

Commune les Ancizes-Comps

B – CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Commune des Ancizes-Comps

14 juin au 15 juillet 2017

Danielle Gil-Commissaire Enquêtrice-
1 allée Edouard Manet-63400 Chamalières

B - CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Les conclusions et avis ci-après de la commissaire enquêtrice concernent une enquête publique relative au projet du plan local d'urbanisme de la commune des Ancizes-Comps arrêté le 31 janvier 2017.

Par délibération du 21/11/2008, la commune des Ancizes-Comps s'est engagée dans une procédure de révision de son POS pour le transformer en PLU.

La procédure de révision du POS n'ayant pu être achevée au 27 mars 2017, le POS est devenu caduc sans remise en vigueur du document antérieur : le règlement national d'urbanisme en loi montagne (principe d'urbanisation en continuité du bâti existant) s'applique désormais sur la commune.

Un premier PADD a été réalisé puis débattu en 2010, puis le projet de PLU a fait l'objet d'un premier arrêt par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2013.

Compte tenu de l'avis défavorable de l'État et des réserves importantes soulevées par la Chambre d'Agriculture et la CDCEA, le conseil municipal a décidé le 30 janvier 2014 de ne pas poursuivre la procédure mais de reprendre les études d'élaboration du PLU avec un autre bureau d'études.

L'objet de la présente enquête prend en compte les dispositions des lois intervenues récemment et notamment la loi ALUR (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la loi Montagne du 28/12/2016, la loi relative à l'égalité et la citoyenneté du 27 janvier 2017.

Le projet est soumis à l'enquête publique en application des dispositions de l'article L153-19 du code de l'urbanisme

La présente enquête relève notamment du code de l'environnement (articles L123-1 et suivants et R.123-1 et suivants) pour la partie organisation et conduite, et du code de l'urbanisme (articles L.153-11 et suivants ainsi que R.151-1 et suivants) pour les dispositions particulières à l'urbanisme.

2

L'enquête publique conduite dans le cadre de l'élaboration du PLU a été prescrite par arrêté municipal le 23 mai 2017.

La commissaire enquêtrice a :

- examiné l'ensemble des pièces du dossier d'enquête au regard des textes légaux et réglementaires visés ci-dessus,
- étudié les observations émises par le public
- étudié les avis des Personnes Publiques,
- consulté le pétitionnaire, M.Didier Manuby,
- visité les lieux à plusieurs reprises et notamment à la fin des observations.

C'est dans ces conditions qu'elle a pu rédiger le présent rapport, et développer les conclusions et avis ci-après.

Concernant la procédure de l'enquête publique

Les mesures relatives à la publicité de cette enquête ont été parfaitement respectées ainsi que le formalisme réglementaire relatif à l'affichage.

Les habitants ont ainsi pu être informés de l'ouverture de l'enquête grâce à la parution dans des journaux d'annonces légales dans les délais et les conditions prescrits par la loi, par des affiches respectant strictement les conditions du décret ainsi que par d'autres moyens (distribution dans les boîtes aux lettres de l'avis, information sur le site internet de la commune).

Ont bien été mis à disposition du public :

- en mairie durant les heures ouvrables, le dossier version papier et le registre destiné à recueillir toutes les observations,
- Sur le site internet de la commune, un dossier numérisé et une adresse électronique spécialement dédiée à l'enquête et pouvant également recevoir des observations.

L'information du public a été strictement conforme à la lettre et à l'esprit de la réglementation la concernant.

Concernant le projet

Points faibles

- le projet communal n'est pas clairement défini.
- La commune s'est fixé des objectifs de croissance démographique (2048 habitants d'ici 2027 alors que la population a régressé de 1821 à 1606 habitants entre 1999 et 2014) et de production de logements ambitieux : de ce fait, les surfaces à urbaniser restent très importantes et supérieures aux besoins identifiés au SCoT.
- L'augmentation envisagée de la population n'est pas cohérente avec les capacités des systèmes d'assainissement actuel :
 - Les sols de la commune présentent des caractéristiques peu favorables à l'assainissement individuel, la qualité de l'assainissement étant de surcroît jugée médiocre ou mauvaise.
 - En ce qui concerne l'assainissement collectif, certaines stations d'épuration sont saturées (notamment celle de Comps) et d'autres doivent être réhabilitées ou reconstruites (telles celles du bourg et de Tournobert). Or le programme de travaux ne fait pas état d'une révision des capacités de l'unité de traitement de Comps,
- l'importance des zones de jardins (Uja) qui représentent environ 24 ha, et dont 5 zones (1,5 ha) sont situées en discontinuité de l'urbanisation existante et 6 ha sont par ailleurs déclarés comme exploités par l'agriculture.
- La définition de 4 STECAL (NL,Nc) incompatibles avec la loi Montagne en l'absence d'étude spécifique prévue à l'article L.122-7 du code de l'urbanisme qui nécessitait l'avis de la commission des sites avant l'arrêt du projet de PLU,
- Seules sont réglementées les hauteurs des bâtiments en zone Nc et la hauteur des annexes : la hauteur des autres destinations n'est pas réglementée en zone N
- la superficie des annexes doit être réduite d'au moins 40m², afin de correspondre davantage à la vocation de la zone agricole.
- Le choix de la zone 1AUj dédiée au développement économique qui comporte une zone humide n'est pas explicité dans les documents ; la zone humide n'est pas protégée dans son intégralité par le règlement, Bien que la présence déjà effective de grandes entreprises la fasse davantage relever

de l'intercommunalité, la création d'une telle zone correspond bien aux orientations du ScoT en matière d'industrialisation de la commune ; le choix et la délimitation de la zone appellent toutefois plusieurs fortes critiques (absence d'explicitation de ce choix, absence de protection de la zone humide qui y est incluse, contradiction avec la 1^e orientation du PADD relative à la qualité d'entrée de la ville).

- Certains secteurs au Sud du village de Comps sont classés Uc et bloquent l'évolution de certaines exploitations agricoles,
- L'extension de certaines zones Uc à l'urbanisation est proscrite par la législation actuelle et ne répond pas à l'objectif du P.A.D.D. (exemple l'extension linéaire sur le village de Soulier),
- Contradiction entre la 1^{ere} orientation du PADD « soigner la qualité d'entrée de la zone d'activité qui est aussi celle de la commune » et la définition d'un zonage offrant face à la zone Uj actuelle une zone d'urbanisation future opérationnelle à vocation industrielle, qui ne présente pas toutes les qualités architecturales requises pour une ville située à l'interface ville-campagne.

Points forts

- Efforts réalisés par la commune pour diminuer d'environ 110 ha les disponibilités foncières par rapport à l'ancien POS et pour diminuer d'environ 58 ha les disponibilités foncières par rapport au projet de PLU de 2013
- Concernant la préservation de la biodiversité, le projet de PLU identifie les éléments paysagers nécessaires à la préservation de la faune et de la flore du territoire,
- Le projet prend en compte les continuités écologiques en identifiant des emplacements réservés répondant à la définition de l'article L. 151-41-3 ° du code de l'urbanisme »
- Le projet préserve les bocages de la commune ,
- Efforts pour maîtriser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en recentrant l'urbanisation sur l'enveloppe urbaine, et en limitant le développement des villages et hameaux,
- efforts réalisés pour conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU au remplissage de 50 % des zones 1AU, la commune s'étant engagée à bloquer autant que de besoin l'ouverture à l'urbanisation des zones AU non opérationnelles.
- anticipation des futurs besoins en activités industrielles en créant une zone 1AUj permettant aux sous-traitants d'Aubert et Duval de s'installer à proximité, en compatibilité avec le ScoT.
- Transfert de superficie des zones urbaines et à urbaniser vers les zones naturelles et agricoles traduisant la prise en compte des enjeux environnementaux.

Après avoir étudié tous les aspects du dossier tant en ce qui concerne le déroulement de l'enquête publique que la qualité du projet de PLU et sa conformité aux textes légaux et réglementaires en vigueur,

Après avoir analysé les points faibles et points forts exposés ci-dessus,

Et étant donné

- que l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public (art L123-1 du code de l'environnement)

- que la commune a bien mis en place toutes les conditions nécessaires à une pleine participation du public, respectant ainsi parfaitement dans la lettre et dans l'esprit les fondements de l'enquête publique
- que la commune avait initié en 2008, pour remplacer le POS, un premier projet de PLU qui avait été interrompu en raison de plusieurs avis défavorables des personnes publiques associées
- que si le projet de PLU présente un certain nombre de points faibles, ceux-ci :
 - sont globalement compensés par plusieurs points forts essentiels, parmi lesquels l'affirmation fondamentale d'une forte volonté de préservation écologique et de maîtrise de la consommation des zones agricoles parvenant à s'articuler (avec des réserves) avec l'anticipation des besoins en activités industrielles telle que préconisée par le ScoT,
 - et peuvent par ailleurs tous faire encore l'objet de rectifications,

Par suite et en conclusion, la commissaire enquêtrice :

Recommande, (sans qu'il s'agisse de réserves proprement dites)

- De prendre en compte les observations des personnes publiques associées, concernant notamment l'aspect réglementaire,
- de revoir la définition de trois micro-zones Ne (déchetterie communale de Rigaud, zones du Pont du Bouchet et Les Fades pour des commerces existants de types bar/hôtel/restaurant) restreintes aux constructions déjà existantes, qui paraît incompatible avec la définition des zones naturelles du code de l'urbanisme (article R* 123-8),

émet un avis **favorable**

au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune des Ancizes-Comps

Tout en l'assortissant des **réserves** suivantes :

- **Redéfinir le périmètre de la zone 1AUj en excluant la zone humide :**

Bien que la présence déjà effective de grandes entreprises la fasse davantage relever de l'intercommunalité, la création d'une telle zone correspond bien aux orientations du ScoT en matière d'industrialisation de la commune ; le choix et la délimitation de la zone appellent toutefois plusieurs fortes critiques (absence d'explicitation de ce choix, absence de protection de la zone humide qui y est incluse, contradiction avec la 1^e orientation du PADD relative à la qualité d'entrée de la ville).

Sans remettre en cause l'intégralité de l'implantation, il est donc nécessaire de redéfinir son périmètre en excluant les parcelles AO 45, 249, 253, 254, 257 et 258 qui sont concernées pour tout ou partie par la zone humide : outre la préservation de l'impératif écologique, cette restriction permettra d'améliorer l'entrée de ville en atténuant l'impact visuel des futurs bâtiments industriels.

- **Revoir les zones Uja, Nc et NL situées en discontinuité de l'urbanisation existante**

Plusieurs parcelles ou parties de parcelles classées en « zone urbaine de jardin » Uja, sont en contradiction avec la loi Montagne (en discontinuité de l'urbanisation existante)

Il est par conséquent nécessaire de les exclure des zones Uja concernées ; il s'agit :

- au lieu-dit La Ganne, des parties de parcelles AY 189 et AW 181,

- et au lieu-dit La Roche, des parcelles AK 75, 76 ainsi que d'une partie des parcelles AK 73, 82, 83, 84 et 252.

Par ailleurs, les 4 zones Nc et NL créées sont également toutes situées en discontinuité de l'urbanisation existante et, en l'état, en contradiction avec la loi Montagne ; il sera nécessaire de réaliser sur ce point l'étude spécifique prévue par l'article L 122-7 du Code de l'urbanisme, ou à défaut de modifier le classement des parcelles situées dans ces zones.

- **Modifier le classement en Uc des parcelles concernées par les extensions linéaires ou enclavées dans des zones agricoles :**

Comme il a été souligné au niveau des points faibles, la délimitation envisagée de certaines zones Uc pose 2 sortes de problèmes:

- sur le village du Soulier, elle se traduit par une extension linéaire le long de voies de communication, ce qui s'avère en totale contradiction avec la loi SRU ;
- dans les zones situées au sud du village de Comps et au nord-ouest de celui des Farges, les petites zones Uc envisagées sont quasiment enclavées au sein de zones agricoles, et risquent à terme de bloquer le développement des exploitations qui en relèvent.

Pour ces raisons (obligation législative dans un cas, principe directeur du PLU dans l'autre), il est donc nécessaire de modifier le classement de tout (Comps et Farges) ou partie (parcelles AO 273 et 306/308 –ancienne 280 – au Soulier) de ces zones, en rétablissant l'ancien classement en zone agricole des parcelles concernées.

Chamalières le 13 / 09 / 2017



La commissaire-enquêtrice