

Clermont-Ferrand, le 21 décembre 2020

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DÔME

COMMUNE DE PUY-GUILLAUME

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU



ENQUÊTE PUBLIQUE DU 26 OCTOBRE AU 26 NOVEMBRE 2020
PRESCRITE PAR ARRÊTE MUNICIPAL N° 20/POL/170 DU 7 OCTOBRE 2020

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR - 21 pages

Les conclusions personnelles et l'avis motivés du commissaire enquêteur font l'objet, dans le présent document, d'une partie distincte et indépendante.

Elle est reliée uniquement au rapport à des fins de présentation pratique, d'unicité, de facilité d'exploitation, et aussi dans le but d'éviter que l'une des deux parties ne s'égaré.

- ° ° ° ° -

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : Charles JEANNEAU

Sommaire des conclusions motivées et avis

CHAPITRE 1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	5
CHAPITRE 2 - PRESCRIPTION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, RENCONTRES, VISITES, REGULARITE DE LA PROCEDURE, PARTICIPATION DU PUBLIC	6
211 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	6
212 - PRESCRIPTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	6
213 - RENCONTRES ET VISITES	7
214 - REGULARITE DE LA PROCEDURE.....	7
215 - PARTICIPATION DU PUBLIC.....	9
22 - ANALYSE DU PROJET DE REVISION DU PLU.....	9
221 - PROCEDURE D'ELABORATION	9
222 - CONCERTATION AVEC LE PUBLIC DANS LE CADRE DU PLU	9
223 - CONTENU DU PROJET DE REVISION DU P.L.U.	10
224 - DOSSIER DU PROJET DE REVISION DU PLU SOUMIS AU PUBLIC ET SA COMPLETEUDE	11
225 - FORME DU DOSSIER PRESENTE.....	12
226 - FOND DU DOSSIER PRESENTE.....	12
23 - ELEMENTS DU BILAN - POINTS FAIBLES ET POINTS FORTS DU PROJET	13
24 - OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS FORMULEES PAR LES SERVICES DE L'ETAT ET LES PPA AVANT L'ENQUETE, ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'ŒUVRE DU PROJET.	15
241 - LES OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ÉTAT ET DES PPA SUR LE PROJET DE PLU	15
242 - LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'ŒUVRE AUX OBSERVATIONS DES PPA SUR LE PROJET DE PLU.....	15
25 - BILAN DE L'ENQUÊTE, PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'ŒUVRE DU PROJET.....	15
251 - OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU	15
252 - INTERROGATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	16
253 - MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DU PROJET AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC, ET AUX QUESTIONS DU CE SUR LE PROJET	19
CHAPITRE 3 - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU ..	19

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CHAPITRE 1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La présente enquête publique est relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme, de la commune de Puy-Guillaume.

Le maître d'ouvrage, responsable du projet est la commune, qui a la compétence communale en matière d'urbanisme, représentée par Monsieur le Maire. C'est aussi l'autorité organisatrice de l'enquête publique.

- LE PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

Le PLU, actuellement en vigueur a été approuvé, par le conseil municipal de Puy-Guillaume, le 10/09/2005.

Les révisions simplifiées n°1 et n°2 ont été respectivement approuvées les 31/07/2008 et 18/09/2012. Les modifications simplifiées n° 1, 2, 3, et 4 l'ont été également les 31/07/2008, 22/10/2009, 18/09/2012, et 09/10/2015.

- L'OBJECTIF DE LA REVISION DU PLU

La prescription de la révision du PLU a été approuvée le 22/12/2016, par la délibération N° 16/160.

Le PLU actuellement en vigueur est ancien dans sa structure, et son contenu répond de moins en moins bien à l'évolution des projets de la commune, notamment en matière de développement des zones d'activités et en termes de réhabilitation de son bâti en centre-bourg, en particulier.

Par ailleurs, le cadre réglementaire a beaucoup évolué (loi Grenelle, loi ENE, loi ALUR, loi LAAF, recodification du code de l'urbanisme, nouvelle loi Montagne, etc.).

Plusieurs documents cadre ont été élaborés, avec lesquels le PLU doit être compatible : le SCoT Livradois Forez, le SDAGE Loire Bretagne, le SAGE Dore, le SAGE allier Aval, le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes, le PGRI Loire Bretagne, la Charte du PNR Livradois Forez.

Un premier arrêt du projet de PLU, a été adopté par décision du conseil municipal N° 19/075 du 04 juillet 2019.

Ce projet de PLU a été soumis à une enquête publique du 08 novembre 2019 au 09 décembre 2019.

Le rapport d'enquête a été remis à l'autorité organisatrice, maître d'ouvrage, le 07 janvier 2020.

Mais, suite aux conclusions motivées et avis défavorable du commissaire enquêteur sur ce projet de révision du PLU, la commune de Puy-Guillaume a jugé nécessaire de reprendre assez profondément les documents relatifs à ce projet.

Il a été procédé à un deuxième arrêt du PLU, approuvé par délibération du conseil municipal N° 2020/097, en date du 02 juillet 2020.

CHAPITRE 2 - PRESCRIPTION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, RENCONTRES, VISITES, REGULARITE DE LA PROCEDURE, PARTICIPATION DU PUBLIC

Conformément à la réglementation en vigueur, le commissaire enquêteur exprime ses conclusions et avis motivés, qui portent sur :

1. Le déroulement de l'enquête, la régularité des procédures, les rencontres et les visites, le bilan de l'enquête et la participation du public.
2. L'analyse du dossier (fond et forme), les observations et les propositions formulées avant l'enquête par les PPA, et pendant l'enquête par le public et le CE. Il procède aussi à l'étude des mémoires en réponse du pétitionnaire sur ces observations des Services de l'Etat, des PPA et du public.
3. Il veille aussi à la cohérence avec les textes et documents supra communaux, et fait le bilan de l'enquête (points faibles et points forts).

211 - Déroulement de l'enquête

Monsieur le Maire de Puy-Guillaume, par un courrier en date du 14 août 2020, a demandé, à monsieur le Président du Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND, la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique, ayant pour objet le projet de révision du PLU de Puy-Guillaume.

Par décision N° E20000042/63, en date du 03 septembre 2020, madame la Vice-présidente du Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND a :

- Désigné monsieur Charles JEANNEAU, en qualité de commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique, concernant la révision du PLU de la commune.
- Notifié cette décision à la commune de Puy-Guillaume, et à monsieur Charles JEANNEAU.

La présente enquête a donc eu, exclusivement, pour but de permettre au public d'émettre ses observations, réclamations, contre-propositions sur le projet de révision du PLU de Puy-Guillaume.

Le siège de l'enquête publique a été fixé à la mairie de Puy-Guillaume (63290), 1, Place Jean Jaurès.

Cet arrêté municipal a fixé notamment la période de l'enquête publique, du lundi 26 octobre 2020 - 9h00 au jeudi 26 novembre 2020 - 17h30, soit une durée de 32 jours consécutifs, ainsi que les jours et heures de consultation des dossiers, et de la présence du commissaire enquêteur en mairie.

L'avis d'enquête publique, élaboré en concertation avec l'autorité organisatrice et le commissaire enquêteur a été publié dans les délais légaux dans deux organes de presse, à deux reprises : une première fois, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique fixé, puis une seconde fois dans les huit jours qui ont suivis le début de l'enquête publique.

Cet avis d'enquête publique a été inséré sur le site internet de la commune, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de la procédure. Il a été également affiché dans les mêmes délais sur les points différents du territoire communal pendant toute la durée de l'enquête. Ces mesures font l'objet d'un certificat d'affichage signé de monsieur le Maire.

L'enquête s'est déroulée sans incidents, et dans des conditions régulières.

Les permanences ont été tenues conformément aux dates fixées par l'arrêté municipal.

212 - Prescription de l'enquête publique

Monsieur Bernard VIGNAUD, Maire de Puy-Guillaume, par l'arrêté n° 20/POL/170, en date du 07 octobre 2020, a déclenché la mise à l'enquête publique de ce projet de révision du PLU.

213 - Rencontres et visites

Le commissaire enquêteur a rencontré à plusieurs reprises, au siège de l'enquête, les représentants la municipalité de Puy-Guillaume (les 11/09, 12/10 et 19/10/2020).

Une visite sur les différents lieux de la commune a été effectuée par le commissaire enquêteur, guidé par monsieur le Maire, Bernard VIGNAUD, et monsieur Romain MALLET, Chef du Service Urbanisme de la commune en charge du dossier.

En amont de l'ouverture de l'enquête publique, et à la demande du commissaire enquêteur, nous avons participé à une réunion tripartite, le 19/10/2020, avec monsieur le Maire, le Chef du Service Urbanisme de la municipalité, le Chef du Service Urbanisme de la municipalité, le représentant du bureau d'études PLANED chargé de l'élaboration du dossier technique du projet de révision du PLU et moi-même.

Cette réunion au cours de laquelle a été remise aux participants (commune et bureau d'études) une fiche de 23 pages, élaborée par le commissaire enquêteur, qui avait pour buts :

- 1) de faire connaître les résultats de l'étude du dossier, pièce par pièce par le commissaire enquêteur ;
- 2) de souligner les manquements importants relevés dans le dossier technique élaboré par le bureau d'études PLANED ;
- 3) d'apporter des réponses aux interrogations diverses soulevées par le commissaire enquêteur.
- 4) de demander des compléments aux pièces du dossier (numérotage des parcelles ER et des OAP, etc...)

214 - Régularité de la procédure

Le commissaire enquêteur a constaté le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants :

■ Information du public et la publicité

L'information du public a été claire et efficace, tout au long de l'élaboration de ce projet de révision du PLU.

La publicité prévue par l'arrêté municipal a été réalisée dans les journaux « La Montagne » et « Le Semeur Hebdo », assurée par voie d'affichage en mairie, et dans d'autres lieux de la commune, ainsi que sur le site internet de la commune.

■ Composition du dossier d'enquête soumis au public et les permanences du commissaire enquêteur

Les dossiers déposés en mairie étaient complets en termes de pièces obligatoires, mais la plupart de ces dernières sont demeurées presque incompréhensibles par un public non averti.

Le dossier technique du projet de révision du PLU de Puy-Guillaume a été réalisé par le bureau d'études PLANED, AGENCE EST - AUVERGNE-RHÔNE-ALPES - Multiboot - Lyon Part-Dieu - Immeuble le Forum - 27 rue Maurice Flandrin - 69003 LYON CEDEX.

Le dossier administratif a été réalisé par le Service Urbanisme de la commune.

Ils étaient composés de toutes les pièces attendues pour ce type d'enquête publique, et complétés par quelques documents et renseignements à la demande du commissaire enquêteur.

Avis du CE :

1) *La qualité de mise en forme des documents écrits présentés à l'enquête a conduit à une lecture extrêmement fastidieuse des différentes composantes du dossier, pour ceux qui voulaient bien s'en donner la peine.*

En effet, le dossier d'enquête publique du PLU, dans sa forme papier, mis à disposition du public et déposé au siège de l'enquête représentait environ 700 pages.

Il se devait de permettre une consultation aisée et notamment une lecture facile des textes et des schémas figurant dans l'ensemble des documents.

Mais dès sa prise en main, le CE a constaté la « piètre qualité » du dossier. Le rapport détaille les manquements, les redondances, les omissions, les erreurs et autres coquilles.

C'est la raison pour laquelle le CE a demandé, dès la prise en compte des dossiers d'enquête, notamment, la réalisation pour le dossier de révision du PLU, d'une notice synthétique de présentation du projet évitant ainsi au public de se lancer à la recherche du RNT (Résumé non technique) pièce n° 1/3 du rapport de présentation, noyé dans l'épaisseur du dossier.

Cela a été justifié par la mise en application de l'article R.123-8, 2^{ème} alinéa qui stipule :

« une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu » .

2) *Certes, pour ce qui concerne les services de l'Etat, les organismes consultés, les PPA et PPC qui ont été destinataires, pour avis, du dossier sous forme numérisée, il leur a été facile de « zoomer » sur leur PC pour une lecture plus facile.*

De même, les personnes qui voulaient consulter ces documents en ligne sur le site de la commune pouvaient presque en faire autant, sauf pour les documents de zonage difficilement exploitables en ligne, eu égard au poids des fichiers et aux capacités techniques du serveur alloué au site.

Mais tout le monde n'est pas connecté à Internet.

La municipalité, siège de l'enquête, disposait de moyens informatiques suffisants pour mettre un PC à la disposition du public, pendant la durée de l'enquête.

Ainsi, grâce à la dématérialisation de l'enquête publique, les Puy-Guillaumoises et les Puy-Guillaumoises pouvaient, plus facilement, prendre connaissance des documents mis à l'enquête publique.

■ Registre d'enquête

Le registre d'enquête a été mis à disposition du public dans les conditions prévues par l'arrêté municipal.

Le commissaire enquêteur a tenu les permanences planifiées par ce même arrêté.

Les conditions d'accueil du public ont été très satisfaisantes.

Les locaux étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite, et suffisamment vastes pour respecter les directives nationales en matière de protection sanitaire.

■ Prescriptions gouvernementales relatives à état d'urgence sanitaire

Le paragraphe 7 de l'arrêté municipal fixe les mesures à prendre et les dispositions particulières mises en place par la municipalité.

215 - Participation du public

La bonne participation du public, et le très petit nombre d'observations formulées lors de l'enquête (13), peuvent s'expliquer par:

- Le très grand intérêt porté par la population, pendant les phases de présentation (concertation et élaboration du PADD et des règlements) et celles de l'avancement et de mise en forme du nouveau document d'urbanisme de la commune qui touche le foncier des particuliers résidents ou non dans la commune.
- L'excellente concertation avec le public, et son information, en amont de l'enquête publique, pendant laquelle les problèmes particuliers de chacun ont été analysés et pris en compte par la commission Urbanisme municipale mise en place à cet effet.

Avis du CE:

Le commissaire enquêteur estime que les Puy-Guillaumoises et les Puy-Guillaumoises se sont intéressés bien en amont de sa mise à l'enquête publique à ce projet relatif à la mise en place d'un nouveau document d'urbanisme, car la plupart des mesures, servitudes, contraintes du règlement écrit et graphique, portant sur le foncier, les concernaient essentiellement à titre individuel.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

La large information du public s'est avérée très satisfaisante.

Le public s'est, malgré tout, peu déplacé et manifesté pour ce projet.

22 - Analyse du projet de révision du PLU

221 - Procédure d'élaboration

Révision du PLU :

- La délibération n° 16/106 du Conseil Municipal du 27/12/2016 engageant la procédure de révision du PLU.
- Le procès-verbal du Conseil Municipal n° 18/116 du 19/10/2018: Débat sur les orientations du PADD.
- Le bilan de la concertation du 04/07/2019.
- La délibération du Conseil Municipal n° 2020/097 du 02/07/2020 : arrêt du projet de révision du PLU.

222 - Concertation avec le public dans le cadre du PLU

La concertation menée pendant la phase préparatoire a été de très bonne qualité.

Deux réunions publiques ont été organisées.

Le détail des actions menées pendant cette phase de concertation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.

Voir au chapitre, 52 - LES OBSERVATIONS DE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU, page 38, au paragraphe 528 : bilan de la concertation.

Toutes ces rencontres avec le public ont été, en plus, annoncées par la diffusion communale et locale de ces informations, et ont permis aux citoyens, qui le voulaient bien, d'être bien informés et renseignés sur le projet en cours.

De plus, beaucoup d'informations sur le projet ont été diffusées par la voie de la presse locale ou

régionale, et sur le site internet de la commune.

Ce bilan de la concertation a été validé par une délibération du conseil municipal.

Avis du CE :

Pendant le temps de l'enquête publique, les personnes qui se sont présentés avaient parfois participé aux réunions d'information.

D'autres ont reconnu ne pas avoir fait l'effort de se déplacer pour se renseigner sur le projet.

Certaines se sont présentées pour dénoncer une absence d'information personnalisée sur le sujet.

Réponse leur a été faite que la réglementation ne prévoyait qu'une information générale, la plus large possible, mais qu'aucune obligation d'information individuelle n'est, à ce jour, exigée.

Le public a pu ainsi bien comprendre cet outil d'aménagement du territoire qu'est le PLU, ses obligations et ses contraintes, ainsi que les ambitions du projet porté par la municipalité.

Le CE souligne l'excellence de cette phase, très importante dans réalisation du projet.

223 - Contenu du projet de révision du P.L.U.

Le projet présenté affirme la volonté de la commune de construire son territoire avec un objectif de développement durable.

Aspects sociaux et économiques

Le développement durable ne se réduit pas qu'à la protection de l'environnement, mais est fondé sur trois piliers, trois composantes interdépendantes :

- la dimension environnementale ;
- la dimension sociale ;
- la dimension économique.

Avis du CE:

Le commissaire enquêteur constate que ces trois aspects ont été très amplement développés. Quoique certains points majeurs semblent avoir été escamotés.

Documents de niveau supra communaux

Il est possible de remarquer des anomalies qui nuisent très fortement à la présentation du dossier.

Dans la partie de son « RAPPORT », le commissaire au paragraphe 52 soulève et souligne toute une série d'anomalies.

Ce sont par exemple :

- *Des erreurs de numérotations de documents : (Rapport de présentation 1-3 EIE, au lieu de 1-4, Règlement écrit, etc.)*
- *Des documents sans date : (3 - Règlement écrit et 4 - OAP)*
- *Des documents en double : (5-3-3 Servitudes voies ferrées T1)*
- *Des documents non répertoriés à la liste de la page 2 du chapitre 5 des « Annexes diverses » (PPM Abbaye de Montpeyroux).*
- *Dans les annexes diverses le DPU (Droit de préemption Urbain) qui à mon sens, n'a pas à apparaître dans un dossier d'élaboration ou de révision d'un PLU.*
En effet, le DPU est fixé par une délibération indépendante et consécutive à la délibération d'approbation du PLU.
Bien que ces deux délibérations peuvent faire l'objet de la même séance du Conseil Municipal.
- *Des plans de réseaux avec des références cadastrales anciennes (2012), ou sans référence, sans échelle, sans indication nominative des hameaux et lieux-dits.*

- *Dans la première page dans la partie « contexte » sont cités des documents supra communaux qui ont été soit abrogés, soit n'existent pas.*
- *Il s'agit du SRCE Auvergne remplacé par le SRADETT, du SRCAE Auvergne, annulé et du PLH de Entre Allier et Bois noirs.*
- *Le SAGE Allier AVAL 04030 n'est ni cité, ni traité. Le PAC le cite pourtant.*
- *Page 38 : EAU POTABLE (paragraphe 5-2) : Le tableau indique une capacité de stockage maxi de 3150 m³ alors que le texte juste au-dessus donne 3050 m³.*
- *Le CE rappelle que la mise à jour du PCS, et du DICRIM, doit être réalisée au minimum tous les 5 ans (article 6 du décret n°2005-1156 du 13 septembre 2005).*
- *Le risque RADON est omis. La commune est classée en catégorie 3 (élevé) alors que la fiche Géo risques, insérée dans les annexes du dossier, le spécifie à sa page 15.*
- *La compatibilité avec le SCoT Livradois Forez : les pages 9 et 10 ont été réalisées à partir du projet du SCoT Livradois Forez.*
Or, depuis son approbation le 10 janvier 2020, les objectifs fixés par les prescriptions du DOO en vigueur, pour une très grande partie ne correspondent plus aux objectifs proposés dans le projet de Scot.
Il y a donc lieu de reprendre un à un tous ces objectifs inscrits dans le projet de révision du PLU, pour que ce dernier soit pleinement compatible avec le SCoT Livradois Forez qui est un document supra communal.
- *Les indicateurs de suivi du PLU. Ils ne sont ni définis ni quantifiés.*

Avis du CE:

Le commissaire enquêteur constate que le délai de six mois complémentaires mis à la disposition du bureau d'études pour corriger et finaliser le projet en tenant compte des résultats de l'enquête publique précédente n'a pas été utilement mis à profit pour présenter un dossier de qualité.

De plus, la non prise en compte de tous les documents de niveau supra communaux, explique que le projet de PLU ne s'inscrit donc pas totalement et correctement dans les objectifs fixés et défendus par les directives dans ce domaine.

En outre, les indicateurs et les modalités de suivi du PLU n'étant pas définis, il sera difficile lors du point de suivi prévu à 3 ans, de savoir si les objectifs fixés par le PLU sont atteints.

224 - Dossier du projet de révision du PLU soumis au public et sa complétude

Le dossier d'enquête publique est, par nature, complexe et important par les enjeux qu'il développe. Ainsi, afin d'être accessible à tout un chacun, ce dossier nécessite d'être clair et complet. Il devait comporter tous les documents exigés par la réglementation en vigueur.

Les documents obligatoires ont été insérés dans le dossier soumis à enquête publique.

A la demande du commissaire enquêteur, plusieurs documents complémentaires ont été joints au dossier, dont les avis des personnes publiques associées ayant répondu, la liste des PPA et PPC sollicités ainsi que le PAC des services de l'Etat.

Pendant tout le temps de l'enquête publique, ce dossier complet, régulièrement vérifié par le commissaire enquêteur au cours des permanences, a été tenu à la disposition du public durant les heures d'ouverture du secrétariat de la mairie, définies par l'arrêté municipal.

La population a pu ainsi très facilement accéder au dossier complet.

Avis du CE:

Le commissaire enquêteur constate que l'ensemble du dossier soumis à l'enquête n'est pas parfaitement conforme aux strictes dispositions règlementaires, notamment en matière de note de présentation et de RNT noyé dans le fascicule de l'Evaluation Environnementale.

Toutefois sa consultation par le public a pu se faire dans d'excellentes conditions.

225 - Forme du dossier présenté

Avis du CE:

Le commissaire enquêteur considère que le dossier est dans son ensemble de très moyenne facture.

Son accès est resté difficile pour le public, compte tenu :

- *De la présentation trop souvent brouillonne, due à des redondances notamment.*
- *Du manque de clarté dans les tableaux chiffrés, en particulier sur les surfaces de disponibilités foncières.*
- *De l'absence de repères en termes de mesures compensatoires, par exemple.*

Ces observations sont explicitées dans le rapport du commissaire enquêteur.

Les anomalies, défauts d'information ou indications erronées, exprimés aux paragraphes 223 et 224 des présentes conclusions, justifient une des deux réserves qu'émettra le commissaire dans son avis final.

Toutefois, ce dossier de révision du PLU pouvait être en partie compréhensible par ceux qui veulent bien y consacrer un certain temps.

226 - Fond du dossier présenté

Avis du CE:

Le projet valide les objectifs fixés par la municipalité au travers de son PADD, pour veiller à protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, les trames vertes et bleues, ainsi que la biodiversité.

L'analyse de la totalité des disponibilités foncières, confirme l'équilibre recherché par la commune entre les différentes fonctions urbaines (habitat, tourisme et activités).

	PLU 2014		PLU 2020	
	Surfaces (ha)	Parts (%)	Surfaces (ha)	Parts (%)
U	291	11,63%	220	8,8%
AU	40	1,6%	24	0,9%
A	74	2,96%	1 111	44,4%
N	2097	83,81%	1 148	45,9%
Artificialisables	331	13,2%	244	9,7%
Agro-naturelles	2 172	87%	2 259	90,3%

Le CE observe notamment:

- *l'importante réduction des disponibilités foncières en zones U et Au, par rapport au PLU en vigueur.*
- *Les importantes surfaces réservées aux zones A et N.*
- *La présence de 5 zones AOP dont :*
 - o *trois à vocation habitat, « secteur La Tuile, ZOLA et Les Cités »,*
 - o *une à vocation mixte « Secteur Centre bourg »,*

- *et une à vocation économique « secteur Zone d'activités »*

Pour des surfaces de respectivement de ; 1,3 ha, 2.3ha, 1.9ha, 21.3ha et 8,6 ha.

- *En outre, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs est plus que limitée. Elle ne porte que sur des secteurs 1 AU, 2AU et 1AUx dans le bourg de puy-Guillaume.*
- *la création d'une STECAL correspondant à une zone existante à vocation d'activités touristiques (Camping de la Dore)*

C'est donc une très sérieuse réduction des surfaces urbaines à aménager qui a été menée entre les surfaces qui figuraient au PLU en vigueur, et celles maintenant disponibles, figurant au projet de révision du PLU.

Avis du CE:

Sur le fond, le dossier est conforme aux attendus dans le cadre d'une révision d'un PLU, sur beaucoup de points précis.

Ces derniers seront mis en exergue dans la partie « points forts du projet » ultérieurement.

Le commissaire enquêteur exprime toutefois plusieurs interrogations, observations, remarques et suggestions, au travers du procès verbal des observations du public et de ses interrogations.

23 - ELEMENTS DU BILAN - POINTS FAIBLES ET POINTS FORTS DU PROJET

Considérant :

- ☒ Les codes, mis en œuvre dans le cadre du projet d'élaboration du projet de PLU, cités dans le rapport du commissaire enquêteur au chapitre 1, paragraphe 13 ;
- ☒ les points faibles et les points forts du projet tels que perçus et développés ci-dessous :

Points faibles du projet

Le projet de révision du PLU sur la commune de Puy-Guillaume découle de son inscription dans le cadre des orientations rappelées ci-dessus.

Son examen approfondi a permis de souligner des points faibles qui sont notamment :

Sur la forme :

- La qualité de mise en forme des documents écrits présentés à l'enquête a conduit à une lecture très pénible et fastidieuse des différentes composantes du dossier.
- Des erreurs d'écriture, de nombreux oublis ou négligences dans la pagination de certains livrets du dossier, un manque certain de relecture des documents finaux, et quelques grands manquements dans la rigueur apportées à vérifier la compatibilité avec des documents supra communaux ainsi qu'à leur mise en application, ont porté préjudice à la qualité de ce volumineux dossier.

Avis du CE: *Le commissaire enquêteur estime que le public aurait pu être beaucoup mieux renseigné, si le dossier avait été de meilleure qualité.*

Sur le fond :

- Les ER (emplacements réservés) en zonage Ug3 ne précisent pas dans le livret RP, Tome 2, page 99 du dossier de l'enquête, les propriétaires des parcelles concernées par ces ER, notamment pour l'ER 2 destinées à l'aménagement d'un espace public paysager.

Dans le cas où ces parcelles ne seraient pas encore communales, il apparaît souhaitable d'indiquer, pour la population, si la procédure de DPU, qui sera à actualiser pour être compatible avec les nouvelles appellations du zonage, les prendra en compte.

- Le dossier présente 5 OAP, mais aucun critère de phasage, ni de conditions de taux de remplissage par tranche à atteindre avant de passer à la tranche suivante ne sont déterminés.
- Pour ce qui concerne la planification des indicateurs de suivi et les modalités ne sont pas du tout élaborés. Ne figurent pas les services en charge de mesurer ces indicateurs, ni leurs périodicités. La planification du suivi de l'évolution du PLU est à redéfinir.
- Dans le rapport de présentation, et dans le règlement écrit ne sont pas définies les conditions d'urbanisation dans les zones soumises au risque inondation.

De même les aléas faibles, moyens et forts du risque inondation ne sont pas représentés sur les plans du règlement graphique.

Avis du CE: Ces points faibles sont facilement corrigibles. Ils grèvent quelque peu les points forts du projet.

Toutefois, ils ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD, donc du projet de révision du PLU.

Points forts du projet

Le projet par lui-même ne soulève pas d'opposition majeure de la part des services de l'Etat, des PPA et PPC et du public.

Le projet présente de **véritables points forts** soulignés dans le rapport, dont les plus importants sont :

- **L'excellente concertation** avec le public, les services de l'état, la chambre d'agriculture et les agriculteurs.
- La constante et très fréquente **information du public** par des réunions publiques et la presse régionale et communale.
- La bonne **participation du public** à l'enquête publique et son bon déroulement.
- **L'équilibre**, apporté au projet de PLU, entre le développement urbain, et la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Le futur PLU opère une réduction des zonages urbains essentiellement **au profit des zones agricoles et naturelles à protéger.**
- L'importante **réduction des surfaces urbaines** à aménager par rapport au PLU en vigueur.
- **L'ouverture limitée à l'urbanisation que** sur des secteurs à Puy-Guillaume Bourg.
- **La très complète prise en compte des réserves, observations et remarques** des services de l'Etat, des PPA et PPC.
- La **compatibilité et la cohérence avec les documents et textes de niveaux** départemental, régional et national, **sous réserve d'apporter toutes les corrections et précisions relatives aux références de certains documents supra communaux.**

Cela demandera une profonde refonte de cette partie du dossier.

Avis du CE: Le commissaire enquêteur considère, en résumé, que les points forts du projet démontrent que ce dernier répond aux orientations fixées par le PADD du projet de révision du PLU.

Il faut apporter beaucoup de corrections pour atteindre la pleine compatibilité avec tous les textes de niveau supérieur à la commune.

De même, les ajustements demandés par les services de l'Etat, les PPA, voire par le commissaire enquêteur sont, d'ores et déjà, très largement pris en compte par la municipalité.

Ils permettront de finaliser ce projet de PLU, conformément aux attendus d'un tel document actualisé.

Le commissaire enquêteur constate que le bilan points faibles/points forts est très favorable à la poursuite du projet.

Il considère que le projet de PLU de la commune de Puy-Guillaume proposé ne sera totalement en parfaite cohérence et compatibilité avec les textes, documents, schémas et plans actuels supra communaux, qu'après réactualisation de l'ensemble de ces derniers.

Il devra comprendre les corrections consécutives aux observations des services de l'Etat, des PPA et du commissaire enquêteur, comme demandé par ce dernier au travers de ses recommandations et réserves émises dans son avis final.

24 - Observations et propositions formulées par les services de l'Etat et les PPA avant l'enquête, et le mémoire en réponse du maître d'œuvre du projet.

241 - Les observations des services de l'Etat et des PPA sur le projet de PLU

Comme relaté dans le rapport, un certain nombre de services de l'Etat, PPA et PPC. ont été consultés dans le cadre de la déclaration de projet de révision du PLU.

Les réponses qui seront apportées, par la municipalité, dans son projet de mémoire en réponse, visent à pallier les insuffisances soulignées, à corriger et à compléter le dossier de révision de PLU en ce sens.

242 - Le mémoire en réponse du maître d'œuvre aux observations des PPA sur le projet de PLU

A l'ensemble des réserves, recommandations, observations et remarques, exprimées par les services de l'Etat, PPA et PPC, le maître d'œuvre, dans son projet de mémoire en réponse adressé, au commissaire enquêteur démontre que la très grande majorité des points évoqués dans ces avis seront suivis d'effets.

Les suites à donner seront affinées avant la présentation du projet de PLU, au conseil municipal pour son approbation par délibération.

25 - BILAN DE L'ENQUÊTE, PV DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE D'ŒUVRE DU PROJET

Environ 15 personnes sont venues à la mairie pour se renseigner, consulter le dossier et/ou déposer des observations au registre, des courriers et dossiers à l'attention du commissaire enquêteur.

13 observations ont été consignées et portées sur le registre. Elles ont donné lieu à l'établissement des demandes de réponse au maître d'œuvre.

Les questions (11) posées par le CE, soulevées suite à l'étude approfondie des dossiers, ont également été inscrites dans ce procès verbal de synthèse des observations du public.

Ce dernier, prescrit par la réglementation en vigueur, a été établi et remis au maître d'ouvrage dans les délais règlementaires.

Le mémoire en réponse du pétitionnaire a été transmis au commissaire enquêteur le 12 décembre 2020.

251 - Observations du public sur le projet de révision du PLU

➤ Durant l'enquête 13 observations ont été consignées ou portées sur le registre.

➤ Les questions, observations, interrogations du public portent majoritairement sur le thème de la constructibilité, car il est directement lié à l'atteinte du droit à la propriété privée. Elles conduisent à des demandes de révision du zonage, à des fins d'autorisations de constructibilité de certaines parcelles devenues inconstructibles, dans le projet de révision du PLU.

Avis du CE : Le commissaire considère que le public a été très bien informé en amont de cette enquête publique, ce qui explique un nombre si peu élevé d'observations portées au registre des observations. De plus, la précédente enquête, terminée en janvier 2020 avait permis au public d'exprimer certaines requêtes qui ont été traitées dans la reprise de ce projet.

Quelques personnes sont venues simplement s'informer ou demander la confirmation de la prise en compte de leur requête, exprimée au cours de la concertation préalable dans le projet.

252 - Interrogations du commissaire enquêteur

1) Le Porter à connaissance de l'Etat

Le Porter à Connaissance (PAC) des services de l'Etat, qui « peut être mis à disposition du public », comme pièce complémentaire, l'a été, bien qu'apparemment très partiellement exploité pendant la phase d'élaboration du projet de PLU, par le porteur du projet (ou pour le moins non cité dans le dossier de la révision du PLU).

Ce point a fait l'objet d'une question du commissaire enquêteur dans le cadre du procès-verbal de synthèse, et d'une réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

2) Les OAP

Certes, le phasage tient compte des propriétés foncières et de l'assainissement, mais dès l'élaboration de l'OAP, un phasage des opérations aurait du être établi, notamment pour les OAP1 et 2, et des seuils à atteindre (exprimés en taux de remplissage) fixés pour passer d'une phase à la suivante.

Or, cela n'est pas défini dans ce projet.

Ce point a fait l'objet d'une question du commissaire enquêteur dans le cadre du procès-verbal de synthèse, et d'une réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

3) La vacance des logements

On constate une vacance constante de plus de 100 logements, à l'horizon 2033.

Sachant que la reconquête de la vacance, notamment dans les centres bourgs est une problématique nationale majeure, et que ce projet de révision du PLU n'envisage qu'une reconquête de 30 logements seulement, qu'advient-il des logements vides recensés précédemment ?

Comment sera combattue cette vacance ?

Ce point a fait l'objet d'une question du commissaire enquêteur dans le cadre du procès-verbal de synthèse, et d'une réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

4) Les documents supra communaux

Dans la hiérarchie des normes au-dessus des documents d'urbanisme cités supra se situent les textes et documents suivants :

➤ Le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie), ainsi que le SRE (Schéma régional Eolien) qui lui est associé, ont été annulés par arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon N° 14LY00473, du 3 mai 2016, au motif que leur élaboration n'a pas été précédée de l'évaluation environnementale, prescrite par l'article L.122-4 du code de l'environnement.

Ce jugement a été confirmé par le conseil d'Etat par décision n° 401116 du 29 novembre 2017.

Commentaire du CE : Dans le tome 4 - Annexes : à la page 14, il est précisé que le SRCAE a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2012.

S'il est bien vrai que cet arrêté n° 2012/113 a été établi à cette date, il est bon de savoir que le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) ainsi que le SRE (Schéma régional Eolien) qui lui est associé ont été annulés par arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon N° 14LY00473 du 3 mai 2016, au motif que « leur élaboration n'a pas été précédée de l'évaluation environnementale, prescrite par l'article L.122-4 du code de l'environnement ».

Ce jugement a été confirmé par le conseil d'Etat par décision n° 401116 du 29 novembre 2017.

Ce qui devra entraîner une mise à jour du document.

Ce point a fait l'objet d'une question du commissaire enquêteur dans le cadre du procès-verbal de synthèse, et d'une réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

➤ Le **PCET** (Plan Climat Energie Territorial) du Puy-de-Dôme (qui s'articulait avec le SRCAE annulé) qui préconise le développement des énergies renouvelables au travers des P.L.U.

➤ Le **SRCE** (Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Auvergne) pour les trames vertes et bleues à définir dans les PLU.

Commentaire du CE : Il serait souhaitable de préciser les dates d'approbation du SRCE de la Région Auvergne par le Conseil Régional d'Auvergne le 30/06/2015, et par l'arrêté préfectoral du 07/07/2015.

➤ Au plan national : la loi montagne.

➤ À l'échelle supra régionale : le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021, les SAGE DORE et VAL D'ALLIER, le PGRI Loire Bretagne.

➤ À l'échelle régionale : le Schéma régional de gestion sylvicole de l'Auvergne, la charte du PNRLF.

Commentaire du CE : Il est indispensable que le Sage Allier-Aval soit traité dans ce projet, ainsi que le zonage et le repérage graphique des zones humides.

Ce point a fait l'objet d'une question du commissaire enquêteur dans le cadre du procès-verbal de synthèse, et d'une réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

5) Le risque inondation

1) Dans cette thématique, le dossier présente quelques faiblesses, tant au niveau du rapport de présentation que dans les règlements écrit et graphique.

Bien que le PPRI Allier des plaines soit en vigueur sur la commune, le DICRIM de Puy-Guillaume date de 2012. Il est devenu périmé ne précise pas ce PPRI pour l'information du public, dans sa partie « Risque Inondation ».

Commentaire du CE : Il serait souhaitable que ce point soit éclairci.

2) En outre, dans le règlement écrit devraient figurer des prescriptions particulières à ce risque pour les zones urbaines et naturelles.

3) De même, les plans graphiques de zonage devraient indiquer les différents aléas, de faible à fort, dans ces zones critiques.

Commentaire du CE : Il serait souhaitable que des compléments soient à réaliser.

Ce point a fait l'objet d'une question du commissaire enquêteur dans le cadre du procès-verbal de synthèse, et d'une réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

6) Le risque RADON

Ce point a fait l'objet d'une question du commissaire enquêteur dans le cadre du procès-verbal de synthèse, et d'une réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

7) Les indicateurs de suivi dans le projet de révision du PLU.

Rappel de la réglementation :

Article L153-27 - Modifié par la LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 71 (V) :

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Commentaire du CE : *Il est donc indispensable de programmer et de mettre en œuvre une première évaluation à 3 ans, puis une seconde à 6 ans.*

Les indicateurs de suivi du PLU doivent permettre de suivre, de façon régulière et homogène, les effets du PLU, et des mesures préconisées, mais aussi l'évolution de certains paramètres de l'état de l'environnement.

Les indicateurs doivent concerner l'ensemble des thématiques et des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial.

Il existe deux types d'indicateurs :

- Les indicateurs d'état, qui permettent d'exprimer des changements dans l'environnement, et notamment de mettre en évidence des incidences imprévues lors de l'évaluation environnementale du PLU.
- Les indicateurs d'efficacité, qui permettent de mesurer l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLU, et de suivre l'efficacité des éventuelles mesures de réduction et de compensation.

Pour un suivi correct du PLU, il est important de prévoir les deux types d'indicateurs, et de programmer une première évaluation à 3 ans puis une analyse à six ans, afin de pouvoir apporter des corrections si nécessaire.

Commentaire du CE : *Aucun indicateur n'est intégré dans le projet de révision du PLU*

Aussi, leur interprétation dans la lecture et l'étude approfondie de ce projet est rendue difficile.

Pour les indicateurs d'état en matière d'environnement, ceux qui devront être présentés devront fournir des valeurs chiffrées ou des tendances souhaitées dans leur évolution.

Des critères essentiels tels que le mode de gouvernance, la structure chargée de recueillir les données et d'en faire leur analyse, leur périodicité ne sont pas précisés.

Ce chapitre serait à réétudier en prenant en compte les recommandations citées supra.

Ce point a fait l'objet d'une question du commissaire enquêteur dans le cadre du procès-verbal de synthèse, et d'une réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse

8) Les servitudes d'utilité publique dans le projet de révision du PLU

Si pour la partie des SUP concernant l'eau potable, l'assainissement et les captages, le dossier est parfaitement réalisé, pour ce qui concerne la réglementation de boisements et le régime forestier, il n'en est pas de même.

Seules figurent deux cartes couvrant la commune, sans aucun texte, sans aucune précision, quant aux sources de ces cartes, aux textes réglementaires et aux décisions éventuelles concernant leur mise en œuvre.

La réglementation des boisements de 2014 devrait être annexée au projet de PLU.

Il faut traiter la servitude EL03 (halage) dans les documents écrits et graphiques du projet.

Commentaire du CE : *Des compléments seront à réaliser.*

253 - Mémoire en réponse du porteur du projet aux observations du public, et aux questions du CE sur le projet

Le mémoire en réponse aux observations du public, et aux questions du commissaire enquêteur démontre que le maître d'œuvre a bien pris en considération toutes celles-ci. D'ores et déjà, il s'avère que chacune de ces requêtes et suggestions sont prises en compte dès l'issue de l'enquête.

Il apporte ainsi, des éléments qui concrétisent les positions prises lors de l'élaboration du projet, eu égard aux contraintes existantes sur la commune (Loi Montagne, mise en œuvre récente du SCoT Livradois Forez, etc.).

Les constructions en discontinuité de l'existant ne sont pas admises.

De légères modifications de tracés de zonage pourraient évoluer.

CHAPITRE 3 - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU

A l'issue de l'enquête publique ouverte pendant 32 jours consécutifs, du 26 octobre au 26 novembre 2020 inclus, relative au projet révision du PLU de la commune de Puy-Guillaume, après :

- Une étude attentive et approfondie du dossier mis à l'enquête, et les rencontres avec l'autorité organisatrice, maître d'œuvre du projet, la municipalité de Puy-Guillaume et siège de l'enquête, afin de mieux comprendre les finalités et les enjeux de cette enquête.
- Que le commissaire enquêteur ait reçu au cours des cinq permanences, tenues en mairie de Puy-Guillaume, dont un samedi matin et deux permanences téléphoniques, le public venu consulter le dossier d'enquête ou poser des questions par téléphone.
- Que le commissaire enquêteur, une fois l'enquête terminée, ait :
 - Fait connaître au maire de Puy-Guillaume, le 26 novembre 2020, dernier jour de l'enquête, le bilan des observations portées par le public et inscrites au registre d'enquête et demandant un mémoire en réponse.
 - Remis au maire de Puy-Guillaume, le 28 novembre 2020, une lettre accompagnée du procès-verbal de synthèse des observations du public et des interrogations du CE.
 - Reçu, le 15 décembre 2020, le mémoire en réponse du pétitionnaire à ce procès-verbal.

SUR LA FORME ET LA PROCEDURE DE L'ENQUÊTE

Considérant que :

- Les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, pour ce qui est de l'affichage dans la commune concernée par l'enquête.
- Le commissaire enquêteur a également vérifié au cours de ses visites et/ou permanences, effectuées dans la commune, la réalité de ces affichages.
- L'information du public, par voie d'affichage des avis de publicité, des parutions de presse et par la mise en ligne sur internet du dossier ont été conformes à la réglementation et attestée par le certificat de parution et de d'affichage du Maire.

- La phase de concertation préalable à la présentation du projet à l'enquête publique, avec la population de la commune, a été parfaitement menée. Le bilan de la concertation joint au dossier d'enquête en est la preuve.
- Les permanences du commissaire enquêteur, tenues en mairie, se sont déroulées dans de très bonnes conditions.
- La population a bien participé à cette consultation et n'a manifesté aucune opposition au projet.
- Les observations ayant été formulées par le public au cours de cette enquête, ont donné lieu à l'établissement d'un procès-verbal de synthèse des observations, comme prescrit par la réglementation en vigueur, remis au maître d'œuvre, et ce dernier a fourni un mémoire en réponse dans les délais prescrits.
- L'ouverture et la fermeture du registre d'enquête ont été réalisées dans les délais légaux.

SUR LE FOND DE L'ENQUÊTE :

Considérant que :

- Le dossier soumis à l'enquête publique est complet au plan du contenu des pièces obligatoires.
- Les aspects et les enjeux fonciers, environnementaux et paysagers sont étudiés et présentés.
- Le projet de PLU répond aux orientations nationales, régionales et locales en matière d'urbanisation et de développement durable.
Il redonnera des espaces agricoles, et réduira de façon drastique les surfaces urbaines précédemment validées par le PLU.
- Les avis réglementaires obligatoires ou facultatifs ne comportent aucune opposition, ni demande majeure de compléments d'informations sur le projet, remettant en cause les orientations et les objectifs du PADD du projet.
- Les observations portées dans les avis des services de l'Etat et les PPA ont donné lieu à des réponses qui seront apportées et mises en œuvre par le porteur du projet de PLU, avant que ce dernière ne soit soumis à l'approbation du conseil municipal.
- Les observations du public portées sur le registre d'enquête, ainsi que les interrogations du commissaire enquêteur ont fait l'objet de réponses rédigées par le porteur du projet dans son mémoire en réponse.

Le projet proposé ne sera en totale cohérence et en parfaite compatibilité avec les textes, documents supra communaux, schémas et plans, que lorsque toutes les observations, recommandations et réserves émises par les services de l'Etat, les PPA et le commissaire enquêteur, à ce propos, seront entièrement traitées.

C'est la raison pour laquelle, je fais trois recommandations :

- déterminer de véritables indicateurs et des modalités de suivi majeurs, afin de pouvoir, comme le prévoit la réglementation en vigueur, procéder à horizon de trois, six, puis à neuf ans à l'évaluation du PLU de la commune.
- établir pour les OAP, (1AU et 2AU) des critères d'ouverture à l'urbanisation, de planification et de phasage dans le temps, et de définir des taux de remplissage à atteindre avant de passer d'un secteur de la zone au suivant.
- prendre en compte toutes les réserves, remarques, observations et suggestions faites en amont par les services de l'Etat et les PPA, et au cours de l'enquête publique par le public et le commissaire enquêteur.

CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le commissaire enquêteur considérant que les points forts du projet l'emportent sur les points faibles constatés, donne :

Un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du PLU de la commune de Puy-Guillaume

Assorti de deux réserves :

- 1) **Compléter et mettre à jour la totalité de la liste des textes et documents supra communaux applicables à la commune de Puy-Guillaume, y compris l'actualisation des plans et graphiques du projet.**
- 2) **Traiter impérativement la question du « SAGE Allier Aval » et des zones humides du territoire communal pour garantir la compatibilité et la conformité du projet au regard des documents de niveau supérieur.**

Fait à Clermont-Ferrand, le 21 décembre 2020

Le Commissaire Enquêteur

Charles Jeanneau
Commissaire Enquêteur



Diffusion du document composé de deux parties : (rapport avec pièces jointes, conclusions motivées et avis) :

- *Un exemplaire original papier, et une copie numérisée remis par le commissaire enquêteur, contre signature, au maire de Puy-Guillaume, autorité organisatrice, porteur du projet soumis à l'enquête publique.*
- *Un exemplaire original papier adressé par le commissaire enquêteur à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.*