait une accentuation du caractère industriel de l'activité actuelle.*
- *Sur la non garantie d'une activité artisanale pérenne : le règlement des zones Ui présenté au projet de PLU autorise les activités industrielles sans aucune restriction, et pourrait ouvrir, à terme, les parcelles concernées à des activités ultérieures incompatibles avec l'esprit des orientations du PADD. Le règlement dispose en effet que « La zone Ui est destinée aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial ».*

Les activités ainsi définies au règlement des zones Ui à proximité immédiate d'une zone Ud dont la vocation est de conforter la silhouette urbaine ancienne, porteraient atteinte à l'aspect du hameau, au caractère du bâti ancien, à la tranquillité d'un hameau résidentiel. Ainsi, les enjeux environnementaux du PLU concernant le bourg de Saillant en semblent pas avoir été pris en compte. Si la création d'une zone Ui vient bouleverser l'équilibre de l'habitat existant, elle compromet également sa future extension.

III- L'implantation d'une zone Ui n'est pas compatible avec la création contigüe d'une future zone AUg. L'aménagement d'une zone AUg de densification urbaine sur les parcelles AM/353, 278 et 277 consistant en la construction d'au moins 6 logements individuels apparaît totalement contradictoire avec la présence contigüe d'une zone Ui. Alors qu'il est recommandé la recherche de la qualité du logement par le non emploi de matériaux toxiques et de structure polluante, la présence de la zone Ui à proximité immédiate d'une future zone résidentielle fait courir des risques réels pour la santé humaine. Pollution sonore activité de sciage et d'assemblage va-et-vient d'engins mécaniques et poids-lourds. Pollution atmosphérique poussières, émanation de produits solvants. Risques industriels d'incendie des stocks de bois. Environnement visuel dégradé sur des bâtiments industriels inesthétiques. Bâtiments totalement couverts en amiante (tôles de fibrociment). Ainsi, l'implantation d'une zone Ui à proximité immédiate d'une zone d'habitat AUg est contraire aux enjeux issus du diagnostic de présentation des objectifs santé fixés au PADD en ne garantissant pas la protection des personnes et des biens contre les risques naturels, technologiques et les nuisances sonores. Rappelons que les questions de santé publique doivent être considérées comme un critère à part entière dans les projets d'aménagements d'urbanisme. Il est par ailleurs précisé au règlement même de la zone Ui « qu'il n'est pas souhaitable de voir s'implanter des vocations d'habitat dans ces zones réservées à l'artisanat et à l'industrie ». La réalisation d'une zone AUg de densification de l'habitat est donc largement incompatible avec la création d'une zone Ui notamment au regard de l'objectif poursuivi par la commune

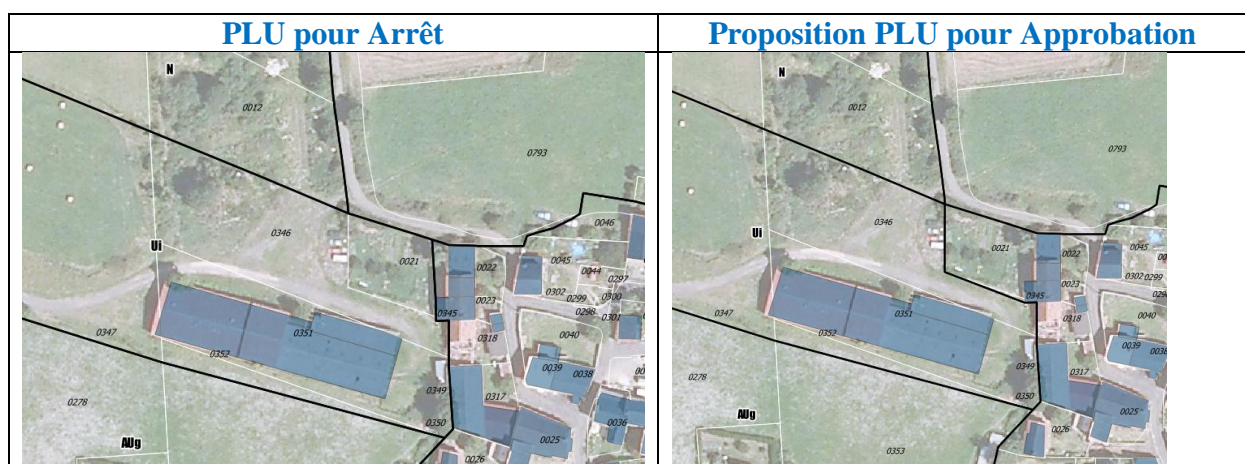
défini au PADD : « pour continuer à être attractif, le territoire doit continuer à préserver les intimités de chacun, à ménager des percées visuelles afin que le maximum d'habitants puisse bénéficier des atouts paysagers qu'ils viennent rechercher. Le souhait de la commune est de privilégier sur ces zones des constructions individuelles surtout dans le but de préserver les vues (depuis le territoire sur les secteurs urbains)». Ainsi, l'évaluation environnementale du projet telle que formulée « ouverture du PLU sur des espaces NC du POS pour régulariser une activité artisanale existante en entrée du village ; impact faible » est trop superficielle. Elle ne fait pas l'analyse globale de l'état initial et ne tient pas compte des incidences sur l'environnement. En contradiction avec les objectifs du PADD, cette création de zone Ui est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation. Conclusion : il apparaît nécessaire d'approfondir la réflexion sur la présence d'une zone Ui imbriquée entre deux zones résidentielles Ud et AUg pour savoir comment les objectifs du PADD peuvent être respectés. La préfecture du Puy-de-Dôme, elle-même, recommande d'apprécier la cohérence du zonage afin d'éviter la coexistence de zone destinée à l'habitation (individuelle ou collective) et de zone pouvant accueillir des activités industrielles ou artisanales susceptibles de générer des nuisances sonores ou des pollutions de toutes natures. C'est pourquoi, il conviendrait d'écarter les parcelles AM/348 et 346 d'une future zone Ui. ». Est joint un plan cadastral.

Il convient de souligner que l'observation écrite de monsieur Patrice **BEAUGENDRE** comporte une erreur sur l'identification des parcelles concernées. En effet, la future zone Ui située à l'entrée Ouest de Saillant englobe les parcelles suivantes : parcelle bâtie AM/0020 et parcelles non bâties AM/0021 (propriété de monsieur **BEAUGENDRE**), AM/0013 et AM/0014 et non les parcelles AM/348 et AM/346. De même, la future zone AUg comprend les parcelles suivantes : AM/0261, AM/0259 et AM/0277.

REPONSE DU MAIRE :

A ce jour, les documents ont été analysés par l'ensemble des services de l'état, lesquels ne soulèvent aucune problématique. De plus, aucune autre personne n'est venue à l'enquête signaler ces contraintes.

Néanmoins, la commune accepte de rendre la parcelle 21 à la zone Ud.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Premièrement, il est exact que monsieur **BEAUGENDRE** est la seule personne du village qui s'est plainte de la création de la future zone **Ui**, située toutefois dans le prolongement de sa propriété.

Le commissaire enquêteur a rencontré monsieur **Marc PLAINDOUX** propriétaire de l'activité artisanale de bois. Monsieur **PLAINDOUX** est le patron de la petite entreprise dénommée **CEBOIS**, implantée à **SAILLANT**. Cette entreprise réalise des constructions en bois et des maisons basse consommation. Monsieur **PLAINDOUX** emploie avec lui cinq ouvriers. Il s'agit d'une activité artisanale de fabrication de charpente et d'ossature bois pour des maisons. Cette entreprise ne travaille pas la nuit. Les ouvriers travaillent environ une semaine à l'atelier et trois semaines sur les chantiers. Monsieur **PLAINDOUX** est propriétaire des parcelles 13 et 14 englobées dans la future zone **Ui**. Il souhaite, sur cette zone, réaliser un espace couvert de stockage des matériaux (essentiellement bois) et réaliser un parking couvert pour les véhicules de l'entreprise. Monsieur **PLAINDOUX** n'a pas déposé de projet précis actuellement, mais il réfléchit pour l'avenir. Son entreprise ne produit, selon lui, que très peu de nuisances.

Cette entreprise existe et il est impossible de ne pas en tenir compte, notamment d'un point de vue économique et social (cinq emplois). Le projet d'agrandissement porté par monsieur **PLAINDOUX**, même s'il n'est qu'à l'état de réflexion, est évidemment légitime.

Toutefois, pour le commissaire enquêteur, plus que la légitimité de cette future zone **Ui**, se pose la question de la cohérence entre la future zone **AUg** et la future zone **Ui** en raison de leur proximité.

S'agissant de cette future zone **AUg** située à l'entrée Ouest de Saillant, le commissaire enquêteur estime qu'elle n'est pas judicieuse en raison de son emplacement (entrée du bourg, le long de la route principale qui traverse le village, dans la courbe de l'axe routier) et qu'elle n'est donc pas indispensable, alors que par ailleurs deux autres futures zones **AUg** sont prévues dans ce village, qui paraissent suffisantes, actuellement, pour répondre aux besoins des éventuelles évolutions démographiques. Par ailleurs, la proximité de la future zone **AUg** et de la future zone **Ui** ne manquera pas de soulever de potentiels conflits ultérieurs liés aux inconvénients, peut-être limités mais bien réels, de l'activité artisanale : en effet, le stockage de bois peut entraîner des nuisances possibles, notamment en raison des produits de traitement nécessaires et que par ailleurs, une telle activité peut évoluer vers le régime des **I.C.P.E.**

En tout état de cause, si ces deux zones étaient maintenues, il conviendra alors de prendre toutes les dispositions nécessaires pour protéger les zones d'habitat.

A cette observation écrite, monsieur Patrice **BEAUGENDRE** a ajouté les observations orales suivantes :

1°) – Il est propriétaire de la parcelle AM/21 située dans le même secteur. Cette parcelle, constructible dans l'ancien P.O.S., est, dans le projet de P.L.U., englobée dans la future zone Ui. Il conteste cette situation et demande : premièrement que la parcelle soit exclue de la future zone Ui si elle était confirmée ; deuxièmement, qu'elle retrouve son caractère constructible dans sa totalité en étant réintégrée dans la zone Ud.

2°) – A proximité de la future zone Ui, existe une zone humide connue sous le nom de la Rase d'Esparo. Cette zone humide se situe au Nord de la future zone Ui, la traverse en direction du Sud et vient se jeter dans la rivière La Couze. Il estime que cette zone humide n'a pas été prise en compte dans le projet de P.L.U. et que son existence s'oppose à la création de cette

future zone Ui. Il joint à ses arguments un plan cadastral qui évoque cette zone humide de l'Esparo. ».

REPONSE DU MAIRE :

Pas d'éléments de réponse sur le point de la zone humide.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La parcelle AM/21, appartenant à monsieur BEAUGENDRE et qui touche sa maison, n'a pas à être intégrée dans la future zone Ui. Il est pris acte de son reclassement dans la zone Ud.

Sur le point de la zone humide : il y a effectivement une raze qui provient du bassin versant situé au Nord, qui poursuit son chemin par une canalisation souterraine traversant les parcelles pour rejoindre au Sud la rivière. Cet élément ne figure pas sur le projet de zonage. Toutefois, la présence de cette raze ne paraît pas suffisante, à elle seule, pour contester la création de la future zone Ui.

Monsieur Patrice **BEAUGENDRE** s'est à nouveau présenté à la cinquième permanence du vendredi 12 janvier 2018, de 11 heures 45 à 11 heures 50. Il a beaucoup insisté sur les problèmes concernant les futures zones Ui et AUg. Il demande plutôt la création d'une zone artisanale spécifique, avec des règles de constructibilité plus adaptées au site (gabarit des bâtiments, hauteurs, emprise, etc.).

REPONSE DU MAIRE :

La zone Ui est déjà bien encadrée par des règles, acceptées par les PPA.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur renvoie aux éléments de réponse ci-dessus.

OBSERVATION NUMERO 8 :

Monsieur Jean-Pierre **AURINE**, demeurant 45, avenue de Clémensat à ROMAGNAT (63540), propriétaire des parcelles AH/141 et AI/62 situées dans le bourg de SAINT-NECTAIRE (63710).

« Propriétaire de la parcelle AH/141 à Charidon, dans le bourg de SAINT-NECTAIRE. Parcelle non constructible au P.O.S., je demande qu'elle soit en totalité constructible car en bordure de la zone Ug avec tous les réseaux. Projet de vente avec acquéreur, à condition qu'elle soit constructible. Propriétaire de la parcelle AI/62 située La Parre dans le bourg de SAINT-NECTAIRE, constructible entièrement dans le P.O.S. et seulement dans sa partie basse dans le nouveau P.L.U. Je demande à ce qu'elle redevienne entièrement constructible. ».

REPONSE DU MAIRE :

Concernant la parcelle 141 :

Rappel des objectifs du PLU : Les zonages du PLU ont cherché à se limiter à l'existant, afin de répondre aux grandes directives (loi Montagne, loi Alur, LAAF, SRCE, Grenelle, ...) visant à réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

Les zones urbanisables sont fortement réduites au regard de plusieurs éléments :

- Paysagers et environnementaux : ces espaces bénéficient de très belles vues dominantes et frontales sur le bourg, mais sont également très perceptibles dans le paysage. La réduction des zones urbaines permet de maîtriser ces extensions et de préserver les

paysages. Ce principe permet également de conserver des coupures vertes au bénéfice des espaces naturels.

- La forme urbaine de ces extensions est très étalée, linéaire ; combinée à une implantation de constructions assez aérée, favorise un mitage des espaces. Le principe de réduction des zones du PLU affiche la volonté de maîtriser les extensions et surtout préserver les atouts paysagers et patrimoniaux du bourg de Saint Nectaire.

Il n'apparaît pas raisonnable d'intégrer cette parcelle au regard :

- des espaces libres dans les zones urbaines (permettant d'accueillir de nouvelles constructions),
- des objectifs de recyclage des logements existants, vacants,
- des perspectives de développement de la commune,
- de l'utilisation agricole de cette parcelle laquelle est déclarée à la PAC.

Les zonages présentés à l'arrêt et les capacités d'accueil générées par ces zonages, ont été jugés bien suffisants de la part de l'ensemble des PPA.

Cette demande pourra être réitérée dans les années à venir, dans le cadre d'une autre modification / révision du PLU et si le développement de ce secteur apparaît nécessaire et le permet.

Concernant la parcelle 62, celle-ci est effectivement constructible en partie. Les limites du zonage urbain se sont attachées à l'existant et à la forme urbaine de ce secteur. Vue sa situation, la parcelle 62 a bénéficié d'une large surface inscrite en zone urbaine (près de 1300 m²) ce qui apparaît largement suffisant pour accueillir des projets de construction.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

La parcelle AH/141, non constructible au P.O.S., est classée en zone N au projet de P.L.U. Elle est située en limite Sud d'une zone Ug qui se concentre à l'existant de l'enveloppe urbaine. Dans une situation de limitation des surfaces constructibles pour notamment rendre des zones naturelles et agricoles, il n'est pas possible de classer cette parcelle dans la zone Ug.

La parcelle AI/62 est intégrée dans une zone Ud dont le tracé se limite à l'existant de l'enveloppe urbaine. La parcelle AI/62 dispose d'une surface constructible largement suffisante. Comme toutes les autres parcelles du même secteur, elle est rendue inconstructible sur la partie haute pour des raisons d'insertion paysagère et rien ne justifie de modifier ce tracé.

OBSERVATION NUMERO 9 :

Madame Marie-Louise **PEROL**, demeurant Chautignat à MUROL (63790), propriétaire des parcelles AH/117 et AH/119 situées dans le bourg de SAINT-NECTAIRE (63710).

« L'an passé, des CU opérationnels ont été déposés et acceptés en mairie de SAINT-NECTAIRE concernant les parcelles AH/117 et AH/119 situées chemin de la Parre, ayant en projet de céder ces terrains à mes enfants et petits-enfants. Or, il s'avère que ceux-ci ne font pas partie du P.L.U. Je souhaite donc qu'ils soient réintégrés et restent constructibles. Restant à votre disposition au 06.23.77.41.85 ou 04.73.88.67.69. (ou 04.73.96.29.02. les lundis, mardis et vendredis). ».

REPONSE DU MAIRE :

Rappel des objectifs du PLU : Les zonages du PLU ont cherché à se limiter à l'existant, afin de répondre aux grandes directives (loi Montagne, loi Alur, LAAF, SRCE, Grenelle, ...) visant à réduire la consommation des espaces naturels et agricoles.

Les zones urbanisables sont fortement réduites au regard de plusieurs éléments :

- Paysagers et environnementaux : ces espaces bénéficient de très belles vues dominantes et frontales sur le bourg, mais sont également très perceptibles dans le paysage. La réduction des zones urbaines permet de maîtriser ces extensions et de préserver les paysages. Ce principe permet également de conserver des coupures vertes au bénéfice des espaces naturels.

- La forme urbaine de ces extensions est très étalée, linéaire ; combinée à une implantation de constructions assez aérée, favorise un mitage des espaces. Le principe de réduction des zones du PLU affiche la volonté de maîtriser les extensions et surtout préserver les atouts paysagers et patrimoniaux du bourg de Saint Nectaire.

Il n'apparaît pas raisonnable d'intégrer ces parcelles au regard :

- des espaces libres dans les zones urbaines (permettant d'accueillir de nouvelles constructions),
- des objectifs de recyclage des logements existants, vacants,
- des perspectives de développement de la commune.

Les zonages présentés à l'arrêt et les capacités d'accueil générées par ces zonages, ont été jugés bien suffisants de la part de l'ensemble des PPA.

Cette demande pourra être réitérée dans les années à venir, dans le cadre d'une autre modification / révision du PLU et si le développement de ce secteur apparaît nécessaire et le permet.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La parcelle AH/119 se situe en limites de deux zones Ug dans le bourg de SAINT-NECTAIRE Le Haut. Classée en zone naturelle, elle marque la volonté du projet de P.L.U. de limiter le zonage à l'existant des deux zones Ug qu'elle sépare. A ce titre, elle constitue une coupure verte qui doit être maintenue.

La parcelle AH/117, située à proximité de la précédente, ne peut pas être réintégrée dans la zone constructible pour les mêmes raisons. La rattacher à la zone Ug située au Nord allongerait inutilement cette zone, ce que combat le projet de P.L.U. ; l'intégrer dans la zone Ug sise à l'Ouest obligerait à replacer de nombreuses autres parcelles dans la zone constructible, ce qui n'est pas envisageable actuellement dans l'objectif d'une gestion économe des surfaces.

OBSERVATION NUMERO 10 :

Association de protection de la nature de SAINT-NECTAIRE (63710) située impasse du Lavoir, Treizanches, à SAINT-NECTAIRE (63710), représentée par son président, monsieur Christian FAUVEL.

« **Préambule** : Notre association a été créée en 1984 pour assurer la défense des "Côtes de Sailles" qui subissaient alors de fréquents incendies (d'origines douteuses). Puis devant la nécessité de défendre l'environnement sur notre commune au patrimoine écologique important, elle modifia ses statuts pour agir sur la totalité du territoire communal et fut agréée par la préfecture du Puy de Dôme pour l'environnement sur ce territoire. A ce titre

*et parmi nos actions entreprises depuis notre création, elle entama plusieurs procédures judiciaires contre des modifications du POS qui avaient pour but d'urbaniser les "Côtes de Sailles". Elle obtint ainsi **la suppression de 7 permis de construire et le reclassement en zone NAh du secteur** par jugement de la Cour d'Appel Administrative de Lyon en date du 8 mars 2007 (cf. lettre, ci-jointe, adressée au maire de Saint-Nectaire en date de 18 Nov. 2010 restée sans réponse). A signaler également que dans le but d'assurer une protection du secteur, **deux propriétaires confièrent à notre association le soin d'entretenir leurs terrains et d'en assurer la protection comme "réserve naturelle volontaire"**, mission que nous continuons d'assurer. Notre association est membre de la "Fédération Départementale Environnement et Nature" (FDEN), elle-même membre à l'échelon régional de la FRANE.*

Analyse et remarques : nous avons procédé en suivant le plan du dossier du PLU.

1-Rapport de présentation

*1.1/ Synthèse du diagnostic : page 9, on peut regretter que les perspectives de développement démographique ne prennent en compte que des activités économiques existantes ou futures sur le territoire communal et ne signalent pas le **développement possible d'activités numériques** telles que le télétravail qui peuvent participer à l'implantation de populations actives (y compris dans les villages) compte tenu de la proximité des bassins économiques clermontois et issoirien très proches, ceci d'autant plus que le Conseil Départemental fait des efforts pour développer le "Numérique en ruralité". Page 10 et 11, l'analyse de la vocation économique de la commune nous semble quelque peu limitée dans certains cas : une analyse rapide du nombre d'élèves à l'école montrerait qu'un développement a eu lieu depuis 20 ans, il y a d'autres fermes qui commercialisent directement leurs productions en saison et qui ont aussi une vocation touristique, **l'importance de l'environnement naturel** (eau et nature verte) n'est pas suffisamment mis en avant sur **l'ensemble du territoire communal** et la vision d'un thermalisme réactivé devrait faire table rase du passé pour s'orienter vers un avenir plus moderne et adapté à l'évolution sociologique.*

REPONSE DU MAIRE :

Les informations concernant le développement numérique peut être ajoutées au diagnostic du PLU pour Approbation.

L'environnement naturel est largement abordé dans les différentes pièces du PLU (notamment dans le diagnostic, P43 à 74).

L'appréhension d'un « thermalisme » réactivé est en effet cruciale dans les perspectives de développement de la commune et a vocation à proposer de nouvelles formes d'activités autour de l'eau, dans une approche non plus thermique mais de bien-être, en rendant à la ville de Saint-Nectaire son lien naturel et historique avec l'eau.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur ne partage pas les griefs formulés par l'association sur l'analyse économique du secteur. Il estime que les éléments fournis dans le dossier permettent de se faire une idée assez précise du projet communal, même si le dit-projet peut bien évidemment toujours être amélioré. La relance de l'activité thermique constitue une des orientations du P.A.D.D. ; elle est donc bien prise en compte. Mais il faudra une volonté sans faille et consacrer les moyens nécessaires pour relancer une telle activité (investisseurs, accueils des touristes, etc.), ce qui paraît compliqué dans

une période économique difficile, le passé du thermalisme sur la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) rappelant combien le maintien de cette activité économique et touristique est ardu. Quant au développement possible des activités numériques tel que le télétravail à domicile, il convient d'être prudent sur la pérennité de ce concept qui commence à soulever certaines questions (aptitude des personnes à travailler dans un environnement (le domicile) qui n'est pas forcément propice au travail, absence d'une rupture (maintien dans le domicile, isolement, etc.) ressentie par certains comme indispensable pour leur épanouissement (l'environnement d'un lieu professionnel différent), etc.

Dans l'analyse des voies de communications, il eut été opportun de signaler que les habitants des villages situés au nord du bourg empruntent plus souvent des axes secondaires autres que la RD 996 pour rejoindre les bassins d'activités de Clermont-Ferrand et d'Issoire. Sur ce chapitre de la mobilité, nous ne pouvons qu'encourager la lutte contre le mitage de l'habitat (page 14) ce qui ne semble pas avoir été, jusqu'à présent, la politique menée par les municipalités successives !

REPONSE DU MAIRE :

L'utilisation des axes secondaires peut être ajoutée au diagnostic.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet. Il estime important effectivement de bien connaître les usages en termes de mobilité pour ajuster le projet le cas échéant.

L'analyse des formes urbaines (à partir de la page 20) est trop succincte concernant particulièrement certains villages : Sauvagnat, Treizanches, Farges, les Granges, Sailles, Sapchat, comparés aux autres villages, ce qui permettrait peut-être d'explicitier ou pas certains choix de propositions faits en suivant. Concernant le potentiel foncier actuel (page 24), nous nous permettons d'insister fortement sur la réduction de celui-ci et la nécessité de protéger les zones géologiquement sensibles, voire dangereuses, afin de conserver le caractère écologiquement rural de nos villages.

REPONSE DU MAIRE :

L'objectif majeur du projet de PLU s'incarne concrètement dans une réduction extrêmement forte du foncier et de la dérive du mitage, qui dénature le caractère rural des villages. Le projet rend également une large part aux zones agricoles.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur partage l'avis du porteur de projet. Il est impossible de ne pas constater l'effort réalisé par la commune pour diminuer les surfaces constructibles et ainsi permettre une augmentation des surfaces agricoles et naturelles. Il estime par ailleurs que le dossier contient de très nombreuses informations qui éclairent correctement ceux qui en prennent connaissance ; qu'ainsi les éléments relatifs aux formes urbaines décrivent assez bien le projet communal.

Concernant l'examen des données sur l'air et l'eau, il n'est pas mentionné le risque de pollution engendré par les épandages de lisiers agricoles, en particulier sur les plateaux situés au nord de la commune et qui ne semblent pas toujours bien contrôlés. Notre association est intervenue de nombreuses fois sur ce sujet concernant à la fois les lieux d'épandages, les périodes d'épandages, la pollution des eaux par infiltration dans les sols ou par ruissellement et la pollution olfactive pour les habitants. S'ajoute à cela l'épandage par certains agriculteurs de boues de stations d'épurations, situation contraire à la volonté de garder un caractère touristique à l'ensemble du territoire communal.

REPONSE DU MAIRE :

Les contraintes engendrées par les épandages de lisiers agricoles sont effectivement présentes sur le territoire communal, lequel est effectivement rural et à forte vocation agricole.

La volonté de réduire les zones urbaines et surtout limiter le mitage des espaces agricoles, participe à limiter le nombre de personnes potentiellement exposées à ces contraintes inhérentes à la vocation économique du territoire.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

L'examen des données sur l'air et l'eau peut effectivement être complété par des données relatives à la pollution engendrée par les épandages de lisiers agricoles. Toutefois, la question se pose de savoir si les modalités de lutte contre ces pollutions relèvent bien du dispositif du P.L.U. et par ailleurs, l'épandage de boues de stations d'épuration nécessite un plan d'épandage soumis à autorisation préfectorale.

Alors que dans les orientations de plusieurs chapitres, la lutte contre le mitage foncier est mentionnée fortement (pages 14, 29, 30, 31, 50) ce point n'est pas apparent dans la "synthèse des orientations générales". Il nous paraît indispensable de rappeler cette orientation primordiale au maintien des différents caractères de notre commune évoqués dans cette analyse. La maîtrise de l'urbanisation (page 42) doit figurer dans cette "synthèse des orientations générales".

REPONSE DU MAIRE :

Le principe de lutte contre le mitage et la consommation des espaces est largement abordées dans l'ensemble des pièces du PLU. Il constitue un des points majeurs des justifications du zonage. Un projet s'apprécie dans sa globalité et non pas juste sur le diagnostic qui est le point de départ de l'élaboration du document.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur partage l'avis formulé par le porteur de projet. La lutte contre le mitage foncier est un des éléments forts du projet de P.L.U. Il ne lui paraît pas utile de répéter des indications qui figurent déjà dans une partie du dossier par ailleurs lourd et complexe.

1.2/ Justification du projet : notons que le sujet évoqué précédemment figure dans les orientations de développement du PADD (page 4).

Le bilan des surfaces (page 13) montre :

- une diminution des zones urbaines, ce qui peut paraître étonnant lorsque l'on veut développer sa population,
 - une réduction drastique des zones d'urbanisation future, ce qui est, **à priori**, une très bonne chose pour maîtriser l'urbanisation et réduire le mitage foncier,
 - une progression non négligeable des zones agricoles, conséquence certaine de la maîtrise de l'urbanisation future. Reste à savoir ce que seront ces surfaces supplémentaires : cultures ou friches ?
 - une réduction conséquente des zones naturelles, ce qui paraît incompatible avec la volonté de préserver l'environnement et le caractère naturel du territoire communal.
- Notons également que le total des surfaces dans le PLU actuel (ex POS) est de 3.351,56 ha et dans le futur PLU, elle n'est plus que 3.347,11 ha. Il manque 4,45 ha qui semblent avoir disparus !

REPONSE DU MAIRE :

Le BE reprend les surfaces écrites dans le rapport de présentation du PLU d'origine (PLU2006 modifié en février 2010). Ce zonage avait été réalisé à l'époque sur un logiciel différent (Autocad) de celui désormais utilisé.

Le PLU pour arrêt a été réalisé sous le logiciel QGis (format SHP) préconisé par les services de l'état et à partir des fichiers informatiques du cadastre (BDParcellaire2015).

Les zonages se calent aux limites communales. Les surfaces des zonages ont été calculées par le logiciel QGis et correspondent à celles du fichier informatique dénommé Commune.

L'évolution des logiciels et méthodes informatiques peuvent être à l'origine de cette différence.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Ce sujet est déjà évoqué par le commissaire enquêteur au paragraphe 4243, étant par ailleurs précisé que la superficie donnée de la commune est fixée à 3326 hectares.

Les zones urbaines : dans l'examen des **zones Ud** nous remarquons page 18 concernant le village de Treizanches, l'existence d'une bande de terrain classée A coïncée entre la zone Ud et la trame bleue de la rivière. Ce découpage nous paraît aberrant compte tenu que ces terrains trop étroits ne seront jamais exploitables par un agriculteur et qu'il pénalise les propriétaires de parcelles. Il nous paraît nécessaire de revoir ce découpage en élargissant un peu au Sud la zone Ud et en limitant la zone A à l'Est à la verticale du milieu du village.

REPONSE DU MAIRE :

Ce secteur sera modifié pour approbation.

Il apparaît effectivement que cet espace peut relever d'une gestion plus difficile, d'autant que ces espaces sont surtout occupés par des fonds de jardins existants et certains aménagés.

à l'existant de la zone Ud, soit en redonnant un peu de marge de manœuvre dans ce village de Treizanche en reclassant partiellement dans la zone Ud la partie Sud du Village, ce qui d'ailleurs correspond aux demandes formulées dans les observations numéros 11 (GIOAN), 12 (CRIE) et 13 (COHERIER). Il estime par ailleurs que les quatre constructions implantées dans le Sud-Est du Village devraient être réintégrées dans la zone Ud, ne comprenant pas les motifs de leur exclusion, en veillant toutefois à préserver la zone humide située au Sud.

Page 21 concernant les villages de Sauvagnat et Sailles, nous considérons que la suppression de toute zone Ud peut apparaître comme une "sanction" pour les habitants certes peu nombreux mais existants néanmoins de ces villages. Il serait possible de garder une zone Ud au Nord-Est de Sauvagnat et une zone Ud à l'Ouest du village de Sailles jouxtant la zone Ac, car la moitié des constructions de ces villages ne sont pas à vocation agricole !

REPONSE DU MAIRE :

Concernant Sauvagnat, ce lieu-dit n'est constitué que de quelques constructions, en mitage. Au regard de cette organisation lâche, des principes urbains et de la Loi Montagne, il n'apparaît pas raisonnable de créer une zone urbaine sur ce secteur.

De plus, il est à préciser que ces constructions existantes ne sont pas condamnées. Le règlement du PLU a pris en considération l'habitat isolé et permet les extensions de l'existant et les annexes. L'extension de l'existant dans la continuité permet de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui tout en limitant l'effet de mitage. Ce principe permet d'éviter la désaffectation des lieux et leur abandon.

De plus, d'éviter la ruine de bâtiments vacants ou abandonnés, certains bâtiments existants sont identifiés au plan de zonage par une étoile « ★ » et sont autorisés à changer de destination.

Concernant Sailles, l'ouest de ce hameau, jouxtant la zone Ac n'est composée que de quelques constructions (une maison d'habitation sur une parcelle très végétalisée, et d'anciens bâtiments agricoles juxtaposés en série). Ces bâtiments relèvent de l'architecture ancienne (pour les anciens bâtiments agricoles), ne revêtent aucun caractère urbain.

De la même manière que Sauvagnat, il est à rappeler que ces bâtiments ne sont pas condamnés. Le règlement du PLU permet les extensions de l'existant et les annexes.

Le projet de PLU témoigne de l'attention porté par la municipalité à la préservation des Côtes de Sailles.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur ne voit pas l'intérêt de créer une zone Ud dans le village de Sauvagnat en raison de sa très faible urbanisation et alors que le projet de règlement permet des évolutions des constructions existantes.

Pour les mêmes raisons, il ne voit pas l'intérêt de la création d'une zone Ud à l'Ouest de Sailles et s'étonne d'une telle demande alors que cette association a notamment pour objectif de défendre ce secteur contre une urbanisation trop importante (cf. paragraphe suivant).

*L'examen des **zones Ug** nous conduit à remarquer page 28, la création de secteurs sur les hauteurs du village de Sailles (au Nord) qui sont une incitation future à poursuivre le mitage de ce secteur ! Les permis de construire dans ce secteur ont été délivrés d'une manière "douteuse" malgré les affirmations du maire de Saint-Nectaire. En effet il s'appuie sur l'existence d'une étude d'impact réalisée en 2003 pour justifier la conformité au POS. Cette étude est précisément celle sur laquelle s'appuyait son prédécesseur pour rendre cette zone constructible. Le jugement de la Cour d'Appel Administrative de Lyon prononcé en 2007 a rendu caduque cette étude en reclassant cette zone en NAh. Malgré nos protestations (cf. nos courriers des 18 nov. 2010, 19 oct. 2011 et 15 déc. 2011) Monsieur le maire a maintenu sa position (cf. réponse du 3 nov. 2011) et a continué de délivrer des permis de construire à sa famille et ses relations amicales. En conséquence, nous demandons la suppression de toute zone de type U sur le secteur au Nord du village et le classement en zone A de l'ensemble du secteur. La création d'une zone NAh n'était due qu'à l'existence d'un permis de lotir non échut à la date de création du POS, lotissement qui ne s'est pas développé. Il y a donc lieu de **stopper fermement toute velléité de construction sur ce secteur** qui couterait cher à la collectivité, serait implanté sur des terrains géologiquement non stabilisé et qui de surcroît détruirait le caractère exceptionnel de ce balcon de verdure vu depuis le secteur touristique de l'église !*

REPONSE DU MAIRE :

Le parti du PLU est donc de préserver ces enjeux paysagers et environnementaux favorables à l'attractivité et à la mise en valeur générale de la commune. Des zonages urbains (Ug) sont conservés, mais sont fortement réduits pour stopper l'urbanisation de ce coteau. Les zones Ug cherchent à se limiter à l'existant, dans la mesure des possibilités (plusieurs PC et CU ont été validés sur le secteur et sont intégrés aux zones Ug ; les réseaux existent et sont récents). Ces zonages laissent quelques possibilités constructibles mais celles-ci seront regroupées. Le mitage est limité.

Si des modifications doivent intervenir, elles se baseront sur les observations réalisées par les PPA.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Les Côtes de Sailles, situées au Nord du village de SAINT-NECTAIRE dominant toute la vallée et offrent de magnifiques vues, notamment sur le bourg. L'urbanisation a déjà commencé sur ce secteur. Le projet de P.L.U. crée deux zones Ug : une au Nord et la deuxième au Nord-Ouest. Les réseaux sont effectivement présents. La zone Ug située à l'Ouest comprend des parcelles bâties et des parcelles

disponibles. Sur la parcelle 70, une construction est effectivement en cours (comme précisé sur le projet de zonage). En revanche, sur les parcelles 150 et 55, le projet de zonage indique une construction en cours, ce qui n'est nullement le cas sur le terrain (un permis de construire a cependant été délivré). Toutefois, le maintien de ces deux zones Ug permettra de poursuivre l'urbanisation de ce site, ce qui est fortement regrettable, notamment en termes d'insertion paysagère. Par ailleurs, ces deux zones sont en assainissement non collectif. Or, poursuivre l'urbanisation conduira inévitablement les habitants à exiger le passage en assainissement collectif, ce qui induira des coûts très importants pour la collectivité. Afin de protéger ce site et de limiter l'urbanisation à l'existant, le commissaire enquêteur estime qu'il convient de supprimer les deux zones Ug et de classer la totalité du secteur en zone A. En effet, comme pour les autres cas évoqués, ce dispositif ne nuira pas aux habitants actuels puisque le règlement permettra des annexes et des extensions. Mais au moins l'urbanisation et le mitage seront stoppés sur un site particulièrement beau qu'il convient de préserver d'une urbanisation excessive.

Page 29 concernant les villages des Granges, Sapchat, Treizanches et Lenteuges, l'expression "n'est pas appelé à se développer outre mesure" ne nous paraît pas appropriée. En effet, durant ces 20 dernières années nous avons assisté à l'implantation de nouvelles populations (jeunes retraités et jeunes couples avec enfants qui ont augmenté la population scolaire) dans ces villages et qui ont réhabilité et modernisé nombre de constructions menaçant ruines et même réalisé quelques constructions neuves. Notons en particulier les villages de Treizanches (4 constructions neuves) et Lenteuges tournés vers un accès relativement aisé de A75 et permettant une activité professionnelle vers le bassin clermontois. Ainsi la population de ces villages s'est maintenue voire développée légèrement grâce à ces apports nouveaux qui ont compensé largement la mortalité importante de ces villages depuis la fin du 20^{ème} siècle.

REPONSE DU MAIRE :

Si ces hameaux connaissent une certaine attractivité, le projet de PLU n'envisage pas le développement urbain de plus ou moins petites, unités bâties.

Les zonages définis sur ces secteurs visent à recentrer les efforts sur le remplissage de l'enveloppe urbaine, plutôt que l'extension linéaire le long des voies en entrée de village. Des potentiels fonciers existent dans les zones définies pour accueillir de nouvelles constructions. Cependant, il ne faut pas omettre que le projet de PLU vise à préserver les silhouettes bâties traditionnelles, à maîtriser le développement urbain et à ralentir le plus possible la consommation des espaces naturels et agricoles, et à favoriser le recyclage des constructions existantes (réhabilitation, rénovation).



Ex : Lenteuges : ce petit hameau, relativement dense, se love dans un écrin naturel et paysager de qualité. Il apparaît dommageable et compliqué de laisser plus se développer ce hameau : en amont, forte contrainte géomorphologique ; en aval, contrainte de pente et enjeux environnementaux sur le vallon encaissé, peu approprié pour développer de l'habitat (cadre de vie peu idéal). Des extensions linéaires le long de la voie ne sont pas recommandées.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur fait observer que le projet de P.L.U. porte sur l'avenir et non sur les années passées ; que ce projet défend, comme prioritaires en matière de développement d'urbanisme, le bourg et les trois principaux villages de Boissières, Les Arnats et Saillant. Ce choix porté par la commune paraît légitime. Il est donc logique que le zonage constructible se limite à l'existant pour les villages non prioritaires. Enfin, il est rappelé qu'un P.L.U. peut toujours être soumis à modification ou à révision pendant sa durée de vie.

L'examen des zones Ue, Ui et Uj n'appelle pas de remarques particulières de notre part sinon que nous notons avec satisfaction la création des zones Uj qui vont dans le sens de la protection de l'environnement en zone urbaine.

L'examen des zones Ut n'apporte pas de remarques sauf page 50 concernant le village de Farges. La création d'une zone touristique Ut nous paraît très surfaite car ne concerne qu'une activité commerciale de vente de produits locaux et de restauration à proximité d'un ancien habitat troglodyte visitable avec scénographie. L'activité de cette zone est liée essentiellement au calendrier des vacances et des week-ends comme toutes les activités commerciales de Saint-Nectaire en général liées au tourisme. Les grottes sont situées dans le village et non pas au Nord comme indiqué. Il ne nous paraît pas intéressant de créer une zone touristique, seul le pré situé à l'ouest du village mis à disposition par l'agriculteur et utilisé comme parking par le restaurant peut représenter une éventuelle nécessité. Nous proposons donc la suppression de cette zone Ut qui ne présente pas un intérêt touristique en développement dans un futur immédiat, le rattachement des constructions qui abritent actuellement les activités commerciales en zone Ud et compte tenu de la faible occupation du pré comme parking, le classement de celui-ci en zone A.

REPONSE DU MAIRE :

Le secteur des Farges est occupé par des activités existantes (agricole et touristique) dont la portée économique sur le territoire n'est pas négligeable. Effectivement les visiteurs viennent majoritairement durant leur temps libre (week-ends et vacances), néanmoins, les activités offertes par le site en lien avec l'exploitation agricole, fonctionnent toute l'année. Hors vacances scolaires, le site accueille en moyenne 350 groupes par an.

Il est nécessaire de réaliser une zone Ut sur le site touristique pour les raisons suivantes :

- **flécher et confirmer la vocation touristique de ce secteur,**
- **régulariser des espaces liés à l'activité : parking en entrée de village, grottes qui se situent en amont du bâtiment existant (au nord),**
- **les projets d'extension des activités du site ne peuvent être autorisés en zones A ou N. Les activités de ce type y sont interdites.**

- **la zone Ut interdit les constructions d'habitation sans lien avec les destinations autorisées sur la zone. L'objet de cette zone est bien et uniquement la vocation touristique.**

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur estime que la commune a raison de créer cette zone Ut dans le village de Farges. En effet, indiquer que cette zone Ut ne présente pas un intérêt touristique en développement dans un futur immédiat n'empêche pas de créer les conditions pour la développer. Et par ailleurs, le règlement de la zone Ut paraît suffisamment explicite pour la protéger.

L'examen des zones Uth n'apporte pas de remarques particulières si ce n'est qu'il eut été intéressant peut-être, de prévoir un petit secteur dans le cadre de l'ancien établissement thermal du Cornadore (sous l'église à l'Ouest) dans la zone Ue (cf. plans pages 26 et 35) pour permettre la protection de la buvette des sources thermales dans le cadre d'une réactivation du thermalisme.

REPOSE DU MAIRE :

La création d'un « petit secteur » Uth ne paraît pas la meilleure réponse à apporter au souci de protection du patrimoine thermal. Celui-ci se réalise concrètement dans la restauration de ce patrimoine ou dans l'établissement d'une protection MH comme cela a été réalisé récemment pour le Mont Cornadore, Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur partage la position exprimée par le porteur de projet.

Les zones d'urbanisation future : pas de remarques pour les zones AUg et AUe.

Les zones agricoles : pas de remarques particulières pour les zones A et Ac si ce ne sont les ajouts en zone A que nous avons demandés précédemment.

Les zones naturelles : le redécoupage des zones N nous semble justifié. Comme déjà signalé dans notre préambule concernant l'activité de notre association, nous avons mentionné que deux propriétaires (Messieurs Moreau et Dieu) nous avaient confié l'entretien de leurs terrains sur les "Côtes de Sailles" afin d'en faire une "réserve naturelle volontaire" (parcelles ZR 130 et ZR 131). En 2017, Monsieur Moreau a cédé sa parcelle ZR 131 à la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) dans le but de perpétuer la destination de réserve naturelle volontaire à ces terrains. Notre association poursuivant avec la LPO Auvergne cette mission sur ces deux parcelles, nous demandons, afin de les protéger contre toute incursion agricole (ce qui se produit régulièrement malgré nos protestations), à ce que celles-ci soient classées en zone N conformément au caractère esthétique et écologique de ce site.

REPONSE DU MAIRE :

Les parcelles 130 et 131 sont classées en zone A dite « non constructible », dans le sens où les constructions agricoles ne sont pas autorisées. Ces parcelles seront donc préservées.

Il est à noter qu'un classement N ne permettra pas plus de protection que la zone A, dans le sens où :

- la zone N n'interdit pas l'usage agricole des espaces.
- le PLU définit la vocation de zones, mais que l'usage des terres relève des choix des gestionnaires des parcelles concernées.

Il aurait été intéressant que la LPO se rapproche des PPA ou qu'elle se manifeste lors de l'enquête publique, afin d'apporter les arguments nécessaires à cette demande.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Les parcelles ZR/130 et ZR/131 sont implantées au Nord des Côtes de Sailles. Elles sont classées en zone agricole dans le projet de P.L.U., au sein d'un environnement foncier essentiellement agricole. Il ne paraît pas cohérent de créer une zone N constituée de deux parcelles au sein d'une vaste zone agricole. Par ailleurs, les éléments de réponse fournis par le porteur de projet sont de bon sens. En effet, un classement en zone N ne permettra pas plus de protection. Enfin, le commissaire enquêteur précise que ni la L.P.O. ni les propriétaires de ces deux parcelles ne se sont manifestés pendant le temps de l'enquête publique.

Estimation des capacités d'accueil du PLU (pages 98 et suivantes) : la remarque générale que l'on peut faire sur ce sujet est qu'il apparaît qu'aucune étude sociologique n'a été faite pour les villages de Lenteuges et Treizanches qui ont bénéficié ces dernières années d'une dynamique certaine du fait de leur accès direct vers les bassins d'activités de Clermont et d'Issoire sans passer par Saint-Nectaire. De ce fait ils sont considérés comme non évolutifs ce qui est une grave erreur d'appréciation engendrant pour eux l'absence totale de potentiel foncier habitable. Il y a lieu sans aucun doute de rectifier ce point démographique qui peut changer certaines orientations importantes.

REPONSE DU MAIRE :

Le développement urbain de ces 2 secteurs n'est pas inscrit au projet de PLU.

- Lenteuges : la volonté est de préserver cet écrin ancien lové dans les replis du relief.
- Treizanches : la volonté est de préserver sa silhouette urbaine traditionnelle.

Les zonages définis sur ces secteurs doivent favoriser le recyclage des constructions existantes (réhabilitation, rénovation), pour une valorisation du patrimoine traditionnel. L'enjeu de préserver les écrins paysagers autour des hameaux isolés est à prendre en considération.

Les demandes formulées lors de l'enquête publique, sur ces secteurs, ont été analysées et prises en considération, dans la limite du raisonnable. Une modification de zonage sur Treizanches sera opérée. Voir plus haut.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le projet de P.L.U. veut limiter le zonage à l'existant de la zone Ud dans le village de Lenteuges. A l'intérieur de cette zone, quelques parcelles sont encore disponibles, pouvant permettre ainsi d'accueillir de nouveaux habitants.

S'agissant du village de Treizanches, les mêmes éléments peuvent être précisés. Toutefois, la suppression de la zone A au Sud du village et le report de la zone Ud vers le Sud reclassent désormais partiellement certaines parcelles dans la zone constructible. Cet élément répond à l'observation formulée.

PLU et Zones humides : page 127, concernant le village de Treizanches, il n'est fait mention nulle part de l'existence d'une zone humide importante située sur le plateau au Sud du village au lieu-dit dénommé "Lacha". Cette zone est à protéger car elle dispose d'une flore et d'une faune non négligeable et devrait être classée en secteur N protégé.

REPOSE DU MAIRE :

Les espaces visés sont classés en A/N et sont donc préservés de toutes constructions.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le Sud du village de Treizanches est classé en zone N pour protéger la zone humide, puis en zone A, ce qui paraît cohérent. Ces classements concourent à la protection de ce secteur et le protègent de toute urbanisation.

L'examen de la suite du dossier ne nous amène qu'à mentionner à nouveau les remarques déjà faites dans les chapitres précédents.

En guise de conclusion, nous pourrions résumer les points principaux suivants :

- 1. Appréciation insuffisante et quelque peu erronée du secteur Nord/Est de la commune en matière sociologique et économique en particulier pour les villages de Lenteuges et Treizanches.*
- 2. Protection insuffisante contre le développement du mitage sur le secteur des "Côtes de Sailles" et manque de volonté de préservation naturelle du secteur.*
- 3. Quelques points non négligeables ont été oubliés tels que le développement du travail numérique, l'accroissement du nombre d'écoliers, l'accès facile par le Nord/Est de la commune aux bassins économiques de Clermont et Issoire, les pollutions des épandages agricoles non mentionnés, l'existence d'une réserve naturelle volontaire, l'existence d'une zone humide sur le plateau au Sud de Treizanches...*

Nous tenons à faire remarquer les points suivants sur le déroulement de l'élaboration du PLU :

1. *Le lancement de l'étude du PLU et la prescription de la révision du POS en PLU ont été acceptés par les délibérations du Conseil Municipal du 12 juin 2008 puis le choix du cabinet d'étude par délibération du 8 octobre 2008. Le projet a été arrêté par délibération du 19 juin 2017. Il s'est donc écoulé 8 ans et 8 mois pour réaliser le projet de PLU. Cette durée est excessive, environ le double du temps généralement annoncé pour un tel projet dans une commune de petite taille. On peut se poser des questions sur une telle durée qui notons-le, a permis au maire de délivrer nombre de permis de construire, en particuliers sur des zones dont on savait qu'elles ne seraient plus constructibles ensuite.*

REPONSE DU MAIRE :

Réponse groupée en fin d'observation.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Concernant les trois points situés sous le paragraphe « En guise de conclusion », les avis ont déjà été formulés plus haut.

Concernant le temps anormalement long pour l'élaboration du projet de P.L.U. de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710), le commissaire enquêteur évoque ce sujet dans le paragraphe 413 du présent rapport.

2. *Dans la délibération du 19 juin 2017, il est fait état du bilan de la concertation avec la population. Il y a eu une réunion à caractère restreint le 10 février 2009 puis une autre réunion le 10 octobre 2016 à caractère public. La population est donc restée 7 ans 8 mois sans aucune information précise sur ce qui se préparait puisqu'aucune autre information n'a été transmise à la population, le bulletin municipal annoncé dans le paragraphe 3 de la 2^{ème} délibération du 12 juin 2008 étant devenu rapidement inexistant, pas plus d'ailleurs que les affichages et les débats publics annoncés ! Notons de plus que la réunion publique du 10 octobre 2016 comportait le matin la présentation du PADD avec débat durant 2 heures, alors que ce sujet aurait mérité un après-midi complet, suivi l'après-midi de l'exposition du zonage du PLU durant aussi 2 heures alors que cette exposition méritait au moins une demi-journée complète. Nous protestons fortement contre ce manque d'information de la population d'autant plus que cette dernière réunion importante étant un lundi, jour ouvrable, peu de personnes purent se déplacer.*

REPONSE DU MAIRE :

Réponse groupée en fin d'observation.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Eléments de réponse identiques à ceux formulés précédemment.

3. *Nous constatons également que notre association fut sollicitée dès le lancement de l'étude pour participer au travail de réflexion mais dès que le sujet du zonage fut abordé, nous fumes maintenu éloigné de toute concertation. Ceci est très regrettable pour le maintien de relations cordiales entre la municipalité et les activités associatives de défense de l'intérêt collectif. ». A cette observation, sont joints les documents suivants : lettre en date du 19 octobre 2011 adressée par l'association au maire de la commune ; lettre en date du 15*

décembre 2011 adressée par l'association au maire de la commune ; lettre en date du 03 novembre 2011 adressée par le maire de la commune au président de l'association ; lettre en date du 18 novembre 2010 adressée par l'association au maire de la commune.

REPONSE DU MAIRE :

La municipalité a eu à cœur de proposer aux habitants de Saint-Nectaire un projet d'urbanisme qui concilie les besoins exprimés au quotidien pour l'amélioration du cadre de vie, avec les importantes perspectives de développement de la commune, et le respect des patrimoines naturel, historique et économique de la commune. Elle partage en cela les objectifs de l'association de Protection de la Nature de Saint-Nectaire, dont elle remercie l'implication.

Cette démarche, dans une commune très étendue et complexe quant à sa récente histoire urbanistique, nécessite du temps et n'aurait su être précipitée. Elle nécessite également des moyens humains et d'expertise dont la municipalité n'a pas toujours pu disposer. Enfin, les multiples modifications des règlements d'urbanisme au cours de la période concernée ont contribué à l'allongement de cette instruction.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur ne peut que constater le temps anormalement long pour l'élaboration de ce projet de P.L.U. A la question posée, le maire avait répondu qu'il était dû à des difficultés internes à la municipalité.

OBSERVATION NUMERO 11 :

Monsieur et madame Henri GIOAN, demeurant 2, impasse du Puits à SAINT-NECTAIRE (63710), propriétaire des parcelles ZE/57 et ZE/58 situées à Treizanches.

« Propriétaire de deux terrains sur le village de Treizanches, commune de SAINT-NECTAIRE, cadastrées section ZE parcelles numéros 57 et 58. Je viens dans le cadre du futur plan d'urbanisme local (P.L.U.) de la commune vous faire quelques remarques concernant mes dits terrains. Je pense, avec la mise en place du P.L.U. subir une double ou triple peine. A savoir que mes deux terrains sont impactés par le tracé de ce dernier. Que le P.L.U. dessine sous la limite Sud du village de Treizanches une espèce de « langue » d'une longueur et d'une surface surprenante classée A. Qui fait que la partie haute de la parcelle 57 se trouve non constructible. Que la partie basse de la parcelle 57 et la totalité de la parcelle 58 sont rendues non constructibles par la mise en place de la zone N de part et d'autre de la rase située au-dessous de ces parcelles. Habitants de ce hameau, nous trouvons que le tracé du P.L.U. tel qu'il est fait condamne ce village à n'avoir aucune construction possible, laissant ce dernier dans son « jus » sans évolution possible. Ce courrier, monsieur le commissaire, pour attirer votre attention sur ce problème. ».

REPONSE DU MAIRE :

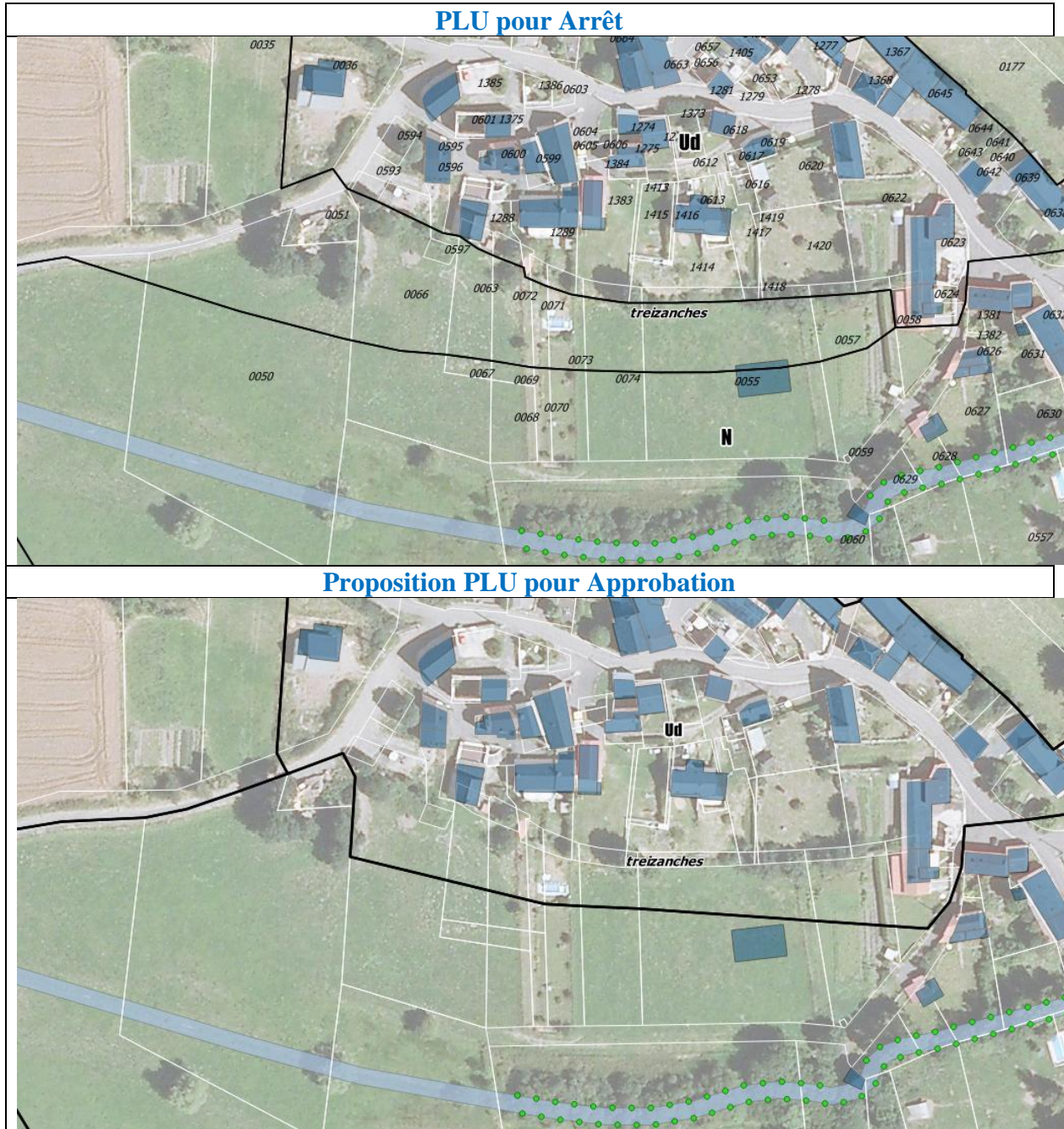
Ce secteur sera modifié pour approbation.

Il apparaît effectivement que cet espace peut relever d'une gestion plus difficile, d'autant que ces espaces sont surtout occupés par des fonds de jardins existants et certains aménagés.

Aussi, le PLU pour approbation propose de modifier ce secteur. Cette bande A est supprimée et ventilée entre les zones Ud et N.

Surfaces intégrées à la zone Ud : 2880 m².

Surfaces intégrées dans la zone N : 3025 m². La trame bleue sur le cours d'eau et ses abords est agrandie.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur partage les positions exprimées par le demandeur et la réponse donnée par le porteur du projet. Il ne comprend pas l'intérêt de cette bande classée en zone agricole au Sud du village de Treizanches, alors que par ailleurs ces parcelles ne seront jamais exploitées par un agriculteur compte tenu de leur emplacement, et demande qu'elle soit supprimée, soit en remontant la zone naturelle

à l'existant de la zone Ud, soit en redonnant un peu de marge de manœuvre dans ce village de Treizanches en reclassant partiellement dans la zone Ud la partie Sud du Village, ce qui d'ailleurs correspond aux demandes formulées dans les observations numéros 11 (GIOAN), 12 (CRIE) et 13 (COHERIER).

OBSERVATION NUMERO 12 :

Monsieur et madame Jean-Claude **CRIE**, demeurant 6 impasse des Chatons, Treizanches, à SAINT-NECTAIRE (63710), propriétaires de la parcelle ZE/73 située à Treizanches.

« Notre habitation est construite sur la parcelle 1289. Par ailleurs, nous sommes propriétaires de la parcelle ZE/73 située au Sud de la maison. Cette parcelle est constructible au P.O.S. actuel et déclassée au projet de P.L.U. Nous demandons qu'elle soit reclassée constructible au mieux totalement, ou partiellement. ».

REPONSE DU MAIRE :

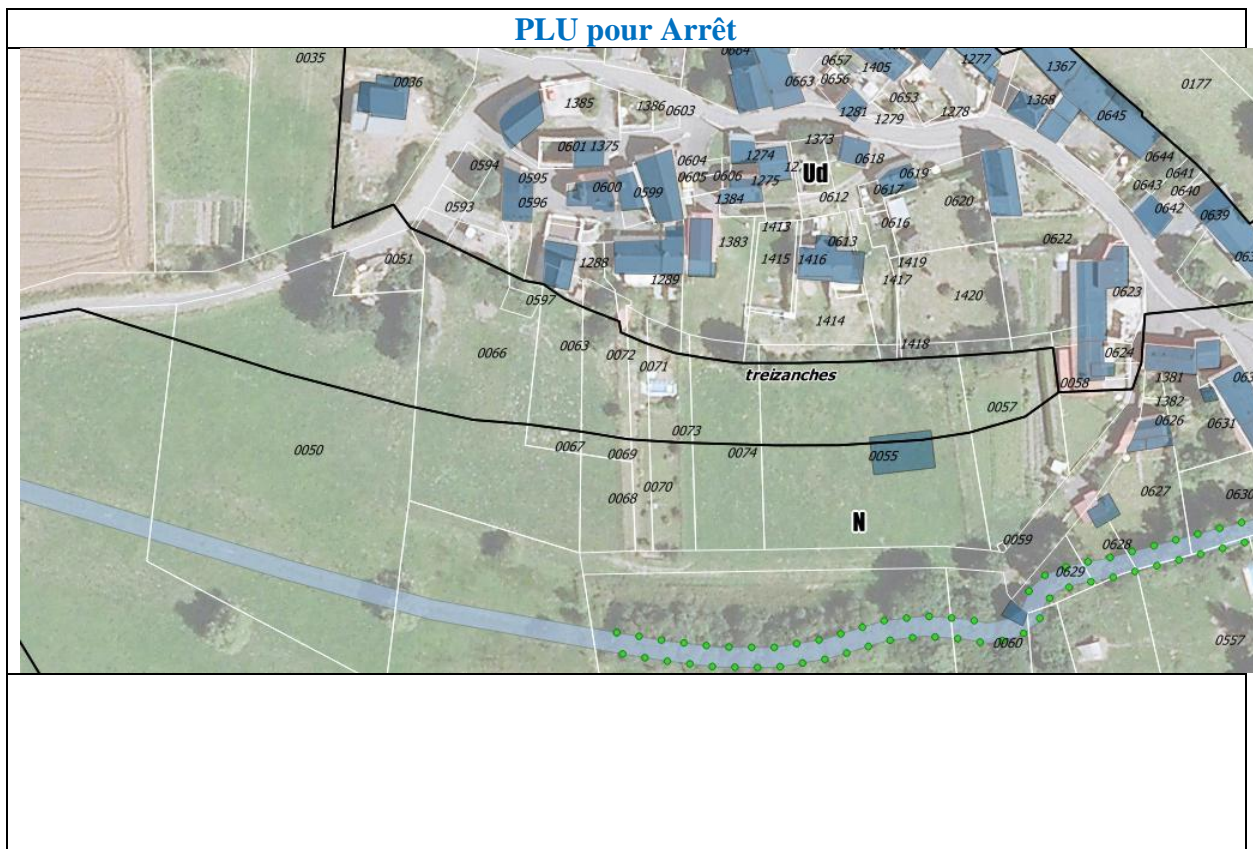
Ce secteur sera modifié pour approbation.

Il apparait effectivement que cet espace peut relever d'une gestion plus difficile, d'autant que ces espaces sont surtout occupés par des fonds de jardins existants et certains aménagés.

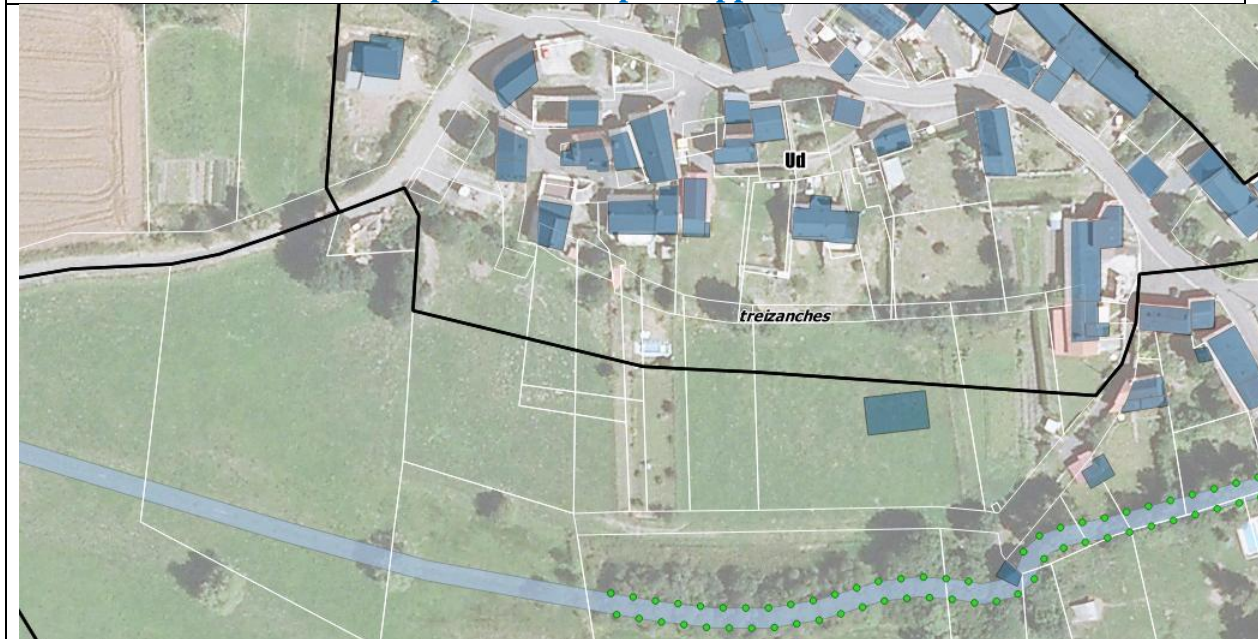
Aussi, le PLU pour approbation propose de modifier ce secteur. Cette bande A est supprimée et ventilée entre les zones Ud et N.

Surfaces intégrées à la zone Ud : 2880 m².

Surfaces intégrées dans la zone N : 3025 m². La trame bleue sur le cours d'eau et ses abords est agrandie.



Proposition PLU pour Approbation



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Cf. éléments de réponse observation numéro 11.

OBSERVATION NUMERO 13 :

Madame Marie-Claude **COHERIER**, demeurant 2, rue des Bujadas, Treizanches, à SAINT-NECTAIRE (63710), propriétaire de la parcelle ZE/66 située à Treizanches.

« Par cette lettre, je viens demander la mise en terrain constructible de ma parcelle ZE/66 à Treizanches sur la commune de SAINT-NECTAIRE. Le numéro ZE/55 étant passé en zone constructible, je ne vois pas pourquoi le mien ne le serait pas, étant dans le même prolongement ; de plus, il a un accès direct sur le chemin. ». A cette observation, est joint un plan cadastral.

REPONSE DU MAIRE :

Ce secteur sera modifié pour approbation.

Il apparait effectivement que cet espace peut relever d'une gestion plus difficile, d'autant que ces espaces sont surtout occupés par des fonds de jardins existants et certains aménagés.

Aussi, le PLU pour approbation propose de modifier ce secteur. Cette bande A est supprimée et ventilée entre les zones Ud et N.

Surfaces intégrées à la zone Ud : 2880 m².

Surfaces intégrées dans la zone N : 3025 m². La trame bleue sur le cours d'eau et ses abords est agrandie.



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Cf. éléments de réponse observation numéro 11.

OBSERVATION NUMERO 14 :

Monsieur Roland **MAYET**, demeurant 3, rue de la Glisse à SAINT-NECTAIRE (63710).

« Demande que le règlement écrit concernant les zones constructibles soit modifié sur le point suivant : il est indiqué « dans le cas de toitures, les pentes seront comprises entre 45° et 55° ». Je demande que ce point précis soit supprimé afin de faciliter la restauration des maisons existantes. En effet, une telle règle imposera des travaux importants pour les

toitures : nouvelles charpentes et réhaussement des pignons, ce qui générera des frais importants. ».

REPONSE DU MAIRE :

Il est précisé dans le règlement que « Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas dans certains cas : Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés. »

Ce point devrait permettre la restauration de l'existant.

Néanmoins, afin de préciser la règle dérogatoire, celle-ci peut être complétée par les termes suivants : « ... et les pentes d'origine pourront être respectées. »

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

L'observation déposée par monsieur MAYET est importante. En effet, la rédaction du règlement des zones urbaines prête à confusion et mérite d'être précisée. En effet, actuellement, une lecture restrictive permet de conclure que toutes les pentes de toiture seront comprises entre 45° et 55°. Pour éviter les écueils évoqués, il est préférable de préciser que « les pentes d'origine pourront être respectées ». Il convient de noter que le président de la Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme soulève, dans son avis consultatif, les mêmes difficultés pour les bâtiments agricoles concernant cette règle relative à la pente des toitures.

OBSERVATIONS NUMEROS 15 :

Monsieur Serge **VENDANGES**, pour le compte de son épouse, madame Marie-Françoise **DABERT**, demeurant Les Granges à SAINT-NECTAIRE (63710), propriétaires de la parcelle G/867 située Les Granges.

« Mon épouse est propriétaire de la parcelle G/264, superficie 7264 m2, située village des Granges. Cette parcelle n'est pas constructible au P.O.S. actuel. Dans le projet de P.L.U., elle est partiellement constructible. Je demande que la zone constructible soit agrandie car j'ai le projet de construire deux maisons pour mon fils et moi-même. ».

REPONSE DU MAIRE :

Les intentions de l'intéressé ont été prises en considération dans le projet de PLU pour arrêt, au regard de l'agrandissement de la zone urbaine des Granges. Comme le précise l'intéressé, une partie de la parcelle a été classée en zone urbaine au PLU, alors qu'elle était inconstructible au POS. La surface accordée au PLU est de 1655 m² environ, ce qui apparait largement suffisant pour installer une ou deux habitations.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Il convient de préciser que le litige porte bien sur la parcelle G/867 située Les Granges, et non sur la parcelle G/264 (erreur de monsieur VENDANGES). Le projet de P.L.U. propose de réduire la zone Uda de l'ancien P.O.S. pour conserver l'ambiance rurale et la silhouette du village. En d'autres termes, la parcelle non bâtie G/867, qui se situe à la limite Est de la zone Ud aurait dû logiquement être exclue de cette zone constructible. Or, le projet classe une partie de cette parcelle dans la zone Ud, et le reste en zone

agricole. Cet élément montre que le porteur de projet a déjà pris en compte les demandes de monsieur VENDANGES et que rien ne justifie d'agrandir la zone constructible.

44 - Analyse bilancielle :

En matière d'urbanisme, la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) est actuellement placée sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.), l'ancien plan d'occupation des sols (P.O.S.) étant caduc depuis le 27 mars 2017. Cet ancien P.O.S., qui prévoyait une consommation trop importante des espaces, devait être remplacé par un plan local d'urbanisme (P.L.U.), pour notamment se mettre en conformité avec les nouvelles normes législatives et réglementaires, notamment la loi Montagne, et les documents supra communaux.

La commune de SAINT-NECTAIRE (63710) est donc bien engagée dans l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme portant un projet fondamentalement différent de l'ancien document et plus conforme aux nouvelles dispositions.

Le projet de P.L.U. défendu par la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) est un projet de qualité, même s'il peut et doit être amélioré sur plusieurs points. Il vise notamment à atteindre les objectifs suivants :

- un développement urbain maîtrisé et une restructuration des espaces urbanisés plus conforme à son évolution démographique ; à cet égard, le projet définit bien les secteurs prioritaires d'urbanisation que sont le bourg et les principaux villages de Saillant, Les Arnats et Boissières ;
- une utilisation économe des espaces naturels en préservant des secteurs affectés aux activités agricoles (la zone agricole est étendue) et en protégeant les sites, les milieux et les paysages naturels (les zones d'urbanisation future sont particulièrement diminuées), sauf sur les Côtes de Sailles où le projet pourra connaître une évolution en terme d'insertion paysagère ;
- une conservation du patrimoine culturel, qui est une donnée importante sur cette commune ; à titre d'exemple, le secteur de l'église est particulièrement protégé ;
- une préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville, sauf à l'entrée Ouest de Saillant où le projet pourra être amélioré ;
- une mixité sociale dans l'habitat et une diversification de l'offre d'habitat et d'équipement touristique ;
- une amélioration de la sécurité et de la salubrité publiques par la création d'emplacements réservés liés au stationnement ;
- une prévention des risques naturels prévisibles, avec notamment la prise en compte du P.P.R.N.P.i. de la Couze Chambon et des risques argiles ;
- une protection des milieux naturels et des paysages, avec notamment une meilleure prise en compte des zones humides.

Tirant les conséquences des dispositions néfastes de l'ancien P.O.S. et des évolutions imposées par les normes supérieures, ce projet :

- certes, abaisse la superficie des zones naturelles de 1550 hectares à 1275 hectares, étant précisé que ce déclassement intervient essentiellement au profit de zones agricoles, les terrains déclassés relevant plus de l'agriculture (prairies) ;
- augmente les zones agricoles de 1596 hectares à 1973 hectares ;
- mais encore diminue les zones urbaines de 117,6 hectares à 95,11 hectares et surtout les zones d'urbanisation future, passant de 87,96 hectares à 4 hectares, opérant ainsi un véritable retournement par rapport à l'ancien P.O.S. et abondant vers une stratégie affirmée de diminution des surfaces constructibles.

A l'évidence, ce projet vise à promouvoir l'intérêt général de la collectivité. Au demeurant, même si certains comportent des réserves, parfois importantes et qui doivent être prises en compte par le porteur de projet, les avis formulés par les différents organismes obligatoirement consultés sont tous favorables, à l'exception de l'avis défavorable formulé par l'Agence Régionale de Santé, estimant que le projet de P.L.U. n'est pas compatible avec la protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine et les servitudes associées. Enfin, les observations et propositions formulées par le public, qui a participé de façon restreinte à cette consultation, concernent, pour l'essentiel, des situations individuelles, qui visent notamment à contester le déclassement de parcelles constructibles, en zone agricole ou zone naturelle, à l'exception des observations déposées par l'association de protection de la nature de SAINT-NECTAIRE qui effectue une analyse relativement détaillée du dossier et qui posent certaines questions justifiées, qui méritent donc une attention particulière.

Fait et clos à CHAMALIERES (63400), le 07 février 2018.

Yves **REYNARD**,
commissaire enquêteur.

PIECES JOINTES AU RAPPORT

NUMERO UN :

- Arrêté sans numéro en date du 23 octobre 2017 de monsieur le maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) prescrivant l'enquête publique.

NUMERO DEUX :

- Lettre en date du 20 septembre 2017 de monsieur le maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) sollicitant monsieur le président du tribunal administratif de CLERMONT-FERRAND (63000) pour la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique réglementaire.

NUMERO TROIS :

- Décision numéro E17000153/63 en date du 27 septembre 2017 de monsieur le président du tribunal administratif de CLERMONT-FERRAND désignant le commissaire enquêteur.

NUMERO QUATRE :

- Avis d'ouverture d'enquête publique paru dans les annonces légales de la presse, sur le site Internet de la préfecture du Puy-de-Dôme et affiché sur le territoire communal.

NUMERO CINQ :

- Plan d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique sur le territoire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710).

NUMERO SIX :

- Capture d'écran réalisée le 10 novembre 2017 par le commissaire enquêteur sur le site Internet de la préfecture du Puy-de-Dôme – informations annonçant l'enquête publique au moins quinze jours avant le début et donnant accès à l'arrêté d'organisation, à l'avis d'ouverture d'enquête publique et à l'ensemble des pièces composant le dossier soumis à enquête publique.

NUMERO SEPT :

- Première parution de l'avis d'enquête publique dans les annonces légales du journal La Montagne, édition du vendredi 10 novembre 2017, et du journal Le Semeur, édition du vendredi 10 novembre 2017.

NUMERO HUIT :

- Deuxième parution de l'avis d'enquête publique dans les annonces légales du journal La Montagne, édition du mardi 28 novembre 2017, et du journal Le Semeur, édition du vendredi 01 décembre 2017.

NUMERO NEUF :

- Certificat d'affichage et de publicité en date du samedi 13 novembre 2018 établi par monsieur le maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710).

NUMERO DIX :

- Courriels tests de bon fonctionnement sur l'adresse PLU@ville-saint-nectaire.fr.

NUMERO ONZE :

- Délibération du 12 juin 2008 prescrivant l'élaboration de l'étude du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710).

NUMERO DOUZE :

- Délibération du 12 juin 2008 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme et définissant les modalités de la concertation.

NUMERO TREIZE :

- Délibération du 08 octobre 2008 retenant le cabinet **DESCOEUR** pour la constitution du dossier.

NUMERO QUATORZE :

- Délibération du 19 juin 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet élaboré de plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710).

NUMERO QUINZE :

- Synthèse des observations consécutivement aux avis émis par la M.R.A.E., la C.D.P.E.N.A.F., les personnes publiques associées et les personnes publiques consultées.

NUMERO SEIZE :

- Mémoire en réponse du maire sur les avis émis par la C.D.P.E.N.A.F., les personnes publiques associées et les personnes publiques associées.

NUMERO DIX-SEPT :

- Avis n° 2017-ARA-AUPP-00322 émis le 17 octobre 2017 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes.

NUMERO DIX-HUIT :

- Procès-verbal de synthèse des observations et propositions émises par le public pendant le temps de l'enquête publique.

NUMERO DIX-NEUF :

- Mémoire en réponse de monsieur le maire de la commune de SAINT-NECTAIRE (63710) sur les observations et propositions formulées par le public pendant le temps de l'enquête publique.