

PLU **PLAN LOCAL D'URBANISME** COGNAT-LYONNE



APPROBATION DU PLU	VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION APPROUVANT LE PLU DU 20/09/2018
ENQUÊTE PUBLIQUE	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 04/06/2018 AU 05/07/2018
ARRÊT DU PLU	DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 20/12/2017
MAÎTRE D'OEUVRE DU PLU	URBEO I MEDIATERRE URBANISME ENVIRONNEMENT

0.10 | RAPPORT ET CONCLUSION DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Alain HOENNER
Commissaire Enquêteur
Villemonteix
63230 – BROMONT-LAMOTHE

DEPARTEMENT DE L'ALLIER

**Communauté d'agglomération
VICHY COMMUNAUTE**

**OBJET: *Enquête publique sur le projet de révision du plan
local d'urbanisme de la commune de COGNAT-LYONNE.***

ENQUETE PUBLIQUE DU 05 JUIN AU 05 JUILLET 2018

PRESCRITE PAR ARRETE DU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION VICHY COMMUNAUTE
DU 14 MAI 2018

- * RAPPORT
- * CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

A – RAPPORT

A - RAPPORT de Monsieur Alain HOENNER Commissaire enquêteur concernant le déroulement de l'enquête.

CHAPITRE 1 – Généralités concernant l'objet de l'enquête :

- Par délibération N° 37/09/2015 du 21 septembre 2015, le Conseil municipal de la commune de Cognat-Lyonne a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sa mise en compatibilité avec le SCoT de la communauté d'agglomération de Vichy.
- Par délibération N° 04/03/2016 du 14 mars 2016, le Conseil municipal de la commune de Cognat-Lyonne a apporté en complément à la délibération précédente, des précisions sur les objectifs de cette révision et sur les modalités de concertation.
- Par délibération N° 21/04/2017 du 24 avril 2017, le conseil municipal de la commune de Cognat-Lyonne a soumis au débat les orientations générales du PADD.

- Par délibération du 22 juin 2017, le Conseil communautaire de Vichy Communauté a approuvé, à l'unanimité, les nouvelles modalités de rédaction du PLU de Cognat-Lyonne et a soumis au débat son PADD.
- Par délibération du 20 décembre 2017, le Conseil communautaire de Vichy Communauté a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU de la commune de Cognat-Lyonne (*copies des délibérations jointes en annexe*).

- Par décision en date du 15 septembre 2017, de la Mission régionale d'autorité environnementale, et après examen au cas par cas, le projet de révision du PLU de la commune de Cognat-Lyonne est soumis à évaluation environnementale.

Caractéristiques du projet

Le rapport de présentation du PLU de Cognat-Lyonne expose les motivations ayant conduit la collectivité à définir son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces motivations reposent non seulement sur les éléments du diagnostic territorial, sur les ambitions de la collectivité mais aussi sur l'articulation avec les autres documents de planification qui sont « supérieurs » au PLU dont notamment le Schéma de Cohérence Territoriale de la communauté d'agglomération de Vichy.

La commune compte 706 habitants (en 2014) et prévoit une population d'environ 870 habitants en 2030. Elle anticipe l'accueil d'environ 160 habitants supplémentaires par rapport à aujourd'hui et donc la réalisation de 80 nouveaux logements sur le territoire. Une Zone d'Aménagement Concerté, la ZAC des Prés Verts, créée en 2012 et située en extension du bourg de Cognat, constitue un projet phare du PLU, avec pour objectif affirmé de prioriser le développement sur le village de Cognat. Cette ZAC offre un important potentiel constructible de 13,5 hectares, dépassant à elle seule les besoins en foncier estimés nécessaires par le PLU (10 ha) pour accueillir 80 logements supplémentaires d'ici 2030.

Le PADD de Cognat-Lyonne est structuré autour de trois grands axes directeurs déclinés en plusieurs objectifs et orientations :

- **Axe 1 : Conforter le bourg de Cognat, secteur principal de développement de la commune**
 - 1.1 - Anticiper une croissance démographique et urbaine mesurée à l'horizon 2030.
 - 1.2 - Conforter Cognat comme secteur prioritaire du développement communal par un renforcement de l'offre en logements et services.
 - 1.3 - Affirmer la ZAC des Prés Verts comme secteur de développement et référence en matière d'écoquartier.
 - 1.4 - Adapter le territoire à l'accentuation des phénomènes climatiques.
 - 1.5 - Diversifier l'offre en logements et l'adapter à une diversité de profils des ménages.
 - 1.6 - Requalifier la RD 2209 comme un espace public apaisé en cœur de village.
 - 1.7 - Créer un pôle multiservice en cœur de village.
 - 1.8 - Baliser des parcours de liaisons douces (piétonnes/cyclables) entre Cognat, Lyonne et les communes environnantes.
- **Axe 2 : Accompagner le développement des filières agricoles locales**
 - 2.1 - Préserver l'intégrité des terres agricoles.
 - 2.2 - Assurer le développement des activités céréalières tout en garantissant leur intégration dans le grand paysage.
- **Axe 3 : Maintenir et valoriser les éléments d'identité environnementale, paysagère et architecturale de la commune**
 - 3.1 - Préserver la trame végétale communale (haies, bosquets, bois)
 - 3.2 - Préserver les corridors écologiques de la vallée du Béron.
 - 3.3 - Protéger les bâtiments remarquables de la commune.
 - 3.4 - Préserver les paysages ouverts et les coteaux de toute urbanisation et maintenir les vues remarquables de la commune.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), établies en cohérence avec les objectifs du PADD, prévoient les actions et opérations à mettre en œuvre.

Le PLU de Cognat-Lyonne comprend deux types d'OAP :

- **des OAP sectorielles** qui visent à encadrer l'aménagement et les constructions sur trois secteurs de la commune :
 - **OAP n° 1 - entrée ouest de la commune**, portant sur un secteur de 3,15 hectares voué à accueillir un silo agro-industriel de stockage des céréales. La

réalisation du projet participe à la mise en œuvre des grands principes du PADD, notamment en cherchant à « assurer le développement des activités céréalières ». Compte tenu des sensibilités paysagères du secteur, le silo correspondant à une émergence bâtie significative dans un paysage caractérisé par sa platitude, devra faire l'objet d'un projet architectural et paysager soigné et soucieux de son contexte, de manière à assurer une intégration dans le paysage de plaine.

- **OAP n° 2 - extension nord du village de Cognat, secteur intégré à la ZAC des Prés Verts**, portant sur un secteur de 13,5 hectares. L'aménagement du site s'inscrit dans une perspective de développement durable. En ce sens, la ZAC vise à faire émerger un écoquartier minimisant l'impact sur l'environnement, favorisant le développement économique et privilégiant l'intégration sociale.
- **OAP n° 3 - requalification de la RD 2209 consistant en l'aménagement de la traversée du centre-village**. Le réaménagement de la traversée du cœur de village est un projet communal important. Il vise à pacifier la RD 2209 pour en faire un espace public apaisé. Ce projet comporte d'autres objectifs :
 - améliorer les liaisons entre le Nord et le Sud du village de Cognat,
 - sécuriser les traversées piétonnes et en modes doux,
 - améliorer la qualité de l'espace public pour en faire un lieu agréable,
 - valoriser les bâtis et programmes environnants (commerces et services),
 - marquer la centralité du village aujourd'hui simple lieu de transit.
- **une OAP thématique** visant à améliorer le traitement paysager de la périphérie sud du village de Cognat. Dans le cadre de nouvelles opérations de construction, d'aménagement ou de réalisation de clôtures positionnées dans les franges sud du village de Cognat, il sera recherché une amélioration de l'insertion paysagère du village. Cela passera par un renforcement de la présence végétale dans les espaces périphériques déjà urbanisés.

En application des prescriptions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, le Président de la Communauté d'agglomération Vichy Communauté a sollicité auprès du Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, la désignation d'un commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique.

Le dossier soumis à l'enquête était composé des pièces suivantes :

- 0 - Actes administratifs
- 1.1 - Rapport de présentation : Etat initial de l'environnement.
- 1.2 - Rapport de présentation : Diagnostic territorial.
- 1.3 - Rapport de présentation : Justification des choix.
- 1.4 - Rapport de présentation : Evaluation environnementale
- 2 - Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- 3 - Orientations d'aménagement et de programmation

- 4.1 - Règlement - Pièce écrite
- 4.2 - Règlement - Pièces graphiques
- 5.1 - Servitudes d'utilité publique
- 5.2 - Annexes sanitaires
- 5.3 - Annexes réglementaires et informations diverses
- 5.4 - Périmètres et prescriptions opérationnels

Dans la partie « 0 - Actes administratifs » étaient inclus les avis de l'Autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

- la Commune de Serbannes (24.01.2018)
- l'UDAP 03 - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Allier (29.01.2018),
- RTE - Réseau de transport d'électricité (31.01.2018),
- GRT gaz (06.02.2018),
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Allier (22.02.2018),
- la CDPENAF - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (01.03.2018),
- la Chambre d'agriculture de l'Allier (02.03.2018),
- le Service Assainissement de Vichy Communauté (14.03.2018),
- la DDT/Service aménagement et urbanisme durable des territoires (22.03.2018),
- le SDE 03 - Syndicat Départemental d'Energie de l'Allier (05.04.2018),
- le Conseil départemental de l'Allier (06.04.2018).

CHAPITRE 2 – organisation et déroulement de l'enquête :

2.1 Organisation

Désigné par décision N°E18000049/63 du 26 avril 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, j'ai contacté la Communauté d'agglomération Vichy communauté le 26 avril 2018 puis la Mairie de Cognat-Lyonne le 03 mai 2018 et j'ai participé à la définition des modalités pratiques d'organisation de l'enquête et à la préparation de l'arrêté *(copie jointe en annexe)*.

J'ai reçu le dossier d'enquête pour étude le 19 mai 2018.

Le mardi 22 mai 2018, à 09 h 30, je me suis rendu à la mairie de Cognat-Lyonne où j'ai été reçu par Monsieur le Maire qui m'a apporté un complément d'informations et m'a fait visiter les locaux.

Les pièces du dossier et la salle affectée aux permanences étaient facilement accessibles au public.

A l'issue de la réunion, j'ai fait un tour de la commune afin de mieux cerner son étendue, son relief et la disposition générale de l'habitat.

2.2 Déroulement de la procédure

L'affichage a bien été effectué et vérifié par mes soins.

Un premier avis d'ouverture d'enquête publique a été publié le jeudi 17 mai 2018 dans les journaux LA MONTAGNE et la Semaine de l'Allier.

Une seconde parution a eu lieu dans ces mêmes journaux le jeudi 07 juin 2018 *(copies jointes en annexes au rapport)*.

Pendant toute la durée de l'enquête, l'ensemble des pièces constituant le dossier est resté déposé à la mairie de Cognat-Lyonne, à la disposition du public, les jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie,

- le mardi 05 juin 2018, jour d'ouverture de l'enquête de 14 h 30 à 17 h 30,
- le jeudi 14 juin 2018 de 14 h 30 à 17 h 30,
- le mardi 26 juin 2018 de 14 h 30 à 18 h 30,
- le jeudi 05 juillet 2018, jour de clôture de l'enquête, de 14 h 30 à 17 h 30.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes.

Le registre d'enquête a été coté, paraphé et ouvert par le commissaire enquêteur le 05 juin 2018 avant l'ouverture de l'enquête. Il a été clos, également par le commissaire enquêteur, le 05 juillet 2018, à l'issue de la dernière permanence de l'enquête.

Ce registre et les pièces annexées m'ont été remis le 05 juillet 2018 ainsi que le dossier d'enquête.

Au cours de ces quatre permanences, j'ai reçu **26 personnes**.

5 observations ont été portées sur le registre d'enquête.

11 observations m'ont été adressées par courrier (trois d'entre elles viennent compléter des observations portées sur le registre)

CHAPITRE 3 – Analyse des observations

Les observations ont été portées à la connaissance du Maître d'ouvrage, Vichy communauté et du Maire de Cognat-Lyonne, par la remise d'un procès verbal de synthèse lors d'une réunion à Vichy le 09 juillet 2018. *(Compte tenu du faible nombre d'observations, une copie intégrale de celles-ci a été jointe au PV).*

A cette occasion, j'ai demandé au Maître d'ouvrage de bien vouloir m'indiquer, en complément de son avis sur les observations recueillies, la suite qu'il allait donner aux avis, remarques ou réserves émis par les Personnes Publiques Associées (PPA).

Pour une meilleure lisibilité, les observations consignées sur le registre d'enquête ont été numérotées de **1 à 5** et les courriers reçus ont été numérotés de **C1 à C11**.

Les observations se rapportant à un même objet ou un même thème, ont été regroupées et traitées ensemble.

A - Observations du public :

❖ Demandes de classement en zone constructible :

3 - Messieurs Wilfried et Johann GENESTIER demandent que la parcelle C 105 (Lyonne) qui est en zone agricole, soit classée en zone constructible (Voir aussi observation C4).

C4 - Messieurs Wilfried et Johann GENESTIER viennent confirmer et compléter l'observation n°3 portée sur le registre d'enquête. Ils demandent la transformation de la parcelle AC 9 (C105) en zone constructible. Cette parcelle a été conservée par leur défunt père pour qu'ils puissent un jour y construire leurs résidences principales et revenir vivre avec leurs familles dans le village de leur enfance.

4 - Monsieur Laurent BAUDIN demande que les parcelles K 345, 389, 391 et 392 redeviennent constructibles, elles l'étaient au moment de l'achat. Il déclare avoir deux acheteurs potentiels et pourrait construire lui-même sur sa parcelle si la vente ne se réalisait pas (*Voir aussi observation C6*).

C6 - Monsieur Laurent BAUDIN vient, par ce courrier, confirmer et compléter l'observation n°4 portée sur le registre d'enquête. Il rappelle que ses parcelles étaient classées en zone constructible au moment de l'achat en janvier 2005, précise qu'il y a le tout-à-l'égout, le téléphone, l'électricité, des constructions de part et d'autre du terrain et que le prix qu'il en demande « est inférieur à celui demandé pour la ZAC ce qui peut inciter des ménages avec des enfants à venir s'y installer... ». « ...aujourd'hui, de nombreuses familles se refusent à vivre en lotissement et là, il ne peut y avoir que 2 constructions avec moins de vis-à-vis ».

C1 - Madame Germaine GENDRE et 6 consorts GENDRE constatent qu'un seul lot sur quatre a été classé en zone constructible. Les quatre terrains ont été bornés et des frais importants ont été engagés. Ils « sont situés dans une zone déjà construite, occupée par cinq propriétaires », « ...le réseau d'alimentation est déjà existant et n'implique aucun frais à la commune ».

« ...Propriétaire, résidant depuis 1947, la famille Gendre n'a vendu aucune parcelle, favorisant celle-ci à leurs enfants ».

Les auteurs de cette observation demandent le classement en zone constructible de leurs quatre parcelles.

C2 - Monsieur Jean Michel BOURGEOIS, gérant de la Société JCG demande un réexamen du classement de la parcelle ZC 0020, route des Cluzeaux, « le Pouzat » à Lyonne. Ce terrain est entouré de deux maisons, il était constructible il y a environ dix ans puis a été classé en zone Aa mais il est trop petit pour être exploité par un agriculteur.

C5 - Monsieur Michel MARTIN demande que les parcelles n°15 (feuille ZS 01) et n°29 (feuille AA 01), soient maintenues en totalité en zone constructible et que sur la parcelle n°19 (feuille ZS 01) une bande de 60 m de long et 50 m de profondeur reste constructible.

Ces trois parcelles sont situées en bordure d'un chemin goudronné. Elles disposent chacune d'une borne d'assainissement suite à l'incitation de Vichy Val d'Allier. Electricité, téléphone et éclairage public sont à proximité immédiate.

C7 - Monsieur Denis MATHAT et Madame Rolande MATHAT ont constaté que leurs parcelles situées à Lyonne, à l'angle de la route de Cognat (RD 2209) et du chemin du Cours Ballerat, (J1, J2, J3 - Les grands Champs) qui figuraient en zone urbaine en 2012 sont maintenant exclues de cette zone au profit de la ZAC des Prés Verts du bourg de Cognat.

Ces parcelles sont intégrées dans une zone où coexistent plusieurs habitations anciennes et récentes, et bénéficient d'un réseau de raccordement au tout-à-l'égout. Monsieur et Madame MATHAT ont quatre enfants. L'un d'eux a bénéficié d'un lot

constructible et ils veulent attribuer un lot constructible à chacun des trois autres enfants.

« ...un terrain agricole et un terrain constructible n'ont pas la même valeur. Pourquoi toujours privilégier le bourg de Cognat au détriment du bourg de Lyonne ? Ils forment une même commune ».

Réponse du Maître d'ouvrage :

2. S'agissant des zones UB dans le secteur de Lyonne.

Les zones UB correspondent aux secteurs urbanisés de la commune à dominante habitat, dont l'urbanisation vise à être renforcée.

L'habitat n'a pas vocation à être renforcé dans ce secteur. Les avis des personnes publiques associées (DDT03, Chambre d'agriculture et CDPENAF) sont judicieux.

Dans l'objectif d'un développement préférentiel de l'habitat dans le bourg de Cognat, les parcelles classées en zone UB correspondant à de l'extension urbaine seront ainsi supprimées du règlement graphique, de même que les parcelles situées au nord de la RD 2209 seront reclassées en zone agricole (A) dans la mesure où elles correspondent à un habitat diffus. Le règlement écrit de la zone A sera par ailleurs modifié afin de permettre l'évolution des constructions existantes dans ce secteur, notamment afin d'autoriser la réalisation des annexes.

S'agissant des parcelles situées au sud de la RD, celles-ci seront maintenues en zone UB mais circonscrites aux constructions existantes.

6. S'agissant du classement en zone constructible de diverses parcelles.

Les demandes d'extension urbaine en zone UB dans le secteur de Lyonne ne seront pas prises en compte dans la mesure où elles sont en contradiction avec l'orientation générale consistant à conforter le bourg de Cognat, et en opposition avec les remarques des personnes publiques associées visant à réduire les espaces constructibles sur ce secteur de la commune.

Avis du commissaire enquêteur :

Le PADD de la commune de Cognat-Lyonne privilégie le développement urbain sur le secteur de la ZAC et dans les dents creuses des secteurs déjà urbanisés. La ZAC des Prés Verts, créée en 2012 et ayant fait l'objet d'une concession d'aménagement à un opérateur sur l'ensemble de son périmètre (13,5 ha environ), offre un potentiel constructible supérieur aux besoins en foncier estimés nécessaires par le PLU. Les zones constructibles doivent donc être particulièrement restreintes sur les autres secteurs de la commune afin de respecter les prescriptions du Code de l'urbanisme, notamment un équilibre entre les besoins estimés en logements et l'ouverture de terrains à l'urbanisation.

❖ Château de Lyonne

C10 - L'Indivision BRAZ-LIPONNE-PEDRERO, Château de Lyonne, a adressé un fascicule de 8 pages d'observations et de propositions.

Ce fascicule rappelle le contexte, retrace l'évolution du PLU de 2005 au projet de révision de 2018, traite de la concertation, soulève le fait que des données du dossier sont erronées, imprécises, contradictoires, et présente des remarques à propos du règlement écrit et graphique, le tout concernant le Château de Lyonne.

Enfin, il fait état d'une demande de modifications du projet de révision du PLU :

N°	Nos demandes	Traduction sur le règlement du PLU
1	Construction en dur d'une dépendance en lieu et place de l'abri provisoire pour stocker vélos, mobiliers et outils de jardin, motoculture, équipements de loisirs de plein air, etc.	Extension de la zone Ub à l'Ouest ou classement en zone N permettant l'aménagement d'extensions ou d'annexe (L151-12 du Code de l'urbanisme, comme rappelé par la DDT dans l'avis des PPA). Suppression des « espaces boisés classés » à l'ouest du château.
2	Construction d'une dépendance pour l'aménagement d'un atelier à l'Est du château en s'appuyant sur le mur de clôture et dans le prolongement des anciennes dépendances le long de la RD117 et en reproduisant les règles architecturales des dites dépendances.	Suppression des « espaces boisés classés » à l'est du château. Adaptation de l'article Ub.2.1 sur les règles d'implantation des constructions au sein du périmètre de protection du patrimoine bâti remarquable.
3	Mise en valeur du parc du château en conciliant les contraintes de sécurité, la préservation de l'environnement et la diversification des habitats écologiques, les différents usages de l'espace (paysager, récréatif, production de fruits et légumes en autoconsommation, etc.)	Suppression des « espaces boisés classés » hormis pour le bois de 1,1 ha situé au sud-ouest de la propriété.
4	Diversification de l'accueil touristique en aménageant quelques habitations légères de loisir au sud-est du château, intégrées dans le paysage du parc et à proximité des réseaux.	Extension de la zone Ub au sud-est du château. Adaptation de l'article Ub.1.1 sur les interdictions et limitations de certains usages au sein du périmètre de protection du patrimoine bâti remarquable.
5	Prise en compte du caractère naturel du parc du château (bois, bosquets, prairie permanente, potager et verger en permaculture, mare en projet...)	Remplacement du zonage A par zonage N.

Réponse du Maître d'ouvrage :

4. s'agissant du Château de Lyon.

Il sera accédé aux demandes des propriétaires du château concernant :

- le parc : celui-ci sera classé en zone N avec l'application d'un règlement permettant la réalisation d'une extension et d'une annexe maximum.
- les Espaces Boisés Classés (EBC) : la délimitation des EBC sera ajustée selon les remarques des propriétaires. Le zonage EBC sera uniquement maintenu sur les 1,1 ha situés au sud-ouest de la propriété.

En revanche, la demande visant à permettre l'installation d'habitations légères de loisirs dans le parc du château est à examiner avec attention. Cette demande fera l'objet d'une analyse spécifique par la commission « PLU ».

Avis du commissaire enquêteur :

Les modifications du projet, acceptées par le Maître d'ouvrage, réduiront les contraintes importantes liées au zonage A et aux Espaces Boisés Classés (EBC).

La réalisation d'habitations légères de loisirs nécessite effectivement une étude plus approfondie qui sera assurée par la commission « PLU ».

❖ **Silo agro-industriel**

5 - Association S.I.C.L.O.N.E, Président Bernard Cabin.

« Plans du futur silo consultables lors de cette enquête publique... le dernier jour, soit le 5 juillet. Est-ce bien normal ? » (Voir aussi observation C11).

C11 - L'Association SICLONE adresse une observation sur un point particulier du PLU : la création d'un stockage de céréales.

Les auteurs de cette observation se disent très inquiets de la surface d'implantation annoncée (3,15 ha) ainsi que de la hauteur des bâtiments pouvant culminer à 45 mètres.

Ils rappellent que leur association a pour vocation la défense des sites classés et notamment le site de l'église Sainte Radegonde.

En s'appuyant sur un document du dossier, ils soulignent l'importance de l'impact paysager du projet et sollicitent la transmission de l'étude d'impact réalisée par l'ABF.

Réponse du Maître d'ouvrage :

3. S'agissant du silo agro-industriel.

La création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) a fait l'objet d'un avis favorable de la part de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture. Les précisions concernant le choix d'implantation du silo demandées par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) seront ajoutées au rapport de présentation.

Les remarques de forme concernant le diagnostic et l'état initial de l'environnement, formulées par la MRAe, seront par ailleurs prises en compte.

S'agissant de la demande de l'association SICLONE concernant la transmission de l'étude d'impact du silo, celle-ci ne concerne pas directement le PLU. Les éléments de cette étude seront accessibles lors de l'enquête publique qui sera organisée prochainement par l'Etat à propos de la réalisation de cet ouvrage.

Avis du commissaire enquêteur :

Lors de ma permanence du 26 juin 2018, j'ai reçu trois représentants de la coopérative Val'limagne.coop : Mr DESGOUTTE, Président, Mr MARCOUX, Directeur et Mr MARTIN, Architecte, venus me présenter leur projet de silo agro-industriel. A la fin de l'entretien, Mr MARTIN m'a remis, pour mon information, des plans concernant le silo et son insertion paysagère.

Le 5 juillet 2018, Mr DESGOUTTE m'a apporté une note sur le choix de l'emplacement du projet de Cognat-Lyonne, en réponse à une observation de la MRAe.

J'ai annexé cette note au registre d'enquête en y joignant les plans qui m'ont été remis précédemment, bien que ceux-ci n'entraient pas directement dans le cadre de l'enquête concernant le PLU, document d'urbanisme, la réalisation du silo devant faire l'objet d'une autre enquête au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

❖ Possibilités d'évolution en zone A

1 - Monsieur Pierre DESGOUTTE demande s'il lui reste une possibilité d'agrandissement de sa maison située au 3, chemin du Claudis à Lyonne. « La zone autour de la maison n'est pas classée UB (la seule du quartier !!!), sur la parcelle 72 ». Il souhaite que cette parcelle redevienne en zone constructible et déclare que ce serait une profonde injustice si sa demande restait sans réponse.
Remarque déjà formulée lors de la « pré-enquête » et non prise en compte.

C3 - Madame M. Antoinette DESGOUTTE et Monsieur Pierre DESGOUTTE (Indivision) demandent s'ils ont des possibilités d'agrandissements ou de modifications partiels de la maison d'habitation située au 34, chemin du Cours Ballerat, en zone A.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le règlement écrit de la zone A sera par ailleurs modifié afin de permettre l'évolution des constructions existantes dans ce secteur, notamment afin d'autoriser la réalisation des annexes.

Avis du commissaire enquêteur :

La modification du règlement écrit de la zone A rendra possible l'extension de bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes.

❖ Divers

2 - Monsieur VACHER Benoît fait remarquer que le bâtiment agricole situé au 3, chemin de l'église n'est plus classé « agricole » dans le règlement graphique. C'est un bâtiment de stockage de matériel et de céréales, construit dans les années 80 et agrandi dans les années 2000.

Cette remarque a déjà été formulée lors de la « pré-enquête » et n'a pas été prise en compte.

Il fait remarquer également qu'un bâtiment situé 17, chemin du marais de Rilhat n'apparaît plus sur le règlement graphique.

Réponse du Maître d'ouvrage :

(Pas de réponse directe apportée à cette observation).

Une commission « PLU » se réunira ultérieurement pour examiner plus en détails chacune de ces observations.

Avis du commissaire enquêteur :

Il s'agit vraisemblablement d'erreurs du document graphique qui devraient être corrigées avant l'approbation finale du projet.

C8 - Monsieur Guy CHATARD présente un certain nombre de remarques concernant :

- la construction puis l'ouverture à la circulation de l'autoroute A719 qui ont entraîné une modification du parcellaire agricole, du réseau de chemins ruraux et des éléments paysagers tels que haies ou alignements d'arbres et ont apporté des nuisances, sonores en particulier.

- l'étude du PLU qui, selon lui, a été conduite par un cabinet éloigné des préoccupations locales et les échanges avec la population furent très (trop) peu nombreux. En matière

agricole, une première réunion ébauchait des pistes de réflexion. La seconde n'a jamais eu lieu.

- la validation de ce projet essentiel pour l'avenir de la commune et qui va se faire à un échelon autre que communal.

- l'utilisation du prétexte de la préservation de la surface agricole pour réduire le nombre de terrains constructibles...alors que l'A719 a consommé des dizaines d'hectares pas toujours très judicieusement.

Monsieur CHATARD s'interroge sur l'exploitation agricole sise au 7, chemin de la Quérie, gérée par son fils Jean-Loup : pourquoi n'est-elle pas matérialisée par un cercle rouge comme les autres exploitations ? Pourquoi le bâtiment situé au Nord-Ouest du siège n'est-il pas répertorié comme bâtiment agricole alors qu'il s'agit d'un hangar abritant une partie du matériel agricole de l'exploitation ?

La maison sise à la même adresse, n'est pas en zone UB : quel sera son avenir dans le cadre de ce PLU ?

Suivent des remarques concernant la nécessité d'actualiser les plans du dossier, la capacité de stationnement, la taille des haies en bordure du domaine public.

Enfin, Monsieur CHATARD, apporte son soutien au projet de réalisation d'un silo à l'Ouest de la commune.

Réponse du Maître d'ouvrage :

(Pas de réponse directe apportée à cette observation).

Une commission « PLU » se réunira ultérieurement pour examiner plus en détails chacune de ces observations.

Avis du commissaire enquêteur :

Les cercles rouges identifient les élevages.

Les erreurs et imprécisions du document graphique devraient être corrigées avant l'approbation finale du projet.

C9 - Val'limagne.coop fournit une note sur le choix de l'emplacement du projet de COGNAT-LYONNE développant les critères prioritaires et environnementaux ainsi que les critères économiques qui ont guidé ce choix.

Cette note est accompagnée de plans du projet.

Réponse du Maître d'ouvrage :

(Cette observation n'appelle pas de réponse du Maître d'ouvrage)

Avis du commissaire enquêteur :

La céréaliculture est l'une des principales activités agricoles de la commune. Du fait de sa productivité et de son positionnement à proximité des grandes infrastructures routières (A719, RD 2209), Cognat-Lyonne apparaît bien comme un site stratégique pour le stockage de céréales de toute la plaine de Gannat. Le positionnement du STECAL proposé me semble le plus adapté au sein de la commune, mais une attention particulière devra être apportée à l'architecture du projet et à son insertion paysagère de manière à limiter son impact sur le paysage de plaine.

B - Observations des Personnes Publiques Associées :

- ✓ La **Commune de Serbannes** et la **Chambre des Métiers et de l'Artisanat** de l'Allier n'ont aucune observation à formuler.
- ✓ **L'UDAP 03** - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Allier, fait part de plusieurs observations à propos de la prise en compte des servitudes d'utilité publique et de modifications à apporter dans le règlement écrit applicable aux zones N et A.
- ✓ **RTE** - Réseau de transport d'électricité, constate que les remarques formulées concernant le report des servitudes I4, ont bien été prises en compte et demande à être consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.
- ✓ **GRT gaz** rappelle les règles concernant la servitude d'implantation et de passage liée à une canalisation de transport de gaz naturel de DN 400. Des fiches de présentation, d'information et de rappel de la réglementation sont jointes au courrier.
- ✓ **La CDPENAF** - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis un avis défavorable concernant la consommation d'espace agricole et le règlement relatif aux annexes et extensions en zone A et N et un avis favorable au STECAL en zone A.
Remarques de la commission :
 - la surface ouverte à l'urbanisation est ambitieuse, la partie 1AU suffirait, la partie 2AU n'a pas d'intérêt.
 - un effort a été constaté sur le village de Lyonne, le potentiel d'urbanisation a été resserré par rapport au précédent PLU. Cependant, le pastillage de zones UB favorise la dispersion de l'habitat.
 - la zone N le long du Chalon n'a pas d'intérêt car il s'agit d'une zone purement agricole. Un zonage Ap aurait été cohérent avec la réalité du terrain.
 - le règlement en zones A et N soumet de fortes contraintes en n'autorisant pas les annexes.
- ✓ **La Chambre d'Agriculture de l'Allier**
 - déclare que « la délimitation de la zone 2AU paraît aujourd'hui prématurée » et propose « qu'elle soit retirée et restituée à l'espace agricole » ;
 - demande que les zones en extensions urbaines sur le secteur de Lyonne soient supprimées et réaffectées à un usage agricole et que les « pastilles » Ub sur cette partie du territoire soient identifiées en zone agricole ;
 - formule des observations concernant la prise en compte de l'activité agricole ;
 - et se déclare favorable à l'implantation d'un silo agro-industriel au sein d'un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
- ✓ **Le Service Assainissement de Vichy Communauté** présente quelques observations concernant :
 - 1) plan des réseaux très incomplet : il manque l'extension des EU sur plusieurs secteurs ;
 - 2) Annexes sanitaires à compléter et harmoniser. Ancienne version du règlement d'assainissement à remplacer par celle votée lors du dernier Conseil communautaire.

- ✓ **La DDT/Service aménagement et urbanisme durable des territoires**, formule un avis favorable avec réserves tant que les observations formulées n'auront pas été prises en compte.
 - La ZAC des Prés Verts (13,5 ha, 120 logements) couvre à elle seule plus que l'ensemble des besoins en foncier estimés nécessaires par le PLU (10 ha, 80 logements). Aussi, le Code de l'urbanisme imposant un équilibre entre les besoins en logements estimés et l'ouverture de terrains à l'urbanisation, les zones constructibles doivent être particulièrement restrictives sur les autres secteurs de la commune.
 - Sur le secteur de Lyonne, toutes les constructions existantes, particulièrement au nord de la RD 2209, ne méritent pas un classement en zone urbaine UB. « ...Au regard de leur physionomie et des orientations du PADD, ces groupes de constructions devraient être inclus dans la zone agricole A ».
 - Par ailleurs, certaines parcelles ouvertes à l'urbanisation en zone UB ne sont justifiées en rien au regard des objectifs et principes de développement affichés dans le PADD.
 - Enfin, quelques manques, améliorations (dans les OAP notamment), maladresses et erreurs méritent d'être corrigés dans l'ensemble des pièces du PLU.
- ✓ **Le SDE 03 - Syndicat Départemental d'Energie de l'Allier** présente une seule observation au lieu-dit « Les Creux » : le réseau est inexistant le long d'un chemin entre les zones AU et UB (voir plan joint) et des travaux d'extension du réseau pourraient être nécessaires en cas de nouvelles constructions.
- ✓ **Le Conseil départemental de l'Allier** formule des observations concernant les accès au réseau routier départemental.

✓ **La MRAe :**

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux retenus sont :

- la maîtrise de la consommation d'espace pour l'habitat et l'activité économique afin de préserver les espaces agricoles de la Limagne Bourbonnaise, à potentialités agronomiques élevées ;
- la prise en compte des enjeux d'intégration paysagère pour l'implantation d'un silo de stockage de céréales dans la plaine ouverte de Gannat à l'ouest de la commune ;
- la préservation des zones humides potentielles dans la définition des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) notamment dans la ZAC des Prés Verts.

L'Autorité environnementale rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel du rapport environnemental, qu'il a vocation à apporter au public les principaux éléments de compréhension du dossier et doit pour cela constituer une synthèse resituant le projet dans sa globalité. Elle recommande de le compléter de façon à ce qu'il puisse assurer cette fonction et de l'illustrer par des cartes et schémas synthétisant les grands enjeux environnementaux du territoire.

Concernant le silo de stockage de céréales, l'Autorité environnementale recommande d'apporter des éléments permettant, le cas échéant, d'apprécier l'absence d'alternative raisonnable au choix réalisé pour l'implantation de ce projet.

De plus, compte tenu de l'impact paysager majeur du projet, du fait de sa nature même et de sa localisation, l'Autorité environnementale recommande, si cela n'a pas été fait, d'étudier la possibilité d'éventuels sites d'implantation de moindre impact.

Réponse du Maître d'ouvrage :

1. S'agissant de la zone 2AU

La chambre d'agriculture et la CDPENAF proposent la suppression de la zone 2AU du PLU. Cette zone 2AU s'inscrit dans le périmètre d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) créée en 2012. La ZAC a fait l'objet d'une concession d'aménagement à un opérateur sur l'ensemble de son périmètre (13,5 ha environ).

Située dans le prolongement du centre de Cognat, la ZAC des Prés Verts constitue le principal secteur de développement résidentiel de la commune. Avec le pôle multiservices, l'aménagement de cette ZAC constituent les projets phares de la commune pour conforter le bourg de Cognat. Par conséquent, il n'est pas envisageable de supprimer la zone 2AU comme le suggèrent la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture dans leur avis.

La ZAC des Prés Verts se décompose en deux zones à urbaniser :

- Une zone 1AU, qui correspond à une urbanisation de court-moyen terme et qui représente une superficie de 7,7 ha.
- Et une zone 2AU, qui correspond à une urbanisation de long terme et qui représente une superficie de 5,8 ha.

Ce zonage montre bien un échelonnement de l'urbanisation de la ZAC des Prés Verts. Celle-ci sera aménagée par phases, sachant que la zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir d'une complète urbanisation de la zone 1AU.

L'urbanisation de la zone 1AU est par ailleurs encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui cherche à contenir la consommation d'espace en imposant au futur aménageur des règles de densité minimales de 10 logements à l'hectare et des surfaces de parcelles comprises entre 400 et 1 200 m². A la suite de l'observation de la DDT 03, l'OAP sera en outre complétée par un phasage. La zone 1AU sera ainsi découpée en 3 tranches, chacune représentant 35, 22 et 15 lots à bâtir.

Les dispositions réglementaires décrites ci-dessus visent à éviter un habitat dispersé et à concevoir un tissu urbain respectueux de son environnement naturel et agricole. Elles vont dans le sens des avis exprimés par les personnes publiques associées.

2. S'agissant des zones UB dans le secteur de Lyonne.

Les zones UB correspondent aux secteurs urbanisés de la commune à dominante habitat, dont l'urbanisation vise à être renforcée.

L'habitat n'a pas vocation à être renforcé dans ce secteur. Les avis des personnes publiques associées (DDT03, Chambre d'agriculture et CDPENAF) sont judicieux.

Dans l'objectif d'un développement préférentiel de l'habitat dans le bourg de Cognat, les parcelles classées en zone UB correspondant à de l'extension urbaine seront ainsi supprimées du règlement graphique, de même que les parcelles situées au nord de la RD 2209 seront reclassées en zone agricole (A) dans la mesure où elles correspondent à un habitat diffus. Le règlement écrit de la zone A sera par ailleurs modifié afin de permettre l'évolution des constructions existantes dans ce secteur, notamment afin d'autoriser la réalisation des annexes.

S'agissant des parcelles situées au sud de la RD, celles-ci seront maintenues en zone UB mais circonscrites aux constructions existantes.

3. S'agissant du silo agro-industriel.

La création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) a fait l'objet d'un avis favorable de la part de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture. Les précisions

concernant le choix d'implantation du silo demandées par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) seront ajoutées au rapport de présentation. Les remarques de forme concernant le diagnostic et l'état initial de l'environnement, formulées par la MRAe, seront par ailleurs prises en compte.

S'agissant de la demande de l'association SICLONE concernant la transmission de l'étude d'impact du silo, celle-ci ne concerne pas directement le PLU. Les éléments de cette étude seront accessibles lors de l'enquête publique qui sera organisée prochainement par l'Etat à propos de la réalisation de cet ouvrage.

5. S'agissant des accès et sorties sur les routes départementales.

Les observations formulées par le département seront prises en compte.

6. S'agissant du classement en zone constructible de diverses parcelles.

Les demandes d'extension urbaine en zone UB dans le secteur de Lyonne ne seront pas prises en compte dans la mesure où elles sont en contradiction avec l'orientation générale consistant à conforter le bourg de Cognat, et en opposition avec les remarques des personnes publiques associées visant à réduire les espaces constructibles sur ce secteur de la commune.

Avis du commissaire enquêteur :

Par les réponses apportées, le Président de Vichy Communauté prend en compte les remarques et observations les plus importantes formulées par les PPA, une commission « PLU » devant se réunir ultérieurement pour examiner plus en détails chacune de ces observations.

Des modifications devront être apportées au projet de révision du PLU présenté à l'enquête publique, afin de permettre une amélioration sensible de ce document d'urbanisme avant son approbation finale.

Fait à Villemonteix, le 04 août 2018

Alain HOERNER
Commissaire Enquêteur



ALAN HOFMEIER
Commissioner of Education

B - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Cognat-Lyonne.

- Par délibération N° 37/09/2015 du 21 septembre 2015, le Conseil municipal de la commune de Cognat-Lyonne a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sa mise en compatibilité avec le SCoT de la communauté d'agglomération de Vichy.
- Le Conseil communautaire de Vichy Communauté a poursuivi le projet de PLU, l'a arrêté le 20 décembre 2017 puis soumis à l'enquête publique du 05 juin au 05 juillet 2018.

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur. Le dossier présenté à l'enquête comportait tous les documents exigés.

Désigné pour conduire l'enquête publique, j'ai tenu quatre permanences à la mairie de Cognat-Lyonne, au cours desquelles j'ai reçu 26 personnes. Cinq observations ont été portées sur le registre d'enquête, onze observations m'ont été adressées par courrier. *(Trois d'entre elles viennent compléter des observations portées sur le registre).*

Les Personnes Publiques associées suivantes ont fait part de leurs observations :

La Commune de Serbannes, l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Allier, RTE (Réseau de transport d'électricité), GRT gaz, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Allier, la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), la Chambre d'agriculture de l'Allier, le Service Assainissement de Vichy Communauté, la DDT/Service aménagement et urbanisme durable des territoires, le Syndicat Départemental d'Energie de l'Allier, le Conseil départemental de l'Allier.

En conclusion, sur la base de l'analyse du dossier, des observations du public et des avis émis par les personnes publiques associées, voici mon avis personnel sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Cognat-Lyonne.

1/ en dépit des faiblesses du projet:

- Un résumé non technique devant être complété afin de constituer une synthèse resituant le projet dans sa globalité et de permettre de mieux comprendre les grandes orientations du projet ;
- Une argumentation incomplète dans la justification du choix de l'emplacement du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) où doit s'implanter un silo agro-industriel.
- Un règlement en zones A et N restrictif, qui n'autorise pas les annexes.

2/ compte tenu, cependant, des points forts suivants :

2.1 sur la forme :

- une concertation menée conformément aux modalités arrêtées le 21 septembre 2015 par le conseil municipal, puis complétées par la délibération du 14 mars 2016 (bilan joint au dossier d'enquête).

- Un dossier complet, bien présenté, permettant une bonne lisibilité du document d'urbanisme.
- la réactivité de la communauté d'agglomération qui s'engage à procéder à des modifications du projet suite aux principales observations recueillies et à faire étudier plus en détail chacune des observations par une commission « PLU » avant l'approbation finale.

2.2 sur le fond :

- Les principaux objectifs de la révision du PLU de Cognat-Lyonne, détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), sont les suivants :
 - conforter le bourg de Cognat, secteur principal de développement de la commune, notamment en affirmant la ZAC des Prés Verts comme secteur de développement et référence en matière d'écoquartier ;
 - accompagner le développement des filières agricoles locales en préservant l'intégrité des terres agricoles et en assurant le développement des activités céréalières ;
 - maintenir et valoriser les éléments d'identité environnementale, paysagère et architecturale de la commune, notamment préserver les paysages ouverts et les coteaux de toute urbanisation, et maintenir les vues remarquables de la commune.

➤ Perspectives d'évolution de la population :

Cognat-Lyonne accueille 706 habitants en 2014 (à noter que les données chiffrées diffèrent d'un document à l'autre et devraient être corrigées).

Depuis près de 50 ans, l'évolution démographique communale est de l'ordre de +0,81% par an.

En l'espace de 5 ans (entre 2009 et 2014), la commune a connu une forte croissance démographique (+7,8%, soit un taux de croissance annuel de 1,5%).

Le projet de révision du PLU de la commune est fondé sur une hypothèse intermédiaire de développement de la population de +1,3% par an à l'horizon 2030.

La commune prévoit donc une population d'environ 870 habitants et anticipe l'accueil d'environ 160 habitants par rapport à aujourd'hui et la construction de 80 logements.

Cet objectif d'évolution démographique, légèrement inférieur au rythme constaté ces dernières années, me paraît cohérent.

➤ Maîtrise de l'urbanisation :

Le nouveau règlement graphique fait apparaître une réduction des espaces constructibles par rapport au PLU de 2005 (-4,1 % soit -3,1ha).

Le PADD de la commune de Cognat-Lyonne privilégie le développement urbain sur le secteur de la ZAC et dans les dents creuses des secteurs déjà urbanisés. La ZAC des Prés Verts, créée en 2012 et ayant fait l'objet d'une concession d'aménagement à un opérateur sur l'ensemble de son périmètre (13,5 ha environ, 120 logements prévus), offre un potentiel constructible supérieur aux

besoins en foncier estimés nécessaires par le PLU (10 ha, 80 logements), compte tenu de l'hypothèse d'évolution démographique d'ici 2030.

Pour le Maître d'ouvrage, le pôle multiservice et l'aménagement de la ZAC constituent les projets phares de la commune et le périmètre de la ZAC ne peut être modifié.

La ZAC des Prés Verts se décompose en deux zones à urbaniser :

- une zone 1AU, qui correspond à une urbanisation de court-moyen terme et qui représente une superficie de 7,7 ha.
- et une zone 2AU, qui correspond à une urbanisation de long terme et qui représente une superficie de 5,8 ha.

L'aménagement aura lieu par phases, sachant que la zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir d'une complète urbanisation de la zone 1AU.

L'urbanisation de la zone 1AU est par ailleurs encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui cherche à contenir la consommation d'espace en imposant au futur aménageur des règles de densité minimales de 10 logements à l'hectare (fixées par le SCoT) et des surfaces de parcelles comprises entre 400 et 1 200 m². A la suite de l'observation de la DDT 03, l'OAP sera en outre complétée par un phasage. La zone 1AU sera ainsi découpée en 3 tranches, chacune représentant 35, 22 et 15 lots à bâtir.

Les zones constructibles doivent donc être particulièrement restreintes sur les autres secteurs de la commune afin de respecter les prescriptions du Code de l'urbanisme, notamment un équilibre entre les besoins estimés en logements et l'ouverture de terrains à l'urbanisation.

Ainsi, la zone UB est resserrée autour du bâti existant, limitant les dents creuses à 3,46 ha au lieu de 6,4 ha.

A Lyonne, les parcelles classées en zone UB correspondant à de l'extension urbaine seront supprimées du règlement graphique et les parcelles situées au nord de la RD 2209 (« pastillage » UB) seront reclassées en zone agricole (A) dans la mesure où elles correspondent à un habitat diffus. Les parcelles situées au sud de la RD, seront maintenues en zone UB mais circonscrites aux constructions existantes.

Toutes ces dispositions traduisent une volonté marquée de maîtriser l'urbanisation, de conforter le bourg de Cognat comme secteur prioritaire du développement communal (Axe 1 du PADD), prennent en compte les avis des personnes publiques associées et visent à éviter un habitat dispersé.

➤ Préservation des terres agricoles et développement des activités céréalières :

- Cognat-Lyonne est reconnue pour ses terres agricoles céréalières. Les espaces agricoles représentent 85 % du territoire avec la présence de 7 sièges d'exploitations et l'identité rurale de la commune reste affirmée.
- un classement en zone A, Ap et N, assure efficacement la préservation de ces espaces de grandes cultures en protégeant les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique tout en permettant le développement des exploitations.

- Le projet de révision du PLU prévoit la création en zone A, à l'entrée ouest de la commune, d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ce secteur, d'une superficie de 3,15 ha, est destiné à permettre la construction d'un silo agro-industriel de stockage des céréales des exploitations de toute la plaine de Gannat (Limagne Bourbonnaise).

Le choix du site a fait l'objet d'une concertation avec l'ensemble des acteurs territoriaux et des services de l'Etat. Il sera accessible par la RD 36 et non par la RD 2209.

Ce site est éloigné des zones d'habitations, des zones trame bleue (cours d'eau ou plan d'eau) et des zones trame verte (réservoir de biodiversité et corridors écologiques). Il aura un impact quasi nul sur la faune et la flore mais l'impact visuel important du silo devra faire l'objet d'une insertion paysagère renforcée.

Le site fait d'ailleurs l'objet d'une OAP et la construction du silo sera soumise à une nouvelle enquête publique au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Le zonage retenu assure donc une bonne protection des espaces agricoles et le projet de STECAL participe pleinement au développement des filières agricoles locales (axe 2 du PADD) et donc au développement économique de la commune.

➤ Les orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser :

Le PLU de Cognat-Lyonne comprend deux types d'OAP :

- **des OAP sectorielles** qui visent à encadrer l'aménagement et les constructions sur trois secteurs de la commune :
 - **OAP n° 1 - entrée ouest de la commune**, portant sur le secteur de 3,15 hectares, destiné à accueillir un silo agro-industriel de stockage des céréales. Compte tenu des sensibilités paysagères du secteur, le silo correspondant à une émergence bâtie significative dans un paysage caractérisé par sa platitude, devra faire l'objet d'un projet architectural et paysager soigné et soucieux de son contexte, de manière à assurer une intégration dans le paysage de plaine.
Les orientations annoncées et notamment une hauteur des constructions et installations limitée à 45 mètres, une fragmentation des volumes bâtis, les prescriptions en matière de clôtures, de plantations et d'aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent permettre une bonne insertion paysagère du projet et une réduction significative de son impact visuel.
 - **OAP n° 2 - extension nord du village de Cognat, secteur intégré à la ZAC des Prés Verts**, portant sur un secteur d'environ 13,5 hectares. L'aménagement du site s'inscrit dans une perspective de développement durable. En ce sens, la ZAC vise à faire émerger un écoquartier minimisant l'impact sur l'environnement, favorisant le développement économique et privilégiant l'intégration sociale.
Ainsi, seront construits sur le site, 120 logements minimum (en respectant une densité de 10 logements/ha) dont au moins 30 logements locatifs, des logements semi-collectifs ou individuels groupés, deux équipements collectifs (équipement de loisirs, équipement dédié aux personnes âgées).

Le futur quartier sera desservi par des axes transversaux Est-Ouest, ramifié par un réseau de dessertes secondaires et des liaisons douces seront créées. Les objectifs affichés, sont notamment : récupérer et traiter les eaux pluviales, assurer la collecte sélective des déchets, le tri, le recyclage, le compostage, favoriser le développement des énergies renouvelables, les déplacements doux, protéger ce qui fait le paysage du site et, en particulier, les zones humides existantes, les boisements et les haies bocagères.

Toutes ces orientations et objectifs retenus sont bien de nature à assurer un développement respectueux de l'environnement ainsi qu'une mixité urbaine et sociale.

De plus, cette OAP sera complétée par un phasage de la zone 1AU, qui sera découpée en 3 tranches, chacune représentant 35, 22 et 15 lots à bâtir.

- **OAP n° 3 - requalification de la RD 2209 consistant en l'aménagement de la traversée du centre-village.** Le réaménagement de la traversée du cœur de village est un projet communal important. Il vise à pacifier la RD 2209 pour en faire un espace public apaisé. Ce projet comporte d'autres objectifs :

- améliorer les liaisons entre le Nord et le Sud du village de Cognat,
- sécuriser les traversées piétonnes et en modes doux,
- améliorer la qualité de l'espace public pour en faire un lieu agréable,
- valoriser les bâtis et programmes environnants (commerces et services),
- marquer la centralité du village aujourd'hui simple lieu de transit.

La baisse de fréquentation des véhicules en transit et cette opération de réaménagement de l'axe historique autour duquel s'est constitué le village, permettront la création d'un espace public apaisé et l'amélioration de la qualité de vie des habitants du village.

- **une OAP thématique** visant à améliorer le traitement paysager de la périphérie sud du village de Cognat. Dans le cadre de nouvelles opérations de construction, d'aménagement ou de réalisation de clôtures positionnées dans les franges sud du village de Cognat, il sera recherché une amélioration de l'insertion paysagère du village. Cela passera par un renforcement de la présence végétale dans les espaces périphériques déjà urbanisés. Cette OAP devrait permettre une nette amélioration de l'insertion paysagère et donc de l'image d'entrée de village sud.

Ces OAP, complétées par la prise en compte des observations des PPA, sont de nature à garantir la cohérence des futurs projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durable.

➤ **maintien et valorisation des éléments d'identité environnementale, paysagère et architecturale :**

- Les enjeux environnementaux à Cognat-Lyonne apparaissent limités.
 - Le SRCE identifie un corridor écologique diffus à préserver et une zone de transparence écologique à améliorer à l'extrême Est de la commune. (Vallon du Béron et franges de la forêt de Montpensier).
 - Le SCoT identifie une trame agricole à enjeux de biodiversité au nord-est du centre bourg fortement impactée par les zones 1AU et 2AU (haies, boisement et zones humides présentant un intérêt écologique).

- Le règlement graphique identifie bien, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les fossés et milieux naturels humides à protéger en raison de leur intérêt écologique.

- Le règlement écrit instaure un recul pour toute construction :

- de 5 m autour des zones humides,
- de 5 m de part et d'autre des fossés humides,
- de 10 m de part et d'autre des cours d'eau.

Toutes ces dispositions du règlement assurent la bonne protection de ces milieux et rendent le projet de PLU compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Allier Aval.

- Dans ce paysage de plaine de Limagne, la trame végétale communale est peu développée et a été réduite du fait de la construction de l'autoroute A719. Elle doit donc être reconstituée et protégée.

Le règlement graphique identifie des haies et arbres remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ainsi que des Espaces Boisés Classés (EBC), la trame végétale communale est donc bien protégée.

- La commune présente plusieurs vues remarquables identifiées par le SCoT et le PADD et ces vues sont préservées à travers le zonage retenu. La structure des hameaux est également préservée par des coupures nettes.

De plus, le PLU porte une attention particulière à l'intégration paysagère par la végétalisation de ses projets d'aménagement à travers les OAP dont l'OAP n°1 traitant de l'intégration du silo et l'OAP thématique qui vise à améliorer le traitement paysager de la périphérie sud du village de Cognat.

- Sur la commune, se trouvent deux monuments historiques, l'église Sainte Radegonde (classée depuis 1850) et le château de Rilhat (inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques), ainsi qu'un bâtiment remarquable qui est le château de Lyonne, non classé.

Les alentours des deux premiers sont principalement classés en zone N, leur procurant une bonne protection. Un secteur en zone A mériterait un classement en zone Ap afin d'en garantir l'inconstructibilité.

Le château de Lyonne, élément identitaire fort du village de Lyonne est classé en zone UB dans le projet et son parc en zone A avec EBC sur la quasi-totalité de sa surface.

Suite aux observations des propriétaires, un zonage plus adapté est proposé par le maître d'ouvrage : le parc sera classé en zone N avec l'application d'un règlement permettant la réalisation d'une extension et d'une annexe maximum. Le zonage EBC sera uniquement maintenu sur les 1,1 ha situés au sud-ouest de la propriété.

Les zones présentant un intérêt écologique, la trame végétale communale, les paysages, les vues et les bâtiments remarquables sont correctement protégés voire valorisés dans le projet de PLU.

➤ Cadre et qualité de vie :

- Le bourg de Cognat concentre l'essentiel des équipements et services de la commune (école, mairie...). L'implantation d'un ensemble « multiservice » comprenant des commerces et des activités socio-médicales, au centre du

bourg, le long de la RD 2209, contribuera au développement économique de la commune.

- La baisse de fréquentation de la RD 2209 et le réaménagement de la traversée du village, avec réduction de la vitesse, devraient entraîner une diminution sensible des nuisances sonores générées par la circulation automobile.
De plus, ce réaménagement, comprenant plantations, traitement de sol, accessibilité aux parcelles, stationnement le long de la RD, sécurisation des carrefours, permettra l'émergence d'un espace public apaisé.
- Les risques présents sur la commune sont :
 - mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argile,
 - transport matières dangereuses (canalisation de gaz à l'Ouest de la commune, transport routier de matières dangereuses par la RD 2209)
 - séisme à niveau modéré.

Ces risques sont bien identifiés et correctement pris en compte dans le PLU.

Globalement, le projet de révision du PLU participera pleinement à une amélioration du cadre et de la qualité de vie des habitants.

En conclusion, la réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation rendra le projet de révision du PLU de Cognat-Lyonne compatible avec le SCoT de Vichy Communauté. La compatibilité avec le PLH ne peut être établie compte tenu de la caducité de la version 2010-2015 (prorogée deux ans) et de l'élaboration en cours du PLH 2019-2024. Ce projet traduit bien les ambitions communales inscrites au PADD et notamment, la volonté de faire du bourg de Cognat, le secteur principal de développement de la commune.

Il montre bien une volonté marquée de maîtriser l'urbanisation, assure une bonne protection des terres agricoles, la préservation du patrimoine écologique, paysager et architectural. Les OAP proposées et complétées, sont de nature à garantir la cohérence des futurs projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

En conséquence, je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cognat-Lyonne,

SOUS RESERVE de :

- 1 - Compléter l'OAP n°2 par un découpage en trois tranches de la zone 1AU ;
- 2 - Modifier le règlement de la zone A pour autoriser une ou plusieurs annexes aux bâtiments d'habitation existants, afin que ceux-ci puissent continuer à évoluer.

Fait à Villemonteix, le 04 août 2018

Alain MOENNER
Commissaire Enquêteur



Александр Николаевич
Михайлов

Monsieur Alain HOENNER
Commissaire enquêteur
Villemonteix
63230 BROMONT-LAMOTHE

A Villemonteix, le 09 juillet 2018

alainhoenner@orange.fr

Monsieur le Président
de la communauté d'agglomération
Vichy Communauté
Place Charles de Gaulle
03200 VICHY

OBJET : enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COGNAT-LYONNE.

Pièces Jointes : PV de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête.

Monsieur le Président,

Suite à l'enquête publique citée en objet, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance le procès-verbal de synthèse des observations.

En complément de votre avis sur ces observations, je vous prie de bien vouloir m'indiquer la suite que vous souhaitez donner aux avis, remarques ou réserves émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et notamment :

- l'UDAP 03 - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Allier,
- RTE - Réseau de transport d'électricité,
- GRT gaz,
- la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),
- la Chambre d'agriculture de l'Allier,
- le Service Assainissement de Vichy Communauté,
- la DDT/Service aménagement et urbanisme durable des territoires,
- le Syndicat Départemental d'Energie de l'Allier (SDE 03),
- le Conseil départemental de l'Allier,

ainsi que par la MRAE - Mission régionale d'autorité environnementale.

Dans l'attente de recevoir votre réponse qui doit me parvenir dans un délai de quinze jours, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Remis le 09 juillet 2018 à... *Vichy Communauté*... représentée par *Nagoe BONNET DUBRIEL*

Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COGNAT-LYONNE.

Monsieur Alain HOENNER
Commissaire enquêteur
Villemonteix
63230 BROMONT-LAMOTHE

Procès-verbal de synthèse

des observations recueillies au cours de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COGNAT-LYONNE.

1 - Dispositions réglementaires régissant le présent document :

Code de l'environnement, article R.123-18 (extrait) : *« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »*

2 - Synthèse des observations :

Au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05 juin au 05 juillet 2018, j'ai reçu vingt-six personnes lors de mes permanences.

Cinq observations ont été enregistrées sur le registre d'enquête déposé en Mairie de COGNAT-LYONNE, onze observations m'ont été adressées par courrier (*trois d'entre elles viennent compléter des observations portées sur le registre*).

Compte tenu du faible nombre d'observations, une copie intégrale de celles-ci est jointe au PV.

A - Observations consignées sur le registre d'enquête (identifiées de 1 à 5):

1 - Monsieur Pierre DESGOUTTE demande s'il lui reste une possibilité d'agrandissement de sa maison située au 3, chemin du Claudis à Lyonne. « La zone autour de la maison n'est pas classée UB (la seule du quartier !!!), sur la parcelle 72 ».

Il souhaite que cette parcelle redevienne en zone constructible et déclare que ce serait une profonde injustice si sa demande restait sans réponse.

Remarque déjà formulée lors de la « pré-enquête » et non prise en compte.

2 - Monsieur VACHER Benoît fait remarquer que le bâtiment agricole situé au 3, chemin de l'église n'est plus classé « agricole » dans le règlement graphique. C'est un bâtiment de stockage de matériel et de céréales, construit dans les années 80 et agrandi dans les années 2000.

Cette remarque a déjà été formulée lors de la « pré-enquête » et n'a pas été prise en compte. Il fait remarquer également qu'un bâtiment situé 17, chemin du marais de Rilhat n'apparaît plus sur le règlement graphique.

3 - Messieurs Wilfried et Johann GENESTIER demandent que la parcelle C 105 (Lyonne) qui est en zone agricole, soit classée en zone constructible (*Voir observation C4*).

4 - Monsieur Laurent BAUDIN demande que les parcelles K 345, 389, 391 et 392 redeviennent constructibles, elles l'étaient au moment de l'achat. Il déclare avoir deux acheteurs potentiels et pourrait construire lui-même sur sa parcelle si la vente ne se réalisait pas (*Voir observation C6*).

5 - Association S.I.C.L.O.N.E, Président Bernard Cabin.

« Plans du futur silo consultables lors de cette enquête publique... le dernier jour, soit le 5 juillet. Est-ce bien normal ? » (*Voir observation C11*).

B - Observations reçues par courrier (identifiées de C1 à C11) :

C1 - Madame Germaine GENDRE et 6 consorts GENDRE constatent qu'un seul lot sur quatre a été classé en zone constructible. Les quatre terrains ont été bornés et des frais importants ont été engagés. Ils « sont situés dans une zone déjà construite, occupée par cinq propriétaires », « ...le réseau d'alimentation est déjà existant et n'implique aucun frais à la commune ».

« ...Propriétaire, résidant depuis 1947, la famille Gendre n'a vendu aucune parcelle, favorisant celle-ci à leurs enfants ».

Les auteurs de cette observation demandent le classement en zone constructible de leurs quatre parcelles.

C2 - Monsieur Jean Michel BOURGEOIS, gérant de la Société JCG demande un réexamen du classement de la parcelle ZC 0020, route des Cluzeaux, « le Pouzat » à Lyonne. Ce terrain est entouré de deux maisons, il était constructible il y a environ dix ans puis a été classé en zone Aa mais il est trop petit pour être exploité par un agriculteur.

C3 - Madame M. Antoinette DESGOUTTE et Monsieur Pierre DESGOUTTE (Indivision) demandent s'ils ont des possibilités d'agrandissements ou de modifications partiels de la maison d'habitation située au 34, chemin du Cours Ballerat, en zone A.

C4 - Messieurs Wilfried et Johann GENESTIER viennent confirmer et compléter l'observation n°3 portée sur le registre d'enquête. Ils demandent la transformation de la parcelle AC 9 (C105) en zone constructible. Cette parcelle a été conservée par leur défunt père pour qu'ils puissent un jour y construire leurs résidences principales et revenir vivre avec leurs familles dans le village de leur enfance.

C5 - Monsieur Michel MARTIN demande que les parcelles n°15 (feuille ZS 01) et n°29 (feuille AA 01), soient maintenues en totalité en zone constructible et que sur la parcelle n°19 (feuille ZS 01) une bande de 60 m de long et 50 m de profondeur reste constructible.

Ces trois parcelles sont situées en bordure d'un chemin goudronné. Elles disposent chacune d'une borne d'assainissement suite à l'incitation de Vichy Val d'Allier. Electricité, téléphone et éclairage public sont à proximité immédiate.

C6 - Monsieur Laurent BAUDIN vient, par ce courrier, confirmer et compléter l'observation n°4 portée sur le registre d'enquête. Il rappelle que ses parcelles étaient classées en zone

constructible au moment de l'achat en janvier 2005, précise qu'il y a le tout-à-l'égout, le téléphone, l'électricité, des constructions de part et d'autre du terrain et que le prix qu'il en demande « est inférieur à celui demandé pour la ZAC ce qui peut inciter des ménages avec des enfants à venir s'y installer... ». « ...aujourd'hui, de nombreuses familles se refusent à vivre en lotissement et là, il ne peut y avoir que 2 constructions avec moins de vis-à-vis ».

C7 - Monsieur Denis MATHAT et Madame Rolande MATHAT ont constaté que leurs parcelles situées à Lyonne, à l'angle de la route de Cognat (RD 2209) et du chemin du Cours Ballerat, (J1, J2, J3 - Les grands Champs) qui figuraient en zone urbaine en 2012 sont maintenant exclues de cette zone au profit de la ZAC des Prés Verts du bourg de Cognat.

Ces parcelles sont intégrées dans une zone où coexistent plusieurs habitations anciennes et récentes, et bénéficient d'un réseau de raccordement au tout-à-l'égout. Monsieur et Madame MATHAT ont quatre enfants. L'un d'eux a bénéficié d'un lot constructible et ils veulent attribuer un lot constructible à chacun des trois autres enfants.

« ...un terrain agricole et un terrain constructible n'ont pas la même valeur. Pourquoi toujours privilégier le bourg de Cognat au détriment du bourg de Lyonne ? Ils forment une même commune ».

C8 - Monsieur Guy CHATARD présente un certain nombre de remarques concernant :

- la construction puis l'ouverture à la circulation de l'autoroute A719 qui ont entraîné une modification du parcellaire agricole, du réseau de chemins ruraux et des éléments paysagers tels que haies ou alignements d'arbres et ont apporté des nuisances, sonores en particulier.

- l'étude du PLU qui, selon lui, a été conduite par un cabinet éloigné des préoccupations locales et les échanges avec la population furent très (trop) peu nombreux. En matière agricole, une première réunion ébauchait des pistes de réflexion. La seconde n'a jamais eu lieu.

- la validation de ce projet essentiel pour l'avenir de la commune et qui va se faire à un échelon autre que communal.

- l'utilisation du prétexte de la préservation de la surface agricole pour réduire le nombre de terrains constructibles...alors que l'A719 a consommé des dizaines d'hectares pas toujours très judicieusement.

Monsieur CHATARD s'interroge sur l'exploitation agricole sise au 7, chemin de la Quérie, gérée par son fils Jean-Loup : pourquoi n'est-elle pas matérialisée par un cercle rouge comme les autres exploitations ? Pourquoi le bâtiment situé au Nord-Ouest du siège n'est-il pas répertorié comme bâtiment agricole alors qu'il s'agit d'un hangar abritant une partie du matériel agricole de l'exploitation ?

La maison sise à la même adresse, n'est pas en zone UB : quel sera son avenir dans le cadre de ce PLU ?

Suivent des remarques concernant la nécessité d'actualiser les plans du dossier, la capacité de stationnement, la taille des haies en bordure du domaine public.

Enfin, Monsieur CHATARD, apporte son soutien au projet de réalisation d'un silo à l'Ouest de la commune.

C9 - Val'limagne.coop fournit une note sur le choix de l'emplacement du projet de COGNAT-LYONNE développant les critères prioritaires et environnementaux ainsi que les critères économiques qui ont guidé ce choix.

Cette note est accompagnée de plans du projet.

C10 - L'Indivision BRAZ-LIPONNE-PEDRERO, Château de Lyonne, a adressé un fascicule de 8 pages d'observations et de propositions.

Ce fascicule rappelle le contexte, retrace l'évolution du PLU de 2005 au projet de révision de 2018, traite de la concertation, soulève le fait que des données du dossier sont erronées,

imprécises, contradictoires, et présente des remarques à propos du règlement écrit et graphique, le tout concernant le Château de Lyonne.

Enfin, il fait état d'une demande de modifications du projet de révision du PLU :

N°	Nos demandes	Traduction sur le règlement du PLU
1	Construction en dur d'une dépendance en lieu et place de l'abri provisoire pour stocker vélos, mobiliers et outils de jardin, motoculture, équipements de loisirs de plein air, etc.	Extension de la zone Ub à l'Ouest ou classement en zone N permettant l'aménagement d'extensions ou d'annexe (L151-12 du Code de l'urbanisme, comme rappelé par la DDT dans l'avis des PPA). Suppression des « espaces boisés classés » à l'ouest du château.
2	Construction d'une dépendance pour l'aménagement d'un atelier à l'Est du château en s'appuyant sur le mur de clôture et dans le prolongement des anciennes dépendances le long de la RD117 et en reproduisant les règles architecturales des dites dépendances.	Suppression des « espaces boisés classés » à l'est du château. Adaptation de l'article Ub.2.1 sur les règles d'implantation des constructions au sein du périmètre de protection du patrimoine bâti remarquable.
3	Mise en valeur du parc du château en conciliant les contraintes de sécurité, la préservation de l'environnement et la diversification des habitats écologiques, les différents usages de l'espace (paysager, récréatif, production de fruits et légumes en autoconsommation, etc.)	Suppression des « espaces boisés classés » hormis pour le bois de 1,1 ha situé au sud-ouest de la propriété.
4	Diversification de l'accueil touristique en aménageant quelques habitations légères de loisir au sud-est du château, intégrées dans le paysage du parc et à proximité des réseaux.	Extension de la zone Ub au sud-est du château. Adaptation de l'article Ub.1.1 sur les interdictions et limitations de certains usages au sein du périmètre de protection du patrimoine bâti remarquable.
5	Prise en compte du caractère naturel du parc du château (bois, bosquets, prairie permanente, potager et verger en permaculture, mare en projet...)	Remplacement du zonage A par zonage N.

C11 - L'Association SICLONE adresse une observation sur un point particulier du PLU : la création d'un stockage de céréales.

Les auteurs de cette observation se disent très inquiets de la surface d'implantation annoncée (3,15 ha) ainsi que de la hauteur des bâtiments pouvant culminer à 45 mètres.

Ils rappellent que leur association a pour vocation la défense des sites classés et notamment le site de l'église Sainte Radegonde.

En s'appuyant sur un document du dossier, ils soulignent l'importance de l'impact paysager du projet et sollicitent la transmission de l'étude d'impact réalisée par l'ABF.

Fait à Villemonteix, le 08 juillet 2018

Alain HOENNER
Commissaire Enquêteur



PREMIÈRE JOURNÉE

Les de heures à heures

Observations de M⁽¹⁾

DESGOUTE Pierre

①

Je souhaite avoir comme explication, si il me reste une possibilité d'agrandissement de notre maison située 3 chemin du Claudis à Lyon - la zone autour de la maison n'est pas classée UB (la seule du quartier, !!!) sur la parcelle 72.

Je souhaite que la parcelle autour de la maison redevienne en zone constructible comme à l'existant cad en zone UB.

Je l'avais signalé lors de la pré-enquête, ma remarque n'a visiblement pas été prise en compte. Si cette demande devait rester sans réponse, ce serait une profonde injustice par rapport à l'ensemble de la commune.

Je souhaite un traitement d'égalité et avoir un juste retour à ma demande.

Cordialement Pierre DESGOUTE

3 Chemin du Claudis

03110 COGNAT - LYONNE

VACHER Benoit

②

Il semblerait que le bâtiment agricole situé 3 chemin de l'église n'est plus classé AGRICOLE. Je souhaiterais que celui-ci le redeviennent. Il a été construit dans les années 80 et agrandi dans les années 2000, c'est un bâtiment de stockage de matériel et de céréales.

Il semblerait aussi que le bâtiment situé 17, chemin du marais de Ribhat n'est pas porté sur le cadastre (au bout de l'ancien chemin que j'ai acheté).

J'avais signalé lors de la pré-enquête ma remarque, pour le bâtiment agricole au 3 chemin de l'église celle-ci n'a

REMARQUES

REMARQUES

visiblement pas été prise en compte.

Merci d'avance pour vos observations.
Cordialement

MACHER Benoît.
17 chemin du Marais de Rihet
03110 COGNAT YVONNE.

3)

Bonjour, ma demande porte sur le terrain C105 qui est à ce jour définie en terre agricole.

Cette parcel nous a ~~été~~ léguée suite à une succession.

Nous souhaiterions mon frère et moi que ce terrain puisse devenir constructible dans le but que nous puissions construire chacun notre résidence principale.

Dans l'espérance d'une réponse positive je vous remercie par avance

Cordialement

WILFRIED GENESTIER

7 rue du village Sigond

03260 MAGNET

Johann Genestier

113 rue Jean Jaurès

03200 VICHY

[Signature]

Bonjour: M^r BAUDIN Laurent 83 grande rue d'Amboise
03800 Jannat.

4)

Ma demande concerne les parcelles k = 345, 389, 391, 392 qui lors de l'achat étaient constructibles. Elle portait des bornes par le pont à l'égout, l'électricité est sur le terrain, le téléphone longe la façade de la route. Actuellement 2 acheteurs potentiels sont permis (Mors ZAC) d'augmenter la population de la zone. L'année et si le vent venait à se réaliser je pourrais moi-même intervenir sur la parcelle.

Comptant sur votre compréhension et par avance merci.

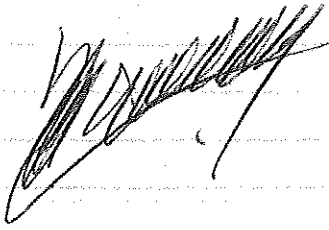
d'une sente possible à ma requête (qui le terrain restait constructible). En plus il est "encadré" par d'autres habitations.

Avec votre compréhension.

M^r BARDIN, 06.11.25.89.08 / 06.11.25.89.08

Bien Cordialement

Laurent BARDIN



Association S.I.C.L.O.N.E., Président Bernard Cabin.

(5) Plans du futur site consultables lors de cette enquête publique le dernier jour, soit le 5 juillet. Est-ce bien normal ?

• Mme Germaine Germaine. 7 rte de Cognac. 03110. Cognac. France.
et 6 contacts Germaine.

N°1 /

le 13 juin 2018.

14/06/2018

Alain NOBBER
Commissaire Enquêteur

à M^r Alain Boenner.

Commissaire - enquêteur.

Monsieur.

Le mardi 5 juin 2018 à 14^h 30, date d'ouverture
de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU.
étaient présents les conjoints Germaine (4)

Mme Delaiz Liliane.

Mme Germaine Marie-Claude.

Mme Germaine Gisèle

Mme Germaine Wél

ABSENTS.

Mme Bigong. Colette Langerac

Mme Roche. Françoise Carquierano.

Mme Germaine Germaine - propriétaire.

Nous avons pris connaissance du nouveau plan Local U.
et constatons qu'un seul lot a été retenu sur quatre.
(V^o A.C. 63 P. de 1164^m²) sur parcelle ZL. dont nous
sommes propriétaire. le plan du bornage.

Les quatre terrains ont été bornés par le cabinet Trichard,
(originairement lui M^r Robin) engageant des frais importants
référé au cadastre.

1) Ces terrains sont situés dans une zone déjà construite
occupée par 5 propriétaires.

2) Le réseau d'alimentation est déjà existant et
n'implique aucun frais à la commune.

3) Les quatre terrains ne portent aucun préjudice à
l'agriculture qui exploite la parcelle ZL (le claudis)

4) Pourquoi limite des implantations à Cognac-
au bénéfice de la ZAC de Cognac.
ceux-ci étant sur la commune de Cognac-Lyonne.)

5) Des acquéreurs désinant le calme, privilégié des
zones non sur-peuplées, sur des surfaces agréables

6) Le 25.1.2018.

Nous avons informé M. le Président de Vichy-Commune
par lettre recommandée, de notre mécontentement.

7) Quant au terme de "préserver l'intégrité
des terres agricoles", 1000m² ne représente
qu'une goutte d'eau pour l'habitation d'une
population mal logée en France; par rapport
à l'acquisition des terres agricoles d'habitants
par un groupe chinois (dans l'Allier).

8) Propriétaire, résidant depuis 1967, la famille Gauthier
n'a vendu aucune parcelle, favorisant celle-ci à
leurs enfants.

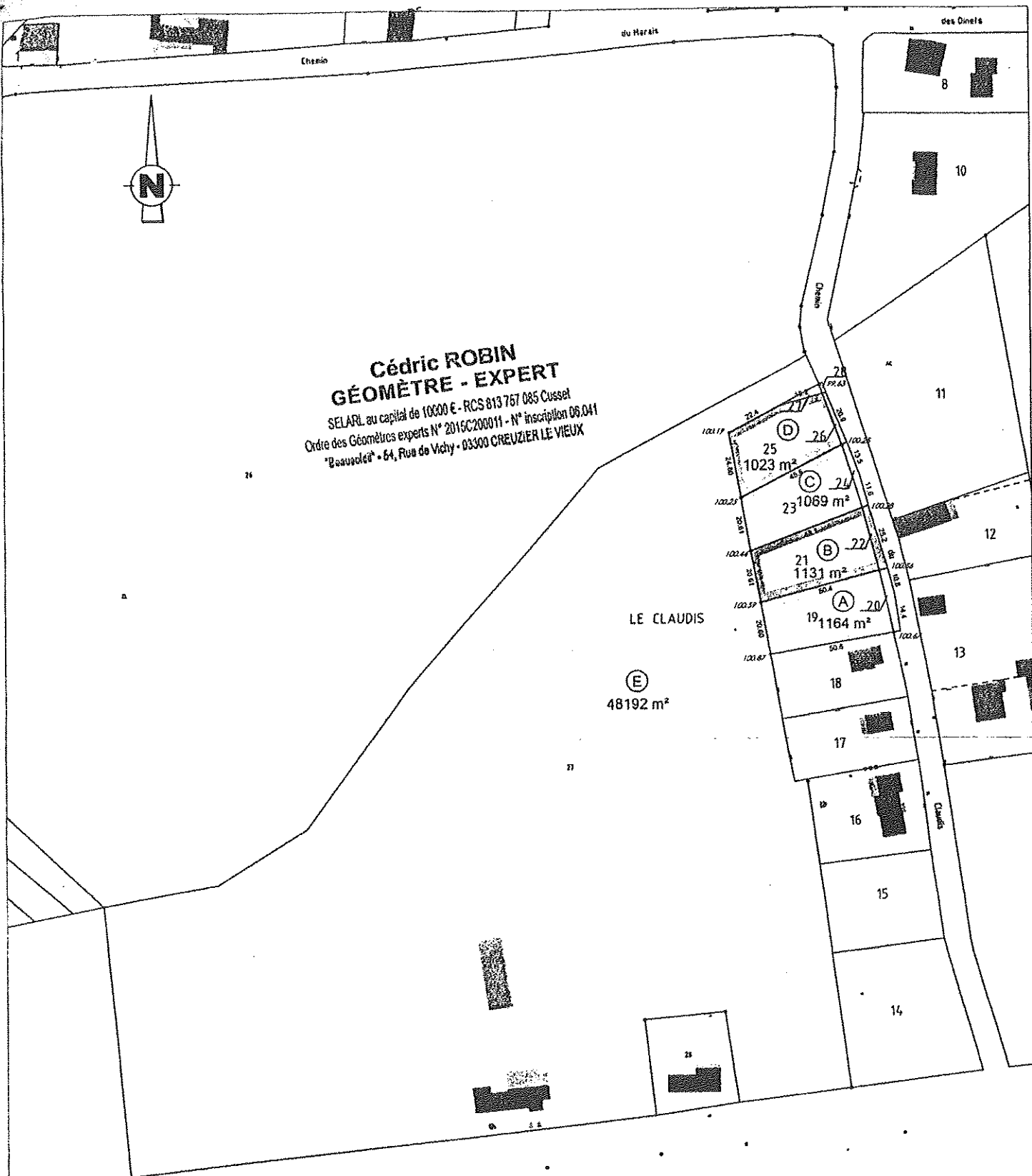
Monsieur le Commissaire enquêteur.

Je vous prie de prendre en considération
notre requête remis. ce jour à votre attention.

Je vous prie de croire M. le Commissaire
à toute notre gratitude. *J. Gauthier*

Pi. joint copie.

(Plan. Parcelle.)



GÉOMÈTRE-EXPERT
 CONSEILLER VALENTIN GEAULT

CABINET CEDRIC ROBIN
 SELARL de Géomètre-Expert

N.B.: Dossier enregistré au fichier national www.geofoncier.fr

Réf. : 31025-38 - Échelle : 1/2000

Plan tiré du cadastre
 cotes et surfaces non-garanties

Nivellement indépendant

le 16 juin 18 48

JCG
24 bis P. de l'Amirauté
03200 VICHY
Birel 407 369 505 00010

Nel/

Commisaires Enquête

26/06/2018

T/0609677986

Messieurs Hoerner
Commissaires enquêteurs

Miti a note entetée a la Mairie
de Lofuat defonne se reussies vous
pour une demande de
recours gracieux pour un recensement
du classement de la parcelle 220020
route de Cluzen " Le Pouzard
a Lofuat defonne. Comme je vous
l'ai expliqué ce terrain est de
par et d'autre entouré de 2 maisons
il était constructible et y a
environ 10 ans et du jour au
lendemain il est classé en zone Ha
ce terrain a été acheté par la
société JCG et au prix d'un
terrain a bâtir donc un gros
préjudice pour cette société. Vous
m'avez dit que la commune favorisait
des moins 730 constructions alors
surtout pas 731 ou plus, c'est
quand même dans la loi
du paysage ce n'est pas

Comme si c'était en 1849
milieu d'une frange parcelle agricole.
et en plus cela n'intéresse personne
pour le travail en agricole car
il est trop petit dit pas mal
d'habitants de la commune -
en espérant que vous parlerez en ma
faveur

Je vous prie de recevoir mes
meilleures salutations

Le Jeune Monsieur Bourgeois
Jean Michel

Ref

Commune de Cognat-Lyonne

date de dépôt : 29 mars 2014

demandeur : SOCIETE JCG, représenté par
Monsieur BOURGEOIS Jean-Michel

pour : Construction d'une maison d'habitation

adresse terrain : 56 RTE des Cluzeaux lieu-dit
Le Pouzat, à Cognat-Lyonne (03110)

SV

CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune
Opération non réalisable

Le maire de Cognat-Lyonne,

Vu la demande présentée le 29 mars 2014 par SOCIETE JCG, représenté par BOURGEOIS Jean-Michel demeurant 24bis Passage de l'Amirauté, Vichy (03200), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

• indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré ZC-20
- situé 56 RTE des Cluzeaux
lieu-dit Le Pouzat
03110 Cognat-Lyonne

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison d'habitation ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 07/06/2005, et modifié le 07/07/2008, mis à jour le 29 novembre 2008, et modifié le 10 octobre 2011 .

Vu les avis de services recueillis dans le cadre du certificat d'urbanisme n°003 080 14 V0001 non instruit à savoir :

Vu l'avis du SIVOM Sioule et Bouble en date du 22/01/2014 indiquant que le terrain est desservi par un réseau public de distribution d'eau potable de capacité suffisante ;

Vu l'avis avec réserves des services de VICHY VAL D'ALLIER en date du 14/02/2014, ci-annexé, indiquant que le terrain est desservi, à son droit, par un réseau collectif d'eaux usées de type séparatif

Vu l'avis avec réserves d'ERDF en date du 07/02/2014, ci-annexé, indiquant que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100, pour une puissance de raccordement estimée égale, par défaut, à 12kVA en monophasé ou 36 KVA en triphasé ;

Vu l'avis favorable du Conseil Général l'Unité Technique Territoriale Lapalisse/Vichy en date du 28/01/2014 indiquant que la voirie d'accès, RD n°272 présente des caractéristiques suffisantes ;

Considérant l'article Aa 1 « occupations ou utilisations du sol interdites » du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) susvisé qui dispose que : "les constructions et installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation ;

Considérant que les dispositions de l'article Aa 1 suscitée ne sont donc pas respectées ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-1-4, art. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zone : la zone Aa est une zone agricole protégée en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt des paysages. A ce titre, la zone doit rester par principe inconstructible.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui		SIVOM Sioule et Bouble	
Électricité	Oui		ERDF	
Assainissement	Oui		Vichy Val d'Allier	
Voirie	Oui		CONSEIL GENERAL	

Fait, le

10 aout 2014

Le maire,



Nota : Le terrain est situé dans une zone argileuse soumise à un phénomène d'aléa faible dit de "retrait-gonflement" susceptible d'engendrer des mouvements de terrain et donc des désordres sur certaines constructions et dans une zone de sismicité de niveau 3.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
OPERATION NON REALISABLE

Demande déposée le 01/09/2016

Par : **SOCIETE JCG**

Demeurant à : **24 bis Passage de l'Amirauté - 03200 VICHY**

Sur un terrain sis à : **Route de Cluzeaux - « Le Pouzat »
03110 COGNAT-LYONNE**

Références cadastrales : **ZC0020**

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : **2 393,00 m²**

(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'Urbanisme type B : possibilité de réaliser une opération déterminée (Article L 410-1-2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme)

➤ **Construction d'une maison d'habitation de 120m2 et garage**

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Considérant que la parcelle concernée est en zone Aa.

La zone Aa est une zone agricole protégée en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt des paysages. A ce titre, la zone doit rester par principe inconstructible.

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation et d'un garage.

Le Terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION

Le terrain n'est pas soumis au droit de préemption.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Considérant l'Article Aa1 du P.L.U. : « Les constructions et installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites ».

CADRE 7 : ALIGNEMENT

CADRE 8 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 07 juin 2005, modifié le 07 juillet 2008, mis à jour le 29 novembre 2008, modifié et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 10 octobre 2011, mis en révision générale par délibération du 21 septembre 2015

Zone : Aa

CADRE 9 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN*(ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat)***CADRE 10 : EQUIPEMENTS PUBLICS****EAU POTABLE** : Desserte totale

Vu l'avis du SIVOM Sioule et Boule en date du 27/09/2016.

ASSAINISSEMENT : Desserte partielle

Vu l'avis assorti de prescriptions de VVA – Assainissement en date du 26/09/2016

ELECTRICITE : Desserte totale

Vu l'avis de ENEDIS en date du 28/09/2016.

VOIRIE : Desserte totale

Vu l'avis de l'U.T.T. Lapalisse-Vichy en date du 26/09/2016.

CADRE 11 : TAXES ET CONTRIBUTIONS*(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)***Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :**

- Taxe d'aménagement

➤ Part communale : 2 % (délibération du conseil municipal en date du 26/10/2015)

➤ Part départementale (Protection des Espaces Naturels Sensibles et Dépenses des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement) : 1,24%

➤ Archéologie préventive : 0,4 %

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :Depuis le 1^{er} janvier 2015, seules sont exigibles sur le territoire communal :

- participation à la réalisation d'équipements publics dans le cadre d'un projet urbain partenarial
- participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332-8 du CU
- participation pour la réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du CU.
- La participation voirie et réseaux dans le cas d'une délibération spécifique (propre à chaque voie) prise avant le 1^{er} janvier 2015

CADRE 12 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES• **SURIS A STATUER :**

Cas d'un document d'urbanisme en cours d'élaboration, de modification ou de révision :

Une décision de sursis à statuer pourra être opposée à une demande d'autorisation ou une déclaration préalable (cf. cadre 9).

• **SISMICITE :**

Le projet est situé dans une zone de sismicité 3 (décrets n°2010-1254 et 2010-1255). Les règles de construction à mettre en œuvre suivant la nature des ouvrages sont définies notamment par le décret du 22 octobre 2010 et par l'arrêté du 19 juillet 2011.

• **ERDF :**

La parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne.

• **EAU POTABLE :**

Une conduite en fonte diamètre 150 traverse la parcelle.

COGNAT-LYONNE, le 20/09/2016



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme

DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faite de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être **prorogé**, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par périodes d'une année**, sur demande présentée **deux mois au moins avant** l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(Permis de Construire, Permis d'aménager, Permis de Démolir, ou Déclaration Préalable)

ATTENTION :

Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 305€.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.421-2 et R.421-1-1 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles-mêmes**, une construction dont la surface de plancher et l'emprise au sol de la surface constitutive de surface de plancher n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m² de surface de plancher).

DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement (*article R 315-1 du Code de l'Urbanisme*), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation (*permis d'aménager ou déclaration préalable*), alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (*article L.315-1 du Code de l'Urbanisme*). Il en est de même des divisions de propriétés bâties non-précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (*article L.111-5 du Code de l'Urbanisme*), sauf exceptions prévues à l'article R.160-5 du même code.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite*).

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION**ATTENTION**

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 305 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

MAIRIE DE COGNAT-LYONNE SERVICE URBANISME

35 route de Lyonne

03110 COGNAT-LYONNE

Tél : 04 70 56 50 43 Mail : mairie.cognat-lyonne@wanadoo.fr

DES GOUTTE M. Ankoenette
Compine
63680 BERTIGNAT

N°3 /
~~ALAIN HOENDEL~~
~~Compagnie Eclairage~~
26/06/2018

Indivision Desgoutte
36 chem du Cours Ballerat

Bertignat,
le 23/06/18

Monsieur,

Il n'apparaît aucune zone d'urbanisation
pour la maison d'habitation 36 chem du Cours
Ballerat 03110 Cognat-Lyonne (Indivision Desgoutte
M. Ankoenette / Desgoutte Pierre après le décès de M^r
Desgoutte André le 26/06/18).

Il nous reste des possibilités d'agrandissements
ou de modifications partiels pour cette habitation.
Nous attendons une réponse écrite suite à
ce courrier.

Cordialement.

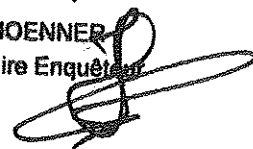
Desgoutte

GENESTIER Wilfried
7 rue du village sigaud 03260 MAGNET
01 juillet 2018
MAGNET le 01 juillet 2018

N°4 /

5/07/2018

Alain HOENNER
Commissaire Enquêteur



Monsieur commissaire enquêteur
Alain HOENNER

Objet :

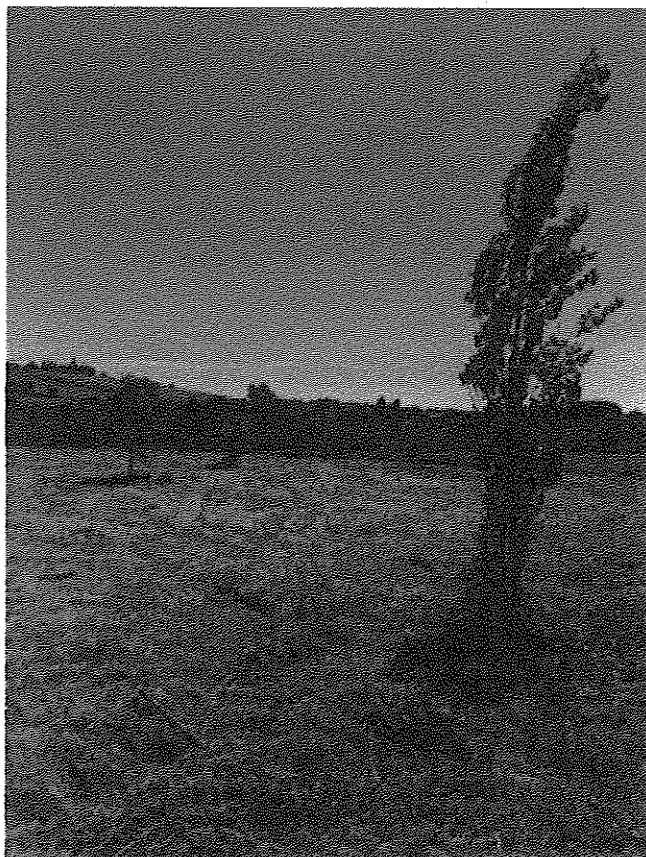
Demande de transformation de la parcelle AC9 (C105) en zone constructible

Bonjour monsieur le commissaire enquêteur,

Nous faisons suite à notre venue à la permanence du 26 juin 2018, et à notre demande rédigée sur le registre en mairie. Et nous vous confirmons notre volonté à mon frère et moi de demander à ce que la parcelle AC9 (anciennement C105) puisse être placée en zone constructible.

Comme nous l'avons rapidement expliqué dans le registre, cette parcelle a été conservée par notre défunt père dans le but que mon frère et moi puissions un jour y construire notre résidence principal.

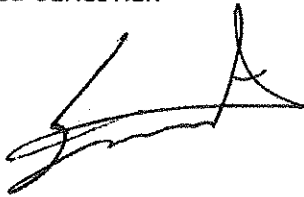
Malheureusement suite à la vente d'une partie du terrain et a sa division par bornage, cette petite parcelle a été placé en zone verte, ce que n'a pu à l'époque contester mon père déjà bien malade. Nous aimerions donc mon frère et moi y construire ensemble nos résidences principales pour y vivre avec nos familles et ainsi revenir vivre dans le village de notre enfance.



Ce terrain C105 est de forme triangulaire et fait entièrement partie du lieu-dit «le marais des dinets », il est entouré par 2 parcelles déjà construites. Il est entièrement clôturé, partiellement arboré et était à la base destiné à la construction, il peut difficilement être exploité par un agriculteur. D'une surface d'environ 2000m² il possède à proximité tous les éléments nécessaires pour être facilement viabilisé.

Nous espérons monsieur l'enquêteur public avoir pu vous apporter les éléments nécessaire pour vous convaincre de l'intérêt de notre demande. Dans l'espoir d'une réponse positive, nous vous remercions par avance.

Wilfried GENESTIER

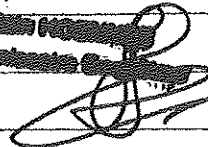


Yohann GENESTIER



N°5

5/07/2018

~~MAIRIE DE COGNAT-LYONNE~~


le 03 juillet 2018

MARTIN Michel
11, chemin des Bernards
03110 Cognat-Lyonne

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre entrevue, et comme convenu, je vous fais part de mes requêtes concernant le P.L.U. de Cognat-Lyonne.

Ceci concerne 3 parcelles situées sur la commune de Cognat-Lyonne

N° 15 feuille ZS 01

N° 29 feuille AA 01

N° 19 feuille ZS 01

Ces 3 parcelles sont toutes situées en bordure d'un chemin goudronné

J'avais demandé il y a quelques années qu'elles soient constructibles, ce qui avait été accordé pour :

- l'ensemble de la parcelle n° 15

- l'ensemble de la parcelle n° 29

- Une bande d'environ 50 m de profondeur sur la parcelle n° 19, le long du chemin de la petite Girarde et du morceau de chemin intitulé n° 17.

A cette époque la communauté
d'"apls" de Vichy alors appelée VVA
(Vichy Val d'Allier) proposait
d'implanter des bornes
d'arpentement à un prix incitatif.
De ce fait j'ai investi pour
les 3 parcelles citées en accord
avec VVA et la municipalité de
Cognat-Lyonne.

Or à l'occasion de l'examen
du PLU, ceci est totalement
remis en cause, sans tenir
compte de la surface et de la
situation des terrains concernés,
ni des investissements réalisés.

Pour chacune des parcelles, je vous
fais un descriptif de la situation
afin de prendre en compte la réalité,
et une requête.

Vous trouverez en outre deux plans
- un pour les parcelles n° 15 et n° 29
- un pour la parcelle n° 19

Vous remerciant par avance pour
l'attention que vous porterez à mon
dossier,
Cordialement Michel MARTIN

Copie MR NAZAL Maire de Cognat-Lyonne

Parcelle n° 15.

Elle a une contenance de 5400 m² environ, elle est disposée en U^{*} autour de la parcelle n° 16 (propriété bâtie)

La partie nord est occupée par ma propriété bâtie.

La partie sud d'environ 2000 m² n'est plus constructible alors qu'elle est contiguë à la propriété bâtie située sur la parcelle n° 16.

Elle est équipée de borne d'assainissement

Elle est longée par le chemin de la petite girarde (goudronné) et le chemin situé sur la parcelle n° 17.

Electricité, téléphone, éclairage sont à proximité!

Elle ne présente pas d'intérêt agricole étant donné sa très petite superficie, son positionnement et sa forme géométrique.

Je demande que l'intégralité de la parcelle n° 15, y compris la partie sud reste constructible.

Parcelle n° 29

Elle a une contenance d'environ 8000 m².
Elle est limitée sur 3 côtés par des
chemins goudronnés (Ch. des Bernardi,
Ch. de la petite Girarde)

Elle est entourée de propriétés bâties.
Parcelles n° 15 - 16 - 30 - 28 - 38 - 39

L'électricité, le téléphone, l'éclairage
public sont présents sur cette parcelle.
Elle est équipée de borne d'assainissement.

Enfin son positionnement, sa
géométrie (3 angles), sa faible
surface font qu'elle ne présente
pas beaucoup d'intérêt pour les
cultures agricoles.

Je demande que l'intégralité de
la parcelle n° 29 reste constructible.

Parcelle n° 19

Une partie de cette parcelle était constructible.

Il s'agit d'une bande de 50 m de profondeur (située dans la partie Nord de la parcelle n° 19), qui longe le chemin de la petite girarde (fondroune) et du petit chemin intitulé parcelle n° 14.

Cette bande est limitée aux deux extrêmes par les parcelles n° 18 et n° 20.

Cette bande est équipée de borne d'arrosage.

Elle dispose sur le terrain même de l'électricité, du téléphone, de l'éclairage public ^{la} partie Est, contigue à la parcelle n° 20 et face à la parcelle n° 28 (propriété bâtie).

Je demande qu'une bande de 60 m de long x 50 m de profondeur située à l'est de la parcelle n° 19, contigue à la parcelle n° 20 et face à la propriété bâtie n° 28, reste constructible.

Département :
ALLIER
Commune :
COGNAT-LYONNE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Centre Départemental des Impôts Foncier
8, rue du Bief BP 92 03307
03307 CUSSET CEDEX
tél. 04 70 30 85 09 - fax
cdif.vichy@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AA
Feuille : 000 AA 01

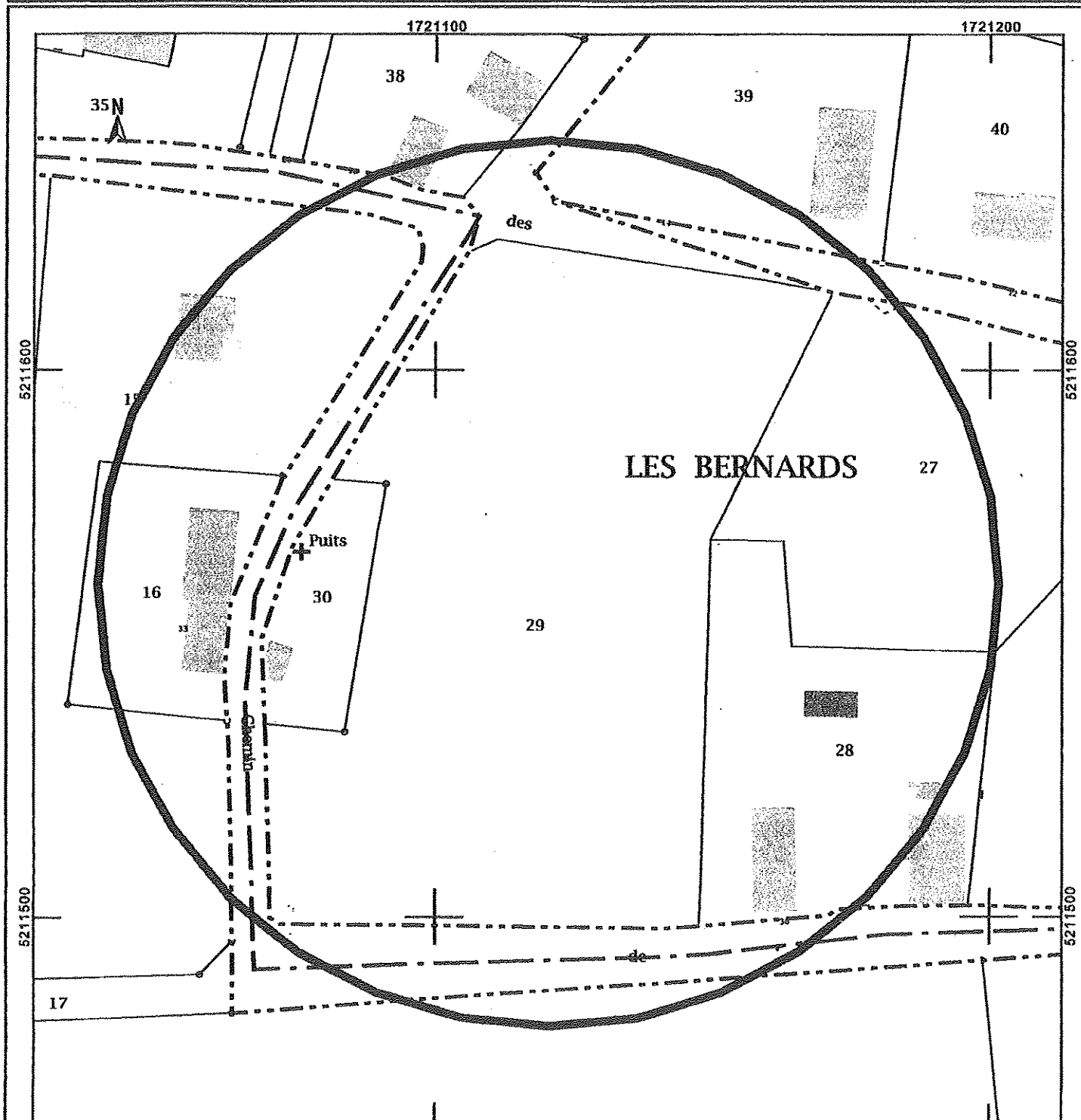
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 29/06/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
ALLIER

Commune :
COGNAT-LYONNE

Section : ZS
Feuille : 000 ZS 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 29/06/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

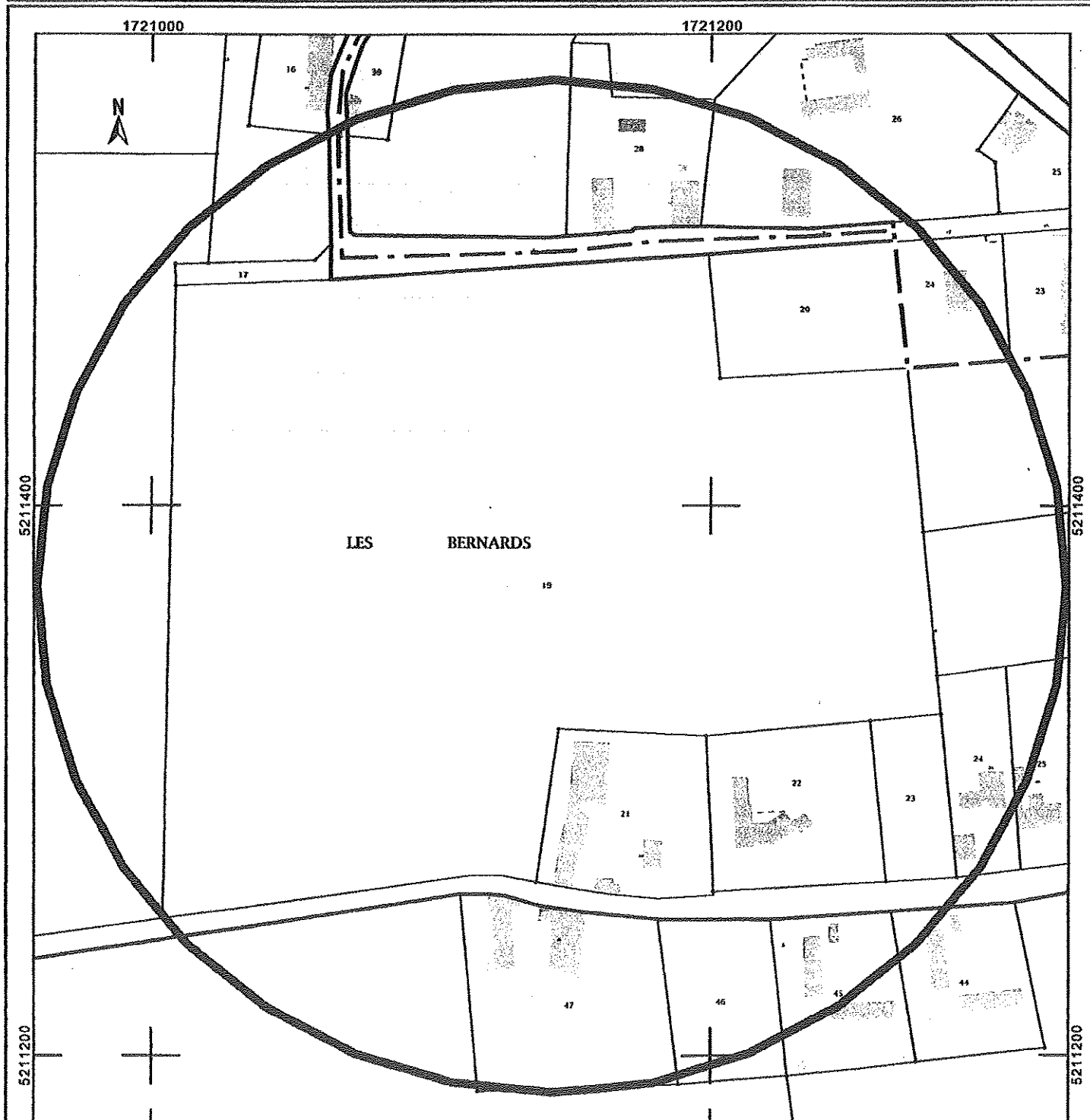
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Centre Départemental des Impôts Foncier
8, rue du Bief BP 92 03307
03307 CUSSET CEDEX
tél. 04 70 30 85 09 - fax
cdif.vichy@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



N° CG

05/07/2018

Alain HOZNER
Commissaire Enquêteur

Gannat le 05/07/2018

Monsieur,

Lors de l'achat de mon terrain de 2219 M², celui ci était constructible (il y a le tout à l'égout, téléphone, électricité), mon estimation à ce jour pour la vente est d'environ 50000,00 € soit environ 22,50 € / M² en tant que terrain constructible mais non constructible il vaut quoi !!!!!!!

De plus il y a des constructions de part et d'autre du terrain . Le prix que j'en demande est inférieur à celui demandé pour la ZAC ce qui peut inciter des ménages avec des enfants à venir s'y installer , là n'est-il pas le but de la commune d'augmenter sa population pour maintenir et développer ses commerces et activités !!!!!!!!!!!

Il ne faut pas non plus occulter le fait qu'aujourd'hui de nombreuses familles se refusent à vivre en « lotissement » et là, il ne peut y avoir que 2 constructions avec moins de vis à vis !!!

Certes il n'est pas dans le « Bourg » ,mais combien d'enfants de ce quartier on maintenu l'école ouverte ???????????,

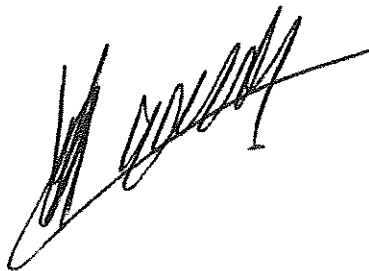
A contrario on accepte un permis de construire pour un garage pratiquement en plein centre bourg, je suis surpris que personne n'ai protestait contre toutes les nuisances (sonores, véhicules sur trottoir)

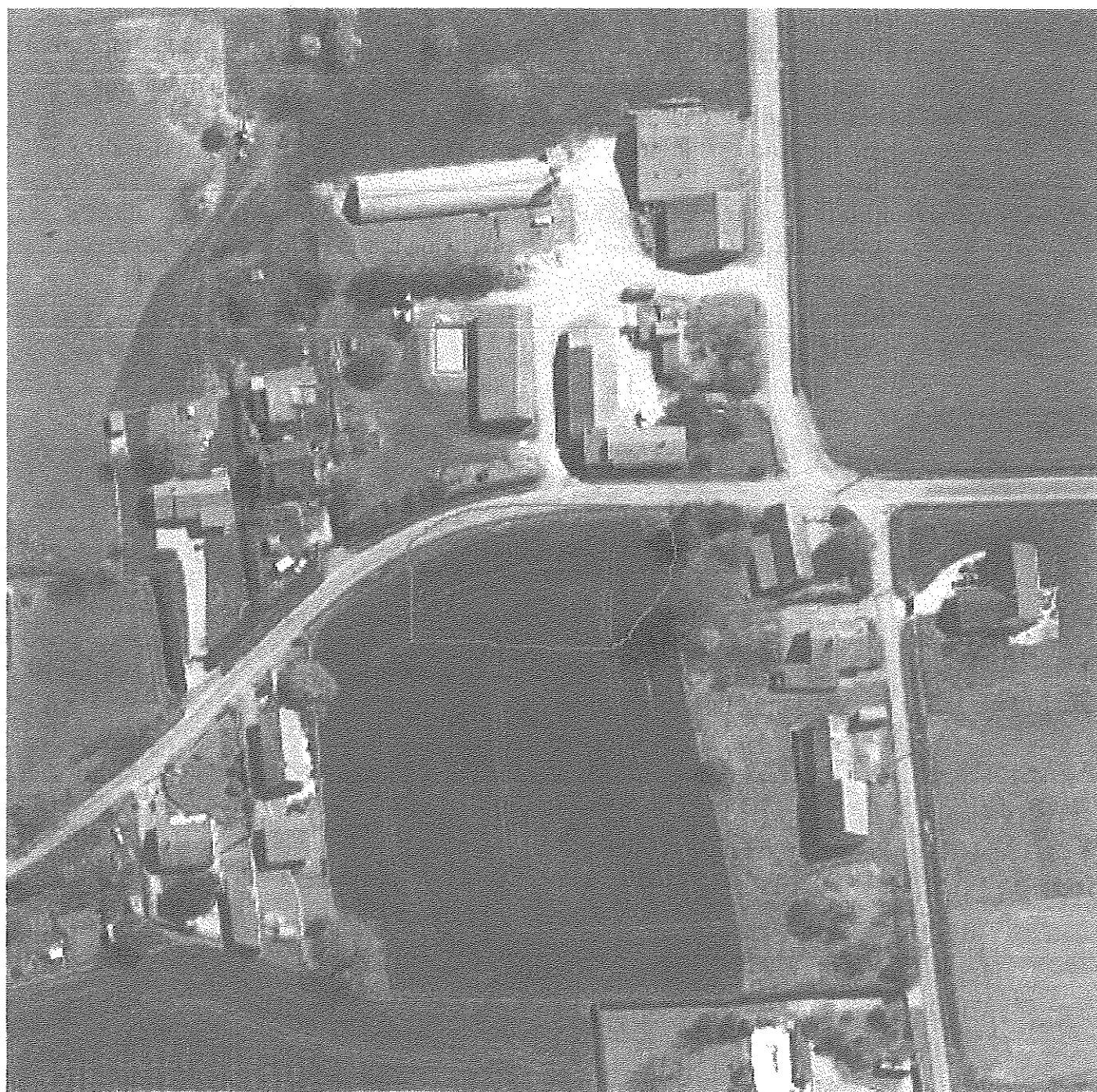
Je pense que ma demande est légitime, fondée sur du bon sens et ne nuit en rien dans la zone agricole.

Comptant sur votre compréhension pour y donner une suite favorable pour continuer au développement de Cognat- Lyonne ,ne serait-ce que par principe d'équité au vu du nombre de constructions alentour

Laurent BAUDIN

Nota: 2 constructions ne pénalisent certainement la progression de la ZAC des "prés verts" et permettra peut être l'arrivée de nouveaux habitants sans dénaturer l'environnement





S.E.L.A.R.L. PORTE

Au capital de 228673,53€ R.C.S. CUSSET B 322 788 670

SOCIETE d'EXERCICE LIBERAL TITULAIRE d'un OFFICE NOTARIAL

Siège social : Place Hennequin - B.P. 54 - 03800 GANNAT

NE/ 05/01/2018
Alain HOENNER
Commissaire Enquêteur

Pierre PORTE

Nicolas PORTE

Notaires associés

Minutes de :
Me ADVENIER
Me de SAINT RAPT

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE,

Maître Pierre PORTE, Notaire soussigné, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée 'PORTE', titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à GANNAT, (Allier), Place Hennequin,

CERTIFIE ET ATTESTE :

Qu'aux termes d'un acte reçu par moi, le dix huit janvier, deux mille cinq :

Monsieur Mario Guy CIBELLO , retraité, demeurant à CHARMES (Allier), 9, rue du Fournil.

Né à GANNAT (Allier) le 22 Janvier 1930.

Divorcé, non remarié, de Madame Bernadette Marie PERONNET.

Madame Bernadette Marie PERONNET , assistante maternelle, demeurant à GANNAT (Allier), rue du Stade, épouse de Monsieur Robert Jean Noël MAZUEL.

Monsieur Michel BOUDISSA , employé de banque, et Madame Claudine Agnès CIBELLO , fabricante, son épouse, demeurant ensemble à GANNAT (Allier), Rue du Stade.

ONT VENDU A

Monsieur Laurent BAUDIN , maçon, et Madame Lydie CORNET , ouvrière, son épouse, demeurant ensemble à COGNAT LYONNE (Allier), 10, route des Cluzeaux.

L'IMMEUBLE ci-après désigné :

~~Parcelles de terrain à bâtir situées~~ à COGNAT LYONNE (Allier) 30, route des Cluzeaux figurant au cadastre sous les références suivantes :

Nature	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
Terre	K	345	30, route des Cluzeaux	0 ha. 18 a. 03 ca.

~~Parcelles de terrain à bâtir situées~~ à COGNAT LYONNE (Allier) 34, route des Cluzeaux figurant au cadastre sous les références suivantes :

Nature	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
Terre	K	389	34, route des Cluzeaux	0 ha. 00 a. 18 ca.

~~Parcelles de terrain à bâtir situées~~ à COGNAT LYONNE (Allier) Route des Cluzeaux et 4 chemin de la Petite Girarde figurant au cadastre sous les références suivantes :

Nature	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
Terre	K	392	Route des Cluzeaux	0 ha. 00 a. 10 ca.
Terre	K	391	4 Chemin de la Petite Girarde	0 ha. 03 a. 60 ca.
			Contenance totale	0 ha. 03. a 70. ca


Notaires

Téléphone 04 70 90 06 90 - Télécopie 04 70 90 24 63 - E-mail : selarl.porte@notaires.fr
Etude fermée le Lundi et le Samedi après-midi

K 356



K 107

K 108



Route

départementale

N°272

Haut de l'avis

34.04

K 375

25.13

39.07

K 339

24.37

24.33

K 376

22.54

Ⓒ
K 354p

Ⓔ
K 355p

1.30
8.26

38.77

K 342p

17.64

Ⓐ

Ⓓ
K 354p

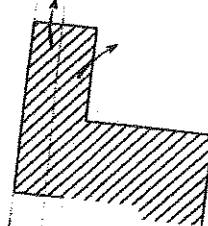
Ⓕ
K 355p

Ⓑ
K 342p

21.95

22.18

K 337



L'alignement avec la R.D. n°272 devra être
confirmé par les services compétents.

Département :
ALLIER

Commune :
COGNAT-LYONNE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
Centre Départemental des Impôts Foncier
8, rue du Bief BP 92 03307
03307 CUSSET CEDEX
tél. 04 70 30 85 09 -fax
cdif.vichy@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AA
Feuille : 000 AA 01

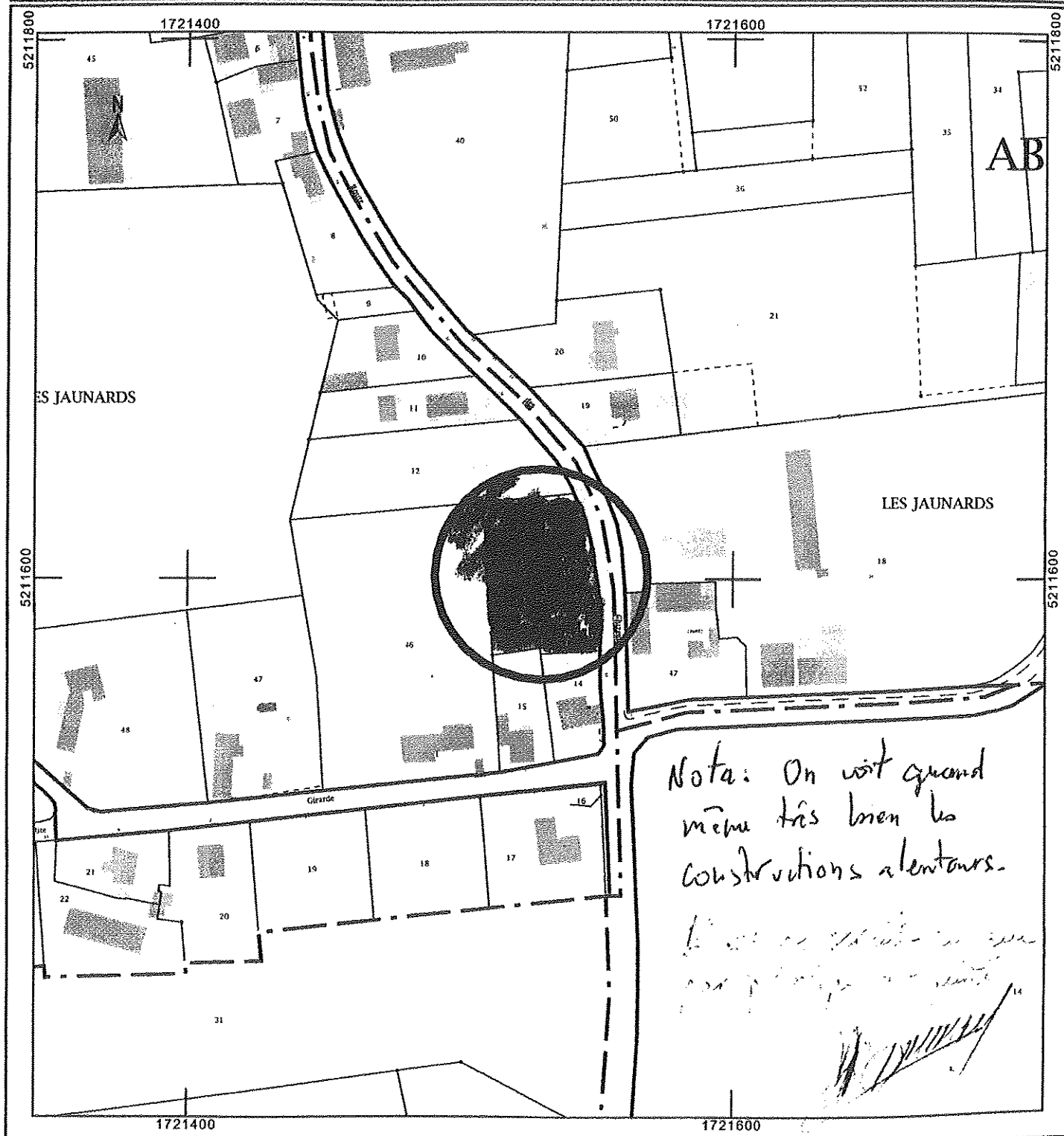
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

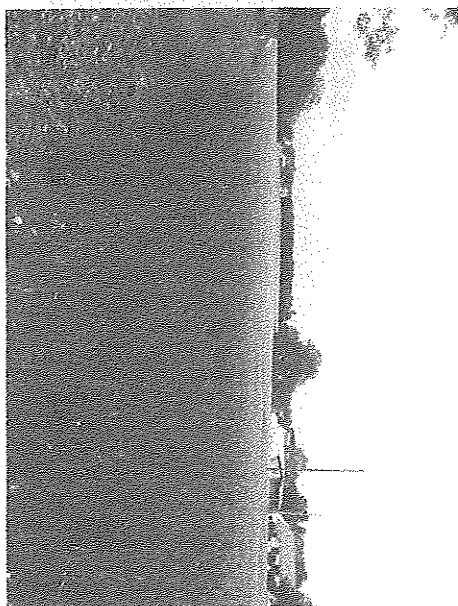
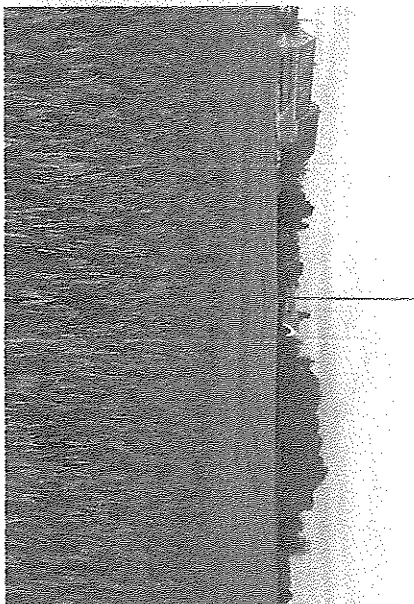
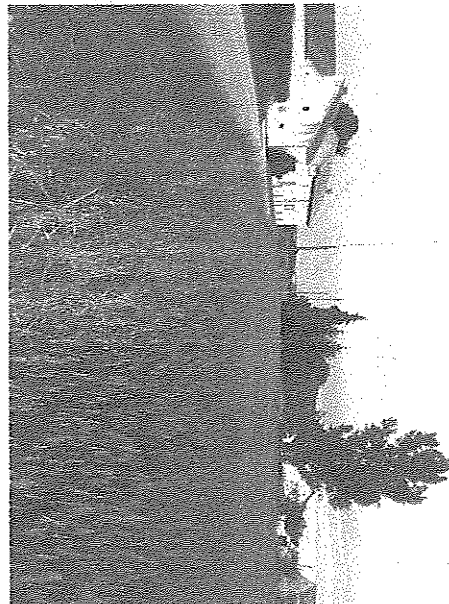
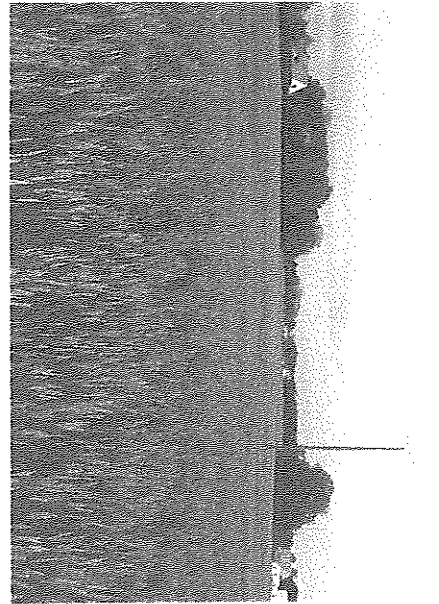
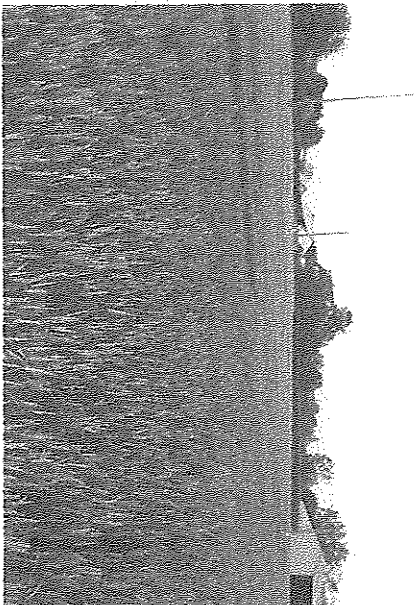
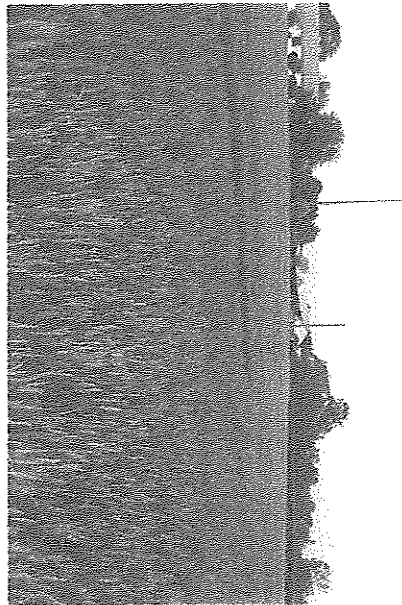
Date d'édition : 18/05/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Cognat - Lyonne le 3 juillet 2018

M^r MATHAT Denis et M^e MATHAT Rolande

N°27/

05/07/2018

Alexis HOFNER

Commissaire Enquêteur



4, route de Cognat
03110 Cognat - Lyonne

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Mairie

35 route de Lyonne
03110 Cognat - Lyonne

Objet, réclamation
sur nouveau projet P.L.U

Monsieur

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cognat - Lyonne, nous nous sommes rendus à la mairie pour prendre connaissance du nouveau projet.

Nous avons constaté que nos parcelles

J1 - J2 - J3 (Les grands Champs)

qui figuraient en zone urbaine dans le P.L.U de janvier 2012 sont maintenant exclues de cette zone au profit de la ZAC des Pies Verts du bourg de Cognat

Nos parcelles sont situées à Lyonne à l'angle de la route de Cognat (RD2209) et du chemin du bourg Ballerat.

Elles sont intégrées dans une zone où coexistent déjà plusieurs habitations anciennes et récentes

En outre, ces parcelles ont déjà bénéficié d'un réseau de raccordement au tout-à-l'égout

Nous avons quatre enfants. L'un d'entre eux a déjà bénéficié d'un lot constructible et nous voulions attribuer un lot constructible à chacun de nos trois autres enfants, par souci d'équité.

De plus, un terrain agricole et un terrain constructible n'ont pas la même valeur - - -

Pourquoi toujours privilégier le bourg de Cognat au détriment du bourg de Lyonne ?

Ils forment une même commune !!!

Nous comptons sur votre bonne compréhension pour modifier le projet présenté actuellement et remettre ces parcelles en zone urbaine.

Dans l'attente d'une suite favorable,
nous vous prions d'agréer, Monsieur,
l'expression de nos salutations respectueuses

~~Leptre~~ Malthe

M CHATARD Guy
9, chemin de la Quérie
03110 COGNAT-LYONNE

N° 68 /

05/07/2018

Alain HOERNES
Commissaire Enquêteur



Monsieur le commissaire enquêteur,

En qualité d'habitant de Cognat-Lyonne, j'ai consulté le projet de PLU de notre commune pendant cette enquête publique.

Un certain nombre de remarques d'ordre général s'impose :

- Tout d'abord l'évènement le plus marquant de ces dernières décennies pour le secteur de la commune où j'ai toujours vécu c'est la construction puis l'ouverture à la circulation de l'autoroute A719. Cela a entraîné une modification profonde du parcellaire agricole (remembrement), une modification du réseau de chemins ruraux et donc également des éléments paysagers tels que haies ou alignement d'arbres. Ce sont aussi des nuisances, sonores en particuliers, auxquelles nous sommes soumis. C'est bien trop souvent ignoré ou passé sous silence dans cette étude.
- L'étude de ce PLU a été conduite par un cabinet éloigné de nos préoccupations locales et les échanges avec la population furent très (trop) peu nombreux. En matière agricole une première réunion ébauchait des pistes de réflexion. La seconde n'a jamais eu lieu !
- La validation de ce projet essentiel pour l'avenir de notre commune va se faire à un échelon autre que communal, donc par des gens fort éloignés de nos préoccupations ! Sommes-nous en train d'enterrer les petites communes rurales ?
- Pour réduire le nombre de terrains constructibles, on utilise le prétexte de la préservation de la surface agricole. Soyons un peu réaliste : on remet en agricole quelques dizaines d'ares que l'évolution de la législation sur les produits de protection des plantes va geler à très court terme alors que A719 a consommé des dizaines d'hectares pas toujours très judicieusement.

Je m'interroge particulièrement sur l'exploitation agricole sise au 7, chemin de la Quérie, aujourd'hui gérée par mon fils CHATARD Jean-Loup, et dans laquelle nous conservons des parts, mon épouse et moi-même, pourquoi n'est elle pas matérialisée par un cercle rouge comme les autres exploitations agricoles de la commune ? Le bâtiment situé au Nord-Ouest du siège n'est pas répertorié comme bâtiment agricole alors qu'il s'agit d'un hangar où est logée une partie du matériel agricole de l'exploitation.

Nu-proprétaire de la maison sise au 7, chemin de la Quérie, je constate que cette maison n'est pas en zone UB. Quel avenir sera le sien ? Ce site historique d'exploitation

agricole apparaît sur des plans de 1785. Il est admiré par de nombreux randonneurs. Quel est son avenir dans le cadre de ce PLU ?

Il est indispensable d'actualiser **tous** les plans avant l'adoption de ce projet : un certain nombre de haies sont « à protéger » alors qu'elles n'existent plus aujourd'hui (arrachées pour redessiner le nouveau parcellaire dans le cadre du remembrement). Tous les fonds de carte des réseaux sont sur l'ancien parcellaire ! Notre rue est en assainissement individuel alors que le réseau collectif est en place depuis début 2017 !

Concernant le diagnostic territorial, il est fait état de capacité de stationnement satisfaisante. Ce n'est pas tout à fait exact. N'oublions pas qu'un certain nombre de nos chemins communaux sont des voies de liaisons entre les sièges des exploitations agricoles et les parcelles de culture. Il est fréquent que des stationnements sur la voie publique posent des problèmes. Des concertations plus poussées avec la population aurait permis de les mettre en exergue et sans doute de les solutionner ! De même qu'il serait tout à fait opportun de rappeler les règles concernant la taille des haies en bordure du domaine public pour de simple raisons de sécurité de circulation à l'approche de certains carrefours (chemin de l'étang et RD 2209 par exemple).

En ma qualité d'ancien agriculteur, je me dois d'inviter l'ensemble des décideurs concernés par ce PLU à agir vite pour permettre l'édification d'un site de collecte et de stockage de céréales sur le secteur prévu à cet effet à l'Ouest de notre commune. La production de blé, essentielle à l'économie agricole de notre petite région depuis les temps les plus reculés, fournissant l'ingrédient indispensable à la fabrication du pain, symbole de notre alimentation nationale, doit pouvoir trouver là un débouché de proximité adapté aux normes actuelles. A l'heure où l'on magnifie les productions de qualité, où l'on souhaite des productions de proximité, vous, Mesdames et Messieurs les décideurs, donnez-leur la possibilité d'exister dans ce terroir de Limagne Bourbonnaise.

à Cognat-Lyonne

le 5 Juillet 2018


Guy CHATARD

Note sur le choix de l'emplacement du projet de COGNAT LYONNE

Le choix du site est le fruit d'une réflexion interne avec notre maître d'œuvre et d'une concertation avec l'ensemble des acteurs territoriaux et des services de l'Etat.

8 réunions de concertation ont eu lieu de juillet 2015 jusqu'à ce jour en intégrant :

- La sous-préfecture
- La direction départementale des Territoires de l'ALLIER
- Le Conseil départemental et l'UTT Lapalisse – Vichy
- La DREAL
- Vichy Communauté
- La commune de Cognat-Lyonne
- Val'Limagne.coop et ses conseils

Les critères prioritaires et environnementaux qui ont guidé le choix :

- L'absence de sites remarquables ou de sites historiques à proximité.
- L'éloignement des zones d'habitations
- L'éloignement des zones trame bleue (cours d'eau ou plan d'eau) et des zones trame vertes (réservoir biodiversité et corridor écologique)
- L'absence de prescriptions archéologiques
- Un impact quasi nul sur la flore et la faune
- Un impact visuel réduit grâce à une insertion paysagère renforcée

Les critères économiques qui ont guidé le choix :

Cognat Lyonne est la commune qui produit le plus de céréales du département de l'ALLIER.

La commune de Cognat Lyonne est située au barycentre de notre cœur de collecte de céréales en Limagne Bourbonnaise. L'annexe joint illustre ces conclusions.

Ce choix va impliquer :

- une réduction du nombre de kilomètres parcourus en tracteur par nos adhérents producteurs,
- une réduction très significative du trafic agricole dans la commune de Monteignet-sur-Andelot généré par les livraisons sur notre site actuel de Gannat Pererieux.
- une réduction très significative du trafic agricole au centre-ville de Gannat.

Rappelons que sur ce site la partie silo permettra de remplacer 4 silos en cours d'arrêt d'activité (vétusté, centre-ville) (voir localisation en annexe).

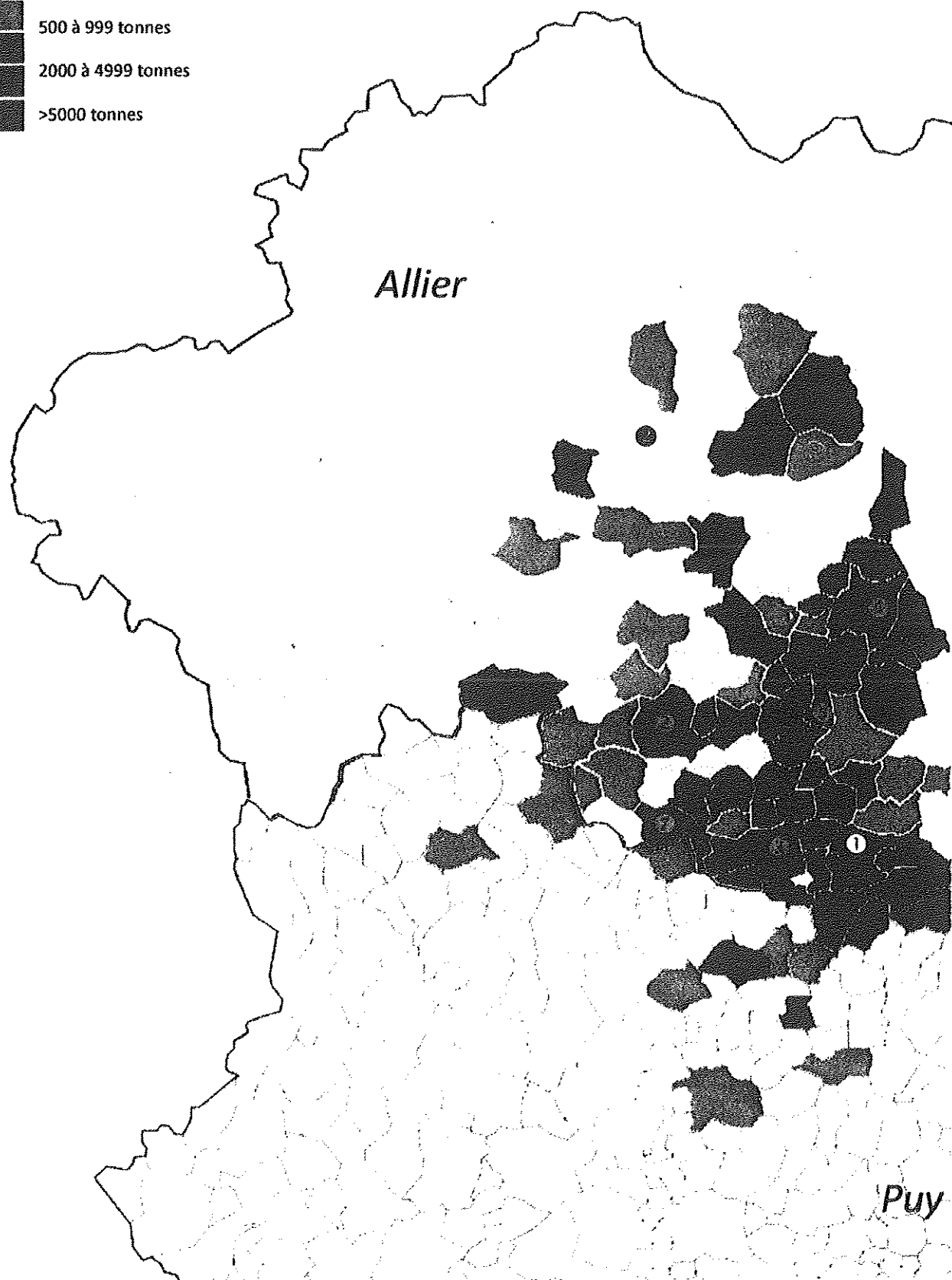
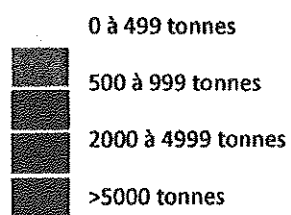
Nos clients français et Italiens sont également très sensibles à la proximité de l'autoroute lors des expéditions.

Ce site nous permettra de conserver et de nous ouvrir à de nouveaux clients

Enfin, ce lieu est également stratégique pour un futur projet de silo en extension destiné à l'Agriculture Biologique. Ce projet à 5 ans est prévu pour l'ensemble de l'Auvergne en partenariat avec les coopératives céréalières de la région.

Le Conseil d'Administration

Tonnage livré à VAL'LIMAGNE.coop (Campagne 2017-2018)
Production par commune, toutes céréales confondues



Annexe à la note sur le choix de l'emplacement du projet de Cognat-Lyonne



Projet Cognat-Lyonne	
Silos (activité en hausse ou stable)	
②	Bellenaves
③	Gannat - Pererieux
④	St-Pourçain/Sioule - Pont pannay
⑤	Barberier
⑥	Magnet
⑦	Ebreuil
⑧	Bresnay
Silos (activité en baisse ou en cours d'arrêt)	
①	Gannat Rue du gaz
⑨	Tronget
⑩	Saint-Pourçain - La gare
⑪	Brugheas

ENQUÊTE PUBLIQUE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COGNAT-LYONNE

Château de Lyonne – Observations et propositions

1. RÉSUMÉ

Le Château de Lyonne est habité par trois familles propriétaires en indivision. Le château et son parc sont reconnus pour leurs caractères remarquables au niveau du patrimoine bâti et de l'environnement.

Le projet de révision du PLU de Cognat-Lyonne apporte de profondes modifications par rapport à sa version de 2005 en ayant un impact notable sur la viabilité et la pérennité du Château de Lyonne, sans que ses propriétaires aient été consultés ou informés en amont. Leurs demandes d'information et leurs observations auprès de Vichy Communauté ont été sans suite.

Les documents soumis à l'enquête publique citent très souvent – nommément ou graphiquement – le Château de Lyonne, mais les données sont souvent erronées, imprécises ou contradictoires, ce qui a pu influencer négativement la traduction des orientations du PLU dans son règlement écrit et graphique.

Les propriétaires du Château de Lyonne ont des projets pour le préserver et le mettre en valeur, mais le projet de PLU les rends totalement caduques.

Volontaires pour préserver le caractère naturels et le patrimoine remarquable du Château de Lyonne, ses propriétaires souhaitent être entendus pour que soient pris en compte les contraintes et réalités du site et que leurs projets puissent aboutir dans l'intérêt de la commune. Ils connaissent bien les obligations des collectivités et sont totalement disposés à faire visiter leur propriété et à discuter.

2. SOMMAIRE

1. Résumé.....	1
2. Sommaire.....	1
3. Contexte	2
4. Du PLU de 2005 au projet de révision de 2018	2
5. Concertation	2
6. Données erronées, imprécises, contradictoires.....	3
7. Règlement écrit et graphique.....	4
7.1. Périmètre de protection du patrimoine bâti remarquable.....	4
7.2. Espace boisés classés.....	4
7.3. Zone Ub.....	5
7.4. Zone A.....	6
8. Demande de modifications	7

3. CONTEXTE

Nous avons acheté la partie « château » du Château de Lyonne en indivision à quatre familles en début d'année 2008.

Nous avons été jusqu'à 19 résidents sur la période 2008-2018. Depuis mai 2018, nous ne sommes plus que trois familles à nous partager l'indivision avec 14 résidents permanents.

Avant de signer l'acte définitif d'acquisition, nous avons pris rendez-vous avec Monsieur le Maire pour faire un point sur les services de la commune (école, transport scolaire, etc.) et prendre connaissance du Plan local d'urbanisme. Toute la propriété étant classée en « zone naturelle touristique », cela a décidé notre acte d'achat en raison de la protection et des possibilités de mise en valeur du site.

Notre arrivée a permis à l'époque de confirmer l'ouverture de la troisième classe de la commune (+ 6 enfants).

Depuis 2008, nous avons constamment engagé des travaux pour améliorer les performances énergétiques et le confort du bâtiment, nous raccorder à l'assainissement collectif et, cette année, faire la réfection de la toiture. Dans le même temps, le parc a été entretenu et aménagé pour concilier son intérêt écologique (véritable oasis pour la faune au milieu de la plaine en agriculture intensive), son aspect paysager et récréatif et permettre la production de fruits et légumes de qualité en autoconsommation.

À l'acquisition, nous avons pleinement conscience que cette propriété présentait deux handicaps majeurs : les nuisances de la RD 2209 (et notamment son trafic de poids lourds) et l'absence de dépendance pour le stockage – vélos, mobiliers et outils de jardin, motoculture, équipements de loisirs de plein air – et l'aménagement d'un atelier fonctionnel pour nos travaux de restauration indispensables à la pérennité du bâtiment (les dépendances originelles, au nord du château sont réparties sur deux autres propriétés).

Le premier handicap a été en grande partie levé par la prolongation de l'A719 en 2015.

Pour répondre au deuxième handicap, nous avons aménagé dans l'urgence un hangar provisoire en structure légère au nord-ouest du château.

Avec le raccordement de notre propriété à l'assainissement collectif en 2017, la remise en état de la toiture et l'anticipation du départ de nos enfants de la maison (il n'en restera plus que deux au lycée à la rentrée 2018, les autres étant tous en études supérieures), nous envisagions de bâtir un projet d'accueil touristique de qualité grâce à l'intérêt patrimonial et environnemental du Château de Lyonne.

Le projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Cognat-Lyonne, tel qu'il est soumis à l'enquête publique, remet totalement en cause ce projet et menace même la viabilité et la pérennité de la propriété.

4. DU PLU DE 2005 AU PROJET DE RÉVISION DE 2018

Le PLU de 2005, qui était en vigueur lors de notre acquisition du Château de Lyonne en 2008, classe en zone naturelle touristique (NT) l'ensemble du secteur du Château de Lyonne, intégrant le château et ses anciennes dépendances.

Ce classement avait deux mérites principaux :

- Il consacrait le caractère naturel du parc ;
- Il permettait d'envisager, en concertation avec la commune pour être compatible avec les objectifs du SCoT, un projet d'aménagement et de développement garantissant la viabilité et la pérennité de ce type de propriété (très atypique et soumises déjà à de nombreuses contraintes pour garantir sa préservation).

Nous ne sommes pas opposés aux objectifs de l'axe du Projet d'aménagement et développement durable (notamment « 3.1/ Préserver la trame végétale communale (haies, bosquets, bois) » et « 3.3/ Protéger les bâtiments remarquables de la commune » qui nous concernent directement), mais le projet de révision du PLU soulève de notre part plusieurs remarques concernant le Château de Lyonne :

1. Une concertation insuffisante au vu des enjeux et de l'importance donnée au site ;
2. Des données chiffrées ou cartographiques erronées, imprécises, contradictoires ;
3. Un règlement écrit et graphique en distorsion avec la réalité, en contradiction avec les objectifs affichés et remettant en cause la viabilité et la pérennité de la propriété.

5. CONCERTATION

Le « Château de Lyonne » est cité plus de 40 fois nommément ou graphiquement (avec une données associée permettant de le distinguer par rapport aux autres sites) dans les documents soumis à l'enquête publique. Le site, grâce à ses qualités, devant répondre aux objectifs de l'axe prioritaire 3 du Projet d'aménagement et de développement durable :

- 3.1/ Préserver la trame végétale communale (haies, bosquets, bois) ;

- 3.3/ Protéger les bâtiments remarquables de la commune.

Cela se traduit par la plus forte modification apportée par le projet de révision du PLU par rapport au PLU de 2005, avec le classement de :

- 86 % de la superficie de la propriété passant de zone Naturelle touristique à A – zone de développement des exploitations agricoles ;
- 14 % restant en Ub – zone urbaine de développement à dominance habitat, mais dont le quart est en « espaces boisés classés » ;
- 80 % de la propriété en « espaces boisés classés » ;
- La totalité de la propriété incluse dans un « périmètre de protection du patrimoine bâti remarquable ».

Tous ceci sans que nous, propriétaires, ayons été associés, consultés ou même contactés par le bureau d'études, les élus de la commune ou les services de Vichy communauté, ne serait-ce que pour vérifier les données justifiant les orientations du PLU et la faisabilité réelle du projet.

Pire, lorsque nous avons souhaité avoir des explications et faire connaître nos observations pendant la phase de concertation, nous avons eu une fin de non-recevoir :

- Refus de rendez-vous par le Service urbanisme en novembre-décembre 2017 (malgré relance) ;
- Rendez-vous avec Monsieur le Maire de Cognat-Lyonne le 16 décembre 2017, mais il se dit « incompetent » ;
- Lettre à Monsieur le Président de Vichy Communauté le 16 décembre 2017, sans réponse à ce jour.

Au terme de la concertation, a seulement été pris en compte notre demande consignée dans le registre de recueil des observations le fait que notre seul accès à la propriété (par la RD117) était en « espaces boisés classés ». Toutes les autres observations, concernant notamment la distorsion entre la réalité et les cartes présentées dans le projet de révision du PLU, n'ont fait l'objet d'aucune vérification sur le terrain.

Cet état de fait est d'autant plus contestable pour nous que de nombreuses données de l'état initial sur l'environnement et du diagnostic territorial sont erronées ou imprécises.

6. DONNÉES ERRONÉES, IMPRÉCISES, CONTRADICTOIRES

Les documents – état initial de l'environnement, diagnostic territorial – ayant servi à la révision du PLU sont truffés de données ou appréciations erronées, imprécises ou contradictoires concernant le Château de Lyon. Certaines ont même été relevées par les personnes publiques associées.

Compte tenu des enjeux autour du Château de Lyon, la consultation de ses propriétaires aurait permis de lever toute ambiguïté et de s'assurer que le projet de révision du PLU s'appuyait sur des bases solides non contestables.

Pour nous, le point principal d'achoppement concerne la délimitation des zones boisées sur notre propriété. Tout ce travail de délimitation a été réalisé à partir de l'interprétation des photos aériennes et de la carte au 1/25 000^e de l'IGN. Ceci s'est traduit par plus de 80 % de notre propriété en « espaces boisés classés ».

Ceci, sans tenir compte de la réalité du terrain, de la spécificité des différents couverts végétaux et de leurs usages, des aménagements réalisés ces dernières années : mise en sécurité du château et de la RD117, aménagement paysagers du parc au sud et à l'ouest du château, création d'un potager et d'un verger, etc.

Le plus cocasse étant que sur la carte de zonage présentée pendant la phase de consultation, notre entrée de propriété, au nord-est du château, était en « espaces boisés classés » !

Nous sommes fiers de nos arbres et nous faisons aussi le maximum pour préserver ce poumon au cœur de la plaine, mais pas au détriment de la sécurité, de l'intérêt patrimonial du château et des aménagements paysagers pour le mettre en valeur.

7. RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

7.1. Périmètre de protection du patrimoine bâti remarquable

Toute notre propriété est inscrite dans ce périmètre. Nous ne sommes pas à l'origine de cette demande. Personne ne nous a consultés au préalable sur les enjeux et les incidences d'un tel classement qui aura des retombées économiques importantes dès que nous engagerons des travaux d'entretien ou de restauration.

C'est seulement la consultation de l'enquête publique qui nous permis de prendre connaissance de ce projet de classement (pas un mot de Monsieur le Maire en décembre 2017).

Nous nous interrogeons sur le bien-fondé de cette disposition, mais nous sommes très critiques vis-à-vis de la légèreté des services de Vichy Communauté et des élus de Cognat-Lyonne pour ne pas nous avoir consultés au préalable. La concertation, sur ce point-là fait sérieusement défaut.

7.2. Espaces boisés classés

La délimitation des « espaces boisés classés » sur notre propriété s'appuie sur des cartes erronées et imprécises : les ombres portées et les branches qui s'étendent latéralement ne sont pas des arbres.

Dans la réalité :

1. À l'est du château, il n'y a jamais eu d'arbre (au plus, il y a eu quelques framboisiers le long du mur...), c'était l'emplacement de notre installation d'assainissement non collectif jusqu'en août 2017.
2. Au sud-est du château, la bande boisée fait réellement une dizaine de mètres seulement (si on exclue quelques branches se prolongeant sur l'espace ouvert central) et nous sommes confrontés à des problèmes de sécurité vis-à-vis de la RD117 – des arbres se sont déjà effondrés sur la route en janvier 2017, interrompant la circulation et coupant l'alimentation électrique du quartier pendant une demi-journée. Nous sommes aussi tenus par le service des routes du Conseil départemental de l'Allier d'élaguer régulièrement les arbres pour permettre la circulation des véhicules à grand gabarit (transports scolaires notamment). Nous avons commencé des coupes en partant du sud (hiver 2017 et 2018) pour prévenir les risques d'accident sur la RD117, pour donner de l'éclairage au potager et diversifier les habitats écologiques (mare en projet). Les arbres à proximité immédiate du château font l'objet d'une surveillance attentive compte tenu des risques vis-à-vis du bâtiment. Il y a plusieurs années, une grosse branche d'érable plane s'est cassée et a provoqué l'effondrement d'une partie du mur de clôture à l'est du château.
3. Au sud, nous avons commencé à rétablir l'espace ouvert des origines, sur toute la profondeur du parc et la dimension de la façade en largeur, de façon à mettre en valeur le château. Il ne subsiste, à l'extrême sud, qu'une haie d'espèces hexogènes pour faire une rupture et limiter les nuisances de la RD2209. Le potager (500 m² environ actuellement) est situé sur la partie sud de cet espace ouvert. Le reste de la surface est en prairie permanente diversifiée.
4. Au nord du château, c'est l'espace de stationnement pour les résidents et visiteurs occasionnels, à proportion du volume du bâtiment et conformément à l'article Ub.2.4. du projet de règlement littéral. Cet espace permet aussi l'accès au parc pour les véhicules nécessaires aux travaux d'entretien ou de restauration.
5. À l'ouest du château, il s'agit d'un espace paysager composé d'arbres isolés, de massifs de fleurs, de bosquets ornementaux et d'un verger qui permettent un visuel depuis la façade ouest du château jusqu'à la limite de propriété coté champs. Sur cette partie, en limite de propriété avec les champs à l'ouest, il n'y a qu'une haie basse pour permettre depuis la butte du verger, la seule vue de la propriété ouverte sur le paysage environnant. Au nord-ouest du château, nous avons aménagé un abri provisoire en structure légère pour stocker vélos, mobiliers et outils de jardin, motoculture, équipements de loisirs de plein air.
6. Au sud-ouest du château, c'est la seule réelle partie boisée, ayant un grand intérêt ornithologique et qui a vocation à le rester. D'une superficie de 1,1 ha (soit 40 % de la propriété), elle est traversée par un chemin nord-sud et ponctuée de deux clairières permettant de diversifier les ambiances et les habitats.

Le plan page suivante reprend schématiquement les observations ci-dessus.

Il y a eu une réduction importante de la surface en « espaces boisés classés » sur les propriétés mitoyennes après la phase de consultation. Pourquoi notre demande n'est pas prise en compte ?

L'intérêt écologique de notre propriété ne se résume pas à ses arbres : c'est la diversité des habitats écologiques, complémentaires, qui permet à la faune de s'épanouir, y trouvant à la fois gîte et couvert. Si l'on sacrifie 80 % de la propriété en « espaces boisés classés », il y aura une érosion de la biodiversité, sans que le paysage agricole environnant offre une alternative pour la faune et la flore.



7.3. Zone Ub

Dans le projet de révision du PLU de Cognat-Lyonne, seulement une petite partie de la propriété est classée en Ub, avec comme périmètre les limites de parcelle au nord et à l'est (10-12 m environ depuis le château), moins de 30 m au sud du château et 12 m à l'ouest.

Cela représente environ 3 600 m², dont un quart couvert par des « espaces boisés classés » (cf. § ci-dessus).

Une analyse du classement des propriétés mitoyennes, intégrées dans le périmètre de protection du patrimoine bâti remarquable du « Château de Lyonne », montre qu'il y a une disproportion de traitement – en valeurs relatives et absolues – sans qu'aucune raison ne soit évoquée dans les différents documents soumis à l'enquête publique :

Propriété	Surface totale	Surface UB	Ratio UB
Propriété du Château	2,56 ha	0,36 ha	14 %
Propriété des anciennes dépendances est	0,37 ha	0,37 ha	100 %
Propriété des anciennes dépendances ouest	1,46 ha	1,22 ha	84 %

Sans remettre en cause la nécessité de limiter les espaces constructibles, dans le respect des orientations nationales et du SCoT, cette délimitation présente deux contraintes :

1. Des limitations très fortes pour pouvoir construire les dépendances nécessaires à la viabilité et la pérennité du Château de Lyonne (notre hangar provisoire n'est qu'à moitié sur la zone Ub I) ;
2. Les seules possibilités de constructions sont soit accolées au bâtiment, soit au sud, venant en contradiction avec la nécessité de protéger les bâtiments remarquables de la commune.

7.4. Zone A

Dans le projet de révision du PLU, 86 % de notre propriété est classé en A – zone de développement des exploitations agricoles.

Si l'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial font bien état de l'intérêt écologique de notre propriété, il n'est jamais fait état de son intérêt agricole (cf. cartes p. 40 et 42 du diagnostic territorial).

Ce classement est donc en totale contradiction avec la réalité et les objectifs affichés du PLU (à titre de comparaison, il est fort probable que nous ayons plus d'espace naturel dans notre propriété que dans le projet de zone N du coteau de l'église Saint-Radegonde).

Qu'est-ce qui justifie donc un tel classement ?

De plus, dans son règlement, il ne reprend pas les dispositions propres au périmètre de protection du patrimoine bâti remarquable pour la construction de clôture, créant ainsi une rupture sur la propriété.

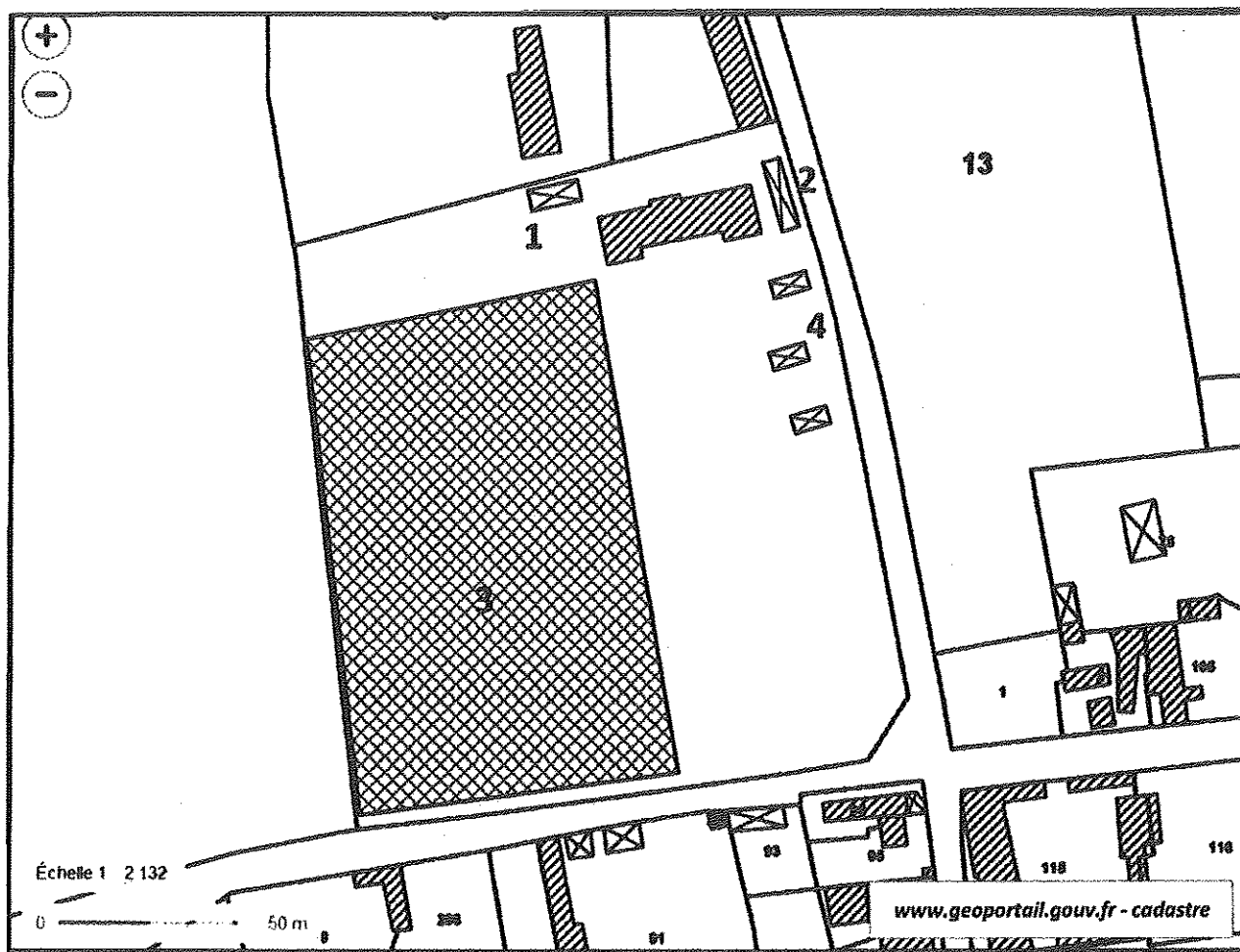
8. DEMANDE DE MODIFICATIONS

Sans remettre en cause les objectifs de l'axe prioritaire 3 du Projet d'aménagement et de développement durable du projet de révision du PLU de Cognat-Lyonne, nous souhaiterions que les classements et zonages de notre parcelle prennent réellement en compte les réalités du terrain, les contraintes inhérentes de ce type de propriété et nos objectifs de préservation et de mise en valeur.

Le tableau ci-dessous récapitule les modifications qui sont nécessaires au projet de révision du PLU :

N°	Nos demandes	Traduction sur le règlement du PLU
1	Construction en dur d'une dépendance en lieu et place de l'abri provisoire pour stocker vélos, mobiliers et outils de jardin, motoculture, équipements de loisirs de plein air, etc.	Extension de la zone Ub à l'ouest ou classement en zone N permettant l'aménagement d'extensions ou d'annexe (L151-12 du Code de l'urbanisme, comme rappelé par la DDT dans l'avis des personnes publiques associées). Suppression des « espaces boisés classés à l'ouest du château.
2	Construction d'une dépendance pour l'aménagement d'un atelier à l'est du château en s'appuyant sur le mur de clôture et dans le prolongement des anciennes dépendances le long de la RD117 et en reproduisant les règles architecturales des dites dépendances.	Suppression des « espaces boisés classés à l'est du château. Adaptation de l'article Ub.2.1 sur les règles d'implantation des constructions au sein du périmètre de protection du patrimoine bâti remarquable.
3	Mise en valeur du parc du château en conciliant les contraintes de sécurité, la préservation de l'environnement et la diversification des habitats écologiques, les différents usages de l'espace (paysager, récréatif, production de fruits et légumes en autoconsommation, etc.).	Suppression des « espaces boisés classés » hormis pour le bois de 1,1 ha situé au sud-ouest de la propriété.
4	Diversification de l'accueil touristique en aménagement quelques habitations légères de loisir au sud-est du château, intégrés dans le paysage du parc et à proximité des réseaux.	Extension de la zone Ub au sud-est du château. Adaptation de l'article Ub.1.1 sur les interdictions et limitations de certains usages au sein du périmètre de protection du patrimoine bâti remarquable.
5	Prise en compte du caractère naturel du parc du château (bois, bosquets, prairie permanente, potager et verger en permaculture, mare en projet...).	Remplacement du zonage A par zonage N.

Le plan page suivante reprend schématiquement nos demandes.



Nous sommes à la disposition des élus et des services de la commune de Cognat-Lyonne et de Vichy Communauté pour qu'ils prennent connaissance sur site des réalités évoqués ci-dessus et pour discuter de nos observations et propositions.

Notre objectif est d'aboutir à un PLU qui concilie les objectifs de préservation et de mise en valeur du Château de Lyon.

Fait à Cognat-Lyonne, le mercredi 4 juillet 2018

Agnès BRAZ

Carlos BRAZ

Béatrice LIPONNE

François LIPONNE

Nathalie PEDRERO

Christophe PEDRERO

Association SICLONE

Association pour la défense

des sites classés

de Cognat -Lyonne

et de l'environnement

N°CA11 /

05/07/2018

Alain HOEHLER
Commissaire Enquêteur



Monsieur le commissaire enquêteur

Nous avons pris connaissance du nouveau plan local d'urbanisme inressant la commune de Cognat-Lyonne; un point particulier nous a interpellé, s'agissant d'un projet d'envergure concernant la création d'un stockage de céréales.

Nous sommes très inquiets de la surface d'implantation a nnoncée (3 hectares 15) ainsi que la hauteur des bâtiments pouvant culminer à 45 mètres, alors même qu'à ce jour, notre association n'a pu avoir accès à aucun plan de construction.

Nous rappelons que notre association a pour vocation la défense des sites classés et de l'environnement, notamment le site historique classé aux MH de l'église sainte Radegonde avec son panorama exceptionnel.

Nos interrogations sont d'ailleurs partagées par le SCOT qui émet de sérieuses réserves.

Ainsi nous pouvons lire aux pages 5 et 6 de ce document et écrit en gras:

"Magré les mesures d'intégration, le projet de site à l'ouest de la commune, du fait de son envergure et du faible relief de la zone, présentera une forte visibilité et un fort impact non seulement sur le paysage de la commune mais aussi sur les paysages des communes alentours."

A la page 49, nous pouvons lire:

"un silo de 43 mètres de hauteur pouvant présenter un impact paysager fort de par ses dimensions et sa localisation. La hauteur importante du projet, le relief assez faible de la commune et la préservation du belvédère du promontoire sont des paramètres difficiles à concilier...

De plus, les communes voisines de Charmes et Monteignet présentent des monuments historiques très proches d'où le silo sera très fortement visible.

Bien que le projet de silo soit localisé hors des périmètres des 500 mètres de protection, le fort impact potentiel du projet encourage la sollicitation de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France."

Notre association sollicite la transmission de l'étude d'impact réalisée par l'ABF.