

R E V I S I O N D U P L U D E C E B A Z A T

Réunion publique du 12 09 2018. Présentation du projet de PLU pour arrêt

COMPTE-RENDU

Objet de la réunion.

Présentation du projet pour arrêt à la population.

Les objectifs de la révision du PLU.

Monsieur le Maire expose le cadre d'élaboration du PLU qui est très contraint par les différentes lois notamment la loi ALUR et les documents règlementaires supra-communales comme le SCoT, le PLH, le SRCE, le SDAGE. Le PLU est aussi soumis à de multiples contraintes comme les périmètres AOP très présents sur la commune, les corridors écologiques ou les zones humides.

Il met l'accent sur les conséquences des changements institutionnels qui ont conduit au transfert de compétence en matière de PLU de la commune à la Métropole Clermontoise. Si un accord politique a permis de conserver la main sur la révision du PLU en cours, l'approbation du document relève de la compétence de Clermont Auvergne Métropole. Ce document devra en outre recevoir l'avis des personnes publiques associées.

Il expose enfin les grands objectifs de la révision :

→ **Ajuster les prévisions de construction de logements pour assurer une maîtrise du rythme de développement démographique.**

- Atteindre et stabiliser la population autour de 10 000 habitants. S'il faut maîtriser le rythme de croissance, il faut éviter les ruptures fortes de rythme qui posent des problèmes en matière d'équipements.
- Produire de l'ordre de 650 à 700 logements d'ici 2027 soit un taux inférieur aux prévisions du PLH.
- Remettre sur le marché de l'ordre de 15 logements en sortie de vacance.
- Poursuivre la diversification des types de logements pour assurer un équilibre de la population.
- Tendre vers une densité de 50 logts/ha et non 70 logts/ha prévus au SCoT qui n'est pas accessible sur une commune comme Cébazat.

→ **Atteindre le taux de 20% de logements locatifs sociaux et garantir le maintien de ce taux dans le temps.**

La commune devrait atteindre cet objectif prochainement mais il faut le tenir dans le temps. Un suivi contraignant est effectué par la préfecture avec un risque d'arrêté de carence qui conduirait le Préfet à prendre la main en matière de programmation de logements locatifs sociaux.

→ **Répondre aux besoins en équipements induits par l'augmentation de la population**

L'architecture du PLU révisé.

JM Freydefont rappelle le double objet du P.L.U, document de planification à la fois stratégique et réglementaire :

- Il définit le projet de développement communal pour les dix années à venir dans le respect de l'intérêt général et des objectifs du développement durable,
- Il gère le droit du sol en définissant à la parcelle, les autorisations d'occupation des sols.

Il rappelle les différentes étapes de la procédure et son état d'avancement.

Il présente l'architecture du PLU modernisé, la commune ayant opté pour la mise en œuvre des dispositions du nouveau code de l'urbanisme comme bon nombre de communes de l'agglomération. Il expose l'objet et le contenu des différents documents réglementaires qui composent le PLU soit :

- Un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables.
 - des cartes thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires :
 - un plan des fonctions urbaines,
 - un plan de la mixité sociale,
 - un plan des hauteurs.
 - un plan de végétalisation.
- un règlement à la carte réorganisé en 6 articles au lieu de 15.
 - Article 1 : Destination des constructions.
 - Article 2 : Implantation des constructions.
 - Article 3 : Hauteur des constructions.
 - Article 4 : Biodiversité et espaces partagés.
 - Article 5 : Stationnement.
 - Article 6 : Architecture et paysage urbain.
- on distingue toujours 4 grandes familles de zones comme dans le PLU précédent.

Zones	Secteurs	Définition
Zone urbaine		
	<u>Uca</u>	Centre ancien
	<u>Ucj</u>	Cités jardins
Zone à urbaniser		
Zone AU		Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation Nécessitant une modification ou une révision du PLU.
Zone 1AU		Zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation soit à vocation dominante d'habitat soit d'activités.
	1AUc	Phase 2 du Parc Logistique Clermont-Auvergne

Zones	Secteurs	Définition
Zone agricole	Secteur An	Zone agricole inconstructible
	Secteur A	Zone agricole constructible
Zone Naturelle		Zone naturelle protégée
	Secteur <u>Nj</u>	Secteur de jardins
	Secteur <u>Nce</u>	corridor écologique
	Secteur <u>Nv</u>	Secteur viticole
	Secteur Ns	Secteur à vocation sportive ou de loisirs
	Secteur <u>Nc</u>	Secteur naturel accueillant des activités
	Secteur <u>Nh</u>	Espace d'accueil des Gens du Voyage
	Nh2	

→ une nouvelle définition des destinations.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole – exploitation forestière
Habitation	logement-hébergement
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail – restauration – commerce de gros – activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – hébergement hôtelier et touristique - cinéma
Equipement d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés – locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés – établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale – salle d'art et de spectacle – équipements sportifs – autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie – entrepôt – bureau – centre de congrès et d'exposition

→ des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précisent les principes d'aménagement à respecter sur les zones concernées.

Les principales évolutions du PLU.

Il explique enfin les principales évolutions intervenues depuis le PLU approuvé en 2008 qui répondent aux nouvelles obligations réglementaires.

→ **Ajuster les prévisions foncières aux besoins en réduisant fortement les espaces constructibles.**

Le changement le plus important concerne les prévisions de zones constructibles qui doivent être réduites de manière drastique pour préserver les espaces naturels et agricoles.

- 56 ha dédiés à l'habitat sont reclassés en zone agricole ou naturelle. Les secteurs les plus concernés sont ceux de la Vaye (superficie divisée par 5) et de Bellemoure. Les autres secteurs de développement sont les sites de Montely, de l'Enclos de la Sarre, du chemin de la Sarre.
- Suppression de zones d'activités aux Graviers et à la Prade.
- Le PLU favorise la mutation de la zone artisanale de Fontenille qui est devenue une enclave dans une zone urbaine.

→ **Préserver les continuités écologiques à travers les trames vertes et bleues du territoire et de la biodiversité**

Les Puys de Champ Roche et Tombadoire et la vallée du Bédât sont classés en zone naturelle Nce pour leur intérêt écologique. Le principe d'une coulée verte est maintenu le long du Bédât à l'est de la commune avec un emplacement réservé. Le PLU prévoit aussi la protection de deux continuités écologiques sur Ladoux et La Prade/les Coutils.

→ **Protéger les biens et les personnes des risques naturels notamment les risques inondation mais aussi les mouvements de terrain.**

Plusieurs secteurs constructibles auparavant sont reclassés en zone naturelle notamment le parc de la Prade et le Parc Montgroux mais aussi la zone AU de la Gage/les Farges qui est en champ d'expansion des crues. Seules les parties construites sont préservées en zone Uv.

→ **Préserver le potentiel de production agricole, viticole et maraîcher**

Les parcelles classées en AOP qui ne sont pas incluses dans une zone à urbaniser après négociation avec l'INAO, la Chambre d'agriculture et le Syndicat viticole sont reclassées en zone naturelle Nv ou en zone agricole An inconstructible. C'est le cas des côtes des Mauvaises et des coteaux de Chanturgue qui bénéficient d'une appellation Chanturgue.

La zone maraîchère est protégée comme au PLU en vigueur.

→ **de la gestion du cycle de l'eau et notamment la maîtrise des eaux pluviales.**

Des dispositions sont prises au règlement (obligation de rétention avec un débit réservé) pour limiter les rejets des eaux pluviales. Le coefficient de végétalisation prévu contribue à cet objectif.

→ **Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager**

Le PLU révisé prévoit des mesures de protection du patrimoine architectural. Plusieurs éléments, fragments, édifices qui ne bénéficient pas d'une protection réglementaire sont reportés au zonage avec une liste annexée qui décrit leur situation et leur intérêt.

→ **des déplacements actifs vélos et marche à pied**

Plusieurs emplacements réservés et prévisions dans les OAP permettent de renforcer le maillage des cheminements piétons et vélos.

Des évolutions marquantes interviennent en matière d'emplacements réservés avec la suppression :

- des ER prévus pour un bassin d'orage sur le secteur de Ceyre et en limite de la commune de Gerzat ;
- de l'ER prévu pour un nouvel accès au PLCA à partir de la RD2009. L'aménagement de l'échangeur de la Prade a rendu obsolète cette prévision.

Plusieurs emplacements réservés sont confirmés :

- sous les remparts et place des Martres ;
- place de la Commune pour agrandir l'espace public et permettre une recomposition urbaine de la place avec de nouveaux logements voire des commerces;
- rue de Gerzat pour permettre la réalisation d'une opération de logements mixtes ;

Calendrier prévisionnel.

4

- 12/09/2018. Réunion publique
- 24/09/2018. Transmission à la CAM
- Novembre ou Décembre 2018. Présentation au conseil municipal pour avis avant délibération pour arrêt par le Conseil Communautaire.

Débat.

→ **Question 1. Est-ce que les documents sont disponibles sur Internet.**

Les documents ne sont pas actuellement sur le site, la présentation aux personnes publiques associées permettant de connaître un premier avis des services ayant été faite en Juillet. Ils le seront.

→ **Question 2. La coulée verte le long de Bédât est-elle maintenue ?**

La vallée du Bédât est classée pour une grande part en zone naturelle Nce. Des emplacements réservés sont prévus le long du ruisseau ou du bief. L'emplacement réservé prévu au PLU en vigueur est reconduit avec une indication de protection de la ripisylve.

→ **Question 3. Quand aura lieu l'enquête publique ?**

La délibération du conseil communautaire est prévue au mieux en Décembre 2018. Un délai de 3 mois est imposé pour la consultation des PPA. L'enquête publique est organisée après le délai des 3 mois, soit en avril/Mai. Elle dure un mois minimum. Le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport. Ce rapport doit être examiné par la commune et la CAM. Ce n'est qu'après cet examen que le document sera modifié pour être approuvé.

→ **Question 4. Il y a beaucoup de zones inondables. Pourquoi a-t-on réduit le lit de moitié ?**

On constate un renforcement de la position des services de l'état sur la question des risques inondation qui sont réels. En cas de catastrophes la responsabilité publique est engagée. Chacun dans cette affaire cherche à se protéger.

→ **Question 5. Mention d'une maison inondée rue de Ceyre qui vient d'être refaite.**

La compétence réseaux est transférée à Clermont-Auvergne-Métropole qui hérite d'une situation très hétérogène avec des réseaux en bon état et d'autres non. La commune de Cébazat a fait des travaux importants de rénovation des réseaux qui représentent des moyens financiers importants ; ce qui n'est pas le cas de toutes les communes. Les dysfonctionnements proviennent de l'amont avec des réseaux qui ne sont pas suffisamment bien dimensionnés.

→ **Question 6. Quels sont les aménagements de carrefours prévus au PLU ? Le carrefour de la rue des Mauvaises devrait être amélioré.**

L'aménagement d'un carrefour relève de l'aménagement opérationnel. Il peut être intégré au PLU lorsque des emprises foncières sont nécessaires avec des emplacements réservés. Dans le cas de la rue des Mauvaises il n'est pas nécessaire de prévoir des emprises foncières. Le projet avait été envisagé à 2X2 voies ce qui ne se fera jamais. Les emprises existent donc.

→ **Question 7. Qui a défini les éléments de patrimoine à protéger ?**

C'est le bureau d'études. Un élément peut être répertorié pour ses qualités architecturales intrinsèques, la cohérence du tissu, son intérêt typologique. Il peut s'agir d'un ensemble urbain, d'un édifice, d'un mur, d'une porte, d'un détail ou fragments. Cet inventaire a été présenté à l'ABF qui apportera certainement sa contribution.

→ **Question 8. Quels sont les services qui donneront leur avis ?**

Plusieurs services seront consultés, services de l'état, collectivités territoriales ou chambres consulaires. Tous ne répondront pas. Il faut aussi noter que l'Autorité Environnementale sera amenée à émettre un avis. Enfin la Commission Départementale Protection des espaces Naturels Agricoles et Forestier devra émettre un avis sur le dossier.