

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

## ***ENQUETE PUBLIQUE***

-----

**- ENQUETE PREALABLE A LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**- ENQUETE PARCELLAIRE**

**SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC  
REPUBLIQUE ET DE SES ABORDS**

**Commune de  
COURNON**

**Rapport**

Remis le 14 janvier 2022

Martine VIEIRA  
Commissaire enquêteur

**29 novembre 2021  
14 décembre 2021**

# Sommaire

## **PREMIERE PARTIE - RAPPORT**

<b>CHAPITRE I – GENERALITES</b>	<i>page 4</i>
1.1 <i>Objet de l'enquête</i>	<i>page 4</i>
1.2 <i>cadre juridique</i>	<i>page 4</i>
1.3 <i>contexte et caractéristiques du projet</i>	<i>page 5</i>
1.4 <i>composition du dossier</i>	<i>page 6</i>
<b>CHAPITRE 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L ENQUETE</b>	<i>page 7</i>
2.1 <i>Désignation du commissaire enquêteur</i>	<i>page 7</i>
2.2 <i>Concertation avec l'autorité organisatrice</i>	<i>page 7</i>
2.3 <i>Organisation des permanences</i>	<i>page 8</i>
2.4 <i>Compréhension, appropriation du projet</i>	<i>page 8</i>
2.5 <i>Climat de l'enquête</i>	<i>page 8</i>
2.6 <i>Information effective du public</i>	<i>page 8</i>
2.7 <i>Clôture de l'enquête et modalités de transfert</i>	<i>page 9</i>
2.8 <i>Participation du public à l'enquête</i>	<i>page 9</i>
<b>CHAPITRE 3 – CONCERTATION DE LA MRAe</b>	<i>page 9</i>
<b>CHAPITRE 4 – COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D URBANISME</b>	<i>page 10</i>
<b>CHAPITRE 5 – OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<i>page 11</i>

---

*Enquêtes publiques conjointes du 29 novembre au 14 décembre 2021* *page 1*

- *Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.*
- *Enquête parcellaire.*

**CHAPITRE 6 – ANALYSE DES OBSERVATIONS** page 14

**DEUXIEME PARTIE - CONCLUSIONS MOTIVEES** page 15

**CHAPITRE I – RESUME DE L ENQUETE** page 15

1.1 Le projet page 15

1.2 Le déroulement de l'enquête page 16

**CHAPITRE II – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** page 17

2.1 Sur La forme page 17

2.2 Sur le fond page 17

**TROISIEME PARTIE : L'ENQUETE PARCELLAIRE** page 20

**CHAPITRE I- PROCES VERBAL DE L'ENQUETE** page 20

**CHAPITRE II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** page 21

## **ANNEXES**

### **PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

1. Procès verbal de synthèse

2. Mémoire en réponse

---

Enquêtes publiques conjointes du 29 novembre au 14 décembre 2021 page 2

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.
- Enquête parcellaire.

**Commissaire enquêteur : Martine VIEIRA** 10 impasse des églantiers 63540 Romagnat

Tél : 04 73 62 68 61

Tél : 06 67 09 47 27

**Date de l'enquête publique :** Enquête publique du 29 novembre 2021 au 14 décembre 2021 inclus

**Objet des enquêtes publiques conjointes :**

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.
- Enquête parcellaire.

**Date du rapport :** 12 janvier 2022

**Sommaire du rapport :**

---

*Enquêtes publiques conjointes du 29 novembre au 14 décembre 2021*

*page 3*

- *Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.*
- *Enquête parcellaire.*

COMMUNE DE COURNON

# PREMIERE PARTIE: RAPPORT

## 1. GENERALITES

**Demandeur** : La préfecture du Puy de Dôme

### 1.1 Objet de l'enquête :

Le dossier soumis à enquête regroupe :

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- une enquête parcellaire

- L'enquête publique concerne une opération publique d'aménagement du centre-ville de Cournon d'Auvergne conduite sous une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), s'inscrivant dans le projet de restructuration du réseau de transports de la métropole « InspiRe ».

l'enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de l'EPF Auvergne pour la réalisation du projet d'aménagement de la place de la République et de ses abords.

Le périmètre de la DUP correspond au périmètre de la ZAC République auquel s'ajoute la parcelle BS 500 située en limite est de la ZAC.

- L'enquête parcellaire s'inscrit dans la réalisation du projet car la commune souhaite acquérir les terrains nécessaires à l'accomplissement de l'opération.

### 1.2 Cadre juridique :

le cadre juridique de la présente enquête est défini par les codes suivants :

le code de l'environnement

le code de l'urbanisme.

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique aux articles L 110-1, L 112-1 et R11-1 à R 112-24.

---

*Enquêtes publiques conjointes du 29 novembre au 14 décembre 2021*

*page 4*

*- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.*

*- Enquête parcellaire.*

COMMUNE DE COURNON

L'enquête publique est organisée par un arrêté préfectoral.

### **1.3 Contexte et caractéristiques du projet:**

#### **1.3.1 Contexte**

.La commune de Cournon souhaite restructurer l'actuelle place Joseph Gardet et ses abords qui a vocation à devenir une nouvelle centralité à l'échelle de la commune et de la Métropole.

La réalisation de ce projet se fait dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dénommée ZAC République.

L'aménagement du secteur comprend aussi des opérations connexes situées hors du périmètre de la ZAC mais tout aussi essentielles pour l'aménagement d'ensemble du cœur de ville de Cournon d'Auvergne. C'est ainsi que la parcelle BS 500 ne fait pas partie de la ZAC mais est comprise dans la DUP. L'espace Gimel en proximité immédiate de la place, propriété de la commune est appelé à devenir parking.

#### **1.3.2 Les objectifs du projet**

Les objectifs ont été définis dans la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2013.

- Conforter le cœur de ville sur le plan démographique en développant une offre d'habitat diversifiée.
- Renforcer le rôle fédérateur de la place en faisant un espace public majeur, multifonctionnel et porteur d'une image urbaine forte.
- Conforter l'animation urbaine
- Dissuader la circulation de transit tout en facilitant l'accès aux commerces et services.
- Donner plus de confort et d'agrément aux déplacements doux en renforçant la cohérence et la continuité des tracés.
- Libérer l'espace de l'emprise de la voiture, tout en maintenant à proximité une offre de stationnement important.
- Constituer un paysage urbain cohérent en restructurant les espaces publics et recomposant leurs abords.
- Conduire un projet ambitieux sur le plan environnemental.

#### **1.3.3 Le coût des travaux**

Les dépenses prévisionnelles de l'opération sont évaluées à 15 281 000 €.

#### 1.4 Composition du dossier :

le dossier est composé des éléments suivants :

a/ La délibération du 23 mars 2021 du conseil municipal demandant de soumettre à enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique, le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.

Par cette même délibération, le conseil municipal s'est prononcé favorablement pour déléguer à l'Établissement Public Foncier Auvergne (EPF) la conduite de l'ensemble de la procédure d'expropriation.

b/ La délibération du 29 avril 2021 de l'EPF acceptant cette délégation.

c/ La délibération du conseil métropolitain du 28 mai 2021 approuvant la modification n° 1 du PLU de la commune de Courmon.

d/ La décision de la MRAe après examen au cas par cas sur le projet de la ZAC République. Le projet de création de la ZAC République n'est pas soumis à étude d'impact.

e/ La décision de la MRAe après examen au cas par cas sur le projet de l'espace Gimel. Le projet d'aménagement d'un parking public paysager aérien de 83 places rue Gimel n'est pas soumis à l'évaluation environnementale.

f/ La demande du 07 octobre 2021 de la préfecture demandant la désignation d'un commissaire enquêteur.

g/ La décision n° E 21000090/63 du 13 octobre 2021 du Président du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur chargé de l'enquête.

h/ L'arrêté préfectoral du 22 octobre 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique regroupant

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- une enquête parcellaire

sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords sur le territoire de la commune de Courmon.

L'arrêté préfectoral modificatif du 3 décembre 2021 portant suppression du 3ème paragraphe de l'article 5.

i/ L'avis de l'enquête publique émanant de la préfecture, en date du 22 octobre 2021 précisant les modalités d'organisation de l'enquête ainsi que les dates de permanences.

j/ le dossier de l'enquête proprement dit

\* Le dossier proprement dit réalisé par Urbassistance  
Monsieur Cyril BAUMANN  
20 île de Woerth 67150 ERSTEIN

\* Le bilan de la concertation sur l'aménagement de la place Joseph Gardet  
et de ses abords réalisé par Axesaone  
17 quai Fulchiron  
69005 Lyon

\* Le dossier d'enquête parcellaire

k/ le registre d'enquête concernant la DUP.

l/ Le registre d'enquête concernant le parcellaire.

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Désignation du Commissaire enquêteur :**

Par décision n° E21000090/63 en date du 13 octobre 2021, le Président du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand a désigné Madame Martine Vieira en qualité de commissaire enquêteur chargé de la présente enquête.

### **2.2 Concertation avec les autorités organisatrices :**

#### **Entretien téléphonique avec les services de la Préfecture**

Les modalités de l'enquête ont été définies. la date et la durée de l'enquête, la date et les heures des permanences ont été arrêtées.

#### **Rencontre du jeudi 18 novembre 2021 avec les services de la mairie :**

Madame Nelly Vidailac Responsable services Aménagement Urbain, Monsieur Mahir Kaya chargé d'opération, Madame Charlene Gorse, Manager centre ville commerce-économie ont présenté le projet ainsi que le plan de circulation envisagé lors de la mise en service du BHNS (bus à haut niveau de service) prévu pour 2026.

#### **Rencontre du mardi 23 novembre 2021 avec l'EPF Auvergne.**

Madame Anne Charlotte Combarieu - négociateur foncier, a présenté le dossier concernant l'état d'avancement de la maîtrise publique et des baux d'occupation. Un état



cartographique à jour au 23 novembre 2021 a été produit (voir annexes).

### **Rencontre du mardi 21 décembre 2021. Remise en main propre du procès verbal de synthèse.**

Lors de la réunion en mairie avec Monsieur Mahir Kaya, il a été fait état de toutes les observations, écrites sur le registre, par courrier ou dites oralement lors d'une visite.

### **2.3 Organisation des permanences :**

Quatre permanences ont été organisées en mairie de Cournon.

- Lundi 29 novembre 2021 de 10h à 12h
- Vendredi 03 décembre 2021 de 10h à 12h
- Mardi 7 décembre 2021 de 10h à 12h
- Mardi 14 décembre 2021 de 15h à 17h

### **2.4 Compréhension, appropriation du projet :**

Une visite sur le site lui même a été réalisée le 10 novembre 2021. Elle a abouti à une mémorisation très précise du nouveau projet, de la place en elle même, des bâtiments à démolir, des parcelles à acquérir, de la mise en place des nouvelles structures concernant le BHNS, sans oublier l'emplacement du nouveau parking (les travaux ont d'ailleurs commencé) et d'autres possibilités de stationnement à proximité.

### **2.5 Climat de l'enquête :**

l'enquête s'est déroulée dans des conditions tout à fait satisfaisantes, une salle a été réservée afin de recevoir le public dans de bonnes conditions.

### **2.6 Information effective du public :**

► la publication d'un avis d'enquête dans deux journaux locaux : La Montagne et le Semeur Hebdo.

- Première publication :

Le vendredi 19 novembre 2021 pour La Montagne et Le Semeur Hebdo. -Soit huit jours au moins avant le début de l'enquête.

- Deuxième publication

---

*Enquêtes publiques conjointes du 29 novembre au 14 décembre 2021*

*page 8*

- *Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.*

- *Enquête parcellaire.*

le vendredi 3 décembre 2021 - Soit dans les huit jours qui ont suivi l'ouverture de l'enquête.

► L'affichage publicitaire pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux réservés à cet effet à la mairie.

## **2.7 clôture de l'enquête et modalités de transfert :**

L'enquête publique a été clôturée le mardi 14 décembre 2021 à 17h.  
Les deux registres d'enquête publique ont été clos et signés par le commissaire enquêteur.

## **2.8 Participation du public à l'enquête**

Lors de ma troisième permanence, un courrier reçu en date du 3 décembre en mairie a été placé dans le registre. Quatre riverains à l'ouest de la place sont venus discuter de leur ressenti. Lors de la 4<sup>ème</sup> permanence 4 courriers ont été remis.

## **2.9 Rectificatif**

L'arrêté préfectoral n° 20211958 en date du 22 octobre 2021 prévoyait dans son article 5 « L'EPF Auvergne, responsable du projet, produira également à l'affichage du même avis, visible de la voie publique, sur le lieu ou à proximité immédiate du projet d'aménagement de la ZAC République. »

L'arrêté préfectoral rectificatif n° 20212124 en date du 03 décembre 2021 a été publié comme suit.

Article 1 L'arrêté n° 20211958 du 22 octobre 2021 est modifié comme suit puisque comportant une erreur matérielle dans son article 5.

La formule portée dans l'article 5 dudit arrêté « l'EPF Auvergne responsable du projet, procédera également à l'affichage du même avis, visible de la voie publique, sur le lieu ou à proximité immédiate du projet d'aménagement de la ZAC République » est supprimée.

L'enquête visée dans cet arrêté est une enquête de droit commun au titre du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

## **3. CONCERTATION DE LA MRAe**

### **3.1 Sur le projet de la ZAC République : projet de restructuration de la place Joseph Gardet et de ses abords.**

---

*Enquêtes publiques conjointes du 29 novembre au 14 décembre 2021*

*page 9*

- *Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.*
- *Enquête parcellaire.*

Par la décision n° 2017-ARA- DP00461, après examen au cas par cas, La MRAe a indiqué dans son article 1<sup>er</sup> que « le projet de création de la ZAC République sur la commune de Cournon d'Auvergne présenté par la mairie représentée par MR Bertrand Pascuito, maire, n'est pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement».

### **3.2 Sur le projet dénommé « Aménagement d'un parking paysager aérien de 83 places rue Gimel »**

Par décision n° 2020-ARA-KKP-2430, après examen au cas par cas, la MRAe a indiqué dans son article 1<sup>er</sup> que « le projet d'aménagement d'un parking public, aérien de 83 places rue Gimel n'est pas soumis à l'évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement».

## **4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D URBANISME**

La programmation a été définie en fonction des enjeux métropolitains inscrits dans le Plan de Déplacement Urbain (PDU), le programme local de l'habitat (PLH) et le PLUi en cours d'élaboration.

L'opération est compatible avec les orientations et dispositions réglementaires du Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur ayant fait l'objet d'une première modification du dossier de réalisation de la ZAC République dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 6 - modification approuvée le 21 mai 2021.

La modification n° 1 avait notamment pour objet de traduire les volets urbains paysagers et environnementaux de la ZAC République dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'actuel projet de la place de la République correspond aux objectifs fixés dans le cadre de l'OAP Place de la république en matière de structuration de la commune, de création de logements et d'équipements publics.

Il est également compatible avec les mesures d'évitement et de réduction prévues dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU concernant l'OAP place de la République.

- *Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.*
- *Enquête parcellaire.*

## 5. OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Sept personnes se sont manifestées soit par un courrier, soit par une visite, soit les deux à la fois. Une personne a porté ses observations sur le registre. Une personne est venue à ma rencontre pour de simples informations sur le projet.

Nom	Visite	Courrier	Registre	Permanence
Guedj Pierre		X		3ème
Jérémie Yves	X	X		3ème et 4ème
Chéné Eric	X	X		3ème et 4ème
Rousseau François	X	X		4ème
Rozière	X			4ème
Scata	X		X	4ème
Marche Georges	X	X		4ème

### - 1/ Observations de Monsieur Guedj :

Dans son courrier du 2 décembre 2021, reçu en mairie le 03 décembre 2021, Monsieur Guedj propriétaire de la parcelle BS 359, et de l'édification (un cabinet médical et un appartement) s'élève contre la façon dont se sont déroulées les négociations et l'offre de rachat qui a été faite.

### - 2/ Observation de Monsieur Scata :

Par son observation portée sur le registre, Monsieur Scata locataire du bar le scoubidou se montre très inquiet. Il va être expulsé dans un avenir tout proche et il n'a pas de proposition de local de remplacement pour l'exercice de sa profession. Oralement, il m'a précisé qu'il ne veut pas d'indemnité mais une relocalisation.

### - 3/ Observations de Monsieur Marche :

Lors de sa visite à la quatrième permanence, Monsieur Marche (nu-propriétaire) a déposé un courrier en son nom mais aussi au nom de sa mère, Madame Marche Renée (usufruitière), et de sa sœur Madame Friaud Brigitte née Marche (nue-propriétaire). Ils sont propriétaires place de la république, de la parcelle BT 234 et du local commercial (pizzeria Benfica) s'y trouvant.

Ils ne sont pas d'accord avec les propositions faites par l'EPF.

- Sur la première proposition : - Acquisition du bien pour un montant de 140 000€ : le local commercial engendre un loyer, source de revenu pour Madame Marche usufruitère. La solution proposée ne prévoit pas de dédommagement à propos de cette perte de revenu, ni d'indemnisation pour réparer les frais de réinstallation.
- Sur la deuxième proposition : - Échange avec une parcelle constructible complémenté d'une soulte pour atteindre la somme de 140 000€.  
La perte de revenu mensuelle ne sera pas compensée. Ils demandent à disposer d'un bien équivalent garantissant un revenu mensuel égal à celui perdu.

#### **- 4/ Observations de Monsieur Jérémie :**

De part sa visite et son courrier, Monsieur Jérémie propriétaire de la parcelle BX 91, 11 avenue de la République fait les remarques suivantes :

- Un îlot de verdure de grandeur identique existe déjà à proximité immédiate, juste de l'autre côté de la place. Pourquoi le bétonner, y construire des immeubles et ailleurs (à l'est) démolir des constructions existantes pour en faire un parc ?  
*« La construction prévue (une dizaine de blocs d'immeubles d'habitation) est-elle d'utilité publique au réaménagement de la place au nom de la densification alors que plus bas un projet de 117 logements va voir le jour ? »*
- Le projet de densification de l'îlot fait que deux immeubles se trouveront juste en face sa maison et à très peu de distance. N'y a-t'il pas une implantation plus compatible ?
- A la lecture du journal de Cournon dans son n° 217 (été 2021), Mr Jérémie découvre le projet plus lointain d'un axe vert est-ouest partant de la place de la République pour rejoindre l'allée du stade. Cet axe coupe sa propriété en deux. Il souhaiterait être concerté en raison de nombreux problèmes.  
Il pose une question : *« Doit-on entendre que la validation de la déclaration d'utilité publique valide également cette zone hors ZAC ? »*
- Il pense que la priorité actuelle est de résoudre le problème de la déviation de Cournon et s'interroge. Que va devenir la vingtaine de tilleuls situés en bordure de la place ?  
Des copies de documents et des photos viennent compléter le courrier.

#### **- 5/ Observations de Monsieur Chéné :**

De part sa visite et son courrier (remis par la poste, mais également porté par Monsieur Rousseau son voisin), Monsieur Chéné - propriétaire de la parcelle BX 91 - 9 avenue de la République à Cournon fait les remarques suivantes :

---

Enquêtes publiques conjointes du 29 novembre au 14 décembre 2021

page 12

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.
- Enquête parcellaire.

- Des espaces verts existent déjà à proximité de la place, ils sont pourvus de grands arbres.  
« Il est illogique et non écologique de bétonner tous ces espaces verts existants pour construire quelques habitations de plus alors qu'à 400 mètres de la place seront construits 117 logements. »
- Il insiste également sur l'importance des commerces de bouche pour redynamiser la place et verrait bien la présence d'un marché couvert connecté à un parking souterrain ou aérien.  
Des photos jointes au courrier viennent compléter le dossier.

#### - 6/ Observations de Monsieur Rousseau :

De part sa visite et son courrier, Monsieur Rousseau propriétaire de la parcelle BX 92, 7 avenue de la République à Cournon fait les remarques suivantes :

- Du point de vue environnemental :  
Le projet supprime des surfaces existantes pour y implanter des immeubles -une quarantaine de logements pour une quinzaine de places de parkings.  
La modification prévue du plan de circulation paraît incohérente.  
« Dans quelle mesure une commune peut elle modifier la RD 212 qui semble être une voie départementale ? »  
Questionnements sur les difficultés de circulation, sur la pollution. Comment accéder au parking Gimel ? Le nombre de places de parking sera inférieur au nombre actuel.
- Du point de vue sociétal :  
« L'attractivité d'un cœur de ville ne peut pas se faire en bétonnant »  
Il imaginerait bien sur la place, une halle marchande couverte implantée sur un parking en sous sol, il insiste sur l'importance des commerces de bouche ainsi que d'autres commerces plus divers autour de la même place.  
Dans la zone existante, des projets de jardin public, jardins partagés etc... permettraient de conserver un poumon vert à proximité de la place.

#### - 7/ Visite de Monsieur Rosière :

lors de la dernière permanence, Monsieur Rosière demeurant place de la République BX 98 dont l'habitat est conservé (patrimoine vernaculaire maison de polyculteur), vient simplement s'informer sur le projet.

## 6. ANALYSE DES OBSERVATIONS

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.
- Enquête parcellaire.

- Les trois premières observations concernent des personnes directement impactées par le projet. Les solutions proposées par l'EPF n'ont pas abouti. Elles sont menacées d'expropriation.
- Les observations n° 4 ; 5 ; 6 émanent de riverains de la place de la république. Ils sont groupés autour de ce qu'ils nomment « *espaces verts existants* » à l'ouest de la place. Ils s'interrogent sur la densification de l'îlot alors qu'à proximité un projet important de 117 logements va voir le jour. Ils s'interrogent sur le plan de circulation. Ils accordent une grande importance à la présence d'un îlot de verdure. L'un d'entre eux s'interroge sur un futur axe vert est/ouest le concernant directement. Deux d'entre eux verraient bien sur la place une halle avec des métiers de bouche et un parking souterrain.

Fait Romagnat le 12 janvier 2022.

Le commissaire enquêteur.

*Martine VIEIRA*

# **DEUXIEME PARTIE - CONCLUSIONS** **MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **CHAPITRE I - RESUME DE L'ENQUETE**

### **1.1 Le projet**

Le dossier soumis à enquête regroupe

- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- et une enquête parcellaire

• L'enquête publique concerne une opération publique d'aménagement du centre-ville de Cournon d'Auvergne conduite sous une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), s'inscrivant dans le projet de restructuration du réseau de transports de la métropole « InspiRe ».

L'enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de l'EPF Auvergne pour la réalisation du projet d'aménagement de la place de la République et de ses abords.

Le périmètre de la DUP correspond au périmètre de la ZAC République auquel s'ajoute la parcelle BS 500 située en limite est de la ZAC.

**L'actuelle place Joseph Gardet et ses abords sera requalifiée afin de créer un réel cœur de ville.**

Plusieurs aménagements sont prévus :

- La place de la république : espace public central permettant la circulation piétonne, la présence de terrasses de restaurants et cafés.
- L'îlot Gimel nord : comprenant un parking paysager et perméable, une maison de santé et des logements.
- L'îlot ouest : des logements et des commerces le long d'un mail planté, paysager accueillant des cheminements doux.
- Un parc paysager au sud participant à la lutte contre l'effet îlot de chaleur et favorisant le maintien de la biodiversité.

L'opération a également pour objectifs :

- Le développement de l'offre commerciale et des services au sein de la ZAC
- Le développement de l'intermodalité avec la création de pistes cyclables, d'un arrêt de bus pour le futur BHNS (bus à haut niveau de service et d'une halle intermodale).
- La plantation d'alignement d'arbres afin de compléter la trame verte et en assurer la continuité.

- *Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.*
- *Enquête parcellaire.*



- La gestion intégrée des eaux pluviales
  - La vocation culturelle en lien avec les équipements publics existants.
- L'enquête parcellaire s'inscrit dans la réalisation du projet car la commune souhaite acquérir les terrains nécessaires à l'accomplissement de l'opération.

## 1.2 Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée durant 16 jours consécutifs du lundi 29 novembre au mardi 14 décembre 2021 inclus.

Quatre permanences se sont tenues en mairie, dans une salle mise à ma disposition.

- Le lundi 29 novembre 2021 de 10h à 12h
- Le vendredi 3 décembre 2021 de 10h à 12h
- Le mardi 7 décembre 2021 de 10h à 12h
- Le mardi 14 décembre 2021 de 15h à 17h.

Au cours de cette enquête :

6 personnes se sont présentées lors des permanences.

1 observation écrite a été rédigée sur le registre d'enquête publique.

5 observations ont été faites par courrier (1 courrier envoyé par la poste, 4 courriers remis en main propre lors d'une de la 4ème permanence).

Par ailleurs, pour une bonne compréhension du dossier, le site a été visité plusieurs fois et les personnes impliquées dans le projet rencontrées sur le site de la mairie.

- Le mercredi 10 novembre, je me suis rendue sur le site lui même. De nombreux bâtiments sont déjà vides de leurs habitants et des travaux de démolition ont par ailleurs débuté. Les travaux du futur parking Gimel ont commencé.
  - Le jeudi 18 novembre en mairie de Cournon, Madame Nelly Vidailac -responsable du service aménagement urbain ; Monsieur Mahir Kaya -chargé d'opération, Madame Charlène Gorse -manager centre ville commerce économie ont exposé le projet.
  - le mardi 23 novembre au siège de l'EPF, Madame Anne Charlotte Combarieu -négociateur foncier a présenté le dossier concernant l'état d'avancement de la maîtrise publique et des baux d'occupation.
  - Le mardi 21 décembre, le PV de synthèse a été remis en main propre à Monsieur Kaya chargé d'opération. Il a été discuté de toutes les observations émises que ce soit oralement ou par courrier.
- Ce dernier a fait l'objet d'un mémoire en réponse adressé le 05 janvier 2022.

- *Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.*
- *Enquête parcellaire.*

## **CHAPITRE II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Sur la base de l'analyse du dossier, des documentations complémentaires apportées par les services de la mairie, voici mon avis sur le dossier.

### **2.1 Sur la forme**

- Le dossier est fourni, il est clair, bien renseigné, Il inclut une cartographie permettant une bonne compréhension du projet.
- En matière d'affichage, une petite erreur s'est glissée dans le contenu de l'arrêté préfectoral n° 20211958. Elle a été corrigée par l'arrêté préfectoral rectificatif n° 20212124 en date du 3 décembre 2021.

### **2.2 Sur le fond**

#### **2.2.1 En dépit des points faibles**

##### Sur le sens de circulation

*Il ressort du dossier un manque de visibilité sur les nouveaux sens de circulation.*

Avec l'arrivée du BHNS, Les véhicules légers pourront emprunter l'avenue de la République via l'avenue de la Liberté en passant par la place Joseph Gardet (sens ouest/est).

Mais il en sera différemment dans le sens opposé. Seul le BHNS pourra circuler d'est en ouest, l'avenue de la Liberté sera interdite aux véhicules légers.

Quelles voies seront désignées pour la traversée de la ville ? La consultation du plan de Cournon ne permet pas une vision nette des axes envisagés. C'est un point important qui à mon sens aurait dû être abordé dans le projet.

Dans sa réponse en mémoire en date du 5 janvier, Monsieur Rage maire de Cournon précise que le plan de circulation final sera connu au terme de l'enquête publique du projet inpiRe programmée en 2022.

##### Sur les places de stationnement

Actuellement la place Joseph Gardet est occupée par un parking de 79 places matérialisées. A l'issue du projet, le nouvel espace Gimel -parking paysager, au nord de la ZAC en comportera 67. l'allée de la république (nouvelle voie au sein de l'îlot ouest) sera dotée de 15 stationnements paysagers. 16 verront le jour dans la rue du Cornonet.

- Il est à craindre que les places de stationnement ne soient pas suffisantes. En effet, l'allée de la république sera bordée d'immeubles (une quarantaine de logements) et bien que des parkings privés soient prévus pour les occupants, il est vraisemblable que les véhicules stationnent en journée sur les espaces publics.

- L'augmentation du nombre de commerces conduira à une demande plus forte en stationnements.

- *Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.*
- *Enquête parcellaire.*

### Sur la sous utilisation des espaces verts existants

Il est dommage que les jardins situés sur les parcelles BX 100, BX 101, BX 104 soient anéantis pour laisser place à des constructions nouvelles et que par ailleurs et tout à côté, un flot de constructions existantes soit démoli pour laisser place à un parc.

### **2.2.2 Compte tenu des points forts**

#### Sur l'utilité publique

*La motivation depuis l'année 2003 de restructurer profondément la place Joseph Gardet et ses abords pour en faire faire un véritable centre ville.*

La commune de Cournon, ancienne commune rurale a vu sa population s'accroître très fortement. Ce développement s'est fait de manière désordonnée à partir du centre ancien en direction du sud. Cette urbanisation a privé la commune d'un réel centre ville.

Actuellement cette place est un espace public peu accueillant, peu hospitalier, peu adapté au piéton. Malgré la présence d'arbres, le paysage quotidien est dévalorisé, il est dédié à l'automobile et au parking central aménagé en enrobé.

La ZAC République comprenant la place Joseph Gardet et ses abords, située au cœur de la ville a tous les atouts pour devenir ce qui manque tant aux cournonnais : un centre ville. *C'est un projet fondamental pour la ville de Cournon.*

Le projet République répond à de nombreux enjeux pour le territoire communal et intercommunal. Le site de la place de la République est amené à être un lieu stratégique, un centre de vie attractif par ses lieux publics, culturels, ses commerces, ses services de santé, ses logements plus en adéquation aux besoins des Cournonnais.

Ce sera aussi un lieu de rencontre et non plus un lieu de passage ou l'automobile est omniprésente.

Située au carrefour d'axes routiers, de pistes cyclables, de voies piétonnes, couplée au projet de BHNS, -projet porté par la Métropole, ce sera un lieu privilégié d'intermodalité.

Mais ce sera aussi la création d'un lieu de vie apaisé, par la création d'espaces verts, la plantation de nombreux arbres et arbustes, la réduction du trafic routier, la mise en place de circulations douces.

#### Sur la communication

*La volonté de partager les projets avec les cournonnais*

Le projet de la commune de Cournon de réaménager la place Joseph Gardet pour en faire un centre de vie attractif figure sur le PLU approuvé le 15 octobre 2003. c'est dire si ce projet est ancien.

A partir de 2015, la communication s'est accrue, des micro-entretiens avec les riverains et usagers, une réunion publique (2016), une exposition (2017), une participation électronique mise en place, un registre d'information, une information régulière à travers le bulletin municipal et des articles dans le journal la Montagne. Selon le mémoire en réponse au PV de synthèse en date du 05 janvier 2022, les échanges vont se poursuivre avec des ateliers participatifs ouverts à tous entre mars et juin 2022.

Sur les acquisitions

*La volonté d'acquérir le maximum de parcelles à l'amiable.*

Au fil des années, la commune a acquis bon nombre de parcelles situées dans la ZAC et en mars 2019, elle a signé une convention avec l'EPF d'Auvergne pour l'accompagner dans les démarches d'acquisition foncière. Des biens de substitution ont été proposés pour les occupants des logements acquis, mais aussi pour les professionnels et commerçants souhaitant poursuivre leur activité.

Les acquisitions se sont faites pour la plus grande partie à l'amiable. A ce jour, sur 57 parcelles impactées, seules 5 parcelles restent à acquérir et 1 gérant à relocaliser.

Sur la place de la cause environnementale

*La création d'un nouveau cœur de ville sera réalisée tout donnant une place majeure à la cause environnementale.*

La réduction du trafic routier conduira à une limitation des nuisances sonores. la création d'îlots de fraîcheur urbains, la gestion intégrée des eaux pluviales, l'utilisation de matériaux et de techniques favorisant la perméabilité des sols, la valorisation de l'eau très présente en ce lieu, la végétalisation des espaces publics, la création de logements répondant aux normes en matière d'isolation thermique et de consommation d'énergie feront que ce projet répondra fortement aux enjeux de la cause environnementale.

Vu le contenu de ce qui précède

Vu les pièces du projet soumis à enquête

***je donne un avis favorable à l'utilité Publique de l'acquisition envisagée.***

Fait à Romagnat le 12 janvier 2022.

Le commissaire enquêteur

Martine VIEIRA

- *Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.*
- *Enquête parcellaire.*

## **TROISIEME PARTIE:L'ENQUETE PARCELLAIRE**

L'enquête parcellaire s'est déroulée du lundi 29 novembre au mardi 14 décembre 2021 conjointement à l'enquête publique préalable à la DUP portant sur l'aménagement de la ZAC de la République et de ses abords sur la commune de Cournon.

### ***Procès verbal de l'enquête parcellaire :***

Le périmètre DUP de la nouvelle place de la république comprend 57 parcelles. Sur ces dernières sont érigés des bâtiments comprenant des locaux d'habitation occupés par leur propriétaire ou bien donnés en location, des locaux à usage commercial ou de services, occupés par leur propriétaire ou mis en location.

La commune en partenariat avec l'EPF a engagé les démarches d'acquisition à l'amiable auprès de l'ensemble des propriétaires des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC, mais aussi des négociations afin de proposer des biens de substitution pour les occupants des logements acquis, mais aussi pour les professionnels et commerçants qui souhaitent poursuivre leur activité.

Selon le dossier qui m'a été transmis le 25 octobre 2021, 21 parcelles restaient à acquérir. Il n'en restait plus que 5 au 23 novembre 2021. (voir annexes).

- Sur 57 parcelles, 4 parcelles non nécessaires à la réalisation de la ZAC ne font pas l'objet d'acquisition ( BX 93, BX 98, BS 346, BS 345 ; seule une partie de BS 346 nouvellement dénommée BS 654 -26m<sup>2</sup> fait l'objet d'une acquisition).  
37 ont été acquises à l'amiable soit par la commune, soit par l'EPF.  
La parcelle BS 348 vient tout dernièrement d'être sortie du projet.
- les parcelles BS 500, BS 571, BS 352, BS 354, BS 356, BS 357, BS 654, BT 409, BT 221, BT 222, sont en cours d'acquisition.
- Aucun accord n'a été trouvé pour 5 parcelles
  - la parcelle BS 359 sur laquelle est érigé un bâtiment comptant un cabinet médical occupé par le propriétaire et un appartenant donné en location.

---

*Enquêtes publiques conjointes du 29 novembre au 14 décembre 2021*

*page 20*

- *Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.*
- *Enquête parcellaire.*

- La parcelle BT 234 sur laquelle est érigé un local à usage commercial donné en location (pizzeria). Un accord a été trouvé avec l'occupant de ce local mais pas avec le propriétaire des murs.
  - Les parcelles BT 222, BT 221, BT 410 sur lesquelles sont érigés des bâtiments à usage commercial -Banque.
- Si l'acquisition de la parcelle BX 94 a été réalisée, aucun accord n'a été trouvé avec l'occupant du local commercial (café).

Le registre d'enquête parcellaire n'a été complété d'aucune observation sur l'identité des propriétaires ou sur les limites des biens. Aucun courrier n'a concerné ce sujet, pas plus que les discussions établies lors des quatre permanences.

### ***Avis du commissaire enquêteur :***

➤ Sur la forme  
Toutes les règles de publicité ont été respectées.

➤ sur le fond,

Tous les propriétaires sont identifiés, toutes les parcelles sont clairement délimitées. Il n'y a aucune contestation que ce soit sur les titulaires de droit ou la délimitation des parcelles concernées.

***l'emprise de la DUP de la République et de ses abords étant clairement délimitée, les propriétaires clairement identifiés, l'absence de contestations, m'amènent à penser qu'il n'y a pas lieu à modification.***

***Je donne un avis favorable au périmètre de DUP de la nouvelle place de la république tel qu'il a été défini dans le projet.***

Fait à Romagnat le 14 janvier 2022

Le commissaire enquêteur

Martine VIEIRA

---

*Enquêtes publiques conjointes du 29 novembre au 14 décembre 2021*

*page 22*

- *Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.*
- *Enquête parcellaire.*

COMMUNE DE COURNON

## **TROISIEME PARTIE:L'ENQUETE PARCELLAIRE**

L'enquête parcellaire s'est déroulée du lundi 29 novembre au mardi 14 décembre 2021 conjointement à l'enquête publique préalable à la DUP portant sur l'aménagement de la ZAC de la République et de ses abords sur la commune de Cournon.

### ***Procès verbal de l'enquête parcellaire :***

Le périmètre DUP de la nouvelle place de la république comprend 57 parcelles. Sur ces dernières sont érigés des bâtiments comprenant des locaux d'habitation occupés par leur propriétaire ou bien donnés en location, des locaux à usage commercial ou de services, occupés par leur propriétaire ou mis en location.

La commune en partenariat avec l'EPF a engagé les démarches d'acquisition à l'amiable auprès de l'ensemble des propriétaires des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC, mais aussi des négociations afin de proposer des biens de substitution pour les occupants des logements acquis, mais aussi pour les professionnels et commerçants qui souhaitent poursuivre leur activité.

Selon le dossier qui m'a été transmis le 25 octobre 2021, 21 parcelles restaient à acquérir. Il n'en restait plus que 5 au 23 novembre 2021. (voir annexes).

- Sur 57 parcelles, 4 parcelles non nécessaires à la réalisation de la ZAC ne font pas l'objet d'acquisition ( BX 93, BX 98, BS 346, BS 345 ; seule une partie de BS 346 nouvellement dénommée BS 654 -26m<sup>2</sup> fait l'objet d'une acquisition).  
37 ont été acquises à l'amiable soit par la commune, soit par l'EPF.  
La parcelle BS 348 vient tout dernièrement d'être sortie du projet.
- les parcelles BS 500, BS 571, BS 352, BS 354, BS 356, BS 357, BS 654, BT 409, BT 221, BT 222, sont en cours d'acquisition.
- Aucun accord n'a été trouvé pour 5 parcelles
  - la parcelle BS 359 sur laquelle est érigé un bâtiment comptant un cabinet médical occupé par le propriétaire et un appartement donné en location.



- La parcelle BT 234 sur laquelle est érigé un local à usage commercial donné en location (pizzeria). Un accord a été trouvé avec l'occupant de ce local mais pas avec le propriétaire des murs.
- Les parcelles BT 222, BT 221, BT 410 sur lesquelles sont érigés des bâtiments à usage commercial -Banque.
- Si l'acquisition de la parcelle BX 94 a été réalisée, aucun accord n'a été trouvé avec l'occupant du local commercial (café).

Le registre d'enquête parcellaire n'a été complété d'aucune observation sur l'identité des propriétaires ou sur les limites des biens. Aucun courrier n'a concerné ce sujet, pas plus que les discussions établies lors des quatre permanences.

### ***Avis du commissaire enquêteur :***

▶ Sur la forme  
Toutes les règles de publicité ont été respectées.

▶ sur le fond,

Tous les propriétaires sont identifiés, toutes les parcelles sont clairement délimitées. Il n'y a aucune contestation que ce soit sur les titulaires de droit ou la délimitation des parcelles concernées.

***L'emprise de la DUP de la République et de ses abords étant clairement délimitée, les propriétaires clairement identifiés, l'absence de contestations, m'amènent à penser qu'il n'y a pas lieu à modification.***

***Je donne un avis favorable au périmètre de DUP de la nouvelle place de la république tel qu'il a été défini dans le projet.***

---

Enquêtes publiques conjointes du 29 novembre au 14 décembre 2021

page 23

- Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.
- Enquête parcellaire.

Fait à Romagnat le 14 janvier 2022

Le commissaire enquêteur

Martine VIEIRA

---

*Enquêtes publiques conjointes du 29 novembre au 14 décembre 2021*

*page 23*

- *Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords.*
- *Enquête parcellaire.*

COMMUNE DE COURNON

**DEPARTEMENT DU PUY DE DOME**

***ENQUETE PUBLIQUE***

-----

**ANNEXES**

**Commune de**

**COURNON**

Martine VIEIRA  
Commissaire enquêteur

**29 novembre 2021  
14 décembre 2021**

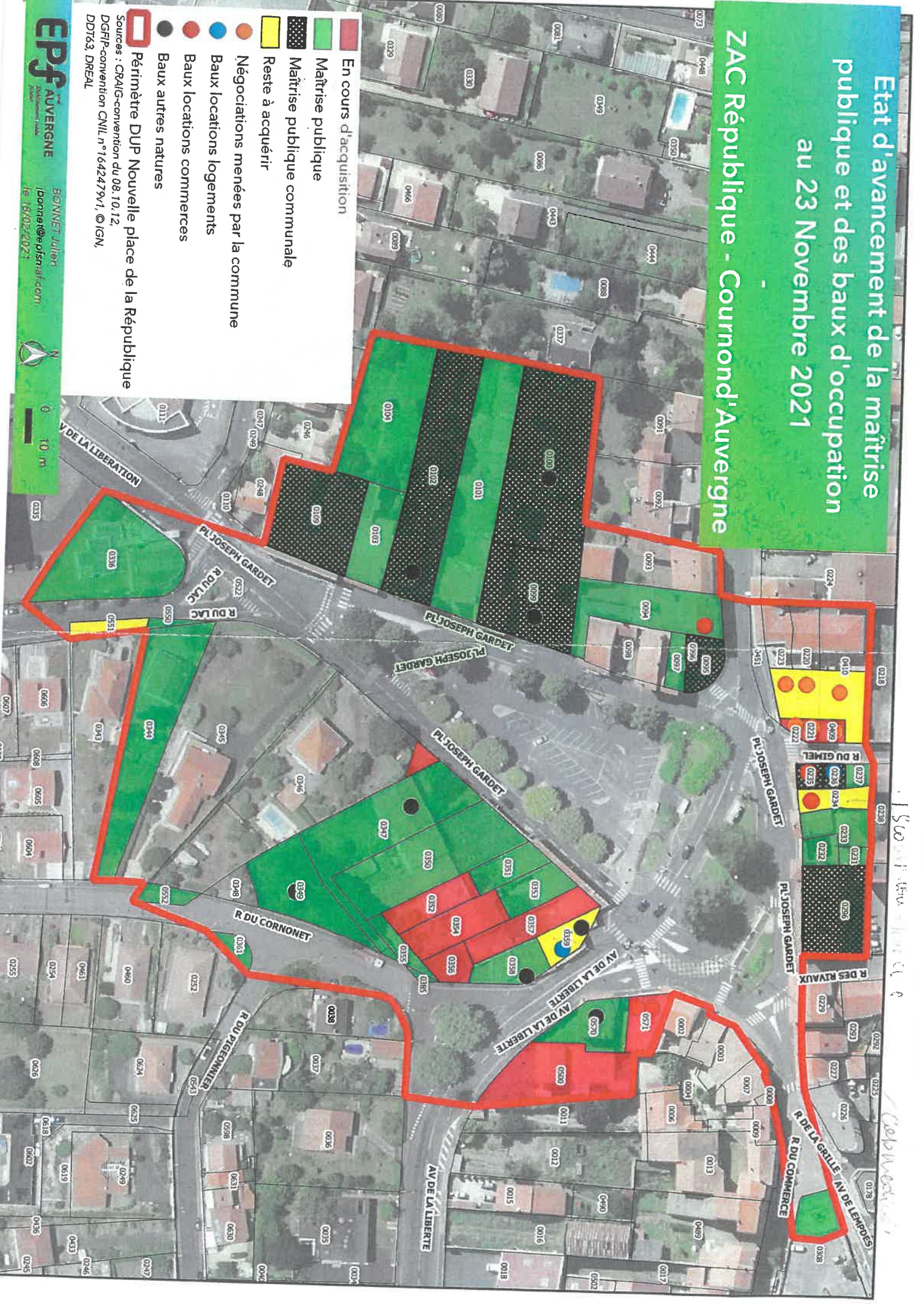




# Etat d'avancement de la maîtrise publique et des baux d'occupation au 23 Novembre 2021

## ZAC République - Courmond'Auvergne

- En cours d'acquisition
  - Maîtrise publique
  - Maîtrise publique communale
  - Reste à acquérir
  - Négociations menées par la commune
  - Baux locations logements
  - Baux locations commerces
  - Baux autres natures
  - Périmètre DUP Nouvelle place de la République
- Sources : CRAIG-convention du 08.10.12  
 DGFIP-convention CNIL n°164247791, © IGN,  
 DDT63, DREAL



Scot  
 Colonne





**DEPARTEMENT DU PUY DE DOME**

***ENQUETE PUBLIQUE***

-----

- ENQUETE PREALABLE A LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**
  
- ENQUETE PARCELLAIRE**

**SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC  
REPUBLIQUE ET DE SES ABORDS**

**Commune de  
COURNON**

**PV de synthèse**

Remis le 21 décembre 2021

Martine VIEIRA

Commissaire enquêteur

**29 novembre 2021**

**14 décembre 2021**





## PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Par arrêté du 22 octobre 2021, et arrêté modificatif du 3 décembre 2021, la Préfecture du Puy De Dôme a prescrit une enquête publique regroupant une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire sur le **projet d'aménagement de la ZAC République et de ses abords sur le territoire de la commune de Cournon.**

Cette enquête s'est déroulée du lundi 29 novembre 2021 au mardi 14 décembre 2021. Elle s'est réalisée dans des conditions tout à fait satisfaisantes. Une salle a été mise à disposition du commissaire enquêteur et du public.

Quatre permanences ont été tenues en mairie de Cournon.

- Lundi 29 novembre 2021 de 10h à 12h
- Vendredi 3 décembre 2021 de 10h à 12h
- Mardi 7 décembre 2021 de 10h à 12h
- Mardi 14 décembre 2021 de 15h à 17h

- Sept personnes se sont manifestées soit par un courrier, soit par une visite, soit les deux à la fois. Une personne a porté ses observations sur le registre. Une personne est venue à ma rencontre pour de simples informations sur le projet.

Nom	Visite	Courrier	Registre	Permanence
Guedj Pierre		X		3ème
Jérémy Yves	X	X		3ème et 4ème
Chéné Eric	X	X		3ème et 4ème
Rousseau François	X	X		4ème
Rozière	X			4ème
Scata	X		X	4ème
Marche Georges	X	X		4ème

## A- Observations du public

### - 1/ Observations de Monsieur Guedj :

Dans son courrier du 2 décembre 2021, reçu en mairie le 03 décembre 2021, Monsieur Guedj propriétaire de la parcelle BS 359, et de l'édification (un cabinet médical et un appartement) s'élève contre la façon dont se sont déroulées les négociations et l'offre de rachat qui a été faite.

### - 2/ Observation de Monsieur Scata :

Par son observation portée sur le registre, Monsieur Scata locataire du bar le scoubidou se montre très inquiet. Il va être expulsé dans un avenir tout proche et il n'a pas de proposition de local de remplacement pour l'exercice de sa profession. Oralement, il m'a précisé qu'il ne veut pas d'indemnité mais un local de remplacement.

### - 3/ Observations de Monsieur Marche :

Lors de sa visite à la quatrième permanence, Monsieur Marche (nu-propiétaire) a déposé un courrier en son nom mais aussi au nom de sa mère, Madame Marche Renée (usufruitière), et de sa sœur Madame Friaud Brigitte née Marche (nue-propiétaire).

Ils sont propriétaires place de la République, de la parcelle BT 234 et du local commercial (pizzeria Benfica) s'y trouvant.

Ils ne sont pas d'accord avec les propositions faites par l'EPF.

- Sur la première proposition : - Acquisition du bien pour un montant de 140 000€ : le local commercial engendre un loyer, source de revenu pour Madame Marche usufruitière. La solution proposée ne prévoit pas de dédommagement à propos de cette perte de revenu, ni d'indemnisation pour réparer les frais de réinstallation.

- Sur la deuxième proposition: - Échange avec une parcelle constructible complémenté d'une soultte pour atteindre la somme de 140 000€.

La perte de revenu mensuelle ne sera pas compensée. Ils demandent à disposer d'un bien équivalent garantissant un revenu mensuel égal à celui perdu.

### - 4/ Observations de Monsieur Jérémie :

De part sa visite et son courrier, Monsieur Jérémie propriétaire de la parcelle BX 91, 11 avenue de la République fait les remarques suivantes :

- Un îlot de verdure de grandeur identique existe déjà à proximité immédiate, juste de l'autre côté de la place. Pourquoi le bétonner, y construire des immeubles et ailleurs (à l'est) démolir des constructions existantes pour en faire un parc ?

*« La construction prévue (une dizaine de blocs d'immeubles d'habitation) est-elle d'utilité publique au réaménagement de la place au nom de la densification alors que plus bas un projet de 117 logements va voir le jour ? »*

- Le projet de densification de l'îlot fait que deux immeubles se trouveront juste en face sa maison et à très peu de distance. N'y a t'il pas une implantation plus compatible ?

- A la lecture du journal de Cournon dans son n° 217 (été 2021), Mr Jérémie découvre le projet plus lointain d'un axe vert est-ouest partant de la place de la République pour rejoindre l'allée du stade. Cet axe coupe sa propriété en deux. Il souhaiterait être concerté en raison de nombreux problèmes.

Il pose une question : *« Doit'on entendre que la validation de la déclaration d'utilité publique valide également cette zone hors ZAC ? »*

- Il pense que la priorité actuelle est de résoudre le problème de la déviation de Cournon et s'interroge. Que va devenir la vingtaine de tilleuls situés en bordure de la place ? Des copies de documents et des photos viennent compléter le courrier.

#### **- 5/ Observations de Monsieur Chéné :**

De part sa visite et son courrier (remis par la poste, mais également porté par Monsieur Rousseau son voisin), Monsieur Chéné - propriétaire de la parcelle BX 91 - 9 avenue de la République à Cournon fait les remarques suivantes :

- Des espaces verts existent déjà à proximité de la place, ils sont pourvus de grands arbres.

*« Il est illogique et non écologique de bétonner tous ces espaces verts existants pour construire quelques habitations de plus alors qu'à 400 mètres de la place seront construits 117 logements. »*

- Il insiste également sur l'importance des commerces de bouche pour redynamiser la place et verrait bien la présence d'un marché couvert connecté à un parking souterrain ou aérien.

Des photos jointes au courrier viennent compléter le dossier.

#### **- 6/ Observations de Monsieur Rousseau :**

De part sa visite et son courrier, Monsieur Rousseau propriétaire de la parcelle BX 92, 7 avenue de la République à Cournon fait les remarques suivantes :

- Du point de vue environnemental :

Le projet supprime des surfaces existantes pour y implanter des immeubles -une quarantaine de logements pour une quinzaine de places de parkings.

La modification prévue du plan de circulation paraît incohérente.

*« Dans quelle mesure une commune peut elle modifier la RD 212 qui semble être une voie départementale ? »*

Questionnements sur les difficultés de circulation, sur la pollution. Comment accéder au parking Gimel ? Le nombre de places de parking sera inférieur au nombre actuel.

- Du point de vue sociétal :

*« L'attractivité d'un cœur de ville ne peut pas se faire en bétonnant »*

Il imaginerait bien sur la place, une halle marchande couverte implantée sur un parking en sous sol, il insiste sur l'importance des commerces de bouche ainsi que d'autres commerces plus divers autour de la même place.

Dans la zone existante, des projets de jardin public, jardins partagés etc... permettraient de conserver un poumon vert à proximité de la place.

#### **- 7/ Visite de Monsieur Rosière :**

lors de la dernière permanence, Monsieur Rosière demeurant place de la République BX 98 dont l'habitat est conservé (patrimoine vernaculaire maison de poleiculteur), vient simplement s'informer sur le projet.

## B- Questionnement du commissaire enquêteur

A l'issue du projet, excepté le BHNS, les véhicules ne circuleront plus d'est en ouest sur l'Avenue de la Liberté. Un plan de circulation est-il prévu pour y remédier ?

Le 21 décembre 2021.

Le Maire de Cournon



le commissaire enquêteur

Martine VIEIRA



# COURNON d' Auvergne

Direction émettrice :  
DATDD - Service Aménagement  
urbain et commercial  
04 73 69 90 08  
atdd@cournon-auvergne.fr  
Affaire suivie par :  
Nelly VIDAILLAC

**Madame Martine VIEIRA**  
**Commissaire-enquêteur**  
**10 impasse des églantiers**  
**63540 ROMAGNAT**

Cournon-d'Auvergne, le 5 janvier 2022

Nos réf. : FR/HD/NV – 2022/U003

**Objet** : réponse au procès-verbal de synthèse enquête publique – déclaration d'utilité publique de la ZAC République et de ses abords

Madame la Commissaire,

Par courrier du 21 décembre dernier, vous m'avez adressé le procès-verbal (PV) de synthèse concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire sur le projet d'aménagement de la commune de Cournon-d'Auvergne cité en objet.

Dans ce cadre, vous me précisez que la commune dispose de 15 jours pour vous adresser ses réponses quant aux observations recueillies à l'issue de l'enquête publique précitée.

Aussi, vous trouverez, ci-après, les précisions apportées sur chaque point abordé dans votre PV :

1/ Observations de Monsieur GUEDJ :

Pour rappel, divers échanges ont eu lieu entre l'EPF Auvergne et Monsieur GUEDJ, gérant de la SCI PEG propriétaire de la parcelle BS n° 359 mais aussi avec les élus et techniciens de la commune.

Dans ce cadre, de nombreux courriers ont été transmis à chaque partie. Dans un écrit du 5 mars dernier, la commune, a d'une part justifié l'offre de prix reprise dans les remarques de Monsieur GUEDJ et, d'autre part, expliqué la solution de relocalisation de son activité prise en charge par la commune, permettant de maintenir les services de médecine généraliste pratiqués par Monsieur GUEDJ depuis 1989.

Il convient également de préciser que l'îlot nord de la future place est destinée en partie à accueillir un pôle médical en vue d'offrir un parcours de soin complet à la population cournonnaise.

2/ Observation de Monsieur SCATA :

Quatre rendez-vous téléphoniques ou en présentiel ont été organisés avec Monsieur SCATA, gérant du Scoubidou Bar, l'EPF Auvergne et le bureau « 9 cabinet Conseil », mandaté par la commune pour une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sur le volet commercial de cette opération.

A l'issue de l'une d'elle, une indemnité d'éviction a été formulée à Monsieur SCATA, qui l'a refusée. Comme expliqué dans ses remarques, il souhaiterait poursuivre son activité sur un autre site. Or, aujourd'hui, la crise sanitaire inédite qui perdure encore aujourd'hui a rendu le marché de l'immobilier très tendu, d'autant plus sur ce type de local commercial. C'est pourquoi, il n'a pas été possible, pour l'instant, de lui trouver un local de remplacement correspondant à son activité et à ses attentes.

Toutefois, la commune poursuit sa veille immobilière et l'EPF Auvergne reste à la disposition de Monsieur SCATA pour l'accompagner au mieux dans ses recherches.

Par contre, il convient de préciser que même en l'absence d'une procédure d'expropriation, la date d'échéance du bail commercial relatif au Scoubidou Bar arrive à échéance au 1<sup>er</sup> avril 2023, ce qui signifie qu'un congés lui aurait été délivré au 1<sup>er</sup> octobre 2022 pour un motif de démolition de l'immeuble.

### 3/ Observations de Monsieur MARCHE :

Les Consorts MARCHE ont également été rencontré à deux reprises, une première fois pour leur exposer le montant possible d'une acquisition amiable, puis, face à leur refus, une seconde fois pour envisager une solution de substitution via l'échange avec soulte d'un terrain constructible leur permettant de construire un bien puis à terme, de le louer afin de compenser la perte de leur revenu locatif généré par leur propriété située place Gardet.

Au vu de leur contribution, les Consorts MARCHE considèrent que aucune des offres pourra compenser la perte de revenu mensuelle et demande à disposer d'un bien équivalent garantissant un rapport locatif identique. Or, en l'espèce, les Consorts sont propriétaire des murs mais non du fonds de commerce. A ce titre, l'obligation de relogement ne s'applique pas dans la mesure où elle ne concerne que les titulaires de baux d'habitation, professionnels et mixte (le caractère d'urgence du relogement ou du transfert d'activité n'est pas justifié pour les propriétaires bailleurs). Pour le locataire en place, toutes les mesures ont été prises par l'EPF Auvergne pour faciliter son transfert et minimiser l'impact sur son activité.

Enfin, compte-tenu des contraintes actuelles sur le marché de l'immobilier (voir paragraphe précédent « Observations Monsieur SCATA »), proposer un bien immobilier répondant aux exigences des Consorts (valeur vénale similaire, occupé par une activité, générant des revenus complémentaires d'un même niveau) semblent aujourd'hui très difficile pour la collectivité.

### 4/ Observations de Monsieur JEREMIE :

L'îlot de verdure mentionné, « allant des « Resto du Cœur » jusqu'à ceux de la Maison des Associations » n'est pas un espace public ouvert à tous comme le futur parc de la place. Il s'agit de proposer un jardin public en cœur de ville adossé directement à la future place de la République où chacun prendra plaisir à déambuler ou s'arrêter pour une pause nature. Les 70 logements programmés favoriseront également le dynamisme commercial des 14 futurs commerces créés. Effectivement, le programme Bouygues Immobilier "Les Bucoliques" propose la création de nouveaux logements sur le secteur Marc Bloch et répond à l'ambition de reconstruire la ville sur la ville afin de ne plus contribuer au phénomène d'étalement urbain réalisé dans les années 70. Cet axe relie les centralités commerçantes du cœur de ville et du Lac afin de créer une couture urbaine et commerciale attractive.

Monsieur JEREMIE, tout comme Messieurs CHÉNÉ et ROUSSEAU, a été reçu le 4 janvier 2022 par Monsieur Philippe MAITRIAS, 1<sup>er</sup> adjoint, chargé de l'Aménagement du territoire, de la voirie et des transports afin de leur présenter le projet global. Le visuel présenté dans le journal n° 217 est une intention programmatique mais ne constitue pas le projet final. Les logements créés au sein de la ZAC seront de petits collectifs et des logements individuels groupés situés en majeure partie sur l'îlot ouest évoqué par Monsieur JEREMIE. La programmation des logements est en cours de définition et devrait permettre de diversifier l'offre (logements de plus petites tailles) sur la commune, en adéquation aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées.

Le dossier préalable aux enquêtes conjointes portant déclaration d'utilité publique (DUP) et enquête parcellaire valide le projet dans le périmètre de la DUP et porte donc uniquement sur les parcelles comprises dans celui-ci (ce qui exclut de fait la propriété de Monsieur JEREMIE).

Concernant les plantations, l'opération prévoit la préservation de 11 arbres identifiés par l'Office National des Forêts. En effet, en 2020, l'ONF a réalisé un diagnostic phytosanitaire et de tenue mécanique sur seize arbres remarquables. Au total, onze de ces arbres devront être conservés et leur préservation a été inscrit dans une pièce annexe au dossier de réalisation de la ZAC République (voir document joint). L'arbre occupe donc une place fondamentale dans la conception des futurs espaces publics.

Le projet sera également conçu par une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant un paysagiste-concepteur et un botaniste afin de répondre aux enjeux de biodiversité en ville et îlots de fraîcheur urbains, à l'instar de l'espace de stationnement Gimel qui propose la plantation de nombreuses essences nécessitant peu d'arrosage et adaptées au climat local.

5/ Observations de Monsieur CHÉNÉ :

Pour la première question sur les espaces verts, la réponse a été apportée plus haut dans les remarques de Monsieur JEREMIE.

Pour le commerce, axe stratégique de réussite pour le dynamisme des futurs espaces publics, 14 nouveaux commerces sont projetés pour répondre aux besoins du quotidien tout en étant attractifs sur le territoire métropolitain et proche de l'Allier. Les marchés hebdomadaires continueront de se dérouler sur la future place de la République. Enfin, le plan de composition commerciale à l'étude devrait prévoir, entre autres, l'implantation de commerces de bouche. La thématique des futures commerces sur la place doit être affinée et dans ce cadre, des ateliers participatifs avec les habitants seront organisés au 1<sup>er</sup> semestre 2022.

6/ Observations de Monsieur ROUSSEAU :

D'un point de vue environnemental, le projet a pour conséquence la démolition de 28 logements et 20 logement seront maintenus. L'ensemble des espaces publics sera conçu de manière à respecter les enjeux du développement durable comme la gestion intégrée des eaux pluviales, la lutte contre les îlots de chaleur en ville, la végétalisation des emprises...

Le cœur de ville doit être apaisé afin de permettre à tous de profiter des espaces partagés. En vue de répondre aux enjeux de santé publique tout comme à la sécurité des flux piétons et cyclistes et favoriser l'arrivée de la nouvelle ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) Ligne C, la place de la voiture en ville doit être repensée. Ainsi, l'espace de stationnement Gimel ainsi que deux poches de stationnement situées à proximité des futurs logements et du jardin public, permettront d'offrir un stationnement équivalent à celui existant sur l'actuelle place Joseph Gardet.

En outre, le projet permettra la création de 70 logements supplémentaires d'ici 2025 afin de maintenir la population sur la commune, accueillir de nouveaux arrivants et proposer un parcours résidentiel diversifié. A l'échelle de la ZAC République, la densité nette en logements est de 22 logements/ha alors que le SCOT du Grand Clermont fixe un objectif de densité d'environ 77 logements par hectare. Les ateliers participatifs ouverts à tous entre mars et juin 2022 permettront d'affiner le projet avec les citoyens. Monsieur CHÉNÉ est ainsi invité à venir travailler en commun avec les habitants afin de concevoir le futur cœur de ville cournonnais.

Pour finir sur votre questionnaire évoqué à la fin du document, je vous précise que le plan de circulation final sera connu au terme de l'enquête publique du projet InspiRe programmée en 2022. En effet, l'arrivée de la ligne C de BHNS en cœur de ville prévoit à ce jour une circulation unique du bus d'est en ouest afin de favoriser un espace public apaisé à proximité directe de la future place de la République. Dès validation du plan de circulation définitif sur le secteur de la ZAC, de nouvelles pistes pourraient être étudiées au besoin. Dans ce cadre, une étude de modification du plan de circulation à l'échelle de la ville, prenant en compte les impacts de l'arrivée du BHNS, sera lancée en 2022.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Madame la Commissaire, à l'expression de mes salutations les plus cordiales.

**François RAGE**

Maire de Cournon-d'Auvergne

1<sup>er</sup> Vice-Président de Clermont Auvergne Métropole



