

# PLU PLAN LOCAL D'URBANISME ESPINASSE-VOZELLE



APPROBATION DU PLU	VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION APPROUVANT LE PLU DU 07/12/2018
ENQUÊTE PUBLIQUE	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 17/09/2018 AU 16/10/2018
ARRÊT DU PLU	DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 08/03/2018
MAÎTRE D'OEUVRE DU PLU	URBEO   MEDIATERRE URBANISME   ENVIRONNEMENT

**0.10** | NOTICE EXPLICATIVE DES  
AMENDEMENTS APPORTES AU  
PROJET DE PLU



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>5</b>
<b>AMENDEMENTS AU DOSSIER PLU - LISTE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CORRECTIONS ENVISAGÉES</b>	<b>7</b>
<b>AMENDEMENTS AU DOSSIER PLU - LISTE DES REMARQUES DU PUBLIC ET CORRECTIONS ENVISAGÉES</b>	<b>27</b>



# INTRODUCTION

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Espinasse-Vozelle arrêté par délibération du Conseil Communautaire de Vichy Communauté le 08/03/2018 a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées et Consultées pendant 3 mois, durant les mois de mars à juillet 2018. Quinze personnes publiques se sont exprimées sur le projet de PLU d'Espinasse-Vozelle :

- Réseau de transport d'électricité - RTE (04-04-2018)
- Service départemental d'incendie et de secours - sdis 03 (16-04-2018)
- Chambre des métiers et de l'artisanat - cma 03 (17-04-2018)
- GRTgaz (23-04-2018)
- Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers - CDPENAF (03-05-2018)
- Chambre d'agriculture (04-05-2018)
- Direction régionale des affaires culturelles - service régional de l'archéologie (11-05-2018)
- GRTgaz (24-05-2018)
- Unité départementale de l'architecture et du patrimoine - UDAP 03 (28-05-2018)
- Direction départementale des territoires - DDT 03 (06-06-2018)
- Société Nationale des Chemins de Fer - SNCF (11-06-2018)
- Syndicat départemental d'énergie - sde 03 (18-06-2018)
- Service assainissement de vichy communauté (02-07-2018)
- Commune d'espinasse-vozelles (12-07-2018)
- Département de l'allier (18-07-2018 // hors délai)

Ce même projet de PLU a été soumis à l'avis du public au cours d'une enquête publique qui s'est déroulée entre le 17/09/2018 et le 16/10/2018. Le commissaire enquêteur en charge du suivi de l'enquête publique a organisé 4 permanences :

- lundi 17/09/2018 de 10h00 à 12h00,
- jeudi 27/09/2018 de 14h00 à 17h00,
- vendredi 05/10/2018 de 9h00 à 12h00,
- mardi 16/10/2018 de 15h00 à 18h00.

Au cours des 4 permanences :

- 29 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur,
- 3 observations ont été portées sur le registre d'enquête,
- 14 observations ont été adressées par courrier.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 16/10/2018.

De manière synthétique, le commissaire enquêteur a émis un **AVIS FAVORABLE sans réserve** au projet de PLU.

Le présent document synthétise les modifications apportées au dossier de PLU par rapport au projet établi en phase d'arrêt ainsi que les réponses aux observations du public et des personnes publiques associées.

Par mesure de lisibilité, les amendements au dossier sont signifiés par un code couleur :

- en vert figurent les propositions intégrées totalement dans le dossier d'approbation du PLU,
- en orange correspondent les propositions prises en compte partiellement ou ayant nécessité des ajustements,
- en rouge, il s'agit des propositions qui ne sont pas intégrées dans le dossier final soumis à l'approbation.



## **AMENDEMENTS AU DOSSIER PLU**

Liste des remarques des personnes publiques associées et corrections envisagées

Synthèse des remarques des PPA sur le PLU d'Espinasse-Vozelle et prise en compte envisagée dans le dossier d'approbation

Avis favorable
Avis favorable avec réserves
Avis défavorable
Absence d'AVIS global

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements
Proposition non suivie

Personnes Publiques Associées et Consultées	Avis sur le PLU	N°	Remarques des Personnes Publiques Associées	Pièces du PLU	Réponses aux remarques & prises en compte dans le PLU
RTE (Réseau de transport d'électricité)	Absence d'AVIS global	1	Insérer dans le règlement des zones A, Aco et N : « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques »	4.1.Règlement écrit	L'article 1er du règlement des zones A, Aco et N est corrigé de la manière suivante pour les autorisations sous condition : « les constructions, installations, ouvrages et travaux (maintenance, création ou modification d'ouvrage) nécessaires au service public de distribution d'énergie ou d'intérêt collectif, ne recevant pas du public, dans la limite de 20m <sup>2</sup> d'emprise au sol et s'ils sont compatibles avec l'activité agricole ».
		2	Modifier le règlement des zones UR, A et N sur la hauteur des constructions : « la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».	4.1.Règlement écrit	En zones UR, A et N : « la hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics de distribution d'énergie ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée ».
		3	Reporter sur le règlement graphique le tracé des ouvrages « Ligne 2 x 400kV Bayet - Rulhat » avec une bande de 100m de part et d'autre de l'axe et retrancher les espaces boisés classés considérés. Une carte est annexée à la demande.	4.2.Règlement graphique	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		4	Le service en charge de la gestion des ouvrages est : RTE Groupe Maintenance Réseaux AUVERGNE 14, boulevard Flaubert – BP 363 63010 CLERMONT-FERRAND cedex 1	5.1.SUP – Pièce écrite	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
SDIS 03 (Service Départemental d'Incendie et de Secours)	Absence d'AVIS global	5	Absence de remarque		
CMA 03 (Chambre des Métiers et de l'Artisanat)	Absence d'AVIS global	6	Absence de remarque		
GRTGAZ	Absence d'AVIS global	7	Rappeler dans la zone Aco : - les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation et détailler les modalités de l'analyse de compatibilité, - l'obligation d'informer GRTGaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (article R.555-30-1 code de l'environnement) - la réglementation anti-dédommagement en rappelant le site internet du guichet unique des réseaux pour les déclarations de travaux (DT) et déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT).	4.1.Règlement écrit	Un renvoi vers les servitudes d'utilité publiques (SUP) sera mentionné dans chaque zone. Les règles de servitudes d'utilité publique n'ont pas à figurer dans le règlement du PLU pour éviter les problèmes d'évolutions réglementaires des SUP en particulier.
		8	Faire apparaître la SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation de la canalisation GRTGaz (SUP1) dans le règlement graphique en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme (selon les plans transmis).	4.2.Règlement graphique	Faute d'un plan très précis, un renvoi vers les servitudes d'utilité publiques (SUP) est mentionné dans chaque zone. La servitude ne concerne qu'une partie infinitésimale du territoire à l'extrême Ouest de la commune sur un secteur agricole.
		9	Rendre conforme les changements de destination aux spécifications de la canalisation de transport de gaz et la SUP 1 d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.	4.1.Règlement écrit	
		10	Ajouter la SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation dans la liste des SUP.	5.1.SUP – Pièce écrite	
		11	Le service en charge de la gestion des ouvrages est : GRTGaz – DO – PERM Equipe Travaux Tiers et Urbanisme 33 rue Pétrequin – BP6407 69413 LYON CEDEX 06 Tel : 04 78 65 59 59	5.1.SUP – Pièce écrite	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)	Avis favorable	12	La CDPENAF donne un avis favorable, sans autre explication à : - la consommation de l'espace agricole prévu par le PLU (nombre d'hectares). Le zonage UB n'apparaît pas approprié lorsque l'urbanisation est diffuse ; un zonage A serait plus approprié. La prise en compte du développement de l'activité agricole est insuffisante. - aux dispositions du règlement sur les annexes et extensions en zones A et N : le règlement n'autorise pas les annexes et est très restrictif. - à la création de STECAL en zone NL	4.2.Règlement graphique	Certains hameaux peuvent faire l'objet d'un reclassement en zone A compte tenu de leur enveloppe urbanisée limitée (Bois de l'eau, les Prunes, Champodon, Puy de Veaux, l'extrémité des Cotes). Le règlement en zone A sera assoupli pour autoriser la construction d'une annexe supplémentaire de 30m <sup>2</sup> maximum située à moins de 10 mètres de la construction principale.

Avis favorable
Avis favorable avec réserves
Avis défavorable
Absence d'AVIS global

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements
Proposition non suivie

Chambre d'Agriculture	Absence d'AVIS global	13	Ajouter dans le rapport de présentation une analyse de l'évolution des SAU (Surfaces Agricoles Utiles) par types de culture en fonction des différents millésimes de RPG (Relevé Parcellaire Graphique)	1.2.Diagnostic territorial	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		14	Préciser la surface artificialisée pour la réalisation de l'autoroute dans le rapport de présentation.	1.2.Diagnostic territorial	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		15	Classer en zone A les sites d'activités agricoles localisés aux lieux-dits : Bois de l'eau, Vozelle et les Prunes car la zone UB interdit notamment toutes constructions de bâtiments agricoles ainsi que les dépôts et stockages de toute nature.	4.2.Règlement graphique	L'existence de bâtiments agricoles dans le secteur du Bois de l'eau est confirmée, et compte tenu de l'absence d'enjeux d'urbanisation, le reclassement du secteur en zone A se justifie.
		16	Classer en zones A les bâtiments agricoles localisés aux lieux-dits Le Thévenet, Les Gots et les anciens poulaillers du château de Puy-Vozelle qui sont classés en zone Np car cette zone interdit notamment toute nouvelle construction, extension ou installation, interdit les dépôts et stockages de toute nature, interdit les ICPE. Le règlement de la zone Np ne permet pas les ouvrages, travaux, affouillement et exhaussement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole. Il s'agit ainsi d'adapter le zonage Np au mode d'occupation des sols pour qu'ils ne portent pas sur des espaces valorisés par l'agriculture.  Pour le bâtiment localisé au lieu-dit Les Gots entouré par un périmètre de réciprocity agricole de 100 mètres, le règlement de la zone compromettrait l'utilisation et l'évolution du bâtiment.	4.2.Règlement graphique	<p>Pour le lieu-dit Le Thévenet</p> <p>L'existence et l'évolution de bâtiments agricoles en zone naturelle est possible. Les enjeux de protection paysagère des côteaux de Vozelle nécessitent un maintien de la zone Np. Ainsi, il est proposé un maintien de la zone Np mais avec une modulation du règlement écrit permettant la réalisation d'extension de bâtiments agricoles. Compte tenu de la sensibilité paysagère du site, les dépôts et stockages de toute nature liés à l'activité agricole sont autorisés sous condition de ne pas être visibles depuis la vallée du Béron, les côteaux opposés de Vozelle et la rue de Champodon, et d'être entourés d'un masque végétal composé de plusieurs essences végétales locales. L'interdiction des nouvelles constructions et des ICPE est maintenue.</p> <p>Pour le lieu-dit Les Gots</p> <p>L'existence et l'évolution de bâtiments agricoles en zone naturelle est possible. Les enjeux de protection paysagère des côteaux de Vozelle nécessitent un maintien de la zone Np. Ainsi, il est proposé un maintien de la zone Np mais avec une modulation du règlement écrit permettant la réalisation d'extension de bâtiments agricoles. Compte tenu de la sensibilité paysagère du site, les dépôts et stockages de toute nature liés à l'activité agricole sont autorisés sous condition de ne pas être visibles depuis la vallée du Béron, les côteaux opposés de Vozelle et la rue de Bellevue, et d'être entourés d'un masque végétal composé de plusieurs essences végétales locales. L'interdiction des nouvelles constructions et des ICPE est maintenue.</p> <p>Afin de ménager des rapports de voisinage entre agriculture et habitation, le périmètre de réciprocity est maintenu. Celui-ci vise à garantir une distance minimale vis-à-vis des habitations existantes au Sud du hameau de Moulin des Gots. Le développement de l'exploitation existante peut être réalisé au Sud, à l'Ouest et à l'Est de la ferme mais non au Nord pour ne pas impacter les habitations.</p> <p>Pour les anciens poulaillers du château de Puy-Vozelle</p> <p>L'existence et l'évolution de bâtiments agricoles en zone naturelle est possible cependant les anciens poulaillers n'ont plus vocation à être utilisés. Les enjeux de protection paysagère des côteaux de Vozelle nécessitent un maintien de la zone Np. Ainsi, il est proposé un maintien de la zone Np mais avec une modulation du règlement écrit permettant la réalisation d'extension de bâtiments agricoles. Compte tenu de la sensibilité paysagère du site, les dépôts et stockages de toute nature liés à l'activité agricole sont autorisés sous condition de ne pas être visibles depuis la vallée du Béron, les côteaux opposés de Vozelle et la rue de Bellevue, et d'être entourés d'un masque végétal composé de plusieurs essences végétales locales. L'interdiction des nouvelles constructions et des ICPE est maintenue.</p>
		17	Classer en zones A plutôt que UB les lieux-dits Les Prunes et Bois de l'eau car l'habitat très diffus des secteurs ne constituent pas des hameaux. En contrepartie, autoriser les extensions et annexes aux habitations existantes.	4.2.Règlement graphique	Cf. ligne 15
		18	Ménager des voies d'accès aux tènements agricoles situés en second rang des parcelles inscrites en zone UB de manière à ne pas les enclaver (parcelles n°131, 132, 133, 134, 293, 194, 797, 793).	4.2.Règlement graphique	Les accès aux tènements agricoles identifiés sont possibles depuis la chemin de la Cura, le long de la haie positionnée au Nord.
		19	Préciser dans le règlement des zones A, Aco, N, NL et Np que les grilles et grillages doivent rester compatibles avec la clôture des animaux d'élevage (ovins, caprins, volailles).	4.1.Règlement écrit	La règle sur les clôtures ne s'applique qu'aux tènements ayant des constructions non agricoles. Elle ne s'applique pas aux clôtures agricoles qui n'entrent pas dans le champs du code de l'urbanisme
		20	Réaliser un travail de terrain afin de constater le caractère humide ou non des zones humides pré-repérées par le SAGE, notamment aux lieux-dits Les Viaules (à l'Ouest de la commune) et les Varennes (au Sud du bourg) dont les terrains sont déclarés à la PAC. Supprimer le classement en zones humides si l'hydromorphie et la végétation hygrophile sont absentes des lieux concernés.	4.2.Règlement graphique	Les zones humides identifiées au règlement graphique ne correspondent qu'aux ZH réellement observées et attestées soit par le bureau d'études Eco-Stratégies, soit par le SAGE de l'Ailier. Il ne s'agit pas des zones humides potentielles ou théoriques du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
		21	Classer préférentiellement les cours d'eau, leurs abords et les ripisylves en zone N plutôt que comme une trame de protection des zones humides.	4.2.Règlement graphique	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.

Avis favorable
Avis favorable avec réserves
Avis défavorable
Absence d'AVIS global

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements
Proposition non suivie

<b>DRAC – SRA</b> (Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie)	Absence d'AVIS global	22 Mettre à jour le rapport de présentation avec les nouvelles entités archéologiques recensées par le service SRA	1.2.Diagnostic territorial	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		23 Rajouter dans le règlement les dispositions suivantes : « - En application des dispositions des articles R.523-1 et R.523-2 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. Ces mesures sont prescrites par le Préfet de région ; - les articles R.523-4, R.523-5 et R.523-6 du Code du patrimoine définissent les modalités de saisine du Préfet de région en matière d'archéologie préventive ; - en application de l'article R.523-7 du Code du patrimoine, le Préfet de région, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet ne lui est pas transmis en application de l'arrêté mentionné à l'article R.523-6 est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, peut demander au maire de lui communiquer au cours de l'instruction, le dossier de demande de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir ou de réalisation de zone d'aménagement concerté qui correspond à ce projet. Il peut, pour le même motif, demander au maire de lui communiquer le dossier d'une déclaration préalable déposée en application de l'article L.412-4 du code de l'urbanisme ; - en dehors des cas prévus aux aliéna 1° à 6° de l'article R.523-4 du Code du patrimoine et conformément aux dispositions de l'article R.523-8 du Code du patrimoine, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7 du Code du patrimoine, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ; - toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au Préfet de région – Service régional de l'archéologie, conformément aux dispositions de l'article L.531-14 du code du patrimoine ».	4.1.Règlement écrit	Les articles du code du patrimoine ayant une incidence opérationnelle seront intégrés dans les dispositions communes à toutes les zones.
<b>UDAP 03</b> (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine)	Absence d'AVIS global	24 Remplacer dans la servitude AC1 « service territorial de l'architecture et du patrimoine par unité départementale de l'architecture et du patrimoine.	5.1.SUP – Pièce écrite	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		25 Mentionner la loi LCAP du 7 juillet 2016 et mettre à jour les articles de loi notamment.	5.1.SUP – Pièce écrite	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		26 Intégrer dans le paragraphe relatif aux règles communes à toutes les zones du règlement littéral un chapitre sur les périmètres de monuments historiques : - Article L.621-1 du code du patrimoine : les mesures de classement au titre des monuments historiques concernent les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public. Deux niveaux de protection existent : le classement ou l'inscription au titre des monuments historiques (en tout ou en partie, dans les deux cas). - Article L.632-1 du code du patrimoine : les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords à le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. - Article L.632-2 : les demandes d'autorisation de travaux en abords de monuments historiques [...] sont soumises à l'accord de l'architecte des bâtiments de France qui s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. En l'absence de périmètre délimité des abords, dans un périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF bien que son avis soit requis. Ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté. Ainsi lorsque l'ABF considère que le projet n'est pas en visibilité, l'autorité compétente en urbanisme n'est pas liée par l'avis de l'ABF. » « L'avis de l'architecte des bâtiments de France peut être requis en tant que conseil architectural sur tout le territoire de la commune ».	4.1.Règlement écrit	Les articles du code du patrimoine ayant une incidence opérationnelle seront intégrés dans les dispositions communes à toutes les zones.

Avis favorable
Avis favorable avec réserves
Avis défavorable
Absence d'AVIS global

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements
Proposition non suivie

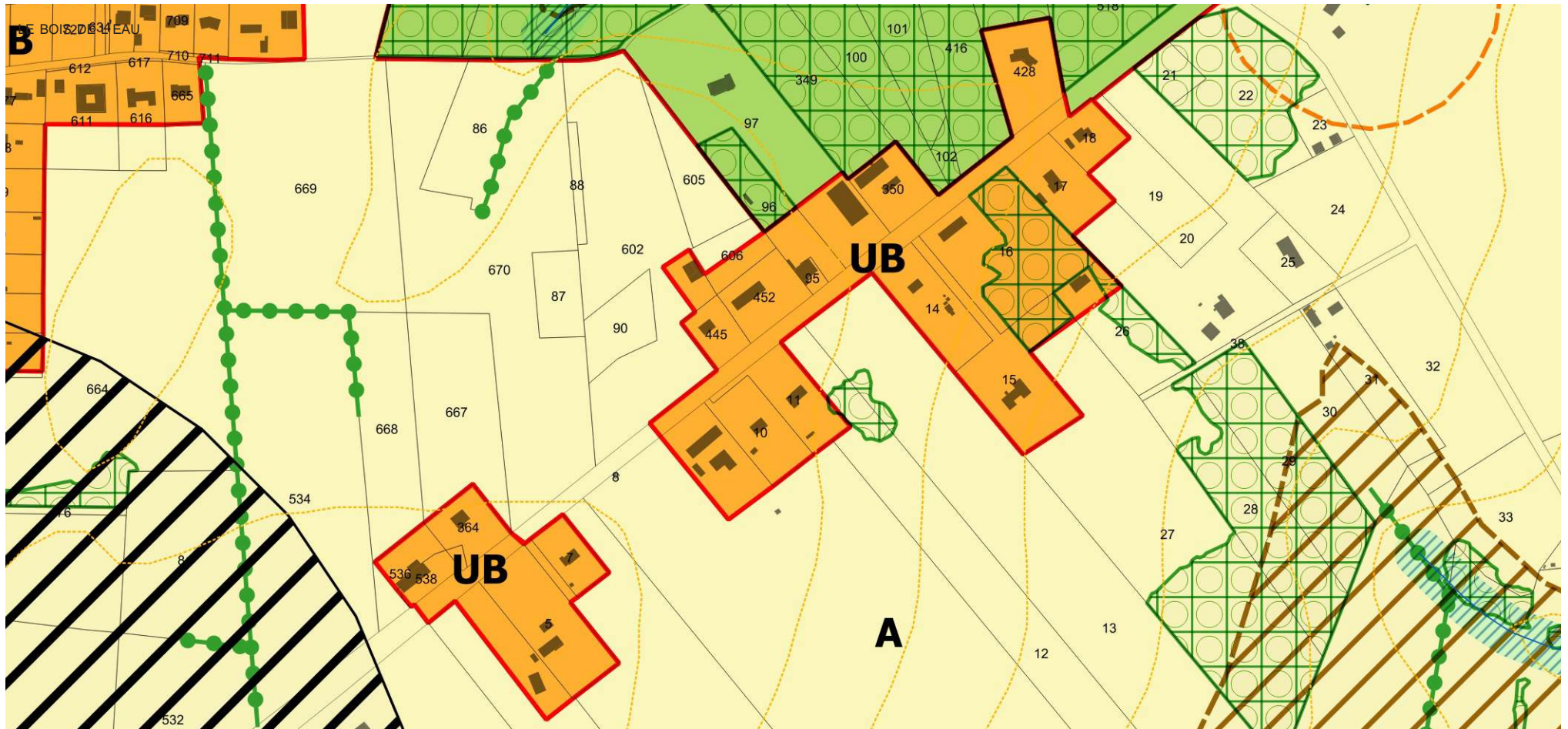
DDT 03 (Direction Départementale des Territoires)	Avis favorable	27	Justifier davantage le classement en zone UB de bâtiments agricoles ou classer en zones en zones A ou N les secteurs suivants : - « Bois de l'eau » - « Croix de la Paille » dont le bâtiment agricole est entouré d'un périmètre de réciprocité. En contrepartie, il pourrait être envisagé d'autoriser une ou plusieurs annexes non accolées au bâtiment principal d'habitation	4.2.Règlement graphique / 1.2.Diagnostic territorial	L'existence de bâtiments agricoles dans le secteur du Bois de l'eau est confirmée, et compte tenu de l'absence d'enjeux d'urbanisation, le reclassement du secteur en zone A se justifie.
		28	Ne pas priver d'accès les parcelles agricoles situées à l'arrière des hameaux des Brosses et de Chabonne par le comblement des dents creuses en zones UB.	4.2.Règlement graphique	Les accès aux tenements agricoles identifiés sont possibles depuis le chemin de la Cura, le long de la haie positionnée au Nord.
		29	Réécrire la réglementation de la hauteur en référence au lexique national. Le lexique national indique que « le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attiques. Les installations techniques sont exclues de la hauteur ». Le règlement du PLU fait référence à une hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère.	4.1.Règlement écrit	Une précision sera apportée : le PLU d'Espinasse-Vozelle réglemente la hauteur des constructions par rapport à une « hauteur de façade ». La hauteur maximale en tout point ne concerne que les installations et ouvrages.
		30	Modifier le titre du paragraphe page 21 « périmètre de monuments historiques » en « périmètres de protection des monuments historiques » et rajouter les éléments suivants : « En l'absence de périmètre délimité des abords, dans un périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France ».	4.1.Règlement écrit	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		31	Rajouter dans la partie « défrichements, coupes et abattages d'arbres » des dispositions communes à toutes les zones (page 20) : « sont dispensés d'autorisation préalable l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux, et les coupes prévues dans des documents de gestion durable forestiers ainsi que les coupes dites normales prévues par l'arrêté préfectoral n°5441/78 du 25 juillet 1978 ».	4.1.Règlement écrit	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		32	Ajouter en fin de phrase, page 20, « dans les espaces boisés non classés, les coupes et abattages d'arbres ne sont pas soumis à formalités... au titre du code de l'urbanisme ».	4.1.Règlement écrit	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		33	Plutôt que d'interdire les commerces supérieurs à 300m² de surfaces de plancher dans l'article 1 des zones UA et AU, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » devrait plutôt être autorisée sous condition à l'article 2.	4.1.Règlement écrit	Le règlement des articles 1 des zones AU, UA et UI est corrigé de la manière suivante : - « sont autorisés sous condition les activités artisanales et les commerces de détail s'ils ont une surface de plancher inférieure à 300m² ».
		34	Préciser quelles destinations ou sous-destinations sont concernées par les interdictions d'équipements publics.	4.1.Règlement écrit	Dans l'article 1er des zones concernées, il est précisé que sont interdits : « les équipements d'intérêt collectif et services publics au sens de l'article R.151-28 4° du code de l'urbanisme »
		35	Préciser, en zone agricole, les règles d'implantation des constructions par rapports aux bâtiments existants, notamment ceux situés dans une même exploitation.	4.1.Règlement écrit	Les constructions des agriculteurs (habitation...) ne sont pas soumises à la règle du périmètre de réciprocité car elles appartiennent à la destination « bâtiment agricole ». Dans les dispositions communes, il est précisé : « La règle de réciprocité ne s'applique pas aux bâtiments, entre eux, liés et nécessaires à l'activité agricole. »
		36	Procéder à un élargissement du déclassement des EBC sous la ligne 2 x 400kV Bayet-Rulhat afin que les Espaces Boisés Classés soient compatibles avec les servitudes I4 de transport d'électricité.	4.2.Règlement graphique	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		37	Rajouter pour la servitude I3 relative au transport de gaz naturel haute pression, les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation à la liste des SUP pour tenir compte de l'arrêté préfectoral n°1776/17 du 10/07/2017	5.1.SUP – Pièce écrite	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.

Avis favorable
Avis favorable avec réserves
Avis défavorable
Absence d'AVIS global

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements
Proposition non suivie

SNCF (Société Nationale des Chemins de Fer)	Avis favorable sous réserve	38	Modifier l'identification et les coordonnées des deux gestionnaires des servitudes liées à la présence du chemin de fer : SNCF RESEAU 31, avenue Albert et Elisabeth 63000 CLERMONT FERRAND  SNCF Immobilier – Direction immobilière territoriale Sud Est Campus INCITY 116, cours Lafayette 69003 Lyon	5.1.SUP – Pièce écrite	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		39	Un zonage spécifique pour les activités ferroviaires n'est pas nécessaire dès lors que le règlement des zones intègre les spécificités des activités ferroviaires.	4.2.Règlement graphique	Compte tenu de l'importance des emprises ferroviaires et autoroutières, et du rôle qu'elles jouent en matière de repérage sur le territoire, les zones spécifiques UR sont maintenues.
SDE 03 (Syndicat Départemental d'Energie)	Absence d'AVIS global	40	Absence de remarque		
Service Assainissement De Vichy Communauté	Absence d'AVIS global	41	Les annexes sanitaires sont absentes	5.2.Annexes sanitaires	Ce qui est mentionné en « annexes sanitaires » correspond à la page de garde des annexes sanitaires regroupant la gestion des eaux usées, de l'eau potable et des déchets.
		42	Les plans des réseaux assainissement sont obsolètes	5.2.Annexes sanitaires	Les plans des réseaux seront mis à jour à partir des données de Vichy Communauté.
		43	Le règlement d'assainissement collectif correspond à une ancienne version	5.2.Annexes sanitaires	Le nouveau règlement d'assainissement collectif sera inséré dans le dossier de transmission par Vichy Communauté.
		44	Le règlement d'assainissement non collectif est manquant	5.2.Annexes sanitaires	Le nouveau règlement d'assainissement non collectif sera inséré dans le dossier de transmission par Vichy Communauté.
		45	Mettre à jour la carte page 64 du diagnostic territorial avec le plan transmis	1.2.Diagnostic territorial	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		46	Dans le diagnostic territorial, dans le paragraphe « assainissement des eaux usées », indiquer : 149 installations dont : - 33% conformes à la réglementation, - 23% non conformes sans nuisance, - 44% non conforme avec rejet au milieu superficiel EU non traités	1.2.Diagnostic territorial	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
Commune d'Espinasse-Vozelle	Absence d'AVIS global	47	Page 36 de l'évaluation environnementale, remplacer les deux derniers paragraphes par : « En 2018, la commune comptait 149 installations en assainissement non collectif dont 49 ont été contrôlées et étaient conformes à la réglementation actuelle. »	1.4.Articulation du PLU avec les autres documents	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		48	Corriger l'emplacement réservé visant à l'aménagement d'une zone humide : - remplacer le nom du bénéficiaire (Vichy Communauté) par la commune d'Espinasse-Vozelle, - modifier les limites de l'ER selon le plan des travaux prévus	4.2.Règlement graphique	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		49	Faire figurer le tracé du contournement Nord-Ouest sur le plan de zonage	4.2.Règlement graphique	Le tracé étant à l'état de projet non arrêté, le tracé figure en annexe du PLU pour information.
		50	Dans l'article 1 du règlement des zones UA : - autoriser les exploitations agricoles,	4.1.Règlement écrit	Une zone UA n'a pas vocation à accueillir de nouveaux bâtiments agricoles.
		51	- Ajouter « permanent » pour le stationnement des caravanes et camping-cars	4.1.Règlement écrit	La règle est précisée pour toutes les zones : sont interdits « l'installation et le stationnement de caravanes et de campings-cars d'une durée supérieure à 3 mois, s'ils ne sont pas utilisés comme une habitation ou une annexe à un logement. »
Département de l'Allier	Absence d'AVIS global	52	Dans l'article UA 2.1, modifier la règle d'implantation des bâtiments par « retrait de 4 mètres des autres constructions existantes ou projetées »	4.1.Règlement écrit	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		53	Supprimer un EBC le long des berges du Révillon pour ne pas bloquer l'entretien des berges	4.2.Règlement graphique	La proposition est intégrée telle quelle dans le dossier d'approbation du PLU.
		54	Absence de remarque		

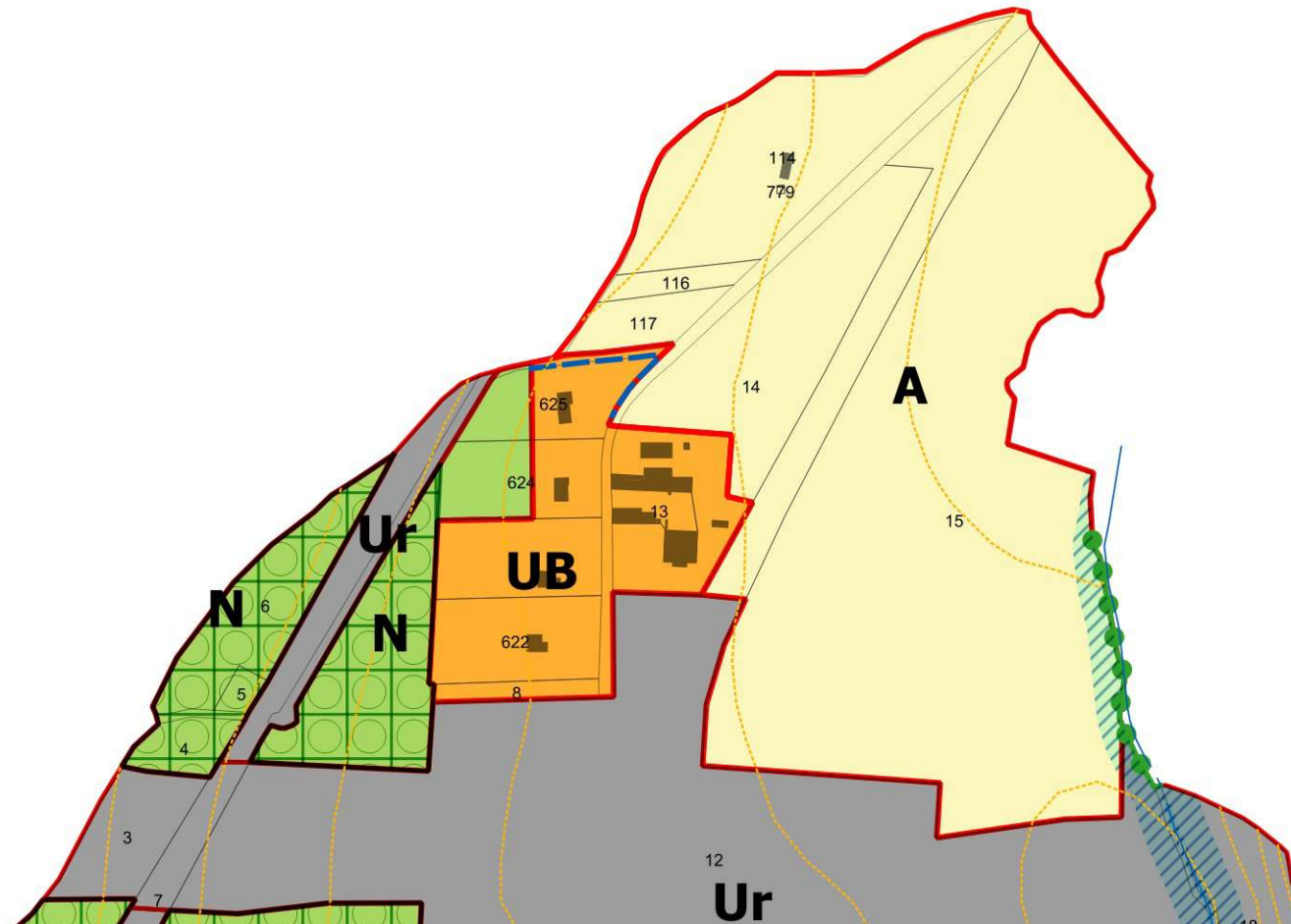


**DEMANDE DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**

- Classer en zone A les sites d'activités agricoles localisés aux lieux-dits : Bois de l'eau, Vozelle et les Prunes car la zone UB interdit notamment toutes constructions de bâtiments agricoles ainsi que les dépôts et stockages de toute nature.
- Classer en zones A plutôt que UB les lieux-dits Les Prunes et Bois de l'eau car l'habitat très diffus des secteurs ne constitue pas des hameaux. En contrepartie, autoriser les extensions et annexes aux habitations existantes.

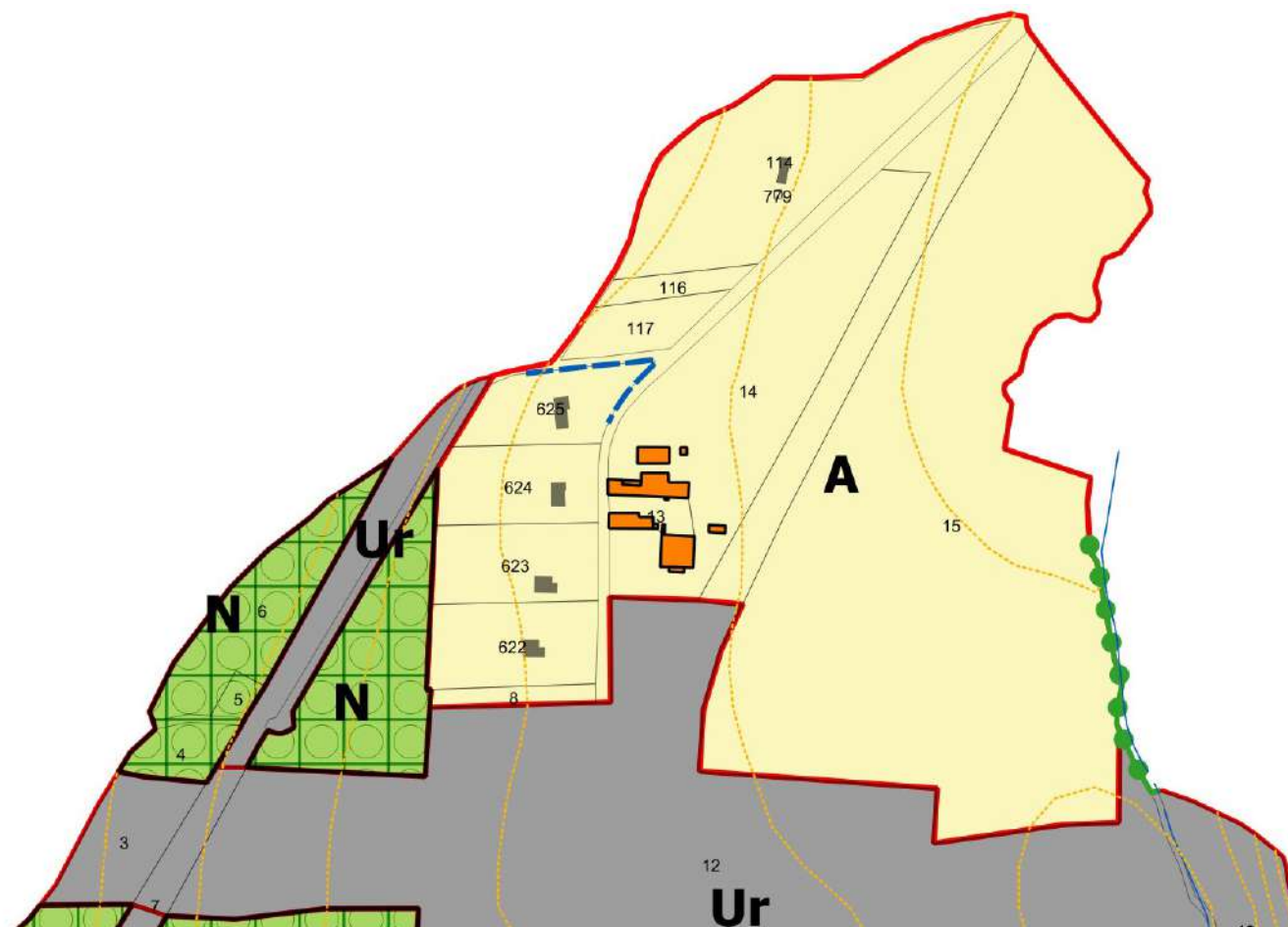


LES PRUNES

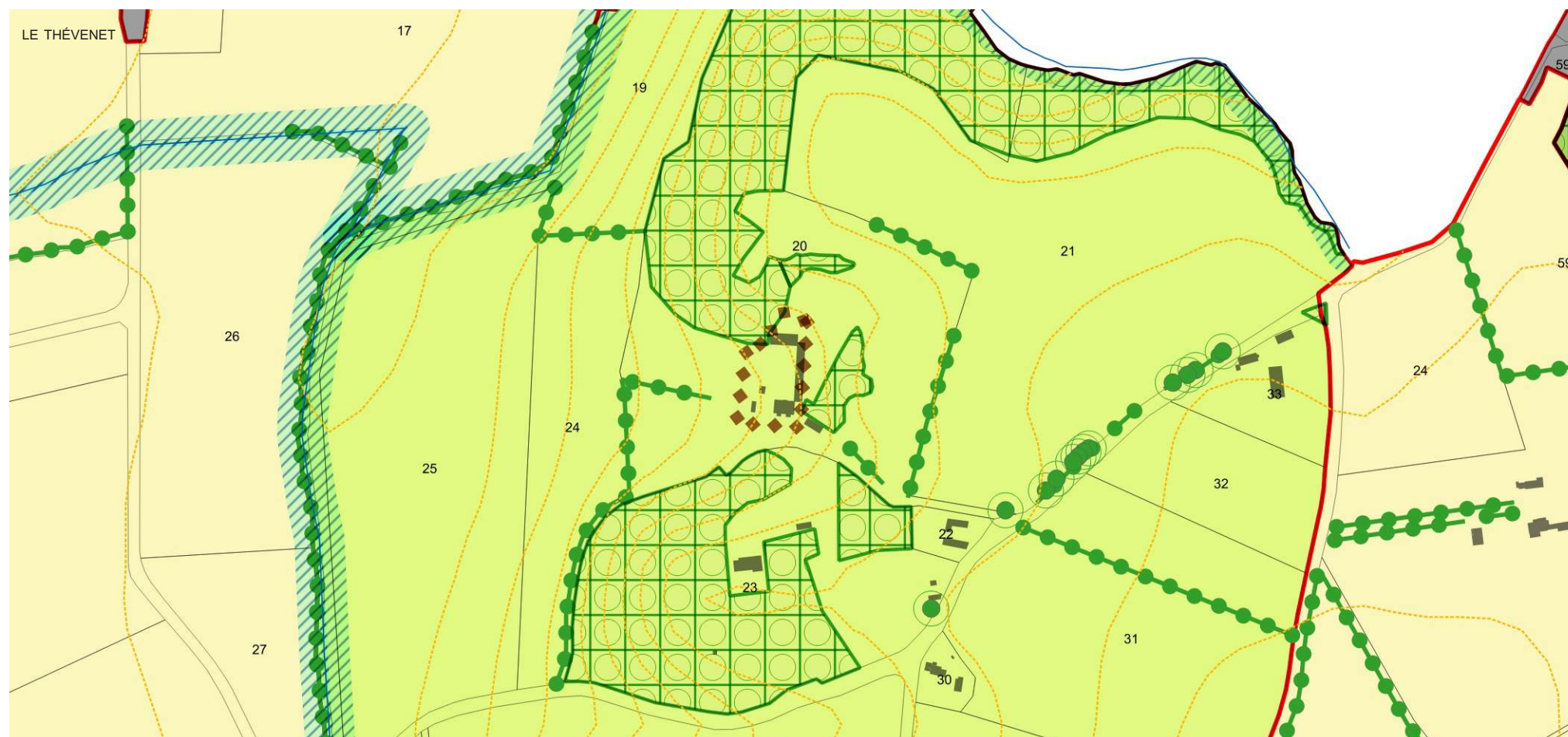
**DEMANDE DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**

- Classer en zone A les sites d'activités agricoles localisés aux lieux-dits : Bois de l'eau, Vozelle et les Prunes car la zone UB interdit notamment toutes constructions de bâtiments agricoles ainsi que les dépôts et stockages de toute nature.
- Classer en zones A plutôt que UB les lieux-dits Les Prunes et Bois de l'eau car l'habitat très diffus des secteurs ne constitue pas des hameaux. En contrepartie, autoriser les extensions et annexes aux habitations existantes.

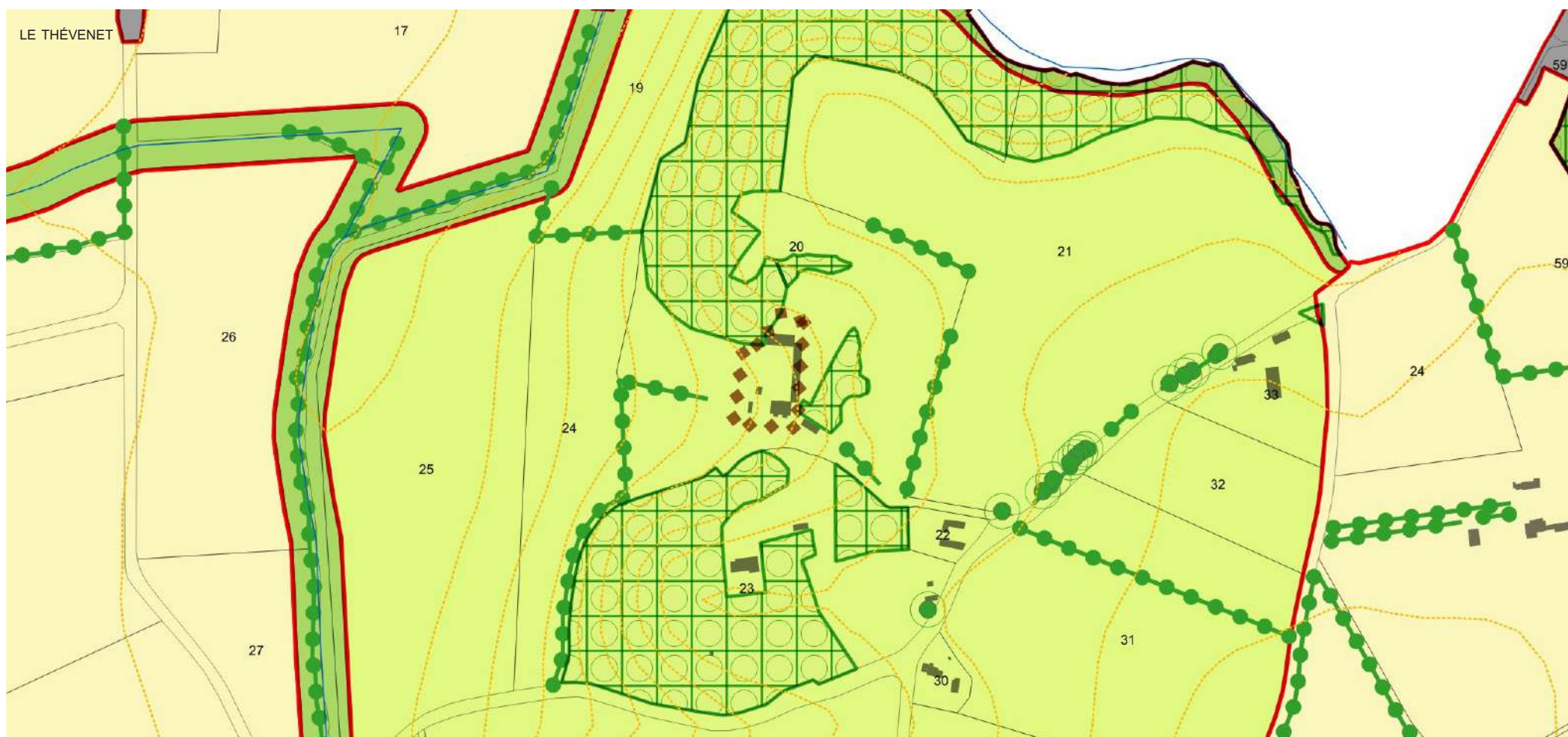
LES PRUNES

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

- L'existence de bâtiments agricoles dans le secteur du Bois de l'eau est confirmée, et compte tenu de l'absence d'enjeux d'urbanisation, le reclassement du secteur en zone A se justifie.

**DEMANDE DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**

- Classer en zones A les bâtiments agricoles localisés au lieu-dit Le Thévenet qui sont classés en zone Np car cette zone interdit notamment toute nouvelle construction, extension ou installation, interdit les dépôts et stockages de toute nature, interdit les ICPE. Le règlement de la zone Np ne permet pas les ouvrages, travaux, affouillement et exhaussement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole. Il s'agit ainsi d'adapter le zonage Np au mode d'occupation des sols pour qu'ils ne portent pas sur des espaces valorisés par l'agriculture.

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

- L'existence et l'évolution de bâtiments agricoles en zone naturelle est possible. Les enjeux de protection paysagère des côteaux de Vozelle nécessitent un maintien de la zone Np. Ainsi, il est proposé un maintien de la zone Np mais avec une modulation du règlement écrit permettant la réalisation d'extension de bâtiments agricoles. Compte tenu de la sensibilité paysagère du site, les dépôts et stockages de toute nature liés à l'activité agricole sont autorisés sous condition de ne pas être visibles depuis la vallée du Béron, les côteaux opposés de Vozelle et la rue de Champodon, et d'être entourés

d'un masque végétal composé de plusieurs essences végétales locales. L'interdiction des nouvelles constructions et des ICPE est maintenue.



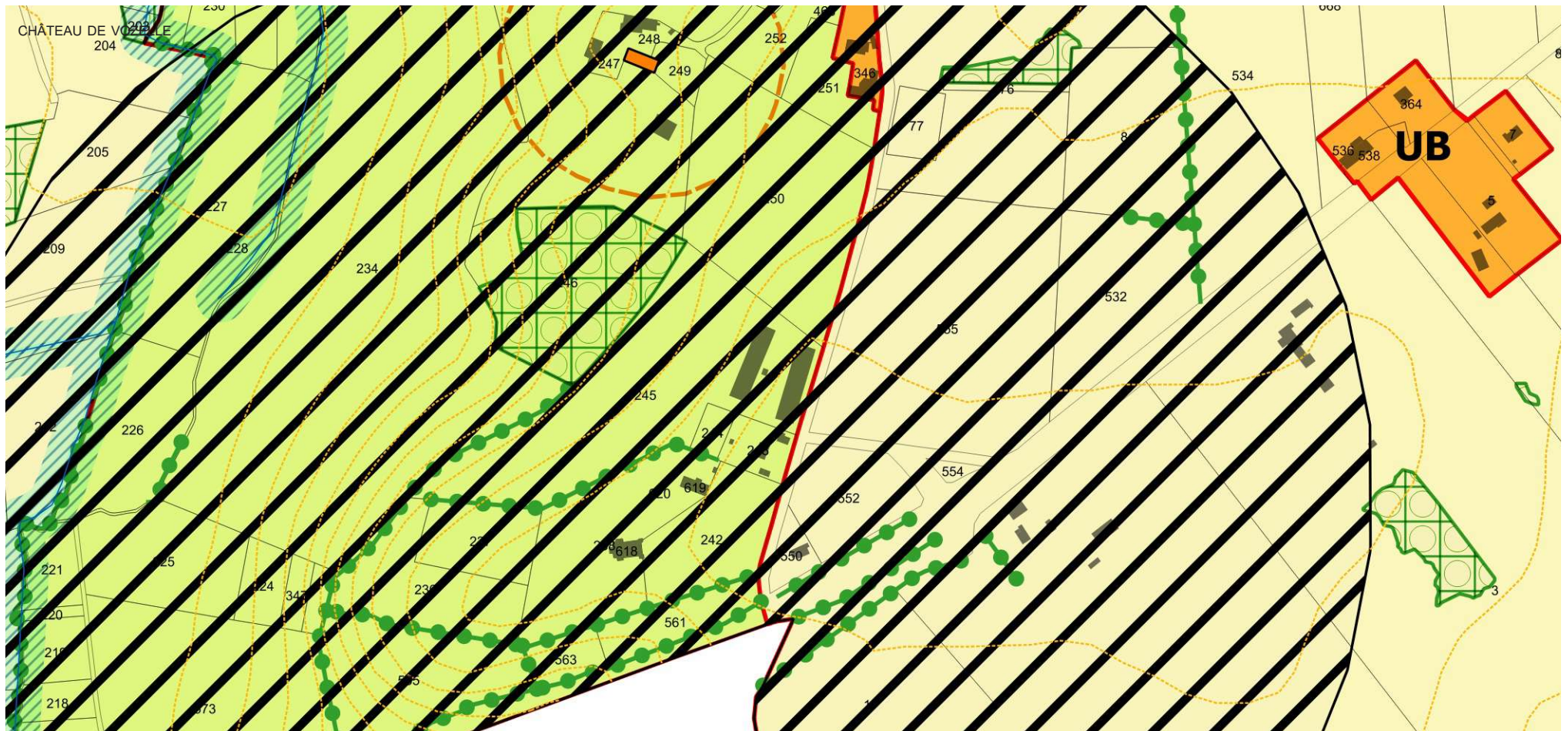


## PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE

- L'existence et l'évolution de bâtiments agricoles en zone naturelle est possible. Les enjeux de protection paysagère des côteaux de Vozelle nécessitent un maintien de la zone Np. Ainsi, il est proposé un maintien de la zone Np mais avec une modulation du règlement écrit permettant la réalisation d'extension de bâtiments agricoles. Compte tenu de la sensibilité paysagère du site, les dépôts et stockages de toute nature liés à l'activité agricole sont autorisés sous condition de ne pas être visibles depuis la vallée du Béron, les côteaux opposés de Vozelle et la rue de Bellevue, et d'être entourés d'un

masque végétal composé de plusieurs essences végétales locales. L'interdiction des nouvelles constructions et des ICPE est maintenue.

- Afin de ménager des rapports de voisinage entre agriculture et habitation, le périmètre de réciprocité est maintenu. Celui-ci vise à garantir une distance minimale vis-à-vis des habitations existantes au Sud du hameau de Moulin des Gots. Le développement de l'exploitation existante peut être réalisé au Sud, à l'Ouest et à l'Est de la ferme mais non au Nord pour ne pas impacter les habitations.

**DEMANDE DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**

- Classer en zones A les anciens poulaillers du château de Puy-Vozelle qui sont classés en zone Np car cette zone interdit notamment toute nouvelle construction, extension ou installation, interdit les dépôts et stockages de toute nature, interdit les ICPE. Le règlement de la zone Np ne permet pas les ouvrages, travaux, affouillement et exhaussement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole. Il s'agit ainsi d'adapter le zonage Np au mode d'occupation des sols pour qu'ils ne portent pas sur des espaces valorisés par l'agriculture.

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

- L'existence et l'évolution de bâtiments agricoles en zone naturelle est possible cependant les anciens poulaillers n'ont plus vocation à être utilisés. Les enjeux de protection paysagère des côteaux de Voizelle nécessitent un maintien de la zone Np. Ainsi, il est proposé un maintien de la zone Np mais avec une modulation du règlement écrit permettant la réalisation d'extension de bâtiments agricoles. Compte tenu de la sensibilité paysagère du site, les dépôts et stockages de toute nature liés à l'activité agricole sont autorisés sous condition de ne pas être visibles depuis la vallée du

Béron, les côteaux opposés de Voizelle et la rue de Bellevue, et d'être entourés d'un masque végétal composé de plusieurs essences végétales locales. L'interdiction des nouvelles constructions et des ICPE est maintenue.



**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

- Les accès aux tènements agricoles identifiés sont possibles depuis la chemin de la Cura, le long de la haie positionnée au Nord.



# **AMENDEMENTS AU DOSSIER PLU**

Liste des remarques du public et  
corrections réalisées

Synthèse des remarques du public sur le PLU d'Espinasse-Vozelle et prise en compte envisagée dans le dossier d'approbation

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements ou après arbitrage global
Proposition non suivie

Particuliers concernés	N°	Synthèse des remarques des habitants	Réponses aux remarques des habitants
Mme Gisèle MOISSANT	1	<p>A <u>La Brosse</u> : la parcelle 1011 est la propriété de Mme Launay (UB)                      Les parcelles 1012, 1013 et 1015 (constructibles dans l'ancien PLU) ont été bornées suite à la succession. (décès fin décembre 2015).                      Mai 2018 : succession et partage : frais de notaire sur les terrains = 66 000€. Entre temps, révision du PLU.</p>	<p>Les parcelles ne seront pas inscrites en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni le bornage, ni les rapports de succession ne constituent des motifs de classement de zones au titre de l'urbanisme.</li> <li>- elles se situent dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (la Brosse). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> <li>- au regard de leur localisation, <u>les parcelles correspondent à des «extensions» de l'urbanisation</u>. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation.</li> <li>- Par ailleurs, le site se positionne en entrée de hameau et présente donc une sensibilité paysagère accrue.</li> </ul>
Mme ROIMOUX-VIDAL	2	<p><u>Vozelle, Chaume des Daims</u> : Signale des erreurs sur le plan : permis de construire délivré sur la parcelle 715 et parcelle 713 vendue en terrain constructible. Parcelles 713 et 714 sont en attente. La parcelle 719 (à droite de la 715) a été vendue en 2014 pour être construite.                       La parcelle 719 comporte un garage et un poulailler. Toutes les parcelles sont desservies par les réseaux (Egout, Eaux, EDF, routes).</p>	<p>Les parcelles ne seront pas inscrites en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les actes contractuels (ventes de terrain entre particuliers) ne constituent pas des motifs de classement de zones au titre de l'urbanisme.</li> <li>- De même, la présence d'équipements et réseaux (eaux usées, eau potable...) n'induit pas obligatoirement un classement en zone urbaine. Pour rappel, d'après l'article R.151-22 du code de l'urbanisme «peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune <u>équipés ou non</u>...».</li> <li>- La délivrance d'une autorisation d'urbanisme individuelle de type permis de construire n'induit pas non plus le type de classement de zone. Le pétitionnaire peut en effet ne pas réaliser la construction pour laquelle il a obtenu une autorisation qui est valide durant un temps déterminé (3 ans).</li> <li>- Le secteur identifié se situe dans un hameau (la Chaume des Daims). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> <li>- Au regard de leur localisation, <u>les parcelles correspondent à des «extensions» de l'urbanisation</u>. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. Les parcelles repérées représentent une largeur supérieure à 92 mètres ; elles sont donc des extensions urbaines.</li> </ul>
Mme Robin-LACHASSINE (et ses 2 fils)	3	<p>Accompagnés d'un ami Mr Laffay de l'Office notarial de St Yorre.                      A <u>La Brosse</u> : la parcelle 138 n'est plus constructible dans le nouveau PLU. Ils avaient prévu de faire 7 à 8 lots dans cette parcelle et ont obtenu le CU en 2016.                      La parcelle est desservie par les réseaux (Egout, Eaux, EDF, routes).</p>	<p>La parcelle ne sera pas inscrite en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Ce document d'information n'induit pas le type de classement de zone quand bien même celui-ci permet de conserver des droits à construire pendant la durée de validité du C.U. Hors période de validité, le C.U. n'emporte plus aucun effet sur la constructibilité des terrains.</li> <li>- De même, la présence d'équipements et réseaux (eaux usées, eau potable...) n'induit un classement en zone urbaine. Pour rappel, d'après l'article R.151-22 du code de l'urbanisme «peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune <u>équipés ou non</u>...».</li> <li>- Le secteur identifié se situe dans un hameau (La Brosse). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> <li>- Au regard de leur localisation, <u>la parcelle est détachée du reste du tissu urbanisé du fait de son encadrement par deux voies périphériques</u>. Elle correspond à une «extension» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible.</li> </ul>
M. Christian TERRENOIRE	4	<p>Au Bois de l'Eau : il voudrait que les parcelles 23 et 24 soient constructibles. Elles ont été achetées en 2001 dans ce but. La parcelle n°23 porte des cabanons.</p>	<p>Les parcelles ne seront pas inscrites en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les actes contractuels (ventes de terrain entre particuliers) ne constituent pas des motifs de classement de zones au titre de l'urbanisme.</li> <li>- Les parcelles n°23 et 24 se situent en dehors de tout secteur aggloméré et à l'écart de site urbanisé.</li> <li>- Par ailleurs, la parcelle n°23 est couverte pour la moitié de sa superficie par un périmètre de réciproclité agricole interdisant de fait toute construction.</li> </ul>
Mme René NOURRISSAT et ses fils	5	<p>A <u>Chabonne</u> : voudrait que les parcelles n°238, 239, 242, 254 et 656 (rue des fauvelles) soient constructibles. La parcelle 245 (en retrait) est construite.                      Tous les réseaux sont en place.</p>	<p>Les parcelles ne seront pas inscrites en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'équipements et réseaux (eaux usées, eau potable...) n'induit un classement en zone urbaine. Pour rappel, d'après l'article R.151-22 du code de l'urbanisme «peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune <u>équipés ou non</u>...».</li> <li>- Le secteur identifié se situe à l'extrémité d'un hameau (Les Cotes). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> <li>- Au regard de leur localisation, <u>les parcelles correspondent à des «extensions» de l'urbanisation</u>. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. Les parcelles repérées représentent une largeur supérieure à 78 mètres ; elles sont donc des extensions urbaines.</li> </ul>

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements ou après arbitrage global
Proposition non suivie

Particuliers concernés	N°	Synthèse des remarques des habitants	Réponses aux remarques des habitants
Mme Odette TECHE	6	<u>Puy des Veaux</u> , rue de Bellerive : la parcelle 405 de 3000 m <sup>2</sup> a été divisée en 2 parties égales (a et b). Aurait voulu faire 2 lots constructibles. La partie b a reçu une prorogation de en novembre 2017 (date à vérifier, en notes j'avais noté septembre 2018).	<p>La parcelle n°405 ne sera pas inscrite en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elle se situe dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (Puy des Veaux). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> <li>- au regard de sa localisation et de sa superficie, la parcelle correspond à une «extension» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation.</li> <li>- Par ailleurs, le site présente une sensibilité paysagère accrue car il se positionne en entrée du hameau et il surplombe le coteau de Vozelle caractérisé (à l'Ouest de la rue de «Bellevue») pour ses qualités paysagères. Le site correspond à un belvédère dont les vues doivent être maintenues ; incidemment toute nouvelle construction doit être interdite.</li> <li>- Une division foncière n'emporte aucun droit futur à la construction. Les classements et délimitations de zone d'un PLU ne sont pas liés à la délivrance des déclarations préalables qui ont une durée de validité de 5 ans à compter de la date de non opposition. La déclaration préalable pour division foncière ne prévaut pas permis de construire. Ainsi la collectivité n'a aucune garantie de réalisation d'une construction et la déclaration préalable ne fait que cristalliser les droits individuels du pétitionnaire pendant la durée de validité de la DP.</li> </ul>
Mme Madeleine PALISSARD	7	La Brosse : Souhaitait pouvoir construire sur la partie haute des parcelles 582 et 682. Réseaux en place. Un usage agricole paraît difficile sur ces parcelles coincées entre habitations et voie ferrée.	<p>Les parcelles mentionnées ne sont pas inscrites en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles se situent dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (la Brosse). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> <li>- Le PADD s'est également donné pour objectif d'utiliser en priorité les terrains vacants dans les secteurs urbanisés, or les parcelles identifiées correspondent à des espaces «arrière» ne s'inscrivant pas en dents creuses. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. Les zones urbaines sont délimitées au plus près du bâti.</li> <li>- Les espaces interstitiels positionnés entre la bande urbanisée du hameau de la Brosse et la voie ferrée sont quasiment tous déclarés par les agriculteurs comme étant de la «Surface Agricole Utile». Il convient dès lors de ne pas obérer le potentiel agricole de la commune, exploitable par les agriculteurs.</li> </ul> <p>Les délimitations de zone sont alignées sur la limite de parcelle pour éviter toute interprétation. Le rajout de la parcelle n°298 reviendrait à rajouter des surfaces importantes en extension urbaine, incompatible avec le PADD défendu par la collectivité cherchant à optimiser les dents creuses, surtout dans le Chef-Lieu.</p>
M. Bernard BOUSSANGES	8	Chabonne : Souhaite que la parcelle 422 soit constructible. Il estime qu'elle peut être considérée comme une « dent creuse » dans sa partie haute. Tous les réseaux sont en place et le tout-à-l'égout a été réalisé.	<p>La parcelle n°422 ne sera pas inscrite en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elle se situe dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (La Brosse). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> <li>- au regard de sa localisation et de sa superficie, la parcelle correspond à une «extension» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. La parcelle n°422 a une largeur sur rue de plus de 73 mètres.</li> <li>- elle s'inscrit en contact direct d'un ruisseau dont les abords doivent être préservés pour maintenir les possibilités d'inondation temporaire et le corridor écologique aquatique.</li> </ul>

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements ou après arbitrage global
Proposition non suivie

Particuliers concernés	N°	Synthèse des remarques des habitants	Réponses aux remarques des habitants
M. et Mme Norbert VEYSSERE	9	<p>Moulin des Gots : Souhaite que les parcelles 664 (5 ha), 77 et 552 soient constructibles pour 4 ou 5 maisons. Réseaux en place. Sur la parcelle 245, il ne reste qu'un poulailler en place, cette parcelle pourrait aussi être proposée à la construction.</p> <p>Mr VEYSSERE signale que la zone AU prévue pour OAP est très humide et sera difficile à urbaniser, avec des difficultés d'accès.</p>	<p>Les parcelles mentionnées ne seront pas inscrites en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles se situent en périphérie d'un hameau secondaire d'Espinasse-Vozelle (Le Moulin des Gots). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> <li>- au regard de leur localisation et de leur superficie, les parcelles correspondent à des «extensions» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation.</li> <li>- Les parcelles se positionnent en entrée de hameau. Elles présentent de ce fait une sensibilité accrue en matière d'insertion paysagère et ce d'autant plus que ces parcelles s'inscrivent dans un périmètre de protection des abords d'un monument historique (=le château de Puy Vozelle). Leur mise en constructibilité participerait ainsi à un étalement de l'urbanisation le long des voies de la commune.</li> <li>- De manière spécifique, les parcelles n°552 et 245 sont particulièrement isolées et en retrait de toute secteur aggloméré. Enfin, la parcelle n°245 présente une sensibilité paysagère accrue au regard de sa visibilité sur le coteau de Vozelle qui a justifié son classement en zone Np.</li> </ul> <p>La zone AU dont le but est de renforcer le coeur de village est sensible à l'eau ; des dispositifs de traitement intégré et de gestion de l'eau constitue une priorité de l'aménagement du site. L'Orientatation d'Aménagement et de Programmation couvrant le secteur prévoit dans ses objectifs «une gestion optimale des eaux pluviales du site» ainsi que plusieurs orientations spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Les zones humides et fossés existants ainsi que les boisements présents sur site devront être maintenus. Les haies bocagères devront être conservées.</li> <li>- Les espaces publics intégreront dans leur composition paysagère une gestion des eaux pluviales en surface,</li> <li>- Les espaces publics créés seront polyvalents et multi-usages (accueil de bassins de rétention des eaux pluviales, aire de jeux pour enfants, aire de détente et de repos pour les adultes).</li> <li>- Des illustrations de principe montrent les principes d'aménagement paysager intégrant les eaux pluviales. Enfin, des règles renforcées de traitement des eaux pluviales sont indiquées dans le règlement écrit (récupération et stockage des eaux sur les parcelles) et des fossés identifiés au règlement graphique doivent être préservés de toute transformation.</li> </ul> <p>L'OAP identifie 2 nouveaux accès pour les véhicules : l'un depuis la rue de l'Eglise qui dessert déjà plusieurs constructions et l'autre depuis le chemin rural à l'Ouest dont l'aménagement sera renforcé. Deux cheminements piétons visent à assurer la greffe de l'opération au coeur de village</p>
M. et Mme Daniel COMBARET	10	<p>Chabonne : Demandent que les parcelles 810, 812, et 814 (environ 4575 m2) soient constructibles dans la partie haute, vers la parcelle déjà construite.</p>	<p>Les parcelles mentionnées ne sont pas inscrites en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles se situent dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (les Cotes). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. - Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> <li>- Le PADD s'est également donné pour objectif d'utiliser en priorité les terrains vacants dans les secteurs urbanisés, or les parcelles identifiées correspondent à des espaces «arrières» ne s'inscrivant pas en dents creuses. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. Les zones urbaines sont délimitées au plus près du bâti.</li> <li>- Enfin le maintien de ce secteur en zone agricole se justifie afin de ne pas altérer davantage le potentiel économique de cette enclave agricole qui plus est en coeur de zone.</li> </ul>
M. Benoît NOBLET	11	<p>Les Loubières – Les Joncs : La parcelle 551 est déjà construite, ce serait bien de prolonger avec la parcelle 552.</p> <p>Pas possible de faire ne serait-ce qu'un abri ou une piscine.</p>	<p>La parcelle n°552 ne sera pas inscrite en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De par sa situation cette parcelle ne peut être considérée comme une dent creuse mais bien comme une extension positionnée en second rang d'une bande urbanisée le long des Loubières. Une dent creuse correspond à un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. Les zones urbaines sont délimitées au plus près du bâti.</li> <li>- elle se situe dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (les Loubières). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> <li>- la parcelle n°552 est constructible sur une bande de 12 mètres environ, dans le prolongement du jardin de la parcelle n°551 : elle permet donc d'ores et déjà la réalisation d'une piscine ou d'un abri de jardin.</li> </ul> <p>Un règlement de PLU ne peut distinguer les types d'agriculture ou les modes culturales.</p>

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements ou après arbitrage global
Proposition non suivie

Particuliers concernés	N°	Synthèse des remarques des habitants	Réponses aux remarques des habitants
M. Yannick BOISSONNET	12	<p><u>Les Loubières – Les Joncs</u> : Même demande que la n° 11 mais sur les parcelles 548 et 549. Pas possible de faire ne serait-ce qu'un abri ou une piscine.</p> <p>Le découpage agricole n'est pas justifié. Les parcelles ne sont pas exploitées. Et l'accès est difficile pour toute cette bande (des parcelles 180 à 557.)</p> <p>En outre, Mr BOISSONNET se demande quelle est la justification de mettre en UB les parcelles 684 et 685, situées à l'extrémité Nord-Est de cette zone (Ecoquartier ?). Il y aurait peut-être une compensation à trouver entre ces 2 zones.</p> <p>Mr BOISSONNET signale que la zone AU prévue pour OAP est très humide et sera difficile à urbaniser, avec des difficultés d'accès. 70 logements prévus c'est beaucoup trop !</p>	<p>La parcelle n°548 est d'ores et déjà constructible. La parcelle n°549 ne sera pas inscrite en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De par sa situation cette parcelle ne peut être considérée comme une dent creuse mais bien comme une extension positionnée en second rang d'une bande urbanisée le long des Loubières. Une dent creuse correspond à un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. Les zones urbaines sont délimitées au plus près du bâti. Les zones agricoles ne s'arrêtent pas aux limites de parcelles. Les fonds de parcelle constituent des espaces d'accompagnement aux surfaces agricoles utiles.</li> <li>- elle se situe dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (les Loubières). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> <li>- la parcelle n°549 est constructible sur une bande de 11 mètres environ, dans le prolongement du jardin de la parcelle n°548 : elle permet donc d'ores et déjà la réalisation d'une piscine ou d'un abri de jardin.</li> <li>- Les parcelles n°684 et 685 sont classées en zones UB car elles sont en cours d'urbanisation.</li> </ul> <p>La zone AU dont le but est de renforcer le cœur de village est sensible à l'eau ; des dispositifs de traitement intégré et de gestion de l'eau constitue une priorité de l'aménagement du site. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation couvrant le secteur prévoit dans ses objectifs «une gestion optimale des eaux pluviales du site» ainsi que plusieurs orientations spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Les zones humides et fossés existants ainsi que les boisements présents sur site devront être maintenus. Les haies bocagères devront être conservées.</li> <li>- Les espaces publics intégreront dans leur composition paysagère une gestion des eaux pluviales en surface,</li> <li>- Les espaces publics créés seront polyvalents et multi-usages (accueil de bassins de rétention des eaux pluviales, aire de jeux pour enfants, aire de détente et de repos pour les adultes).</li> <li>- Des illustrations de principe montrent les principes d'aménagement paysager intégrant les eaux pluviales. Enfin, des règles renforcées de traitement des eaux pluviales sont indiquées dans le règlement écrit (récupération et stockage des eaux sur les parcelles) et des fossés identifiés au règlement graphique doivent être préservés de toute transformation.</li> </ul> <p>L'OAP identifie 2 nouveaux accès pour les véhicules : l'un depuis la rue de l'Eglise qui dessert déjà plusieurs constructions et l'autre depuis le chemin rural à l'Ouest dont l'aménagement sera renforcé. Deux cheminements piétons visent à assurer la greffe de l'opération au cœur de village</p> <p>Avec 70 logements sur une superficie de 5,2 ha (soit une densité moyenne de 13 lg/ha) le site de projet répond à la densité minimale exigée par le SCOT (10 logements par hectare). Il s'agit également de densifier le cœur de village pour assurer la pérennité des équipements et commerces.</p>
M. Patrick AURAND	13	<p><u>Champodon</u> : La parcelle n° 5 est construite (par sa belle-fille) en limite Nord-Est. Serait intéressé par la partie gauche de la parcelle de sa belle-fille.</p> <p>Tous les réseaux sont en place.</p>	<p>Le règlement de la zone A agricole permet la réalisation d'extension mais pas de nouvelle construction. Au regard de son isolement, le secteur est inscrit en zone agricole.</p> <p>Par ailleurs, le secteur n'est pas voué à accueillir de nouvelles constructions car il se situe en dehors de tout secteur aggloméré, à l'écart du centre-village prioritaire pour accueillir les nouvelles urbanisations.</p>
M. et Mme Pascal GETENET	14	<p><u>La Chaume des Daims</u> : Sur la parcelle 630 il y a un abri à moutons qui se trouve en zone UB. Le reste de la parcelle est en zone Agricole.</p> <p>Tous les réseaux sont en place.</p> <p>Une compensation pourrait être trouvée en alignant le fond des parcelles comme figuré ci-dessous (pointillés fuchsia) et en mettant le haut de la parcelle 630 en UB.</p>	<p>La parcelle n°630 est réalignée sur une délimitation entre la zone urbaine et agricole de manière à créer un ensemble urbain continu et à prendre en compte la construction existante.</p>
M. et Mme José GACHE	15	<p>Plan d'ensemble remis en main propre.</p> <p><u>La Chaume des Daims</u>, route de Vichy.</p> <p>La parcelle 559 est bien en UB (comme dans l'ancien PLU) mais les parcelles 557 et 461 ne le sont plus (contrairement à l'ancien PLU). La parcelle 559 est déjà aménagée pour des constructions (chemins d'accès et réseaux) dans le but d'un lotissement de 10 maisons y compris sur les parcelles 557 et 461.</p>	<p>La parcelle n°557 ne sera pas inscrite en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De par sa situation, cette parcelle se positionne en retrait des axes de desserte, en second rang. Elle ne bénéficie d'aucun accès direct. L'existence d'aménagements sur le terrain voisin ne préjuge pas d'une desserte et n'impose pas une constructibilité des terrains adjacents.</li> <li>- La parcelle n°557 ne peut également être considérée comme une dent creuse mais bien comme une extension. Les zones urbaines sont délimitées au plus près du bâti ; ainsi les zones agricoles ne s'arrêtent pas aux limites de parcelles. Les fonds de parcelle constituent des espaces d'accompagnement aux surfaces agricoles utiles.</li> <li>- Enfin la parcelle se situe dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (les Loubières). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> </ul> <p>Concernant le type d'agriculture possible, un PLU ne réglemente pas les typologies culturales. Dès lors que les zones sont classées en A, toutes les formes d'agriculture sont possibles.</p>

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements ou après arbitrage global
Proposition non suivie

Particuliers concernés	N°	Synthèse des remarques des habitants	Réponses aux remarques des habitants
M. et Mme ELZEARD	16	Plan extrait du cadastre remis, pour localiser la parcelle. <u>Centre bourg</u> , proche de l'OAP. La parcelle n° 191 est incluse dans le diverticule Nord de l'OAP ; ils se demandent s'ils auront le droit de construire sur cette parcelle (1400 m2) sur laquelle un cheminement piétonnier est prévu.	Afin d'éviter toute ambiguïté sur le niveau de constructibilité de la parcelle et sur les largeurs d'emprises nécessaires pour assurer la pérennité du cheminement piéton identifié en OAP, il est proposé l'instauration d'un emplacement réservé sur la parcelle n°191 d'une largeur de 3 mètres.
Mme PETELAT	17	<u>Bois de l'Eau</u> . Les parcelles 100 et 518 étaient constructibles dans l'ancien PLU (zone artisanale), elles ne le sont plus. Ils ont payés des droits de succession, pensant vendre en terrain à bâtir.	La commune a fixé comme premier objectif de son PADD la préservation stricte de deux espaces naturels remarquables parmi lesquels la forêt de Charneil. Cette dernière connaît en effet depuis de nombreuses années différentes formes de pression (avancée de l'urbanisation, développement d'espèces invasives liées à des plantations exogènes...). Ainsi toutes les lisières forestières du Bois de Charneil sont protégées strictement par la délimitation de zones naturelles N mais aussi par l'instauration d'espaces boisés classés. Les parcelles n° 100 et 518 s'inscrivent spécifiquement dans ce cas de lisières sensibles. Elles ne sont donc pas vouées à être urbanisées. Par ailleurs, les parcelles se situent dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (Bois de l'eau). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
M. Gii MACHEBEUF	18	<u>Les Loubières</u> . Mr Machebeuf m'indique que les parcelles 683, 684, 685 et 699 sont réservées pour un écoquartier, qu'en est-il exactement ? Il voudrait aussi savoir quelles sont les contraintes d'un Bois Classé. Il semble qu'un Bois classé se situe sur sa parcelle n° 295, est-ce bien utile ici alors qu'un Bois classé, plus conséquent, se situe en haut à droite de la parcelle 295, au-dessus des parcelles 409 et 253, bien moins contraignant puisque sur zone agricole. Mr Machebeuf m'indique qu'à l'origine ces parcelles étaient d'anciennes vignes et friches sur lesquelles il a volontairement laissé pousser quelques arbres.	Les parcelles n°683, 684, 685 et 699 sont inscrites dans le cadre d'un permis d'aménager en cours d'urbanisation. Ce lotissement étant privé, les objectifs encadrant la réalisation de l'opération appartiennent au lotisseur. La collectivité n'a pas déterminé de règles ou de principes érigent ce secteur en écoquartier. Les règles d'un EBC sont définies à la page 20 du règlement écrit. S'agissant d'une ancienne vigne / friche, la collectivité accepte la suppression de l'EBC sur la parcelle n°295.
M. Jérémy PIROUX	19	<u>Ouest des coteaux de Vozelle</u> Vérifie que la zone agricole, sur laquelle se trouvent des parcelles qu'il exploite (en-dessous des coteaux de Vozelle) est bien en zone A, ce qui est le cas. Mr Piroux signale, que <u>suite aux travaux connexes</u> réalisés dans le cadre de l'autoroute un certain nombre des éléments du règlement graphique ne sont pas à jour. Il signale, dans la zone qu'il connaît, un bosquet supprimé et une haie plantée récemment.	Après vérification, nous confirmons que tous les bosquets et haies dans le secteur ont été supprimés récemment. Le règlement graphique supprimera les mesures réglementaires de protection en conséquence.

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements ou après arbitrage global
Proposition non suivie

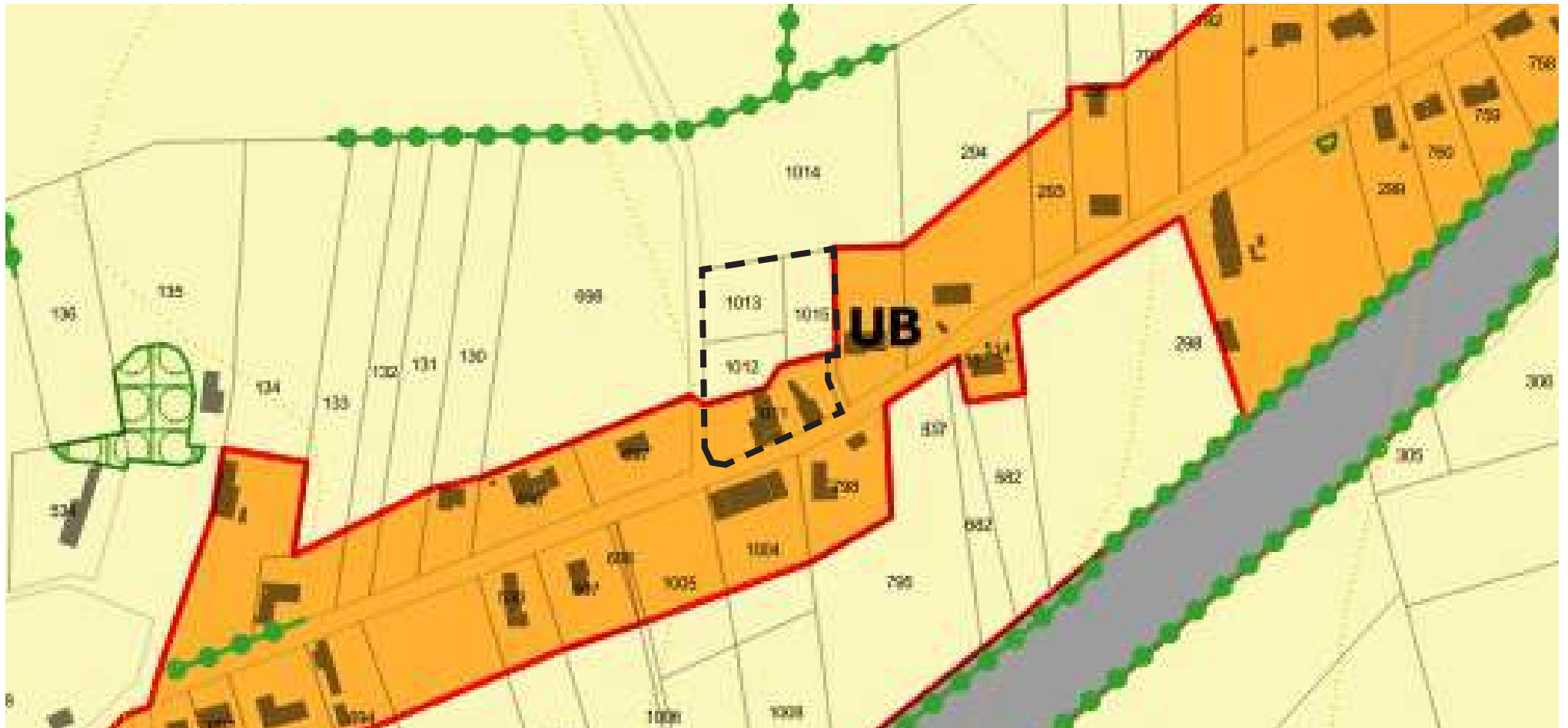
Particuliers concernés	N°	Synthèse des remarques des habitants	Réponses aux remarques des habitants
Mme Marie-Claude MARTIN	20	<p>La Brosse Parcelle proche du chemin du Ferrage (en dessous de la parcelle 22). Mme Martin souhaiterait que le bout de la parcelle 23 soit constructible, dans l'alignement des constructions existantes.</p>	<p>La parcelle n°23 ne sera pas inscrite en zone constructible car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elle se situe dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle. Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> <li>- La mise en constructibilité de la parcelle conduirait à poursuivre un étalement de l'urbanisation de manière linéaire, en contradiction avec les orientations du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Vichy.</li> <li>- Par ailleurs, le PADD de la commune cherche à utiliser en priorité les terrains vacants en secteur urbanisé ce qui n'est pas le cas pour la parcelle en question.</li> <li>- Enfin, il doit être noté que la parcelle n°23 jouxte un bâti protégé au titre du patrimoine local. L'urbanisation de la parcelle pourrait impacter la perception de ce bâti en entrée de hameau.</li> </ul>
M. Paul et Jean-Marie DESCHOMET	21	<p>Champodon Regrette que la parcelle 565 ne soit plus constructible jusqu'au bois dans le projet du nouveau PLU.  Pour son fils Jean-Marie, la parcelle n° 2 n'est plus constructible alors que tous les réseaux sont en place.</p>	<p>Les parcelles n°2 et 565 ne seront pas inscrites en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles se situent en périphérie d'un secteur non aggloméré de la commune, très secondaire à l'échelle d'Espinasse-Vozelle. Or, les hameaux et les écarts ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.</li> <li>- au regard de la localisation et de la superficie des parcelles, celles-ci correspondent à des «extensions» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres.</li> </ul> <p>En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. La parcelle n°2 mesure plus de 75 mètres de large et la n°565 plus de 180m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par ailleurs, la parcelle n°2 se positionne à proximité directe des emprises autoroutières et la n°565 en lisière de forêt. De par leur situation ces parcelles présentent des sensibilités paysagères et une forte visibilité.</li> </ul>
M. Jean LAMOUREUX	22	<p>Centre bourg Vérifie que sa parcelle n° 185 (proche de l'OAP) est toujours en zone constructible.</p>	<p>La parcelle n°185 est bien inscrite en zone UB constructible.</p>
Mme Christelle BAUGET	23	<p>Vozelle, Chaume des Daims Les parcelles 715 et 718 se trouvent en zone Agricole avec le nouveau PLU. L'une est en cours de construction suite à l'obtention du permis de construire. Toutes les 2 sont classées en lotissement et donc protégées pendant 5 ans par le code de l'urbanisme à compter de la date du certificat de non opposition validé par la mairie.</p>	<p>A l'heure de la révision du PLU, aucune construction n'a été réalisée. L'obtention d'un permis de construire n'interfère en rien et n'impose aucunement le type de classement au PLU.</p> <p>Par une jurisprudence du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, « le document d'urbanisme applicable aux demandes de permis de construire est celui en vigueur à la date à laquelle a été délivrée l'autorisation de lotir (permis d'aménager) et ce, pendant un délai de cinq ans à compter de la réception, par l'administration, de la déclaration d'achèvement du lotissement ». En conséquence, si le PLU est modifié après obtention du permis d'aménager et que le permis de construire est déposé dans les 5 ans de la réception de la déclaration d'achèvement des travaux, le permis de construire est soumis à l'ancien PLU. En revanche, si le permis de construire est déposé après le délai de 5 ans suivant la réception de la déclaration d'achèvement des travaux, le permis de construire est soumis au nouveau PLU.» Il n'y a dès lors pas d'erreur de droit ou de délimitation.</p>

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements ou après arbitrage global
Proposition non suivie

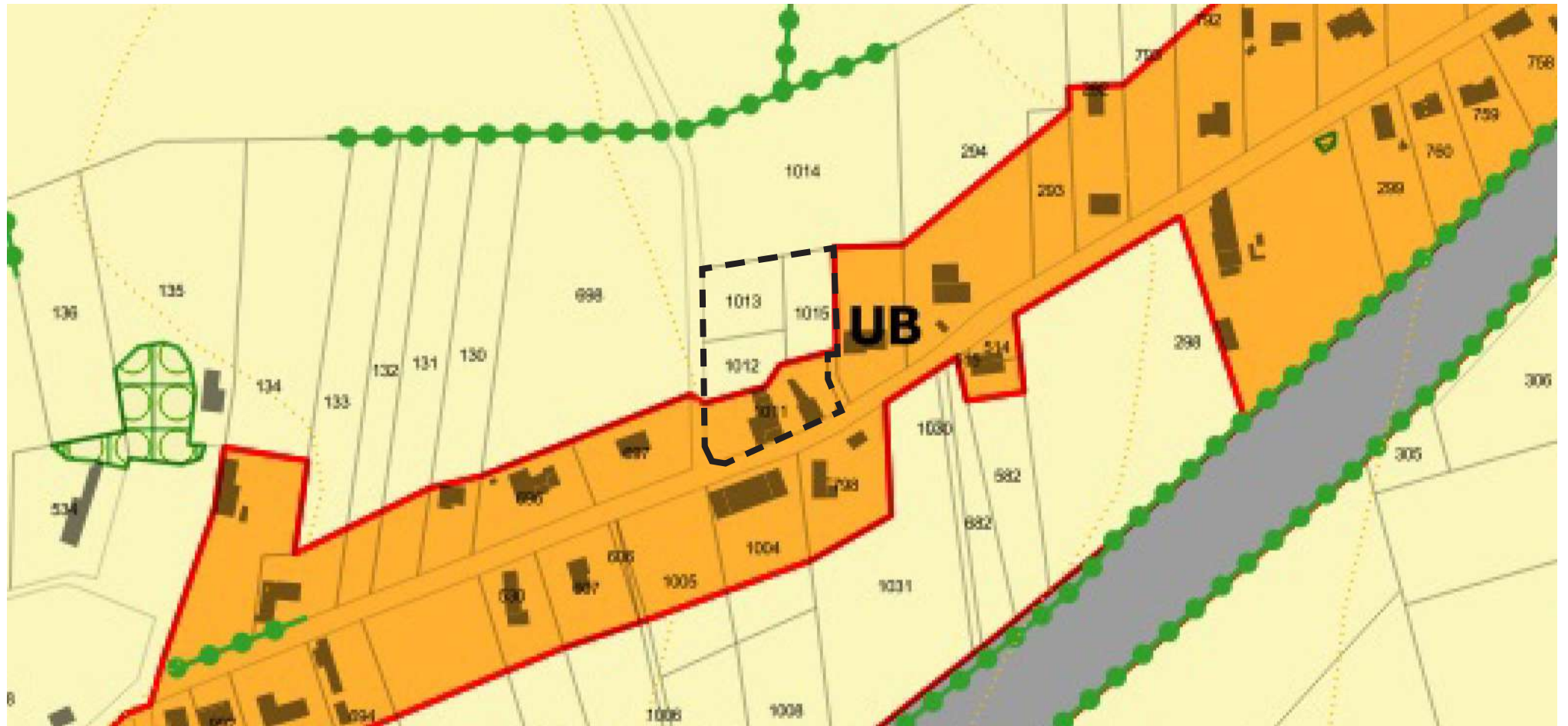
Particuliers concernés	N°	Synthèse des remarques des habitants	Réponses aux remarques des habitants
M. Michel ROZIER	24	<p><u>Les Varennes</u> (en face de SOFAMA Chanel) Sa maison est sur la parcelle 377. Il demande que les parcelles 377 et 412 soient constructibles dans l'alignement de la parcelle 410. Tous les réseaux existent.</p>	<p>Les parcelles mentionnées ne sont pas inscrites en zone constructible UB car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au regard de leur localisation, les parcelles correspondent à des «extensions» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. Seule l'opération en coeur de village est fléchée comme devant supporter les extensions de l'urbanisation du Chef-Lieu d'Espinasse.</li> <li>- Le site se positionne en entrée de hameau et présente donc une sensibilité paysagère accrue.</li> <li>- Le site se positionne face à la SOFAMA, sur un axe routier particulièrement fréquenté et présentant des nuisances sonores accrues,</li> <li>- La sensibilité environnementale du site est également identifiée en raison de l'existence d'une zone humide à protéger au Nord de la parcelle n°412. L'urbanisation de la parcelle n'est dès lors pas envisageable.</li> </ul>
M. Philippe DELAURAT	25	<p><u>Zone AU</u> : Signale des difficultés à venir sur l'OAP du fait que c'est une zone humide (une mouillère), de plus sur une zone de risque gonflement-retrait des argiles.</p> <p><u>La Brosse</u> : Demande de mettre en zone UB dans l'alignement des parcelles déjà prévues en UB. Voir traits fuschia sur relevé ci-à droite</p>	<p>Les risques de retrait gonflement des argiles concernent tout le Chef-Lieu d'Espinasse-Vozelle. Des prescriptions spéciales encadrent la constructibilité de tout terrain concerné sur la commune.</p> <p>Concernant le caractère humide de la zone AU, celle-ci fait l'objet de dispositifs de traitement intégré et de gestion de l'eau. Ce point est affiché comme un objectif prioritaire de l'Orientation encadrant l'aménagement du site. Plusieurs orientations spécifiques sont également prises en matière de traitement de l'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Les zones humides et fossés existants ainsi que les boisements présents sur site devront être maintenus. Les haies bocagères devront être conservées.</li> <li>- Les espaces publics intégreront dans leur composition paysagère une gestion des eaux pluviales en surface,</li> <li>- Les espaces publics créés seront polyvalents et multi-usages (accueil de bassins de rétention des eaux pluviales, aire de jeux pour enfants, aire de détente et de repos pour les adultes).</li> <li>- Des illustrations de principe montrent les principes d'aménagement paysager intégrant les eaux pluviales. Enfin, des règles renforcées de traitement des eaux pluviales sont indiquées dans le règlement écrit (récupération et stockage des eaux sur les parcelles) et des fossés identifiés au règlement graphique doivent être préservés de toute transformation.</li> </ul> <p style="color: red;">N'ayant pas le numéro de la parcelle dont se prévaut le pétitionnaire, il ne peut être apporté de précisions sur l'alignement des parcelles prévues.</p>
M. Richard DEHE (SCEA du Pouzat)	26	<p>Demande si l'installation des panneaux photovoltaïque est possible en zone agricole (A).</p>	<p>Le règlement écrit de la zone A prévoit à son article 1er que sont interdits «tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales, au rétablissement des corridors écologiques et à la prévention des risques naturels».</p> <p>Ainsi les «parcs solaires» (c'est-à-dire l'installation au sol d'ouvrage de production d'électricité d'origine solaire) sont de fait interdits car ils ne sont pas nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles. En revanche, l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments (mur ou toiture) est autorisée.</p> <p>Afin d'éclaircir le sujet, le règlement précisera que les installations au sol sont interdites ; liberté est laissée aux bâtiments implantés en zone agricole de se «vêtir» d'installations solaires.</p>
M. et Mme Maurice VIRMOUX	27	<p><u>Zone AU</u> : Signale que cette zone est très humide.</p> <p><u>Centre bourg</u> : Demande que sa parcelle 363 (derrière le cimetière) soit maintenue constructible ; tous les réseaux sont en place</p>	<p>Concernant le caractère humide de la zone AU, celle-ci fait l'objet de dispositifs de traitement intégré et de gestion de l'eau. Ce point est affiché comme un objectif prioritaire de l'Orientation encadrant l'aménagement du site. Plusieurs orientations spécifiques sont également prises en matière de traitement de l'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- «Les zones humides et fossés existants ainsi que les boisements présents sur site devront être maintenus. Les haies bocagères devront être conservées.</li> <li>- Les espaces publics intégreront dans leur composition paysagère une gestion des eaux pluviales en surface,</li> <li>- Les espaces publics créés seront polyvalents et multi-usages (accueil de bassins de rétention des eaux pluviales, aire de jeux pour enfants, aire de détente et de repos pour les adultes).</li> <li>- Des illustrations de principe montrent les principes d'aménagement paysager intégrant les eaux pluviales. Enfin, des règles renforcées de traitement des eaux pluviales sont indiquées dans le règlement écrit (récupération et stockage des eaux sur les parcelles) et des fossés identifiés au règlement graphique doivent être préservés de toute transformation.</li> </ul> <p>La présence d'équipements et réseaux (eaux usées, eau potable...) n'induit un classement en zone urbaine. Pour rappel, d'après l'article R.151-22 du code de l'urbanisme «peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune <u>équipés ou non</u>...».</p> <p>Au regard de ses superficie et dimension, la parcelle n°363 correspond à une «extension» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. La parcelle repérée, positionnée en périphérie de l'enveloppe urbanisée du Chef-Lieu, représente une largeur supérieure à 74 mètres et ne peut être considéré une dent creuse.</p>

Prise en compte totale de la proposition
Prise en compte partielle ou intégration avec des ajustements ou après arbitrage global
Proposition non suivie

Particuliers concernés	N°	Synthèse des remarques des habitants	Réponses aux remarques des habitants
Mme Véronique GUILLEMARD	27 B	voir aussi courrier remis <u>Centre bourg - Pré Poirier</u> : Demande que sa parcelle 676 soit maintenue constructible.	La parcelle n°676 n'est pas inscrite en zone constructible UA car : - au regard de sa localisation, elle se positionne non seulement en périphérie de l'enveloppe urbanisée du Chef-Lieu mais aussi en second rang d'une bande d'ores et déjà urbanisée. Cette parcelle ne peut dès lors être considérée comme une dent creuse c'est-à-dire «un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres». Le PADD s'est donné pour objectif d'utiliser en priorité les terrains vacants dans les secteurs urbanisés, or la parcelle n°676 correspond à des espaces «arrières» ne s'inscrivant pas en dents creuses. Les zones urbaines sont délimitées au plus près des bâtis existants. - Par ailleurs, la situation en haut de côteau génère une forte exposition de la parcelle qui induit aussi une sensibilité paysagère accrue
M. Denis BEAUPARLANT & M. Eric POMAREL	28	<u>Les Varennes</u> : : Demande que les parcelles 183 et/ou 184 soient constructibles projet de construction de maison individuelle <u>Un fils d'agriculteur peut-il construire une maison individuelle en zone agricole A ?</u>	Les parcelles n°183 et 184 ne sont pas inscrites en zone constructible car elles sont isolées, en retrait de tout secteur aggloméré. Or, en dehors du comblement des «dents creuses», seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux. Un <u>fils</u> d'agriculteur ne peut construire de maison individuelle en zone A. Seul un <u>agriculteur</u> valablement inscrit peut construire en zone A (c'est-à-dire bénéficiant d'une autorisation d'exploiter par la DDT, inscrit au régime de protection agricole à la MSA). De plus, un agriculteur ne peut construire en zone A que des constructions et / ou des installations présentant un lien nécessaire et fonctionnel avec une exploitation agricole (exemple : siège d'exploitation,...). Un agriculteur ne peut dès lors construire une maison individuelle en dehors de ce cadre.
M. et Mme Michèle et Jean-Pierre BETTIGA	29	<u>Vozelle, Chaume des Daims</u> Son habitation se trouve sur la parcelle 719. La parcelle 715 appartient à leur fille, Mme Bauget qui avait prévu d'y construire une maison pour se rapprocher de ses parents âgés.. Cette parcelle était constructible dans l'ancien PLU et est viabilisée et comporte une sortie directe aménagée sur la route de Vichy.	La parcelle n°715 n'est pas inscrite en zone constructible UB car : - Le classement en zone U au précédent PLU de même que la présence d'équipements et réseaux (eaux usées, eau potable...) n'induisent pas nécessairement un classement en zone urbaine. Pour rappel, d'après l'article R.151-22 du code de l'urbanisme «peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune <u>équipés ou non</u> ...». - Le secteur identifié se situe dans un hameau (La Chaume des Daims). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux. - Au regard de leur localisation, <u>les parcelles correspondent à des «extensions» de l'urbanisation c'est-à-dire des parcelles positionnées en dehors de l'enveloppe «urbaine» actuelle de la commune</u> . Elles ne peuvent dès lors pas être considérées comme des dents creuses. Elles sont donc des extensions urbaines.
M. Christophe BERNARDIN	30	Champodon Regrette que la parcelle 297 ne soit plus constructible Tous réseaux en place, habitations de l'autre côté de la route sur la commune de Vendat.  Projet de vente pour bénéficier d'un apport financier en prévision de leur âge avancé..	La parcelle n°297 n'est pas inscrite en zone constructible UB car : - elle se situe en périphérie d'un secteur non aggloméré de la commune, très secondaire à l'échelle d'Espinasse-Vozelle. Or, les hameaux et les écarts ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux. - au regard de la localisation et de la superficie de la parcelle, celle-ci correspond à une «extension» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. - Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune s'est donné pour objectif d'utiliser en priorité les terrains vacants dans les secteurs urbanisés, or la parcelle n°297 ne s'inscrit pas dans une enveloppe urbanisée.

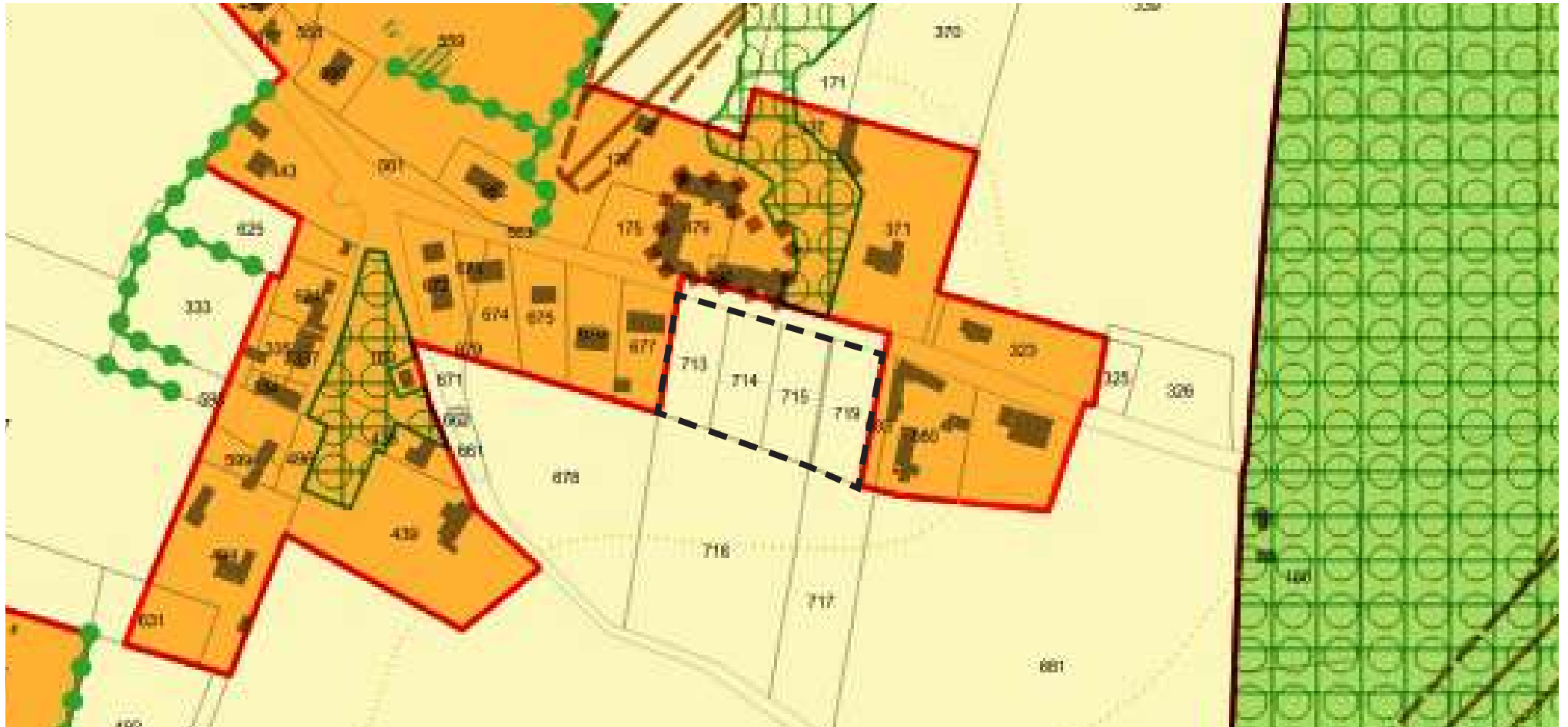
**DEMANDE DE MME GISÈLE MOISSANT**

- Classer les parcelles n°1012, 1013 et 1015 en zone constructible (comme l'ancien PLU) car les terrains ont été bornés suite à une succession.

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

Les parcelles ne seront pas inscrites en zone constructible UB car :

- Ni le bornage, ni les rapports de succession ne constituent des motifs de classement de zones au titre de l'urbanisme.
- Elles se situent dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (la Brosse). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisme. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisme. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- Au regard de leur localisation, les parcelles correspondent à des «extensions» de l'urbanisme. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisme.
- Par ailleurs, le site se positionne en entrée de hameau et présente donc une sensibilité paysagère accrue.

**DEMANDE DE MME ROIMOUX-VIDAL**

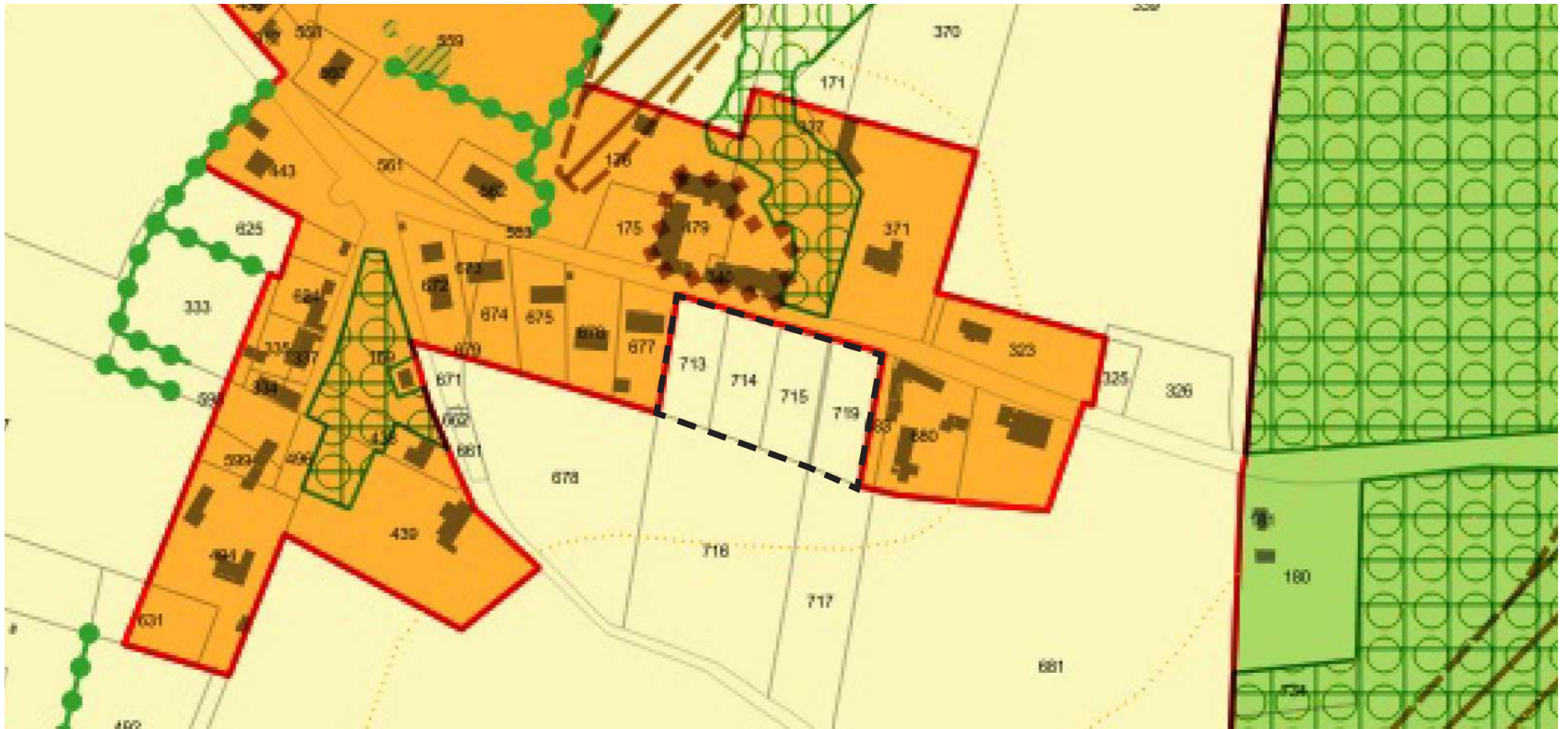
Classer les parcelles n°713, 714, 715, 719 en zone constructible car :

- parcelle n°713 vendue en terrain constructible,
- parcelle n°714 vendue en terrain constructible,
- parcelle n°715 : un permis de construire a été délivré,
- parcelle n°719 vendue en terrain constructible, présence d'un garage et d'un poulailler
- toutes les parcelles sont desservies par les réseaux (eaux usées, eau potable, EDF, routes).
- cela permettrait de combler une dent creuse.

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

Les parcelles ne seront pas inscrites en zone constructible UB car :

- Les actes contractuels (ventes de terrain entre particuliers) ne constituent pas des motifs de classement de zones au titre de l'urbanisme.
- De même, la présence d'équipements et réseaux (eaux usées, eau potable...) n'induit pas obligatoirement un classement en zone urbaine. Pour rappel, d'après l'article R.151-22 du code de l'urbanisme «peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non...».
- La délivrance d'une autorisation d'urbanisme individuelle de type permis de construire



n'induit pas non plus le type de classement de zone. Le pétitionnaire peut en effet ne pas réaliser la construction pour laquelle il a obtenu une autorisation qui est valide durant un temps déterminé (3 ans).

- Le secteur identifié se situe dans un hameau (la Chaume des Daims). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- Au regard de leur localisation, les parcelles correspondent à des «extensions»

de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. Les parcelles repérées représentent une largeur supérieure à 92 mètres ; elles sont donc des extensions urbaines.

**DEMANDE DE MME ROBIN-LACHASSINE (ET SES 2 FILS)**

- Classer la parcelle n°138 en zone constructible (comme l'ancien PLU). 7 à 8 lots étaient prévu. Un certificat d'urbanisme a été délivré en 2016.
- La parcelle est desservie par les réseaux (eaux usées, eau potable, EDF, routes).



#### PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE

- Un certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Ce document d'information n'induit pas le type de classement de zone quand bien même celui-ci permet de conserver des droits à construire pendant la durée de validité du C.U. Hors période de validité, le C.U. n'emporte plus aucun effet sur la constructibilité des terrains.
- De même, la présence d'équipements et réseaux (eaux usées, eau potable...) n'induit un classement en zone urbaine. Pour rappel, d'après l'article R.151-22 du code de l'urbanisme «peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non...».
- Le secteur identifié se situe dans un hameau (La Brosse). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- Au regard de leur localisation, la parcelle est détachée du reste du tissu urbanisé du fait de son encadrement par deux voies périphériques. Elle correspond à une «extension» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible.

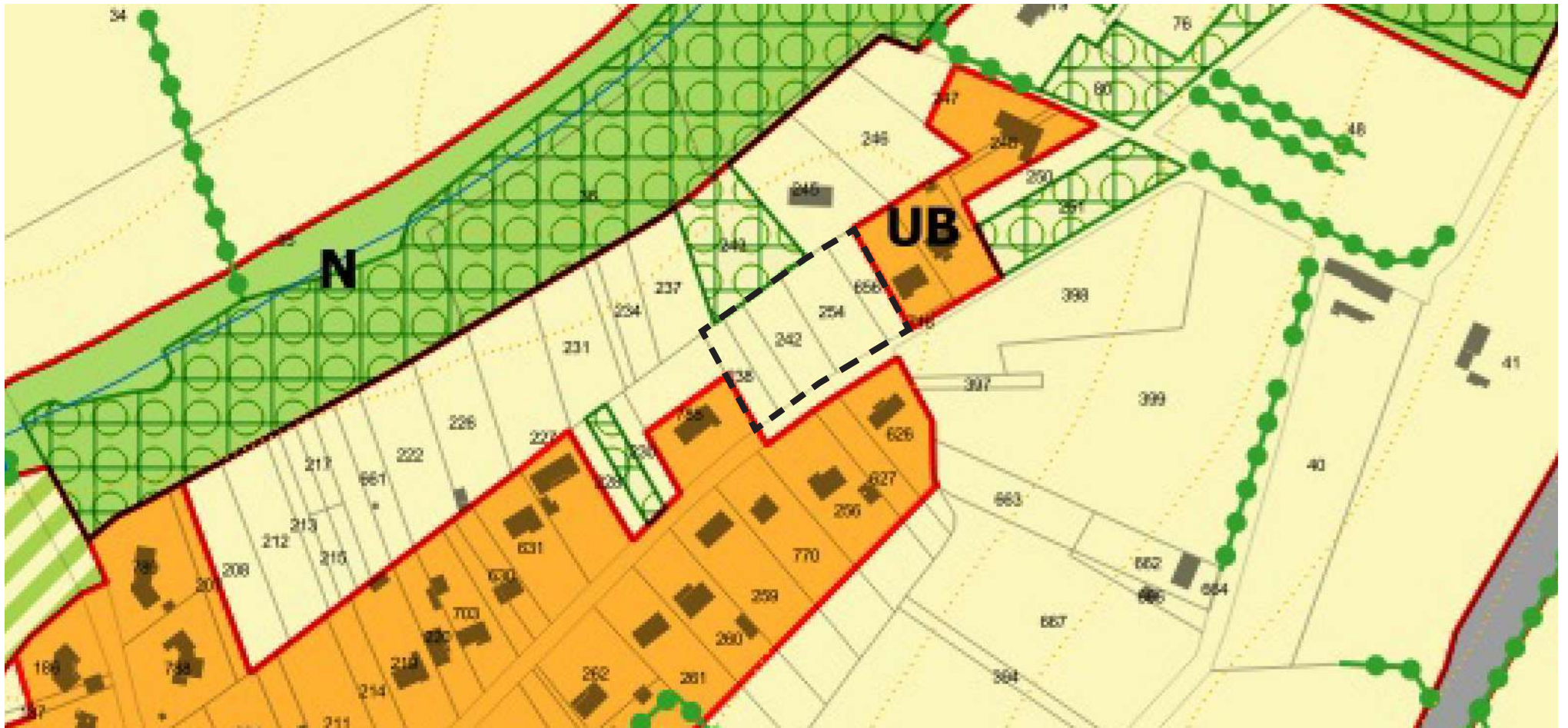
**DEMANDE DE M. CHRISTIAN TERRENOIRE**

- Classer les parcelles n°23 et 24 en zone constructible. Elles ont été achetées en 2001 dans ce but. La parcelle n°23 porte des cabanons.



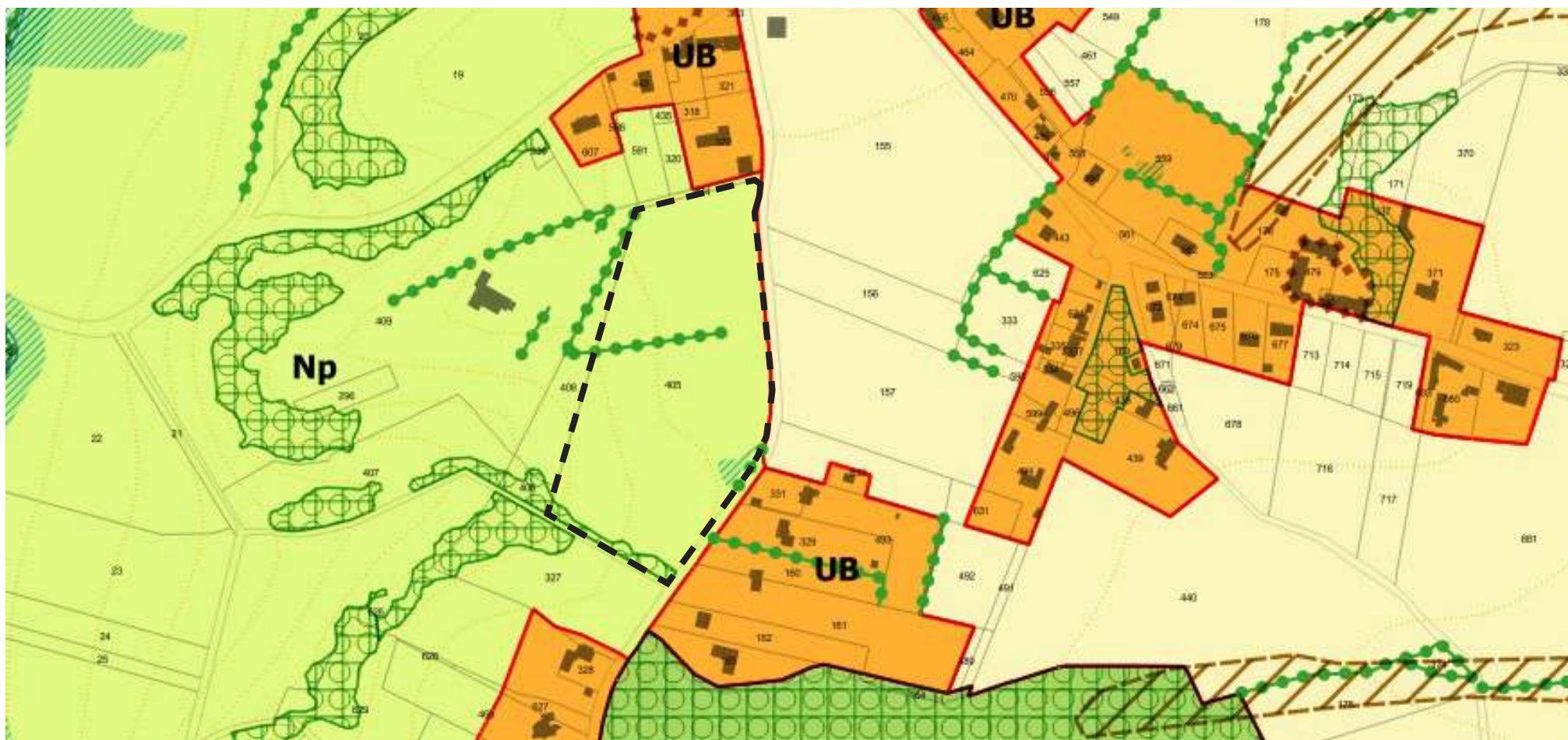
**DEMANDE DE MME RENÉ NOURRISSAT ET SES FILS**

- Classer les parcelles n°238, 239, 242, 254 et 656 en zone constructible car la parcelle n°245 est déjà construite et elles sont desservies par les réseaux.



## PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE

- La présence d'équipements et réseaux (eaux usées, eau potable...) n'induit un classement en zone urbaine. Pour rappel, d'après l'article R.151-22 du code de l'urbanisme «peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non...».
- Le secteur identifié se situe à l'extrémité d'un hameau (Les Cotes). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- Au regard de leur localisation, les parcelles correspondent à des «extensions» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. Les parcelles repérées représentent une largeur supérieure à 78 mètres ; elles sont donc des extensions urbaines.



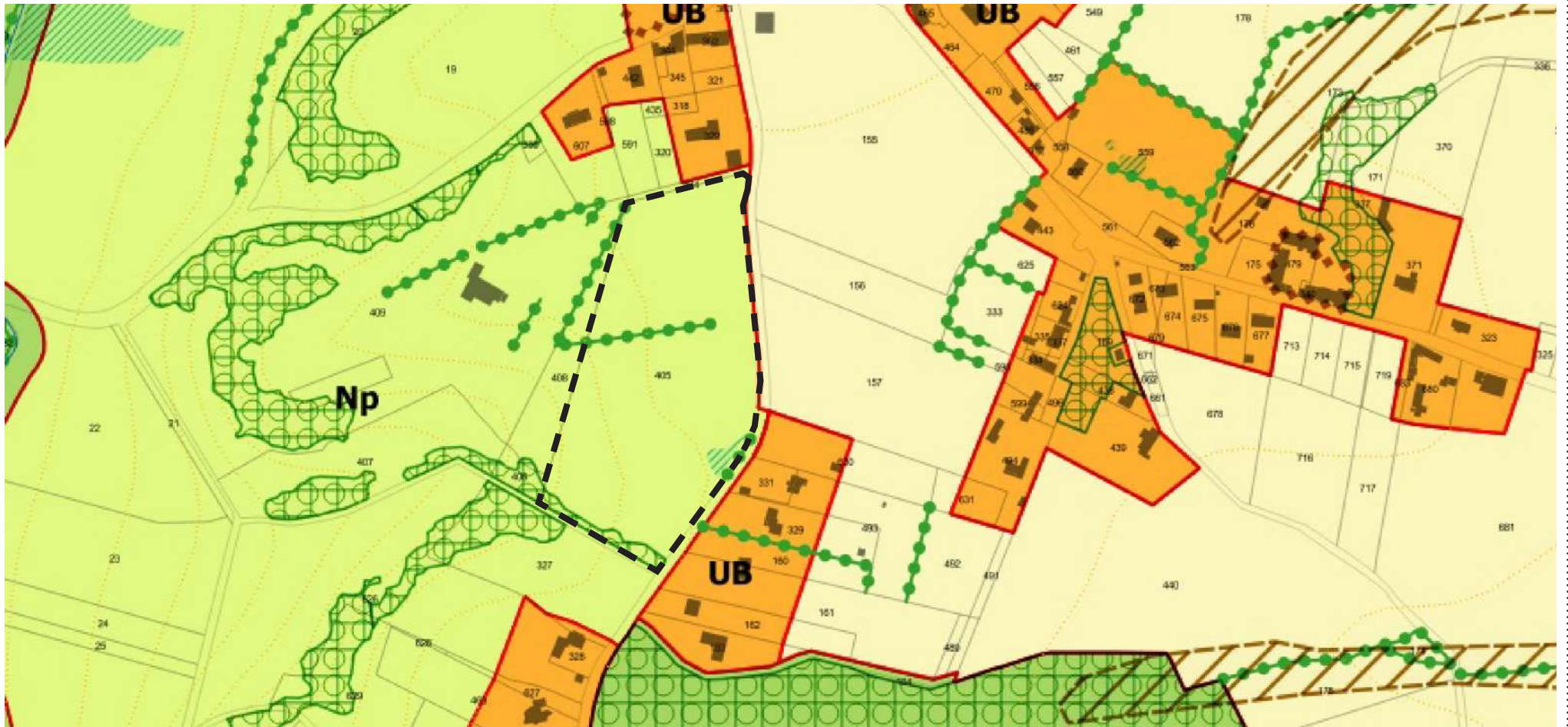
#### DEMANDE DE MME ODETTE TECHE

- Classer la parcelle n°405 (sur 3000 m<sup>2</sup>) en zone constructible. Une division foncière a été opérée avec une prorogation en novembre 2017.

#### PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE

La parcelle n°405 ne sera pas inscrite en zone constructible UB car :

- elle se situe dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (Puy des Veaux). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- au regard de sa localisation et de sa superficie, la parcelle correspond à une «extension» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un

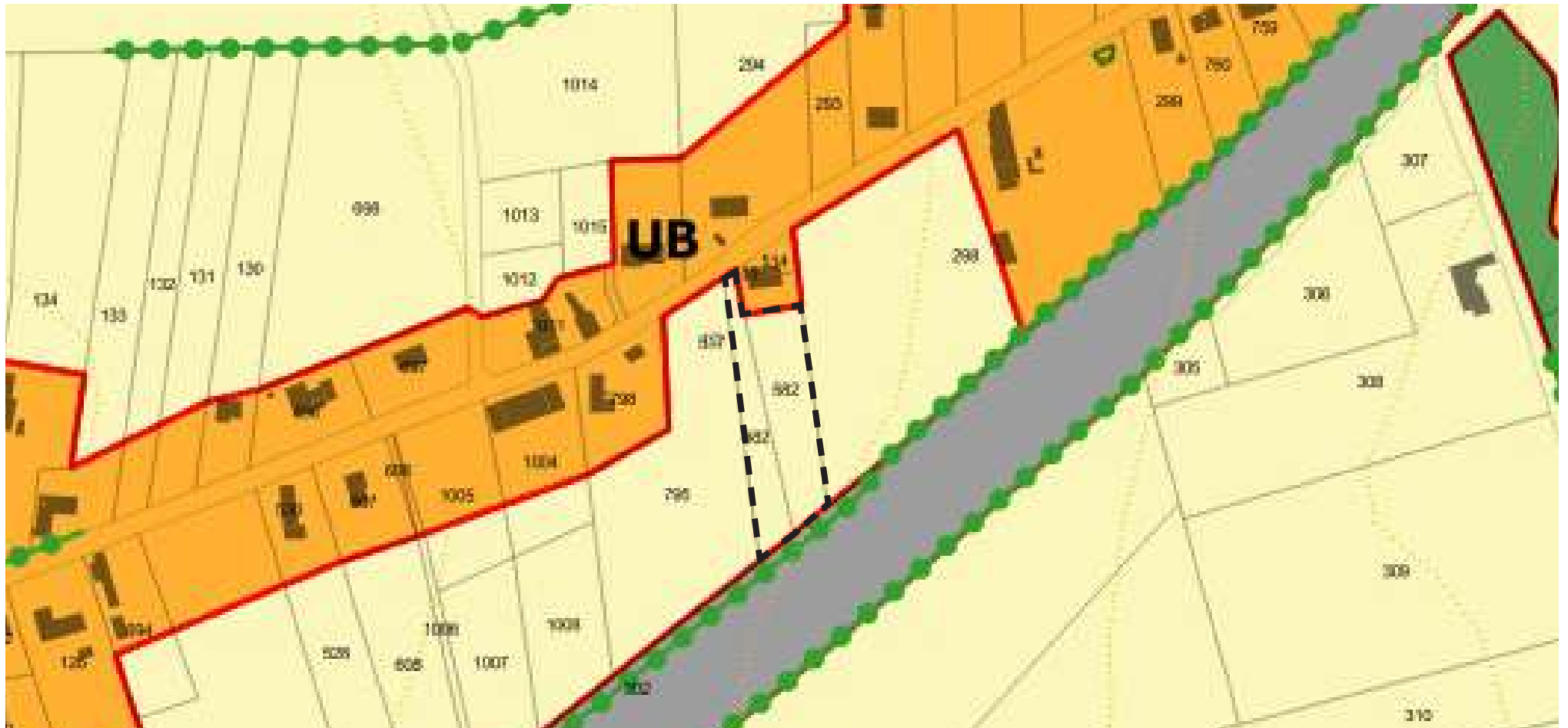


motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation.

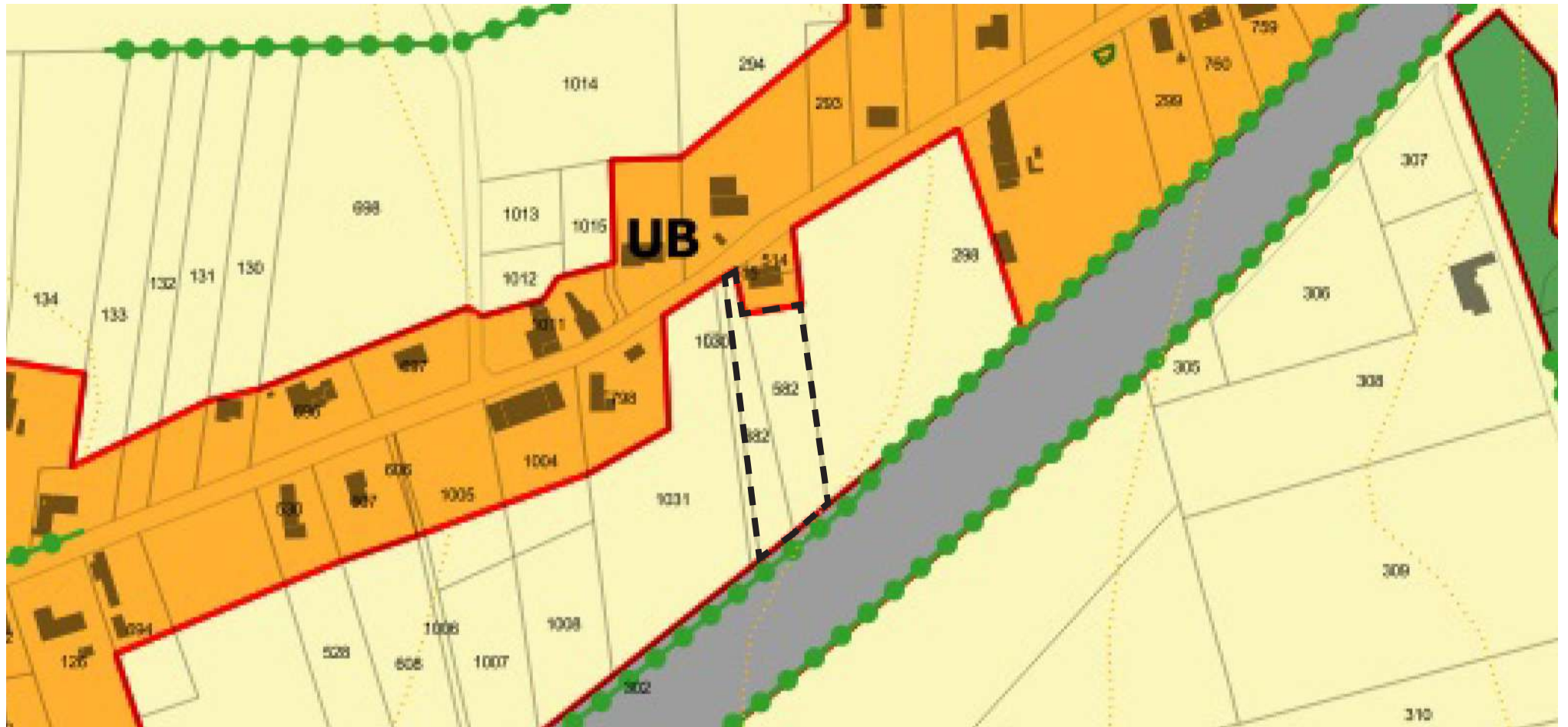
- Par ailleurs, le site présente une sensibilité paysagère accrue car il se positionne en entrée du hameau et il surplombe le coteau de Vozelle caractérisé (à l'Ouest de la rue de «Bellevue») pour ses qualités paysagères. Le site correspond à un belvédère dont les vues doivent être maintenues ; incidemment toute nouvelle construction doit être

interdite.

- Une division foncière n'emporte aucun droit futur à la construction. Les classements et délimitations de zone d'un PLU ne sont pas liés à la délivrance des déclarations préalables qui ont une durée de validité de 5 ans à compter de la date de non opposition. La déclaration préalable pour division foncière ne prévaut pas permis de construire. Ainsi la collectivité n'a aucune garantie de réalisation d'une construction et la déclaration préalable ne fait que cristalliser les droits individuels du pétitionnaire pendant la durée de validité de la DP.

**DEMANDE DE MME MADELEINE PALISSARD**

- Classer les parcelles n°582 et 682 en zone constructible car elles sont desservies par les réseaux, un usage agricole paraît difficile sur ces parcelles coincées entre habitations et voie ferrée.

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

Les parcelles mentionnées ne sont pas inscrites en zone constructible UB car :

- elles se situent dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (la Brosse). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- Le PADD s'est également donné pour objectif d'utiliser en priorité les terrains vacants dans les secteurs urbanisés, or les parcelles identifiées correspondent à des espaces

«arrière» ne s'inscrivant pas en dents creuses. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. Les zones urbaines sont délimitées au plus près du bâti.

- Les espaces interstitiels positionnés entre la bande urbanisée du hameau de la Brosse et la voie ferrée sont quasiment tous déclarés par les agriculteurs comme étant de la «Surface Agricole Utile». Il convient dès lors de ne pas obérer le potentiel agricole de la commune, exploitable par les agriculteurs.

**DEMANDE DE M. BERNARD BOUSSANGES**

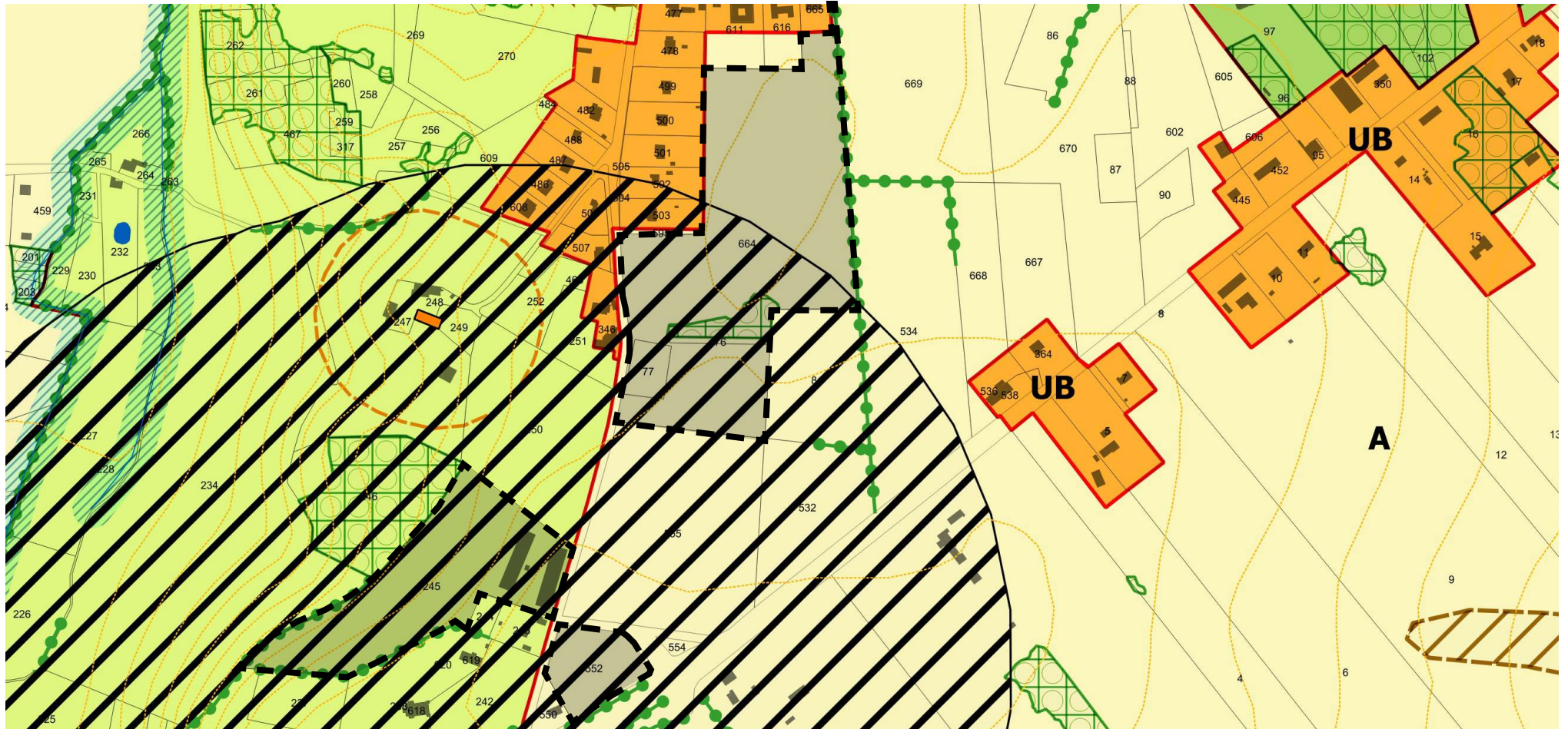
- Classer la parcelle n°422 en zone constructible car elle peut être considérée comme une « dent creuse » dans sa partie haute. Tous les réseaux sont en place et le tout-à-l'égout a été réalisé.

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

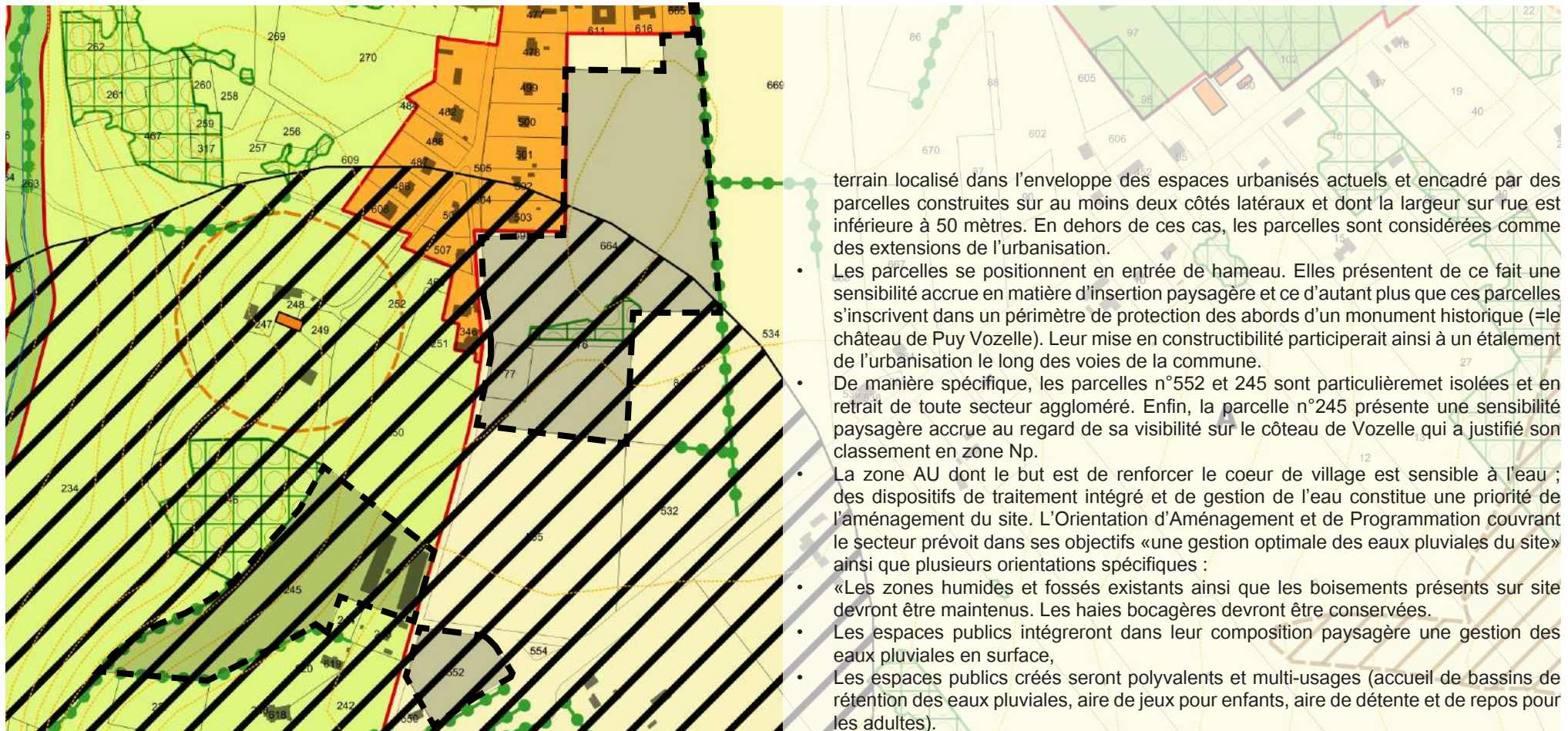
La parcelle n°422 ne sera pas inscrite en zone constructible UB car :

- elle se situe dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (La Brosse). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- au regard de sa localisation et de sa superficie, la parcelle correspond à une

«extension» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. La parcelle n°422 a une largeur sur rue de plus de 73 mètres.

**DEMANDE DE M. ET MME NORBERT VEYSSERE**

- Classer les parcelles n°664 (5 ha), n°77 et n°552 en zone constructible pour réaliser 4 ou 5 maisons. Les parcelles sont desservies par les réseaux.
- Classer la parcelle n°245 en zone constructible car il ne reste qu'un poulailler. Cette parcelle pourrait aussi être proposée à la construction.
- Il est fait mention que la zone AU couverte par une OAP est très humide et sera difficile à urbaniser, avec des difficultés d'accès.



terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation.

- Les parcelles se positionnent en entrée de hameau. Elles présentent de ce fait une sensibilité accrue en matière d'insertion paysagère et ce d'autant plus que ces parcelles s'inscrivent dans un périmètre de protection des abords d'un monument historique (=le château de Puy Vozelle). Leur mise en constructibilité participerait ainsi à un étalement de l'urbanisation le long des voies de la commune.
- De manière spécifique, les parcelles n°552 et 245 sont particulièrement isolées et en retrait de toute secteur aggloméré. Enfin, la parcelle n°245 présente une sensibilité paysagère accrue au regard de sa visibilité sur le côté de Vozelle qui a justifié son classement en zone Np.
- La zone AU dont le but est de renforcer le coeur de village est sensible à l'eau ; des dispositifs de traitement intégré et de gestion de l'eau constitue une priorité de l'aménagement du site. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation couvrant le secteur prévoit dans ses objectifs «une gestion optimale des eaux pluviales du site» ainsi que plusieurs orientations spécifiques :
  - «Les zones humides et fossés existants ainsi que les boisements présents sur site devront être maintenus. Les haies bocagères devront être conservées.
  - Les espaces publics intégreront dans leur composition paysagère une gestion des eaux pluviales en surface,
  - Les espaces publics créés seront polyvalents et multi-usages (accueil de bassins de rétention des eaux pluviales, aire de jeux pour enfants, aire de détente et de repos pour les adultes).

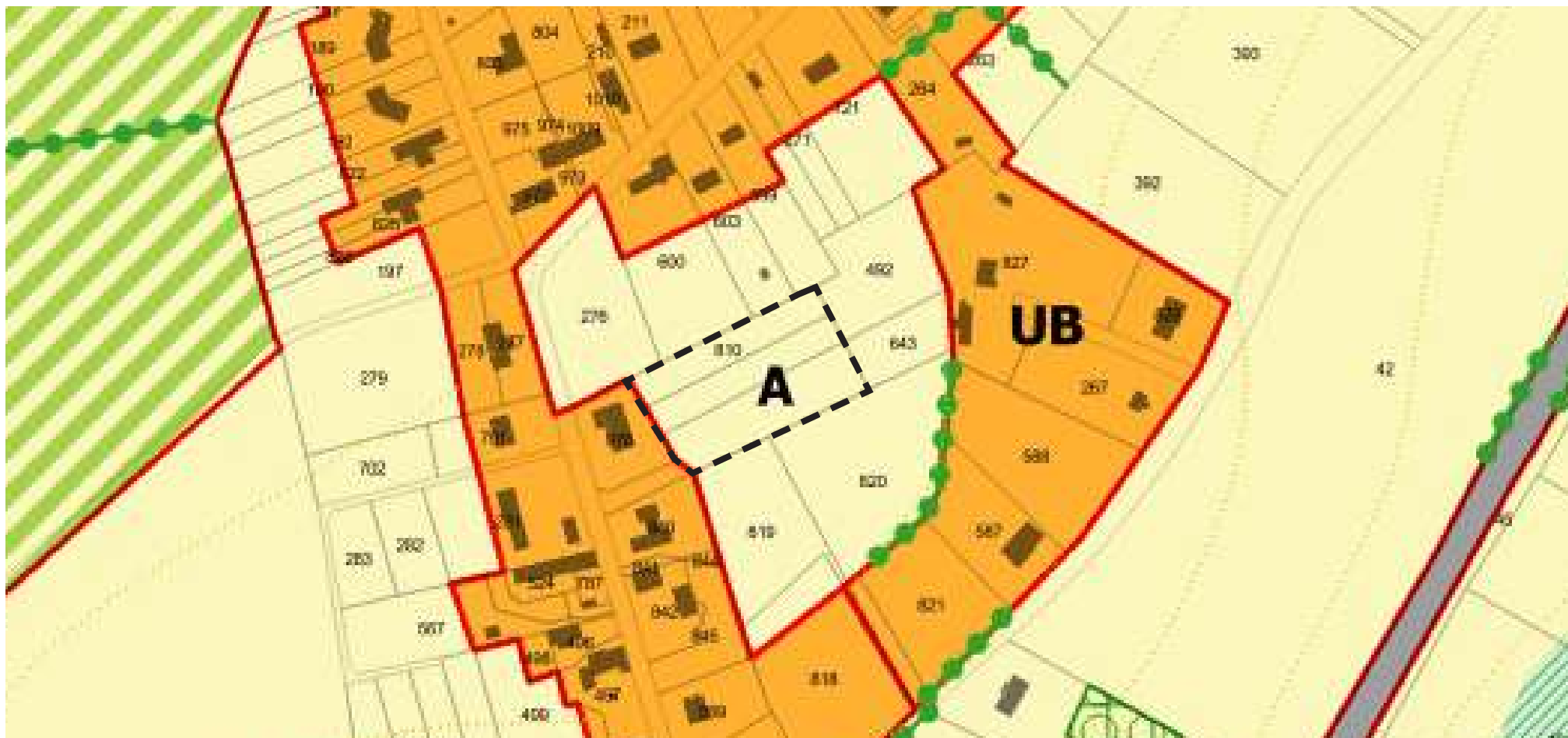
#### PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE

Les parcelles mentionnées ne seront pas inscrites en zone constructible UB car :

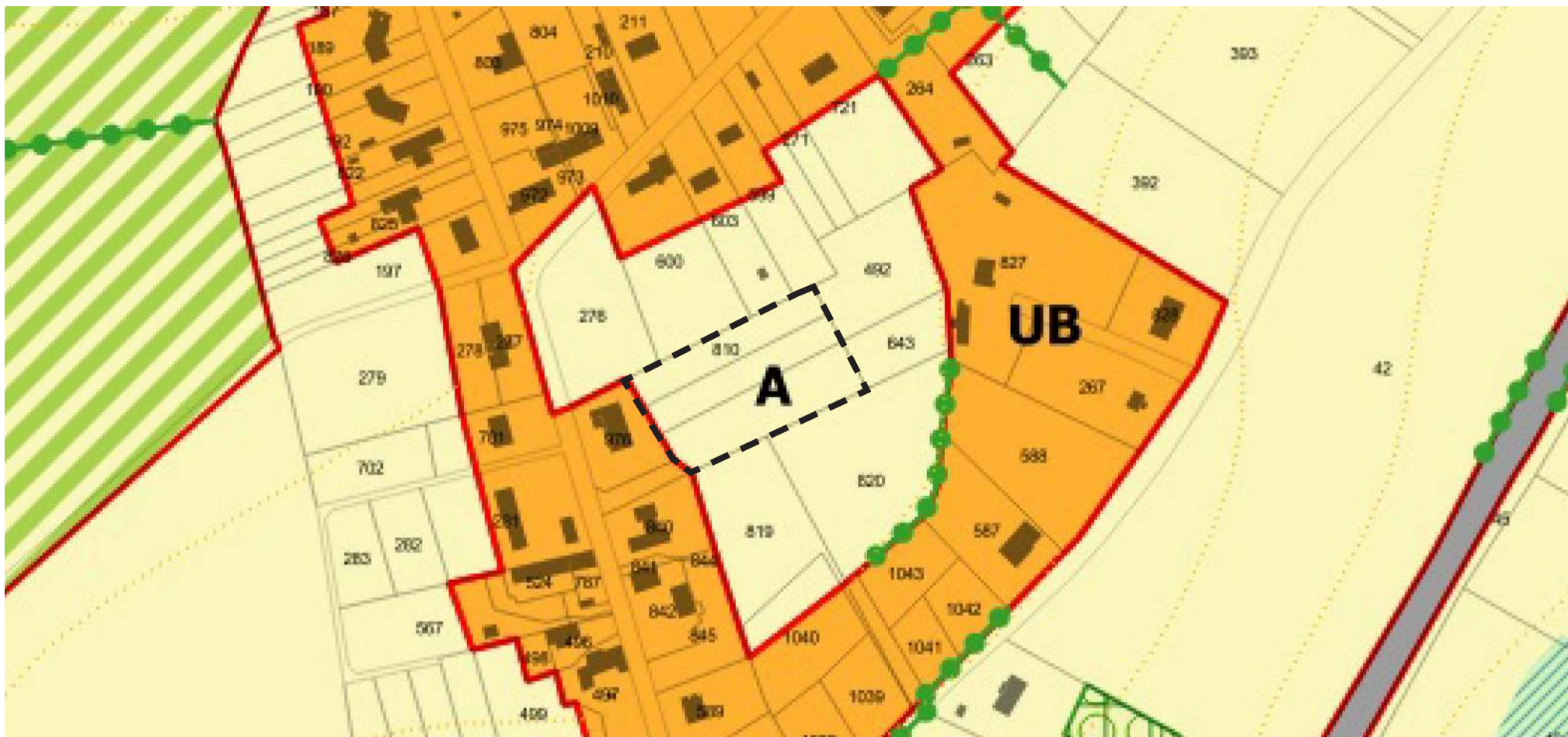
- elles se situent en périphérie d'un hameau secondaire d'Espinasse-Vozelle (Le Moulin des Gots). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- au regard de leur localisation et de leur superficie, les parcelles correspondent à des «extensions» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un

Des illustrations de principe montrent les principes d'aménagement paysager intégrant les eaux pluviales. Enfin, des règles renforcées de traitement des eaux pluviales sont indiquées dans le règlement écrit (récupération et stockage des eaux sur les parcelles) et des fossés identifiés au règlement graphique doivent être préservés de toute transformation.

- L'OAP identifie 2 nouveaux accès pour les véhicules : l'un depuis la rue de l'Eglise qui dessert déjà plusieurs constructions et l'autre depuis le chemin rural à l'Ouest dont l'aménagement sera renforcé. Deux cheminements piétons visent à assurer la greffe de l'opération au coeur de village

**DEMANDE DE M. ET MME DANIEL COMBARET**

- Classer les parcelles n°810, 812, et 814 en zone constructible.

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

Les parcelles mentionnées ne sont pas inscrites en zone constructible UB car :

- elles se situent dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (les Cotes). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- Le PADD s'est également donné pour objectif d'utiliser en priorité les terrains vacants

dans les secteurs urbanisés, or les parcelles identifiées correspondent à des espaces «arrières» ne s'inscrivant pas en dents creuses. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. Les zones urbaines sont délimitées au plus près du bâti.

- Enfin le maintien de ce secteur en zone agricole se justifie afin de ne pas altérer davantage le potentiel économique de cette enclave agricole qui plus est en coeur de zone.

**DEMANDE DE M. BENOÎT NOBLET**

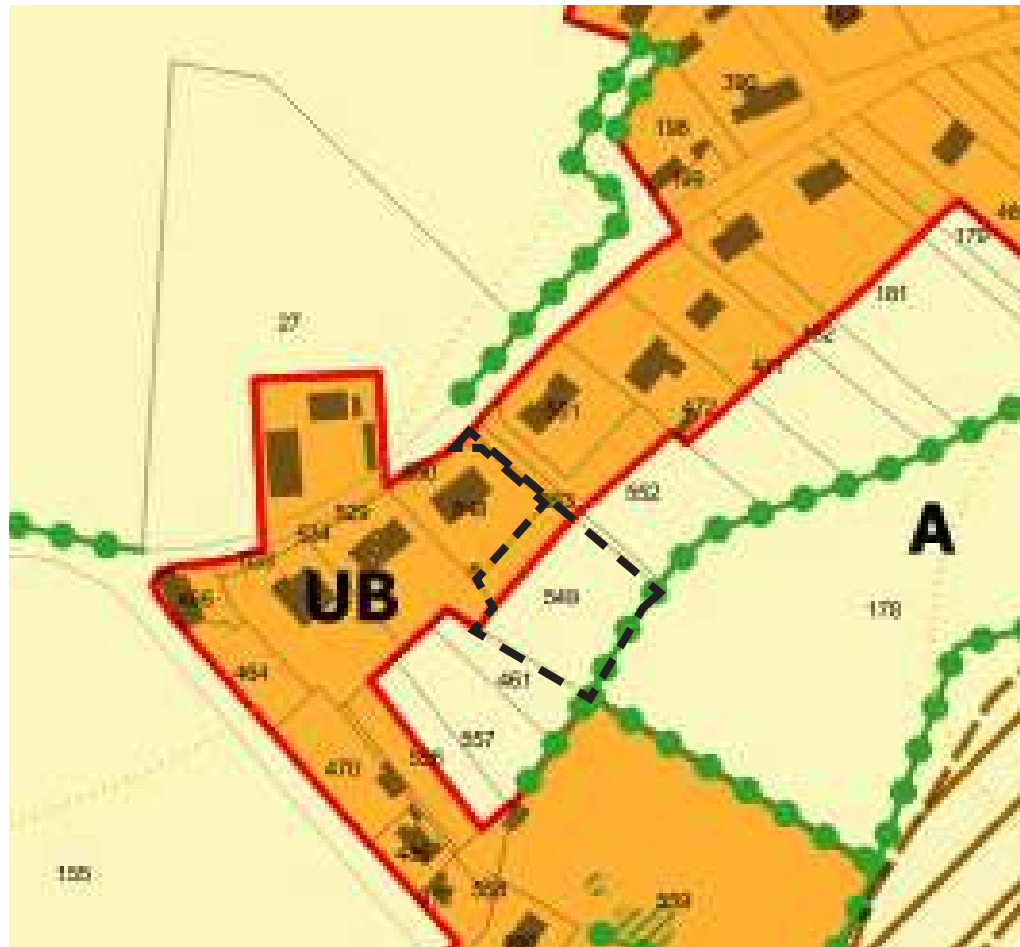
- Classer la parcelle n°552 en zone constructible car la parcelle voisine n°551 est déjà construite et il s'agirait de réaliser un abri ou un piscine.





#### DEMANDE DE M. YANNICK BOISSONNET

- Classer les parcelles n°548 et 549 en zone constructible pour réaliser un abri ou une piscine car :
  - le découpage agricole n'est pas justifié,
  - les parcelles ne sont pas exploitées,
  - l'accès est difficile pour toute la bande de parcelles allant de n°180 à 557.
- Pourquoi les parcelles n°684 et 685 situées à l'extrémité Nord-Est du hameau sont-elles classées en zone constructibles ?
- Il est fait mention que la zone AU couverte par une OAP est très humide et sera difficile à urbaniser, avec des difficultés d'accès. Par ailleurs, le nombre de 70 logements est beaucoup trop important.



de parcelles. Les fonds de parcelle constituent des espaces d'accompagnement aux surfaces agricoles utiles.

- elle se situe dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (les Loubières). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- la parcelle n°549 est constructible sur une bande de 11 mètres environ, dans le prolongement du jardin de la parcelle n°548 : elle permet donc d'ores et déjà la réalisation d'une piscine ou d'un abri de jardin.
- Les parcelles n°684 et 685 sont classées en zones UB car elles sont en cours d'urbanisation.
- La zone AU dont le but est de renforcer le coeur de village est sensible à l'eau ; des dispositifs de traitement intégré et de gestion de l'eau constitue une priorité de l'aménagement du site. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation couvrant le secteur prévoit dans ses objectifs «une gestion optimale des eaux pluviales du site» ainsi que plusieurs orientations spécifiques :
  - «Les zones humides et fossés existants ainsi que les boisements présents sur site devront être maintenus. Les haies bocagères devront être conservées.
  - Les espaces publics intégreront dans leur composition paysagère une gestion des eaux pluviales en surface,
  - Les espaces publics créés seront polyvalents et multi-usages (accueil de bassins de rétention des eaux pluviales, aire de jeux pour enfants, aire de détente et de repos pour les adultes).

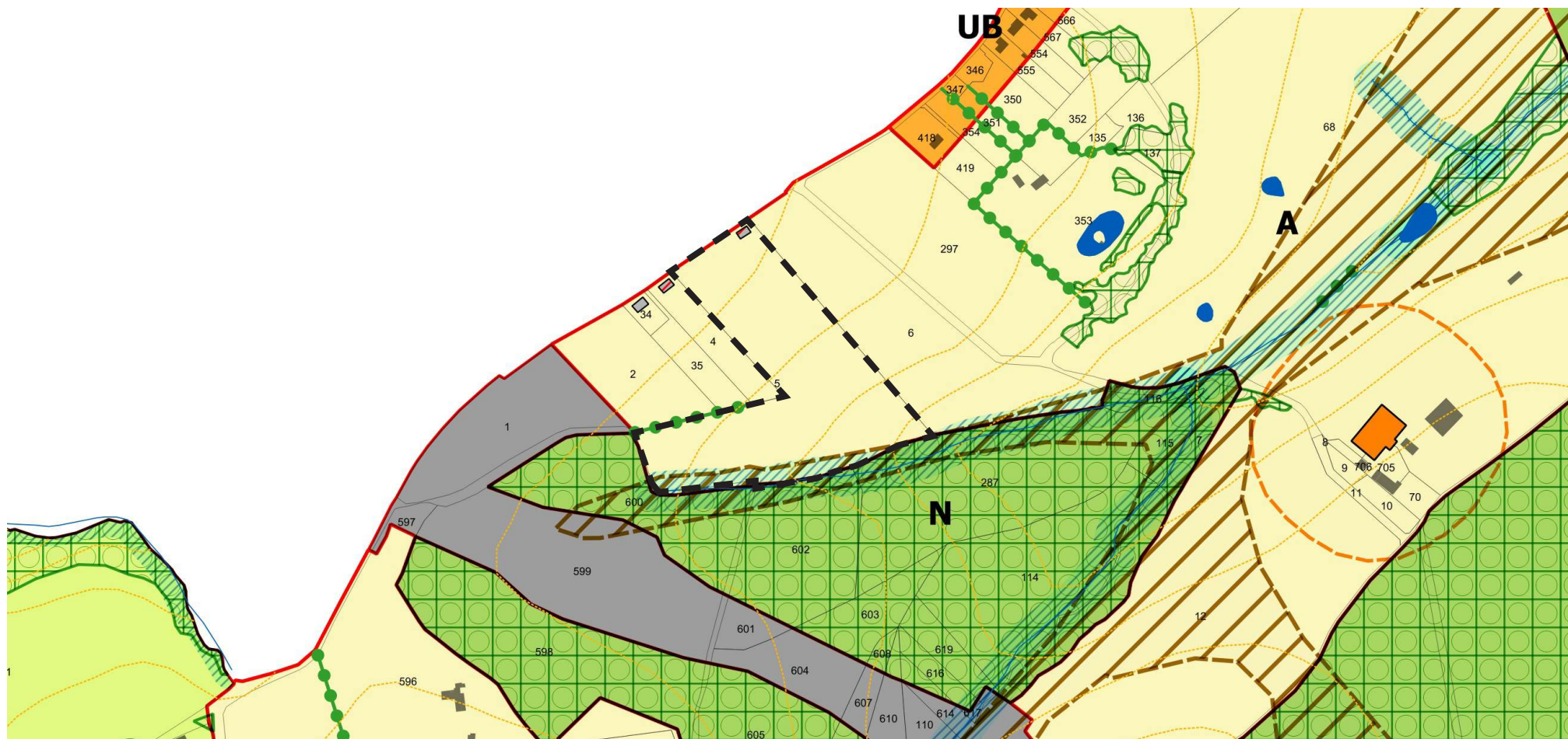
Des illustrations de principe montrent les principes d'aménagement paysager intégrant les eaux pluviales. Enfin, des règles renforcées de traitement des eaux pluviales sont indiquées dans le règlement écrit (récupération et stockage des eaux sur les parcelles) et des fossés identifiés au règlement graphique doivent être préservés de toute transformation.

- L'OAP identifie 2 nouveaux accès pour les véhicules : l'un depuis la rue de l'Eglise qui dessert déjà plusieurs constructions et l'autre depuis le chemin rural à l'Ouest dont l'aménagement sera renforcé. Deux cheminements piétons visent à assurer la greffe de l'opération au coeur de village
- Avec 70 logements sur une superficie de 5,2 ha (soit une densité moyenne de 13 lgt/ha) le site de projet répond à la densité minimale exigée par le SCOT (10 logements par hectare). Il s'agit également de densifier le coeur de village pour assurer la pérennité des équipements et commerces.

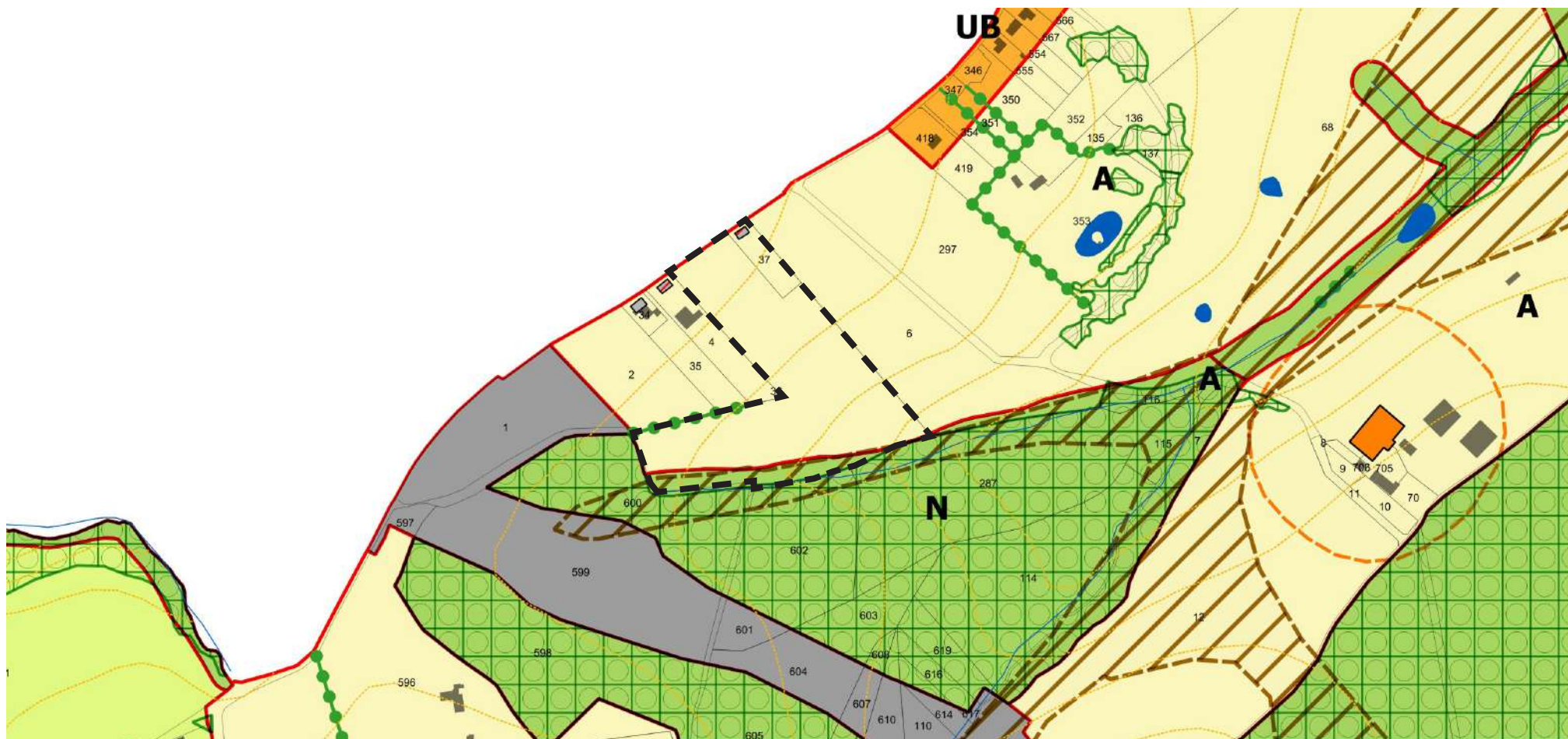
#### PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE

La parcelle n°548 est d'ores et déjà constructible. La parcelle n°549 ne sera pas inscrite en zone constructible UB car :

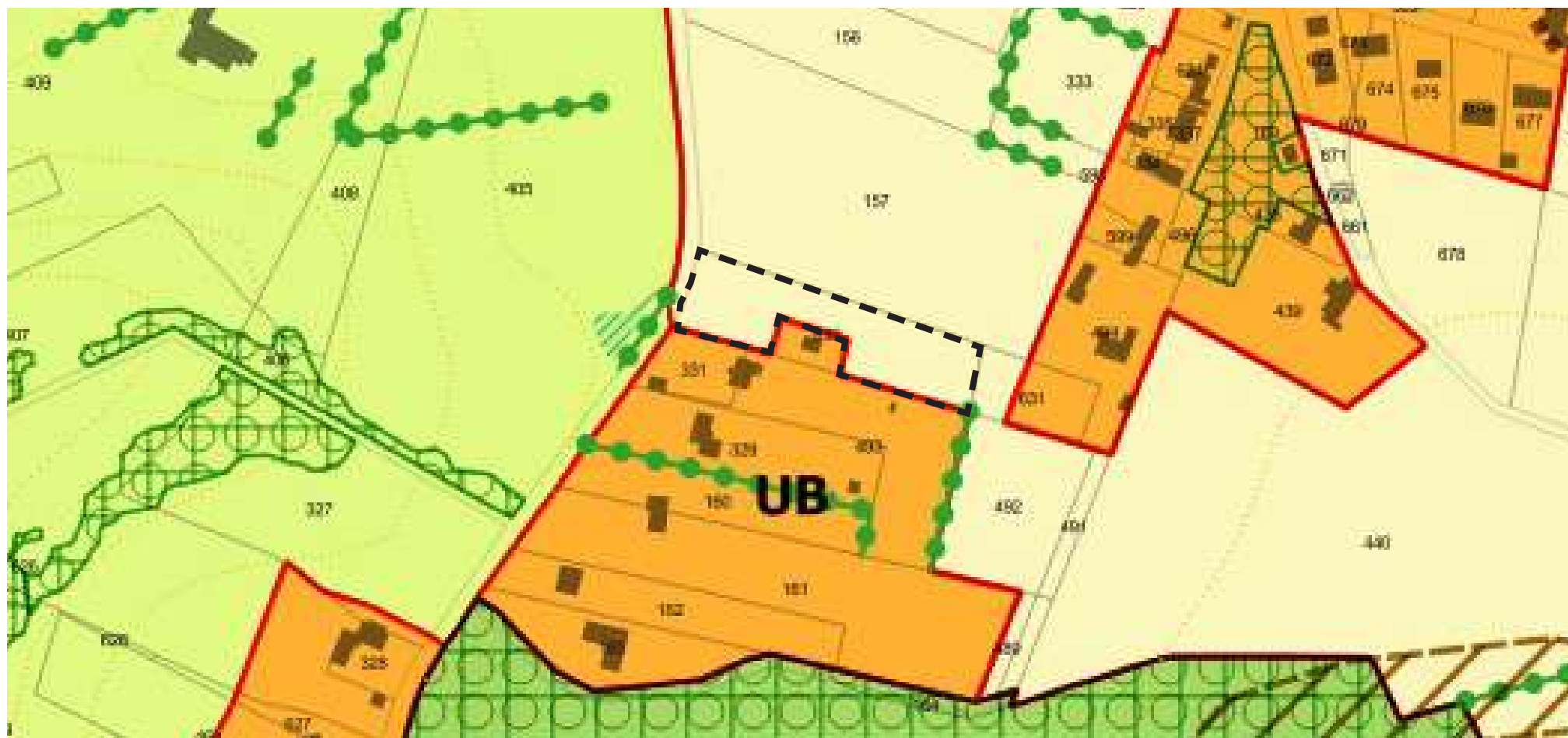
- De par sa situation cette parcelle ne peut être considérée comme une dent creuse mais bien comme une extension positionnée en second rang d'une bande urbanisée le long des Loubières. Une dent creuse correspond à un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. Les zones urbaines sont délimitées au plus près du bâti. Les zones agricoles ne s'arrêtent pas aux limites

**DEMANDE DE M. PATRICK AURAND**

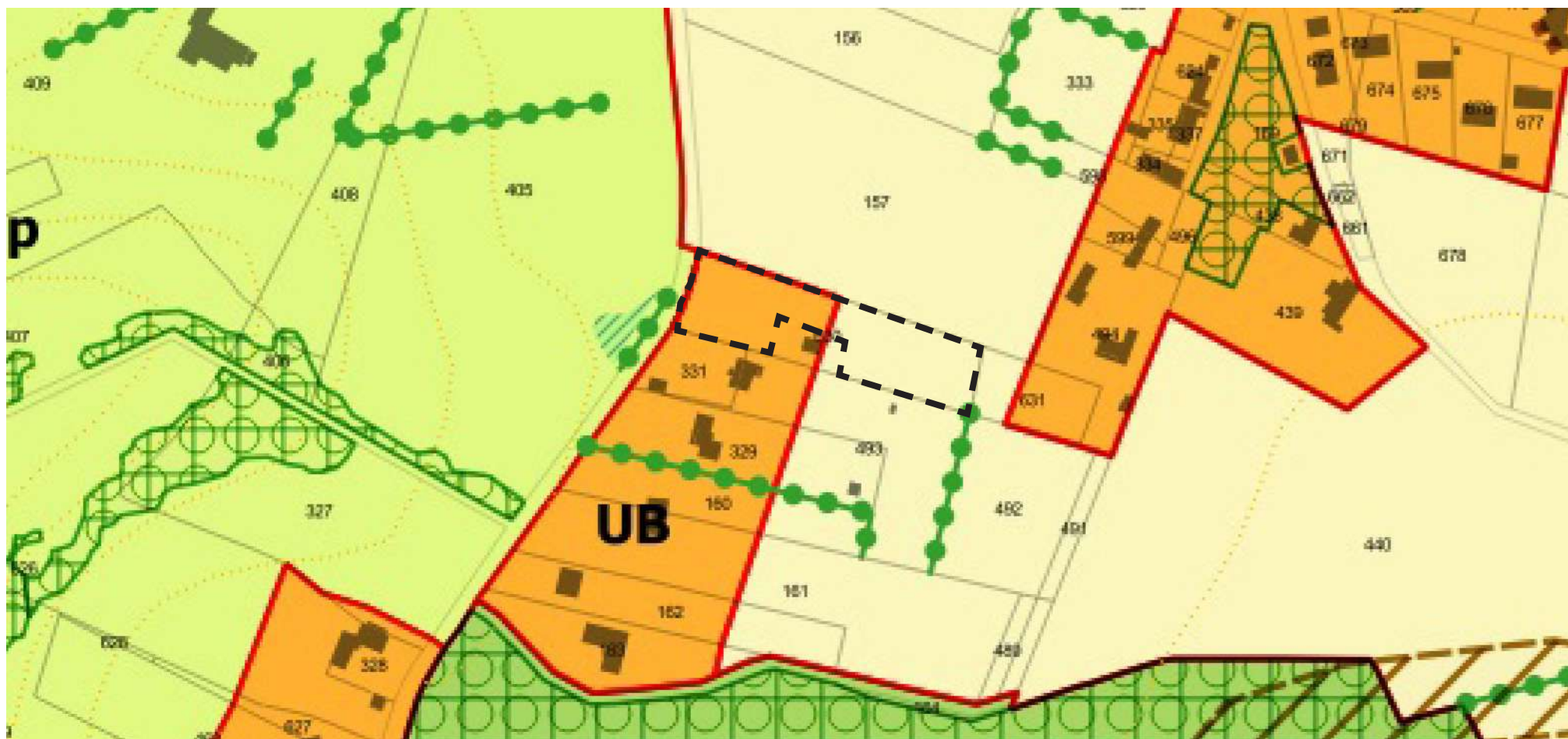
- Permettre la réalisation de construction sur la gauche de la parcelle n° 5 déjà construite car tous les réseaux sont déjà en place.

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

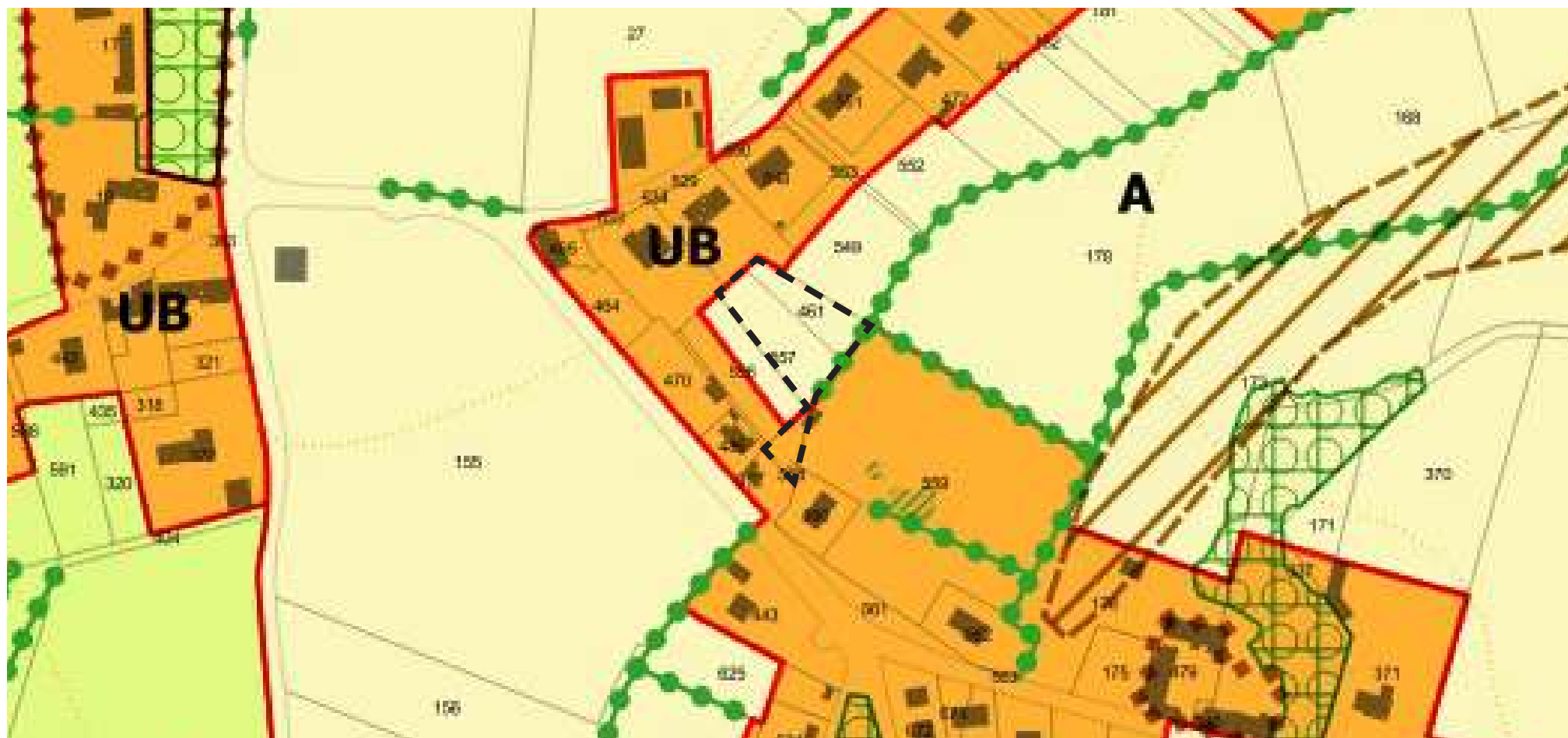
- Le règlement de la zone A agricole permet la réalisation d'extension mais pas de nouvelle construction. Au regard de son isolément, le secteur est inscrit en zone agricole.
- Par ailleurs, le secteur n'est pas voué à accueillir de nouvelles constructions car il se situe en dehors de tout secteur aggloméré, à l'écart du centre-village prioritaire pour accueillir les nouvelles urbanisations.

**DEMANDE DE M. ET MME PASCAL GETENET**

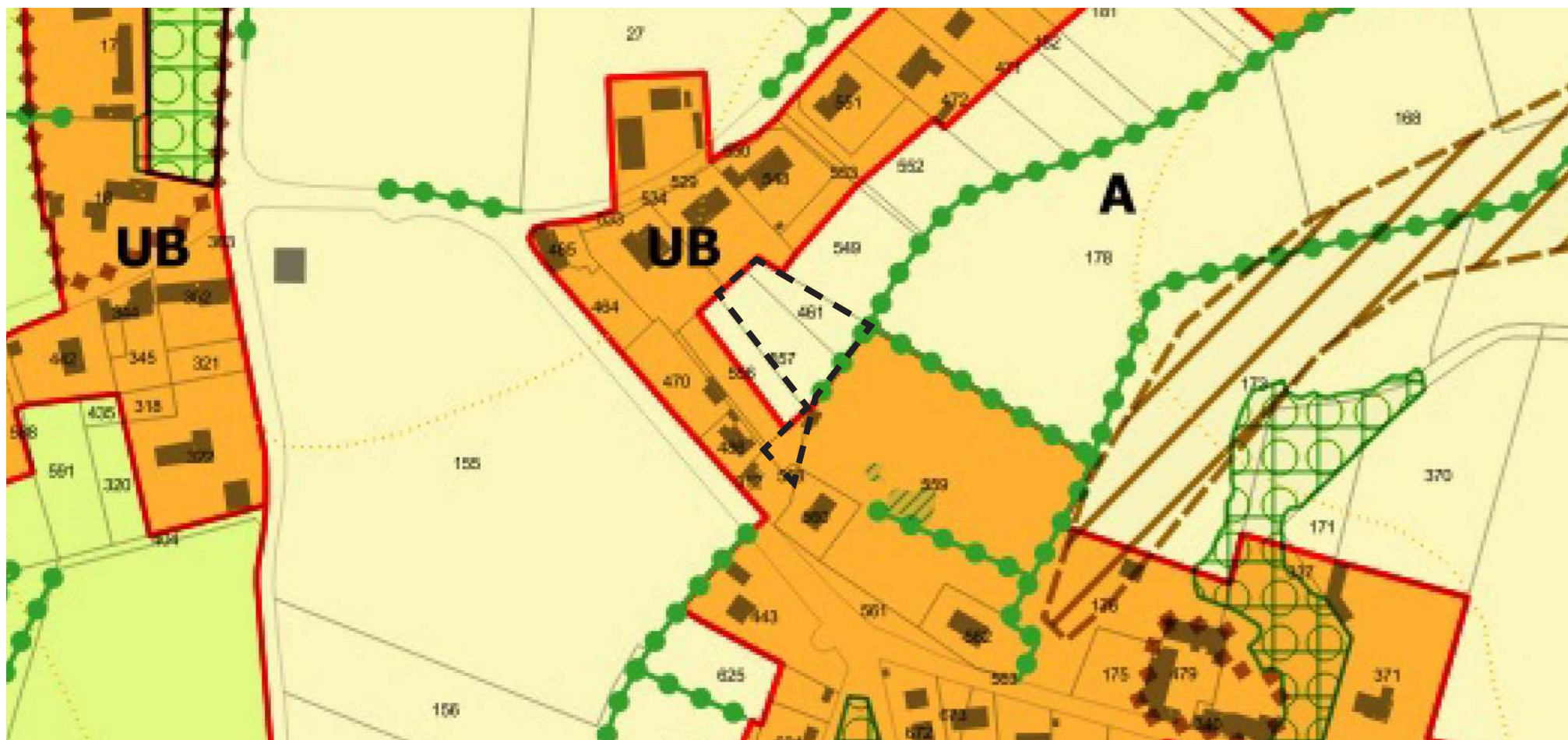
- Classer le haut de la parcelle n°630 en zone constructible car l'abri à moutons se trouve déjà en zone UB et le terrain est desservi par tous les réseaux.

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

- La parcelle n°630 est réalignée sur une délimitation entre la zone urbaine et agricole de manière à créer un ensemble urbain continu et à prendre en compte la construction existante.

**DEMANDE DE M. ET MME JOSÉ GACHE**

- Classer les parcelles n°557 et 461 (comme à l'ancien PLU) car la parcelle voisine n°559 est déjà aménagée pour des constructions (chemins d'accès et réseaux).

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

La parcelle n°557 ne sera pas inscrite en zone constructible UB car :

- De par sa situation, cette parcelle se positionne en retrait des axes de desserte, en second rang. Elle ne bénéficie d'aucun accès direct. L'existence d'aménagements sur le terrain voisin ne préjuge pas d'une desserte et n'impose pas une constructibilité des terrains adjacents.
- La parcelle n°557 ne peut également être considérée comme une dent creuse mais bien comme une extension. Les zones urbaines sont délimitées au plus près du bâti ; ainsi les zones agricoles ne s'arrêtent pas aux limites de parcelles. Les fonds de

parcelle constituent des espaces d'accompagnement aux surfaces agricoles utiles.

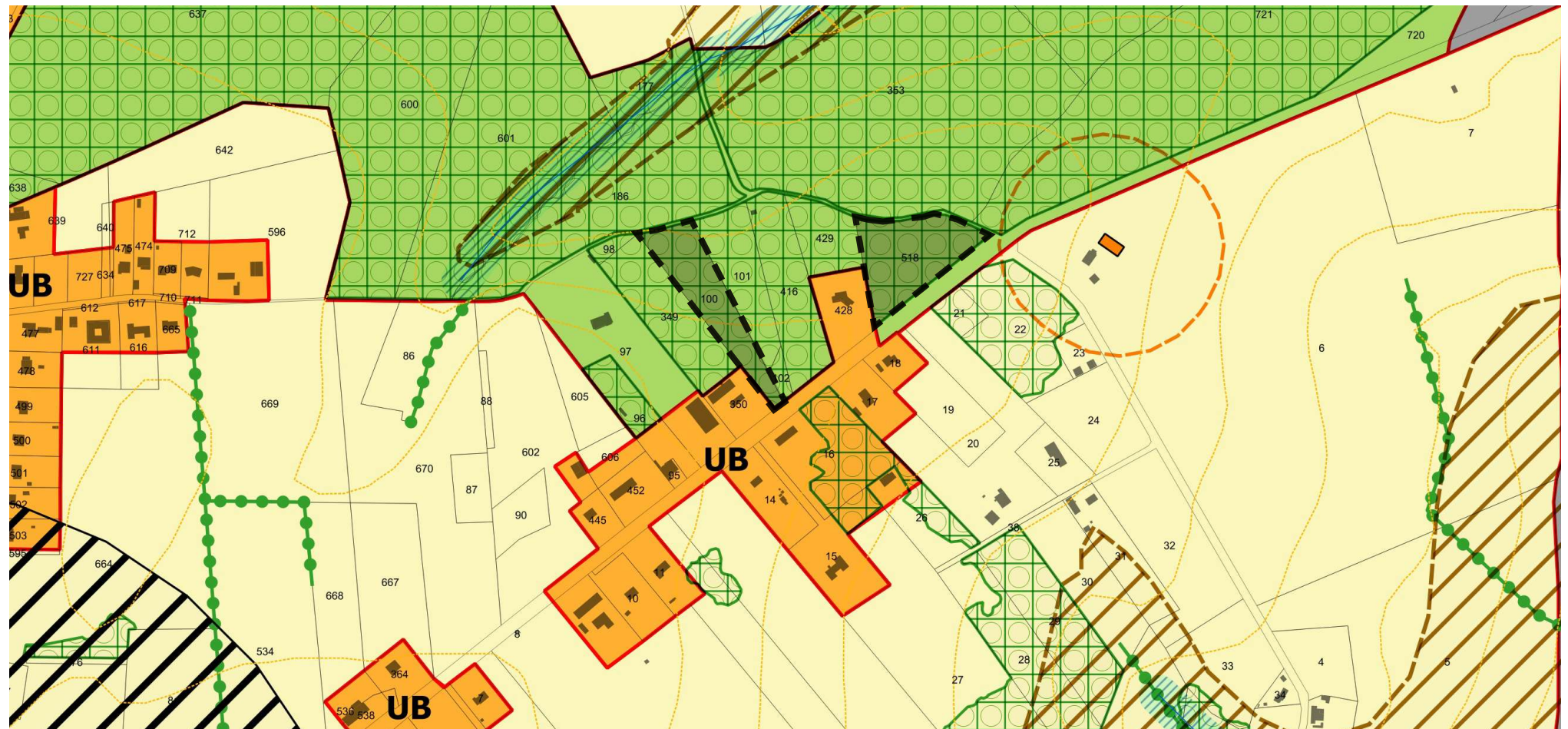
- Enfin la parcelle se situe dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (les Loubières). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- Concernant le type d'agriculture possible, un PLU ne réglemente pas les typologies culturales. Dès lors que les zones sont classées en A, toutes les formes d'agriculture sont possibles.

**DEMANDE DE M. ET MME ELZEARD**

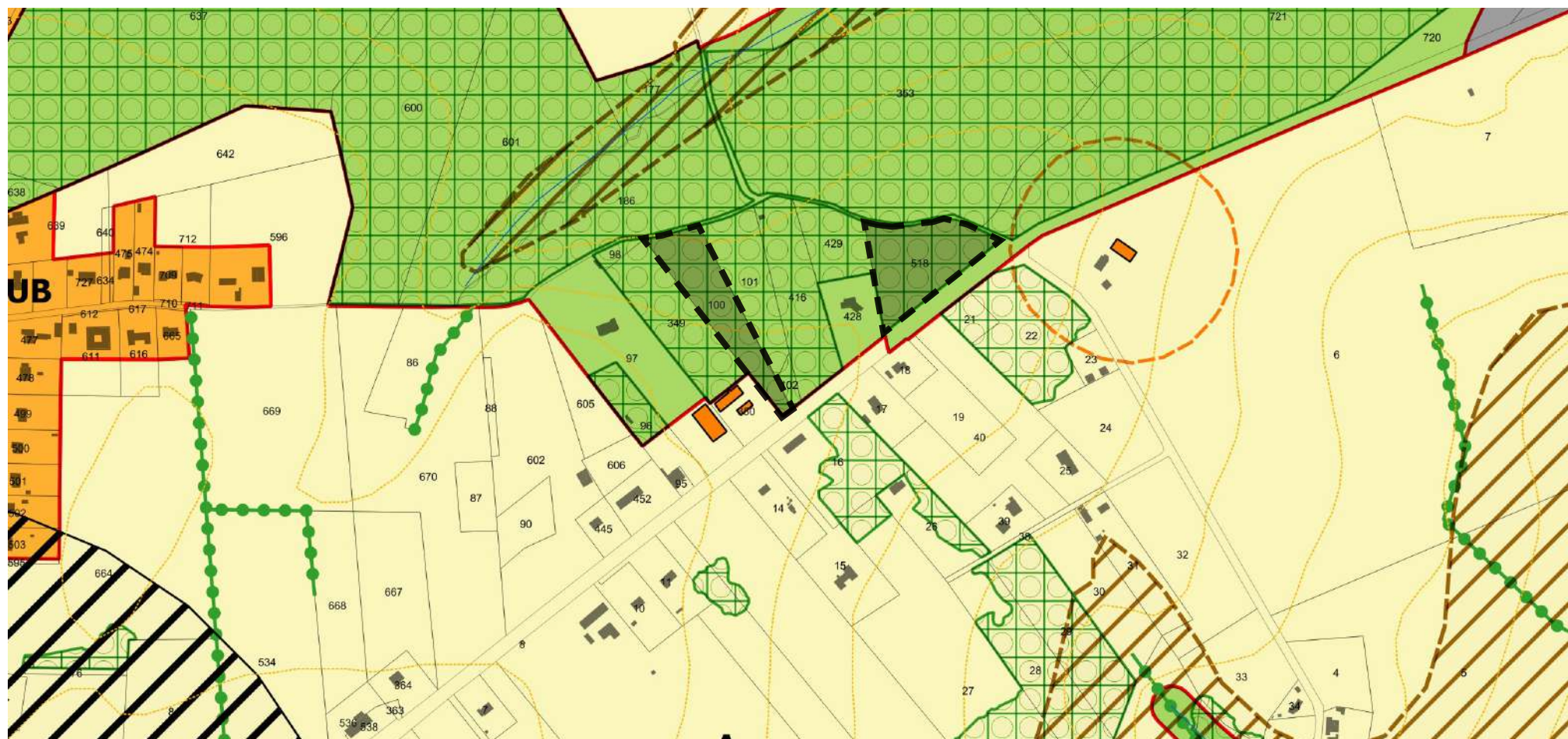
- Est-il possible de construire sur la parcelle n°191 sachant qu'un cheminement piétonnier est prévu dans l'OAP ?

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

- Afin d'éviter toute ambiguïté sur le niveau de constructibilité de la parcelle et sur les largeurs d'emprises nécessaires pour assurer la pérennité du cheminement piéton identifié en OAP, il est proposé l'instauration d'un emplacement réservé sur la parcelle n°191 d'une largeur de 3 mètres.

**DEMANDE DE MME PETELAT**

- Classer les parcelles n°100 et 518 en zone constructible (comme dans l'ancien PLU en zone artisanale).



#### PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE

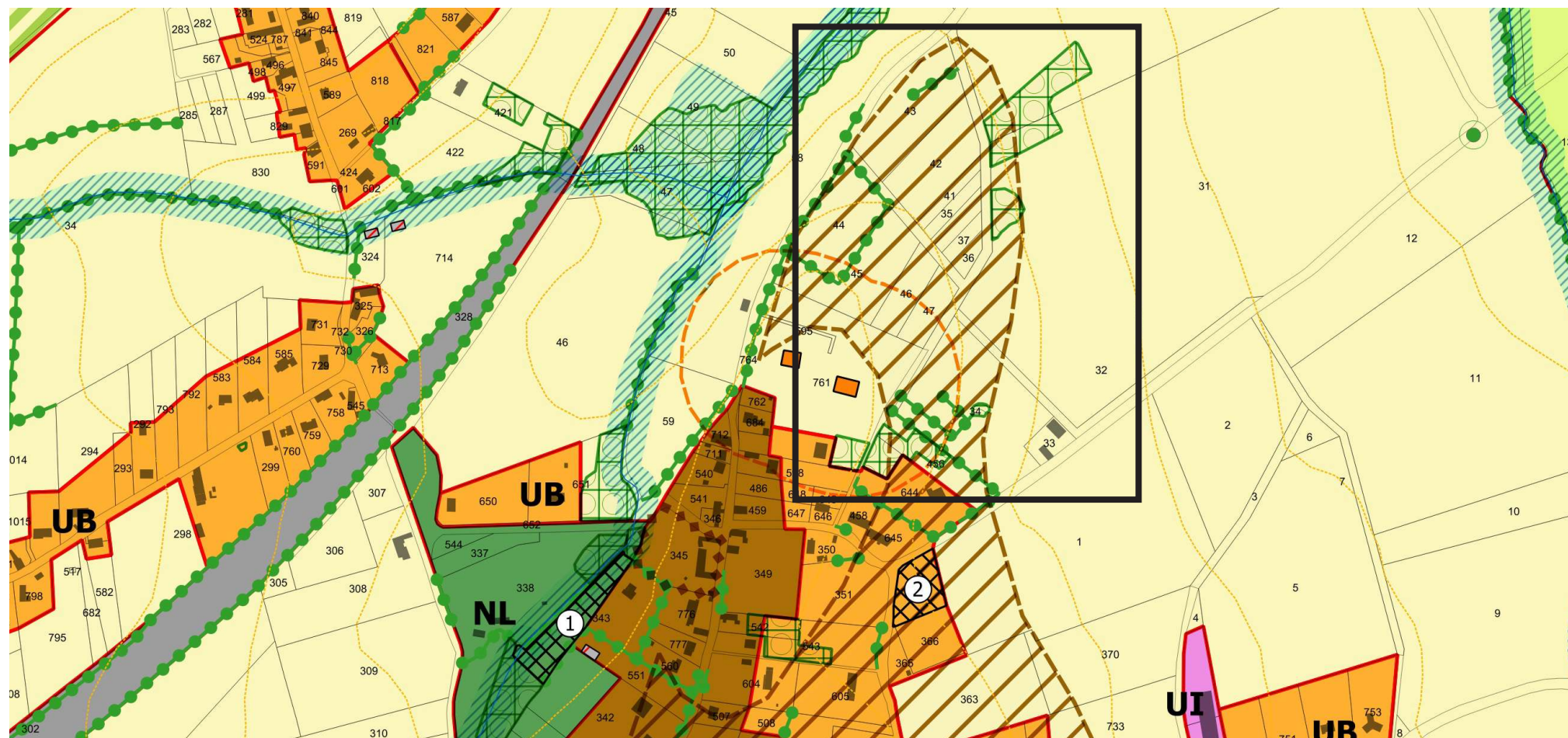
- La commune a fixé comme premier objectif de son PADD la préservation stricte de deux espaces naturels remarquables parmi lesquels la forêt de Charmeil. Cette dernière connaît en effet depuis de nombreuses années différentes formes de pression (avancée de l'urbanisation, développement d'espèces invasives liées à des plantations exogènes...). Ainsi toutes les lisières forestières du Bois de Charmeil sont protégées strictement par la délimitation de zones naturelles N mais aussi par l'instauration d'espaces boisés classés. Les parcelles n° 100 et 518 s'inscrivent spécifiquement
- dans ce cas de lisières sensibles. Elles ne sont donc pas vouées à être urbanisées. par ailleurs, les parcelles se situent dans un hameau périphérique d'Espinasse-Vozelle (Bois de l'eau). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.

**DEMANDE DE M. GIL MACHEBEUF**

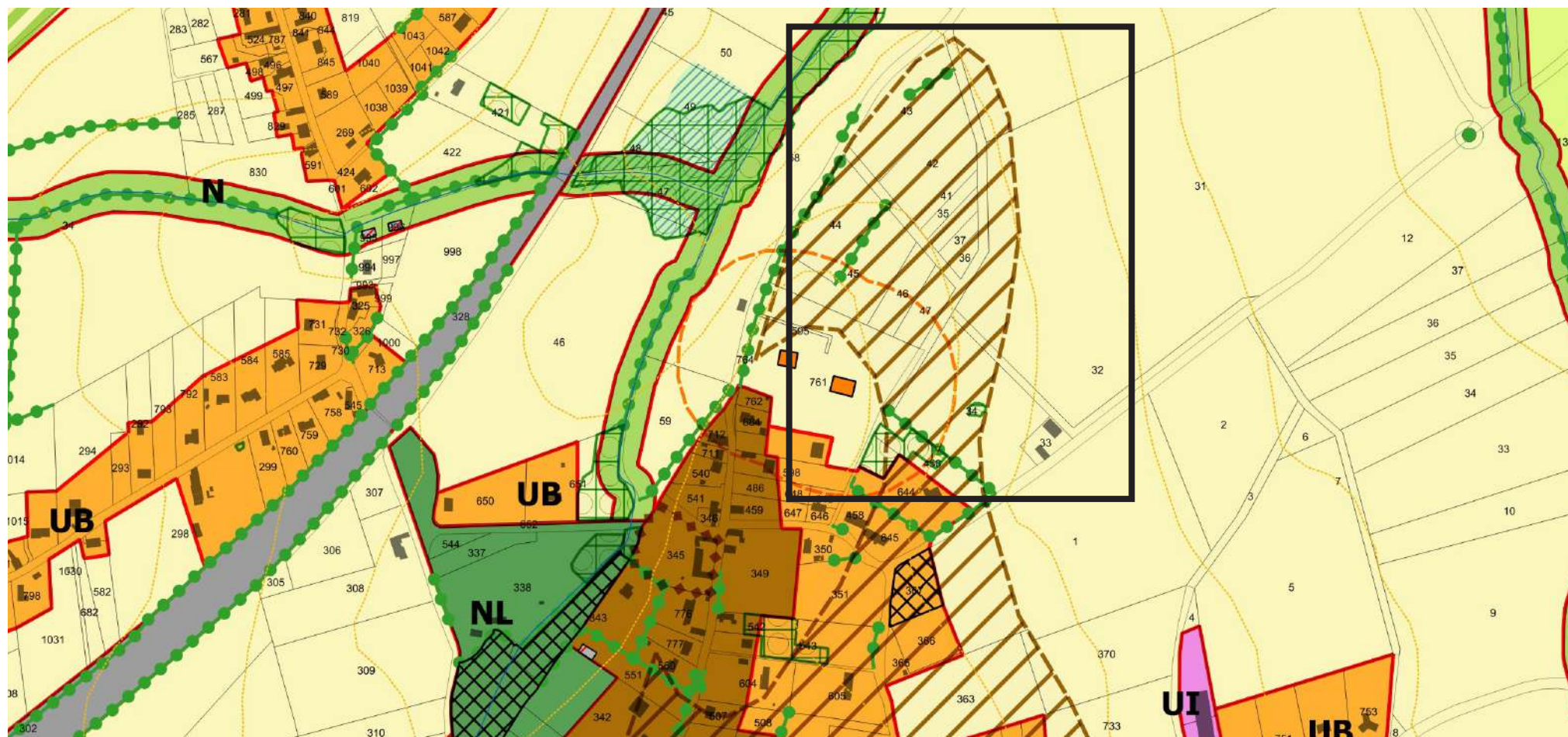
- Les parcelles n°683, 684, 685 et 699 sont-elles réservées pour la réalisation d'un écoquartier ?
- Quelles sont les contraintes d'un Espace Bois Classé ?
- L'EBC sur la parcelle n°295 est-il utile alors qu'un bois classé plus conséquent se situe en limite Nord-Est et qu'à l'origine ces parcelles étaient d'anciennes vignes et friches sur lesquelles quelques arbres ont poussé naturellement ?

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

- Les parcelles n°683, 684, 685 et 699 sont inscrites dans le cadre d'un permis d'aménager en cours d'urbanisation. Ce lotissement étant privé, les objectifs encadrant la réalisation de l'opération appartiennent au lotisseur. La collectivité n'a pas déterminé de règles ou de principes érigeant ce secteur en écoquartier.
- Les règles d'un EBC sont définies à la page 20 du règlement écrit.
- S'agissant d'une ancienne vigne / friche, la collectivité accepte la suppression de l'EBC sur la parcelle n°295.

**DEMANDE DE M. JÉRÉMY PIROUX**

- Le bosquet face à l'autoroute a été supprimé. Une haie a été plantée récemment.

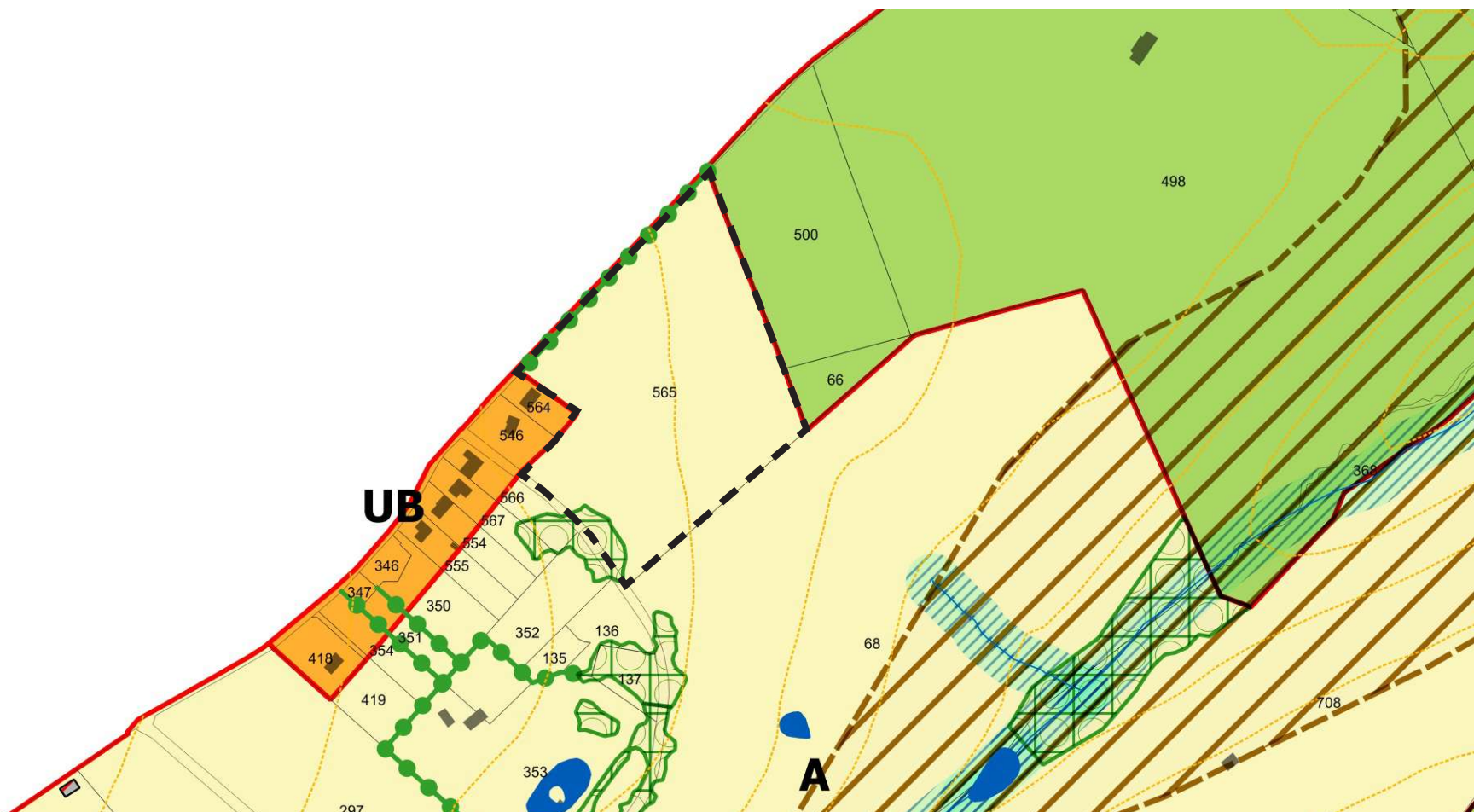
**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

- Après vérification, nous confirmons que tous les bosquets et haies dans le secteur ont été supprimés récemment. Le règlement graphique supprimera les mesures réglementaires de protection en conséquence.

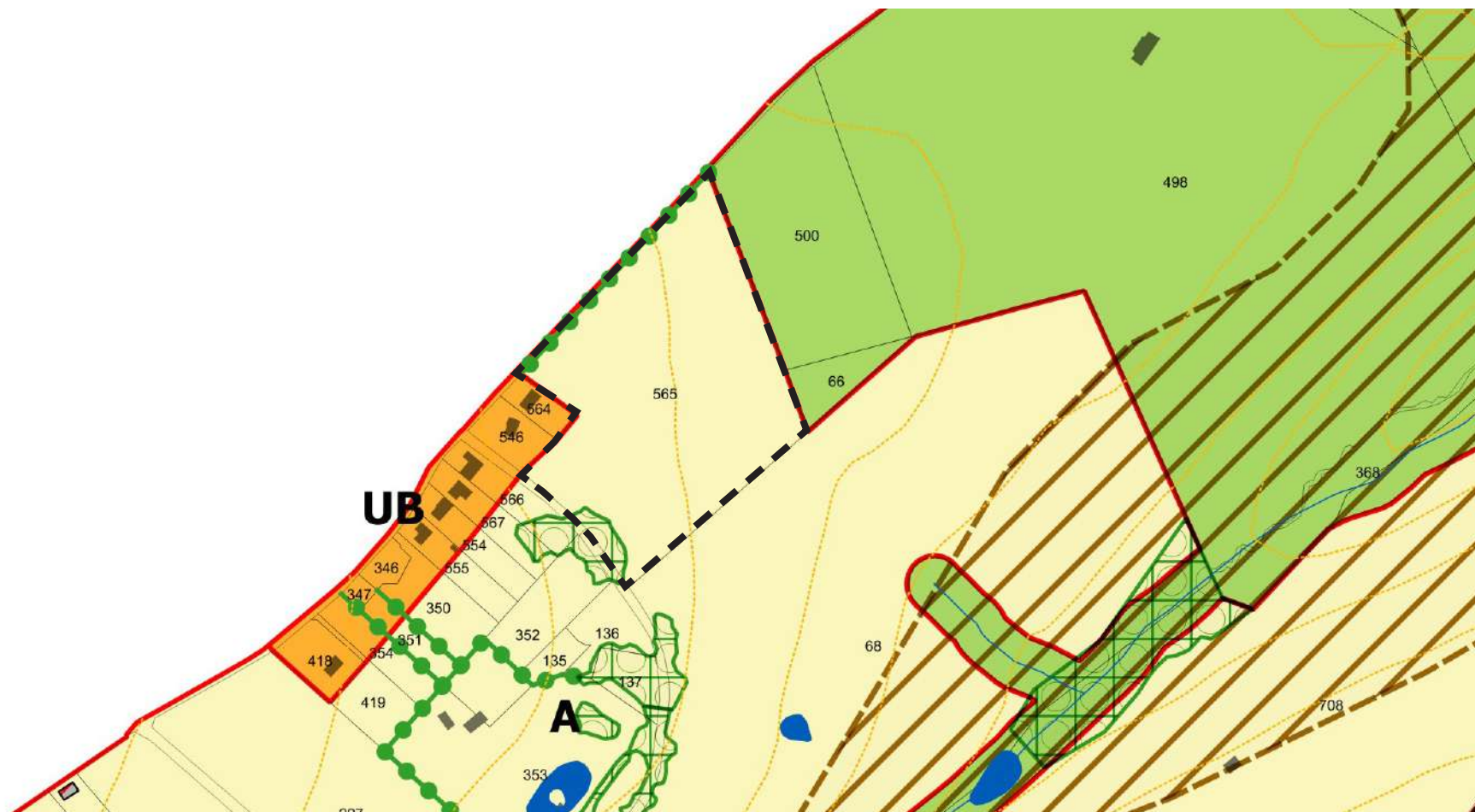
**DEMANDE DE MME MARIE-CLAUDE MARTIN**

- Classer la parcelle n°23 en zone constructible dans l'alignement des constructions existantes.



**DEMANDE DE M. PAUL ET JEAN-MARIE DESCHOMET**

- Classer la parcelle n°565 en zone constructible jusqu'au bois.
- Classer la parcelle n°2 en zone constructible alors que tous les réseaux sont en place.

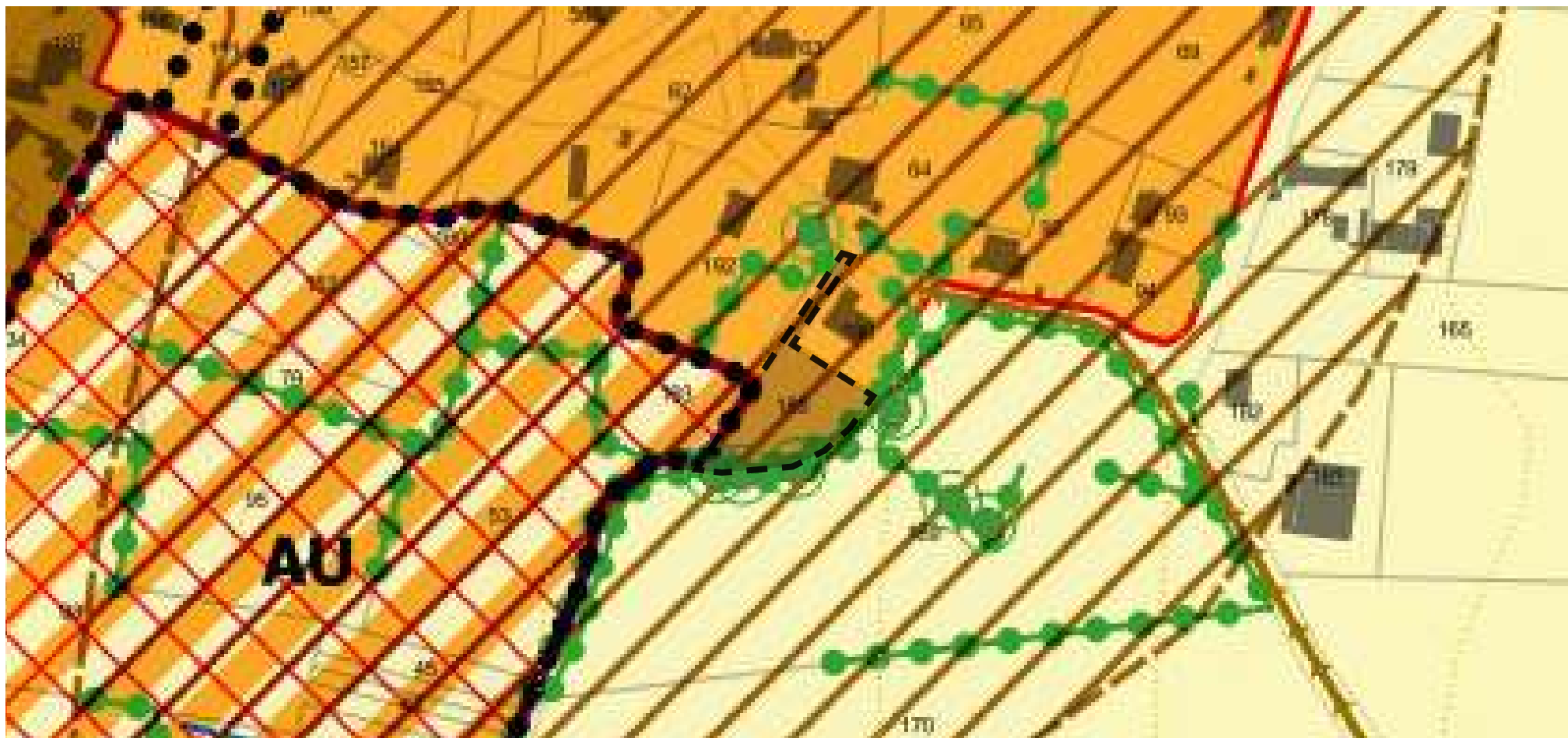
**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

Les parcelles n°2 et 565 ne seront pas inscrites en zone constructible UB car :

- elles se situent en périphérie d'un secteur non aggloméré de la commune, très secondaire à l'échelle d'Espinasse-Vozelle. Or, les hameaux et les écarts ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- au regard de la localisation et de la superficie des parcelles, celles-ci correspondent à des «extensions» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue

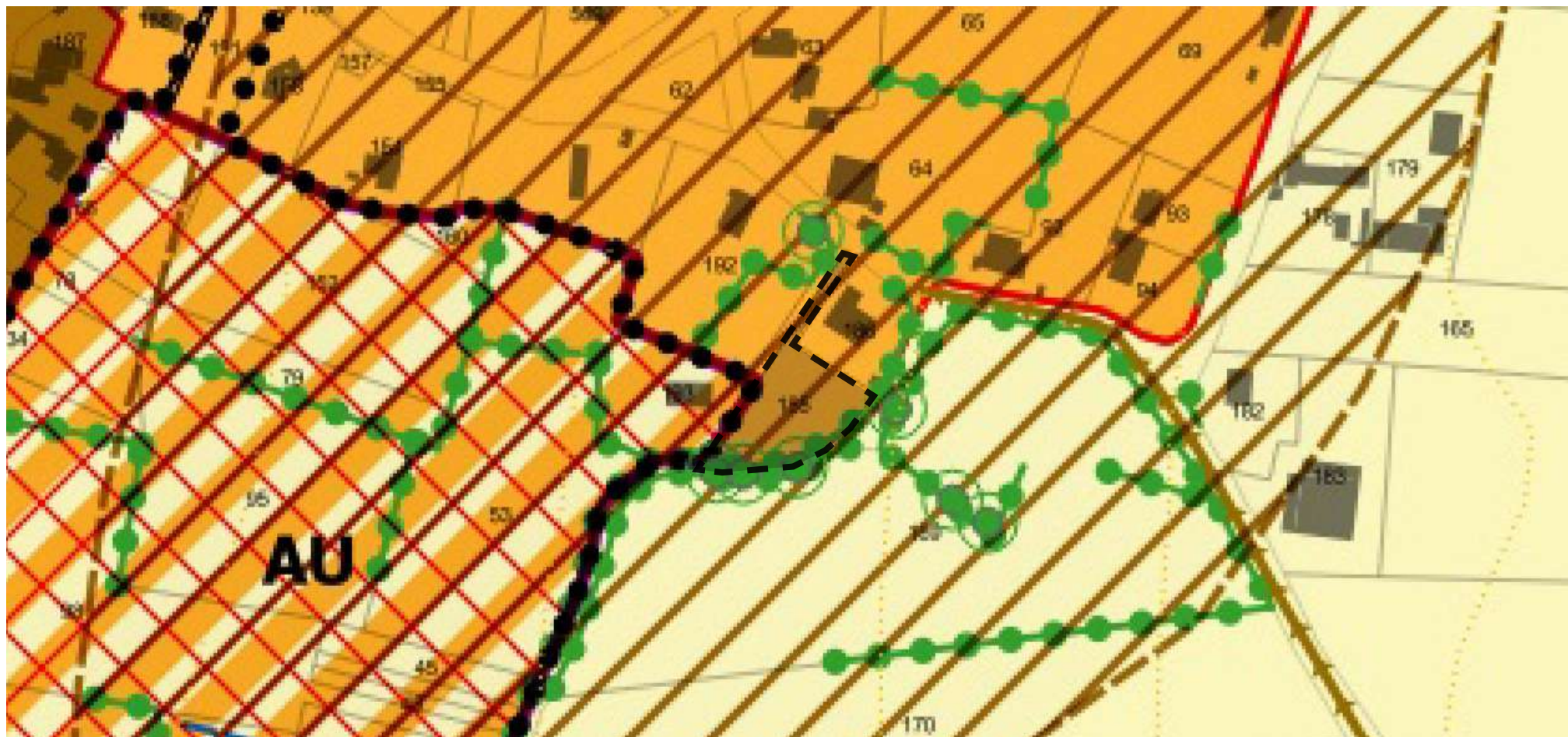
un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. La parcelle n°2 mesure plus de 75 mètres de large et la n°565 plus de 180m.

- Par ailleurs, la parcelle n°2 se positionne à proximité directe des emprises autoroutières et la n°565 en lisière de forêt. De par leur situation ces parcelles présentent des sensibilités paysagères et une forte visibilité.



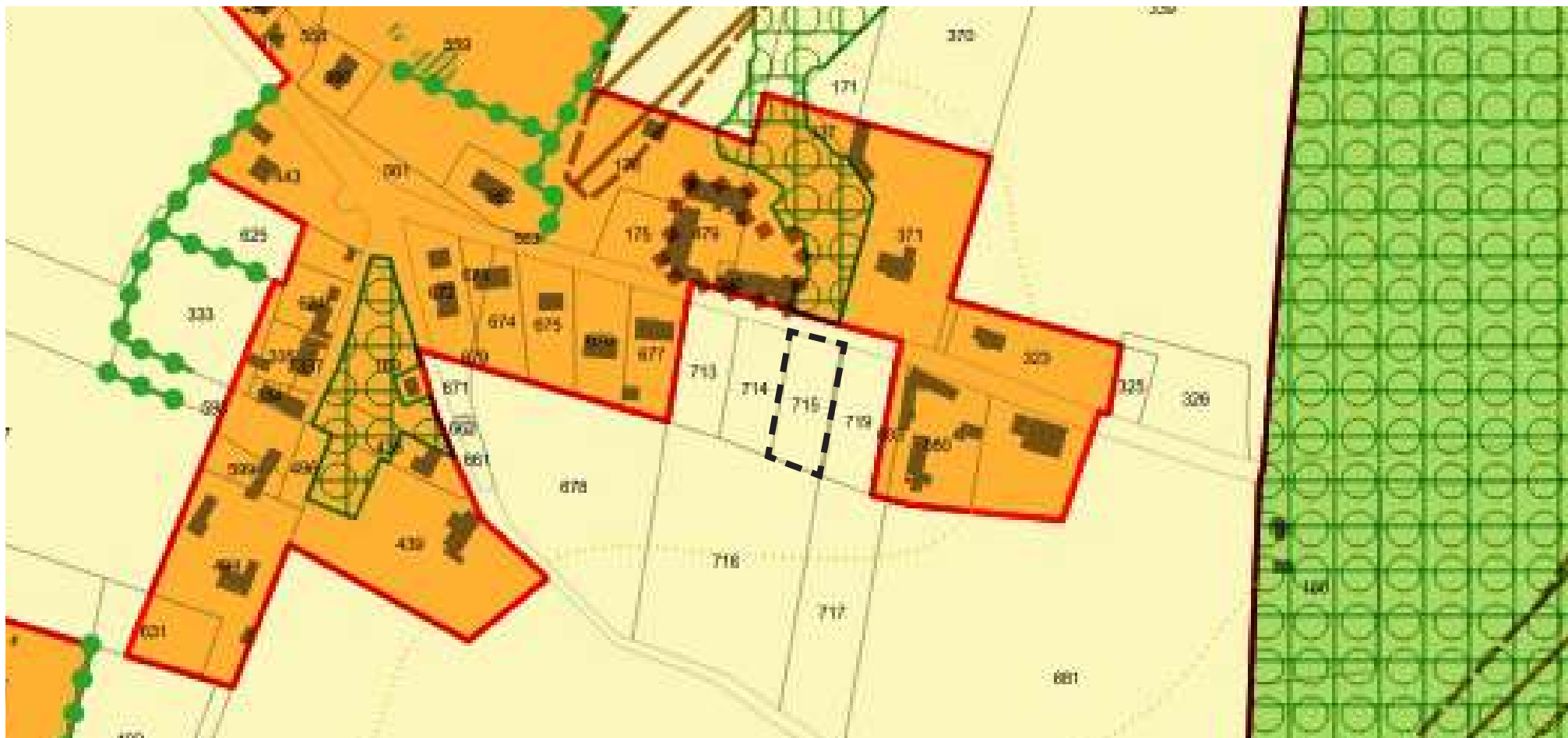
**DEMANDE DE M. JEAN LAMOUREUX**

- La parcelle n°185 est-elle toujours en zone constructible ?



## PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE

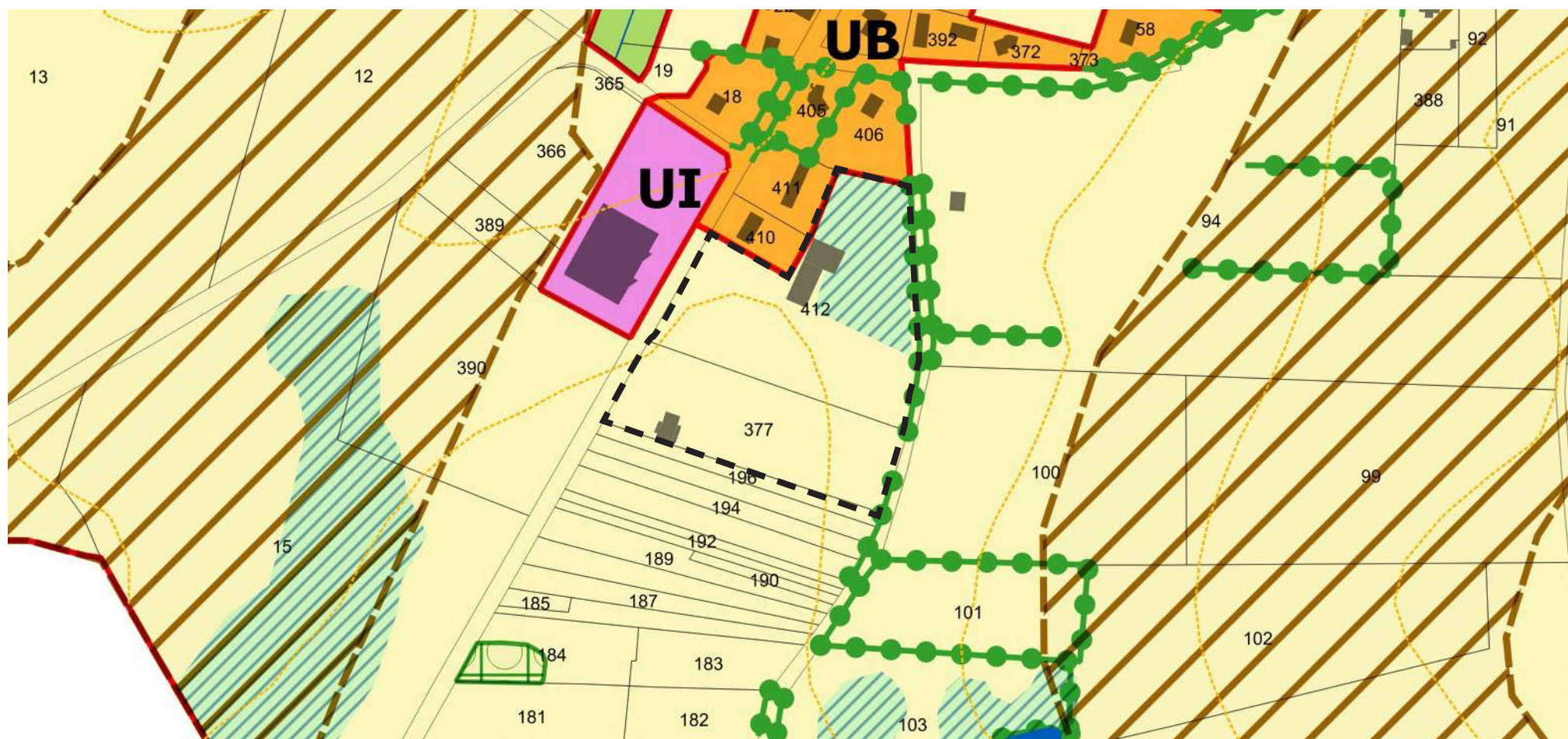
- La parcelle n°185 est bien inscrite en zone UB constructible.

**DEMANDE DE MME CHRISTELLE BAUGET**

- Classer les parcelles n°715 et 718 en zone constructible car l'une des parcelles est en cours de construction suite à l'obtention d'un permis de construire. Les deux parcelles sont aménagées dans le cadre d'un lotissement et voient donc leurs règles maintenues pendant 5 ans par le code de l'urbanisme à compter de la date du certificat de non opposition validé par la mairie.





**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

Les parcelles mentionnées ne sont pas inscrites en zone constructible UB car :

- au regard de leur localisation, les parcelles correspondent à des «extensions» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. Seule l'opération en cœur de village est fléchée comme

devant supporter les extensions de l'urbanisation du Chef-Lieu d'Espinasse.

- Le site se positionne en entrée de hameau et présente donc une sensibilité paysagère accrue.
- Le site se positionne face à la SOFAMA, sur un axe routier particulièrement fréquenté et présentant des nuisances sonores accrues,
- La sensibilité environnementale du site est également identifiée en raison de l'existence d'une zone humide à protéger au Nord de la parcelle n°412. L'urbanisation de la parcelle n'est dès lors pas envisageable.

**DEMANDE DE M. PHILIPPE DELAURAT**

- Il est fait mention que la zone AU couverte par une OAP est une zone humide (une mouillère), située sur une zone présentant des risques de gonflement-retrait des argiles.
- Classer les parcelles en zone constructible dans l'alignement des parcelles déjà prévues en UB.

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

Les risques de retrait gonflement des argiles concernent tout le Chef-Lieu d'Espinasse-Vozelle. Des prescriptions spéciales encadrent la constructibilité de tout terrain concerné sur la commune.

Concernant le caractère humide de la zone AU, celle-ci fait l'objet de dispositifs de traitement intégré et de gestion de l'eau. Ce point est affiché comme un objectif prioritaire de l'Orientation encadrant l'aménagement du site. Plusieurs orientations spécifiques sont également prises en matière de traitement de l'eau :

- «Les zones humides et fossés existants ainsi que les boisements présents sur site devront être maintenus. Les haies bocagères devront être conservées.
- Les espaces publics intégreront dans leur composition paysagère une gestion des eaux pluviales en surface,
- Les espaces publics créés seront polyvalents et multi-usages (accueil de bassins de rétention des eaux pluviales, aire de jeux pour enfants, aire de détente et de repos pour les adultes).
- Des illustrations de principe montrent les principes d'aménagement paysager intégrant les eaux pluviales. Enfin, des règles renforcées de traitement des eaux pluviales sont indiquées dans le règlement écrit (récupération et stockage des eaux sur les parcelles) et des fossés identifiés au règlement graphique doivent être préservés de toute transformation.

N'ayant pas le numéro de la parcelle dont se prévaut le pétitionnaire, il ne peut être apporté de précisions sur l'alignement des parcelles prévues.

**DEMANDE DE M. RICHARD DEHE (SCEA DU POUZAT)**

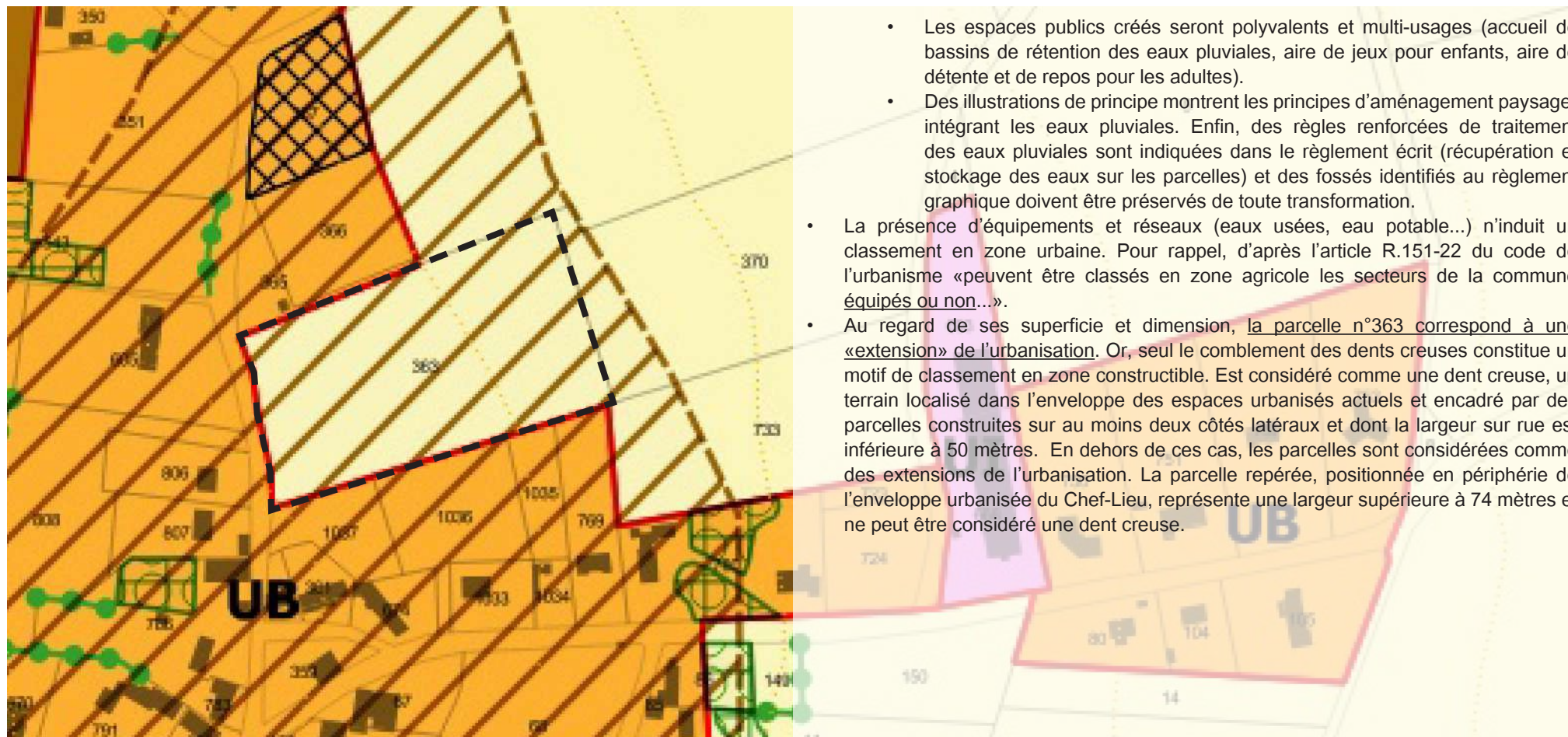
- L'installation de panneaux photovoltaïques est possible en zone agricole (A) ?

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

- Le règlement écrit de la zone A prévoit à son article 1er que sont interdits «tout ouvrage, travaux, affouillement et exhaussement sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole, à la gestion des eaux pluviales, au rétablissement des corridors écologiques et à la prévention des risques naturels». Ainsi les «parcs solaires» (c'est-à-dire l'installation au sol d'ouvrage de production d'électricité d'origine solaire) sont de fait interdits car ils ne sont pas nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles. En revanche, l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments (mur ou toiture) est autorisée.
- Afin d'éclaircir le sujet, le règlement précisera que les installations au sol sont interdites ; liberté est laissée aux bâtiments implantés en zone agricole de se «vêtir» d'installations solaires.

**DEMANDE DE M. ET MME MAURICE VIRMOUX**

- Il est fait mention que la zone AU couverte par une OAP est une zone très humide.
- Classer la parcelle n°363 (derrière le cimetière) en zone constructible car tous les réseaux sont en place.



- Les espaces publics créés seront polyvalents et multi-usages (accueil de bassins de rétention des eaux pluviales, aire de jeux pour enfants, aire de détente et de repos pour les adultes).
- Des illustrations de principe montrent les principes d'aménagement paysager intégrant les eaux pluviales. Enfin, des règles renforcées de traitement des eaux pluviales sont indiquées dans le règlement écrit (récupération et stockage des eaux sur les parcelles) et des fossés identifiés au règlement graphique doivent être préservés de toute transformation.
- La présence d'équipements et réseaux (eaux usées, eau potable...) n'induit un classement en zone urbaine. Pour rappel, d'après l'article R.151-22 du code de l'urbanisme «peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non...».
- Au regard de ses superficie et dimension, la parcelle n°363 correspond à une «extension» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. La parcelle repérée, positionnée en périphérie de l'enveloppe urbanisée du Chef-Lieu, représente une largeur supérieure à 74 mètres et ne peut être considéré une dent creuse.

#### PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE

- Concernant le caractère humide de la zone AU, celle-ci fait l'objet de dispositifs de traitement intégré et de gestion de l'eau. Ce point est affiché comme un objectif prioritaire de l'Orientation encadrant l'aménagement du site. Plusieurs orientations spécifiques sont également prises en matière de traitement de l'eau :
  - «Les zones humides et fossés existants ainsi que les boisements présents sur site devront être maintenus. Les haies bocagères devront être conservées.
  - Les espaces publics intégreront dans leur composition paysagère une gestion des eaux pluviales en surface,



**DEMANDE DE MME VÉRONIQUE GUILLEMARD**

- Classer la parcelle n°676 en zone constructible.

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

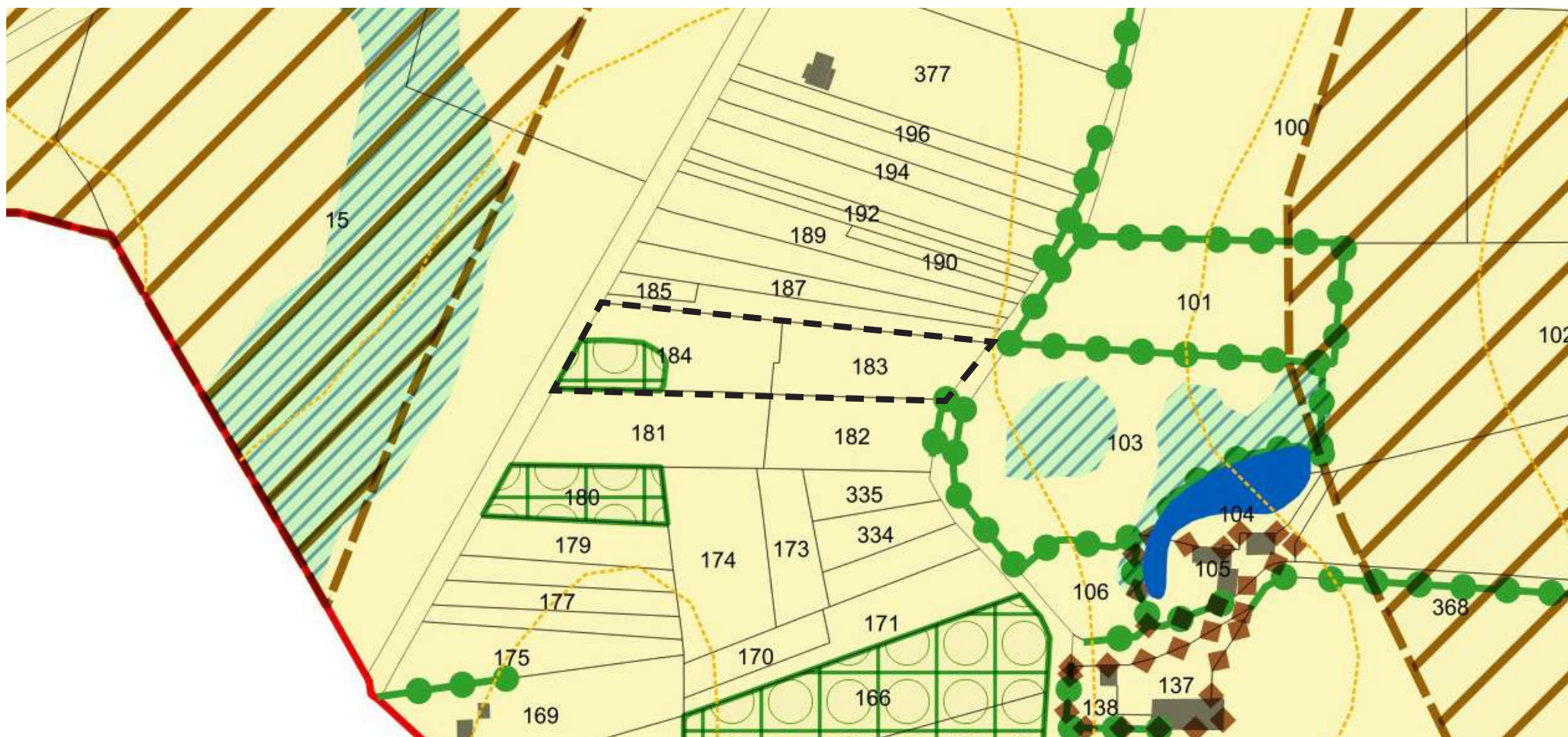
La parcelle n°676 n'est pas inscrite en zone constructible UA car :

- au regard de sa localisation, elle se positionne non seulement en périphérie de l'enveloppe urbanisée du Chef-Lieu mais aussi en second rang d'une bande d'ores et déjà urbanisée. Cette parcelle ne peut dès lors être considérée comme une dent creuse c'est-à-dire «un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et

dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres». Le PADD s'est donné pour objectif d'utiliser en priorité les terrains vacants dans les secteurs urbanisés, or la parcelle n°676 correspond à des espaces «arrières» ne s'inscrivant pas en dents creuses. Les zones urbaines sont délimitées au plus près des bâtis existants.

- Par ailleurs, la situation en haut de côteau génère une forte exposition de la parcelle qui induit aussi une sensibilité paysagère accrue

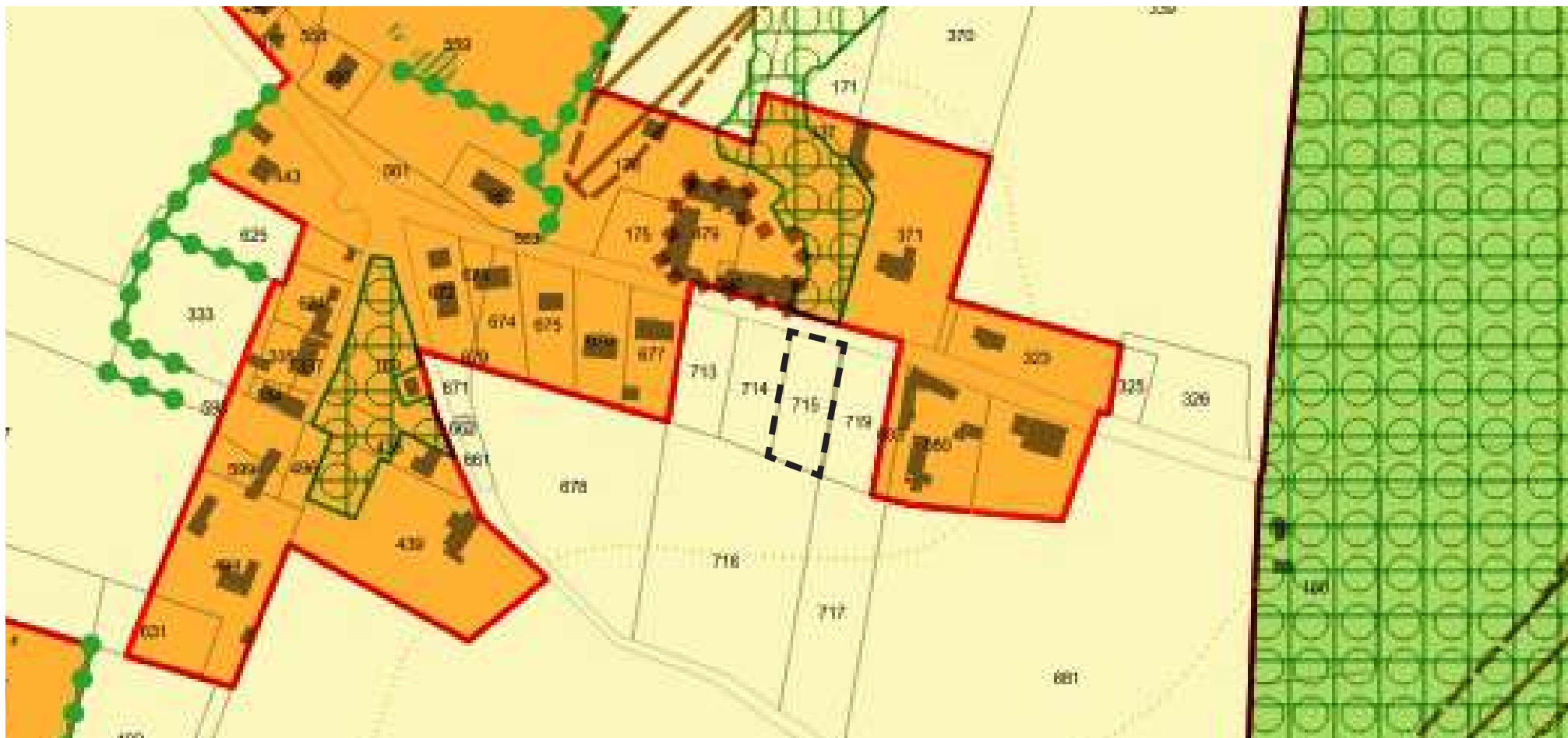




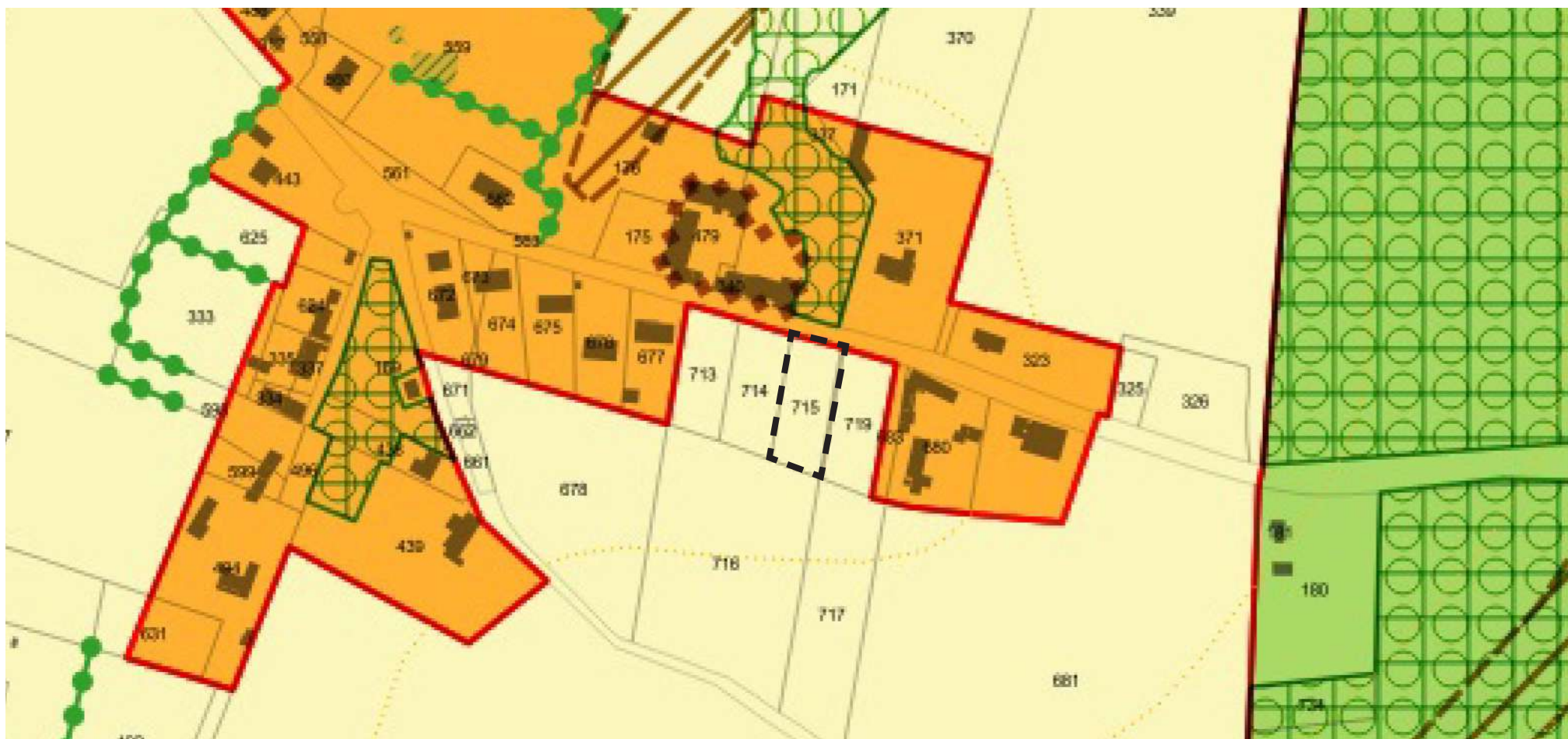
## PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE

- Les parcelles n°183 et 184 ne sont pas inscrites en zone constructible car elles sont isolées, en retrait de tout secteur aggloméré. Or, en dehors du comblement des «dents creuses», seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- Un fils d'agriculteur ne peut construire de maison individuelle en zone A. Seul un agriculteur valablement inscrit peut construire en zone A (c'est-à-dire bénéficiant d'une

autorisation d'exploiter par la DDT, inscrit au régime de protection agricole à la MSA). De plus, un agriculteur ne peut construire en zone A que des constructions et / ou des installations présentant un lien nécessaire et fonctionnel avec une exploitation agricole (exemple : siège d'exploitation...). Un agriculteur ne peut dès lors construire une maison individuelle en dehors de ce cadre.

**DEMANDE DE M. ET MME MICHÈLE ET JEAN-PIERRE BETTIGA**

- Classer la parcelle n°715 en zone constructible car elle était constructible dans l'ancien PLU, elle est viabilisée et elle comporte une sortie aménagée directement sur la route de Vichy.

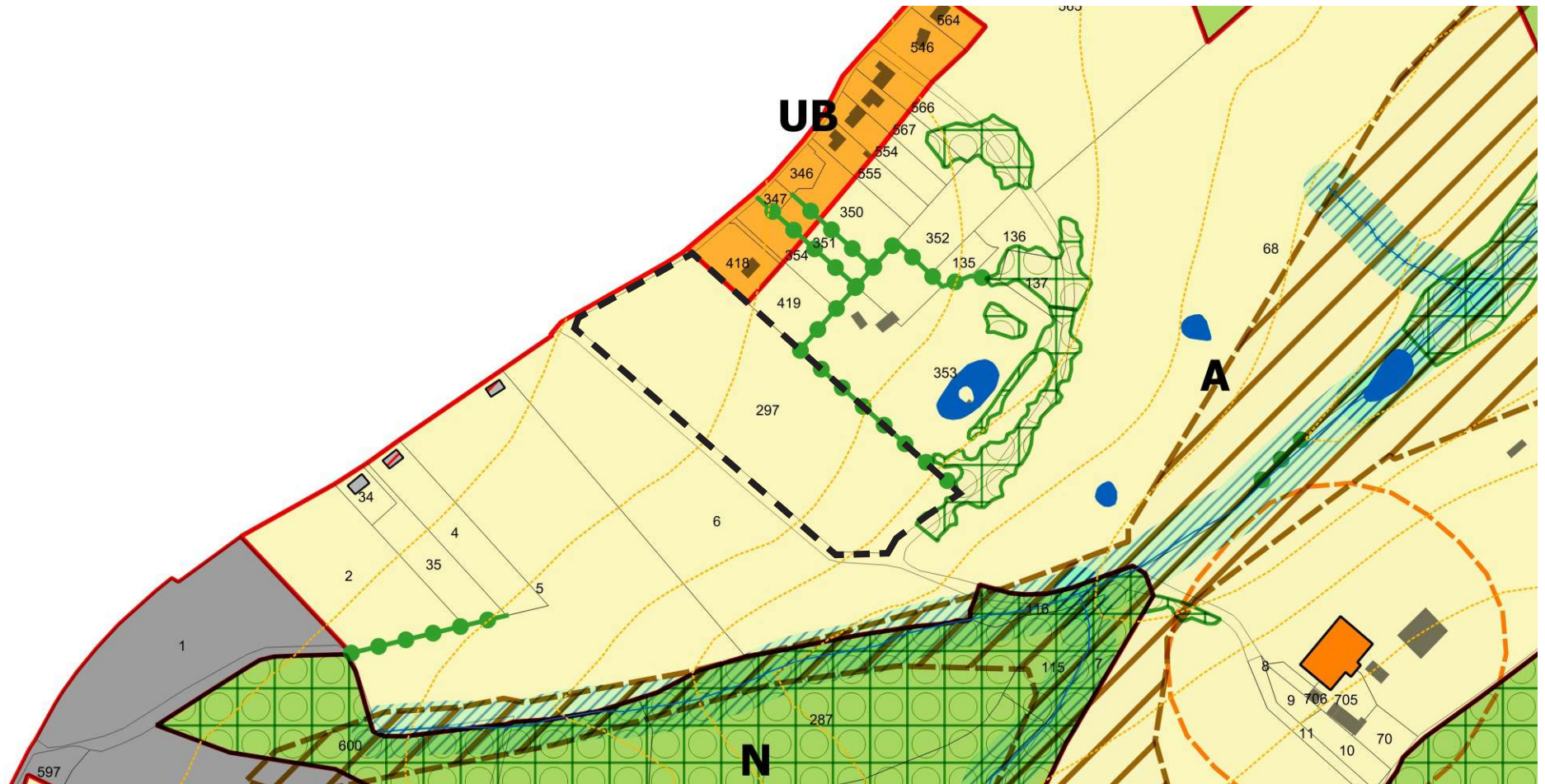
**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

La parcelle n°715 n'est pas inscrite en zone constructible UB car :

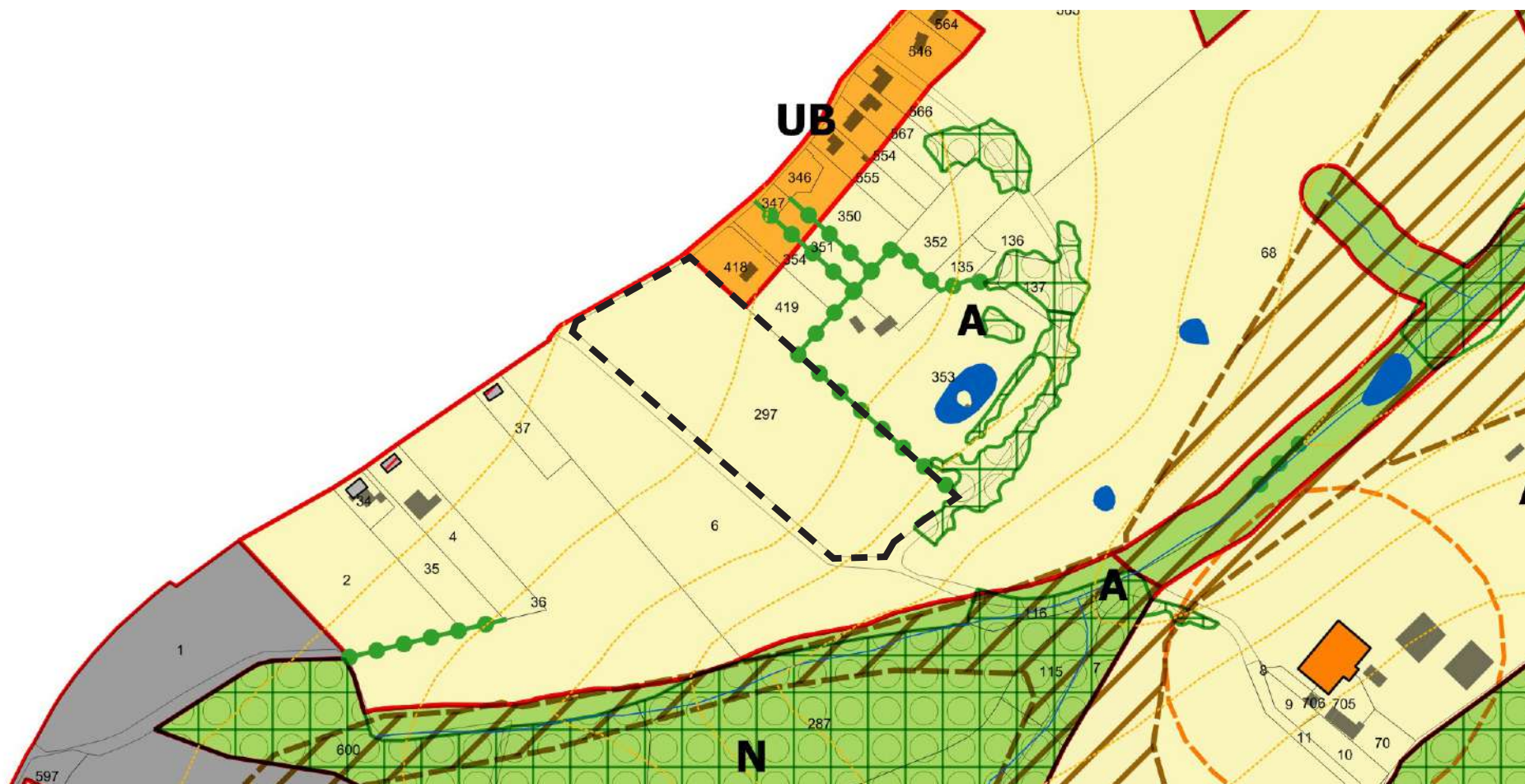
- Le classement en zone U au précédent PLU de même que la présence d'équipements et réseaux (eaux usées, eau potable...) n'induisent pas nécessairement un classement en zone urbaine. Pour rappel, d'après l'article R.151-22 du code de l'urbanisme «peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non...».
- Le secteur identifié se situe dans un hameau (La Chaume des Daims). Or, les hameaux ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-

village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.

- Au regard de leur localisation, les parcelles correspondent à des «extensions» de l'urbanisation c'est-à-dire des parcelles positionnées en dehors de l'enveloppe «urbaine» actuelle de la commune. Elles ne peuvent dès lors pas être considérées comme des dents creuses. Elles sont donc des extensions urbaines.

**DEMANDE DE M. CHRISTOPHE BERNARDIN**

- Classer la parcelle n°297 en zone constructible car tous les réseaux en place et qu'il existe des habitations de l'autre côté de la route sur la commune de Vendat. Ce projet vise à bénéficier d'un apport financier en prévision de l'âge avancé des propriétaires.

**PROPOSITION POST-ENQUÊTE PUBLIQUE**

La parcelle n°297 n'est pas inscrite en zone constructible UB car :

- elle se situe en périphérie d'un secteur non aggloméré de la commune, très secondaire à l'échelle d'Espinasse-Vozelle. Or, les hameaux et les écarts ne constituent pas des secteurs de développement de l'urbanisation. Seul le centre-village peut accueillir les zones de développement et les extensions de l'urbanisation. Cela répond à l'objectif n°2.3. du PADD visant à limiter l'étalement de l'urbanisation des hameaux.
- au regard de la localisation et de la superficie de la parcelle, celle-ci correspond à une «extension» de l'urbanisation. Or, seul le comblement des dents creuses constitue un

motif de classement en zone constructible. Est considéré comme une dent creuse, un terrain localisé dans l'enveloppe des espaces urbanisés actuels et encadré par des parcelles construites sur au moins deux côtés latéraux et dont la largeur sur rue est inférieure à 50 mètres. En dehors de ces cas, les parcelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation.

- Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune s'est donné pour objectif d'utiliser en priorité les terrains vacants dans les secteurs urbanisés, or la parcelle n°297 ne s'inscrit pas dans une enveloppe urbanisée.