



# Commune de Saint-Bonnet-de-Rochefort (03)

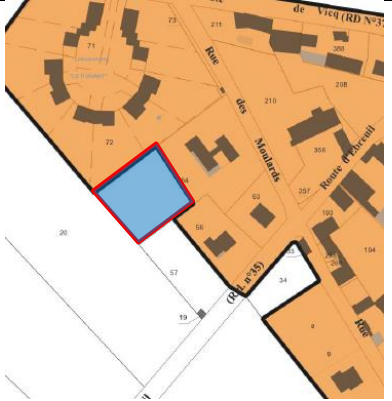
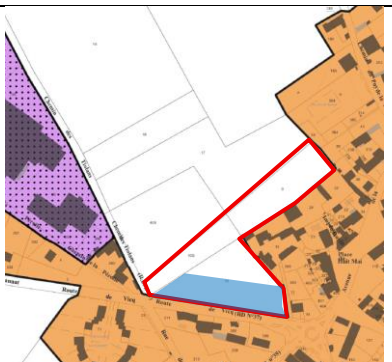
## REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

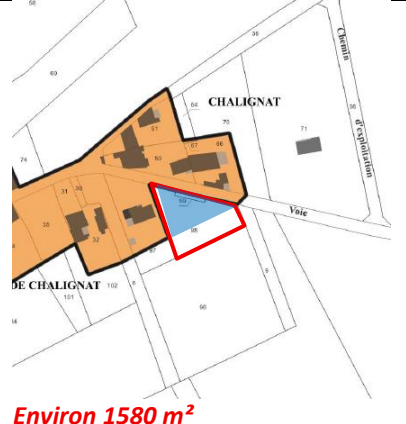
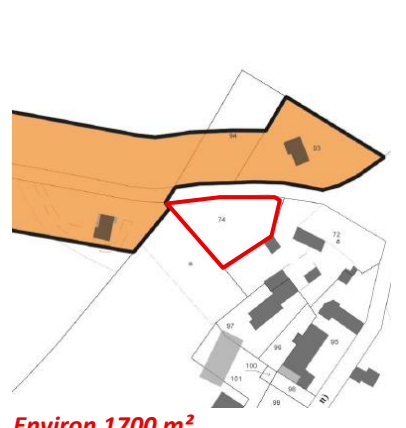
### Réponses au procès-verbal de synthèse des observations émises lors de l'enquête publique

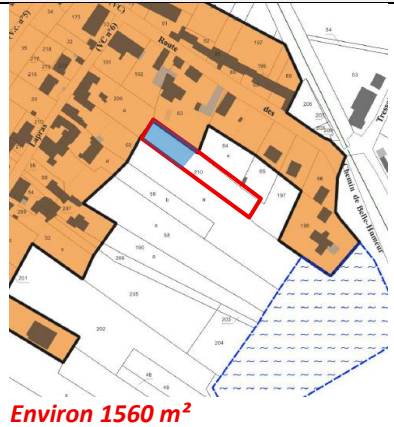
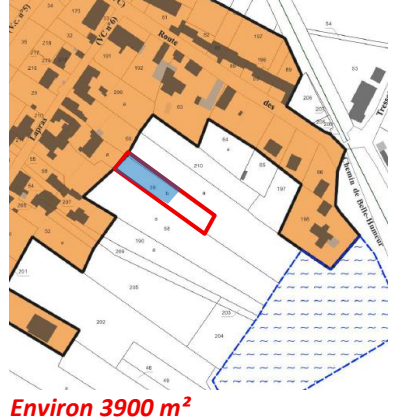
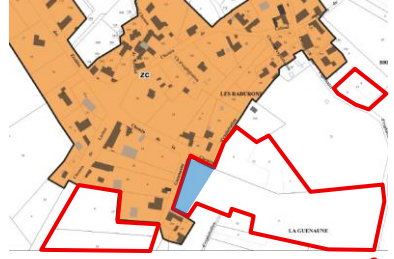
Réf : 51511


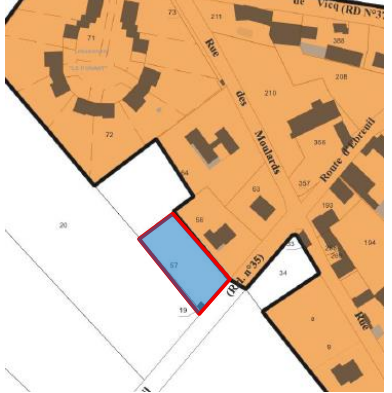
## OBSERVATIONS

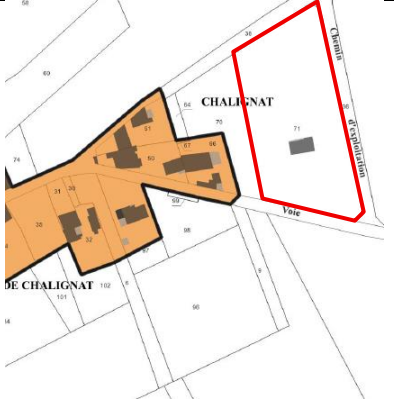
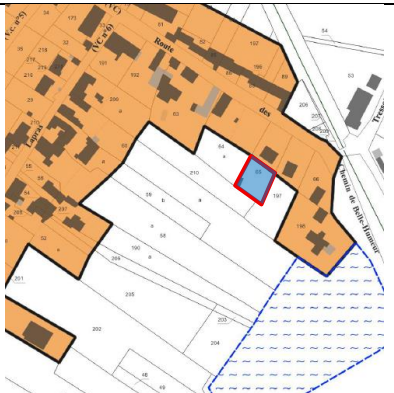
Observation	Localisation	Retour de la commune
<b>Demande constructibilité</b>		
<p><b>1- M. Daniel LEDOUX</b>  <b>Parcelle YA 0115</b>            Transmission de cette parcelle à l'une de ses petites filles, demande à ce qu'elle redevienne constructible, d'autant plus que cette parcelle se trouve à proximité d'un raccordement à l'eau et à l'électricité</p>	 <p><b>Environ 7840 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Parcelle déconnectée de l'enveloppe urbaine            Déclaration à la PAC            Desserte en réseau n'est pas un argument suffisant à lui seul pour justifier d'un classement en zone constructible</p> <p>=&gt; la constructibilité de cette parcelle n'apparaît pas possible</p>
<p><b>3- M. et Mme BRUN</b>  <b>Parcelle YN 0065</b>            Est déclassée dans sa totalité en zone non constructible au projet de révision. Pourquoi et sur quel motif.            Ce déclassement constitue une dépréciation importante de leur patrimoine.            Demandent la réintégration d'une partie de cette parcelle au zonage constructible, comme elle l'était jusque-là.</p>	 <p><b>Environ 2090 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Parcelle déconnectée de l'enveloppe urbaine, à usage de jardin, sur un secteur où l'habitat présente une faible densité</p> <p>=&gt; la constructibilité de cette parcelle n'apparaît pas possible</p>

<p><b>4- M. et Mme DESBORDES</b>  <b>Parcelle YL 0064</b>                  Près de la moitié de leur parcelle ne serait plus constructible                  Déplorent la dépréciation éventuelle de leur bien, et l'impossibilité pour leurs héritiers d'envisager une construction sur cette parcelle.                  Quelle pourrait être la destination d'une petite parcelle aussi enclavée ?</p>	 <p><i>Environ 1510 m<sup>2</sup></i></p>	<p>Tènement en extension de l'enveloppe urbaine, à usage de jardin                  Tènement enclavée, desserte à créer sur un terrain où est implantée une construction</p> <p>=&gt; la constructibilité de cette parcelle semble possible, sous réserve de validation par les PPA</p>
<p><b>6/21- M. BŒUFS et Mme MARE-PORTAT</b>  <b>Parcelles AB 0009, 0010, 0011, 0405</b>                  Ne comprend pas comment sa propriété de près de 1.5 ha constructibles peut être réduite à moins de 1800 m<sup>2</sup> constructibles, quels sont les motifs objectifs qui conduisent à ce déclassement.                  Si ce projet était maintenu en l'état, il annihilerait tout développement de projet et il conduirait à une dépréciation très importante de leur patrimoine immobilier.                  Pourquoi ses 3 parcelles situées en cœur de bourg, à proximité de l'école et des commerces ne seraient pas constructibles alors que des parcelles très excentrées seraient constructibles (route de Linard).                  Demande que ses parcelles puissent être réintégrées au zonage constructible de la commune.                  Estiment que :                  Ce déclassement n'est pas suffisamment motivé au regard des exigences légales et jurisprudentielles                  Ces parcelles n'ont pas été appréciées dans leur réelle destination                  Ce déclassement est en contradiction avec des objectifs de densification du centre bourg                  La réduction de zones constructibles pour l'habitat ne peut pas justifier le développement du Naturopôle et du projet EMILI                  Ce déclassement porte atteinte au droit de la propriété et au principe d'égalité devant les règles d'urbanisme.</p>	 <p><i>Environ 12900 m<sup>2</sup></i></p>	<p>Tènement en extension de l'enveloppe urbaine, à usage de terres agricoles (déclaration PAC pour les parcelles 0009 et 0405)                  Tènement en extension de l'enveloppe urbaine, à usage de jardin (parcelle 0011), séparé de la parcelle 0010 par une clôture</p> <p>Déclassement de la parcelle 0405 lié à la suppression du secteur dédié au développement des activités économiques artisanales, ces dernières étant appelées à évoluer au sein de la zone constructible mixte et non plus au sein d'un espace spécifique</p> <p>=&gt; la constructibilité des parcelles 0009 et 0405 n'apparaît pas possible                  =&gt; la constructibilité d'une partie de la parcelle 0011 (bande de 30 m de profondeur environ le long de la route départementale) semble possible, sous réserve de validation par les PPA</p>

<p><b>8- Mme ORLANDIN</b>  <b>Parcelles YD 0097, 0098, 0099</b>                  S'étonne du déclassement des parcelles 0098 et 0099, et des raisons qui ont conduit à ce déclassement.                  Ces parcelles sont viabilisées.                  Pas de projet immobilier, mais ont une fille qui pourrait avoir à terme un projet de construction.                  Dans l'hypothèse d'un déclassement, s'interroge sur la destination de cette parcelle en usage agricole.</p>	 <p><i>Environ 1580 m<sup>2</sup></i></p>	<p>Tènement en extension de l'enveloppe urbaine, à usage de jardin, séparé de la parcelle 0097 par une clôture</p> <p>=&gt; la constructibilité d'une partie du tènement semble possible, sous réserve de validation par les PPA</p>
<p><b>17- M. GRILLET</b>  <b>Parcelle 74</b>                  S'étonne que sa parcelle située en bordure de voie et directement accessible aux réseaux, ne soit pas classée en zone constructible au même titre que les parcelles qui l'entourent.                  Quels sont les raisons qui motivent ce classement ?</p>	 <p><i>Environ 1700 m<sup>2</sup></i></p>	<p>Parcelle en extension de l'enveloppe urbaine d'un hameau bâtie classé en zone non constructible du fait d'enjeux agricoles, à usage de jardin</p> <p>=&gt; la constructibilité de cette parcelle n'apparaît pas possible</p>

<b>Demande constructibilité pour projet</b>		
<p><b>11- M. MORISOT</b>  <b>Parcelles ZY 0063, 0210</b>                      Exploitent 2 gîtes sur la parcelle 0063, et envisageaient à terme la construction de 2 « logements touristiques insolites » sur la parcelle 0210.                      La parcelle 0210 en zone non constructible remet en cause leur projet.                      Déploire le manque de consultation avec eux et plus globalement avec la population et considère que l’installation du projet industriel Imerys sur le territoire de la commune justifiait d’une étude environnementale.</p>	 <p style="text-align: center;"><b>Environ 1560 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Parcelle en extension de l’enveloppe urbaine, à usage de jardin</p> <p>=&gt; la constructibilité d’une partie du tènement semble possible, sous réserve de validation par les PPA</p>
<p><b>12- M. BLANZAT</b>  <b>Parcelle ZY 0059</b>                      Leur terrain n’est pas un espace agricole                      Les parcelles voisines sont également déclassées sans distinction de leur réelle destination                      Ce déclassement remet en cause un projet de construction et entraine un préjudice économique                      Ce déclassement vient compenser l’extension du Naturopôle et l’emprise de l’embranchement SNCF                      Absence d’évaluation environnementale                      Atteinte au principe d’égalité entre propriétaires</p>	 <p style="text-align: center;"><b>Environ 3900 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Parcelle en extension de l’enveloppe urbaine, à usage de jardin</p> <p>=&gt; la constructibilité d’une partie du tènement semble possible, sous réserve de validation par les PPA</p>
<p><b>14- M. VALLET</b>  <b>Parcelles A 0073, YK 0027, 0028, YB 0110, YA 0071</b>                      Souhaite mettre en oeuvre sur ses parcelles un projet de « tiny houses ».                      Considère que le projet est focalisé sur le projet EMILI aux dépens de la commune.                      La réduction considérable des zones constructibles, notamment sur les hameaux, aura un impact défavorable sur l’avenir de la commune.                      S’étonne qu’il n’y ait pas eu d’évaluation environnementale et que cette absence n’ait pas été clairement justifiée.</p>	 <p style="text-align: center;"><b>Environ 2180 + 27100 + 11300 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Parcelles en extension ou déconnectées de l’enveloppe urbaine d’un village, à usage de terre agricole (déclaration PAC)</p> <p>=&gt; la constructibilité d’une partie du tènement (partie inscrite en extension), semble possible, sous réserve de validation par les PPA</p>

<b>Demande constructibilité pour projet d'annexes</b>		
<p><b>5/16- M. TICHET</b>  <b>Parcelles ZY 0214, 0213, 0212, 0068, 0071, 0072, 0073</b>                      Conteste le fait que ces parcelles soient dédiées à « <i>une exploitation agricole tournée vers l'élevage équin</i> ». C'était effectivement le cas lors des précédents propriétaires, jusqu'en 2018.                      Souhaite que ses parcelles réintègrent le zonage constructible tel qu'il l'est sur la carte de 2010.                      Projet de construction d'un carport, d'une surface de plus de 20 m<sup>2</sup> non accolé à l'habitation, ainsi que d'une piscine.</p>	 <p style="text-align: center;"><b>Environ 16100 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Parcelles non déclarées à la PAC, occupées par une ancienne exploitation agricole, aujourd'hui relevant d'un usage résidentiel</p> <p>=&gt; la constructibilité des parcelles concernées semble possible, en délimitant la limite de zone constructible aux abords de l'urbanisation existante, sous réserve de validation par les PPA</p> <p>=&gt; la commune modifiera le rapport de présentation pour corriger l'erreur d'appréciation relative à l'identification en tant que bâti agricole</p>
<p><b>7- M. BOURGUIGNON</b>  <b>Parcelles YL 0056, 0057</b>                      Surpris de constater que la parcelle YL 0057 ne serait plus constructible.                      Projet d'y implanter un garage pour stationner son véhicule.                      Ne comprend pas pourquoi ces déclassements n'ont pas fait l'objet d'une concertation préalable avec chaque propriétaire concerné.                      Pense que ces déclassements viennent en compensation de l'extension du Naturopôle et de l'implantation de l'embranchement SNCF pour le projet EMILI, et donc au détriment des habitants propriétaires.</p>	 <p style="text-align: center;"><b>Environ 1250 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Parcelle en extension de l'enveloppe urbaine, à usage de jardin</p> <p>=&gt; la constructibilité de cette parcelle semble possible, sous réserve de validation par les PPA</p>

<p><b>10- M. GIRAUDET</b>  <b>Parcelle YC 0071</b>          Souhaite construire sur sa parcelle un carport pour abriter 2 véhicules ainsi qu'un abri de jardin.          Pour ne pas remettre en cause l'assurance décennale sur sa maison construite en 2019, ne souhaite pas construire en extension de la maison.          Or le déclassement de sa parcelle ne risque-t-il pas de rendre impossible toute construction ?          Déploire la dépréciation de son bien.</p>	 <p><b>Environ 7460 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Parcelle déconnectée de l'enveloppe urbaine, sur un secteur où l'habitat présente une faible densité</p> <p>=&gt; la constructibilité de cette parcelle n'apparaît pas possible</p>
<p><b>19- M et Mme MATHIEU</b>  <b>Parcelle ZY 0065</b>          Constate que le fond de sa parcelle serait désormais classé en zone non constructible.          Ce classement l'empêchera-t-il de construire une dépendance ou un garage ?          Souhaite que la constructibilité de sa parcelle soit étendue en fond de parcelle.</p>	 <p><b>Environ 450 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Tènement en extension de l'enveloppe urbaine, à usage de jardin, abritant une construction légère</p> <p>=&gt; la constructibilité de ce tènement semble possible, sous réserve de validation par les PPA</p>

<b>Remarque générales</b>	
<p><b>2- M. DUBOSCQ</b> Avoir des informations générales sur le projet et connaitre les impacts éventuels du projet sur le hameau de Chalignat</p>	<p>La commune prend note de cette observation.</p>
<p><b>9- M. GIRAUD</b> <b>Parcelle YL 0087</b> Avait demandé lors de l'élaboration de la carte communale de 2010, un redécoupage rectiligne de la parcelle YL 0087 pour faciliter son exploitation. Cela lui ayant été refusé à l'époque au motif de la contrainte liée à la mise place de pompes de relevage pour assurer le raccordement au réseau d'assainissement. Constata qu'aujourd'hui c'est possible.</p>	<p>La commune prend note de cette observation.</p>
<p><b>18- Mme POUILLET ATGER</b> S'étonne de n'avoir pas été prévenue de l'enquête publique, estimant que cette absence d'information n'est pas démocratique. Se demande si la démarche engagée par la commune a bien respecté les obligations légales en la matière.</p>	<p>L'organisation de l'enquête publique est régie par le code de l'environnement. L'ensemble des modalités prévues par la loi, a été respecté : prise d'un arrêté de prescription, affichage d'un avis sur les points d'affichage habituels, avis diffusés dans 2 journaux locaux, mise en ligne de l'avis et des éléments du dossier d'enquête sur le site internet de la commune, mise à disposition du dossier en mairie</p>
<p><b>13- Mme GIRAUD</b> N'est pas directement impactée par le projet, mais émet un avis défavorable, considérant que : Le déclassement proposé d'un certain nombre de parcelles semble avoir été réalisé globalement sans discernement ni appréciation préalable des spécificités de chacune d'entre elles La réduction des zones constructibles est réalisée au bénéfice du développement de projets industriels Une évaluation environnementale n'a pas été mise en oeuvre</p>	<p><b>Définition du foncier constructible :</b> Le déclassement de parcelles constructibles (principalement à vocation résidentiel) entre la carte communale opposable et celle révisée n'est pas lié à l'extension du Naturopôle et au projet EMILI, et ce pour deux raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ D'une part, <u>le potentiel foncier constructible pour l'habitat est dimensionné en cohérence avec le projet démographique communal</u>. Le rythme de développement projeté s'inscrit dans la continuité de celui observé sur la commune au cours des dernières périodes de recensement. Il apparaît ainsi nettement supérieur à celui affiché par le SCOT, notamment en lien avec la présence sur la commune d'équipements et d'activités pourvoyeuses d'emplois. Il permet donc le développement de la commune à l'horizon de la prochaine décennie et contribue à maintenir son attractivité. Le dimensionnement de ce potentiel foncier prend également en compte le phénomène de rétention, dans le respect de la méthodologie du SCOT.</li> <li>▪ D'autre part, la révision de la carte communale, comme tout document d'urbanisme élaboré depuis la loi Climat et Résilience, doit poursuivre un objectif de sobriété foncière et démontrer une réduction de consommation des espaces naturels, agricoles et forestier. Au regard des dispositions réglementaires (loi, SRADDET, SCOT...), <u>les potentiels fonciers liés à la vocation résidentielle, à la vocation économique et au projet EMILI, ne relèvent pas de l'application des</u></li> </ul>
<p><b>15- Collectif « Saint Bonnet avec vous 2026 »</b> Met en avant : Une insuffisance de consultation de la population et d'écoute L'absence d'évaluation environnementale La réduction drastique des zones constructibles Une prise en compte insuffisante de dispositifs susceptibles de répondre au développement de la commune Des secteurs géographiques oubliés au projet. Demande que l'approbation du projet, prenant en compte l'ensemble des données de l'enquête publique, soit engagée par l'équipe municipale élue lors du prochain scrutin.</p>	
<p><b>20- Mme VERMEULIN</b></p>	

<p>Le principal objet de la révision de la carte communale serait de permettre à la société Imerys d'implanter sa plateforme de chargement à Vicq. Se félicite de la diminution de la zone urbaine constructible tout en s'interrogeant sur la pertinence de la répartition sur le territoire de ces déclassements. Considère que la protection des paysages et de la biodiversité, ne sont pas suffisamment prises en compte, et s'interroge sur la compatibilité entre projet industriel et les zones Natura 2000 et ZNIEFF présentes sur la commune.</p>	<p><u>mêmes objectifs de sobriété foncière.</u> En effet, <u>le projet EMILI présente un intérêt national et à ce titre n'impacte pas le potentiel constructible des projets locaux.</u> Le projet de Naturopôle a été reconnu d'intérêt régional, toutefois en l'absence de SRADDET révisé, le potentiel foncier dédié à son extension relève d'un enjeu communal.</p> <p>Ainsi seul <u>le projet d'extension du Naturopôle aurait pu s'inscrire « en concurrence » avec le foncier projeté pour l'habitat.</u> Néanmoins, <u>la somme des surfaces concernées (extension du Naturopôle + foncier résidentiel) apparaît inférieure à celle du foncier consommé sur la période de référence fixée par la loi,</u> témoignant d'une dynamique de réduction du rythme de consommation foncière. <u>Il n'est donc pas apparu nécessaire d'établir un arbitrage entre l'évolution de ces deux vocations, et ce sans avoir recours à la « garantie minimale » d'1 ha.</u></p> <p>Par ailleurs, la délimitation des zones constructibles résulte de l'application de la méthodologie du SCOT : délimitation de l'enveloppe urbaine (qui constitue la base de réflexion, et non pas le zonage existant), identification des dents creuses, quantification des besoins, identifications éventuelle de tènements en extension de l'enveloppe urbaine pour offrir un potentiel d'accueil cohérent avec les objectifs du projet démographique.</p> <p><b><u>Evaluation environnementale :</u></b> La procédure de révision d'une carte communale n'est pas soumise systématiquement à évaluation environnementale. Comme le prévoit la loi, l'autorité environnementale a été consultée sur la base d'une demande d'examen au cas par cas (consultable sur le site de l'autorité environnementale), laquelle intégrait la nécessaire prise en compte du projet EMILI du fait de son intérêt national rappelé par les services de l'Etat. Au regard du projet de révision de la carte communale et de l'évaluation de ces incidences potentielles sur l'environnement (y compris sur les sites Natura 2000, ZNIEFF...), cette autorité a rendu un avis ne soumettant pas la procédure à évaluation environnementale (consultable sur le site de l'autorité environnementale). Préalablement à la prescription de l'enquête publique, la commune a délibéré pour prendre acte de cet avis et décider en conséquence de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.</p> <p><b><u>Organisation de la concertation :</u></b> La procédure de révision d'une carte communale n'est pas soumise systématiquement à la mise en œuvre d'une concertation avec la population. La concertation est obligatoire dans le cadre d'une procédure soumise à évaluation environnementale.</p>
<p><b>22- Mme CHAPUIS</b> La révision de la carte communale et en particulier le « déclassement massif » de près de 50 hectares, reposerait essentiellement sur l'extension du Naturopôle et du projet EMILI. Cette réduction des zones constructibles aurait un impact sur l'attractivité de la commune avec des risques à terme sur les effectifs scolaires. Déplore enfin l'absence d'une évaluation environnementale.</p>	

	<p>Toutefois, dès la prescription de la procédure de révision, la commune a fait le choix de mettre en place une concertation. Les modalités fixées par délibération ont toutes été réalisées. Il s'agit notamment d'un article dans bulletin municipal, d'un registre de concertation en mairie, de l'organisation d'une réunion publique. Lors de cette réunion qui a réuni une quarantaine de personnes, la possibilité de faire part d'observations ou de <u>propositions d'intérêt général</u> dans le registre a été rappelée. Aucune observation n'a été portée au registre, y compris concernant une demande de mise en œuvre de modalités complémentaires.</p>
--	---