

PREFECTURE DU PUY-DE-DOME

CONCLUSIONS MOTIVEES

DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE  
POUR L'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME DE PUY  
GUILLAUME  
(63290)

Enquête publique du 22 avril au 7 mai 2024  
Commissaire enquêteur : Michelle Clément

Vu la délibération du Conseil Municipal de Puy-Guillaume du 15/09/2022 lançant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Puy-Guillaume du 06/04/2023 portant sur la mise à jour des objets de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la décision n° E24000025/63 du 20/03/2024 du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand désignant Mme Michelle Clément en tant que commissaire enquêtrice et M. Pierre Rosnet comme commissaire enquêteur suppléant ;

Vu l'arrêté n° 24/POL/59 du 05/04/2025 de la Mairie de Puy- Guillaume prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Puy-Guillaume ;

Vu l'avis conforme de la MRAE n°2024-ARA-AC-3333, stipulant que la procédure de modification n°1 du PLU ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Vu les pièces de modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique ;

Sur la base du dossier de l'analyse du dossier d'enquête et des éclaircissements apportés par Monsieur Bernard Vignaud, Maire de Puy-Guillaume,

En tant que commissaire enquêtrice, mes constatations et avis concernant la modification du PLU de la commune de Puy-Guillaume sont les suivants :

**A. L'ENQUETE, LA PUBLICITE DE CELLE-CI, AINSI QUE  
L'INFORMATION DU PUBLIC SE SONT DERouleES DANS  
LE CADRE REGLEMENTAIRE.**

L'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de seize jours consécutifs, du lundi 22 avril 2024 à 8h30 au mardi 7 mai 2024 à 11h30, à la Mairie de Puy-Guillaume, Place Jean Jaurès.

- Avis d'enquête publique affiché à la mairie de Puy-Guillaume, place Jean Jaurès ; rue Ernest Laroche ; avenue Edouard Vaillant ; rue Joseph. Claussat ; lieu-dit « Chez Bonhomme ».
- Publication de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux différents, la Montagne et Le Semeur Hebdo, les 05/04/2024 et
- Dossier à disposition du public durant la durée de l'enquête publique :
  - . en version papier à la Mairie de Puy Guillaume aux heures d'ouverture au public
  - . en version numérique sur les site :  
<https://www.puy-guillaume.fr/plu/>

Un poste informatique a été mis à la disposition du public à la Mairie de Puy-Guillaume afin de permettre la consultation du dossier.

Toute personne a pu, à sa demande et à ses frais, obtenir copie de tout ou partie du dossier.

- Permanences de la commissaire enquêtrice à la mairie de Puy-Guillaume : lundi 22 avril ; mardi 30 mai ; mardi 7 juin.

## **B. LE PROJET PERMET DE PRECISER OU DE CORRIGER CERTAINS POINTS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT**

La modification n°1 concerne plusieurs points du PLU de la commune de PUY-Guillaume :

- Le zonage.
- Les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le règlement.
- Les emplacements réservés.
- Les servitudes d'utilité publique.

### **Le projet corrige plusieurs erreurs matérielles du PLU actuel :**

- En ce qui concerne la légende du plan de zonage

Le PLU indique que la protection des haies relève d'un intérêt patrimonial (L. 151-19 du Code de l'Urbanisme) alors que cette protection relève d'un intérêt écologique (L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

- En ce qui concerne les limites entre les zones UX et UG

Avenue Edouard Vaillant, en centre-bourg, un bâtiment à vocation d'activités avait été classé en zone urbaine à vocation mixte et à dominante résidentielle, au lieu d'être classé en zone urbaine dédiée aux activités économiques.

- En ce qui concerne la zone inondable de la Credogne

Le périmètre des zones inondables aux abords de la Credogne figurant dans le PLU actuel n'est pas le dernier document en vigueur bien qu'ayant fait l'objet de

remarques de la part des Personnes Publiques Associées lors de la révision du PLU.

Il s'agit donc d'intégrer la cartographie des zones inondables de la Credogne élaborée par le CEREMA pour la DREAL Auvergne en 2009, à la place de celle du PLU actuel.

Notons que cette modification n'induit aucun changement dans les superficies des zones du PLU.

- En ce qui concerne le règlement

Depuis la mise en application du PLU, la commune constate certaines difficultés d'interprétation ou de justification dans l'instruction des permis de construire.

Il s'agit donc de préciser ou de réexaminer certains points du règlement pour une meilleure cohérence générale.

- Les commerces en zones UG
- Les clôtures
- Les règles d'implantation en zone urbaine
- Les destinations autorisées sous conditions ou interdites dans la zone Ug
- L'aspect des toitures des annexes
- Le référentiel de calcul du coefficient d'emprise au sol.

- En ce qui concerne les servitudes d'utilité publiques

Mise à jour du PLU à la suite de l'évolution de certaines servitudes d'utilité publique :

. Le château de la Bâtisse est désormais inscrit dans son intégralité (et pas seulement le pigeonnier) par arrêté préfectoral du 20 juin 2022.

## **C. LE PROJET PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE**

Les modifications prévues témoignent du souci constant de maintenir et de restaurer la qualité du paysage urbain.

### **Éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologiques :**

#### **- La protection des haies :**

Les dispositions existantes sont peu précises.

La commune souhaite donc les préciser : elles sont complétées par des dispositions ayant pour objectif de préserver les haies identifiées sur le plan de zonage. Le remplacement des haies en cas de coupe est réglementé.

#### **- Les clôtures :**

La commune souhaite préserver une cohérence d'aspects sur l'ensemble des clôtures. Aussi sera-t-il permis que les nouveaux murs de clôture dans les zones résidentielles puissent présenter une hauteur supérieure à la limite actuelle de deux mètres « s'ils s'inscrivent dans le prolongement d'une construction ou d'un mur de clôture existant de plus grande hauteur » (zones UN, UG, UGH).

#### **- Les emplacements réservés :**

La commune souhaite renforcer les continuités douces.

Un nouvel emplacement réservé (ER10) sera créé pour assurer une continuité douce entre la rue de la Gare et la rue Emile Zola au cœur de l'enveloppe urbaine.

Commissaire enquêteur : Michelle Clément

6

La modification du PLU développe les emplacements réservés ER 3 et 4 afin de relier le bourg aux espaces naturels et agraires environnants en renforçant les continuités douces.

Notons que la suppression des ER 7 et 8 est due au fait que l'OAP la Tuile constitue un projet d'ensemble intégrant la création d'une desserte interne de bouclage qui ferait doublon.

De même, l'ER 1 n'a plus de raison d'être car les emprises nécessaires à cet emplacement réservé appartiennent désormais à la commune.

### **Objectif d'une qualité urbaine, architecturale et paysagère :**

La modification n°1 concerne les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la Tuile (OAP1) et du secteur de la zone d'activités (OAP3).

#### **- OAP n°1 : Secteur de la Tuile :**

A l'est du centre-bourg, ce secteur de 4,8 ha, à vocation habitat, urbanisé au coup par coup, comprend de multiples impasses avec un cœur d'îlot peu dense et difficilement accessible.

Il s'agit de corriger ce manque d'organisation pour donner un aspect plus rationnel à ce secteur à densifier (surface aménageable : 1,3 ha) pour de l'habitat dense (objet d'une servitude de mixité sociale) et de l'habitat individuel et également pour améliorer l'insertion urbaine, architecturale et paysagère :

- Parcelles soit urbanisées à dominante résidentielle soit occupées par des jardins.
- Périmètre du secteur conservé mais implantation des constructions et principes de desserte et de d'aménagement des espaces communs précisés.
- Stationnements de surface autant que possible aménagés avec des matériaux perméables et végétalisés (à minima avec une trame arbustive d'essences locales).

- Espace paysager aménagé en interface avec la voie ferrée. Il pourra prendre la forme de jardins ou de terrains d'agrément. La réalisation d'un écran végétal dense en bordure de voie ferrée sera privilégiée.

### OAP n°3 : Secteur de la zone d'activités :

Au sud-est du bourg, ce secteur de 8,6 ha, est bordé par la D 343 au sud, la D 906 à l'est, la rue de l'Arche au nord et est.

Il se trouve dans un environnement déjà urbanisé : zone d'activités au nord, déchetterie en limite, zone bâtie en limite est, ainsi que zone cultivée et prairie humide.

#### Il s'agit d'orienter les nouveaux aménagements vers le principe d'un paysage d'entrée de ville.

En effet, le site est placé en situation de « vitrine » puisqu'il sera le premier paysage urbain perceptible de Puy-Guillaume depuis le sud de la commune, directement visible depuis le giratoire de la D 343 et sur toute la portion entre le giratoire et de l'intersection de la D 343 et la rue de l'Arche :

- Modification des principes de desserte du site, afin de permettre l'implantation d'une seule entreprise sur l'ensemble de la zone et d'assurer le raccordement de la voirie de desserte interne de la zone en cas de découpage en plusieurs lots.
- Suppression de l'obligation d'aménager une voirie interne offrant un bouclage viaire.
- Conservation uniquement de l'obligation d'accessibilité depuis la rue de l'Arche.
- Mise en cohérence du zonage et des OAP concernant la délimitation de la zone humide.

Le principe de composition paysagère et urbaine envisagé a pour objectif d'insérer l'opération dans son contexte naturel et urbain.

Afin de prendre en compte la loi Barnier du 02/02/1995, relative au renforcement de l'environnement, sera réalisée une bande végétalisée en bordure de la D 343 composée d'une végétation multi strates pour créer un écran visuel dissimulant la zone d'activités depuis la route.

## **D. LE PROJET ANTICIPE LE DEVELOPPEMENT FUTUR DE LA COMMUNE.**

### **I. Les modifications respectent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.**

\*Le projet s'inscrit pleinement dans le cadre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, puisque les adaptations apportées au PLU visent à réajuster les limites de certains zonages urbains ou à urbaniser sans consommation d'espace agricole ou naturel.

\*Le projet maintient la diversité des fonctions urbaines de la commune.

Les linéaires de protection commerciale du centre-ville doivent être réadaptés car ils ne correspondent plus à la réalité du terrain d'aujourd'hui.

En effet, depuis la mise en application du PLU, certains projets d'évolution du bâti relevant du commerce ne peuvent voir le jour, le règlement de la zone Ug interdisant cette destination. Pourtant, la zone Ug est une zone urbaine mixte, disposant de commerces déjà présents.

La modification projetée a donc pour objectif de faire évoluer le règlement de la zone Ug afin de prendre en compte la destination commerce, qui participe pleinement à la mixité des fonctions de la zone urbaine et de permettre l'évolution des commerces existants, sans permettre l'apparition de nouveaux commerces en périphérie du cœur urbain.

Cette évolution paraît possible au regard des règles portant sur la mixité urbaine définies dans le PLU actuel : il est indiqué que le règlement de la zone Ug doit permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain.

Néanmoins, pour éviter les nuisances dans une zone à vocation résidentielle dominante, et dans un souci de cohérence avec les objectifs du SCOT, l'extension des constructions à usage commercial est limitée à 20% de la surface vente existante.

\*Le projet vise à renforcer les continuités douces entre le bourg et les espaces naturels et agraires environnants.

## II. Les modifications sont compatibles avec le SCOT du Livradois Forez.

Le SCOT du Livradois -Forez, approuvé le 15/01/2020, s'applique sur l'intercommunalité de Thiers-Dore-et-Montagne pendant 18 années, jusqu'en 2038.

Ses trois grandes orientations :

- Renforcer l'attractivité du territoire.
- Renforcer les conditions d'accueil en les adaptant aux évolutions socio-démographiques et d'habitat.
- Valoriser les ressources locales pour développer les activités et l'emploi.

Les modifications apportées au PLU sont compatibles avec les objectifs du SCOT :

- L'actualisation des linéaires de protection commerciale en centre-ville et l'adaptation du règlement de la zone UG vis-à-vis des commerces répondent à l'objectif de maintenir, voire renforcer l'offre de commerces et de services de proximité.
- Le réajustement des limites de zones urbaines et les adaptations du règlement en zone UG visent à mieux répondre aux évolutions socio-démographiques et d'habitat.
- les modifications apportées aux OAP de la Tuile et de la zone d'activités visent une meilleure efficacité en termes d'organisation et de fonctionnalité des secteurs.
- Le renforcement des emplacements réservés pour poursuivre la continuité des cheminements doux permet de renforcer les besoins en mobilité douce, de participer à la mise en valeur des espaces naturels de proximité, d'améliorer la découverte touristique du territoire.

### III. Les modifications sont compatibles avec le SRADET Auvergne-Rhône-Alpes.

Le SRADET Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil Régional les 19 et 20 décembre 2019 et approuvé par le Préfet de Région le 10 avril 2020.

Il fixe des objectifs à l'horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale (préservation et restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques).

Sur la commune de Puy-Guillaume, il identifie des espaces perméables, une trame bleue, des obstacles linéaires ou ponctuels à la trame verte ou à la trame bleue.

Les modifications apportées au PLU sont compatibles avec les objectifs du SRADET.

Les modifications n'engendrent pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels et préservent les continuités écologiques identifiées.

### IV. Les modifications sont compatibles avec le SDAGE et le SAGE Dore.

Le SDAGE est un document de planification qui fixe pour un grand bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Le SDAGE Loire-Bretagne a été adopté en mars 2022.

Le SAGE sont des documents de planification élaborés de manière collective pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Le SAGE de la Dore a été approuvé le 7 mars 2014.

Les modifications apportées au PLU sont compatibles avec les objectifs du SDAGE et du SAGE.

Les modifications portent sur plusieurs objets et notamment sur l'extension d'emplacements réservés pour la continuité des cheminements doux, le long de la rivière La Credogne (dans sa traversée du bourg) et dans des espaces naturels

environnants sensibles au risque d'inondation. Ces ER visent la réalisation d'aménagements piétons et cyclistes.

La cartographie des zones inondables de la Credogne est mise à jour sur la base de celle élaborée par le CEREMA pour la DREAL Auvergne en 2009.

#### V. LE PROJET A RECU UN AVIS CONFORME DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.

Par son avis conforme délibéré n° 2024-ARA-AC-3333 du 14/03/2024, la MRAE reconnaît que la modification n°1 du PLU de la commune de Puy-Guillaume ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

La MRAE considère que le projet :

- n'est pas susceptible d'incidences notables sur les milieux naturels et sur la biodiversité locale.
- N'ouvre aucun nouvel espace à la construction et n'engendre pas de consommation des espaces naturels et agricoles.
- Se trouve en dehors de tout périmètre de captage pour l'alimentation en eau des populations.

La MRAE conclut donc que le projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement et la santé humaine, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

#### VI. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

Tous les avis reçus sont favorables.  
Certains sont assortis d'observations ou de réserves.

Ces avis des Personnes publiques associées et les réponses apportées à mon procès-verbal de synthèse sont analysés précisément dans mon rapport d'enquête publique.

La mairie a fourni des réponses précises qui me semblent satisfaisantes.

- La plupart des observations seront prises en compte dans la rédaction définitive du projet : clarification du règlement, intégration de nouveaux éléments, suppression de certaines dispositions.
- En revanche, la commune « ne souhaite pas limiter les clôtures en zone pavillonnaire à 2 mètres », lorsqu'ils s'inscrivent dans « le prolongement d'une construction ou d'un mur de clôture existant de plus grande hauteur ».  
Ce souhait préservera en effet la cohérence et l'harmonie du paysage urbain.

- Réserves de la DDT et du Département du Puy-de Dôme concernant l'OAP du secteur de la Tuile :

« Cette nouvelle disposition ne précise plus le type d'habitat à privilégier, et ne démontre pas comment l'objectif de 31 logements initialement prévus dans l'OAP actuelle et inchangé dans l'OAP future pourra être maintenu »

« De plus, il est nécessaire que le projet précise quel pourcentage de ce programme est affecté à cet objectif et à quelles catégories de logements ».

Réponse de la Mairie :

La commune souhaite compléter le projet d'OAP, en faisant mention d'habitat collectif et/ou intermédiaire.

Le pourcentage de logements sociaux pourra être défini sur la base d'un objectif minimal de 20% de logements sociaux soit environ 5 logements. Ce pourcentage s'inscrirait en cohérence avec les objectifs de la loi SRU.

- Observations du Réseau de Transport d'Electricité :

Les observations concernent :

- a. L'intégration, au sein de la liste des servitudes, des servitudes d'utilité publique I4 (lignes électriques).
- b. L'intégration dans le règlement des dispositions concernant les ouvrages du réseau public du transport d'électricité.

Réponse de la Mairie : Ces demandes seront bien prises en compte.

- c. L'incompatibilité entre les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE avec le classement d'un terrain en EBC.

RTE demande que « soient retranchés des Espaces Boisés Classés et de l'Espace Boisé à Préserver les bandes de 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63000 volts ».

Réponse de la Mairie :

La commune ne souhaite pas répondre positivement à cette demande. En effet, il n'est pas possible, dans le champ de la procédure de modification du PLU, de réduire un outil de protection. Il faudrait mettre en œuvre une révision allégée.

Avis de la commissaire enquêtrice :

Je prends bien acte de cette observation. Néanmoins, dans le cadre d'une modification du PLU, la procédure ne permet pas d'accéder à cette demande.

## **J. PERMANENCES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu déposer ses observations et faire des propositions :

- Sur le registre d'enquête publique mis à sa disposition à la Mairie de Puy-Guillaume.

- En rencontrant la commissaire enquêtrice lors de ses permanences à la Mairie de Puy-Guillaume :
  - . Le lundi 22 avril 2024 de 8h30 à 11h30
  - . Le mardi 30 avril 2024 de 8h30 à 11h30
  - . Le mardi 7 mai de 8h30 à 11h30
- Par courrier électronique à l'adresse suivante :  
urbanisme@puy-guillaume.fr
- Par voie postale en adressant un courrier à la commissaire enquêtrice à la Mairie de Puy-Guillaume.

21 personnes se sont présentées à mes permanences.  
3 personnes ont envoyé un e-mail à la mairie de Puy-Guillaume.

Le compte-rendu de ces permanences et courriers est détaillé dans mon rapport d'enquête et a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse adressé le 13 mai 2024 à Monsieur Bernard Vignaud, Maire de Puy-Guillaume.  
La réponse de celui-ci m'est parvenue le 24 mai 2024.

- 3 personnes ont demandé des renseignements sur le projet de PLU. L'une d'elle a fait une proposition concernant la zone artisanale, à laquelle la mairie a répondu favorablement.
- Une forte mobilisation s'est manifestée contre l'extension de la zone inondable de la Credogne : 19 personnes à ma permanence ; 3 e-mails.

Ces personnes s'insurgent contre la modification du zonage de la zone inondable de la Credogne afin de rectifier une erreur matérielle dans le PLU.

La modification prend en compte désormais la cartographie des zones inondables de la Credogne élaborée par le CEREMA pour la DREAL Auvergne en 2009.

Ces personnes considèrent que la nouvelle zone est bien « trop élargie » et également « trop restrictive » car elle interdit les constructions nouvelles en rez-de-chaussée.

Elles avancent toutes les mêmes arguments (voir mon rapport) et déclarent que « la topographie de la zone n'a pas été étudiée, ce qui donne lieu à des aberrations ».

Réponse de la Mairie :

« La commune comprend les réactions de la population.

Toutefois s'agissant d'une demande des services de l'Etat, l'atlas des zones inondables de la Credogne doit être mis à jour dans le PLU. Il ne pourrait évoluer que sur la base d'une nouvelle étude.

Dans le cadre de la modification du PLU, il pourrait être envisagé d'adapter les dispositions du règlement en distinguant la prise en compte du risque inondation de la Dore et celui de la Credogne.

Un contact sera pris avec la DDT concernant les dispositions qui pourraient s'appliquer aux abords de la Credogne.

Un point pourrait également être fait avec les services du SDIS qui disposeraient d'une autre carte du risque inondation ».

Avis de la commissaire-enquêtrice :

Le PLU ne peut aller contre une décision de l'Etat. Une zone inondable est une servitude prise en compte dans le PLU.

Néanmoins, dans le cadre d'une modification du PLU, la proposition de la Mairie d'adapter les dispositions du règlement en distinguant le risque inondation de la Dore et celui de la Credogne, en relation avec la DDT, me paraît intéressante.

\*\*\*

A la fin de l'enquête publique, le Conseil Municipal de Puy-Guillaume approuvera la modification du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

## **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX**

Ayant examiné et analysé tous ces paramètres et constatant que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Puy-Guillaume

- A fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée dans le cadre réglementaire,
- Permet de préciser ou de corriger certains points du zonage et du règlement,
- Préserve l'environnement et le patrimoine,
- Anticipe le développement futur de la commune en respectant les préconisations des autorités compétentes,
- A reçu un avis de la MRAE stipulant qu'il n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement et la santé humaine,

Je donne, en tant que commissaire enquêtrice,

### **UN AVIS FAVORABLE**

**Au projet de modification n°1 du PLU**

**De la commune de Puy-Guillaume.**

A Chamalières, le 30 mai 2024  
La commissaire enquêtrice,

Michelle CLEMENT



Commissaire enquêteur : Michelle Clément