

Yves **REYNARD**
commissaire enquêteur.

Département du Puy-de-Dôme.

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PROJET

ARRETE DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VITRAC (63410)



DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME

COMMUNE DE VITRAC

PROJET

**ARRETE DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VITRAC**

**ENQUETE PUBLIQUE DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2016
AU VENDREDI 21 OCTOBRE 2016 INCLUS**

**PRESCRITE PAR ARRETE MUNICIPAL EN DATE DU 16 AOÛT 2016 DE
MONSIEUR LE MAIRE DE LA COMMUNE DE VITRAC**

COMMISSAIRE ENQUETEUR TITULAIRE : Yves REYNARD

COMMISSAIRE ENQUETEUR SUPPLEANT : Charles JEANNEAU

**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 :	5
21 - DESIGNATION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS :	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 :	7
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 - VISITE DE LA COMMUNE DE VITRAC (63410) :	12
3123 - VERIFICATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET DE L’AFFICHAGE REGLEMENTAIRE :	13
32 - RECEPTION DU PUBLIC LORS DES PERMANENCES :	13
321 - PERMANENCE DU LUNDI 19 SEPTEMBRE 2016, DE 09 HEURES 00 A 12 HEURES 00 :	13
322 - PERMANENCE DU JEUDI 29 SEPTEMBRE 2016, DE 14 HEURES 00 A 17 HEURES 00 :	14
323 - PERMANENCE DU SAMEDI 08 OCTOBRE 2016, DE 09 HEURES 00 A 12 HEURES 00 :	14
324 - PERMANENCE DU VENDREDI 21 OCTOBRE 2016, DE 14 HEURES 00 A 17 HEURES 00 : ..	14
33 - CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE :	14
34 - INVESTIGATIONS COMPLEMENTAIRES :	14
341 - VISITE DE CERTAINS SITES SUR LE TERRAIN CONSECUTIVEMENT AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :	14
342 - REUNION DE TRAVAIL A LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY- DE-DOME :	18
IV - ANALYSE ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	18
41 - LE DOSSIER TECHNIQUE DU PROJET DE P.L.U. DE VITRAC :	18
411 - LA COMMUNE DE VITRAC :	18
412 - LES ETAPES OBLIGATOIRES POUR L’ELABORATION DU P.L.U. :	19
413 - LA CONCERTATION PREALABLE ORGANISEE PAR LE PORTEUR DE PROJET :	20
414 - LES NORMES CONTRAIGNANTES POUR LE P.L.U. :	23
415 - VERIFICATION DE LA COMPATIBILITE DU PROJET DE P.L.U. AVEC LE S.Co.T ET LE P.L.H. :	23
4151 - AVEC LE S.Co.T DU PAYS DES COMBRAILLES. :	23
4152 - AVEC LE P.L.H. DE MANZAT COMMUNAUTE :	24
416 - COMPOSITION ET AVIS SUR LE DOSSIER TECHNIQUE :	24
42 - LES AVIS FORMULES PAR LES DIFFERENTS ORGANISMES CONSULTES, LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D’OUVRAGE ET LES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	27

421 - L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :	34
4211 - LE DIAGNOSTIC DU CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SES PERSPECTIVES D'EVOLUTION :	34
4212 - LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.), LE PLAN DE ZONAGE ET LE REGLEMENT :	34
4213 - L'ANALYSE DES IMPACTS POTENTIELS DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR Y REMEDIER :	35
4214 - LE SUIVI DES CONSEQUENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT :	38
422 - L'AVIS DE LA C.D.P.E.N.A.F. :	38
4221 - LE PHASAGE DES DEUX ZONES D'URBANISATION FUTURE :	38
4222 - LA CLARIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES :	39
4223 - LE PLAFONNEMENT DES ANNEXES AUTORISEES EN ZONES A OU N :	39
423 - LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A.) :	39
4231 - LA PREFECTURE DU PUY-DE-DOME :	39
4232 - LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU PUY-DE-DOME :	43
424 - QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR :	45
43 - LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC, LE MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE ET LES AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :	46
44 - ANALYSE BILANCIELLE :	61
PIECES JOINTES AU RAPPORT	62

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 de révision générale du plan local d’urbanisme (P.L.U.) de la commune de VITRAC (63410).

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 de révision générale du plan local d’urbanisme de la commune de VITRAC (63410) 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 VITRAC (63410), le conseil municipal n’ayant pas délibéré dans ce sens au plus tard lors de l’arrêt du projet de révision générale.

13 - Prescription de l’enquête publique :

Cette enquête publique est prescrite par l’arrêté municipal sans numéro, en date du 16 août 2016, de monsieur Jean-Pierre **LANNAREIX**, maire de la commune de VITRAC (63410) et autorité organisatrice, qui en fixe les modalités d’exécution (cf. pièce jointe numéro un).

Cet arrêté municipal d’organisation d’enquête publique est élaboré en parfaite concertation avec les deux commissaires enquêteurs, 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 des commissaires enquêteurs, 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 des commissaires enquêteurs :

Par lettre en date du 27 mai 2016 (cf. pièce jointe numéro deux), monsieur le maire de la commune de VITRAC (63410) 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 et d'un commissaire enquêteur suppléant.

Par décision numéro E16000067/63 en date du 06 juin 2016 (cf. pièce jointe numéro trois), 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 27 novembre 2015 (cf. recueil des actes administratifs numéro 77 du 11 décembre 2015 préfecture du Puy-de-Dôme) :

- monsieur Yves **REYNARD**, en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;
- monsieur Charles **JEANNEAU**, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

22 - Date et périmètre de l'enquête publique :

En application de l'arrêté municipal sans numéro, en date du 16 août 2016, de monsieur la maire de la commune de VITRAC (63410), autorité organisatrice, cette enquête publique est ouverte pour une durée de trente-trois jours consécutifs, du lundi 19 septembre 2016 au vendredi 21 octobre 2016 inclus.

Elle se déroule sur le seul territoire de la commune de VITRAC (63410).

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 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 quatre) défini à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement est également porté à la connaissance du public au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête par voie d'affichage sur le territoire de la commune de VITRAC (63410) sur cinq points différents définis par l'autorité organisatrice et permettant une excellente diffusion de l'information (cf. pièce jointe numéro cinq).

De surcroît, ce même avis d'enquête publique est intégré au bulletin municipal VITRAC-INFO.CONSEIL numéro 19 (cf. pièce jointe numéro six) distribué par les soins de la municipalité dans toutes les habitations de la commune au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique.

Enfin, cet avis d'ouverture d'enquête publique est inséré, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique, sur le site Internet de la commune de VITRAC (63410), à l'adresse suivante : www.vitrac.fr (flash d'information en première page avec un lien renvoyant à l'avis d'ouverture d'enquête publique) (cf. pièce jointe numéro sept).

La réalité de ces affichages sur le territoire communal est constatée le 02 septembre 2016 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'enquête publique est publié 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 2016 (cf. arrêté numéro 15-01862 du 29 décembre 2015 de monsieur le préfet de la région Auvergne, préfet du département du Puy-de-Dôme – publié au recueil des actes administratifs numéro 81 du 31 décembre 2015), dans les conditions suivantes :

- première parution de l'avis d'enquête publique dans le journal La Montagne, édition du lundi 22 août 2016, et dans le journal Le Semeur, édition du vendredi 26 août 2016, (cf. pièce jointe numéro huit) ;
- deuxième parution de l'avis d'enquête publique dans le journal La Montagne, édition du lundi 19 septembre 2016, et dans le journal Le Semeur, édition du vendredi 23 septembre 2016 (cf. pièce jointe numéro neuf).

Au terme de la procédure, monsieur le maire de la commune de VITRAC (63410) rédige un certificat d'affichage et de publicité en date du 22 octobre 2016 constatant les formalités obligatoires liées à la publicité de l'enquête publique (cf. pièce numéro dix).

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 VITRAC (63410).

Pendant toute la durée de la procédure, le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête publique sont à la disposition des citoyens et consultables aux jours et heures d'ouverture habituels au public du secrétariat de la mairie de VITRAC (63410) soit :

- les lundis, de 09 heures 00 à 12 heures 00 et de 14 heures 00 à 17 heures 00 ;
- les mardis, de 09 heures 00 à 12 heures 00 et de 14 heures 00 à 17 heures 00 ;
- les jeudis, de 09 heures 00 à 12 heures 00 et de 14 heures 00 à 17 heures 00 ;
- les vendredis, de 09 heures 00 à 12 heures 00 et de 14 heures 00 à 17 heures 00 ;
- et les samedis, de 09 heures 00 à 12 heures 00.

Ainsi, les citoyens peuvent sans aucune difficulté prendre connaissance du dossier et consigner leurs éventuelles observations ou contre-propositions sur le registre ad hoc.

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 : projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) ; ce document, court (11 pages) et synthétique, après avoir, en préambule, défini sa raison

d'être et un enjeu majeur (trouver un équilibre entre vocation agricole, forte empreinte paysagère et accueil de nouveaux habitants), fixe quatre grandes orientations : VITRAC, territoire d'accueil ; VITRAC, un territoire à conforter ; VITRAC, territoire agricole ; et VITRAC, éco-territoire ;

- tome 2.1 : rapport de présentation – diagnostic, état initial de l'environnement, évaluation environnementale du projet ; ce document, volumineux (206 pages), après avoir rappelé, en introduction, des données juridiques sur le contenu du P.L.U., l'évaluation environnementale, la prise en compte du développement durable et la prise en compte de la santé environnementale, aborde deux parties distinctes : premièrement, il évalue le diagnostic communal en s'appuyant sur les points suivants : la situation du territoire à différentes échelles, l'articulation du P.L.U. avec les documents d'urbanisme, plans et programmes supra communaux, la démographie, l'économie, la vocation agricole du territoire, la vocation touristique du territoire, l'habitat, les équipements et les services, la mobilité (une forte dépendance vis-à-vis des pôles d'emplois) et le développement urbain ; deuxièmement, il aborde l'état initial de l'environnement en traitant les éléments suivants : introduction sur la santé, les espaces naturels, les risques naturels et technologiques, la qualité environnementale, les paysages et le patrimoine archéologique et architectural ; il termine par une synthèse générale et des annexes complémentaires et illustratives ;
- tome 2.2 : rapport de présentation – justifications des projets du P.L.U. ; ce document (73 pages), après avoir abordé en préambule la raison d'être du P.L.U. (le P.L.U. précise le droit des sols pour l'intérêt général), expose les différentes justifications qui fondent le projet : les justifications du P.A.D.D. ; l'explication du zonage et du règlement ; le bilan du projet ; et la compatibilité du projet avec les autres documents ;
- tome 2.3. : rapport de présentation – résumé non technique ; ce document synthétique, comportant 20 pages, rappelle les grandes lignes du rapport de présentation ;
- tome 3 : règlement ; ce document de 25 pages fixe les dispositions applicables aux zones définies dans le projet de P.L.U. : Ud, Ug, Ue, Uj, AUg, A, AH et N ;
- tome 4.1 : zonage du P.L.U. ; ce document est une cartographie du territoire communal comportant les différentes zones du projet de P.L.U., une explication littérale de ces zones et une légende ;
- tome 4.2. : zonage du P.L.U. ; ce document est une cartographie grossie des principaux bourgs de la commune de VITRAC (63410) ;
- tome 5 : changement de destination (loi A.L.U.R.) – identification des bâtiments ; ce document, comportant 12 pages, dresse l'inventaire des constructions existantes pouvant faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection ou pouvant faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'ils soient préalablement identifiés ;
- tome 6 : orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ; ce document, de 13 pages, après avoir rappelé l'environnement juridique des O.A.P., présente le projet relatif aux deux zones AUg et en fixe les principes d'organisation ;
- tome 7 : emplacements réservés ; ce document de 4 pages énonce les quatre emplacements réservés et leurs justifications retenus par le porteur de projet ;
- tome 8.1 : annexes sanitaires ; ce document comporte 9 pages qui abordent l'alimentation en eau potable et l'assainissement de la commune ;

- tome 8.2 : réseaux eau potable et assainissement ; ce document est une cartographie des réseaux d'alimentation en eau potable et des réseaux d'assainissement ;
- tome 9.1 : liste des servitudes d'utilité publique ; ce document de 10 pages dresse la liste des servitudes d'utilité publique (au nombre de quatre) ;
- tome 9.2 : plan des servitudes d'utilité publique ; ce document est une cartographie des servitudes d'utilité publique sur le territoire communal.

Par ailleurs, à la demande du commissaire enquêteur, les documents suivants sont insérés avant le début de l'enquête publique fixée au 19 septembre 2016 :

- les différentes délibérations du conseil municipal de VITRAC (63410) : délibération en date du 21 janvier 2012 portant accord à la réalisation des modifications et révisions nécessaires à la mise en conformité du P.L.U. ; délibération du 09 février 2013 prescrivant la révision générale du P.L.U. et fixant les modalités de la concertation ; délibération du 14 juin 2013 fixant le choix du cabinet DESCOEURS pour monter le dossier technique ; et la délibération en date du 29 avril 2016 arrêtant le projet de révision générale du P.L.U. et dressant le bilan de la concertation ;
- la lettre en date du 18 mars 2013 émise par la préfecture du Puy-de-Dôme (D.D.T.) demandant des renseignements complémentaires à la mairie de VITRAC (63410) pour établir le porter à connaissance de l'Etat (cf. pièce jointe numéro onze) qui n'a, en réalité, jamais été produit par les services de l'Etat (cf. pièce jointe numéro douze) ;
- l'avis en date du 11 août 2016 de 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 19 juillet 2016 ;
- les avis des personnes publiques associées (préfecture du Puy-de-Dôme en date du 10 août 2016, D.R.A.C. Auvergne en date du 01 juillet 2016, S.M.A.D.C. en date du 20 juillet 2016, chambre d'agriculture du Puy-de-Dôme en date du 29 juillet 2016, MANZAT COMMUNAUTE en date du 13 juillet 2016, institut national de l'origine et de la qualité en date du 18 août 2016) ;
- les avis des personnes publiques consultées (Mairie de SAINT-GEORGES-DE-MONS en date du 06 juillet 2016 et C.A.U.E. en date du 27 juillet 2016) ;
- la décision numéro E16000067/63 en date du 06 juin 2016 de monsieur le président du tribunal administratif de CLERMONT-FERRAND désignant les deux commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant) ;
- l'arrêté sans numéro en date du 16 août 2016 de monsieur le maire de la commune de VITRAC (63510) 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'enquête publique dans les annonces légales du journal La Montagne le lundi 22 août 2016 ;
- la première parution de l'avis d'enquête publique dans les annonces légales du journal Le Semeur le vendredi 26 août 2016.

De même, un registre d'enquête publique, préalablement côté et paraphé par le commissaire enquêteur, est mis à la disposition du public pour y recevoir les éventuelles observations et contre-propositions, avec le dossier d'enquête publique, dès l'ouverture de la procédure, soit le 19 septembre 2016.

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 19 septembre 2016) et Le Semeur (édition du 23 septembre 2016) ;
- le certificat d'affichage et de publicité établi par le maire de la commune de VITRAC (63410), en fin de procédure.

Tous ces documents figurent sur un bordereau énumératif dressé par le secrétariat de la mairie de VITRAC (63410).

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 08 juin 2016, le commissaire enquêteur titulaire, établit, le 14 juin 2016, un premier contact téléphonique avec monsieur Jean-Pierre **LANNAREIX**, maire de la commune de VITRAC (63410), maître d'ouvrage, pour fixer les modalités de récupération des deux exemplaires du dossier destinés, pour le premier, au commissaire enquêteur titulaire, pour le second, au commissaire enquêteur suppléant. Ne détenant qu'un seul exemplaire du dossier, le maire est invité à le dupliquer. Les deux exemplaires du dossier sont finalement pris en compte par le commissaire enquêteur titulaire le lundi 27 juin 2016 auprès de l'agence **HELYO 2000** implantée à CLERMONT-FERRAND (63000), chargée de la reproduction ; l'exemplaire destiné au commissaire enquêteur suppléant lui est remis le même jour.

Les deux commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant) consacrent alors le temps nécessaire à l'étude de ce dossier, important par son objet bien sûr, mais également par sa complexité, et surtout par les enjeux qu'il porte.

Le travail d'étude préliminaire par les commissaires enquêteurs 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 visite de la commune de VITRAC (63410) et la vérification de l'affichage et du dossier d'enquête publique.

3121 - Réunion préparatoire avec le porteur de projet :

Le 20 juillet 2016, de 14 heures 30 à 17 heures 00, une première réunion intervient à la mairie de VITRAC (63410) à laquelle participent monsieur Jean-Pierre **LANNAREIX**, maire de la commune, monsieur Yves **REYNARD**, commissaire enquêteur titulaire, et monsieur Charles **JEANNEAU**, commissaire enquêteur suppléant.

Cette réunion permet au maire, dans une première partie, de présenter le projet arrêté de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de VITRAC (63410) et de répondre aux interrogations formulées par les deux commissaires enquêteurs et tirées de l'étude du dossier.

Le maire évoque notamment les points importants suivants :

- l'historique du plan local d'urbanisme actuel avec notamment un foncier constructible très important mais resté sans effet en raison de l'évolution démographique très faible constatée sur la commune ;
- les raisons qui ont prévalu à sa révision générale, notamment pour le mettre en conformité avec des normes supra-communales (schéma de cohérence territoriale – S.Co.T. – des Combrailles, etc.) ;
- les choix essentiels opérés par le conseil municipal dans le projet, notamment une diminution drastique des surfaces constructibles ;
- les principales difficultés rencontrées : la nécessité de maintenir des exploitations agricoles, élément essentiel de l'avenir de la commune, les résidences secondaires en nombre important mais peu occupées, la situation économique et sociale de la commune.

Ensuite, le maire répond à plusieurs questions posées par les deux commissaires enquêteurs et ayant trait aux éléments suivants du dossier : le plan d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), les futures zones AUg, Uj et emplacements réservés, l'évolution du plan local d'habitat (P.L.H.) de MANZAT COMMUNAUTE et du projet de plan de prévention contre les risques naturels prévisibles d'inondation de la Sioule.

Dans une troisième partie, le commissaire enquêteur titulaire 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 et remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur avec le calendrier).

Enfin, une quatrième partie permet :

- au commissaire enquêteur titulaire 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, etc.) ;
- en parfaite concertation entre le maire et les deux commissaires enquêteurs, de définir les modalités d'organisation de l'enquête publique (date de l'enquête publique, siège, périmètre, permanences et modalités liées à la publicité et à l'affichage de l'enquête publique) ;
- de lister tous les documents qui, en plus du dossier technique, doivent, à la demande du commissaire enquêteur, être inséré dans le dossier soumis à enquête publique (porter à connaissance de l'Etat, avis des organismes obligatoirement consultés, délibérations du conseil municipal, etc.).

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, 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.L.U. actuel ;
- le plan de zonage du projet de P.L.U. comportant, en plus, le parcellaire (sections et numéros des parcelles).

3122 - Visite de la commune de VITRAC (63410) :

Le 29 août 2016, de 14 heures 30 à 17 heures 00, les deux commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant) effectuent une visite de la commune de VITRAC (63410) en compagnie de monsieur Jean-Pierre **LANNAREIX**, maire.

Sont notamment visités les points suivants :

- le bourg principal de VITRAC et les différents villages (La Pradelle, La Vareille, Gouzet, Robaston, Les MAS et La Barge) ;
- certains points particuliers figurant dans le projet de P.L.U. : les futures zones AUg, Ue et Uj, les futurs emplacements réservés.

A la fin de la visite, une réunion est organisée à la mairie avec le maire pour traiter les points suivants :

- constitution du dossier soumis à enquête publique ;
- correction de certains points du dossier technique (comme par exemple la page 16 du résumé non technique qui est incomplète, etc.) ;
- la fourniture du zonage incluant le parcellaire ;

- la remise des premiers documents liés à la publicité légale devant être réalisée au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique ;
- le bilan de la concertation dressé par la mairie ;
- le point sur les avis des organismes obligatoirement consultés : il est noté que la demande d'avis établie par le porteur de projet est datée au 13 mai 2016 et que les organismes disposent de trois mois pour produire un avis, soit jusqu'au 13 août 2016 ;
- le registre d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur constate l'absence de certains documents obligatoires qui doivent être insérés prochainement.

3123 - Vérification du dossier d'enquête publique et de l'affichage réglementaire :

Le vendredi 02 septembre 2016, de 14 heures 30 à 15 heures 30, le commissaire enquêteur titulaire effectue les démarches suivantes :

- vérification du dossier soumis à enquête publique : ce dossier est désormais complet et comporte la totalité des pièces énumérées au paragraphe 25 ;
- authentification de tous les documents constituant le dossier d'enquête publique ;
- mise en place du registre d'enquête publique côté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Enfin, le commissaire enquêteur profite de sa présence sur VITRAC (63410) pour vérifier la réalité de l'affichage de l'arrêté d'organisation et de l'avis d'ouverture d'enquête publique sur le territoire communal.

Cet affichage réglementaire (affiche de couleur jaune) est donc effectif dès le 02 septembre 2016, soit au moins quinze jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique fixée au lundi 19 septembre 2016.

32 - Réception du public lors des permanences :

Le commissaire enquêteur tient, en mairie de VITRAC (63410), dans la salle de réunion du conseil municipal, les quatre permanences définies par l'arrêté municipal d'organisation et portées à la connaissance du public par l'avis d'enquête publique.

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

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

321 - Permanence du lundi 19 septembre 2016, 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.

Pendant cette permanence, deux personnes se présentent au commissaire enquêteur pour se renseigner. Une seule formule une observation écrite.

322 - Permanence du jeudi 29 septembre 2016, de 14 heures 00 à 17 heures 00 :

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

Pendant cette permanence, quatre personnes se présentent au commissaire enquêteur pour se renseigner. Deux personnes émettent trois observations écrites.

323 - Permanence du samedi 08 octobre 2016, 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.

Pendant cette permanence, cinq personnes se présentent au commissaire enquêteur pour se renseigner. Trois personnes formulent trois observations écrites et une personne émet une observation orale.

324 - Permanence du vendredi 21 octobre 2016, de 14 heures 00 à 17 heures 00 :

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

Pendant cette permanence, six personnes se présentent ou se représentent au commissaire enquêteur pour se renseigner. Deux personnes émettent deux observations orales.

33 - Clôture de l'enquête publique :

En application de l'arrêté municipal d'organisation, l'enquête publique est close le vendredi 21 octobre 2016, à 17 heures 00, heure de fermeture au public des bureaux de la mairie de VITRAC (63410).

Le commissaire enquêteur clôt le registre d'enquête publique et remet l'intégralité du dossier d'enquête publique à monsieur le maire de la commune de VITRAC (63410).

34 - Investigations complémentaires :

Elles portent essentiellement sur la visite de certains points consécutivement aux observations formulées par le public pendant le temps de l'enquête publique et sur une réunion avec les services de l'Etat pour vérifier des points précis de la réglementation.

341 - 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 VITRAC (63410) pour mesurer, in situ, la pertinence des demandes formulées par le public. Ce transport intervient le jeudi 03 novembre 2016, à partir de 08 heures 30, avec monsieur Jean-Pierre LANNAREIX, 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	TELEPHONE	SECTION ET PARCELLE	THEME
GARACHON Claude.	Moignaux, 3 impasse de la Ferme à QUEUILLE (63780).	04.73.86.62.31.	ZH/21. La Pradelle.	Partie constructible de la parcelle ne l'est plus. Demande qu'une bande de 25 m soit à nouveau constructible.
LANNAREIX Pierre.	18, La Pradelle, à VITRAC (63410).	04.73.86.98.07. et 06.62.70.70.34.	ZH/182 et ZH/183. La Pradelle.	Constata que les parcelles ZH/182, pour moitié, et ZH/183, en totalité, sont déclassées en zone agricole. Demande que la partie Sud de la parcelle ZH/183 retrouve son caractère constructible.
VILLENEUVE Chantal pour sa mère, SAVY Ginette	23, rue des Lavois, Gouzet, à VITRAC (63410).	04.73.86.60.31.	ZE/24. Gouzet.	Rendre à nouveau constructible, pour partie, la parcelle.
BOULEY Claire.	13, rue des Lavois, Gouzet, à VITRAC (63410).	04.73.86.97.12.	ZE/132. Gouzet.	Environ la moitié de cette parcelle est déclassée en zone agricole et devient non constructible. Elle demande que sa parcelle soit classée à nouveau constructible dans sa totalité.

QUINTY Patrick.	6, rue du Bourg, à VITRAC (63410).	06.63.98.88.58.	ZE/693, ZE/691 (pour partie), ZE/692, ZE/688, ZE/522, ZE/515, ZE/516, ZE/517 et ZE/523. Le Razet.	Demande des changements de zone pour ses parcelles.
MASSON Jean-Claude.	1, rue des Pâtureaux, La Varelle, à VITRAC (63410).	04.73.86.51.06 et 06.72.17.10.65.	ZB/283. La Varelle.	Demande de changement de zone pour cette parcelle.
PARRY Madeleine.	Montbuisson, à SAINT-GEORGES-DE-MONS (63780).	04.73.86.77.72.	ZB/276. La Varelle.	Demande de changement de zone pour ces parcelles.
SAINT-LUC Evelyne.	9, rue du Suchet, La Varelle, à VITRAC (63410).	04.73.86.62.52.	ZB/47 et ZB/11. La Varelle.	Demande de changement de zone pour ces parcelles.

FOURNEYRON Jacques, accompagné par son fils FOURNEYRON Victor.	3, route de Chateauneuf, La Vareille, à VITRAC (63410).	04.73.86.62.10.	ZB/319, ZB/255, ZB/170 et ZB/256. La Vareille.	S'étonne de l'amplitude de la zone humide qui touche toutes ses parcelles.
JOUBERTON Dominique.	30, rue du Bourg, à VITRAC (63410).	06.73.28.01.47.	OA/746, OA/747 et OA/671. OA/487. Le bourg de VITRAC.	Demande de changement de zone pour ces parcelles. Modification de l'article Ah11 concernant la pente des toitures.

Les vérifications opérées sur le terrain permettent au commissaire enquêteur :

- de mieux comprendre les arguments développés par les personnes ayant formulé des observations ;
- d'émettre, au regard de chaque observation formulée, un avis le plus étayé et le plus pertinent possible.

342 - Réunion de travail à la direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme :

Cette réunion intervient, à la demande du commissaire enquêteur, le mercredi 09 novembre 2016, à 09 heures 30, à la direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme implantée 7 rue Léo Lagrange à CLERMONT-FERRAND (63000), avec monsieur Léonard **PONAMALE**, responsable du pôle planification territoires ruraux (P.P.T.R.) au service prospective aménagement risques (S.P.A.R.), et un agent de son service.

Plusieurs points sont abordés portant sur l'hypothèse du P.P.R.N.P.i. de la Sioule, sur les zones humides figurant au projet de zonage et leurs conséquences sur le foncier, sur le projet de zonage du P.L.U. et ses différentes classifications, sur les indicateurs de suivi du projet de P.L.U., sur la compatibilité du projet de P.L.U. avec le S.Co.T. du Pays des Combrailles et le P.L.H. de MANZAT COMMUNAUTE et sur la loi Montagne.

Les réponses précises fournies par les services de l'Etat permettent au commissaire enquêteur d'être mieux éclairé, notamment au regard de certaines observations formulées par le public.

IV - ANALYSE ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Ce travail d'analyse est consacré au projet arrêté de révision générale du P.L.U. de VITRAC (63410), 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 VITRAC :

Après avoir rappelé quelques données essentielles sur la commune de VITRAC (63410), 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, vérifie la compatibilité du projet avec le S.Co.T. et le P.L.H., puis enfin aborde la composition du dossier technique avec l'avis du commissaire enquêteur.

411 - La commune de VITRAC :

La commune de VITRAC (63410) se situe à 40 kilomètres de CLERMONT-FERRAND (63000), dans le quart Nord-Est du département, sur les premiers contreforts des Combrailles. Elle est limitée à l'Est par la rivière La Morge et à l'Ouest, par la Sioule. Elle dispose d'un accès à l'autoroute A. 89 à partir de MANZAT situé à 12 kilomètres.

La commune de VITRAC (63410) :

- appartient à l'arrondissement administratif de RIOM (63400), siège de la sous-préfecture ;
- est intégrée à MANZAT COMMUNAUTE qui a notamment en charge le Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) ;
- est adhérente du Syndicat Mixte pour l'Aménagement et le Développement des Combrailles (S.M.A.D.C.) responsable entre autres du Schéma de Cohérence

Territoriale (S.Co.T.) du Pays des Combrailles et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de la Sioule.

Le territoire communal affiche une superficie de 1322 hectares. La population actuelle est fixée à 355 habitants.

VITRAC est une commune rurale. Son relief est très marqué. Elle se caractérise principalement par de vastes espaces boisés dans les côtes escarpées (le tiers du territoire communal) de la vallée de la Sioule située à l'Ouest de la commune et par des terres cultivables localisées plutôt dans la partie Est de la commune (les deux tiers du territoire communal). VITRAC comprend un bourg principal et plusieurs hameaux plus ou moins importants (La Pradelle, La Vareille, Gouzet, Les Mas) et quelques écarts isolés (La Barge, Les Plateaux, Les Heyrolles, Robaston, Le Moulin des Mas).

Sa population, après avoir connu un réel fléchissement entre les années 1960/1980, s'accroît désormais plus sensiblement.

Le tableau (sources I.N.S.E.E.) ci-après fixe l'évolution de la population :

ANNEE	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2016
POPULATION	347	301	284	307	319	328	337	355

La densité de la population est de 25,5 habitants au kilomètre carré et le taux annuel moyen de variation de la population entre 2008 et 2013 est de 0,5 (sources I.N.S.E.E.).

L'habitat est réparti dans le bourg principal peu développé et dans les différents hameaux disséminés dans un paysage de bocage vallonné.

Le nombre total de logements (sources I.N.S.E.E.) s'élève en 2013 à 194, dont 76 % de résidences principales, 21,3 % de résidences secondaires et 2,7 % de logements vacants.

L'agriculture représente le principal pôle d'activité économique. Mais seulement 29,6 % des actifs résidents travaillent dans la commune, alors que 70,4 % des actifs travaillent dans une autre commune.

Au total, VITRAC (63410) est une commune rurale avec une population qui, après avoir décliné, s'accroît désormais sensiblement.

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

Actuellement, VITRAC (63410) dispose d'un plan local d'urbanisme (source site Internet de la préfecture du Puy-de-Dôme) approuvé le 05 novembre 2005 et modifié dans les conditions suivantes :

- 11 janvier 2010, modification numéro 1 ;
- 11 janvier 2010, révision simplifiée numéro 1.

En 2012, le conseil municipal de VITRAC (63410) s'engage dans la procédure de révision générale de son plan local d'urbanisme pour le rendre compatible avec les orientations générales du S.Co.T. du Pays des Combrailles. Le conseil municipal franchit alors les étapes obligatoires suivantes :

- délibération du 21 janvier 2012 (cf. pièce jointe numéro 13) prescrivant la réalisation des modifications et révisions nécessaires à la mise en conformité du P.L.U. avec le S.Co.T. ;
- délibération du 09 février 2013 (cf. pièce jointe numéro 14) prescrivant la révision du P.L.U. et arrêtant les modalités de la concertation préalable ;
- délibération du 14 juin 2013 (cf. pièce jointe numéro 15) retenant, après appel d'offres, le cabinet d'urbanisme **DESCOEURS** ;
- réunion du conseil municipal du 28 octobre 2014, sans délibération, pour débattre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) (cf. réponse du maire – pièce jointe numéro 18, page 10) ;
- délibération du 29 avril 2016 (cf. pièce jointe numéro 16) tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du P.L.U. de la commune de VITRAC (63410).

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 09 février 2013, le conseil municipal de VITRAC (63410) arrête les modalités de la concertation préalable à l'élaboration du projet de révision générale du P.L.U.

Cette concertation figure dans le tableau ci-après :

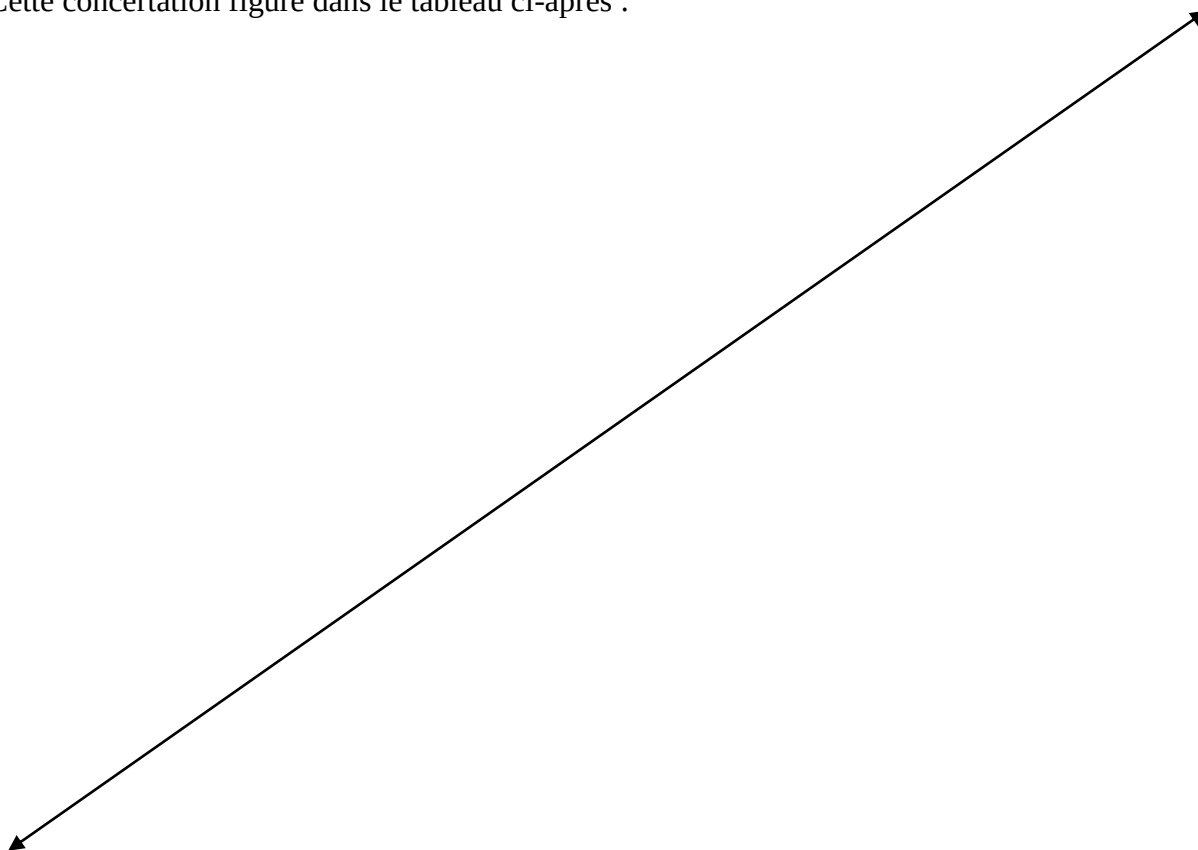


TABLEAU (*) RAPPELANT LA CONCERTATION PREALABLE ORGANISEE PAR LE PORTEUR DU PROJET

(* sources : secrétariat de la mairie de VITRAC).

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
Réunion avec les P.P.A.	07/11/2013.	Salle polyvalente à VITRAC (63410).	Réunion de lancement de l'étude.	7 participants.
Réunion avec les agriculteurs.	12/02/2014.	Salle polyvalente à VITRAC (63410).	Réunion d'information – Impact sur l'activité agricole.	12 participants.
Réunion avec les P.P.A.	17/11/2014.	Salle polyvalente à VITRAC (63410).	Réunion sur le diagnostic et sur le P.A.D.D.	7 participants.
Réunion publique.	02/12/2014.	Salle polyvalente à VITRAC (63410).	Information délivrée à la population sur le projet.	16 participants.

Réunion publique.	05/05/2015.	Salle polyvalente à VITRAC (63410).	Information délivrée à la population avec diffusion du projet de zonage réglementaire.	23 participants.
Réunion avec les P.P.A.	17/12/2015.	Salle polyvalente à VITRAC (63410).	Réunion avant l'arrêt du projet.	3 participants.
Site Internet de la mairie de VITRAC.	/.	www.vitrac.fr	Publication du P.L.U. actuel et du projet du futur P.L.U.	/.
Bulletin municipal de la commune de VITRAC.	Janvier 2015.	/.	Etat de l'avancement du projet du futur P.L.U.	/.
Bulletin municipal de la commune de VITRAC.	Janvier 2016.	/.	Etat de l'avancement du projet du futur P.L.U.	/.

Cette concertation s'est déroulée globalement conformément aux modalités définies par le conseil municipal de la commune de VITRAC (63410) dans sa délibération du 09 février 2013.

Le commissaire enquêteur estime que la concertation effectuée par l'équipe municipale est satisfaisante et qu'elle permet aux habitants de la commune de s'exprimer pendant la phase d'élaboration du projet.

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

Le projet de révision générale du P.L.U. de la commune de VITRAC (63410) 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 ;
- ses déclinaisons locales, le S.A.G.E. Allier Aval et le S.A.G.E. Sioule ;
- 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 ;
- à l'échelle supra-communale : le schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.) du Pays des Combrailles ;
- à l'échelle intercommunale : le plan local de l'habitat (P.L.H.) de MANZAT COMMUNAUTE.

La commune de VITRAC (63410) est également concernée par :

- une zone Natura 2000 (gorges de la Sioule) ;
- deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type 1 (Vallée de la Morge et Méandre de Queuille) ;
- une Z.N.I.E.F.F. de type 2 (gorges de la Sioule) ;
- une zone de protection spéciale (Z.P.S.) (gorges de la Sioule) ;
- une zone importante pour la conservation des oiseaux (Z.I.C.O.) (gorges de la Sioule).

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

Le commissaire enquêteur constate que le projet de P.L.U. de VITRAC (63410) n'est pas contraire aux orientations et objectifs définis par les normes supérieures et qu'il participe à leurs réalisations.

415 - Vérification de la compatibilité du projet de P.L.U. avec le S.Co.T et le P.L.H. :

Il s'agit de vérifier, par grand thème, la compatibilité du projet de P.L.U. porté par la commune de VITRAC (63410) avec le S.Co.T. du Pays des Combrailles élaboré par le syndicat mixte pour l'aménagement et le développement des Combrailles (S.M.A.D.C.) et avec le P.L.H. de MANZAT COMMUNAUTE (communauté de communes).

4151 - Avec le S.Co.T du Pays des Combrailles. :

Le projet de P.L.U. de la commune de VITRAC (63410) s'attache à observer les orientations générales définies par le document d'orientations générales (D.O.G.) du S.Co.T. du Pays des Combrailles :

- garder des activités agricoles et forestières et développer les activités liées aux ressources locales sur tout le territoire ; le projet de P.L.U. préserve les activités

agricoles en protégeant les zones agricoles (A), en rendant inconstructibles les zones agricoles, en permettant la création d'exploitations agricoles en instaurant des zones agricoles constructibles (Ac) ;

- répondre à tous les besoins en offre de logements ; le projet de P.L.U. permet d'atteindre cet objectif ;
- développer un tourisme durable en lien avec les outils patrimoniaux du territoire ; le projet de P.L.U. protège les secteurs de la Sioule (Ouest de la commune) et de la Morge (Est de la commune) ; il permet le développement du tourisme équestre en instaurant des S.T.E.C.A.L. ;
- protéger et gérer les espaces naturels remarquables ; le projet de P.L.U. protège les corridors écologiques majeurs que sont la vallée de la Sioule et la vallée de la Morge ;
- prendre en compte la ressource en eau, les énergies et les déchets ;
- regrouper l'urbanisation ; le projet de P.L.U. diminue notablement les surfaces constructibles en rendant des surfaces naturelles et agricoles et vise à regrouper l'habitat sur les secteurs déjà urbanisés ; seules deux zones Aug sont créées : la première en centre bourg de VITRAC ; la seconde, en limite de bourg de VITRAC, dans la continuité de la zone urbaine ;
- préserver les paysages : le projet de P.L.U. instaure notamment les zones humides.

4152 - Avec le P.L.H. de MANZAT COMMUNAUTE :

De même, le projet de P.L.U. de la commune de VITRAC (63410) est compatible avec les grandes orientations d'actions définies par le P.L.H. de MANZAT COMMUNAUTE :

- le développement de l'habitat pour maintenir le rythme prévu dans le S.Co.T., soit 800 à 850 logements sur 10 ans avec la répartition suivante (210/220 aux ANCIZES, 16//170 à MANZAT, 260 à 270 à SAINT-GEORGES-DE-MONS et 200/210 dans les autres communes rurales (la commune de VITRAC étant incluse dans ce dernier secteur) : le projet de P.L.U. de VITRAC prévoit environ 51 logements, soit 3 à 4 par an ;
- adapter l'offre de logements : le projet de P.L.U. de VITRAC propose la création de 30 % de logements de petite taille ;
- organiser et maîtriser la croissance de l'habitat dans un espace de développement durable : le projet de P.L.U. de VITRAC recentre les zones constructibles et protège les zones agricoles et naturelles ;
- assurer la valorisation urbaine de l'habitat, moderniser le parc de logements existants et utiliser le parc vacant pour répondre aux besoins d'habitat : le projet de P.L.U. de VITRAC identifie notamment les bâtiments pouvant changer de destination.

416 - Composition et avis sur le dossier technique :

Le dossier technique du projet de révision générale du P.L.U. de la commune de VITRAC (63410) 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.

Par ailleurs, les tome 2.1 (rapport de présentation – diagnostic, état initial de l'environnement, évaluation environnementale du projet) et tome 2.2. (rapport de présentation – justifications des projets du P.L.U.) contiennent des informations trop souvent répétitives qui alourdissent inutilement le dossier.

Enfin, lors de l'étude préalable, le commissaire enquêteur relève certaines imprécisions ou erreurs qui doivent être corrigées avant l'approbation du document final :

- le projet d'aménagement et de développement durables (tome 1) : ce document évoque, dans son développement, quatre grandes orientations (VITRAC, territoire d'accueil – VITRAC, un territoire à conforter – VITRAC, territoire agricole – VITRAC éco-territoire), mais n'en retient que trois dans la dernière page de synthèse (la première grande orientation a disparu) ;
- le rapport de présentation (tome 2.1) : ce document annonce, sur la page de garde, « *diagnostic, état initial de l'environnement, évaluation environnementale du projet* » ; mais la table des matières qui suit indique trois parties : « *introduction, 1^{ère} partie, le diagnostic communal, 2^{ème} partie, l'état initial de l'environnement* » ; cette présentation est différente de la page de garde et donc source de confusion ;
- le rapport de présentation (tome 2.1) : ce document passe de la page 74 à la page 144 ; une erreur de pagination s'est ainsi glissée ; par ailleurs, à partir de la page 144, le renvoi de bas de page indique « *rapport de présentation – tome 2* » alors qu'il s'agit en réalité du « *rapport de présentation – tome 1* » ;
- à la page 25 du rapport de présentation (tome 2.1), trois scenarii démographiques sont présentés ; mais le choix retenu par la commune porte sur des estimations différentes (cf. page 26 du même document) avec une population estimée à 450 habitants à l'horizon 2030. D'autres chiffres sont encore avancés (pages 42 et 43). Le porteur de projet, à partir des scenarii élaborés, doit préciser clairement son choix qui devra rester réaliste au regard des évolutions démographiques estimées ;
- à la page 19 du rapport de présentation (tome 2.1), il est indiqué que le plan de gestion des risques d'inondation (P.G.R.I.) du bassin Loire-Bretagne est actuellement en cours de consultation ; or, ce document a été approuvé par l'arrêté préfectoral numéro NOR : DEVP 1527846A en date du 23 novembre 2015 de monsieur le préfet de la région Centre Val de Loire, préfet du Loiret, préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne. Cet arrêté préfectoral d'approbation a été publié au journal officiel du 22 décembre 2015 ;
- à la page 22 du rapport de présentation (tome 2.1), il est fait mention du plan local d'habitat de MANZAT COMMUNAUTE et précisé que le programme d'actions est en cours de réalisation ; or, ce plan a été approuvé le 17 septembre 2015 ;
- à la page 149 du rapport de présentation (tome 2.1), il est fait état du S.D.A.G.E. Loire Bretagne 2010 – 2015 ; or, le S.D.A.G.E. Loire Bretagne 2016 – 2021 a été adopté par le comité de bassin le 04 novembre 2015 et approuvé le 18 novembre 2015 par l'arrêté de monsieur le préfet de la région Centre Val de Loire, préfet du Loiret, préfet

coordonnateur du bassin Loire-Bretagne publié au journal officiel du 20 décembre 2015 ;

- aux pages 187 et 188 du rapport de présentation (tome 2.1), figurent quatre cartographies des réseaux d'assainissement ; il manque cependant une légende claire qui indique les villages concernés de VITRAC (63410) ;
- à la page 73 du rapport de présentation (tome 2.2), figurent des indicateurs proposés, « *à titre d'exemples* », pour suivre les effets et analyser les résultats de la mise en place du P.L.U. Il est étonnant de constater que dans ces indicateurs, ne figure pas au moins la consommation foncière.

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.

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

- VITRAC, territoire d'accueil ;
- VITRAC, un territoire à conforter ;
- VITRAC, territoire agricole ;
- VITRAC, éco-territoire.

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par la présence d'une zone Natura 2000, est insérée 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.

Ce rapport de présentation dresse, par ailleurs, le bilan foncier du projet en établissant une comparaison du P.L.U. actuel et du projet de P.L.U. Cette comparaison démontre :

- que certes, le futur projet de P.L.U. reclasse 1,61 ha de zones naturelles ou agricoles en zones urbaines ;
- mais qu'il décline surtout 42,48 ha de zones constructibles en zones agricoles ou naturelles.

Ainsi, la commune de VITRAC (63410) opère un réel virage au regard des dispositions du P.L.U. actuel et affiche de la sorte une réelle volonté de lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, 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.

Le projet de règlement est un document clair et compréhensible.

Les documents cartographiques (zonage du P.L.U., réseaux d'eau potable, réseaux d'assainissement, servitudes d'utilité publique) sont de bonne qualité.

Le document « changement de destination » identifie correctement les bâtiments concernés.

Le document « orientation d'aménagement et de programmation » relatif aux deux futures zones AUg présente, de façon satisfaisante, ces points particuliers du projet.

Le document concernant les emplacements réservés est clair.

Au total, le commissaire enquêteur estime que le dossier technique du projet de P.L.U. de la commune de VITRAC (63410), 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 ;
- 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 de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de VITRAC (63410), 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.

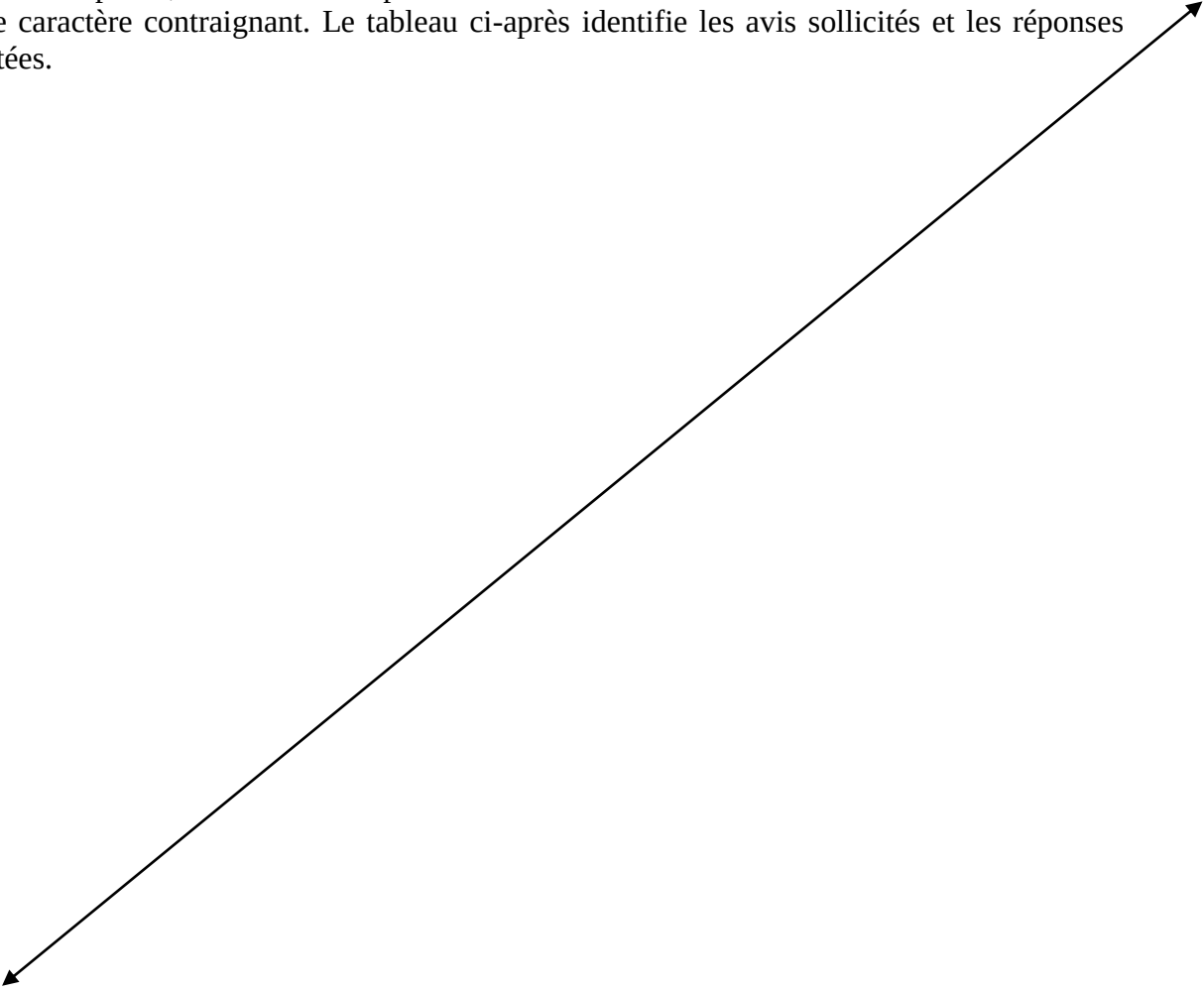


TABLEAU DES DIFFERENTS AVIS RECUEILLIS PAR LE PORTEUR DU PROJET				
IDENTIFICATION DE L'AUTORITE	DATE DE LA CORRESPONDANCE ADRESSEE PAR LE MAIRE DE VITRAC	DATE DE LA REPONSE ADRESSEE EN RETOUR	AVIS EMIS	OBSERVATIONS
AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE				
Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes.	13.05.2016.	11.08.2016.	Pas d'avis favorable, ni d'avis défavorable, mais des prescriptions dont il devra être tenu compte dans le document approuvé.	Avis n° 2016-ARA-AUPP-00001. Avis mis en ligne sur le site internet des missions régionales d'autorité environnementale (M.R.A.e.) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr 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

**AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS,
AGRICOLLES 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.	13.05.2016.	Avis rendu le 19 juillet 2016 et communiqué au porteur de projet le 22 juillet 2016.	Avis favorable assorti de plusieurs prescriptions et recommandations.	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.	13.05.2016.	10.08.2016.	Avis favorable, sous réserve de la prise en compte préalable de l'ensemble des observations formulées.	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).	13.05.2016.	01.07.2016.	Aucune remarque particulière à formuler.	

Monsieur le président de la Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme.	13.05.2016.	29.07.2016.	Avis favorable avec réserves.	
Monsieur le directeur de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité.	13.05.2016.	18.08.2016.	Pas de remarque à formuler sur le projet.	Avis rendu au-delà du délai de trois mois fixé par la réglementation en vigueur (article R. 153-4 du Code de l'Urbanisme).
Monsieur le président du Syndicat Mixte pour l'Aménagement et le Développement des Combrailles (S.M.A.D.C.), structure porteuse du S.Co.T. des Combrailles).	13.05.2016.	20.07.2016.	Avis réputé favorable.	Dossier inscrit à l'ordre du jour du bureau syndical le 11 juillet 2016. Le quorum n'étant pas atteint, aucune délibération n'a été prise. La prochaine réunion est prévue hors délai.
Monsieur le président de MANZAT COMMUNAUTE.	13.05.2016.	13 juillet 2016.	Avis favorable.	Extrait du registre des délibérations en date du 23 juin 2016.
Monsieur le président du Conseil Régional d'Auvergne-Rhône-Alpes.	13.05.2016.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	

Monsieur le président du Conseil Départemental du Puy-de-Dôme.	13.05.2016.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.	13.05.2016.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Puy-de-Dôme.	13.05.2016.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Puy-de-Dôme.	13.05.2016.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES (P.P.C.)				
Monsieur le maire de la commune de SAINT-GEORGES-DE-MONS (63780).	13.05.2016.	06.07.2016.	Aucune réserve.	Extrait du registre des délibérations du 30 juin 2016.

Monsieur l'architecte-conseiller de Conseil Architecture Urbanisme Environnement (C.A.U.E.) du Puy-de-Dôme.	13.05.2016.	27.07.2016.	Aucun avis émis.	Formule quelques conseils à l'endroit du porteur du projet.
Monsieur le maire de la commune de MANZAT (63410).	13.05.2016.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le maire de la commune de SAINT-ANGEL (63410).	13.05.2016.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le maire de la commune de QUEUILLE (63780).	13.05.2016.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le maire de la commune de SAINT-GERVAIS-D'Auvergne (63390).	13.05.2016.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	

Monsieur le maire de la commune de CHATEAUNEUF-LES-BAINS (63390).	13.05.2016.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le président du Syndicat Professionnel de Propriétaires Forestiers et Sylviculteurs.	13.05.2016.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	
Monsieur le responsable de l'A.D.H.U.M.E. du Puy-de-Dôme (agence locale des énergies et du climat).	13.05.2016.	Aucune réponse parvenue.	Avis réputé favorable.	

Ces avis, favorables mais assortis de recommandations et de prescriptions ou sans opposition stricte, posent cependant de réelles interrogations sur lesquelles le maire de la commune de VITRAC (63410), porteur du projet, doit faire part de ses observations. Partant, le 19 septembre 2016, le commissaire enquêteur remet au porteur de projet un document de synthèse (cf. pièce jointe numéro 17) comportant les principales interrogations extraites de ces avis. Il convient de préciser qu'aucun avis défavorable n'est exprimé.

Le maître d'ouvrage transmet son mémoire en réponses (cf. pièce jointe numéro 18) le 13 octobre 2016. Elles sont insérées dans le présent rapport, assorties des avis éventuels du commissaire enquêteur.

421 - L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale :

4211 - Le diagnostic du contexte socio-économique et analyse de l'état initial de l'environnement et de ses perspectives d'évolution :

« Le rapport indique que les migrations pendulaires vers les pôles d'emploi sont importantes (en 2009, 77,5 % des actifs travaillent en dehors de la commune) et se traduisent par une motorisation accrue des ménages. Il serait utile de présenter les distances moyennes effectuées dans le cadre de ces migrations pendulaires, notamment, se font-elles majoritairement vers des pôles d'emploi proches (Les Ancizes) ou plus éloignés (RIOM ou CLERMONT-FERRAND ? »

Réponse du maire :

Les distances moyennes sont :

- Vitrac – Les Ancizes : 10 km
- Vitrac – Riom : 30 km
- Vitrac – Clermont Fd : 40-50 km

Ces éléments seront intégrés au Rapport de Présentation pour Approbation.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et de l'engagement pris de compléter le rapport de présentation.

4212 - La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.), le plan de zonage et le règlement :

« Trois scénarii démographiques pour la période 2017-2030 (13 ans) sont présentés :

- une croissance annuelle équivalente à celle connue sur la période 2009-2015 : +0,7%, soit une population en 2020 estimée à 407 habitants ;
- une croissance annuelle égale à celle prévue par l'I.N.S.E.E. pour le territoire des Combrailles-Sancy Ouest : +à 02%, soit une population en 2030 estimée à 366 habitants ;

- une croissance basée sur la prévision démographique du S.Co.T. : +12% sur les dix ans suivant l'approbation du S.Co.T. Or, cela correspondrait à une croissance annuelle de 1,14% (1,2% dans le dossier), soit une population en 2030 égale à 421 habitants (374 dans le dossier).

Il n'est pas indiqué lequel de ces scenarii est finalement retenu par la commune pour élaborer son projet. En outre, le dossier mentionne que « la volonté communale est de maintenir sa population à environ 450 habitants à l'horizon 2030 », ce qui ne correspond ni à la population actuelle, ni à aucun des scenarii présentés ? »

Réponse du maire :

Les 3 scenarii permettent d'établir un contexte général et d'orienter le débat pour l'élaboration du PLU. Les ambitions communales s'approchent de celles du SCOT. Les objectifs démographiques restent le choix de la commune qui souhaite aller un peu plus loin.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale. Le porteur de projet doit s'employer à corriger les données indiquées, à clarifier le choix du scenario qui sera effectivement retenu et qui devra être compatible avec les évolutions démographiques observées sur la commune ces dernières années.

« Le rapport de présentation indique que la potentialité foncière pour l'habitat est de 7,6 ha, mais le raisonnement suivi pour déterminer la possibilité d'accueil n'apparaît pas clairement. Notamment, il ne semble pas que les potentialités résultant des changements d'affectation des 21 bâtiments agricoles (étoiles), ainsi que la réhabilitation des logements existants, aient été prises en compte ? »

Réponse du maire :

Même s'ils sont comptabilisés dans les estimations du PLU, le changement de destination n'induit pas une augmentation de la consommation des espaces car ces sites sont déjà existants et que le changement de destination n'induit pas une augmentation de la consommation des espaces. Le potentiel reste à 7.6 ha. Comptabiliser les changements de destination peut induire plutôt une augmentation du nombre des logements et des personnes accueillies, mais ces derniers sont également concernés par une possible rétention foncière.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur de projet.

4213 - L'analyse des impacts potentiels de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement et mesures envisagées pour y remédier :

« Il serait utile que le projet de P.L.U. comporte un phasage permettant de favoriser l'urbanisation des secteurs en dents creuses avant d'ouvrir les zones AUg ? »

Réponse du maire :

Le phasage peut générer des blocages. La rétention foncière des privés en zones Ud, Ug peut impacter le développement de la commune et bloquer l'ouverture de la zone AUg. La commune ne peut maîtriser la volonté ou non des privés à vendre.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur de projet. Il partage sa position car l'instauration d'un phasage favorisant l'urbanisation des secteurs en dents creuses avant d'ouvrir les deux zones AUg est effectivement susceptible de bloquer le développement de la commune.

« Le dossier indique que malgré la situation stratégique de la zone AUg2 (en cœur de bourg), la zone AUg1 (dont les parcelles sont communales) pourra s'ouvrir à l'urbanisation en premier. Ce choix mériterait d'être justifié ? »

Réponse du maire :

Les surfaces constituant la zone AUg1 sont communales. La maîtrise foncière est ainsi plus facilement assurée que sur la zone AUg2 (appartenant à plusieurs privés).

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage la position du porteur de projet. En effet, les parcelles constituant la future zone AUg1 sont communales et donc immédiatement disponibles. Ce qui n'est pas le cas de la future zone AUg2 dont les parcelles appartiennent à des propriétaires privés.

« Sur les secteurs AUg, les orientations d'aménagement et de programmation préconisent des logements individuels sur des parcelles d'une taille moyenne de 1000 m², soit le maximum autorisé par le S.Co.T. Il serait souhaitable que le rapport présente l'impact de ces orientations en termes de consommation des espaces agricoles et naturels, de façon à identifier si des mesures de réduction, par exemple une densité plus importante ou des types de logements diversifiés (individuel groupé ou petit collectif), seraient pertinentes ? »

Réponse du maire :

Les OAP des zones AUg n'empêchent pas la production de logements plus denses. Elles se basent sur des logements individuels à minima mais n'interdisent pas la densité. Cette remarque sera ajoutée au PLU pour approbation.

L'impact en termes de consommation des espaces est visible dans le tome Projet, chapitre Comparaison des documents d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur :

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

L'articulation avec le P.L.H. de MANZAT COMMUNAUTE, qui demande en effet de créer des logements de petite taille (proposition de 30% de logements du T1 au T3) mériterait d'être étayée, en particulier vis-à-vis des secteurs AUg qui pourraient permettre de mettre en œuvre ce genre d'opérations ? »

Réponse du maire :

Les OAP des zones AUg se basent sur des logements individuels à minima mais n'interdisent pas la densité. Cette remarque sera ajoutée au PLU pour approbation.

Avis du commissaire enquêteur :

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

« Les zones urbanisées ou pouvant l'être sont situées dans les secteurs que le zonage d'assainissement de 2005 identifie en assainissement collectif (réseau existant ou en projet). Le dossier pourrait utilement évaluer l'augmentation de population à prévoir sur les secteurs dépendant des trois stations d'épuration communales (deux existantes et une en cours de construction), afin de s'assurer que les capacités résiduelles de celles-ci seront suffisantes pour traiter ces nouveaux effluents ? »

Réponse du maire :

Les stations sont adaptées au zonage du PLU, notamment en termes d'EH par rapport aux populations potentiellement accueillies. La révision du schéma directeur d'assainissement est en cours. La station du Gouzet est prévue pour accueillir 100 EH.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur de projet, notamment de la révision du schéma directeur d'assainissement de la commune.

« Le choix de ne pas définir d'espaces boisés classés, en particulier concernant les structures végétales remarquables situées dans ou aux abords du tissu urbain (ex. parc paysager aux abords de l'église et alignement d'arbres en entrée de bourg) mériterait d'être justifié ? »

Réponse du maire :

Comme les Justifications du projet l'expliquent, les massifs boisés majeurs se situent dans les zones naturelles du PLU. Il s'agit surtout de forêts de pente peu exploitables et ne présentant pas un intérêt naturel extraordinaire. Le classement en zone N protège ces éléments.

Concernant l'alignement en entrée de bourg, ceux-ci se situent sur le domaine public et en zone Ue.

Avis du commissaire enquêteur :

Pour s'être rendu physiquement sur le terrain, le commissaire enquêteur a effectivement constaté que les forêts se situaient sur des parcelles escarpées, peu exploitables, principalement dans la partie Ouest de la commune classée pour l'essentiel en zone naturelle.

4214 - Le suivi des conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement :

« Le dossier se contente de présenter des « exemples d'indicateurs de suivi pouvant être mis en place ». La M.R.A.e. rappelle que le rapport doit, conformément à l'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme, définir les indicateurs, critères et modalités qui seront réellement mis en place pour suivre les effets du plan et analyser les résultats de son application. Outre les indicateurs proposés dans le dossier, les surfaces consommées chaque année pour la création de logements ainsi que la surface par logement nouveau créé seraient des éléments utiles et pertinents pour ce suivi ? »

Réponse du maire :

L'Evaluation environnementale fait apparaître les indicateurs et notamment les données Sitadel qui affichent les surfaces consommées chaque année et la surface par logement.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la mission d'autorité environnementale. Dans le projet de P.L.U. de la commune de VITRAC (63410), le tableau d'indicateurs de suivi figure à la page 73 du tome 2 du rapport de présentation (justifications). Or, ce tableau présente des exemples d'indicateurs de suivi qui pourraient être adaptables à la commune concernée. Mais, le porteur de projet a bien une obligation réglementaire d'établir un document précis permettant effectivement d'assurer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme dès lors qu'il sera adopté. Le porteur de projet est donc invité à satisfaire à cette obligation réglementaire et, ainsi, à produire un document ferme, clair et exploitable immédiatement.

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

4221 - Le phasage des deux zones d'urbanisation future :

« Inverser le phasage des deux zones d'urbanisation future AUg1 et AUg2 afin d'urbaniser en priorité la zone AUg2 située au cœur du bourg, puis la zone AUg1 située en extension du bourg ? »

Réponse du maire :

Les surfaces constituant la zone AUg1 sont communales. La maîtrise foncière est ainsi plus facilement assurée que sur la zone AUg2 (appartenant à plusieurs privés).

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage la position du porteur de projet. En effet, les parcelles constituant la future zone AUg1 sont communales et donc immédiatement disponibles. Ce qui n'est pas le cas de la future zone AUg2 dont les parcelles appartiennent à des propriétaires privés.

4222 - La clarification du règlement des zones agricoles :

« Clarifier et sécuriser le règlement des zones agricoles (inconstructibilité effective de la zone A selon la volonté de la commune, respect du cadre réglementaire applicable aux zones agricoles) ? »

Réponse du maire :

Le Bureau d'études prendra en compte les observations des PPA (et notamment les observations réglementaires du préfet) pour l'approbation.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet d'apporter les corrections nécessaires avant l'approbation du document final.

4223 - Le plafonnement des annexes autorisées en zones A ou N :

« Plafonner directement la surface des annexes (aux bâtiments d'habitations existants) autorisées en zones A ou N, comme cela a été fait pour les extensions ? »

Réponse du maire :

Depuis la rédaction du dossier pour Arrêt, les remarques du contrôle de légalité font que les annexes ne sont plus mentionnées dans le règlement. Ces modifications interviendront pour l'approbation.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet d'apporter les corrections nécessaires avant l'approbation du document final.

423 - Les avis des personnes publiques associées (P.P.A.) :

4231 - La préfecture du Puy-de-Dôme :

« Le plan de zonage doit reprendre l'enveloppe de la zone inondable telle que définie par l'atlas des zones inondables des grandes rivières réalisé par la DIREN en 2005 et le règlement doit prévoir des dispositions spécifiques dans cette enveloppe ? »

Réponse du maire :

Le zonage inondable sera intégré au plan de zonage pour approbation. Le règlement du PLU fait référence à celui du PPRI.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet. Aucun P.P.R.N.P.i. n'est actuellement en cours d'élaboration sur le secteur de VITRAC (63410).

« Le P.L.U. autorise en zone N les changements de destination des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage. Dans le secteur des Heyrolles, un bâtiment situé en bordure de la Sioule est concerné par cette mesure. Or, la prise en compte du risque d'inondation implique de ne pas permettre de changement de destination ? »

Réponse du maire :

Pour une meilleure protection des personnes contre les risques, cette identification sera supprimée au PLU pour Approbation.

Avis du commissaire enquêteur :

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

« La commune a subi des inondations et des coulées de boues ayant entraîné des arrêtés de catastrophe naturelle. Le rapport de présentation devra préciser si ces événements concernent des zones constructibles et, le cas échéant, s'ils ont été pris en compte dans la définition de ces zones et de leur règlement ? »

Réponse du maire :

A l'heure actuelle, les zones concernées par les catastrophes naturelles ne sont pas cartographiées par Géorisques. Cependant, selon des informations communales, la catastrophe naturelle de 1999 semble avoir touché surtout les fonds de vallée et non les zones bâties situées sur les plateaux.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur de projet. Il estime nécessaire que la commune vérifie les informations sur les inondations et les coulées de boues, en liaison avec les services de l'Etat, et préalablement à l'approbation du P.L.U.

« Clarifier et expliquer les hypothèses démographiques retenues ? »

Réponse du maire :

Les 3 scénarii permettent d'établir un contexte général et d'orienter le débat pour l'élaboration du PLU. Les ambitions communales s'approchent de celles du SCOT. Les objectifs démographiques restent le choix de la commune qui souhaite aller un peu plus loin.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage l'avis des services de l'Etat. Le porteur de projet doit s'employer à corriger les données indiquées, à clarifier le choix du scénario qui sera effectivement retenu et qui devra être compatible avec les évolutions démographiques observées sur la commune ces dernières années.

« Le P.L.U. prévoit l'urbanisation prioritaire de la zone AUg1, dont les parcelles sont communales (à l'entrée Est du bourg et en lisière d'une zone A), puis de la zone AUg2 qui se situe dans le cœur du bourg. Il conviendra d'inverser ce phasage afin d'urbaniser en priorité la zone située au cœur du bourg, puis celle située en extension du bourg ? »

Réponse du maire :

Les surfaces constituant la zone AUg1 sont communales. La maîtrise foncière est ainsi plus facilement assurée que sur la zone AUg2 (appartenant à plusieurs privés).

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage la position du porteur de projet. En effet, les parcelles constituant la future zone AUg1 sont communales et donc immédiatement disponibles. Ce qui n'est pas le cas de la future zone AUg2 dont les parcelles appartiennent à des propriétaires privés. Inverser le phasage constituerait une entrave possible au développement de la commune.

« La méthode d'estimation des besoins en foncier repose sur la vérification a posteriori de l'adéquation des disponibilités foncières avec les besoins en logement et l'ambition démographique. Toutefois, il conviendrait de ne pas se limiter aux seules constructions neuves, mais aussi de prendre en compte le desserrement des ménages dans le parc de logements existant, les objectifs de résorption de la vacance et le renouvellement du parc ? »

Réponse du maire :

Un bâtiment collectif comprenant 3 logements locatifs, propriété de la commune, pourrait être rénové.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur de projet, qui ne l'éclaire pas sur la question posée par les services de l'Etat.

« Le rapport de présentation prend pour hypothèse une densité moyenne de 1000 m2 par logement nouveau, alors que le S.Co.T. préconise des densités minimales de 10 logements/ha (pour 70% des logements) à 25 logements/ha (pour 30% des logements), soit une densité moyenne de 820 m2 ? »

Réponse du maire :

Les préconisations du SCOT sont des ratios à atteindre. Ces derniers doivent être adaptés à chaque commune. L'urbanisation de Vitrac correspond à la fourchette haute des ratios. Cependant, construire plus densément n'est pas interdit.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur de projet. Il estime que dans les communes rurales, la surface des parcelles à construire ne doit pas être trop réduite. En effet, les citoyens évoquent souvent cette situation et ne comprennent pas que les

parcelles constructibles diminuent de façon aussi importante désormais dans les documents d'urbanisme alors qu'ils ont fait le choix de s'installer à la campagne.

« Le règlement de la zone A, tel qu'il est rédigé, n'interdit pas les exploitations agricoles. Par ailleurs, l'article 1 de la zone A (et Ac) présente une liste non exhaustive de constructions interdites en zone agricole (industrie, hébergement hôtelier) qui est source d'ambiguïté. Il conviendrait de clarifier le règlement des zones A et N afin de garantir leur inconstructibilité, conformément à la volonté de la commune ? »

Réponse du maire :

Le règlement sera revu à l'approbation conformément aux observations des PPA et notamment celles du Préfet.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet de clarifier le règlement des zones A et N, pour garantir leur inconstructibilité, puisque tel est le choix porté par la commune de VITRAC (63410).

« L'O.A.P. de la zone AUg2 du cœur de bourg préconise des surfaces de terrain minimales de 1000 m2 par logement. Le parc de logements de la commune étant essentiellement constitué de maisons individuelles sur de grandes parcelles, il conviendrait de permettre des surfaces de terrains inférieures sur une telle zone en cœur de bourg, en cohérence avec les objectifs de diversification des types de logements (logements plus petits, logements groupés...) issus du S.Co.T. et du P.L.H. ? »

Réponse du maire :

Les OAP des zones AUg n'empêchent pas la production de logements plus denses. Elles se basent sur des logements individuels à minima mais n'interdisent pas la densité. Cette remarque sera ajoutée au PLU pour approbation.

Avis du commissaire enquêteur :

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 deux pages, des observations complémentaires sur le P.L.U. de VITRAC (63410) et réparties ainsi : autres points nécessitant une modification (concernant le règlement écrit, le plan de zonage) ; autres points pouvant utilement être complétés (relatifs à la loi montagne, les espaces boisés classés, l'assainissement et le règlement écrit) ; remarques sur la forme ou erreurs matérielles (concernant le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation et la liste des servitudes d'utilité publique). Ces observations concernent des points particuliers de la réglementation qui doivent être revus et corrigés par la commune.

Réponse du maire :

Des modifications seront apportées à l'approbation conformément aux avis des PPA.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement formulé par le porteur de projet d'apporter toutes les corrections nécessaires avant l'approbation du document final.

4232 - La Chambre d'agriculture du Puy-de-Dôme :

« La surface agricole utile de la commune est d'environ 674 ha. Le chiffre énoncé de 853 ha correspond à la SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune (ce chiffre comprend donc des surfaces exploitées en dehors de VITRAC par les agriculteurs de VITRAC et ne prend pas en compte les surfaces sur la commune, exploitées par des agriculteurs dont le siège se situe en dehors de VITRAC. Le chiffre de 853 ha de SAU n'est donc pas à mettre en comparaison avec les 1322 ha de surface communale ? »

Réponse du maire :

Des modifications seront apportées à l'approbation conformément aux avis des PPA.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse formulée par le porteur de projet et de l'engagement fourni d'apporter les corrections nécessaires.

« Le P.A.D.D. mentionne des réflexions à avoir et n'explique pas comment traduire les conclusions de ces réflexions. Il indique aussi des méthodes de travail (exemple : question de la réciprocité), ce qui n'est pas le rôle d'un P.A.D.D. Ce document doit donner des orientations à traduire au document graphique et au règlement ? »

Réponse du maire :

Le PADD fait effectivement apparaître outre les orientations, les méthodes de travail.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse formulée par le porteur de projet.

« La rédaction du chapeau de la zone A et son articulation avec les articles A1 et A2 semble ambiguë. Il n'apparaît pas très clairement que dans la zone A toute nouvelle construction, y compris agricole, est interdite, alors qu'il s'agit de la volonté de la commune. Tel que rédigé, le document autorise toutes constructions nécessaires à l'activité agricole dans les zones Ac mais aussi dans la zone A ? »

Réponse du maire :

Des modifications seront apportées à l'approbation conformément aux avis des PPA.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse formulée par le porteur de projet et de l'engagement pris d'apporter les corrections nécessaires.

« Les notions de hauteur (même pour les annexes) doivent apparaître en article A10 et non en A2 ? »

Réponse du maire :

Des modifications seront apportées à l'approbation conformément aux avis des PPA.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse formulée par le porteur de projet et de l'engagement pris d'apporter les corrections nécessaires.

« La limitation de l'annexe en % de surface de terrain n'est pas équitable et facile à appliquer ; de plus, une règle supplémentaire pour la zone Ac au niveau de ces annexes vient complexifier la compréhension et l'instruction. Il est étonnant que les règles de construction d'annexes soient plus rigides en zone Ac qu'en zone A ? »

Réponse du maire :

Des modifications seront apportées à l'approbation conformément aux avis des PPA.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse formulée par le porteur de projet et de l'engagement pris d'apporter les corrections nécessaires.

« L'article 9 impose une limite d'emprise au sol à 50% qui, en zone A, n'est pas forcément cohérente, notamment dans le cas de constructions sur un découpage parcellaire ? »

Réponse du maire :

Par courriel du jeudi 13 octobre 2016, le porteur du projet a fait savoir qu'il n'avait pas apporté d'éléments de réponse à cette question posée, n'en comprenant pas le sens.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

« L'article 10 impose une hauteur de 6 mètres pour les maisons d'habitation en zone Ac. Nous préconisons 8 mètres ? »

Réponse du maire :

La commune et le bureau d'études ne désirent pas modifier les hauteurs à l'égout. Il n'est pas souhaitable de proposer des hauteurs plus importantes pour les maisons d'agriculteurs que pour les zones Ug. Les hauteurs doivent être cohérentes.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse formulée par le porteur de projet et de son intention de ne pas modifier la règle.

« Le P.A.D.D. indique de privilégier le développement urbain par le renouvellement des bourgs plutôt que par leur extension et leur étalement. Il serait important d'inverser les nominations des zones AUg1 et AUg2 afin que la zone en extension de bourg soit programmée après celle du centre (présentant également moins d'enjeux agricoles) ? »

Réponse du maire :

Il apparaît effectivement plus judicieux que la zone en centre bourg s'urbanise avant les extensions, sauf que les surfaces de la zone AUg2 appartiennent à plusieurs privés. La Zone AUg1 est communale et sa maîtrise foncière est ainsi assurée à court terme.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage la position du porteur de projet. En effet, les parcelles constituant la future zone AUg1 sont communales et donc immédiatement disponibles. Ce qui n'est pas le cas de la future zone AUg2 dont les parcelles appartiennent à des propriétaires privés. Inverser le phasage constituerait une entrave possible au développement de la commune.

« La zone Ac au Nord Est du village de Gouzet pourrait être élargie afin de permettre d'éventuelles nouvelles implantations de serres ? »

Réponse du maire :

Ce site est actuellement à l'abandon et l'exploitant n'a pas de successeur ou repreneur. La Commune est prête à soutenir l'installation d'un nouvel exploitant afin d'éviter de voir ce site devenir une friche agricole, et n'est pas opposée à agrandir quelque peu la zone pour l'Approbation du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la commune de préserver l'exploitation agricole.

424 - Questions posées par le commissaire enquêteur :

« 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 VITRAC (63410) 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 VITRAC (63410) 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 ? »

Réponse du maire :

La délibération de prescription a été prise antérieurement au décret. La commune n'a pas souhaité intégrer le contenu modernisé du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur de projet.

« Dans le cadre de la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme, le conseil municipal de la commune de VITRAC (63410) 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 la délibération du 29 avril 2016, il est précisé, dans un considérant, que ce débat a bien eu lieu au sein du conseil municipal, sans toutefois le dater. 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 VITRAC (63410) ? »

Réponse du maire :

Le débat sur les orientations générales du PADD s'est déroulé au sein du conseil municipal lors d'une réunion en date du 28 octobre 2014.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le porteur de projet et constate que le débat au sein du conseil municipal de VITRAC sur les orientations définies dans le P.A.D.D. est bien intervenu au moins deux mois avant l'examen du projet.

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

Pourtant parfaitement informé, le public participe cependant de façon restreinte à cette enquête publique. 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
GARACHON Claude.	Moignaux, 3 impasse de la Ferme à QUEUILLE (63780).	04.73.86.62.31.	ZH/21.	1.	Constate que la partie constructible de la parcelle ne l'est plus. Demande qu'une bande de 25 m soit à nouveau constructible.	Première permanence.
RAPARY Carmen.	11, rue des Lavois, Le Gouzet, à VITRAC (63410).	04.73.38.81.82.	/.	Aucune observation écrite déposée ni observation orale formulée.	Est venue se renseigner sur le projet de P.L.U., notamment sur le secteur de Gouzet où elle habite.	Première permanence.
VOLDOIRE Bernard.	1 rue Sagne, La Vareille, à VITRAC (63410).	06.14.49.24.41.	/.	Aucune observation écrite déposée ni observation orale formulée.	Est venu se renseigner sur le projet de P.L.U.	Deuxième permanence.

BOREL Daniel.	4 La Pradelle à VITRAC (63410).	06.78.00.79.19.	/.	Aucune observation écrite déposée ni observation orale formulée.	Est venu se renseigner sur le projet de P.L.U. Souhaitait vérifier que la partie constructible sur sa parcelle l'était bien. Ce qui l'a satisfait.	Deuxième permanence.
VILLENEUVE Chantal pour sa mère, SAVY Ginette.	23, rue des Lavois, Gouzet, à VITRAC (63410).	04.73.86.60.31.	ZE/24.	2.	Rendre à nouveau constructible, pour partie, la parcelle.	Deuxième permanence.
BOUAMRA Jean-Claude.	6, rue des Cordes, Le Gouzet, à VITRAC (63410).	/.	/.	3.	Dépose une observation globale qui conteste plusieurs sujets, comme les déchets (hors sujet), mais également la volonté du législateur de réduire les surfaces constructibles.	Deuxième permanence.

VILLENEUVE Chantal pour sa mère, SAVY Ginette.	23, rue des Lavois, à VITRAC (63410).	04.73.86.60.31.	ZE/24.	4.	Apporte des éléments complémentaires pour renforcer son observation numéro 2.	Deuxième permanence.
BOULEY Claire.	13, rue des Lavois, à VITRAC (63410).	04.73.86.97.12.	ZE/132.	5.	Constate qu'environ la moitié de cette parcelle est déclassée en zone agricole et devient non constructible. Elle demande que sa parcelle soit classée à nouveau constructible dans sa totalité.	Troisième permanence.
LANNAREIX Pierre.	18, La Pradelle, à VITRAC (63410).	04.73.86.98.07. et 06.62.70.70.34.	A/182 et A/183.	6.	Constate que les parcelles A/182, pour moitié, et A/183, en totalité, sont déclassées en zone agricole. Demande que la partie Sud de la parcelle A/183 retrouve son caractère constructible.	Troisième permanence.

FOURNEYRON Jacques, accompagné par son fils FOURNEYRON Victor.	3, route de Chateauneuf, La Vareille, à VITRAC (63410).	04.73.86.62.10.	ZB/319, ZB/255, ZB/170 et ZB/256.	OBSERVATION ORALE NUMERO 6 BIS. N'a pas souhaité déposer une observation écrite.	S'étonne de l'amplitude de la zone humide qui touche toutes ses parcelles.	Troisième permanence.
NONY Claude.	5, La Pradelle, à VITRAC (63410).	04.73.86.62.32.	A/181	Aucune observation écrite déposée ni observation orale formulée.	A vérifié si sa parcelle A/181 est toujours constructible. A constaté que oui.	Troisième permanence.
QUINTY Patrick.	6, rue du Bourg, à VITRAC (63410).	06.63.98.88.58.	B/693, B/691 (pour partie), B/692, B/688, B/522, B/515, B/516, B/517 et B/523.	7.	Demande des changements de zone pour ses parcelles.	Troisième permanence.
JOUBERTON Dominique.	30, rue du Bourg, à VITRAC (63410).	06.73.28.01.47.	A/746, A/747 et A/671. A/487.	8.	Demande de changement de zone pour ces parcelles. Modification de l'article Ah11 concernant la pente des toitures.	Quatrième permanence.
MASSON Jean- Claude.	1, rue des Pâturaux, La Vareille, à VITRAC (63410).	04.73.86.51.06 et 06.72.17.10.65.	ZB/283.	9.	Demande de changement de zone pour cette parcelle.	Quatrième permanence.

SAINT-LUC Evelyne.	9, rue du Suchet, La Vareille, à VITRAC (63410).	04.73.86.62.52.	ZB/47 et ZB/11.	10.	Demande de changement de zone pour ces parcelles.	Quatrième permanence.
PARRY Madeleine.	Montbuisson, à SAINT- GEORGES- DE-MONS (63780).	04.73.86.77.72.	ZB/276.	11.	Demande de changement de zone pour ces parcelles.	Quatrième permanence.
VILLENEUVE Chantal.	23, rue des Lavois, à Gouzet, à VITRAC (63410).	04.73.86.60.31.	Zone humide Les Prés à Sous- Gouzet.	OBSERVATION ORALE NUMERO 12.	Demande pour quelles raison les limites de la zone constructible ne sont-elles pas calquées sur celles de la zone humide ?	Quatrième permanence. (Cf. également observations écrites numéros 2 et 4).
FOURNEYRON Jacques, accompagné par son fils FOURNEYRON Victor.	3, route de Chateauneuf, La Vareille, à VITRAC (63410).	04.73.86.62.10.	ZB/319, ZB/255, ZB/170 et ZB/256.	OBSERVATION ORALE NUMERO 13.	S'étonne une nouvelle fois de l'amplitude de la zone humide qui touche toutes ses parcelles.	Quatrième permanence. (Cf. observation orale numéro 6).

Le procès-verbal de synthèse des observations émises par le public (cf. pièce jointe numéro 19) est établi le 25 octobre 2016 et remis et commenté par le commissaire enquêteur le 28 octobre 2016 à monsieur Jean-Pierre **LANNAREIX**, maire de la commune de VITRAC (63410) et porteur du projet. Son mémoire en réponse (cf. pièce jointe numéro 20) parvient le 10 novembre 2016 au commissaire enquêteur.

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

OBSERVATION ECRITE NUMERO 1 :

Monsieur Claude **GARACHON**, demeurant Moignaux, 3 impasse de la Ferme, à QUEUILLE (63780), propriétaire de la parcelle ZH/21 située à La Pradelle.

« Je suis propriétaire de la parcelle n° ZH/21 située à La Pradelle, commune de VITRAC. Cette parcelle, d'une superficie d'un hectare, comporte une maison d'habitation qui m'appartient et qui est en location. En consultant le projet de P.L.U., je constate que la partie constructible de cette parcelle au P.L.U. actuel ne l'est plus dans le projet de P.L.U. 2016. Je demande qu'une bande d'environ 25 mètres, située le long de la route goudronnée, soit à nouveau constructible. ».

REPONSE DU MAIRE :

Une maison d'habitation est actuellement en construction sur la parcelle ZH 23 constructible au PLU de 2005. Cette parcelle jouxte la parcelle ZH 21 sur laquelle il est tout à fait judicieux de donner un avis positif à la demande de M. GARACHON permettant l'implantation d'une ou plusieurs construction plutôt qu'un refus générateur d'une « dent creuse » inconstructible.

AVIS FAVORABLE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur estime justifiée la demande formulée par monsieur Claude **GARACHON**. En effet, sur la parcelle ZH/23, située en aval de la parcelle ZH/21, constructible au P.L.U. actuel, une maison d'habitation appartenant à monsieur Thomas **LANNAREIX**, agriculteur mais exerçant son activité professionnelle en dehors de la commune de VITRAC (63410), est en cours de construction. Or, cette parcelle ZH/23 est classée en zone agricole dans le projet de P.L.U., ce qui n'empêche pas la construction de la maison mais rendra difficile toute évolution de cette construction. Par ailleurs, monsieur Claude **GARACHON** se satisferait du classement en zone constructible d'une partie de la parcelle seulement, située en bordure de route, pour lui permettre d'ériger une construction ultérieurement. Sa demande est donc parfaitement raisonnable et ne va nullement à l'encontre des objectifs du projet de P.L.U.

OBSERVATIONS ECRITES NUMEROS 2 ET 4 :

Madame Chantal **VILLENEUVE**, représentant sa mère, madame Ginette **SAVY**, demeurant 23 rue des Lavoires, Gouzet, à VITRAC (63410), propriétaire de la parcelle ZE/24 située au Gouzet.

« Suite à la révision du P.L.U., je désire que la parcelle ZE/24 située rue des Lavoires à Gouzet, faisant l'objet d'un certificat d'urbanisme (CUB06336415C0008) soit prise en

compte pour une superficie d'environ 800 m2, pour la construction future d'une maison de plain-pied d'environ 100 m2. Cette parcelle est constructible dans le P.L.U. actuel et a perdu son caractère constructible dans le projet de P.L.U. présenté. »

« Suite à l'observation numéro 2 et suite à une question de monsieur le commissaire enquêteur, je souhaite rajouter la remarque suivante : sur l'ancien P.L.U., les parcelles ZE/17 (superficie 1430 m2), ZE/21 (superficie 2330 m2) et ZE/24 (superficie 1290 m2), soit une superficie totale de 5050 m2, sont constructibles. Dans le P.L.U. présenté, la parcelle ZE/17 (constructible pour environ 1300 m2, la parcelle ZE/21 (inconstructible en totalité) et la parcelle ZE/24 (inconstructible en totalité) ; il reste donc 1300 m2 de terrain constructible mais 3750 m2 deviennent non constructibles. ».

REPONSE DU MAIRE :

Sur la parcelle ZE 24, ayant fait l'objet d'un CU opérationnel, un permis de construire aurait pu être déposé, et obtenu, avant l'arrêt du PLU. Dans ces conditions, la demande de Mme VILLENEUVE est prise en compte pour une surface de 800 m² constructible sur cette parcelle

AVIS FAVORABLE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La parcelle ZE/24 de madame Ginette SAVY, mère de madame Chantal VILLENEUVE, constructible au P.L.U. actuel, est déclassée dans le projet de P.L.U. Toutefois, cette parcelle est intégrée dans l'ensemble urbain du village de Gouzet. Il est donc tout à fait normal et justifiée que madame Chantal VILLENEUVE demande le reclassement de cette parcelle en zone constructible. Cette demande est d'autant plus légitime que plusieurs autres parcelles appartenant à l'intéressée, constructibles au P.L.U. actuel, sont également déclassées dans le projet de P.L.U., mesure parfaitement admise par l'intéressée. La demande formulée par madame Chantal VILLENEUVE est légitime et raisonnable et ne va nullement à l'encontre des objectifs portés par le projet de P.L.U.

OBSERVATION ECRITE NUMERO 3 :

Monsieur Jean-Claude BOUAMRA, demeurant 6 rue des Cordes, Gouzet, à VITRAC (63410), président de l'association de défense des intérêts des habitants, propriétaires et usagers de la vallée de la Sioule (1300 adhérents).

« Le Grenelle de l'environnement a accouché de plusieurs textes et donné de nombreuses orientations, comme par exemple la gestion des déchets et les mesures incitatives en direction de ceux qui subissent (nous tous) les sur-emballages des industriels de ce secteur..., ce qui est juste scandaleux... !!! Le Grenelle a aussi donné des orientations sur l'urbanisme, notamment dans nos campagnes où des cabinets d'experts sont venus nous expliquer qu'il fallait rendre la terre aux paysans (lol), quand dans le même temps, s'achevait la construction de la gigantesque prison de RIOM sur les meilleures terres à blé de FRANCE (relol). Au passage, et pour info, il faut savoir qu'en FRANCE la forêt a grandi de 6 millions d'hectares en moins de 100 ans à cause de la déprise agricole...(source ONF) !!! En un mot comme en 100, on nous prend pour des « truffes » et on nous raconte des histoires à dormir debout... !!! La vraie raison de cet enfumage est que l'Etat en a marre de voir les citoyens s'installer à la campagne, alors qu'il est prévu de les regrouper dans la zone du Grand Clermont (où il manque 50 000 habitants pour être à l'équilibre) afin de réaliser des économies d'échelle dans la gestion des populations et c'est quand même pour cela que l'Etat et les différents

gouvernements qui se sont succédé depuis une vingtaine d'années n'ont eu de cesse de fermer nos écoles et détruire les services publics... !! Encore une fois, c'est sur les petits qu'on tape... !!! Tant pis pour vos gamins, ...il faudra qu'ils aillent vivre ailleurs...mais comme locataires, bien sûr, vu les prix des terrains constructibles, a et autour de CLERMONT-FERRAND... ! Pour info, ce P.L.U. n'a aucun impact négatif sur mes terrains, ...mais voilà, je ne supporte pas les mensonges et l'injustice et je vais aller le dire et surtout...l'écrire... !!!.

REPONSE DU MAIRE :

M. BOUAMRA est un vrai défenseur de la ruralité. Ses remarques sont souvent pertinentes et très argumentées.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

S'il n'est pas question de douter de la sincérité de monsieur Jean-Claude **BOUAMRA**, force est de constater que certains sujets abordés (les déchets, la construction de la prison de RIOM, l'exode rural, etc.) n'ont pas de lien précis et immédiat avec le projet de P.L.U. de VITRAC (63410).

OBSERVATION ECRITE NUMERO 5 :

Madame Claire **BOULET**, demeurant 13 rue des Lavois à VITRAC (63410), propriétaire de la parcelle numéro ZE/132 située au Gouzet.

« Je suis propriétaire depuis 1998 d'une parcelle ZE/132, d'une superficie totale de 3050 m², située Sous Gouzet, actuellement constructible en totalité au P.L.U., sur laquelle sont construites ma résidence principale et une dépendance. Dans le projet de P.L.U., je constate que plus ou moins de la moitié de cette parcelle est déclassée en zone agricole et je conteste ce projet. Je demande que ma parcelle redevienne en totalité constructible, même si je ne suis pas opposée à ce qu'une bande de 300 m, située à l'extrémité Sud, reste en zone agricole. »

REPONSE DU MAIRE :

Propriétaire de la seule parcelle ZE 132, Mme BOULEY souhaite conserver le caractère constructible sur la totalité de sa parcelle, ce qui n'est pas incongru. Dans ces conditions, sa demande sera acceptée.

AVIS FAVORABLE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La demande formulée par madame Claire **BOULET** est parfaitement justifiée. En effet, sa parcelle ZE/132, sur laquelle sa maison est déjà construite, dont une partie est déclassée dans le projet de P.L.U., est parfaitement intégrée dans le village de Gouzet. Cette parcelle se situe d'ailleurs à côté de la parcelle de madame Chantal **VILLENEUVE**. Rendre totalement constructible la parcelle de madame Claire **BOULET** est raisonnable et ne contredit pas les objectifs portés par le projet de P.L.U.

OBSERVATION ECRITE NUMERO 6 :

Monsieur Pierre **LANNAREIX**, demeurant 18 La Pradelle à VITRAC (63410), propriétaire des parcelles numéros A/182 et A/183 situées à La Pradelle.

« Je suis propriétaire des parcelles A/182 et A/183 situées à La Pradelle, commune de VITRAC. Sur la parcelle A/182 se trouve mon habitation principale. Sur le projet de P.L.U., je constate que ma parcelle A/182 (pour moitié) et ma parcelle A/183 (en totalité), constructibles au P.L.U. actuel, ont été déclassées en zone agricole. Je demande que la partie Sud (partie basse) de la parcelle A/183 retrouve son caractère constructible. ».

REPONSE DU MAIRE :

La demande de M. **LANNAREIX** reste raisonnable dans la mesure où il rend à l'activité agricole plus de la moitié de sa propriété. Sa demande est donc acceptée.

AVIS FAVORABLE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La demande déposée par monsieur Pierre **LANNAREIX** peut recevoir une suite favorable. La partie haute de la parcelle A/182 et la totalité de la parcelle A/183 sont actuellement en culture. Toutefois, pour préserver l'avenir, l'intéressé demande qu'une partie de la parcelle A/183 retrouve son caractère constructible pour préserver l'avenir. Cette demande est parfaitement raisonnable et ne contredit pas les objectifs portés par le projet de P.L.U.

OBSERVATION ORALE NUMERO 6 BIS :

Monsieur Jacques **FOURNEYRON**, accompagné par son fils Victor **FOURNEYRON**, demeurant 3 route de Chateauneuf, La Varelle, à VITRAC (63410), propriétaire des parcelles ZB/319, ZB/255, ZB/170 et ZB/256 situées à La Varelle.

Monsieur Jacques **FOURNEYRON** s'interroge sur l'amplitude de la zone humide qui touche toutes ses parcelles, alors que par ailleurs il ne constate pas la présence d'eau localement.

REPONSE DU MAIRE :

La plupart des parcelles de M. **FOURNEYRON** sont dans un secteur de pré localisation de zones humides issues de cartes aériennes. Par contre, la parcelle ZB 319 est traversée par le ruisseau du Treit qui délimite réellement une zone humide. Pour information, la parcelle ZB 256 est propriété du Département du Puy-de-Dôme.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Seule la parcelle ZB/319 de monsieur Jacques **FOURNEYRON**, traversée par le ruisseau le Treit, est une zone humide. Les autres parcelles sont concernées par une prélocalisation de zone humide. Pour les parcelles constructibles concernées par une prélocalisation de zone humide, cela ne signifie pas une interdiction de construire ; mais en revanche, une telle situation peut signifier, en cas de volonté de construire, des démarches supplémentaires à accomplir par le pétitionnaire et de possibles mesures de compensation en fonction des seuils. Il convient de constater que, dans le projet de P.L.U., les parcelles de monsieur Jacques **FOURNEYRON** sont classées en zone agricole.

OBSERVATION ECRITE NUMERO 7 :

Monsieur Patrick **QUINTY**, demeurant 6 rue du Bourg à VITRAC (63410), propriétaires des parcelles B/693, B/691 (pour partie), B/692, B/688, B/522, B/515, B/516, B/517 et B/523 situées à Le Razet.

« Rajouter en zone agricole les parcelles 693, 691, 692, 688, 522, 515, 516 et 517. Mettre la parcelle 523 en zone Ac. Je suis exploitant agricole en élevage équin. Je n'ai actuellement aucun bâtiment d'exploitation, ce qui me pose de gros soucis, d'abord pour la santé et l'entretien des chevaux et des poulains, et aussi pour le stockage du fourrage comme pour le matériel. Pour le reste, ayant défriché plusieurs hectares et remis en prairies naturelles, je souhaite que cela redevienne en zone agricole. ».

REPONSE DU MAIRE :

- ✓ La parcelle B 523 sera reclassée en zone Agricole constructible.

AVIS FAVORABLE

- ✓ Les parcelles suivantes : ZH 31, ZH 32, ZH 33, B 686, B 687, B 688 (pour partie), B 691 (pour partie), B 692 (pour partie), B 523 et B 641, sont classées en zone agricole dans le projet

AVIS FAVORABLE

- ✓ Le classement actuel des autres parcelles sera maintenu.

DEMANDE REFUSEE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur estime justifiée la demande formulée par monsieur Patrick **QUINTY** portant sur le classement en zone Ac de la parcelle B/523. Cette mesure est destinée à lui permettre de développer son activité professionnelle d'éleveur de chevaux, même s'il a déjà obtenu une telle mesure lors de l'élaboration du projet (parcelle 31). En effet, il est important qu'il puisse, s'il le souhaite, poursuivre le développement de son activité agricole, qui est un des objectifs portés par le projet de P.L.U.

S'agissant de la demande de modification du classement des autres parcelles, de la zone naturelle vers la zone agricole, le commissaire enquêteur émet un avis défavorable. En effet, monsieur Patrick **QUINTY** ne fournit aucune explication motivant une telle demande et par ailleurs, rien ne s'oppose à ce qu'il exerce son activité professionnelle sur les parcelles classées en zone N.

OBSERVATION ECRITE NUMERO 8 :

Monsieur Dominique **JOUBERTON**, demeurant 30, rue du Bourg à VITRAC (63410), propriétaire des parcelles A/746, A/747 et A/671 situées dans le bourg de VITRAC.

*« Dans le cadre de l'activité du centre équestre de ma fille, Audrey **JOUBERTON**, et à sa demande, je tiens à formuler deux observations :*

- *je suis propriétaire de trois parcelles A/746, A/747 et A/671 situées dans le bourg de VITRAC, classées constructibles au P.L.U. actuel et déclassées en zone agricole. Ces*

trois parcelles sont mises à disposition de ma fille et comportent deux constructions pour stocker du matériel. Elles servent aussi de parking pour la clientèle. Sur ces parcelles, nous souhaiterions construire des bâtiments pour stocker du matériel plus important. Nous demandons que ces trois parcelles soient classées soit en agricole constructible, soit en STECAL ;

- *sur le STECAL Ah4 situé à VITRAC, la parcelle A/487 appartient à ma fille ; il est prévu d'y implanter des chalets destinés à l'hébergement de tourisme. Dans le projet de règlement, à l'article Ah11, il est précisé que les pentes de toiture doivent être entre 30° et 50°. Ma fille a déjà élaboré un projet d'achat de chalets dont la pente de la toiture est fixée à 15% environ. Modifier la structure des chalets entraînerait des surcoûts financiers insupportables. Dans ces conditions, est-il possible de modifier l'article Ah11 pour intégrer une pente acceptable pour les chalets envisagés dans le projet ? ».*

REPONSE DU MAIRE :

- ✓ Concernant les parcelles A 746, A 747 et A 671, leur situation actuelle participant à l'activité du centre équestre (Le Shetyland), seront reclassées en zone Agricole constructible.
- ✓ Sur l'ensemble des 4 « STECAL » les pentes des toitures ne seront pas imposées dans le règlement

AVIS FAVORABLE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La demande formulée par monsieur Dominique **JOUBERTON** visant à classer à zone agricole constructible les parcelles A/746, A/747 et A/671 (sur le terrain, ces parcelles ne font plus qu'une) est parfaitement compatible avec les objectifs portés par le P.L.U. En effet, ces parcelles sont exploitées par sa fille qui exerce une activité de centre équestre. Il est donc parfaitement légitime de lui permettre de développer son exploitation.

S'agissant de la modification du règlement concernant les pentes des toitures sur les 4 projets de STECAL, le commissaire enquêteur prend acte de la volonté du porteur de projet d'assouplir la règle et de permettre à la fille de monsieur **JOUBERTON** de conclure son projet de chalets.

OBSERVATION ECRITE NUMERO 9 :

Monsieur Jean-Claude **MASSON**, demeurant 1 rue des Pâtureaux, La Vareille, à VITRAC (63410), propriétaire de la parcelle ZB/283 située à La Vareille.

« La parcelle 283 est d'une surface d'environ 20 ares. Elle fait partie d'un îlot foncier situé au croisement de trois voies de circulation à l'entrée de La Vareille par la route venant de MANZAT. De cet îlot, elle est pour l'heure la seule à ne pas être construite. Pour autant, elle présente toutes les caractéristiques des parcelles en zone Ub : desserte par les voies de circulation, grevée d'un passage de réseau d'assainissement qui équipe les parcelles voisines et ligne ERDF à proximité. Ce n'est pas incongru que le P.L.U. 2010 l'ait classée en zone Ub.

Le projet 2016 fait apparaître une volonté de déclassement qui est à l'inverse de la logique antérieure. Ce nouveau classement, apparemment en agricole et en partie identifiée en zone humide interdirait la constructibilité de cette parcelle. Or, son maintien en zone Ub se justifie toujours au regard des éléments de fait antérieurement évoqués qui sont toujours d'actualité. Le fait que le bas de la parcelle soit humide ne fait pas obstacle au maintien du zonage antérieur. Il suffit que des prescriptions soient prévues dans la réglementation du zonage. Enfin, les objectifs fixés au P.A.D.D. ne seraient pas remis en question par le maintien de ce classement. Ce n'est pas une parcelle de cette surface qui contrevient à l'objectif de contenir l'urbanisation en linéaire. Sur cet îlot, les équipements publics sont déjà présents. Le respect des objectifs du P.A.D.D. n'impose pas cette disproportion. L'objectif de contenir l'urbanisation à La Vareille n'impose pas un tel niveau de réduction de la constructibilité de la zone Ub sur ce village quand il est bien moins contenu sur La Pradelle alors que le S.Co .T. des Combrailles impose que l'urbanisation soit beaucoup plus restreinte là-bas. En conséquence, je demande que l'ancienne zone Ub sur la parcelle 283 située à La Vareille soit maintenue. ».

REPONSE DU MAIRE :

Les observations de M. MASSON sont pertinentes et justifiées. Le seul bémol concerne la zone humide, sur le bassin versant de la Morge (affluent de l'Allier), qui semble disproportionnée et mériterait d'être vérifiée. Quoi qu'il en soit, le fond de la parcelle ZB 283 sera remis en zone constructible Ud.

AVIS FAVORABLE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La demande formulée par monsieur Jean-Claude **MASSON** est justifiée. En effet, son fils exploite la ferme agricole implantée sur VITRAC (63410), mais demeure sur une commune voisine. Il a donc le projet de construire une maison sur la parcelle ZB/283 afin de pouvoir revenir sur la commune de VITRAC (63410). Par ailleurs, cette parcelle est intégrée dans le bourg de La Vareille. Elle est effectivement concernée par une prélocalisation de zone humide. Mais cette situation doit être confirmée. Et, dans tous les cas, si elle était confirmée, elle n'interdirait pas une éventuelle construction (sous réserve que la parcelle soit constructible), mais pourrait seulement imposer des contraintes supplémentaires, voire des mesures de compensation éventuelles. Ainsi, la demande déposée par monsieur Jean-Claude **MASSON** est raisonnable et ne s'oppose pas aux objectifs portés par le projet de P.L.U.

OBSERVATION ECRITE NUMERO 10 :

Madame Evelyne **SAINT-LUC**, demeurant 9 rue du Suchet, La Vareille, à VITRAC (63410), propriétaire des parcelles ZB/47 et ZB/11 situées à La Vareille.

« Propriétaire de la parcelle 47 située à La Vareille, qui est constructible au P.L.U. actuel, je constate que sur le projet de P.L.U. elle est classée en zone Uj, donc non constructible. Donc je demande qu'elle soit reclassée en zone constructible. ».

Madame Evelyne **SAINT-LUC** a ajouté verbalement, sans le mentionner sur le registre d'enquête publique, les éléments suivants : *« Je suis également propriétaire de la parcelle ZB/11, constructible au P.L.U. actuel, qui n'est plus constructible dans le projet. Je demande qu'elle reste constructible. ».*

REPONSE DU MAIRE :

La zone UJ incluse dans une zone Ud ne sera pas conservée dans la mesure où le couple âgé et en mauvaise santé n'a pas utilisé cette surface cette année. Dans ces conditions, la zone concernée sera classée en zone Ud, et la parcelle de Mme SAINT-LUC redeviendra constructible.

AVIS FAVORABLE

La parcelle ZB 11 d'une superficie de 1,2 ha, en périphérie du village de La Vareille, dans une zone agricole et sur un secteur de pré localisation de zone humide, restera classé en zone agricole

DEMANDE REFUSEE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de la commune de supprimer la zone Uj instaurée dans le village de La Vareille par le projet de P.L.U. et de rendre à nouveau constructible la parcelle de madame Evelyne **SAINT-LUC**. La demande formulée par l'intéressée est raisonnable et ne contrevient pas aux objectifs portés par le P.L.U., alors même que sa parcelle est parfaitement intégrée dans la zone urbaine de La Vareille.

S'agissant de la parcelle ZB/11, constructible au P.L.U. actuel, mais classée en zone agricole dans le projet de P.L.U., rien ne justifie qu'elle soit reclassée en zone constructible. En effet, elle est située en périphérie du bourg de La Vareille, de l'autre côté du chemin, dans un secteur où aucune autre parcelle n'est constructible. Rendre constructible la parcelle ZB/11 reviendrait à créer une zone urbaine au milieu d'une zone agricole, ce qui n'est pas du tout cohérent et est par ailleurs interdit par les dispositions de la loi Montagne. Pour le coup, une telle mesure serait contraire aux objectifs portés par le projet de P.L.U.

OBSERVATION ECRITE NUMERO 11 :

Madame Madeleine **PARRY**, demeurant Montbuisson à SAINT-GEORGES-DE-MONS (63780), propriétaire de la parcelle ZB/276 située à La Vareille.

« Cette parcelle est constructible au P.L.U. actuel. Je constate qu'elle est classée en zone agricole au projet de P.L.U. Je ne suis pas d'accord et je demande que ma parcelle soit à nouveau constructible. ».

REPONSE DU MAIRE :

La parcelle ZB 276 sera incluse dans la zone Ud et deviendra donc constructible.

AVIS FAVORABLE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

La parcelle ZB/276, appartenant à madame Madeleine **PARRY**, constructible au P.L.U. actuel, est classée en zone agricole au projet de P.L.U. Or, cette parcelle est parfaitement intégrée dans le bourg de La Vareille ; elle jouxte d'ailleurs la parcelle de monsieur Jean-Claude **MASSON**. La demande formulée par l'intéressée est légitime, raisonnable et ne contrevient pas aux objectifs portés par le projet de P.L.U.

OBSERVATION ORALE NUMERO 12 :

Madame Chantal **VILLENEUVE**, demeurant 23 rue des Lavoires, Gouzet, à VITRAC (63410).

« L'intéressée demande les raisons pour lesquelles la limite de la zone constructible ne coïncide-t-elle pas avec la limite de la zone humide située Les Prés à Sous-Gouzet ? Elle ne comprend pas l'intérêt d'avoir laissé une bande de la zone humide dans la zone constructible ? ».

REPONSE DU MAIRE :

La bande concernée n'est pas dans une zone humide, mais dans un zonage de pré localisation de zone humide.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur prend acte des explications fournies par le porteur de projet et renvoie aux explications fournies sur les prélocalisations de zone humide (n'interdisent pas forcément une construction, mais peuvent engendrer des contraintes supplémentaires, voire des mesures de compensation éventuelles).

OBSERVATION ORALE NUMERO 13 :

Monsieur Jacques **FOURNEYRON**, accompagné par son fils Victor **FOURNEYRON**, demeurant 3 route de Chateauneuf, La Vareille, à VITRAC (63410), propriétaire des parcelles ZB/319, ZB/255, ZB/170 et ZB/256 situées à La Vareille.

Monsieur Jacques **FOURNEYRON** s'interroge une nouvelle fois sur l'amplitude de la zone humide qui touche toutes ses parcelles, alors que par ailleurs il ne constate pas la présence d'eau localement.

REPONSE DU MAIRE :

Voir réponse de l'observation orale n° 6 bis

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Cf. avis du commissaire enquêteur sur l'observation orale numéro 6 bis.

44 - Analyse bilancielle :

En matière d'urbanisme, la commune de VITRAC (63410) est régulée par un plan local d'urbanisme approuvé le 05 novembre 2005 et modifié en 2010. Ce document, qui prévoyait une consommation trop importante des espaces, devait être mis en conformité avec les nouvelles normes législatives, ainsi qu'avec le schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.) du Pays des Combrailles et avec le plan local de l'habitat (P.L.H.) de MANZAT COMMUNAUTE.

La commune de VITRAC (63410) est donc bien engagée dans la révision générale de son document d'urbanisme.

Le projet de P.L.U. porté par la commune de VITRAC (63410) est un projet de qualité. Il vise à mettre en valeur le territoire communal en protégeant son économie liée principalement à l'agriculture et à consacrer un développement modéré de son urbanisme, plus conforme à son évolution démographique. Tirant les conséquences des incohérences du P.L.U. actuel, ce projet restitue plus de 40 hectares en zones naturelles et agricoles, abondant ainsi très largement vers les objectifs de diminution des surfaces constructibles.

A l'évidence, ce projet vise à promouvoir l'intérêt général de la collectivité. Au demeurant, les observations formulées par le public concernent pour l'essentiel des situations individuelles. Aucune action collective ne vient véritablement le remettre en cause. Même si certains comportent des réserves, les avis formulés par les différents organismes consultés sont tous favorables.

Fait et clos à CHAMALIERES (63400), le 10 novembre 2016.

Yves **REYNARD**,
commissaire enquêteur.

PIECES JOINTES AU RAPPORT

NUMERO UN :

- Arrêté sans numéro en date du 16 août 2016 de monsieur le maire de la commune de VITRAC (63410) prescrivant l'enquête publique.

NUMERO DEUX :

- Lettre en date du 27 mai 2016 de monsieur le maire de la commune de VITRAC (63410) 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 et d'un commissaire enquêteur suppléant.

NUMERO TROIS :

- Décision numéro E16000067/63 en date du 06 juin 2016 de monsieur le président du tribunal administratif de CLERMONT-FERRAND désignant les deux commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant).

NUMERO QUATRE :

- Avis d'enquête publique paru dans les annonces légales de la presse 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 VITRAC (63410).

NUMERO SIX :

- Bulletin municipal VITRAC-INFO.CONSEIL numéro 19 comportant l'avis d'ouverture d'enquête publique et distribué par les soins de la municipalité dans toutes les habitations de la commune.

NUMERO SEPT :

- Capture d'écran du site Internet de la commune de VITRAC (63410) réalisée le 26 août 2016 par le commissaire enquêteur et annonçant l'ouverture de l'enquête publique.

NUMERO HUIT :

- Première parution de l'avis d'enquête publique dans les annonces légales du journal La Montagne, édition du lundi 22 août 2016, et du journal Le Semeur, édition du vendredi 26 août 2016.

NUMERO NEUF :

- Deuxième parution de l'avis d'enquête publique dans les annonces légales du journal La Montagne, édition du lundi 19 septembre 2016, et du journal Le Semeur, édition du vendredi 23 septembre 2016.

NUMERO DIX :

- Certificat d'affichage et de publicité en date du 22 octobre 2016 établi par monsieur le maire de la commune de VITRAC (63410).

NUMERO ONZE :

- Lettre en date du 18 mars 2013 émise par la préfecture du Puy-de-Dôme (D.D.T.) demandant des renseignements complémentaires à la mairie de VITRAC (63410) pour établir le porter à connaissance de l'Etat.

NUMERO DOUZE :

- Courriel du 15 septembre 2016 adressé par la direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme précisant que le porter à connaissance de l'Etat n'a pas été produit.

NUMERO TREIZE :

- Délibération du 21 janvier 2012 prescrivant la réalisation des modifications et révisions nécessaires à la mise en conformité du P.L.U. avec le S.Co.T.

NUMERO QUATORZE :

- Délibération du 09 février 2013 prescrivant la révision du P.L.U. et arrêtant les modalités de la concertation préalable.

NUMERO QUINZE :

- Délibération du 14 juin 2013 retenant, après appel d'offres, le cabinet d'urbanisme DESCOEURS.

NUMERO SEIZE :

- Délibération du 29 avril 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision générale du P.L.U. de la commune de VITRAC (63410).

NUMERO DIX-SEPT :

- Document de synthèse des observations émises par les organismes obligatoirement consultés.

NUMERO DIX-HUIT :

- Mémoire en réponse du maire sur les avis des organismes obligatoirement consultés.

NUMERO DIX-NEUF :

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

NUMERO VINGT :

- Mémoire en réponse du maire sur les observations émises par le public.