



PRÉFÈTE DE L'ALLIER

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique  
menée conjointement avec une enquête publique parcellaire  
pour des travaux d'aménagement et de mise en place d'équipements sportifs et de loisirs  
sur le territoire de la commune de Creuzier-le-Neuf,  
à la demande de l'établissement public foncier SMAF Auvergne  
pour le compte de la commune de Creuzier-le-Neuf.**

Par arrêté préfectoral n°1301/2018 du 17 mai 2018, deux enquêtes publiques menées conjointement sur le projet susvisé sont prescrites **du lundi 18 juin 2018 au mercredi 11 juillet 2018 inclus**.

**Monsieur Alexis JELADE**, cadre d'entreprise en retraite a été désigné par le président du Tribunal administratif de Clermont-Ferrand en qualité de **commissaire-enquêteur** pour conduire la procédure d'enquête publique.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Creuzier-le-Neuf.

### ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

Pendant la durée de l'enquête, du 18 juin 2018 à compter de 9h00 jusqu'au 11 juillet 2018 à 18h00,

- **le dossier d'enquête publique (DUP) sera consultable :**
  - sur support papier à la mairie Creuzier-le-Neuf et tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituelle de son secrétariat,
  - sous format numérique sur le site internet de la préfecture de l'Allier à l'adresse suivante : [www.allier.gouv.fr](http://www.allier.gouv.fr), onglet « publications », rubrique « enquêtes publiques État ».
- **le public pourra formuler ses observations et propositions sur l'utilité publique du projet :**
  - sur le registre d'enquête préalablement ouvert, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, déposé à la mairie Creuzier-le-Neuf et tenu à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture habituelle de son secrétariat,
  - par courrier adressé au commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Creuzier-le-Neuf,
  - par voie électronique à l'adresse suivante : [pref-avis-public@allier.gouv.fr](mailto:pref-avis-public@allier.gouv.fr) ; les observations reçues par voie électronique seront ensuite transmises au commissaire enquêteur.
  - directement et oralement auprès du commissaire enquêteur qui se tiendra à disposition en mairie de Creuzier-le-Neuf, les :
    - lundi 18 juin 2018, de 9h00 à 12h00,
    - vendredi 29 juin 2018, de 9h00 à 12h00,
    - mercredi 11 juillet 2018, de 15h00 à 18h00.

.../...

## ENQUETE PARCELLAIRE

Pendant la durée de l'enquête parcellaire, du 18 juin 2018 à compter de 9h00 jusqu'au 11 juillet 2018 à 18h00,

- **le dossier d'enquête publique parcellaire sera consultable :**
  - sur support papier à la mairie Creuzier-le-Neuf et tenu à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture habituelle de son secrétariat,
  - sous format numérique sur le site internet de la préfecture de l'Allier à l'adresse suivante : [www.allier.gouv.fr](http://www.allier.gouv.fr), onglet « publications », rubrique « enquêtes publiques État ».
- **le public pourra formuler ses observations et propositions sur l'emprise du projet et la désignation des droits réels concernés :**
  - sur le registre d'enquête parcellaire préalablement ouvert, coté et paraphé par le maire concerné, déposé à la mairie Creuzier-le-Neuf et tenu à la disposition du public, aux jours et heures d'ouverture habituelle de son secrétariat,
  - par courrier adressé au maire qui les joint au registre ou au commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Creuzier-le-Neuf.

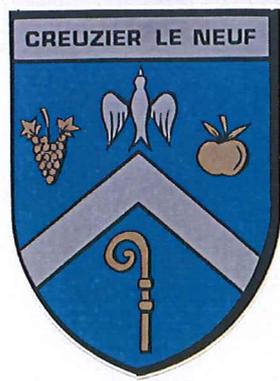
La préfète adressera, dès réception, copies du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur au maire de Creuzier-le-Neuf et à la sous-préfète de Vichy pour être tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ces documents seront par ailleurs rendus accessibles sur le site internet de la préfecture de l'Allier à l'adresse suivante : [www.allier.gouv.fr](http://www.allier.gouv.fr), onglet « publications », rubrique « enquêtes publiques État ».

**epf** smaf  
auvergne

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

**ENQUÊTE PUBLIQUE**



**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
EQUIPEMENTS PUBLICS**

**SOMMAIRE**

**1- Notice explicative**

- I - contexte géographique
- II - évolution démographique
- III - état des lieux
- IV - présentation du projet et choix du site

**2- Plan**

**3- Descriptif technique du projet**

**4- Estimation financière du projet**

**5- PLU (emplacement réservé, zonage)**

**6- Plan de situation**

**7- Périmètre de DUP**

**8- Estimation sommaire**

**9- Délibérations**

# ***1- NOTICE EXPLICATIVE***

## **I - Contexte géographique**

La commune de Creuzier-le-Neuf est implantée au sein de la région Auvergne Rhône Alpes, au Sud-Est du Département de l'Allier. Elle est située à environ 10 km au Nord de Vichy, 50 km au Sud de Moulins et 80 km au Nord Est de Clermont Ferrand. Elle est traversée par la RN209 (jusqu'au carrefour avec la RD907) puis par la RD2209, qui relie Vichy à Moulins.

Regroupant au dernier recensement 1142 habitants, la commune fait partie de la communauté d'agglomération Vichy Communauté comprenant 37 autres communes depuis le premier janvier 2017.

Elle fait également partie du périmètre du schéma de cohérence territorial de l'agglomération approuvé en juillet 2013.

Creuzier le Neuf est limitrophe des communes de Seuillet au Nord, Bost à l'Est, de Cusset au Sud-est, de Creuzier le Vieux au Sud et de Saint Germain des Fossés à l'Ouest.

Le territoire communal est situé dans une zone de transition entre la plaine alluviale de l'Allier à l'Ouest et la montagne Bourbonnaise à l'Est.

## **II - Evolution démographique**

Creuzier le Neuf bénéficie d'un dynamisme démographique croissant. En 1968 la population était de 564, en 1990 : 937 personnes, en 2008 : 1007 et au dernier recensement de 2014 la population atteint 1142 personnes.

Le nombre de permis de construire déposé annuellement est proche de 10. En 2017 au 10 novembre il y a 15 permis de déposer, en 2016 : 7 permis, en 2015 : 10 permis, en 2014 : 9 permis, en 2013 : 8 permis, en 2012 : 13 permis.

Avec une moyenne de dix naissances par an, la commune est dotée d'une population jeune et active. À ce jour, elle compte plus de 250 enfants/adolescents sur la commune ce qui représente plus de 20 % de la population.

## **III – Etat des lieux**

L'attractivité résidentielle de Creuzier le Neuf se fonde sur la qualité d'un cadre rural préservé. Ce contexte a permis d'attirer de nombreux actifs mais la proximité de Vichy entraîne une forte dépendance vis-à-vis des grands équipements ou services. Cette situation peut induire un caractère de village dortoir et nuire à l'identité et la cohésion communale. Face à cela, le cadre de vie résidentiel et le dynamisme de la vie locale doivent être améliorés.

L'amélioration du cadre de vie résidentiel doit permettre de développer la vie locale, favoriser l'attractivité résidentielle et économique de la commune mais également créer des lieux de rencontres.

Les espaces publics constituent l'épine dorsale des espaces urbains et ruraux, ils rendent possible la rencontre entre tous les citoyens, et représentent l'espace de vie collective de ses riverains.

Creuzier le Neuf ne possède quasiment aucun espace commun. Leur absence est un manque pour l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune.

Le vieux bourg est dépourvu de tout espace commun, de place ou de trottoirs, et concernant les nouveaux aménagements résidentiels, aucun square ou jeu d'enfant n'a été développé. Les enfants et adolescents se défoulent à l'intérieur des lotissements ce qui engendre des problèmes de voisinage importants.

Si l'on ajoute le fait que son territoire est marqué par une carence en services et commerces de proximité qui participent aussi au développement du lien social sur un espace, Creuzier le Neuf peut être défini comme une commune « dortoir » où les pratiques sociales peuvent être limitées et contraintes.

#### **IV – Présentation du projet et du choix du site**

La commune de Creuzier Le Neuf a approuvé son plan local d'urbanisme en janvier 2013, ce dernier, au travers des orientations du projet d'aménagement et de développement durable, traduit la volonté des élus de développer l'identité de la commune par la création d'un véritable cœur de bourg et l'amélioration du cadre de vie résidentiel mais également le développement des services et équipements à la population.

Lors de l'élaboration du PLU, des emplacements réservés ont été institués et notamment un emplacement (emplacement privilégié par le bureau d'études) qui est voué à la mise en place d'équipements de loisirs au lieu dit les Chenevières situé entre la route départementale 2209 (Route de Vichy), le groupement d'habitations des Etelles, des Chassines, la zone des Raduriers et des Combes qui concentrent une bonne partie de la population de la commune.

Le groupement d'habitations des Etelles constitué de logements sociaux, locations autres et de propriétaires privés est composé de 54 habitations, le lotissement des Chassines de 13 habitations, le lotissement du hameau des Prés des Raduriers de 18 logements, la zone des Raduriers et des Combes d'une cinquantaine de maisons. L'ensemble représente 30 % des logements de la commune. Ceci explique le choix du site car la commune est étendue sur 1088 ha.

Cet emplacement porte le numéro 4, il est destiné aux équipements de loisirs pour une superficie approximative de 7 910 m<sup>2</sup>, sur les parcelles ZH 7 et 8 du cadastre. Cet emplacement réservé est situé en zone NL du PLU sous secteur de la zone N.

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone NL se définit comme une zone réservée aux équipements sportifs et activités de loisirs, ou à vocation touristique, dont l'hôtellerie.

Cette zone peut permettre à la commune, sous réserve qu'elle puisse acquérir le terrain nécessaire, des installations à usage touristique, de loisir et sportif, mais également des aires de jeux ainsi que des parkings largement sollicités par le voisinage. En effet, le long de la RD2209, le stationnement se réalise sur les trottoirs ce qui provoque une certaine insécurité étant donné que la vitesse sur une grande partie de cette voie est limitée à 70 km/h. La réalisation de parking apportera une véritable sécurité pour toute la population concernée.

Le projet d'aménagement envisagé s'étend sur une superficie plus importante que celle de l'emplacement réservé. En effet, le projet concerne toute la zone NL de ce secteur soit les parcelles ZH 7, 8, 299, 300, 14, 15, 12 (en partie soit environ 8 166 m<sup>2</sup>) et 200 pour une superficie totale approximative de 44 300 m<sup>2</sup>.

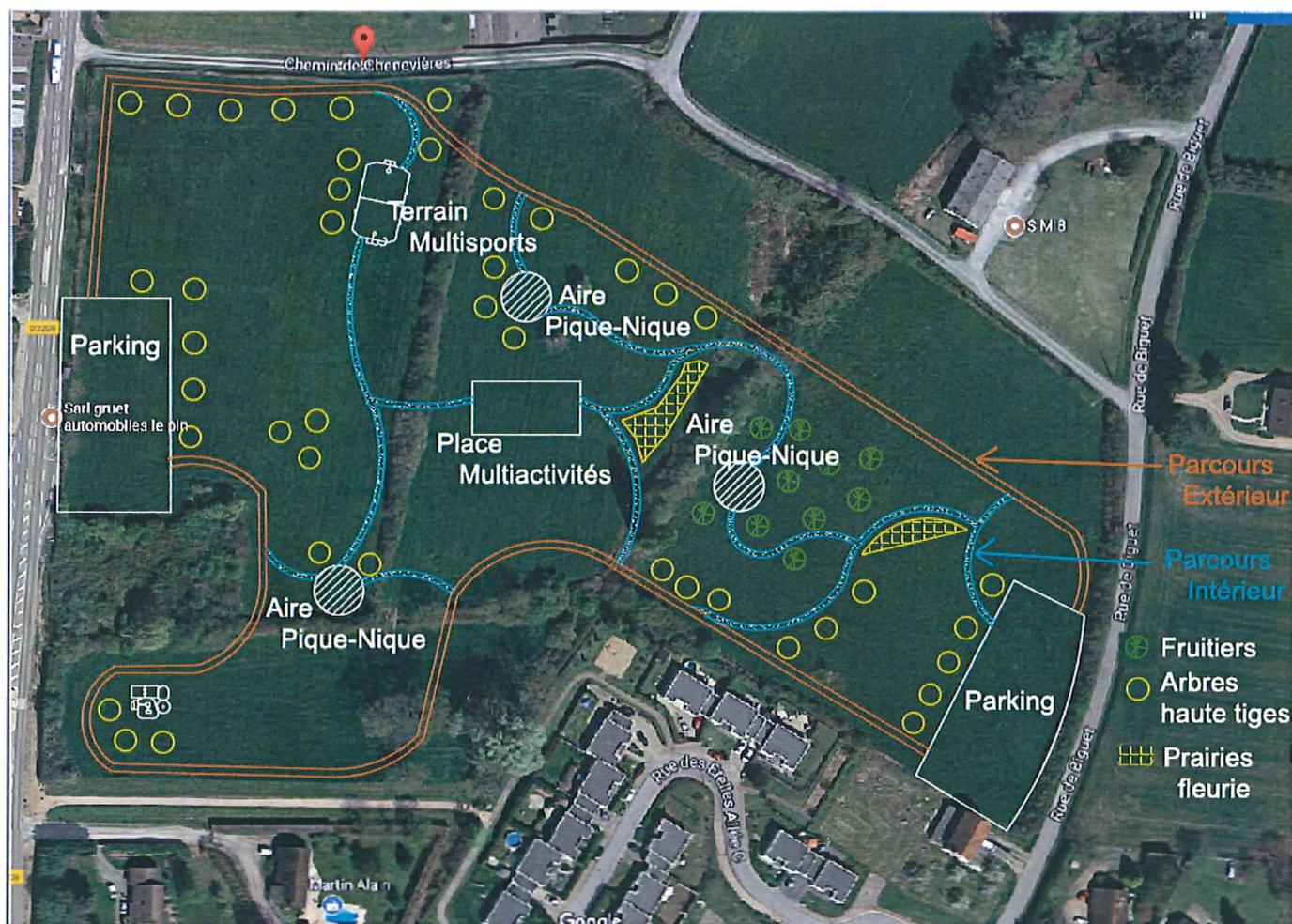
Ces terrains (hormis la parcelle ZH 7 propriété communale) appartiennent à des propriétaires privés. Il est précisé que les parcelles ZH 8, 12, 14, 15, 200 et 300 sont exploitées par un agriculteur, Monsieur GETENET Pascal (à usage de culture et d'élevage) lequel sera indemnisé par l'EPF-Smaf Auvergne au vu des justificatifs fournis par ce dernier, un courrier en ce sens lui ayant été adressé le 16 janvier 2018.

La municipalité a donc décidé de mandater l'EPF-Smaf Auvergne pour l'acquisition des terrains sus mentionnés.

Les démarches amiables entreprises par cet établissement n'ont pas permis cette acquisition. La municipalité, par délibération du **6 décembre 2017**, a donc autorisé l'EPF-Smaf Auvergne à mettre en place une déclaration d'utilité publique. L'Établissement Public Foncier-Smaf Auvergne a validé cette demande par délibération en date du **14 décembre 2017**.

**La volonté de l'équipe municipale est d'instaurer un espace public composé d'une aire de jeux pour enfants, d'un terrain multisports pour les adolescents, un parking côté Rue de Biguet, un autre côté RD 2209, un cheminement piétons avec une aire de pique-nique et une place d'activités avec mobilier afin de favoriser un lien social privilégié pour sa population et un lieu de rencontre pour les familles.**

## 2- PLAN DU PROJET



Ce plan indique les emplacements approximatifs des équipements prévus, il est à noter que l'aménagement paysager à une grande importance dans le projet. Présence d'arbres fruitiers, d'arbres à haute tige et de prairies fleuries dans un environnement qui restera le plus naturel possible avec le maintien des haies et arbres existants.

Les aires de pique-nique, au nombre de trois, se situeront sur les parcelles ZH 300, ZH 12 et ZH 200.

Le parking, côté RD 2209 (Route de Vichy), se situera sur les parcelles ZH 299 et ZH 300. Le parking, côté Rue de Biguet, se situera sur la parcelle ZH 200.

Le terrain multisports pour adolescent se situera sur la parcelle ZH 15.

La Place multi-activités intégrant l'espace jeux pour enfants se situera sur la parcelle ZH 12 au centre du projet.

### 3- DESCRIPTIF TECHNIQUE DU PROJET

#### Aire de jeux pour enfants

Un kit Néo 3 de chez Créa Composite en HPDE (sans entretien) composé d'une double structure de jeux toboggan / perche de feu / mur d'escalade, une balançoire deux places, un jeu ressort en vis-à-vis, un jeu mobile pour les plus grands sera installé sur la place multi activités, point stratégique de rassemblement et de rencontres des familles.

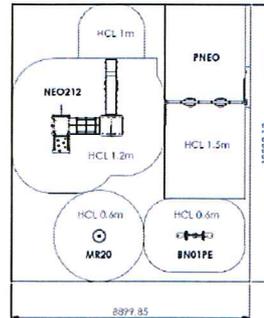
Jeux entièrement réalisés en poteaux et traverses INOX et Polyéthylène 19 mm HDPE500  
Visserie Inox M10  
Balançoires sur chaînes INOX

#### Kit Néo3



Gamme Néo  
Enfants de 2 à 12 ans

#### ZONE D'IMPACT



HCL 0.6m : 15.9 m<sup>2</sup>  
HCL 1m : 5 m<sup>2</sup>  
HCL 1.2m : 25.5 m<sup>2</sup>  
HCL 1.5m : 19 ou 22 m<sup>2</sup> selon sol coulé ou sol fluant

Surface totale : 65.4 ou 68.4 m<sup>2</sup>  
Surface dalle : 91.6 m<sup>2</sup>



COMPOSEE DE  
- 1 structure neo212  
- 1 jeu ressort bn01pe  
- 1 tourniquet tmi10s  
- 1 portique pneo



CREATION CONCEPTION & FABRICATION FRANCAISE



La société CREA COMPOSITE se réserve le droit de modifier les modèles présentés dans ses catalogues, sans préavis, dans le seul but de les améliorer et dégage toute responsabilité de toute erreur typographique qui pourrait être relevée. Ce document n'a pas de valeur contractuelle. Les photos et dessins présentes dans nos catalogues ne sont pas contractuels.

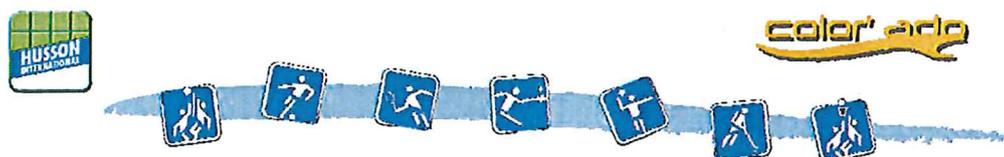


## Terrain Multisports pour adolescents

Le terrain multisports est composé de buts combinés foot/basket en métal de chez HUSSON garantie 15 ans (métal) avec accès PMR.

Ces dimensions hors tout sont : 12m x 24 m X 1 m de haut pour les lisses latérales et 4 mini buts. Seront inclus des poteaux multifonctions et filet de volley-ball, tennis, badminton et tennis ballon. Les fonds de buts seront en grilles anti vibration ;

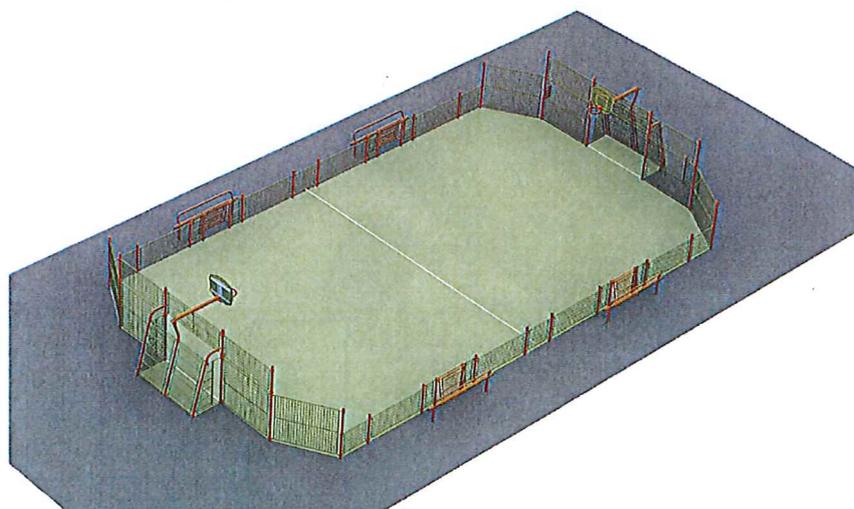
Il sera fourni du gazon synthétique 22 mm sablé spécial TMS très résistant et des bandes blanches pour le marquage au sol



## Descriptif Technique

### Multisports COLOR'ADO HUSSON International

Client	Mairie de Creuzier le Neuf (03)
Projet	Terrain MULTISPORTS
Modèle proposé	JCN-17079-200 (sans rehausse)



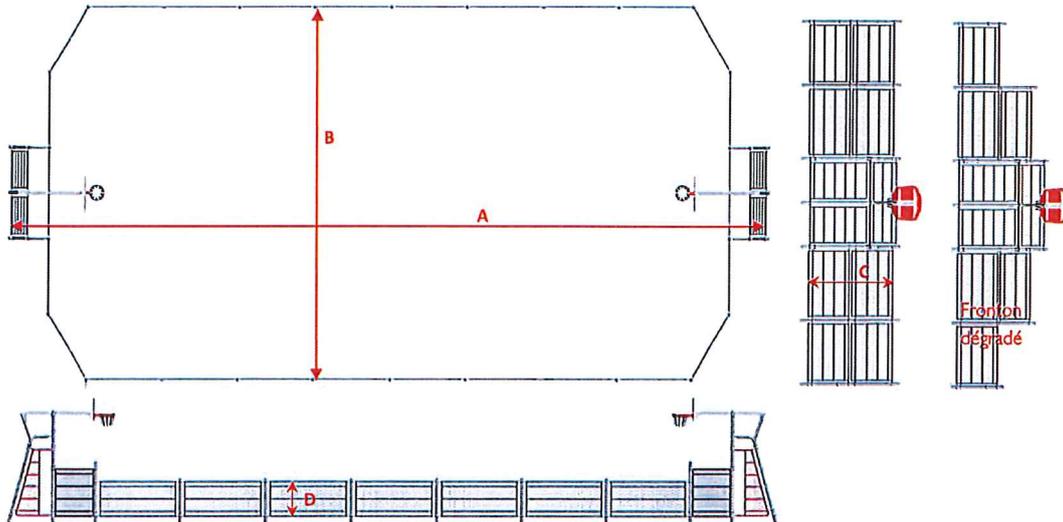


## Multisports COLOR'ADO - Ses dimensions



### Dimensions du terrain

Grâce à notre système très modulaire, toutes autres dimensions et hauteurs sont disponibles.



Référence proposée	- JCN-17079-100	Dimensions des buts (Lxlxh)	- 3m x 1,30m x 2m
Longueur du terrain (buts compris)	A 23.9	Hauteur fronton	C 3m
Largeur du terrain	B 12.3	Fronton dégradé	- Oui
Poids de l'équipement	-	Hauteur main-courante	D 1m

### Types d'angles proposés pour le terrain multisports

Nos équipements multisports sont disponibles en 3 versions d'angles au choix du maître d'ouvrage fonction des besoins et des contraintes des utilisateurs et du site.

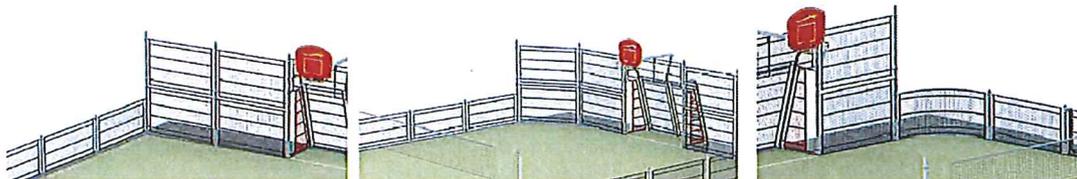
Angles droit (90°)



Pans coupés (45°)



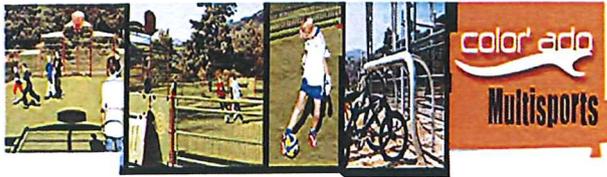
Angles arrondis



+ Optimiser la surface de jeu !

+ Faciliter le renvoi de ballons !

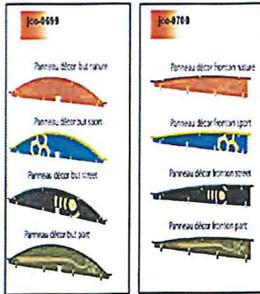
+ Favoriser le jeu et l'esthétique du terrain!



1 dimensions : longueur/largeur

2 la hauteur

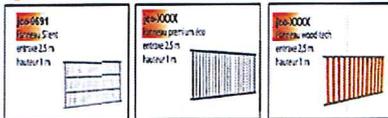
3 les décors et thèmes



4 les types d'angles



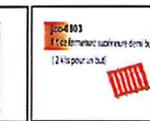
5 les panneaux



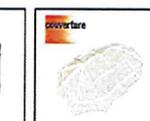
11 les options sols



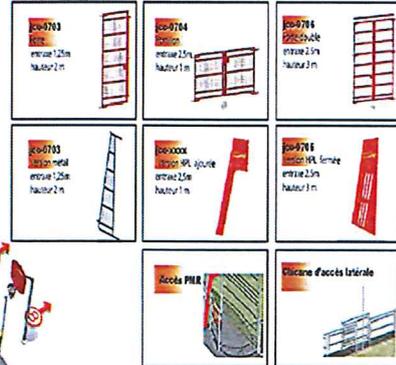
10 les options sécurité



9 les options mobiliers et abris



6 les portes



7 les buts



8 les options de jeux



## Aires de pique-nique

### Acquisition de 4 tables

Tables en béton armé finition ocre sablé. Dimensions longueur 150 cm, largeur 169 cm, hauteur 77 cm, Hauteur d'assise 47 cm

Perçage pour fixation au sol, ensemble monobloc



### Acquisition de 6 bancs

Piètement en fonte ductile finition peinture noire antirouille.

Lames assise et dossier en bois exotique section 51 x 43 mm, traitées et lasurées (teinte bois acajou) le tout maintenu par 3 barres de fixation en acier se trouvant à l'arrière.

Visserie en acier zingué.

Dimensions : longueur 196 cm, largeur 59 cm, hauteur 75 cm, hauteur d'assise 42 cm.



### Acquisition de 6 poubelles

Lattes en bois de camphre. Tête et structure porte-lattes en acier poudré coloris gris manganèse.

Équipées d'un seau en acier galvanisé avec 2 anses.

Dimension : diam 35 cm hauteur 78 cm

Fermeture par clé triangulaire

Couvercle relié à la corbeille par une sangle de maintien pour l'extraction sans risque du seau

Volume 40 litres



## Parkings et cheminement piétons

La réalisation de deux parkings VL est prévue en enrobés (0/10 à chaud épaisseur 6 cm).

La réalisation des cheminements piétons est prévue en sable de 40 cm.

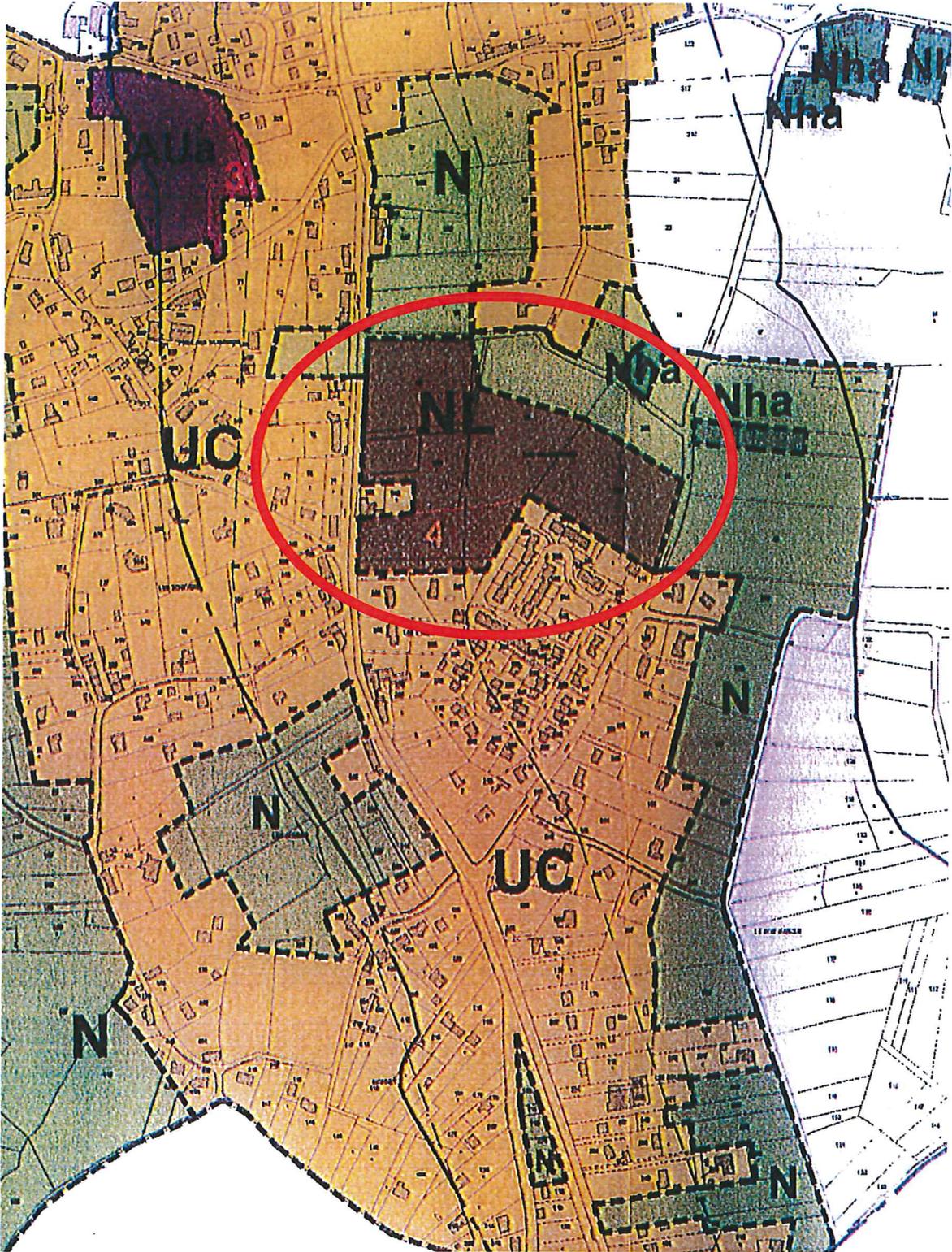
#### **4- ESTIMATION FINANCIÈRE DU PROJET**

<b><i>Coût estimatif des travaux (HT)</i></b>
---

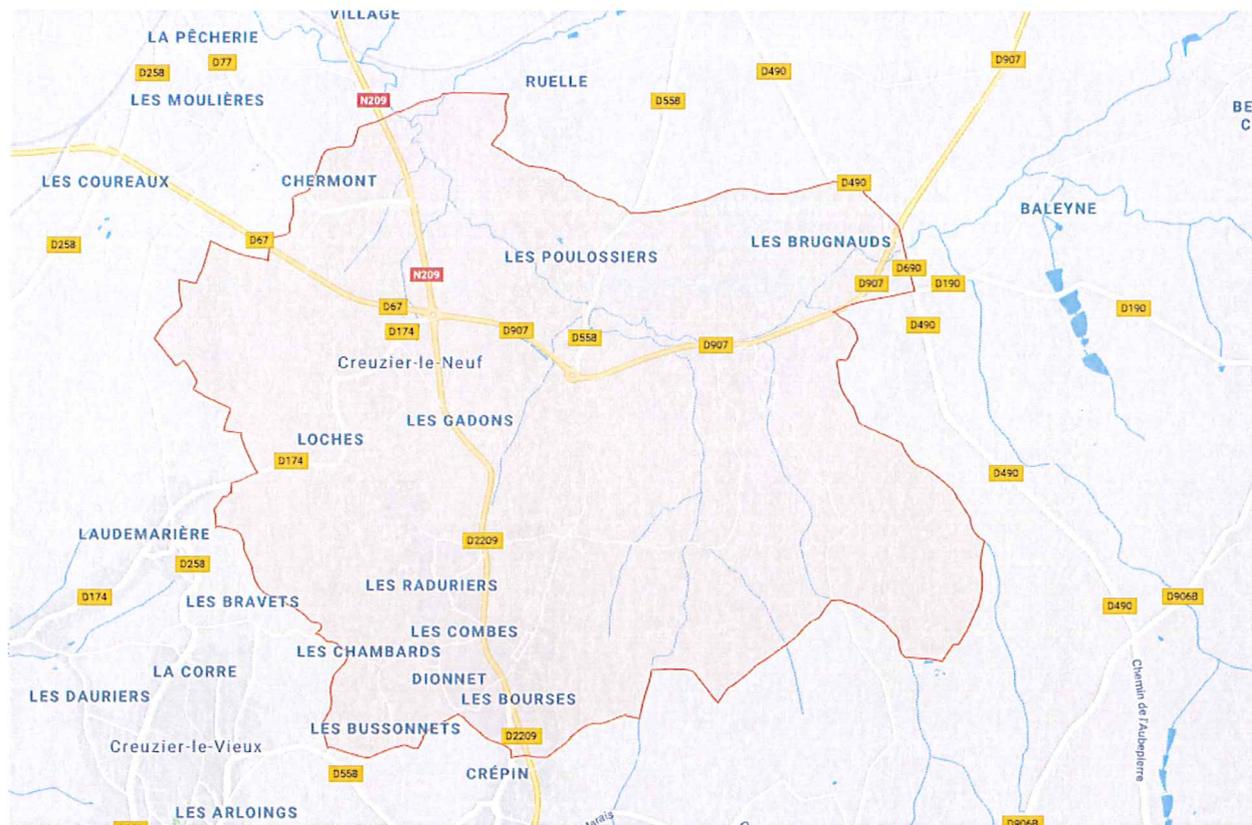
Aire de jeux	15 795 €
Terrain multisports	31 220 €
Parkings et cheminement piétons	122 243 €
4 tables (pose en régie)	2 780 €
6 bancs (pose en régie)	1 887 €
6 poubelles (pose en régie)	755 €
Espaces verts en régie	4 200 €

***Soit un montant total HT de 178 880 euros***

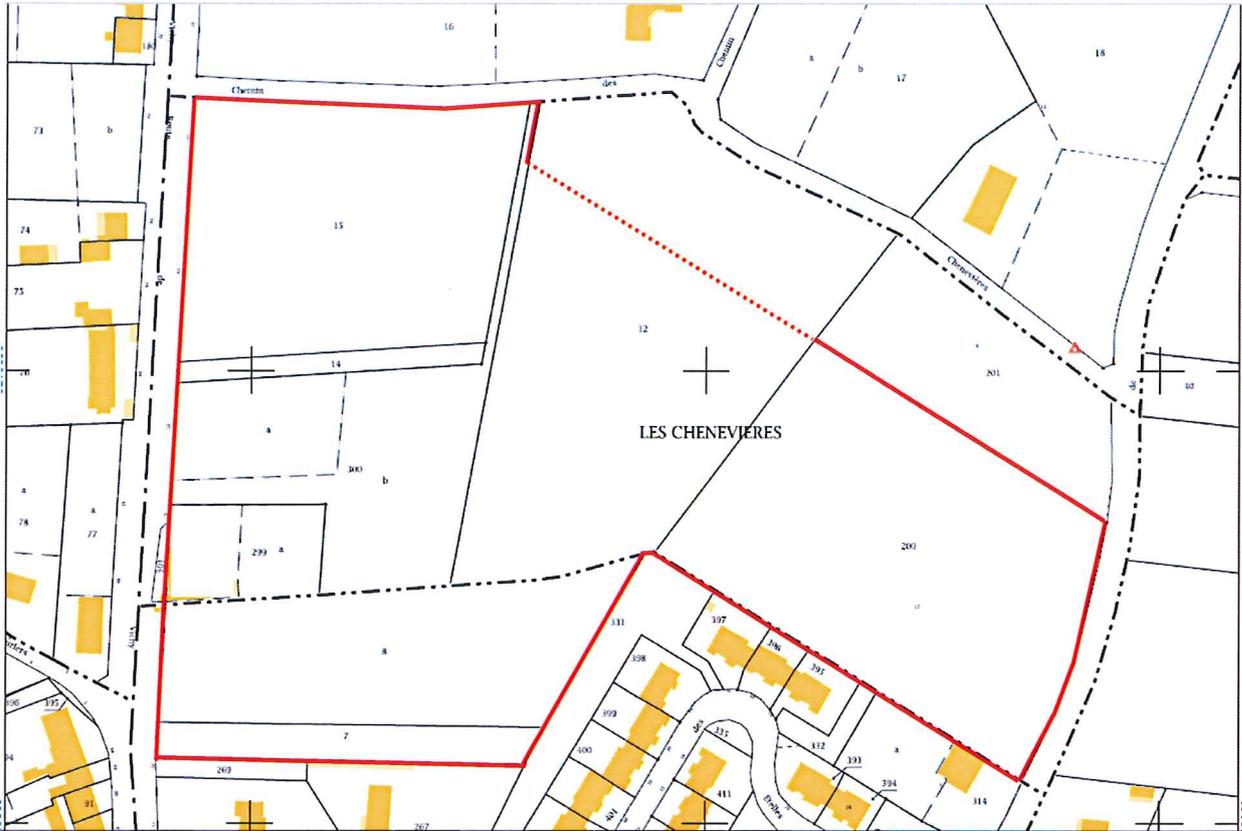
5- PLU (emplacement réservé, zonage)



## 6- PLAN DE SITUATION



7- PÉRIMÈTRE DE DUP



## ***8- ESTIMATION SOMMAIRE***

Le service des Affaires Foncières et Domaniales a estimé la valeur de l'immeuble dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation du projet sur la commune de **CREUZIER-LE-NEUF**, à :

**CENT DOUZE MILLE EUROS (112 000 €) toutes indemnités comprises**

## *9- DÉLIBÉRATIONS*

### **En annexe pages suivantes :**

Délibération de la municipalité de Creuzier-le-Neuf : 6 décembre 2017

Délibération de l'EPF-Smaf Auvergne : 14 décembre 2017.

MAIRIE DE CREUZIER LE NEUF  
03300



Tél : 04 70 58 15 56  
Fax : 04 70 58 13 24  
email : mairie-creuzier-le-neuf@wanadoo.fr  
Date de la convocation 29/11/2017  
Date d'affichage de la convocation : 29/11/2017  
Nombre de Conseillers : 15  
En exercice : 15  
Présents : 12  
Votants : 14

L'an deux mille dix sept  
Le 6 décembre à 19h00  
LE CONSEIL MUNICIPAL  
légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en  
séance publique sous la Présidence de Monsieur  
NUNEZ Léopold, Maire  
Etaient présents : M. NUNEZ – LAPLACE –  
CHASTANG – CHABARD – LOVATY – JABOIN  
- MONGARET – Mmes HEBRARD – TACHON –  
THALABARD – DROUHAULT - COQUET  
Absent(s) ayant donné procuration : Mr  
CHAUCHOT à Mr MONGARET – Mme TRALLI à  
Mr LAPLACE  
Absent(s) excusé(s) : Mr LAPLANCHE  
Mme HEBRARD a été élue Secrétaire de séance

**Annule et remplace la délibération 2017/05-33**

**Objet : autorisation pour l'EPF-Smaf Auvergne de mettre en place une déclaration d'utilité publique (DUP)**

Monsieur le Maire rappelle le projet d'acquisition de terrains pour un projet d'aménagement et de mise en place d'équipements sportifs et de loisirs Route de Vichy sur les parcelles : ZH 7, ZH 8, ZH 299 (bâtiment démoli), ZH 300, ZH 14, ZH 15, ZH 12 (en partie soit 8166 m<sup>2</sup>) et ZH 200.

L'EPF-Smaf Auvergne auquel adhère la commune peut se charger d'acquérir ces immeubles au besoin par DUP déclaration d'utilité publique.

**Après délibération, avec neuf voix pour, le Conseil Municipal décide :**

- d'autoriser l'EPF-Smaf Auvergne à solliciter de Monsieur le Préfet, la déclaration d'utilité publique des acquisitions à réaliser sur Creuzier le Neuf Route de Vichy correspondant à l'ensemble des opérations d'aménagements prévus à l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme.
- de demander à Monsieur le Préfet, de soumettre rapidement le projet à enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire.

**Le Conseil Municipal s'engage :**

- à assurer la surveillance des biens acquis et prévenir l'EPF-Smaf Auvergne de toutes dégradations, occupations ou autres dont il aurait connaissance ;
- à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisé par convention de l'EPF ;
- à ne pas louer lesdits biens à titres onéreux ou gratuit, sans l'accord de l'EPF. En cas de location à titre onéreux pendant la durée de portage dans le patrimoine, les loyers seront perçus par l'EPF-Smaf Auvergne qui établira un bilan de gestion annuel :
  - \* si le solde est créditeur : l'EPF-Smaf Auvergne le remboursera à la commune,
  - \* si le solde est débiteur : la commune remboursera ce montant à l'EPF-Smaf Auvergne.
- à n'entreprendre aucun travaux sans y avoir été autorisé par convention de l'Établissement ;
- à faire face aux conséquences financières entraînées par la remise des immeubles par l'EPF-Smaf Auvergne à la Commune, et notamment au remboursement :
  - \* de l'investissement réalisé à partir de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition jusqu'à la revente, selon les modalités fixées par le conseil d'administration de l'Établissement :
    - en dix annuités au taux de 2.5 % pour tout immeuble bâti ou non bâti destiné à rester dans le patrimoine des adhérents de l'Établissement ;
  - \* de la participation induite par les impôts fonciers supportés par l'EPF-Smaf Auvergne.

La revente des immeubles interviendra avant affectation définitive au projet d'urbanisme défini ci-dessus.

Publiée le 08 décembre 2017  
Le Maire certifie la présente délibération  
exécutoire le 08 décembre 2017  
Délibération transmise le 08 décembre 2017 en  
Sous Préfecture de VICHY

Pour copie conforme,  
Le Maire,



LEOPOLD SENEZ

## DELIBERATION CA 2017.12.04

EPF-Smaf Auvergne  
65 Boulevard François Mitterrand  
Immeuble Gergovia  
63000 CLERMONT-FERRAND

-----

L'an deux mil dix-sept, le jeudi 14 décembre à 18 heures 30, le Conseil d'administration de l'Etablissement public foncier-Smaf Auvergne s'est réuni salle de conférences, 65 boulevard François Mitterrand à Clermont-Fd, sous la présidence de Monsieur Alphonse BELLONTE, Président.

Nombre de membres en exercice : 23  
Nombre de membres présents : 19  
Nombre de votants : 16  
Date de la convocation : le 1<sup>er</sup> décembre 2017

### **ETAIENT PRESENTS :**

messieurs BATTUT, BELLONTE, BEUDIN, mesdames BRIAT, BRUN, monsieur DESCOEUR, madame LEMPEREUR, messieurs MATHILLON, MAZAL, madame PICHARD, messieurs PRONONCE, SOUCHAL, VINZIO.

### **ETAIT REPRESENTES :**

madame PIRES-BEAUNE par monsieur BEYSSI.  
monsieur BERNARD Gregory par monsieur CERVANTES.

### **AVAIT DONNE POUVOIR :**

madame CHASSIN à monsieur BELLONTE.

### **ETAIENT EGALEMENT PRESENTS :**

messieurs MORVAN, GUYOT, NICOLLET, PORTEFAIX.

Pour l'EPF-Smaf Auvergne : mesdames GENESTE et MARCHAL, monsieur BENTZ.

Pour la DDT : monsieur Jeffrey PRIOLET.

### **ETAIENT ABSENTS / EXCUSES :**

messieurs ARNAUD, BERNARD Tony, BIDET, BRENAS, FAFOURNOUX, IMBERT, madame VIGNAL.

Pour la Paierie : monsieur LABARRE.

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
COMMUNE DE CREUZIER LE NEUF**

Monsieur le Président expose :

L'Etablissement public foncier est habilité à conduire pour le compte des communes adhérentes des procédures d'expropriation (article IV des statuts) permettant, comme pour les acquisitions amiables ou les préemptions, la préparation d'opérations ou d'actions d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

En application de l'article XVII des statuts :

Les demandes des communes sont formalisées par une décision administrative prise par l'autorité compétente ou une délibération émanant de l'organe délibérant de la collectivité ou de la personne publique. Les acquisitions foncières sont réalisées sur la base maximale d'une évaluation domaniale.

.../...

En cas d'absence de réponse du service des Domaines, les acquisitions et les ventes de biens meubles et immeubles et de baux sont fondés sur une évaluation réalisée par les services de l'Etablissement après comparaison des estimations des valeurs vénales issues des travaux de l'observatoire foncier ou de toute autre source de renseignements. Le rapport d'évaluation sera présenté au Conseil d'administration accompagné de l'accord de la collectivité ou de son exécutif aux fins de délibération.

La proposition suivante est soumise à l'approbation du Conseil :

**LA COMMUNE DE CREUZIER LE NEUF (03) :** par délibération en date du 6 décembre 2017, sollicite l'EPF pour conduire une procédure de déclaration d'utilité publique, concernant les parcelles ZH 12 (pour partie), ZH 7, ZH 8, ZH 299, ZH 300, ZH 14, ZH 15, ZH 200, situées route de Vichy. Ces biens bâtis représentent une contenance totale de 49 109 m<sup>2</sup> et se situent en zones NL et Uc du PLU. Cette procédure est menée en vue de la création d'équipements publics (loisirs/sportif et parkings).

Financement : 10 ans, 2.5%.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration, à l'unanimité des membres présents et représentés, émet un avis favorable sur l'opération présentée et autorise le Directeur à ester en justice le cas échéant.

Fait à Clermont Ferrand le 14 décembre 2017

Le Président de l'EPF-Smaf Auvergne

Alphonse BELLONTE

RECU A LA PREFECTURE  
DU PUY-DE-DOME LE  
04 JAN. 2018  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

Fait et délibéré les jour,  
mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.  
Pour copie conforme.



**epf** smaf  
auvergne

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

**ENQUÊTE PARCELLAIRE**

# I - Plan parcellaire

Département :  
ALLIER

Commune :  
CREUZIER-LE-NEUF

Section : ZH  
Feuille : 000 ZH 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 11/01/2018  
(fuseau horaire de Paris)

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

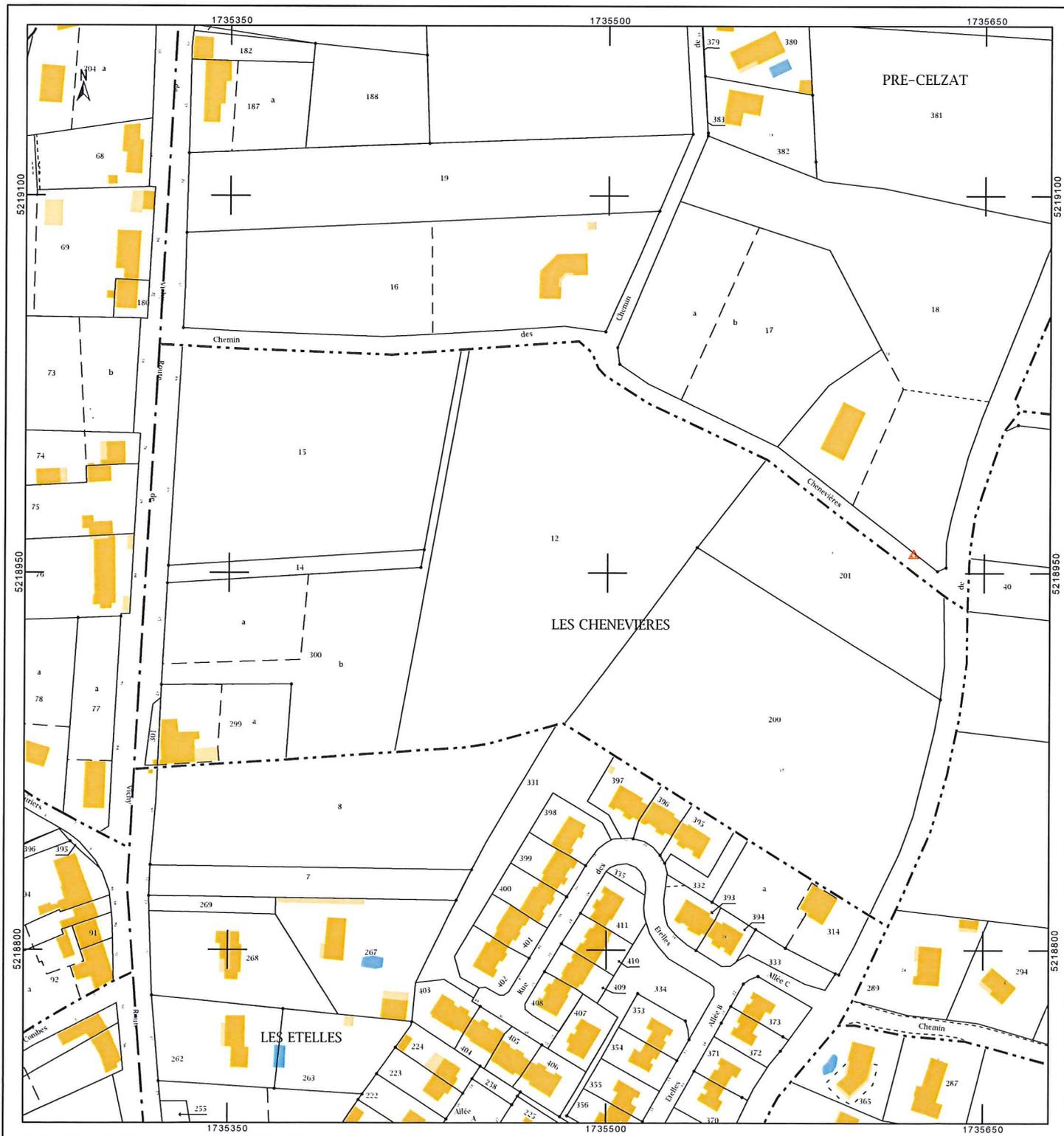
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
Vichy  
8, rue du Bief BP 92 03307  
03307 CUSSET CEDEX  
tél. 04 70 30 85 09 -fax 04 70 97 48 71  
cdif.vichy@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## II - État parcellaire

REFERENCES		ETAT PARCELLAIRE				Commune : CREUZIER LE NEUF			
UF 2		DUP- Equipements publics							
		INDICATIONS CADASTRALES		PROPRIETAIRES		EMPRISES		RELIQUATS	
ADRESSE	PARCELLE	NATURE	SURFACE (m2)	ETAT CIVIL	DATE ET LIEU DE NAISSANCE	NUMERO CADASTRAL	SURFACE (m <sup>2</sup> )	NUMERO CADASTRAL	SURFACE (m <sup>2</sup> )
Les Chenevières	ZH 200	Prés	11410	<p>1. Monsieur GRIFFET Georges, Pierre, Lucien Demeurant : 19 Rue Sainte Geneviève 31500 TOULOUSE</p> <p>2. Mlle GOURDOU Maryse, Odette Epouse de M. GRIFFET Demeurant : 19 Rue Sainte Geneviève 31500 TOULOUSE</p>	<p>Né le 31/01/1934 à 03 CREUZIER-LE-NEUF</p> <p>Née le 03/04/1935 à 38 GRENOBLE</p>	200	11410	0	0

REFERENCES		Commune : CREUZIER LE NEUF									
UF 3		ETAT PARCELLAIRE DUP- Equipements publics									
		INDICATIONS CADASTRALES					PROPRIETAIRES				
ADRESSE	PARCELLE	NATURE	SURFACE (m2)	EMPRISES		RELIQUATS		DATE ET LIEU DE NAISSANCE	ETAT CIVIL		
				NUMERO CADASTRAL	SURFACE (m <sup>2</sup> )	NUMERO CADASTRAL	SURFACE (m <sup>2</sup> )				
67 route de Vichy	ZH 299	Prés	1626	299	1626	0	0	Né le 30/03/1927 à 03 MAGNET	1. Monsieur GIRARD Jean, Gilbert Demeurant : Chamerelle 58230 OUROUX EN MORVAN		

REFERENCES		ETAT PARCELLAIRE				Commune : CREUZIER LE NEUF						
UF 4		DUP- Equipements publics				PROPRIETAIRES						
INDICATIONS CADASTRALES		ETAT CIVIL				DATE ET LIEU DE NAISSANCE		EMPRISES		RELIQUATS		
ADRESSE	PARCELLE	NATURE	SURFACE (m2)					NUMERO CADASTRAL	SURFACE (m <sup>2</sup> )	NUMERO CADASTRAL	SURFACE (m <sup>2</sup> )	
69 route de Vichy	ZH 8	Prés	6370	1. Monsieur GETENET Robert, Antoine Demeurant : 19 Rue Des Prés Des Raduriers 03300 CREUZIER-LE-NEUF				Né le 13/11/1935 à 03 CUSSET	8	6370	0	0
				2. Monsieur GETENET Rémi, Jean Demeurant : France 81150 CASTELNAU-DE-LEVIS				Né le 20/08/2000 à 75 PARIS 14				
				3. Mlle FAVIER Colette, Josette Epouse de M. GETENET Demeurant : 19 Rue Des Prés Des Raduriers 03300 CREUZIER-LE-NEUF				Née le 27/12/1935 à 03 SAINT-REMY-EN-ROLLAT				
				4. Monsieur GETENET Mathis, Pascal Demeurant : France 81150 CASTELNAU-DE-LEVIS				Né le 06/06/2003 à 82 MONTAUBAN				



REFERENCES		ETAT PARCELLAIRE				Commune : CREUZIER LE NEUF			
UF 6		DUP- Equipements publics				PROPRIETAIRES			
INDICATIONS CADASTRALES		ETAT CIVIL		DATE ET LIEU DE NAISSANCE		EMPRISES		RELIQUATS	
ADRESSE	PARCELLE	NATURE	SURFACE (m2)			NUMERO CADASTRAL	SURFACE (m <sup>2</sup> )	NUMERO CADASTRAL	SURFACE (m <sup>2</sup> )
63 route de Vichy	ZH 15	Terre	8630	1. Monsieur MOUETRON Alain, Guy, Marie Demeurant : 69 Rue Jean Mermoz 44340 BOUGUENNAIS	Né le 25/06/1941 à 75 PARIS 14	15	8630	0	0

REFERENCES		ETAT PARCELLAIRE					Commune : CREUZIER LE NEUF		
UF 7		DUP- Equipements publics							
		INDICATIONS CADASTRALES					PROPRIETAIRES		
ADRESSE	PARCELLE	NATURE	SURFACE (m2)	ETAT CIVIL	DATE ET LIEU DE NAISSANCE	EMPRISES		RELIQUATS	
						NUMERO CADASTRAL	SURFACE (m <sup>2</sup> )	NUMERO CADASTRAL	SURFACE (m <sup>2</sup> )
Les Chenevières	ZH 12	Prés	14070	1. Monsieur ROCHE Hubert, Jean Demeurant : 3 Rue De Palabost 03300 CREUZIER-LE-NEUF	Né le 27/08/1939 à 03 CUSSET	12p	8166*	12p	5904

\* sous réserve dun document d'arpentage

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**PREFECTURE DE L'ALLIER**  
**SOUS-PREFECTURE DE VICHY**  
**COMMUNE DE CREUZIER-LE-NEUF**

ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PREALABLE A LA D.U.P ET  
PARCELLAIRE CONCERNANT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE  
MISE EN PLACE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS SUR LE  
TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CREUZIER-LE-NEUF

DEMANDE FAITE PAR L'EPF SMAF-AUVERGNE POUR LE COMPTE DE LA  
COMMUNE DE CREUZIER-LE-NEUF

Du 18 juin 2018 au 11 juillet 2018 inclus.

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DEROULEMENT  
DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE**

L'AVIS MOTIVE ET LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR  
L'ENQUÊTE CONJOINTE PREALABLE A LA D.U.P ET SUR LE PARCELLAIRE  
FIGURERONT SUR 2 DOCUMENTS SEPARES

Alexis JELADE,  
Commissaire enquêteur

DOSSIER REMIS à la Préfecture de l'Allier  
et au T.A de CLERMONT-FERRAND  
Le 10 août 2018

---

## SOMMAIRE

---

<b>A. RAPPORT D'ENQUÊTE</b> .....	<b>3</b>
1. GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE CONJOINTE.....	3
1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE CONJOINTE.....	3
1.2. LE CONTEXTE COMMUNAL.....	3
1.3. LA VOLONTE COMMUNALE.....	9
1.4. LES OPPORTUNITES ACTUELLES.....	13
2. DESCRIPTION PRECISE DU PROJET.....	14
2.1. ENQUÊTE PREALABLE A LA D.U.P.....	14
2.2. ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	16
3. CADRE JURIDIQUE.....	17
3.1. Enquête conjointe.....	17
3.2. Enquête publique préalable à une D.U.P qui ne porte pas atteinte à l'environnement.....	18
3.3. Enquête parcellaire.....	18
4. COMPOSITION DU DOSSIER.....	19
4.1. LE DOSSIER PREALABLE A LA D.U.P (LEGISLATION).....	19
4.2. LE DOSSIER PREALABLE A LA D.U.P CONCERNANT LE PROJET.....	19
4.3. LE DOSSIER PARCELLAIRE (LEGISLATION).....	20
4.4. LE DOSSIER PARCELLAIRE CONCERNANT LE PROJET.....	20
5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE CONJOINTE.....	20
5.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (C.E).....	20
5.2. ARRÊTE D'ENQUÊTE.....	21
5.3. MODALITES DE L'ENQUÊTE.....	21
5.4. VISITE DES LIEUX.....	22
5.5. ENTRETIEN AVEC L'EXPROPRIANT.....	23
5.6. INFORMATIONS DU PUBLIC.....	24
5.7. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....	25
5.8. RELEVES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	26
5.9. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (P.V.S).....	27
5.10. MEMOIRE EN REPONSE DE M. LE MAIRE.....	29
5.11. CLIMAT DE L'E.P CONJOINTE.....	29
6. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	30
6.1. PREAMBULE.....	30
6.2. SUR L'ENQUÊTE PREALABLE A LA D.U.P.....	30
6.3. SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	40
7. BILAN ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	43
7.1. BILAN CONCERNANT LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET SES REMARQUES.....	43
7.2. APPRECIATION DU PROJET.....	44
7.3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE.....	44

---

# A. RAPPORT D'ENQUÊTE

---

## 1. GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE CONJOINTE.

---

### 1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE CONJOINTE.

---

L'enquête publique conjointe concernée par le présent rapport a pour objet :

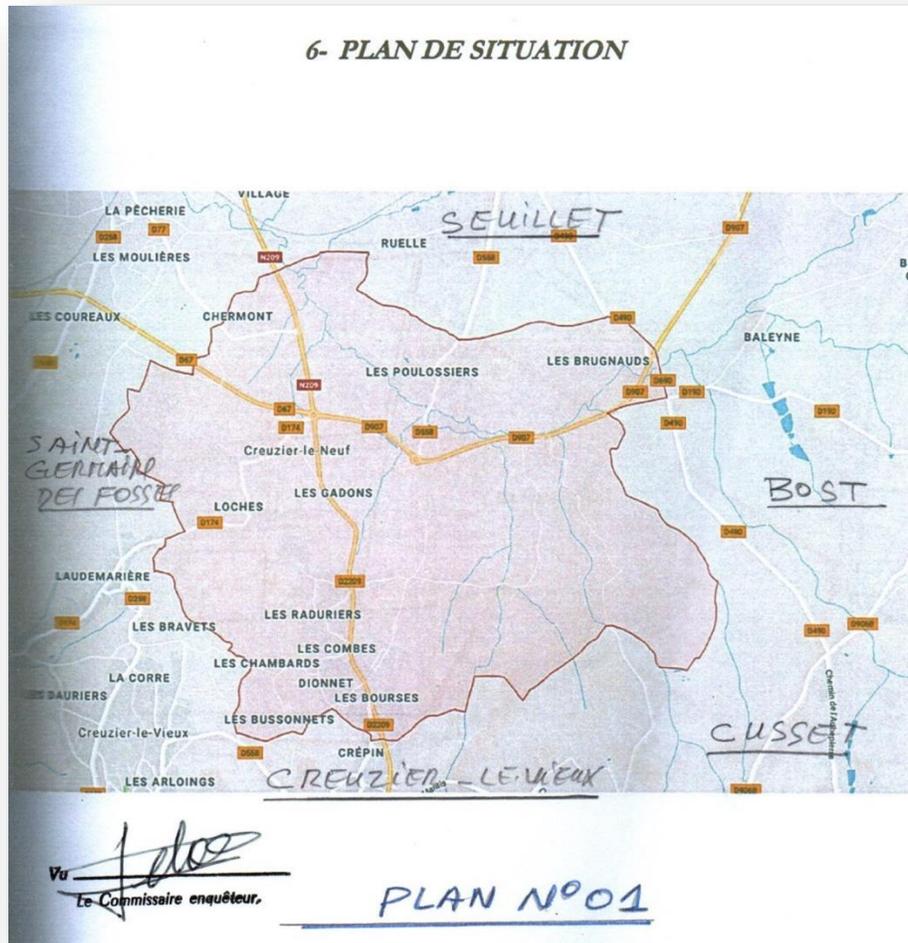
- 1.1.1- De recueillir l'avis du public concernant des travaux d'aménagement et de mise en place d'équipements sportifs et de loisirs sur le territoire de la commune de CREUZIER-LE-NEUF. C'est l'objet de l'enquête publique préalable à la D.U.P.
- 1.1.2- De déterminer les propriétés indispensables à acquérir pour la réalisation du projet, d'identifier les propriétaires de ces parcelles et de leur notifier le dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire. C'est l'objet de l'enquête publique parcellaire.
- 1.1.3- Le présent rapport concerne ces 2 enquêtes publiques conjointes. En revanche, les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur pour la déclaration d'utilité publique d'une part et pour l'avis concernant l'enquête parcellaire d'autre part, seront traités dans 2 documents séparés.

### 1.2. LE CONTEXTE COMMUNAL.

---

#### 1-2-1- CONTEXTE GEOGRAPHIQUE.

- 1-2-1-1- CREUZIER-LE-NEUF est une commune implantée au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, au sud du département de l'Allier.
- 1-2-1-2- Elle est située à environ 10 Km au nord de VICHY, à 50 Km de MOULINS et à 80 Km au nord-est de CLERMONT-FERRAND.
- 1-2-1-3- La commune est traversée par la RN209 jusqu'au carrefour avec la RD 907, puis par la RD 2209 qui relie VICHY à MOULINS. Voir ci-joint, plan de situation N° 01.



- 1-2-1-4- CREUZIER-LE-NEUF est limitrophe avec les communes de SEUILLET au nord, BOST à l'est, CUSSET au sud-est, CREUZIER-LE-VIEUX au sud et SAINT-GERMAIN DES FOSSES à l'ouest.
- 1-2-1-5 CREUZIER-LE-NEUF est composé d'un territoire situé dans une zone de transition entre la plaine alluviale de l'Allier à l'ouest et la montagne bourbonnaise à l'est.
- 1-2-1-6- La commune de CREUZIER-LE-NEUF s'étend sur une superficie de 1088 Ha (à noter que le plan N° 03 du P.L.U comptabilise une superficie de 1102 ha)

Voir ci-joint ce plan N° 03 du P.L.U.

Zonage PLU			Zonage POS		Evolution POS/PLU
	Surfaces en ha	% commune		Surfaces en ha	
<b>Zones urbaines</b>	<b>151,15</b>	<b>13,7%</b>	<b>Zones urbaines</b>	<b>126,1</b>	<b>+25,05</b>
UB	9,36	0,8%	UD	8,98	
UC	80,29	7,3%	UG	65,4	
UI	61,5	5,6%	UI	11,9	
			Uja	17,12	
			Uix	22,7	
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>13,64</b>	<b>1,2%</b>	<b>Zones à urbaniser</b>	<b>70,26</b>	<b>-56,62</b>
AUa	5,1	0,5%	NAGa	12,4	
AU	7,44	0,7%	NAGb	15,5	
Aucs	1,1	0,1%	NA	7,2	
			NAa	3,6	
			NAja	8,26	
			NB	23,3	
<b>Zone agricole</b>	<b>419,95</b>	<b>38,1%</b>	<b>Zone agricole</b>	<b>890,64</b>	<b>-470,69</b>
A	419,95	38,1%	NC	890,64	
<b>Zones naturelles</b>	<b>517,26</b>	<b>46,9%</b>	<b>Zones naturelles</b>	<b>15</b>	<b>+502,26</b>
N	489,42	44,4%	ND	15	
NL	6,84	0,6%			
Nha	21	1,9%			
<b>TOTAL</b>	<b>1102</b>	<b>100,0%</b>			

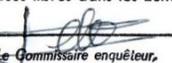
Les zones A (38,1%) et les zones N protégées (44,4%) couvrent 82,5%, soit 909,37 ha sur les 1102 ha que compte la commune. Le PLU participe ainsi grandement à la préservation des milieux naturels et agricoles.

Par rapport au POS, la superficie des zones N protégées a fortement augmenté passant de 15 ha seulement à 489,42 ha, prenant mieux en compte les secteurs à enjeux environnementaux.

Corrélativement à l'augmentation des zones N, la zone A voit sa superficie réduite et passer de 890,64 ha à 419,95 ha soit une baisse de 52%. Il convient cependant de rappeler que les zones classées en N restent exploitable par l'activité agricole.

S'agissant des zones de développement U et AU, il est important de noter que la superficie de ces zones représente 173,59 ha soit 23ha de moins que les anciennes zones U et NA du POS. Notons que les zones urbaines, constatant l'existant et l'importante urbanisation des dernières décennies, sont plus importantes que dans le POS. Les zones à urbaniser restent relativement limitées.

L'élaboration du PLU marque donc une rupture franche dans la politique d'aménagement du territoire communal, par une réduction importante des zones à urbaniser. Le document d'urbanisme communal est ainsi plus cohérent avec les besoins fonciers communaux et respecte davantage les principes du développement durable. En effet, le zonage s'inscrit dans une perspective restrictive sur le plan de l'étalement urbain au profit d'une optimisation des espaces libres dans les zones urbanisées et équipées.

Vu   
Le Commissaire enquêteur,

PLAN N° 03

## 1-2-2- CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE.

1-2-2-1- CREUZIER-LE-NEUF bénéficie d'un dynamisme démographique croissant depuis 1968.



**DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE** IV

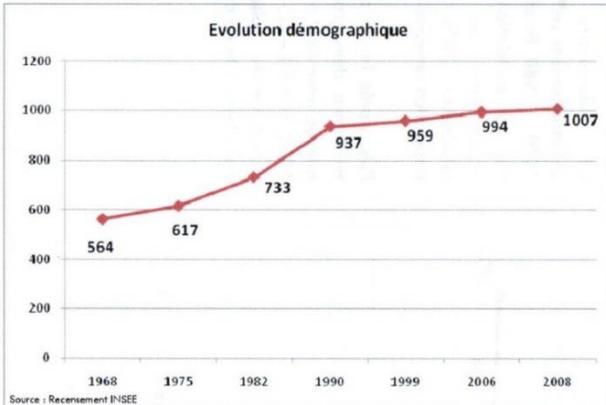
**IV-1 DEMOGRAPHIE**

**Un dynamisme démographique constant...**

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2008
Population sans double compte	564	617	733	937	959	994	1007
Variation en valeur absolue	+53	+116	+204	+22	+35	+13	
Variation en %	+9.4%	+18.8%	+27.8%	+2.3%	+3.6%	+1.3%	

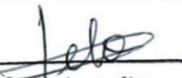
Au dernier recensement de 2008, la commune de Creuzier-le-Neuf comptait 1007 habitants.

En l'espace de 40 ans, entre 1968 et 2008, la commune a vu sa population croître de 443 habitants soit de +78,5%.



La croissance démographique s'est essentiellement effectuée lors des décennies 1970 et 1980. En effet, c'est entre 1975 et 1990, que la population communale s'est fortement accrue passant de 617 à 937 habitants, ce qui représente 78% de l'augmentation de la population survenue entre 1968 et 2008.

Puis, après la fin des années 80, le rythme de croissance démographique s'est assez nettement atténué avec des hausses de +2,3% entre 1990 et 1999, et +5% entre 1999 et 2008. Le rythme de croissance démographique semble s'accélérer à la fin des années 2000.

Vu   
Le Commissaire enquêteur,

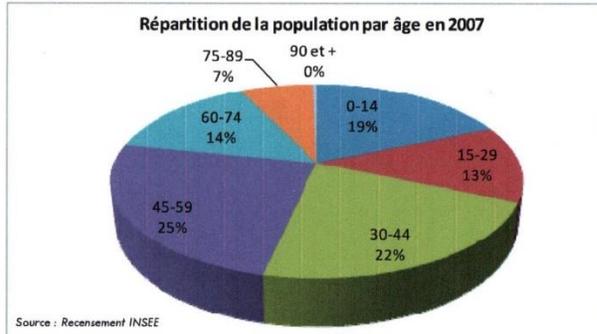
2.5

Aptitudes Aménagement

PLAN N°02

- 1-2-2-2- D'une population de 564 habitants en 1968, on est passé à une population de 1142 habitants en 2014.
- 1-2-2-3- Cette dynamique géographique est liée principalement à la continuité du nombre de permis de construire déposés annuellement. Entre 2012 et 2017, on compte 62 permis de construire déposés soit une moyenne de 10 permis de construire par an. Il s'agit souvent de jeunes couples qui s'installent ce qui conduit à une population jeune et active. La commune compte un peu plus de 250 enfants et adolescents ce qui représente un peu plus de 20 % de la population. Voir le plan ci-contre N° 04 qui traduit bien cette dynamique.

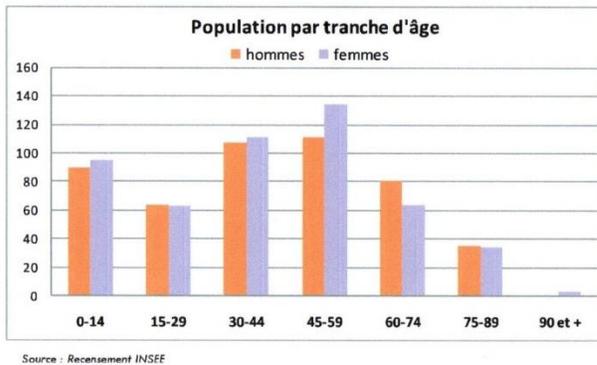
**Une population plutôt jeune**



L'analyse de la répartition par tranche d'âge de la population indique que **les moins de 30 ans représentent 32% de la population**, ce qui est supérieur aux autres communes du département.

La part des 30 à 44 ans est légèrement moins importante avec 22% de la population totale. Ainsi, l'âge médian de la population communale est légèrement supérieur à 40 ans, et son indice de jeunesse égale à 1,06 soit **la 2<sup>ème</sup> commune la plus jeune de VVA**.

Le vieillissement de la population, qui caractérise la société française est donc ici modéré, car compensé par la présence de classes d'âges plus jeunes, où les moins de 20 ans constituent encore un quart de la population.



Cependant, il conviendra d'être vigilant dans les années à venir quant au renouvellement de la population. En effet, la part des habitants âgés de 45 à 59 ans est désormais la plus importante et concerne un habitant sur quatre.

De plus, le nombre de personnes âgées de + de 60 ans bien que représentant 20% de la population, soit une valeur inférieure à la moyenne de l'agglomération, tend à augmenter, alors que les effectifs des moins de trente ans tend à diminuer.

PLAN N° 04.

1-2-2-4- Les installations de jeunes ménages expriment sans doute la dynamique de l'emploi à CREUZIER-LE-NEUF. Voir tableau N° 05 exprimant cette dynamique de l'emploi.

**Population active**

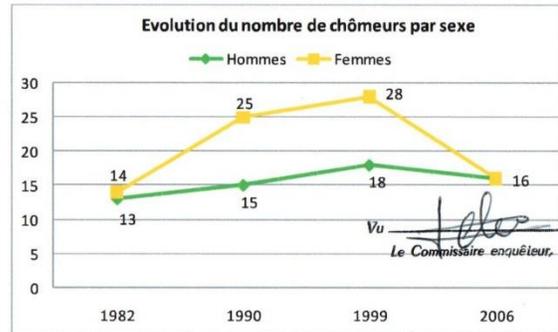
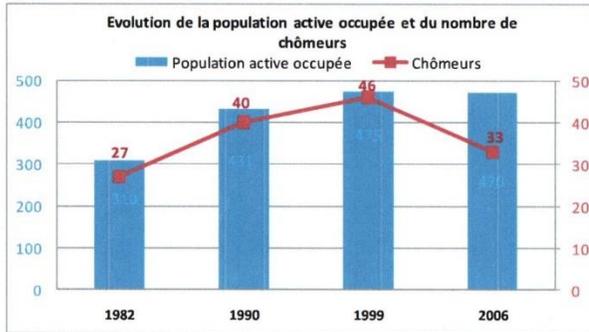
**En 2006, la population active de Creuzier Le Neuf représentait 503 personnes, soit 75.9% de la population (contre 73,7% en 1999), taux bien supérieur à celui de l'agglomération. Entre 1982 et 2006, la population active a augmenté, passant de 337 à 503 personnes, alors que dans le même temps la population totale augmentait de +35%.**

Cet écart s'explique en grande partie par l'augmentation du taux d'activité de la population féminine qui est passé de 67% en 1982 à 74,4% en 2006.

**Population active par sexe**

	1982			1990			1999			2006		
	Pop. Active totale	Pop. Active ayant un emploi	Chômeurs	Pop. Active totale	Pop. Active ayant un emploi	Chômeurs	Pop. Active totale	Pop. Active ayant un emploi	Chômeurs	Pop. Active totale	Pop. Active ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	337	310	27	431	391	40	475	429	46	503	470	33
Hommes	202	189	13	250	235	15	261	243	18	250	234	16
Femmes	135	121	14	181	156	25	214	186	28	252	236	17

**En 2006, le taux de chômage concernait 6.6% des actifs contre 9.6% en 1999, avec une parité entre les deux sexes : le taux de chômage des femmes étant égal à celui des hommes (6.6%).**



Source : INSEE

29

PLAN N°05.

Aptitudes Aménagement

1-2-2-5- Il faut dire que CREUZIER-LE-NEUF dispose d'une belle zone artisanale et industrielle avec la zone d'activités des ANCISES 1 et des ANCISES 2. VICHY-COMMUNAUTE, qui a la compétence urbanisme sur les 39 communes qui la composent, prépare une modification de PLU, sur cette zone, qui va accélérer sa croissance.

1-2-3- CONTEXTE ADMINISTRATIF.

1-2-3-1- La commune de CREUZIER-LE-NEUF est implantée dans la grande région Auvergne-Rhône-Alpes, au sud-est du département de l'ALLIER.

1-2-3-2- CREUZIER-LE-NEUF fait partie depuis le 1er Janvier 2017 de VICHY-COMMUNAUTE qui est une communauté d'agglomération regroupant 39 communes.

1-2-3-3- VICHY-COMMUNAUTE résulte de la fusion de VICHY VAL

D'ALLIER et de la MONTAGNE BOURBONNAISE suite à l'arrêté préfectoral du 05-12-2013.

- 1-2-3-4- Sur le plan administratif, la commune appartient au canton de CUSSET-NORD et à l'arrondissement de VICHY.
- 1-2-3-5- La commune dispose d'un P.L.U qui a été approuvé par le conseil municipal de CREUZIER-LE-NEUF le 18-01-2013. Ce P.L.U a fait l'objet d'une modification simplifiée du 7 juin 2016 par décision du conseil municipal.
- 1-2-3-6- Une modification N° 2 du P.L.U de CREUZIER-LE-NEUF est en cours de finalisation. En effet, le P.L.U en 2013 avait été construit avec la présence de la coopérative agricole d'élevage GENESIA. Aujourd'hui, cette entreprise est sur le départ et va libérer une importante superficie sur le secteur « CHAUME GADON » et il va s'en suivre, grâce à la modification N° 2 du P.L.U en cours, une modification importante de la zone AU. Cette zone située à proximité immédiate de l'école et de la mairie, est classée aujourd'hui en AU fermé c'est-à-dire sans urbanisation possible. Avec la modification N° 2 on ouvre la perspective d'une desserte en réseau justifiant l'ouverture à l'urbanisation. Cette modification du zonage AU en AUa a fait l'objet d'une enquête publique dans la période du 19 mars 2018 au 19 avril 2018 suite à délibération du conseil communautaire de VICHY-COMMUNAUTE (comme nous l'avons indiqué précédemment VICHY-COMMUNAUTE a désormais la compétence Urbanisme depuis le 01-01-2017). Cette modification de P.L.U N° 2 a pris en compte également la mise en place d'O.A.P en vue de la densification de la zone UC (PRES RADURIERS notamment). Le Commissaire enquêteur a donné un avis favorable à cette modification N° 2 (rapport du C.E en date du 19-05-2018).
- 1-2-3-7- Cette modification N° 2 du P.L.U n'est pas sans incidence pour le projet de mise en place d'aire de sports-loisirs des CHENEVIÈRES. En effet cette modification va ouvrir un secteur important d'urbanisation le long de la RD 2209, avec vraisemblablement une densification de l'habitat ce qui conforte la mise en place du projet objet de l'enquête conjointe qui nous concerne.

### 1.3. LA VOLONTE COMMUNALE.

---

- 1-3-1- Lors de l'élaboration du P.L.U en 2013, le rapport de présentation notait : « Le cas de CREUZIER-LE-NEUF est intéressant, dans le sens où la commune ne possède quasiment aucun espace commun. Leur absence constitue un manque à l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune ». Voir ci-contre le texte rédigé suivant plan N° 06.

**Les espaces publics sont l'épine dorsale des espaces urbains et ruraux**, faite du réseau des rues, places parcs, bâtiments publics, etc. qui innervent et quadrillent les territoires ruraux et urbains.

C'est par l'intermédiaire des espaces publics que se déploient de nombreux autres réseaux essentiels comme ceux des eaux potables et usées, des énergies, des divers modes de transports, des télécommunications, etc...., mais aussi et surtout ce sont les espaces publics qui rendent possible la rencontre entre tous les citoyens et qui permettent l'accès à tous les lieux urbains. Bref, sans les espaces publics, les agglomérations humaines ne peuvent tout simplement pas fonctionner. Ils constituent **l'espace de vie collective de ses riverains** (habitants, usagers, citoyens) et les formes locales de la vie collective le marquent de manière multiforme : l'aménagement, l'ambiance, la couleur et les décorations de la rue, les marchés, les activités économiques (vendeurs ambulants, étals, ...) ou collectives (terrasses, jeux, processions, carnivals, etc.) participent au développement de différents éléments dans l'inconscient de chacun.

En effet, l'ensemble des places, squares, jeux d'enfants, parcs, espaces commémoratifs... participent à créer :

- une identité du lieu
- une identification aux lieux (par des repères)
- développement d'usages et de pratiques sociales communes (lien social)
- inscriptions d'idéaux collectifs

**Ici, le cas de Creuzier-Le-Neuf est intéressant, dans le sens où la commune ne possède quasiment aucun espace commun.**

**Leur absence sur Creuzier-Le-Neuf constitue un manque à l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune.**

D'une part, le vieux bourg est dépourvu de tout espace commun, de place, de trottoirs ou de bancs.

Concernant les nouveaux aménagements résidentiels, aucun square ou jeu d'enfant n'a été développé (mise à part l'installation d'une table de pingpong et d'un banc au lotissement des *Etelles*).



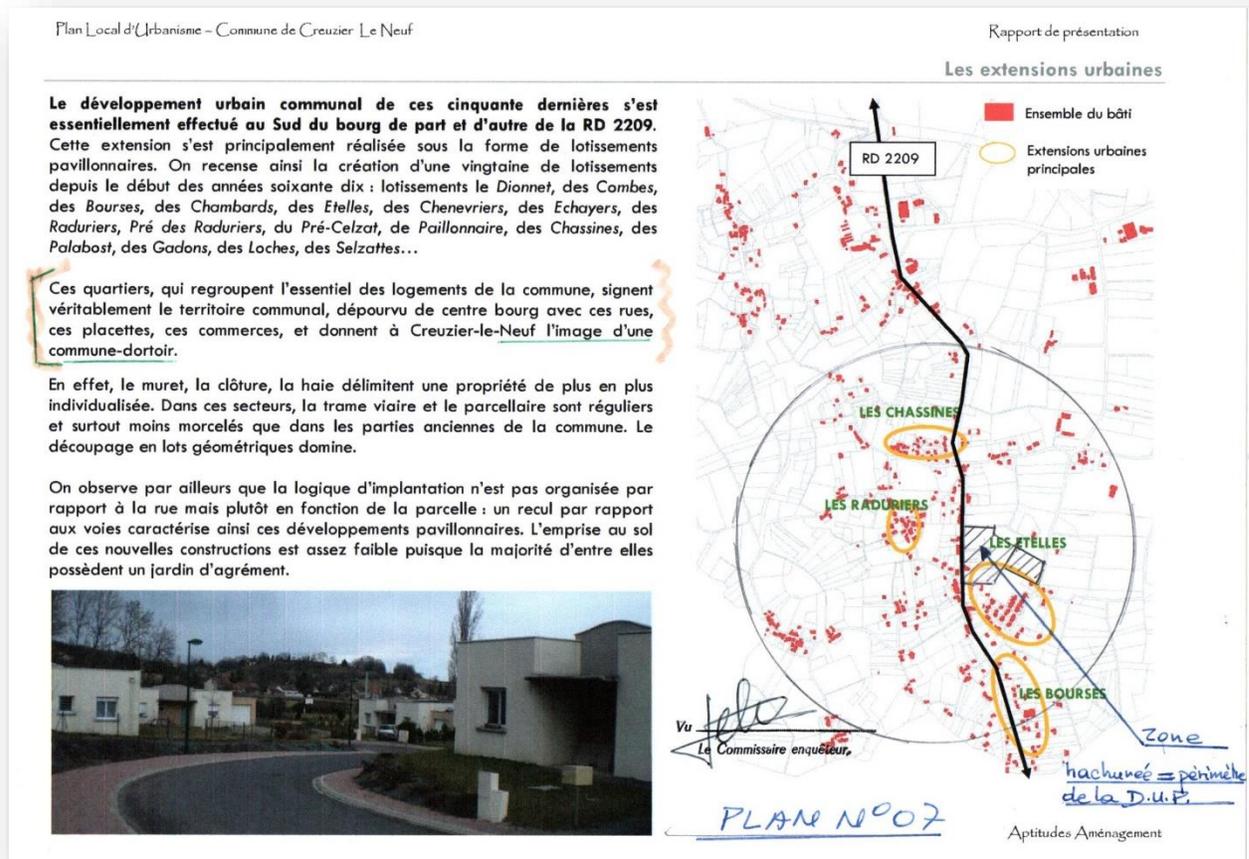
Ici, l'espace public n'est composé que de voies de circulation, de rues (souvent sans trottoir) privilégiant le flux et la circulation au détriment de la flânerie.

Si l'on ajoute le fait que son territoire est marqué par une carence en services, notamment des commerces de proximité (café, boulangerie, boucher, Poste etc....) qui participent aussi au développement du lien social sur un espace, **Creuzier-Le-Neuf peut être défini comme une commune « dortoir », « rurale », où les pratiques sociales peuvent être limitées et contraintes.**

PLAN N° 06.

Vu   
Le-Commissaire enquêteur,

- 1-3-2- Le constat est assez accablant pour la commune. La création d'une vingtaine de lotissements depuis le début des années 1970 se traduit aujourd'hui par des propriétés individuelles avec comme image celle d'une commune « dortoir ». Voir le texte ci-joint suivant plan N° 07.



- 1-3-3- Conséquence de ce constat, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) qui est la véritable colonne vertébrale du P.LU et qui impose un véritable débat au sein du conseil municipal et de la population, a pris comme décision pour la commune de CREUZIER-LE-NEUF de « créer des espaces de convivialité propices à la rencontre et aux échanges et rompant avec l'image de la commune (espaces publics, espaces verts, jeux pour les enfants, ...).

Commune de Creuzier-Le-Neuf Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**ENJEU N°1**

**CREER UN VERITABLE CŒUR DE BOURG ET AMELIORER LE CADRE DE VIE RESIDENTIEL**

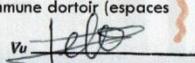
DEFI 1

**CONSTAT DU DIAGNOSTIC :**  
L'attractivité résidentielle de Creuzier-Le-Neuf se fonde sur la qualité d'un cadre rural préservé. Ce contexte est source de dynamisme démographique et résidentiel et a permis d'attirer de nombreux actifs, catégorie bien représentée sur la commune. Cependant, la proximité de Vichy entraîne une forte dépendance vis-à-vis des grands équipements ou services (lycée, services de santé, loisirs, culture...). Cette situation peut induire un caractère de village dortoir et nuire à l'identité et la cohésion communale. Face à cela, le cadre de vie résidentiel et le dynamisme de la vie locale doivent être améliorés.

**OBJECTIFS :**  
L'amélioration du cadre de vie résidentiel doit permettre de :  
- développer la vie locale,  
- favoriser l'attractivité résidentielle et économique de la commune,  
- créer un lieu fédérateur, identifiable comme l'épicentre de la vie sociale et communale.

**ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT :**

- Générer une politique urbaine en faveur de la création d'un cœur de village, en tant qu'espace de centralité entre les différents quartiers résidentiels, en valorisant les espaces disponibles autour du pôle constitué par la mairie, l'école, les équipements sportifs, notamment l'ancien site occupé par Genesia...
- Créer une place urbaine pour recevoir des activités de commerce ou de service.
- S'approprier et aménager la RD 2209 afin d'en réduire les nuisances, sécuriser sa traversée urbaine (partage de la voirie selon les modes de déplacements), et de limiter son effet de coupure entre les quartiers résidentiels Est et Ouest.
- Tendre vers une meilleure structuration dans l'aménagement des espaces urbanisés ou à urbaniser, densifier les pôles existants, et limiter l'étalement urbain.
- Créer des espaces de convivialité propices à la rencontre et aux échanges et rompant avec l'image de commune dortoir (espaces publics, espaces verts, jeux pour enfants...).
- Aménager et valoriser l'entrée de l'agglomération à hauteur du giratoire entre la RD 907 et la RD 2209.

Vu   
Le Commissaire enquêteur.

PLAN N°08.

DEVELOPPER L'IDENTITE DE LA COMMUNE

X

7

1-3-4- Cette analyse du P.A.D.D s'est traduite par le zonage au P.L.U de la zone NL des CHENEVIÈRES le long de la RD 2209. Cette zone NL, protégée par une barrière paysagée le long de la RD 2209, s'étend sur une surface relativement importante et répond parfaitement au diagnostic établi lors de l'élaboration de ce P.L.U. Nous verrons ultérieurement que son positionnement est intéressant par rapport à l'essentiel du bâti de CREUZIER-LE-NEUF.

1-3-5- Le règlement de cette zone NL est le règlement classique d'une zone de sports et de loisirs. Dans ce secteur NL sont autorisés :

- a- Les installations à usages touristiques, de loisirs et sportifs, dont l'hôtellerie.
- b- Les plans d'eaux et aires de jeux.
- c- Les constructions et installations légères à vocation d'hébergements touristiques de type habitat léger de loisirs, et les équipements liés à l'accueil des visiteurs.
- d- Les sanitaires et autres commodités.
- e- Les aires de stationnement de véhicules.

1-3-6- Sur le P.L.U de CREUZIER-LE-NEUF, cette zone NL apparaît dans le document officiel (DOC N° 25. En page 14-32) et a été référencée DOC N°

10. Elle représente au total une surface de 42589 m<sup>2</sup> calculée d'après les éléments fournis par l'EPF SMAF-AUVERGNE et qui figure dans le tableau que j'ai constitué pour le parcellaire et qui a été référencé DOC N° 16.

#### 1.4. LES OPPORTUNITES ACTUELLES.

---

- 1-4-1- Avec la modification N° 2 du P.L.U de CREUZIER-LE-NEUF, qui est en phase de finalisation, et que nous avons commentée dans le paragraphe précédent 1-2-3-6, des nouveaux logements vont se construire dans cette zone avec une probabilité de logements locatifs.  
La zone équipée de sports et de loisirs objet de notre enquête sera sans nul doute bien appréciée car bien située dans la majorité de l'habitat de la commune.  
La mise en place d'OAP dans le secteur de RADURIER va dans le sens de la préconisation faite dans le P.L.U d'arrêter l'étalement urbain et de bien densifier et structurer l'habitat.
- 1-4-2- L'étalement urbain le long de la RD 2209, pose un véritable problème de sécurité avec une circulation en 2013 de près de 11 000 véhicules/jour. Depuis de nombreuses années un projet de construction de la liaison Nord entre CUSSET et CREUZIER LE NEUF est à l'étude. Beaucoup de personnes ont perdu espoir tellement des promesses non tenues se sont succédées années après années ! Avec une telle circulation journalière, la RD 2209 partage la commune de CREUZIER-LE-NEUF en 2 parties et ne favorise pas les contacts et les échanges qui font tant défaut à la commune. Il semble désormais que les choses avancent avec une réelle volonté de réaliser. M. Gérard COMBRISSE, président de l'Association de Défense des Riverains et Usagers de la RD 2209 sur CREUZIER-LE-NEUF, est venu à ma permanence pour m'indiquer la situation actuelle de cette déviation. Sur le Registre DUP N° 01 M. COMBRISSE a déposé une observation N° 05 D.U.P et m'a laissé un volumineux dossier concernant cette future déviation que j'ai référencé DOC N° 03 D.U.P. Parmi les pièces constituant ce dossier il en est une que j'ai trouvée particulièrement intéressante, il s'agit de l'étude ADEV ENVIRONNEMENT qui localise et détaille sur tout le parcours de la future déviation, les mesures de réduction et de compensation du projet. A ce niveau de détail, cela indique que l'étude environnementale est bien avancée, et pour ce type de réalisation, l'étude environnementale est une pièce maîtresse de l'enquête préalable à la D.U.P. J'ai extrait ce plan de l'étude ADEV ENVIRONNEMENT que j'ai référencé DOC N° 11.
- 1-4-3- D'autre part, la réalisation de ce projet de sports et de loisirs sur la zone NL des CHENEVIÈRES est d'un coût relativement important puisque comme annoncé sur le dossier d'enquête officiel, le coût de réalisation des travaux est estimé à 178 880 € et celui de l'acquisition du foncier à 112 000 €. Au total, la réalisation de ce projet est estimée à 290 880 €. Néanmoins, la période actuelle paraît particulièrement favorable ; dans le bulletin municipal N° 49 de décembre 2017, M. Le Maire écrit en page

1 : « concernant les finances, notre commune se porte très bien grâce à une gestion stricte des dépenses de fonctionnement, cela nous a permis de rembourser une partie des emprunts contractés par les municipalités précédentes et de dégager de l'autofinancement pour réaliser les futurs projets ».

Nous aurons l'occasion de revenir sur ce thème puisque il figure dans plusieurs observations inscrites dans les 2 registres de l'enquête conjointe D.U.P.

- 1-4-4- Enfin, compte tenu du départ de GENESIA du site de GADONS le 28 février 2018, cette société coopérative agricole est prête à vendre à la commune de CREUZIER-LE-NEUF les parcelles détenues au lieu-dit « CHEZ VIGNAUD » représentant une surface totale de 73533 m<sup>2</sup>. Voir la proposition de la société coopérative agricole qui propose cette vente à la commune selon un courrier que nous avons référencé DOC N° 13. Pour rendre officiel l'opportunité de cet achat de terrains « chez VIGNAUD », le conseil municipal de CREUZIER-LE-NEUF a pris une délibération le 06-12-2017 autorisant M. Le Maire à acheter les terrains. Bien évidemment cela suppose que la SAFER donne son accord et que l'exploitant de la zone NL des CHENEVIERES donne également son accord dans la négociation avec l'expropriant (EPF SMAF-AUVERGNE mandaté par la mairie de CREUZIER-LE-NEUF). La délibération du conseil municipal a été référencée DOC N° 14.

## **2. DESCRIPTION PRECISE DU PROJET.**

---

### **2.1. ENQUÊTE PREALABLE A LA D.U.P.**

---

- 2-1-1- Nous venons de définir précédemment le contexte géographique, démographique et administratif de la commune de CREUZIER-LE-NEUF. Nous avons rappelé la volonté communale pour la création de cette zone de sports et de loisirs découlant directement de la mise en place du P.LU de CREUZIER-LE-NEUF en janvier 2013. Nous avons enfin constaté les opportunités actuelles pour réaliser ce projet objet de l'enquête conjointe qui nous concerne. Il nous reste à examiner dans le détail l'emprise et la constitution de ce projet.
- 2-1-2- La zone du projet se définit essentiellement par le zonage NL dont nous avons rappelé le règlement dans un chapitre précédent référencé 1-3-5.
- 2-1-3- Au total le périmètre de cette DUP comprend 7 parcelles en zone NL et 1 parcelle en zone UC. Le périmètre comprend au total 8 parcelles, qui se répartissent ainsi :
- a- La parcelle ZH 7 de 1490 m<sup>2</sup> de surface.
  - b- La parcelle ZH 8 de 6370 m<sup>2</sup> de surface.
  - c- La parcelle ZH 300 de 5853 m<sup>2</sup> de surface.
  - d- La parcelle ZH 14 de 670 m<sup>2</sup> de surface.

- e- La parcelle ZH 15 de 8630 m2 de surface.
- f- La parcelle ZH 200 de 11410 m2 de surface.
- g- La parcelle ZH 12 en partie de 8166 m2 de surface.

Ces 7 parcelles font partie de la totalité de la zone NL des CHENEVIÈRES et représentent au total une surface de 42589 m2.

- h- La parcelle ZH 299 de 1626 m2 de surface complète le périmètre de la DUP mais est classée en zone UC. Nous verrons dans l'enquête parcellaire quelles sont les conséquences de l'adjonction de cette parcelle en zone UC. Cette parcelle ZH 299 comprenait au moment de l'adoption du P.L.U un ancien bâtiment dégradé. Ce bâtiment est aujourd'hui démoli. La parcelle ZH 299 se trouve donc aujourd'hui enclavée entre la zone NL et la route RD 2209. On comprend de ce fait la logique de la commune d'avoir intégré cette parcelle ZH 299 dans le projet qui nous concerne.

Au total, le périmètre de la DUP représente donc une surface totale de 42 589 m2 + 1626 m2 soit 44 215 m2.

- 2-1-4- La zone NL dans le P.L.U est représentée, dans le document officiel DOC N° 25, par le document DOC N° 10 en page 14/32. Voir plan ci-contre.
- 2-1-5- Le périmètre de la DUP est représenté par le document DOC N° 17 A en page 16/32 du document officiel DOC N° 25. Voir plan ci-contre.
- 2-1-6- Dans un souci de synthèse, valable à la fois pour la D.U.P et le Parcellaire, j'ai réalisé un tableau de l'ensemble des parcelles concernées par le projet. Ce tableau a été répertorié DOC N° 16.

#### 2-1-7- PLAN DU PROJET.

Celui-ci a été bien défini dans le document officiel DOC N° 25 en page 7/32. Ce plan indique les équipements prévus sur des emplacements approximatifs. Parmi les équipements on peut citer :

- a- 3 aires de pique-nique qui se situeront sur les parcelles ZH 300, ZH 12 et ZH 200.
  - b- Le parking côté RD2209 qui se situera sur les parcelles ZH 299, ZH 300.
  - c- Le parking côté rue de Biguet qui se situera sur la parcelle ZH 200.
  - d- Le terrain multisports pour adolescents se situera sur la parcelle ZH 15.
  - e- La place multi-activités intégrant l'espace jeux pour enfants se situera sur la parcelle ZH 12.
  - f- Des cheminements piétons sont prévus autour de la zone et à l'intérieur.
  - g- Le descriptif technique du projet a été établi sur les pages 8/32, 9/32, 10/32, 11/32 et 12/32 du document officiel DOC N° 25.
- 2-1-8- PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT. IMPACT ENVIRONNEMENTAL.

L'aménagement paysager a une grande importance dans le projet (page 7/32 du document DOC N° 25). Il y aura présence d'arbres fruitiers, d'arbres à haute tige, de prairies fleuries. **L'environnement restera le plus naturel possible avec le maintien des haies et arbres existants.**

L'impact de la création de cet espace de sports et de loisirs sur l'environnement n'est pas perceptible. Il n'y a eu **aucune remarque particulière sur cette zone NL** par la D.D.T et les services environnementaux lors de sa création validée en conseil municipal le 18 janvier 2013.

## 2.2. ENQUÊTE PARCELLAIRE.

---

### 2-2-1- Enquête parcellaire conjointe à la DUP.

- 2-2-1-1- L'article R-131-14 précise que : « Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique (D.U.P), de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la D.U.P ». Nous sommes bien dans ce cas.
- 2-2-1-2- Nous rappelons que l'expropriant a été mandaté par le conseil municipal de CREUZIER-LE-NEUF en date du 6 décembre 2017. La délibération a été référencée DOC N° 02.
- 2-2-1-3- La municipalité a donc décidé de mandater l'EPF SMAF-AUVERGNE pour l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet.
- 2-2-1-4- Les démarches amiables entreprises par cet établissement n'ont pas permis cette acquisition. Par la délibération du 6 décembre 2017, la municipalité a donc autorisé l'EPF SMAF-AUVERGNE à mettre en place une déclaration d'utilité publique. L'EPF SMAF-AUVERGNE a validé cette demande par délibération en date du 14 décembre 2017 que nous avons référencée DOC N° 03.
- 2-2-1-5- Un des dossiers officiels de l'enquête publique conjointe est le dossier présenté par l'EPF SMAF-AUVERGNE intitulé Déclaration D'utilité Publique (D.U.P). EQUIPEMENTS PUBLICS. Ce dossier que j'ai paginé et signé sur chaque page et qui a été présent pendant toute l'enquête publique, contient 32 pages et nous l'avons référencé DOC N° 25. Il contient à la fois des éléments pour l'enquête préalable à la D.U.P (utilisés lors du chapitre précédent) ainsi que des éléments spécifiques à l'enquête parcellaire.
- 2-2-1-6- On trouve ainsi dans ce dossier une pièce essentielle pour l'enquête parcellaire : Le périmètre de D.U.P. Nous l'avons référencé DOC N° 17. Voir ci-contre ce plan.  
Sur ce plan nous avons ajouté quelques remarques complémentaires et

nous l'avons référencé DOC N° 17 B.

2-2-1-7- Une autre pièce importante contenue dans ce dossier DOC N° 25, c'est l'extrait du plan cadastral qui figure en page 25/32.

2-2-1-8- Enfin, ce document DOC N° 25 contient la liste des propriétaires concernés par l'expropriation des parcelles. Il y a au total 6 propriétaires concernés. Pour chaque propriétaire un tableau a été dressé ou l'on trouve les renseignements suivants : indications cadastrales, propriétaires avec état civil et date et lieu de naissance, emprises prévues et reliquats éventuels. Ces 6 tableaux figurent en pages 27 ; 28 ; 29 ; 30 ; 31 et 32.

2-2-2- Tableau de synthèse de ces éléments parcellaires.

Bien qu'il n'y ait aucune obligation légale, j'ai constitué un tableau de synthèse dans lequel on trouve rapidement tous les éléments suivants :

- a- La caractéristique des parcelles, avec la section et le numéro
- b- Les propriétaires y compris les indivis connus au cadastre.
- c- LES SURFACES des parcelles (totale, emprise à acquérir, reliquat).
- d- Le classement des parcelles : zonage au P.LU
- e- Les références avec date des LR, avec AR, envoyées aux propriétaires et indivis.
- f- La référence de chacune de ces lettres recommandées avec AR envoyées aux propriétaires.
- g- L'information donnée à l'exploitant des terres.

Ce tableau a été référencé DOC N° 16.

2-2-3- Nous pouvons donc constater que tous les documents pour constituer une enquête conjointe ont été réunis. Avec tous les éléments que nous venons d'identifier pour cette enquête conjointe, nous pouvons conclure que l'enquête parcellaire est parfaitement et précisément définie.

2-2-4- Parmi les autres documents officiels il faut bien sûr citer, l'arrêté préfectoral DOC N° 08, l'AVIS d'Enquête Publique DOC N° 09, et la lettre de MME la Préfète à M. Le Maire DOC N° 40.

### **3. CADRE JURIDIQUE.**

---

#### **3.1. Enquête conjointe.**

---

3-1-1- Lorsque l'enquête préalable à la D.U.P n'est pas du type environnemental, ce qui est les cas pour notre enquête, il s'agit alors d'enquêtes conjointes (R-131-14) régies par le code de l'expropriation.

### 3.2. Enquête publique préalable à une D.U .P qui ne porte pas atteinte à l'environnement.

---

- 3-2-1- La procédure de cette enquête est régie par le code de l'expropriation : articles R-112-1 à R-112-27.
- 3-2-2- Le commissaire enquêteur est désigné par le président du T.A dans les conditions définies par l'article R-123-5 du code de l'environnement.
- 3-2-3- Le préfet du département ou doit se tenir l'enquête publique est chargé d'organiser l'enquête.
- 3-2-4- La durée de l'E.P ne peut être inférieure à 15 jours.
- 3-2-5- La publicité est faite par publication par le préfet dans 2 journaux régionaux, 8 jours au moins avant le début de l'E.P et répété dans les 8 premiers jours de l'E.P.
- 3-2-6- L'avis d'ouverture de l'E.P est affiché dans la commune. Le maire, en charge de cet affichage, doit le certifier.
- 3-2-7- Le préfet décide s'il y a ou non des permanences, et fixe les lieux et les heures.
- 3-2-8- Lorsque l'E.P a lieu sur une seule commune, le commissaire enquêteur clos lui-même le registre.
- 3-2-9- Le commissaire enquêteur transmet son rapport assorti de ses conclusions motivées dans un délai d'un mois, au préfet organisateur.
- 3-2-10- L'ensemble de ces dispositions se trouvent scrupuleusement énoncées dans l'arrêté N° 1301 du 17 mai 2018, de MME la Préfète de l'Allier (voir document DOC N° 08).
- 3-2-11- Le tableau référencé DOC N° 23, récapitule les principales caractéristiques des enquêtes préalables à une déclaration d'utilité publique.

### 3.3. Enquête parcellaire.

---

- 3-3-1- Il est important de rappeler le code de l'expropriation dans son article L1 qui prévoit : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constituée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».
- 3-3-2- Nous sommes dans le cas d'une enquête parcellaire menée conjointement

avec une enquête publique préalable à la D.U.P qui porte sur une opération susceptible ou non d'affecter l'environnement (article L-110-1 du code de l'expropriation). Le tableau référencé DOC N° 24 récapitule les principales procédures applicables à ces enquêtes parcellaires. Pour notre enquête, la procédure est définie dans la colonne de gauche.

- 3-3-3- En examinant le paragraphe 2 précédent qui décrit dans le détail le projet, nous constatons pour l'enquête qui nous concerne que l'article L1 du code de l'expropriation est parfaitement respecté pour toutes les mesures à prendre pour l'enquête publique conjointe.

#### **4. COMPOSITION DU DOSSIER.**

---

##### **4.1. LE DOSSIER PREALABLE A LA D.U.P (LEGISLATION).**

---

- 4-1-1- Le dossier d'enquête, dans le cas qui nous concerne est défini par l'article R-112-4 et R-112-5 du code de l'expropriation.
- 4-1-2- Le dossier d'enquête est défini :
- a- Par une notice explicative.
  - b- Par un plan de situation.
  - c- Par un plan général des travaux.
  - d- Par une appréciation sommaire des dépenses.
  - e- Par le périmètre délimitant les immeubles à exproprier.
  - f- Par l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

##### **4.2. LE DOSSIER PREALABLE A LA D.U.P CONCERNANT LE PROJET.**

---

- 4-2-1- Toutes les pièces exigées par la législation se trouvent dans le document officiel de l'enquête publique élaboré par l'E.P.F SMAF-AUVERGNE et référencé DOC N° 25.
- 4-2-2- Ainsi, les pièces exigées sont :
- a- La notice explicative se trouve sur les 3 pages suivantes : 4/32, 5/32 et 6/32.
  - b- Le plan de situation est situé en page 5/32.
  - c- Le plan général du projet qui résume les principaux travaux à réaliser est situé en page 7/32. Il est accompagné du descriptif technique du projet en pages 8/32, 9/32, 10/32, 11/32 et 12/32.
  - d- L'appréciation sommaire des dépenses (coût estimatif des travaux) se situe en page 13/32. Il a été chiffré à 178 880 € HT.
  - e- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier est situé page 16/32. Nous avons référencé ce document DOC N° 17A.
  - f- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser figure en page 17/32 et a été chiffré à 112 000 € toutes indemnités comprises.

- 4-2-3- Nous venons de vérifier que le dossier est parfaitement en concordance avec la législation.

#### 4.3. LE DOSSIER PARCELLAIRE (LEGISLATION).

---

- 4-3-1- L'enquête étant conjointe avec l'enquête préalable à la D.U.P, ceci signifie :
- a- Que l'expropriant, l'EPF SMAF-AUVERGNE, est en mesure au moment de l'enquête publique, de déterminer les parcelles à exproprier.
  - b- Que l'expropriant est en mesure de dresser le plan parcellaire.
  - c- Que l'expropriant est en mesure de dresser la liste des propriétaires.

#### 4.4. LE DOSSIER PARCELLAIRE CONCERNANT LE PROJET.

---

- 4-4-1- Les pièces exigées par la législation figurent dans le document DOC N° 25 comprenant 32 pages et établi par l'E.P.F SMAF-AUVERGNE.
- 4-4-2- Le périmètre de la D.U.P est parfaitement défini. Il est situé en page 16/32 et nous l'avons référencé DOC N° 17A. Les parcelles à exproprier figurent sur ce plan.
- 4-4-3- L'extrait du plan cadastral concernant l'ensemble des parcelles figure en page 25/32.
- 4-4-4- La liste des propriétaires concernés se situe de la page 27/32 à la page 32/32.
- 4-4-5- Au total il y a 6 propriétaires concernés, même si le périmètre de la D.U.P et la liste des propriétaires établie avec les relevés du cadastre montre en fait 7 propriétaires. Ceci est dû au fait que la parcelle ZH 7 qui fait partie du périmètre D.U.P est propriété communale.
- 4-4-6- La quasi-totalité du périmètre de la D.U.P est constitué par le zonage NL. Seule la parcelle ZH 299 est en zone UC comme nous l'avons explicité dans le paragraphe 2-1-3. Ceci aura comme conséquence d'indemniser le propriétaire de la parcelle ZH 299 sur la base de la zone UC.
- 4-4-7- Dans un souci de synthèse j'ai rassemblé l'ensemble des données du parcellaire sur un tableau référencé DOC N° 16.

### 5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE CONJOINTE.

---

#### 5.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (C.E).

---

- 5-1-1- Comme le prévoit la législation, le commissaire enquêteur est désigné par le président du T.A dans les conditions de l'article R-123-5 du code de

l'environnement et de l'article R-131-1 du code de l'expropriation. Voir en particulier le document DOC N° 24.

- 5-1-2- Par décision du 09-05-2018, M. Le Président du T.A de Clermont-Ferrand m'a désigné commissaire enquêteur, à la demande de MME La Préfète de l'Allier du 02-05-2018.

Cette nomination a été référencée DOC N° 06 A.

- 5-1-3- La communication de décision de C.E m'a été faite par lettre du 09-05-2018 du TA de Clermont-Ferrand et cette lettre a été référencée DOC N° 06 B.
- 5-1-4- J'ai transmis l'attestation de « non prise part à quelque titre que ce soit à l'élaboration du projet soumis à enquête publique » par attestation du 09-05-2018 transmise au TA et référencée DOC N° 07.

## 5.2. ARRÊTE D'ENQUÊTE.

---

- 5-2-1- Par lettre du 2 mai 2018, MME la Préfète de l'Allier a demandé au TA de Clermont-Ferrand la nomination d'un commissaire enquêteur pour l'Etablissement Public Foncier SMAF-AUVERGNE, pour le compte de la commune de CREUZIER-LE-NEUF. Cette lettre a été référencée DOC N° 01.
- 5-2-2- Il s'agit du projet d'acquisition par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique, de terrains situés sur la commune de CREUZIER-LE-NEUF pour réalisation de travaux d'aménagement et de mise en place d'équipements sportifs et de loisirs.
- 5-2-3- L'arrêté de MME La Préfète porte le N° 1301 et a été pris le 17 mai 2018. Il comprend 4 pages, 11 articles et a été référencé DOC N° 08. Il figure dans les pièces officielles de l'Enquête Publique (E.P).

## 5.3. MODALITES DE L'ENQUÊTE.

---

- 5-3-1- Aussitôt ma nomination de C.E le 09-05-20148, je suis entré en relation avec MME Véronique FOURNIER pour définir ensemble les principales modalités de cette enquête publique.
- 5-3-2- MME FOURNIER m'a bien précisé par mail que l'enquête conjointe qui nous concerne était bien régie par le code de l'expropriation.
- 5-3-3- Nous avons ainsi défini que l'E.P conjointe aurait lieu du lundi 18 juin 2018 au mercredi 11 juillet 2018 inclus, soit pendant une période de 24 jours.
- 5-3-4- Nous avons défini également qu'il y aurait 3 permanences qui seraient tenues par le C.E en mairie de CREUZIER-LE-NEUF :

- a- 1 permanence P1 le lundi 18 juin 2018 entre 9 h et 12 h.
- b- 1 permanence P2 le vendredi 29 juin 2018 entre 9 h et 12 h.
- c- 1 permanence P3 le mercredi 11 juillet entre 15 h et 18 h.

#### 5.4. VISITE DES LIEUX.

---

- 5-4-1- Je considère comme particulièrement important le fait de connaître le lieu objet de l'enquête ainsi que le contexte dans lequel elle va se dérouler.
- 5-4-2- Dans cet esprit j'ai demandé un RDV à M. Le Maire de la commune de CREUZIER-LE-NEUF et nous avons convenu de nous retrouver en mairie le mardi 5 juin 2018 à 10 h 30.
- 5-4-3- J'ai été reçu dans une salle qui sera d'ailleurs celle ou auront lieu les permanences définies dans l'arrêté préfectoral. M. Le Maire m'a d'abord développé le pourquoi de cette enquête publique conjointe préalable à la D.U.P et au Parcellaire. J'ai retrouvé dans ses propos le diagnostic effectué lors de la création du P.L.U dans la commune de CREUZIER-LE-NEUF, P.L.U approuvé en conseil municipal le 18 janvier 2013. Aujourd'hui, la commune poursuit son développement démographique, mais ne possède aucun espace public réservé à la population de CREUZIER-LE-NEUF. Pour combler cette anomalie, le P.L.U a prévu en 2013, de créer une zone NL, sur un peu plus de 4 hectares, afin d'aménager une espace dédié aux sports, aux jeux d'enfants et aux loisirs. Cette zone a pour ambition de créer un espace de convivialité et coupé court ainsi au mythe d'une commune dortoir. La zone NL au lieu-dit LES CHENEVIÈRES est relativement bien située par rapport à l'habitat existant qui s'est surtout développé le long de la RD 2209. M. Le Maire me le dit d'autant plus volontiers qu'il n'était pas aux responsabilités de la commune en 2013.
- 5-4-4- Sur cet espace NL, la commune n'a pas la maîtrise foncière. Le conseil municipal a mandaté l'EPF SMAF-AUVERGNE pour faire les acquisitions. Celles-ci s'annoncent difficiles et c'est pourquoi l'expropriant a demandé cette enquête CONJOINTE suite aux démarches administratives dont j'ai pris connaissance.
- 5-4-5- M. Le Maire me fait ensuite visiter l'ensemble de la commune. NOUS PARCOURONS AINSI :
  - a- Autour de la rue de la mairie les bâtiments communaux.
  - b- Les terrains de l'entreprise GENESSIA dont nous avons décrit la situation à propos de la modification N° 02 du P.L.U (paragraphe 1-4 avec notamment 1-4-1 et 1-4-4).
  - c- La zone des activités avec les ANCISES 1 et 2.
  - d- La zone NL des CHENEVIÈRES concernée par l'enquête qui nous concerne.
  - e- En parcourant en partie cette zone NL, M. Le Maire m'indique que la majorité des terrains à exproprier est exploitée par un agriculteur et, afin de compenser les terres il y a une opportunité d'acheter la terre au lieu-dit chez VIGNAUD, comme nous l'avons explicité dans le paragraphe

- 1-4-4. L'étude est en cours et M. Le Maire est entièrement favorable à cette solution. Il reste à obtenir l'accord de la SAFER et à connaître si l'exploitant serait intéressé par ces terres pour une partie d'environ 4 hectares.
- f- Nous sommes allés voir les terres en question chez VIGNAUD.
- 5-4-6- Poursuivant la visite, M. Le Maire me fait ensuite visiter les quartiers habités le long de la RD 2209 :
- a- PALABOST.
  - b- LES RADURIERS.
  - c- LES COMBES.
  - d- LES ETELLES.
  - e- PAILLONNAIRE.
  - f- DIONNET.
  - g- LES BOURSES.
- 5-4-7- La visite des lieux est terminée à 12 h 30 soit après 2 heures d'entretiens et de visite des lieux. Nous prenons un nouveau RDV le lundi 11 juin à 10 heures pour préparer les registres d'enquête publique (pagination, parafes et signatures), vérifier le dossier officiel ainsi que toutes les dispositions d'affichage.

### 5.5. ENTRETIEN AVEC L'EXPROPRIANT.

---

- 5-5-1- Nous avons constaté que la municipalité de CREUZIER-LE-NEUF par délibération du 06-12-2017, a autorisé l'E.P.F SMAF-AUVERGNE à mettre en place une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P).
- 5-5-2- L'EPF SMAF-AUVERGNE a validé cette demande par délibération en date du 14-12-2017 que nous avons référencée DOC N° 03.
- 5-5-3- Ainsi donc, depuis le 14-12-2018, l'expropriant officiel pour le compte de la commune devient l'EPF SMAF-AUVERGNE. L'établissement public foncier est donc chargé des démarches administratives vis-à-vis de la préfecture pour engager l'enquête conjointe préalable à la D.U.P et Parcellaire. Il a été chargé en particulier de bâtir le document officiel de 32 pages que nous avons référencé DOC N° 25.
- 5-5-4- J'ai donc pris RDV avec MME LAPALUS, inspecteur foncier de l'EPF chargée de cette enquête. Le RDV a été fixé au lundi 04-06-2018 à 10h 15.
- 5-5-5- MME LAPALUS m'indique que la délimitation de la D.U.P correspond bien à celle de la totalité de la zone NL du P.L.U à laquelle il faut ajouter la parcelle ZH 299 de 1626 m<sup>2</sup> appartenant à M. GIRARD et qui est classée en zone UC.
- 5-5-6- MME LAPALUS me confirme qu'après une première réunion le 10 octobre 2017, pour une négociation à l'amiable entre quelques propriétaires, une

personne qui se dit porte-parole des propriétaires et M. Le Maire, les affaires se sont mal engagées. MME. LAPALUS de l'EPF ne pouvait négocier que sur la base de 0.40 € le m2 fixée par les affaires domaniales et foncières, M. Le Maire se disait prêt à négocier pour 1 € le m2, et s'ajoutait à cela une possibilité de compensation pour 3 hectares 400 à l'exploitant, la commune étant en négociation pour l'achat de terrains agricoles.

- 5-5-7- En fait, le prix de base de 0.40 € le m2 était sans aucun doute une erreur. Les affaires domaniales et foncières avait sans doute pris en compte la valeur des terres avant le 18 janvier 2013 date à laquelle le P.L.U de CREUZIER-LE-NEUF était validé avec la création de la zone NL en lieu et place d'une zone N. Une nouvelle estimation a été faite et MME LAPALUS m'indique avoir rectifié la proposition en envoyant une lettre à chaque propriétaire concerné par les terrains en zone NL. Mais la polémique était lancée et aujourd'hui l'enquête publique conjointe se déroule dans un climat un peu tendu.
- 5-5-8- Ce fut l'occasion, en ce qui me concerne, de dire à MME LAPALUS quand aucun cas j'interviendrai sur un problème de négociation foncière ou d'indemnité, ce domaine étant strictement réservé à l'expropriant. Mon rôle sera d'orienter la discussion vers le service de MME LAPALUS.
- 5-5-9- La réunion s'est terminée à 11 h 45 soit après 1 h 30 d'entretien.

## 5.6. INFORMATIONS DU PUBLIC.

---

- 5-6-1- Comme inscrit dans l'arrêté préfectoral, l'article 3 définit les modalités communes de publicité collective.
- a- Un Avis du public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique conjointe sera publié par les soins de la Préfète de l'Allier, 8 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
  - b- Le premier avis a été publié sur le journal LA MONTAGNE du 7 juin 2018 et nous l'avons référencé **DOC N° 28**.
  - c- Le premiers avis sur le journal LA SEMAINE DE L'ALLIER a été publié le 7 juin 2018 et nous l'avons référencé **DOC N° 29**.
  - d- Le deuxième avis a été publié sur le journal LA MONTAGNE le 21 juin 2018 et nous l'avons référencé **DOC N° 30**.
  - e- Le deuxième avis sur le journal LA SEMAINE DE L'ALLIER a été publié le 21 juin 2018 et nous l'avons référencé **DOC N° 31**.
  - f- A noter que ces 2 journaux paraissent sur l'ensemble du département de

l'Allier.

- 5-6-2- Cet avis d'enquête publique référencé DOC N° 27 a été affiché 8 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique à la mairie de CREUZIER-LE-NEUF et à la sous-préfecture de VICHY. M. Le Maire a fourni l'attestation de cet affichage suivant le certificat de publicité référencé DOC N° 32.
- 5-6-3- Cet avis d'enquête publique référencé DOC N° 27 a été également affiché en 2 endroits sur le site ou sont projetés les travaux. Nous joignons les photos prises sur les lieux qui ont été référencées DOC N° 33 et DOC N° 34.
- 5-6-4- Des informations complémentaires ont été également données à la population de CREUZIER-LE-NEUF.
  - a- Sur le site internet de la commune, une photo du site indique l'avis d'enquête publique. Nous avons référencé la photo **DOC N° 35**.
  - b- Sur le bulletin communal N° 49 de décembre 2017 il est rappelé en page 1 le projet de la commune sur la zone NL qui concerne notre enquête conjointe. Nous avons référencé cette page **DOC N° 36**.

## 5.7. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.

---

- 5-7-1- Comme prévu dans l'arrêté préfectoral, l'enquête publique conjointe a pris fin le mercredi 11 juillet 2018 à 18 heures.
- 5-7-2- J'ai signé aussitôt les 2 registres D.U.P qui ont été référencés DOC N° 21-01 et DOC N° 21-02.
- 5-7-3- Le registre DUP N° 01 référencé DOC N° 21-01, contient 5 observations et j'ai particulièrement veillé à ce que toutes les pièces jointes soient identifiées. Concernant l'observation N° 05 D.U.P déposée par M. COMBRISSEON le dossier de la future déviation NORD reliant CUSSET à CREUZIER-LE-NEUF, comporte 14 thèmes traités et 44 pages au total. Ce dossier accompagne bien sûr le registre DOC N° 21-01 et a été constitué comme PJ de l'observation 05 D.U.P et référencé DOC N° 21-03.
- 5-7-4- Le registre DUP N° 02 référencé DOC N° 21-02, contient 10 observations.
- 5-7-5- Au total, pour la D.U.P ce sont 15 observations qui ont été enregistrées sur les 2 registres.
- 5-7-6- A noter que le public a utilisé tous les moyens d'expressions qui leur étaient offerts : observation écrite sur registre, lettre déposée dans registre, courrier postal, observation par internet sur l'adresse donnée par l'arrêté préfectoral.
- 5-7-7- Compte tenu des redondances (2 lettres identiques sur les 2 registres

transmises par la même personne) et compte tenu qu'une observation DUP est plutôt du domaine du parcellaire, nous enregistrons au total sur les 2 registres, 12 observations pour la D.U.P.

- 5-7-8- M. Le Maire était présent à 18 heures pour signer les 2 registres de l'enquête parcellaire qui ont été référencés DOC N° 22-01 et DOC N° 22-02.
- 5-7-9- Le registre parcellaire N° 01 et référencé DOC N° 22-01, contient 5 observations.
- 5-7-10- Le registre parcellaire N° 02 et référencé DOC N° 22-02 contient également 5 observations.
- 5-7-11- Comme pour la D.UP, il y a 3 lettres qui sont redondantes sur les 2 registres du parcellaire. De plus, 2 observations dans la D.U.P contiennent des éléments du parcellaire (12 DUP et 13 DUP), nous les avons comptabilisées également dans le parcellaire.
- 5-7-12- au total pour le PARCELLAIRE, on enregistre  $5 + 5 - 3 + 2 = 9$  observations.  
Nous enregistrons au total, sur les 2 registres, 9 observations pour le parcellaire.
- 5-7-13- Pour faciliter la synthèse des observations nous avons créé 1 tableau pour les observations D.U.P et 1 tableau pour les observations parcellaire.
- 5-7-14- Le tableau pour les observations DUP a été référencé DOC N° 18.
- 5-7-15- Le tableau pour les observations parcellaire a été référencé DOC N° 19.

## 5.8. RELEVES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

---

- 5-8-1- OBSERVATIONS CONCERNANT L'ENQUÊTE PREALABLE A LA D.U.P.
  - 5-8-1-1- Un tableau de synthèse permet rapidement d'examiner l'ensemble des observations recueillies sur les 2 registres d'enquête publique. Comme annoncé précédemment, il a été référencé DOC N° 18.
  - 5-8-1-2- Un maximum de données est présent sur le tableau. On peut ainsi examiner sur les colonnes de la gauche vers la droite :
    - a- Le numéro d'ordre pour l'enregistrement, et le numéro de registre.
    - b- Le nom de la personne concernée.
    - c- La date de l'inscription sur le registre, de la lettre déposée, de la lettre envoyée par courrier postal, de l'envoi de l'E-MAIL.
    - d- Le moyen d'expression utilisé : écriture sur le registre, dépôt d'une lettre, envoi d'un courrier postal, envoi d'un E-MAIL.
    - e- Des thèmes concernant la D.U.P.

5-8-1-3- Pour les thèmes qui concernent la D.U.P, après examen attentif des observations, nous avons retenu 8 thèmes :

- a- THEME N°1 : vice de forme ou modification de P.L.U.
- b- THEME N°2 : Equipements existants sur VICHY-COMMUNAUTE.
- c- THEME N°3 : Projet mal situé et/ou surdimensionné.
- d- THEME N°4 : Utilité des parkings discutable.
- e- THEME N°5 : Danger de la RD 2209.
- f- THEME N°6 : Intérêt non évident du projet. Consulter la population.
- g- THEME N°7 : Coût prohibitif pour la création et pour l'entretien.
- h- THEME N°8 : Favorable au projet. Globalement ou partiellement.

#### 5-8-2- OBSERVATIONS CONCERNANT L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.

5-8-2-1- Un tableau de synthèse permet rapidement d'examiner l'ensemble des observations recueillies sur les 2 registres d'enquête publique. Comme annoncé précédemment, il a été référencé DOC N° 19.

5-8-2-2- Un maximum de données est présent sur le tableau. On peut ainsi examiner sur les colonnes de la gauche vers la droite :

- a- Le numéro d'ordre pour l'enregistrement, et le numéro de registre.
- b- Le nom de la personne concernée.
- c- La date de l'inscription sur le registre, de la lettre déposée, de la lettre envoyée par courrier postal, de l'envoi de l'E-MAIL.
- d- Le moyen d'expression utilisé : écriture sur le registre, dépôt d'une lettre, envoi d'un courrier postal, envoi d'un E-MAIL.
- e- Des thèmes concernant le **parcellaire**.

5-8-2-3- Pour les thèmes qui concernent le parcellaire, après examen attentif des observations, nous avons retenu 4 thèmes :

- a- THEME N°1 : Une juste indemnisation pour les propriétaires et pour l'exploitant.
- b- THEME N°2 : Prise en compte du prix de terrain en zone NL.
- c- THEME N°3 : Problème de compensation des terres pour l'exploitant.
- d- THEME N°4 : Vice de forme pour l'affichage de l'Avis d'Enquête Publique.

#### 5.9. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE (P.V.S).

---

5-9-1- Contexte indiquant le pourquoi du P.V.S.

5-9-1-1- Je rappelle d'abord que cette enquête conjointe préalable à la D.U.P et PARCELLAIRE, est régie par le code de l'expropriation. Dans ce cas,

le Procès-Verbal de synthèse (P.V.S) n'est pas obligatoire. Néanmoins il revêt en ce qui me concerne un caractère important pour approfondir mes connaissances.

5-9-1-2- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions dans la grande majorité des cas. Certes, des incompréhensions existent de la part de quelques propriétaires, de la part de l'exploitant de la majorité des terres concernées par le projet, ou de quelques rares personnes représentant la population de CREUZIER-LE-NEUF. Mais l'enquête conjointe paraît très mal acceptée de la part de MME GETENET-LAISNE qui s'est montrée, à plusieurs reprises, excitée et agressive. Elle agit en représentant l'ensemble des propriétaires ainsi que l'exploitant, selon ses dires, je n'ai pu percevoir néanmoins ce que cela représentait officiellement et administrativement en matière de négociation avec l'E.P.F SMAF-AUVERGNE par exemple.

5-9-1-3- Une telle enquête nécessite de bien connaître tous les détails et, à travers le procès-verbal de synthèse, il s'établit un vrai dialogue entre le commissaire enquêteur et l'auteur du projet en analysant point par point la majorité des observations mentionnées sur les registres. Il s'ensuit une série de questions que je souhaite poser à M. Le Maire et qui, sans aucun doute, approfondiront ma connaissance de l'enquête conjointe. Je remercie M. Le Maire qui a accepté tout de suite le principe de ce P.V.S ainsi que du MEMOIRE EN REPONSE au P.V.S.

5-9-2- La lettre du Commissaire enquêteur à M. Le Maire.

Cette lettre référencée **DOC N° 20 comprend 6 pages :**

- 5-9-2-1- Une introduction.
- 5-9-2-2- Une première synthèse quantitative.
- 5-9-2-3- Une synthèse complète quantitative et qualitative des observations du public.
- 5-9-2-4- Le tableau de synthèse D.U.P référencé DOC N° 18.
- 5-9-2-5- Le tableau de synthèse PARCELLAIRE référencé DOC N° 19.
- 5-9-2-6- Les questions du C.E à M. Le Maire.

5-9-3- Le contenu du P.V.S.

- 5-9-3-1- La lettre précédente référencée DOC N° 20.
- 5-9-3-2- Le tableau DOC N° 18 synthèse des observations D.U.P.
- 5-9-3-3- Le tableau DOC N° 19 synthèse des observations PARCELLAIRE.
- 5-9-3-4- La photocopie des 2 registres D.U.P référencés DOC N° 21-01 et DOC N° 21-02.
- 5-9-3-5- La photocopie des 2 registres PARCELLAIRE référencés DOC N° 22-01 et DOC N° 22-02.

5-9-4- Attestation de remise du P.V.S.

Cette attestation a été établie le 16-07-2018 pour délivrance et commentaire du

P.V.S, signée par M. Le Maire. Elle a été référencée **DOC N° 45**.

#### 5.10. MEMOIRE EN REPONSE DE M. LE MAIRE.

---

- 5-10-1- Le MEMOIRE EN REPONSE de M. Le Maire m'a été transmis le 18 juillet 2018. Il a été référencé DOC N° 37.
- 5-10-2- Ce MEMOIRE est composé de 3 pages et il répond rigoureusement aux 12 questions posées.
- 5-10-3- L'objectif d'approfondissement de l'enquête, en ce qui me concerne, est entièrement atteint.

#### 5.11. CLIMAT DE L'E.P CONJOINTE.

---

- 5-11-1- Je remercie tout d'abord M. Le Maire qui m'a toujours bien accueilli dans sa mairie, qui a répondu à toutes mes attentes aussi bien pour la demande de documents ou de renseignements que pour la visite des lieux commentée dans le paragraphe 5-4.
- 5-11-2- Je remercie le personnel du secrétariat de mairie qui a également toujours répondu à mes attentes et notamment lors de la demande de documents complémentaires.
- 5-11-3- Je remercie le personnel de la préfecture de l'Allier qui a toujours répondu à mes demandes en matière de documents ou de renseignements administratifs. Merci à M. BROZILLE chargé de mission et à MME FOURNIER chargée spécifiquement du suivi de cette enquête.
- 5-11-4- Grâce à une salle spacieuse mise à la disposition par la mairie pour mes 3 permanences, j'ai pu toujours accueillir le public dans d'excellentes conditions. J'avais demandé à M. Le Maire d'afficher dans la salle le plan du P.L.U de CREUZIER-LE-NEUF. Cela a été fait pendant mes 3 permanences ce qui a facilité les entretiens.
- 5-11-5- Au cours des 3 permanences j'ai accueilli seulement 5 personnes alors que pour les 2 enquêtes conjointes il y a eu au total 12 observations pour l'enquête préalable à la D.U.P et 9 observations pour le PARCELLAIRE. Toutes les autres personnes ont transmises soit des lettres déposées, soit des lettres par courrier postal, soit des messages par internet.
- 5-11-6- Les 5 personnes rencontrées à ma permanence sont :
  - MME GETENET-LAISNE.
  - M. GETENET Pascal.
  - M. GETENET Robert.
  - MME VALCOURT Martine.
  - M. COMBRISSEON Gérard.

Hormis MME GETENET-LAISNE quelque peu virulente dès les premières minutes de la première permanence, tous les autres entretiens ont été courtois, dans une attitude d'écoute et de respect mutuel.

## 6. ANALYSE DES OBSERVATIONS.

---

### 6.1. PREAMBULE.

---

- 6-1-1- Je vais analyser et répondre à toutes les observations des pétitionnaires. Pour cela, l'utilisation des tableaux DOC N° 18 et DOC N° 19 vont être d'une grande efficacité.
- 6-1-2- Afin d'éviter de nombreuses redondances, car plusieurs observations sont de même nature sur les différents registres, je vais répondre THEME par THEME.

### 6.2. SUR L'ENQUÊTE PREALABLE A LA D.U.P.

---

#### THEME N° 1. VICE DE FORME ET VICE DE PROCEDURE P.L.U.

##### 6-2-1 MME GETENET-LAISNE. N°01 DUP.

6-2-1-1- Vice de forme pour propriétaires non avisés par le Maire.

**Réponse du C.E :** « C'est l'expropriant uniquement qui est chargé de cette notification individuelle. Ceci est précisé dans l'article 8 de l'arrêté préfectoral avec comme titre : mesures de publicité individuelle. Dans le tableau DOC N° N° 16 joint à ce rapport on retrouve les références de ces lettres envoyées par l'EPF SMAF\*AUVERGNE à chaque propriétaire et indivis. Au total 11 lettres recommandées avec AR ont été envoyées le 24-05-2018 avec comme références 8545/SL/IJ à 8555/SL/IJ ».

**Conclusion :** **il n'y pas de vice de forme. D'ailleurs si tel était le cas il ne s'agirait pas de vice de forme mais de procédure.**

6-2-1-2- Vice de forme pour non publication de l'avis d'enquête sur LA MONTAGNE sur le secteur de VICHY (inscrit sur le registre le 18-06-2018).

**Réponse du CE :** « Après s'être aperçue de son erreur, MME GETENET-LAISNE a rayé ce vice de forme et j'ai demandé qu'elle appose une signature en face la rayure ».

6-2-1-3- Vice de forme pour non expertise écologique.

**Réponse du CE :** Cette enquête conjointe préalable à la D.U.P et Parcellaire fait partie du code de l'expropriation. En effet cette enquête publique ne porte pas sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L-123-2 du code de l'environnement. D'autre part, le 17 avril 2018, la préfecture de l'allier a répondu à M. Le Directeur SMAF-AUVERGNE que, suite à réception du dossier qui nous concerne, l'enquête administrative a débuté auprès des différents services concernés. Dans ce cas il est certain que les services D.D.T et ENVIRONNEMENT sont toujours sollicités pour évaluer l'impact sur l'environnement.

Cette lettre qui faisait partie du dossier officiel consultable par le public, a été référencée DOC N° 46.

Enfin, dans la procédure de mise en place d'enquête préalable à la D.U.P et Parcellaire, je ne connais pas d'exigence au niveau d'une expertise écologique.

En ce qui me concerne, il n'y a pas de vice-de forme pour non expertise écologique.

6-2-1-4- Vice de forme pour non expertise de nuisance.

**Réponse du C.E :** Il y a sans doute des points communs avec le vice de forme exprimé par la pétitionnaire dans la question précédente. Tout d'abord, il faut noter dans le dossier d'études DOC N° 25 qu'il est noté en page 7/32 ce que nous avons déjà écrit concernant le plan projet : « présence d'arbres fruitiers, d'arbres à haute tige et de prairies fleuries dans un environnement qui restera le plus naturel possible avec le maintien des haies et arbres existants ».

J'ajoute, que lors de l'élaboration du P.LU de CREUZIER-LE-NEUF adopté le 18 janvier 2013, les services de l'Etat ont été bien sur consultés. Le conservatoire d'espaces naturels et la commission départementale de la consommation des espaces agricoles ont donné un avis favorable sans aucune restriction pour la création de la zone sports-loisirs NL le long de la RD 2209. Le document DOC N° 38 précise tout cela.

D'autre part, lorsque l'on examine le plan projet du document DOC N°25, on constate qu'il n'y a que des travaux mineurs du type installation de jeux d'enfants, terrain multisports pour adolescents, tables de pique-nique, bancs, cheminements divers, parkings et comme nous l'avons rappelé dans le chapitre 2-1-8, **l'impact sur l'environnement est quasiment nul.**

**Il n'y a donc pas de vice de forme pour non expertise de**

**nuisance.**

6-2-1-5- Vice de Forme pour : « Il n'y a pas d'arrêté préfectoral affiché. Nous ne savons pas à quoi il est dû ».

**Réponse du C.E :** Il n'y a aucune obligation d'afficher l'arrêté préfectoral. En effet l'affichage de l'arrêté préfectoral référencé DOC N° 08, n'est pas demandé dans l'affichage officiel. Comme précisé dans l'article 3 de l'arrêté préfectoral intitulé : « Modalités communes de publicité collective », c'est l'avis au public qui est publié et affiché selon toutes les modalités définies dans l'article 3. Cet avis au public a été référencé DOC N° 09. La pétitionnaire a sans doute confondu Avis d'ouverture d'enquête publique et Arrêté préfectoral. Par contre l'arrêté préfectoral DOC N° 08 figure bien dans le dossier officiel de l'enquête.

**Conclusions :** **il n'y a pas de vice de forme concernant le non affichage de l'arrêté préfectoral.**

6-2-1-6- Vice de forme pour absence de rapport du C.E.

**Réponse du C.E :** Cette question est pour le moins étonnante ! Comment au premier jour de l'enquête publique peut-on demander le rapport du CE ? La remise du rapport du C.E est définie dans les articles 5 et 9 de l'arrêté préfectoral référencé DOC N° 08 Il n'y a donc pas de vice de procédure concernant l'absence du rapport du C.E le 18-06-2018, date du premier jour de l'E.P.

6-2-1-7- **Conclusions générales :** dans son observation N° 01-DUP écrite sur le registre N° 01 de la D.U.P, MME GETENET-LAISNE a déposé **6 observations pour vice de forme**. J'ai répondu à chacune des observations en argumentant sur les éléments qui m'ont paru essentiels. **J'ai conclu en ne constatant aucun vice de forme.**

6-2-2- M. MOUETRON. OBSERVATION N° 04 DUP.

6.2-2-1- Vice de procédure pour modification de P.L.U.  
Dans sa lettre du 27 juin 2018, M. MOUETRON écrit au paragraphe 3 : « Et maintenant on fait un nouveau P.L.U pour construire un parc de loisirs ».

**Réponse du C.E :** si tel était le cas, il y aurait évidemment vice de procédure car le dossier d'enquête conjointe qui concerne la zone NL des CHENEVIÈRES ne mentionne nullement une modification de P.LU de cette zone NL. M. MOUETRON a été sûrement très mal informé de la situation sur CREUZIER-LE-NEUF. En parlant de nouveau

P.LU M. MOUETRON évoque sans doute une modification de P.LU de CREUZIER-LE-NEUF dite modification N° 2 qui a été conduite par VICHY-COMMUNAUTE pour la commune de CREUZIER-LE-NEUF. Cette modification N° 2 a été explicitée dans le paragraphe précédent 1-4-1 et ne concerne en aucun cas la zone NL des CHENEVIERES (aucune modification zonage ou règlement n'est impactée par cette modification N° 2 du P.L.U).

Il n'y a donc pas de nouveau P.LU pour construire un parc de loisirs ! Par conséquent le Vice de procédure supposé n'est pas applicable.

6-2-3- MME GETENET-LAISNE. OBSERVATION N° 07 D.U.P.

6-2-3-1- Vice de forme pour affichage incomplet. La pétitionnaire écrit : « vice de forme car vous devez avoir mis les affiches sur les 3 panneaux : ETELLES-PALABOST-Place des RADURIERS.

**Réponse du C.E :** L'affichage officiel est celui qui a été défini par les services de la mairie. En l'occurrence l'affichage officiel se situe uniquement à l'extérieur des bâtiments de la mairie de CREUZIER-LE-NEUF. Ceci a été bien sûr obtenu suite à demande officielle au Maire.

**Réponse du Maire :** Suite au P.V.S, et suite aux questions posées à M. Le Maire, voici la réponse : l'affichage officiel de la commune se situe sur le bâtiment extérieur de la mairie. Voir certificat de M. le Maire du 17-07-2018 qui a été référencé DOC N° 39.

Il n'y a donc pas de vice de forme au sujet du manque d'affichage sur les 3 panneaux indiqués par la pétitionnaire.

6-2-3-2- Vice de forme pour affichage de l'avis d'enquête sur les lieux projetés des travaux. La pétitionnaire écrit : « installé en tout à côté des terrains et au bord de la route n'est guère visible et de plus dangereux »

**Réponse du C.E :** Il s'agit de l'application stricte de la note de la préfecture (DOC N° 40) du 17 mai 2018 qui demande à M. Le Maire d'afficher, dès réception « l'avis d'enquête publique sur les lieux projetés des travaux ». Cet avis est placé aux 2 endroits sur la parcelle communale ZH N° 7 faisant partie du périmètre de la D.U.P. En prenant les dispositions nécessaires pour examiner cet avis d'enquête il n'y a rien d'incohérent ni de dangereux.

Dans le paragraphe 5-6-3 nous avons pris les photos de ces affichages qui ont été référencées DOC N° 33 et DOC N° 34.

Il n'y a donc pas de vice de forme concernant l'affichage de

l'avis d'enquête publique sur les lieux projetés des travaux.

- 6-2-3-3- Concernant les autres vices de forme dans cette observation N° 07 DUP, « manque d'expertise de nuisance et manque d'expertise écologique » ils ont été traités dans les paragraphes précédents 6-2-1-3 et 6-2-1-4.

## THEME N° 2. PROJET INUTILE. L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE VICHY-COMMUNAUTE POSSEDE DEJA DE NOMBREUX EQUIPEMENTS.

- 6-2-4- Pour ce thème 2 observations ont été faites : OBSERVATION 02 DUP par MME GETENET-LAISNE et OBSERVATION 12 DUP par 5 élus des oppositions municipales.

### Réponse du commissaire enquêteur :

Remettre en cause l'intérêt de création de cette zone c'est débattre à nouveau sur les orientations majeures du P.A.D.D. du P.L.U de CREUZIER-LE-NEUF, P.L.U qui a été voté le 31 janvier 2013. La commune, qualifiée de commune dortoir dans le diagnostic du P.L.U, a pris la décision à cette époque de créer cette zone de sports et de loisirs classée en zone NL pour répondre parfaitement aux attentes. Ce n'est pas en se dispersant dans les communes voisines de VICHY-COMMUNAUTE (il est évoqué CUSSET et le centre omnisports de VICHY) que CREUZIER-LE-NEUF trouvera un espace de convivialité, de rencontre et d'échanges comme le prévoit le PADD. Il me semble que cet espace correspond toujours aux besoins recensés en 2013 et qu'avec les opportunités développées précédemment (modification du P.L.U N°2 en cours de finalisation, future déviation de CUSSET-CREUZIER-LE-NEUF en préparation de D.U.P). Le projet de création de cette zone de sports et loisirs sur la zone NL me paraît toujours être d'un réel intérêt pour les habitants de la commune.

## THEME N° 3. PROJET MAL SITUE ET/OU SURDIMENSIONNE.

- 6-2-5- Pour ce thème il y a eu 7 observations : MME GETENET-LAISNE ; M. et MME GRIFFET ; M.MOUETRON ; MME DUFRAISSE pour la partie surdimensionné ; M. GETENET Pascal ; M. GETENET Robert ; M. et MME VALCOURT.

### Réponse du Maire suite à la remise du P.V.S. :

« Ce lieu a été fixé après avoir été débattu lors de l'élaboration du P.L.U en 2013, la zone NL a donc été actée autant sur l'endroit que sur la superficie lors de l'approbation du P.L.U par le conseil municipal lors de sa séance du 18 janvier 2013. Seuls 2 agriculteurs ont fait un recours auprès du T.A de Clermont-Ferrand par rapport au P.L.U et cela

concernait la non constructibilité de leur terrain ».

**Réponse du C.E :** Je ne peux que reprendre les éléments factuels inscrits par M. le Maire.

Je me permets d'ajouter que l'élaboration d'un P.L.U et sa révision sont des actes administratifs longs et coûteux qui demandent souvent près de 3 années pour aboutir. Un P.L.U est souvent construit pour 10 ou 15 ans et sauf évènements majeurs le PADD est de même durée.

S'agissant du positionnement de la zone NL par rapport à l'habitat, le plan N° 07 dans le paragraphe 1-3-2 montre toute sa pertinence.

Enfin, un peu plus de 4 hectares d'espaces pour les sports et loisirs cela peut paraître excessif, mais cette zone conservera un caractère environnemental protégé comme nous l'avons évoqué en décrivant le plan du projet sur le document DOC N° 25. Cela se traduira par la plantation d'arbres, par des prairies fleuries notamment et avec toute la protection actuelle de la zone par les haies qui seront conservées.

**Conclusion :** **la décision d'hier (janvier 2013) me paraît toujours pertinente aujourd'hui.**

#### THEME N° 4. L'UTILITE DES PARKINGS RESTE DISCUTABLE.

6-2-6- Pour ce thème il y a eu 5 observations : MME GETENET-LAISNE 02 D.U.P ; M. et MME GRIFFET 03 D.U.P ; MME DUFRAISSE 06 D.U.P ; Les 5 élus des oppositions municipales 12 D.U.P ; M. et MME VALCOURT 14 D.U.P.

**Réponse du Maire suite à la remise du P.V.S :**

« Comme stipulé ci-dessus, ce projet est à l'adresse de toute la population de la commune et des visiteurs, notre commune est très étendue les administrés viendront avec leurs véhicules personnels qu'il faudra garer d'où la prévision de l'installation de parkings. Par expérience, nous savons que nos concitoyens préfèrent prendre leur propre véhicule plutôt qu'un autre moyen de transport (par exemple le ramassage scolaire effectué par un bus : la plupart des parents amène leurs enfants à l'école malgré l'existence de ce ramassage collectif). Cet endroit pourra accueillir les enfants des communes voisines : Seuillet, Magnet, Bost, Creuzier-le-vieux, Saint-Germain des Fossés, puisque nos enfants fréquentent le même collège et qu'ils ont créé des liens d'amitié ».

**Réponse du C.E :** Je crois en effet qu'on ne peut éviter de prévoir quelques parkings sur cette zone, du fait essentiellement de l'étalement urbain de la commune. Et puis comme le rappelle M. Le

Maire, la voiture est devenue le moyen incontournable pour de tels déplacements.

La zone DE SPORTS ET DE LOISIRS n'a pas comme vocation de créer des parkings mais ceux-ci sont indispensables si l'on veut que sa fréquentation normale soit assurée. J'ai d'ailleurs questionné M. Le Maire à propos du nombre de parkings qu'il pensait mettre en place avec ce projet. La réponse figure au paragraphe D du MEMOIRE EN REponse : « celui situé vers la rue de Biguet est prévu pour 8 campings cars, celui vers la route départementale 2209 pour vingt-cinq à trente voitures. Ce chiffre me paraît raisonnable et, en dehors de la période estivale on peut penser que la plupart des campings cars côté rue de Biguet seront remplacés par quelques voitures.

S'agissant de l'utilisation de ces parkings, une question plus que délicate a été posée par le groupe des 5 élus des oppositions municipales (observation N° 12-D.U.P) : « Nous restons étonnés par la concomitance du projet de fabrication d'un parking le long de la RD 2209 quasiment en face du restaurant LE BON ACCUEIL au moment où ce dernier est en train d'être racheté par un propriétaire privé. L'argent public de la commune doit-il servir des intérêts privés ? ».

**Il ne m'appartient pas au titre de C.E de mener une enquête pour déceler ce qu'il peut y avoir derrière ce que vous appelez « concomitance ». J'ai demandé simplement à M. Le Maire s'il pouvait m'indiquer si ce restaurant LE BON ACCUEIL disposait d'une surface de parking et si oui de quelle capacité de stationnement.**

**La réponse de M. le Maire a été la suivante ;**

« Le restaurant a en effet son propre parking situé à l'arrière du bâtiment (voir plan joint). La superficie de ce dernier qui avoisine les 1000m<sup>2</sup> est largement suffisante ». J'ai référencé ce plan joint DOC N° 47.

**Conclusion : La création de parkings pour cette aire de sports et de loisirs me paraît absolument indispensable. Que dirait la population si cet équipement n'était pas prévu ?**

**Je pense par contre qu'il faut éviter une capacité trop importante. Un emplacement de 25 à 30 véhicules côté RD 2209 et de 8 campings car côté rue de Biguet, me paraît être une solution raisonnable.**

**THEME N° 5. IL Y A UN DANGER AVEC LA RD 2209.**

DUP ; MME DUFRAISSE 06-DUP ; Les 5 élus des oppositions municipales 12 D.U.P.

**Réponse du C.E :** Il est évident qu'aujourd'hui avec un trafic journalier de 11000 véhicules/jour la RD 2209 reste une route très fréquentée et dangereuse. Cela signifie donc que si l'on veut créer cette zone de sports et de loisirs sur la zone NL le long de la RD 2209, il faut penser à apporter quelques améliorations. En ce sens, j'ai demandé à M. Le Maire « quels aménagements de circulation prévoyez-vous et avec qu'elle signalétique pour accéder et sortir du parking côté RD 2209 si le projet est retenu ? »

**Voici la réponse de M. Le Maire :**

« Ce parking est situé sur une grande ligne droite, donc avec une bonne visibilité. Dès le projet lancé, les services du département seront sollicités pour la réduction de vitesse à cet endroit à 50 Km/h. Les panneaux et la signalisation au sol seront mis en place. Il sera également envisagé de différencier l'entrée et la sortie sur ce parking ».

**D'autre part, comme nous avons eu l'occasion de le mentionner dans la clôture de l'enquête, M. G. COMBRISSEON a déposé un volumineux dossier (future déviation nord de CUSSET à CREUZIER-LE-NEUF) en même temps que son observation 05 DUP. Ce dossier est composé de 14 thèmes représentant 44 pages. Il a été référencé DOC N° 21-03 car nous ne pouvions l'agrafer dans le registre d'enquête.**

**S'il y a une chose importante à retenir, c'est que l'étude environnementale élément très important pour ce type de projet, est bien avancée. J'ai joint une partie de cette étude référencée DOC N° 11.**

**Il semblerait que l'enquête de la D.U.P se prépare pour la fin d'année 2018, avec une E.P prévisible dans l'année 2019. Ce serait bien sûr une bonne opportunité pour CREUZIER-LE-NEUF.**

**En attendant cette future déviation, il sera important que M. Le Maire engage avec le département les mesures de sécurité annoncées précédemment.**

#### **THEME N° 6. L'INTERÊT DU PROJET N'EST PAS EVIDENT. POURQUOI NE PAS CONSULTER LA POPULATION DE CREUZIER-LE-NEUF ?**

6-2-8- Pour ce thème il y a eu 3 observations : M. et MME GRIFFET 03 D.U.P ; les 5 élus des oppositions communales 12 D.U.P ; M. et MME VALCOURT 14 D.U.P.

**Réponse de M. Le Maire :**

Concernant ce manque d'intérêt évoqué, M. Le Maire dans le paragraphe B du mémoire en réponse écrit : « Le projet prévoit une zone publique favorisant les rencontres et les activités. A ce jour, nous sommes confrontés à des enfants et

adolescents qui prennent la voie publique pour un parc de jeux. Ce projet est envisagé pour l'ensemble de la population de la commune mais également pour les visiteurs. Le terrain multisports et la place multi-activités vont permettre d'offrir aux enfants et aux adolescents un panel d'activités diversifié et attractif.

**Réponse du C.E :** La réponse reprend en partie les thèmes 2 et 3 précédemment développés. On revient encore une fois sur le débat du P.L.U qui s'est produit lors de son élaboration en janvier 2013. Nous rappelons que cette zone NL est issue directement du débat sur le P.A.D.D qui, compte tenu du diagnostic effectué à cette époque, a retenu comme solution la mise en place d'un espace important de convivialité, de sports et de loisirs au lieu-dit des CHENEVIERES. L'étalement urbain avec une grosse majorité de maisons individuelles était vrai en 2013 comme il est vrai encore aujourd'hui, et ceci n'empêche pas de trouver des enfants et des adolescents prendre la voie publique pour un terrain de jeux car celui-ci n'existe pas à CREUZIER-LE-NEUF.

**Je pense que cet espace de convivialité, de sports et de loisirs suscitera au contraire un réel intérêt pour la population de CREUZIER-LE-NEUF en particulier.**

#### THEME N° 7. COUT DU PROJET PROHIBITIF (CREATION + ENTRETIEN).

6-2-9- Pour ce thème il y a eu 5 observations : MME GETENET-LAISNE 03 D.U.P ; MME DUFRAISE 06 D.U.P ; M. GETENET Pascal 10 D.U.P ; les 5 Elus des oppositions municipales 12 D.U.P ; M. et MME VALCOURT 14 D.U.P.

#### **Réponse de M. Le Maire :**

« L'excédent de fonctionnement de 2017 s'élève à 716 000 €. Le coût du projet ne représente pas une telle somme. Des subventions seront sollicitées à l'Etat (DETR), au Département voir à la Région et peuvent atteindre 80 % du montant HT. Le budget communal peut très bien le supporter au vu de l'excédent. Pour information un CCAB avait été préparé par l'ancienne municipalité son coût s'élevait à 900 000 €. Ce projet a été abrogé par la municipalité actuelle rendant possible l'aménagement envisagé ».

**Réponse du C.E :** Au vu de la situation financière actuelle décrite par M. Le Maire et vérifiable en comptabilité publique sur le budget communal de 2017, l'excédent représente plus de 2 fois le coût total du projet s'élevant, selon le document officiel DOC N° 25, à 290 880 €. Il est vrai que sur le document officiel les subventions éventuelles n'ont pas été prises en compte, car ce qui est demandé officiellement c'est le coût estimatif

du projet et non le coût réel pour la commune, subventions déduites. Cette analyse rejoint bien sûr le chapitre sur « LES OPPORTUNITES ACTUELLES » paragraphe 1-4-3.

Dans La lancée des résultats financiers de 2017, M. Le Maire a annoncé, chiffres à l'appui, que les impôts fonciers vont diminuer en 2018 sur la commune de CREUZIER-LE-NEUF passant d'un taux de 13.50% à un taux de 11.90 % (Voir DOC N° 48 sur la semaine de l'Allier du jeudi 19 avril 2018).

**J'ai souhaité également connaître le coût d'entretien de cet espace sports-loisirs** ainsi que la nécessité sans doute d'équiper la zone de sanitaires et d'un éclairage public éventuel. Voici la réponse de M. Le Maire : « L'entretien sera effectué en régie. Il est prévu la mise en place de WC, d'un point d'eau. Les contrôles périodiques des jeux seront effectués. Deux points lumineux sont également prévus sur les parkings. Le coût approximatif serait de 2500 € par an.

**Conclusions du C.E : En créant cette zone NL en 2013, la commune de CREUZIER-LE-NEUF a fait le pari d'apporter convivialité, détente et loisirs lors de la mise en place de la zone. Il ne faut pas s'étonner aujourd'hui de constater que cet investissement à un coût. Le problème est de vérifier si ce coût est acceptable au regard du budget communal. Par rapport au budget accompli de 2017, la réponse est positive.**

**La commune de CREUZIER-LE-NEUF doit pouvoir faire face, sans problème particulier à l'investissement et au fonctionnement de ce projet.**

#### THEME N° 8. FAVORABLE AU PROJET. GLOBALEMENT OU PARTIELLEMENT.

6-2-10- Pour ce thème il y a eu 3 observations : M. COMBRISSEON 05 DUP ; MME DUFRAISSE partiellement pour sa localisation 06 DUP ; Les élus de la majorité municipales 15 DUP.

**Réponse du C.E :** Je note que M. COMBRISSEON est favorable à cette zone pour renforcer le lien de quartier à quartier et demande bien sûr en parallèle à la municipalité de CREUZIER-LE-NEUF d'appuyer par tous les moyens la réalisation de la déviation nord de CUSSET à CREUZIER-LE-NEUF pour laquelle il milite depuis plusieurs années au titre de « l'association pour la défense des riverains et usagers de la RD 2209 sur CREUZIER-LE-NEUF ».

Je note que MME DUFRAISSE a beaucoup d'interrogations sur cette zone de loisirs et j'ai fait en sorte d'y répondre à travers les 7 thèmes développés précédemment. Je note également que le positionnement de la zone lui paraît plutôt favorable.

Enfin, la lettre de la majorité municipale est une réponse directe à celle des 5 élus des oppositions municipales actuelles. Dans cet affrontement par lettre, M. Le maire actuel s'étonne de la critique de ce projet par 3 cosignataires, dont l'ancien Maire, alors aux responsabilités de la

commune de CREUZIER-LE-NEUF. Je n'entrerai pas dans ce débat.

### 6.3. SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.

---

- 6-3-1- Comme pour l'enquête sur la D.U.P j'ai défini 4 thèmes qui ont été exprimés à travers les 9 observations référencées 01 PAR à 10 PAR sachant que 2 observations sur la DUP notées 13 DUP et 12 DUP concernent également le parcellaire.

Le tableau **DOC N° 19** rassemble les observations et leur répartition par thèmes.

#### **THEME N° 1. JUSTE INDEMNISATION POUR PROPRIETAIRES ET EXPLOITANT.**

- 6-3-2- Pour ce thème il y a eu 5 observations : MME GETENET-LAISNE 01 PAR ; M. et MME GRIFFET 02 PAR ; M. MOUETRON 03 PAR ; M. GETENET Pascal 05 PAR, MME GETENET-LAISNE 06 PAR.

**Réponse du C.E :** La juste indemnisation des propriétaires et de l'exploitant c'est ce qui est exigé par la loi. Je rappelle à ce sujet ce que dit le code de l'expropriation dans son article L1, et que j'ai rappelé dans le paragraphe 3-3-1 : « l'expropriation donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

Je rappelle néanmoins que dans le domaine de l'indemnisation, chaque propriétaire est amené à négocier avec l'expropriant qui dans notre cas est L'EPF SMAF-AUVERGNE. En matière d'indemnisation le Commissaire Enquêteur (C.E) n'intervient absolument pas.

Mon rôle essentiel c'est de vérifier si les procédures sont bien appliquées et notamment si chaque propriétaire et usufruitier a reçu de la part de l'expropriant une LR avec AR l'informant de l'Avis d'ouverture d'enquête suite à l'arrêté préfectoral N° 1301 du 17 mai 2018.

J'ai vérifié effectivement ce point très important et constaté que 11 LR avec AR ont été envoyées aux propriétaires et usufruitiers le 24 mai 2018. J'en possède les doubles qui ont été référencées DOC N° 26-01 à DOC N° 26-11. A noter que l'exploitant a reçu également l'information, sans que la législation l'exige, par lettre référencée DOC N° 26-12.

Je rappelle également, pour l'avoir indiqué à quelques propriétaires, de l'intérêt qu'il y a à remplir le questionnaire envoyé avec la lettre du 24 mai 2018 avec soin et exactitude.

Je rappelle au sujet de l'indemnisation qu'il y a eu très vraisemblablement une erreur, au niveau de l'estimation des domaines, que j'ai évoqué dans l'entretien avec MME LAPALUS de L'EPF SMAF-AUVERGNE dans le paragraphe 5-5-7. Mais cette

erreur a été rectifiée, puisque Madame LAPALUS m'a indiqué avoir envoyé le 26 Février 2018, à chaque propriétaire, une lettre d'offre sur la base de terrains en zone NL différente bien sûr des 0.40 €/m<sup>2</sup> annoncé par erreur en octobre 2017. Je dispose à titre confidentiel d'une de ces lettres et, compte tenu du caractère personnel, je n'ai pas souhaité la diffuser. Toute personne habilitée, pourra en demander un exemplaire à MME LAPALUS.

En conséquence, je ne trouve pas normal que sur des lettres de pétitionnaires sur les différents registres en date du 27 juin 2018 notamment, on évoque le prix de 0,40 €/m<sup>2</sup> comme proposition alors qu'une rectification a bien eu lieu, par MME LAPALUS, le 26 février 2018. On ne peut bien sûr que regretter cette erreur, mais l'important c'était de la corriger et ceci a bien eu lieu comme indiqué précédemment.

## THEME N° 2. PRISE EN COMPTE DU PRIX DU TERRAIN EN ZONE NL.

6-3-3- Pour ce thème il y a eu 7 observations : MME GETENET-LAISNE 01 PAR ; M. et MME GRIFFET 02 PAR ; M. MOUETRON 03 PAR ; M. MOUETRON 04 PAR ; MME GETENET-LAISNE 06 PAR ; M. GETENET Robert 10PAR ; Les 5 élus des oppositions municipales.

**Réponse du C.E :** Il y a bien sûr un lien très étroit avec le thème N° 1 précédent. Je ne reviendrai donc pas sur l'erreur des 0.40 €/m<sup>2</sup> qui a été rectifié par l'expropriant le 26 février 2018. Je note un point intéressant, il s'agit de l'expertise des terrains en zone NL, demandée par MME GETENET-LAISNE. Cette expertise a été établie par M. GEOFFROY le 27-01-2018. Par lettre du 2 février 2018, MME GETENET-LAISNE a envoyé le CR à M. Le Maire avec double en particulier à Madame LAPALUS et à MME la Préfète de l'Allier. J'ai référencé cette lettre avec les pièces justificatives DOC N° 43bis (7 pages au total).

Je crois qu'avec cette expertise MME LAPALUS dispose d'un document complémentaire lui permettant de négocier, mais je rappelle que cette action de négociation avec les propriétaires et avec l'exploitant doit se faire avec l'expropriant. MME LAPALUS a pris sans doute en compte cette étude pour rédiger la lettre d'offre faite à chaque propriétaire de la zone NL le 26 février 2018.

## THEME N° 3. PROBLEME DE COMPENSATION DES TERRES POUR L'EXPLOITANT.

6-3-5- Pour ce thème, il y a eu 4 observations : MME GETENET-LAISNE 01 PAR ; M. GETENET Pascal 05 PAR ; M. et MME VALCOURT 13 DUP ;

les 5 élus des oppositions municipales 12 DUP.

**Réponse du C.E :** **Voici ce que j'ai pu déjà exprimé à ce sujet dans un paragraphe précédent référencé 1-4-4 :**

- Enfin, compte tenu du départ de GENESIA du site de GADONS le 28 février 2018, cette société coopérative agricole est prête à vendre à la commune de CREUZIER-LE-NEUF les parcelles détenues au lieu-dit « CHEZ VIGNAUD » représentant une surface totale de 73533 m2. Voir la proposition de la société coopérative agricole qui propose cette vente à la commune selon un courrier que nous avons référencé DOC N° 13.

Pour rendre officiel l'opportunité de cet achat de terrains « chez VIGNAUD », le conseil municipal de CREUZIER-LE-NEUF a pris une délibération le 06-12-2017 autorisant M. Le Maire à acheter les terrains. Bien évidemment cela suppose que la SAFER donne son accord et que l'exploitant de la zone NL des CHENEVIÈRES donne également son accord dans la négociation avec l'expropriant (EPF SMAF-AUVERGNE mandaté par la mairie de CREUZIER-LE-NEUF). La délibération du conseil municipal a été référencée DOC N° 14.

**J'ai demandé actuellement ou en était la situation concernant cette affaire.** Voici la réponse de M. Le Maire : « J'avais entrepris des négociations avec les propriétaires des terrains aux Vignauds depuis quelques mois, le conseil municipal a acté la négociation et l'acquisition de ces terrains par délibération en date du 6 décembre 2017. La SAFER a été contacté afin de régulariser cette vente ; son comité technique n'a pas retenu notre commune pour l'achat des terrains. Nous avons sollicité MME la Préfète pour nous aider dans ce dossier (voir copie de courrier joint) ainsi que Madame le Député et les services de Vichy Communauté.

Concernant l'exploitant, nous n'avons jamais pu dialoguer avec MME GETENET-LAISNE qui a priori gère le dossier.

**Conclusions du C.E :** Rien n'est réglé dans cette affaire, ni l'achat de la parcelle par la commune, ni l'acceptation des terrains aux Vignauds par l'exploitant si j'en juge par la déclaration 05 PAR de M. GETENET Pascal, et dans ce contexte la négociation avec l'expropriant s'annonce difficile. La dernière phrase de M. Le Maire me paraît lourde de conséquence « **nous n'avons jamais pu dialoguer avec MME GETENET-LAISNE qui a priori gère le dossier.** »

**THEME N° 4. VICE DE FORME CONCERNANT L’AFFICHAGE, L’EXPERTISE ECOLOGIQUE, L’EXPERTISE DE NUISANCES.**

6-3-6- Pour ce thème il y a eu 1 observation : MME GETENET-LAISNE 06 PAR.

**Réponse du C.E : Ce thème a été entièrement traité avec le thème N° 1. Voir les paragraphes 6-2-1-3, 6-2-1-4, 6-2-3-1, 6-2-3-2.**

**7. BILAN ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE.**

---

**7.1. BILAN CONCERNANT LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET SES REMARQUES.**

---

- 7-1-1- L’enquête publique n’a manifestement pas mobilisé les habitants de CREUZIER-LE-NEUF. On compte seulement 12 observations sur la partie D.U.P et 9 observations sur la partie PARCELLAIRE.
- 7-1-2- Au total, sur les 3 permanences, je n’ai reçu que 5 personnes dont 3 membres d’une même famille et 2 personnes habitants de la commune. Ces 5 personnes ont été nommées dans le paragraphe 5-11-6 concernant le climat de l’enquête.
- 7-1-3- Si les registres de la D.U.P et du PARCELLAIRE sont bien remplis, Il faut dire que dans certains cas 1 lettre avec ses 3 pièces jointes ont occupé 9 pages (chaque page étant collée sur une page de registre) et d’autre part, la même lettre avec ses pièces jointes se retrouve quelquefois en 2 ou 3 exemplaires.
- 7-1-4- Au total, pour les 2 enquêtes conjointes, 10 personnes ou groupes de personnes sont intervenues :
  - 7-1-4-1- 3 propriétaires directement concernés: M. MOUETRON, M. GETENET Robert, M. et MME GRIFFET.
  - 7-1-4-2- L’exploitant des terres concernées en NL : M. GETENET Pascal.
  - 7-1-4-3- MME GETENET-LAISNE qui dit représenter les propriétaires.
  - 7-1-4-4- 3 habitants ou foyers de la commune : M. COMBRISSE, MME DUFRAISSE, M et MME VALCOURT.
  - 7-1-4-5- 2 GROUPES DE PERSONNES : Les 5 ELUS des OPPOSITIONS MUNICIPALES. Les ELUS de la MAJORITE représentés par le Maire.

**CONCLUSIONS : Au final, la participation des habitants de la commune reste faible, et, s'agissant des propriétaires seuls 3 sur 6 sont directement intervenus dans cette enquête.**

## 7.2. APPRECIATION DU PROJET.

---

- 7-2-1- La présentation du projet répond parfaitement à la législation.
- 7-2-2- Le projet présenté par l'expropriant dans un document clair, précis, bien structuré et bien imagé, comprend 32 pages faciles à lire et que nous avons référencé DOC N° 25.
- 7-2-3- Le même document à l'avantage de présenter la partie préalable à la D.U.P et la partie PARCELLAIRE.

## 7.3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE.

---

- 7-3-1- L'arrêté de MME La Préfète de l'Allier, que nous avons référencé DOC N° 08, a été rigoureusement respecté. Nous avons veillé en particulier à tous les problèmes d'affichage et de publicité qu'elle soit collective ou individuelle.
- 7-3-2- Le projet présenté sur le document DOC N° 25 à l'avantage d'être clair, précis, bien structuré et facile à lire.
- 7-3-3- Il y a une parfaite concordance entre le périmètre de la DUP et les terres à exproprier pour lesquelles tous les propriétaires ont été identifiés. Il n'y a eu d'ailleurs, pendant l'enquête publique, aucune anomalie concernant ce point.
- 7-3-4- Tous les documents nécessaires m'ont été fournis par la mairie de CREUZIER-LE-NEUF, par L'EPF SMAF-AUVERGNE ou par la PREFECTURE. En particulier j'ai pu consulter dans le détail l'élaboration du P.LU de la commune, validé le 18 janvier 2013.
- 7-3-5- J'ai visité avec M. Le Maire les lieux concernés par le projet, à savoir la zone NL des CHENEVIERES. J'ai visité également une bonne partie de la commune de CREUZIER-LE-NEUF.
- 7-3-6- J'ai bien sûr consulté toutes les récentes dispositions qui régissent le code de l'expropriation ainsi que le code de l'environnement.
- 7-3-7- J'ai bénéficié des meilleures conditions possibles lors de l'accueil du public à l'occasion des 3 permanences qui se sont déroulées comme prévu aux dates et heures fixées.

- 7-3-8- J'ai répondu, dans ce rapport, à toutes les observations des pétitionnaires. Afin de synthétiser au maximum et d'éviter de nombreuses redites, j'ai procédé par thème mais chaque personne pourra facilement retrouver ma réponse personnelle à son observation.

**EN CONCLUSION :**

- a- Je considère que toutes les conditions ont été réunies pour que le public ait été le mieux informé possible à propos de cette enquête conjointe.
- b- Je considère que l'E.P s'est parfaitement déroulée en respectant tous les points de la procédure et l'application de l'arrêté préfectoral.
- c- Je considère avoir répondu avec le maximum d'argumentation aux 12 observations concernant l'enquête préalable à la D.U.P et aux 9 observations concernant l'enquête parcellaire.
- d- Je considère enfin que toutes les conditions m'ont été données pour pouvoir répondre au mieux à l'ensemble des doléances que le public était en droit d'exprimer pendant cette enquête.

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**PREFECTURE DE L'ALLIER**

**SOUS-PREFECTURE DE VICHY**

**COMMUNE DE CREUZIER-LE-NEUF**

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PREALABLE A LA D.U.P ET  
PARCELLAIRE CONCERNANT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE  
MISE EN PLACE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS SUR LE  
TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CREUZIER-LE-NEUF**

**DEMANDE FAITE PAR L'EPF SMAF-AUVERGNE POUR LE COMPTE DE LA  
COMMUNE DE CREUZIER-LE-NEUF**

Du 18 juin 2018 au 11 juillet 2018 inclus.

**CONCLUSIONS MOTIVEES CONCERNANT L'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**LE RAPPORT ET LA CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE  
DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE ET LES CONCLUSIONS  
MOTIVEES SUR L'ENQUÊTE PREALABLE A LA D.U.P FIGURENT SUR 2 AUTRES  
DOCUMENTS SEPARES.**

Alexis JELADE,  
Commissaire enquêteur

DOSSIER REMIS à la Préfecture de l'Allier  
et au T.A de CLERMONT-FERRAND  
Le 10 août 2018

Doc n°52

---

## SOMMAIRE

---

TROISIEME PARTIE. PROCES-VERBAL DES OPERATIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR A PROPOS DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	3
1- LE CONTEXTE DE L'ENQUÊTE.....	3
2- LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	4
3- LE PROJET.....	6
4- LE CADRE JURIDIQUE. PROCES-VERBAL DES OPERATIONS.....	8
5- LA COMPOSITION DU PARCELLAIRE.....	9
6- LE BILAN DE L'ENQUÊTE.....	10
6-1- Actions recensées pour l'Avis du C.E.....	10
6-2- Les critères pris en compte.....	11
6-3- Les points faibles du projet.....	11
6-4- Les points forts du projet.....	12
7- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	12
7-1- En conclusion le commissaire enquêteur constate : .....	12

---

# TROISIEME PARTIE. PROCES-VERBAL DES OPERATIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR A PROPOS DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.

---

## 1- LE CONTEXTE DE L'ENQUÊTE.

---

- 1.1- La municipalité de CREUZIER-LE-NEUF a décidé d'effectuer des travaux d'aménagement et de mise en place d'équipements sportifs et de loisirs sur le territoire de la commune, sur une zone classée NL au P.L.U, située au lieu-dit les CHENEVIÈRES.
- 1.2- Cette zone dédiée aux sports et loisirs a été classée en zone NL par le P.L.U approuvé le 18 janvier 2013
- 1.3- Cette zone peut permettre à la commune, sous réserve qu'elle puisse acquérir les terrains nécessaires, de mettre en place les installations à usage touristique, de loisirs et de sports souhaitées par une large part de la population et inscrites au P.L.U dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D).
- 1.4- **Ces terrains, hormis la parcelle ZH 7 communale**, appartiennent à des propriétaires privés (parcelles ZH 8, 12, 14, 15, 200 et 300) et sont exploitées par un seul agriculteur.
- 1.5- A noter que **la parcelle ZH 299 a été intégrée au périmètre de la DUP**. Elle est classée au P.L.U en zone UC.
- 1.6- La municipalité a décidé de mandater L'EPF SMAF-AUVERGNE pour l'acquisition des terrains à l'amiable. Les démarches amiables entreprises par cet établissement n'ont pas permises cette acquisition. Ainsi, par délibération du conseil municipal, en date du 6 décembre 2017, L'EPF SMAF-AUVERGNE a été autorisé à mettre en place une déclaration d'utilité publique (voir délibération DOC N° 02). L'Etablissement Public Foncier SMAF-AUVERGNE a validé cette demande par délibération en date du 14 décembre 2017.
- 1.7- Aujourd'hui, la volonté de l'équipe municipale c'est de mettre en place les décisions du P.A.D.D contenues dans le P.L.U approuvé en janvier 2013. Le souhait de l'équipe municipale c'est de créer un espace public dédié aux sports, aux jeux d'enfants, aux loisirs, avec des places de stationnement côté RD 2209

et chemin de Biguet, des aires de pique-nique et une place d'activités avec mobilier afin de favoriser un lien social privilégié pour toute la population et un lieu de rencontre pour les familles. Et l'on retrouve le point 1-1 de ce chapitre concernant cette enquête publique conjointe préalable à la D.U.P et **PARCELLAIRE**.

## **2- LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.**

---

- 2-1- MME La Préfète de l'Allier, a demandé au TA de Clermont-Ferrand la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'EPF SMAF-AUVERGNE pour le compte de la commune de CREUZIER-LE-NEUF. C'est l'objet du document DOC N° 01
- 2-2- Par décision du 09-05-2018, Mme. La Vice-Présidente du TA m'a désigné commissaire enquêteur. Cette nomination a été référencée DOC N° 06A.
- 2-3- J'ai transmis au T.A, le 09-05-2018, l'attestation de « non prise part à quelque titre que ce soit à l'élaboration du projet soumis à enquête publique conjointe ». Cette attestation a été référencée DOC N° 07.
- 2-4- - L'arrêté d'enquête publique conjointe a été pris par MME La Préfète de l'Allier en date du 17 mai 2018 et il porte le N° 1301. Cet arrêté préfectoral a été référencé DOC N° 08. Cet arrêté préfectoral définit dans le détail, toutes les modalités à la fois de l'enquête publique préalable à la D.U.P et de l'enquête publique parcellaire. L'enquête publique conjointe a été décidée dans la période du 18 juin 2018 au 11 juillet 2018 inclus soit pendant 24 jours au lieu des 15 jours minimum exigés.
- 2-5- L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral N° 1301 du 17 mai 2018. L'information du public a été réalisée par un avis d'enquête publique référencé DOC N° 09 :
  - a- Intégré dans les panneaux d'affichage extérieur de la mairie. Panneau officiel selon certificat, de M. LE Maire, référencé **DOC N° 39**.
  - b- Diffusé dans les journaux « LA MONTAGNE3 et « LA SEMAINE DE L'ALLIER » le 7 juin 2018 et renouvelé le 21 juin 2018 selon documents référencés **DOC N° 28, DOC N° 29, DOC N° 30, et DOC N° 31**. Le certificat d'affichage de M. Le Maire a été référencé **DOC N° 32**.
  - c- Diffusé sur le site internet de la préfecture de l'Allier.
  - d- Affiché sur 2 panneaux sur les lieux du projet, sur la parcelle communale ZH N°7 qui fait partie du périmètre de la D.U.P, avec 2 photos prises sur les lieux et référencées **DOC N° 33 et DOC N° 34**.
  - e- Diffusé sur le site de la commune avec photo du site référencé **DOC N° 35**.

- 2-6- L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral N° 1301 du 17 mai 2018. L'information du public a été réalisée par un avis d'enquête publique référencé DOC N° 09 :
- a- Intégré dans les panneaux d'affichage extérieur de la mairie. Panneau officiel selon certificat, de M. LE Maire, référencé **DOC N° 39**.
  - b- Diffusé dans les journaux « LA MONTAGNE3 et « LA SEMAINE DE L'ALLIER » le 7 juin 2018 et renouvelé le 21 juin 2018 selon documents référencés **DOC N° 28, DOC N° 29, DOC N° 30, et DOC N° 31**. Le certificat d'affichage de M. Le Maire a été référencé **DOC N° 32**.
  - c- Diffusé sur le site internet de la préfecture de l'Allier.
  - d- Affiché sur 2 panneaux sur les lieux du projet, sur la parcelle communale ZH N°7 qui fait partie du périmètre de la D.U.P, avec 2 photos prises sur les lieux et référencées **DOC N° 33 et DOC N° 34**.
  - e- Diffusé sur le site de la commune avec photo du site référencé **DOC N° 35**.
- 2-7- L'enquête PARCELLAIRE a permis à 7 personnes d'apporter 9 observations. Le tableau de synthèse DOC N° 19 permet de faire rapidement ce constat.

## Parcellaires - Observations sur les 2 registres d'enquête

Enregistrement		Nom de la personne	Date	Moyens d'expression utilisés				Thèmes retenus concernant le parcellaire			
N° ordre	Registre n°			Ecrit Registre	Lettre déposée	Poste	Mail Inter	1	2	3	4
01-PAR	1	Getenet-Laisne	18/09/2018	X				X	X	X	
02-PAR	1	Griffet	27/06/2018		X			X	X		
03-PAR	1	Mouetron	27/06/2018			X		X	X		
04-PAR	1	Mouetron	04/07/2018		X				X		
05-PAR	1	Getenet-Laisne	11/07/2018	X				X		X	
06-PAR	2	Getenet-Laisne	05/07/2018			X		X	X		X
07-PAR	2	Griffet	27/06/2018	<i>Lettre signée identique à lettre 02-PAR et 08-DUP</i>							
08-PAR	2	Mouetron	27/06/2018	<i>Lettre identique à 03-PAR, à 04-DUP et à 09-DUP</i>							
09-PAR	2	Mouetron	04/07/2018	<i>Lettre identique à 04-PAR</i>							
10-PAR	2	Getenet Robert	11/07/2018	X					X		
13-PAR	2 DUP	Valcourt	11/07/2018		X					X	
12-PAR	2 DUP	Elus des oppositions commune	09/07/2018		X		X		X	X	
9 observations retenues				3	4	2	1	5	7	4	1

- 2-8- Concernant les mesures de publicité individuelle, j'ai vérifié qu'elles ont été rigoureusement appliquées. L'EPF SMAF-AUVERGNE m'a remis une photocopie de chaque lettre envoyée en R avec AR (11 lettres au total) qui ont

été datées du 24-05-2018 soit 24 jours avant le début de l'E.P. Ces lettres ont été référencées DOC N° 26-01 à DOC N° 26-11. Bien évidemment ces lettres font partie du dossier, mais ne pourront être demandées qu'après accord de la préfecture. En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double exemplaire au Maire, qui en affichera 1. J'ai vérifié sur place que la consigne était appliquée.

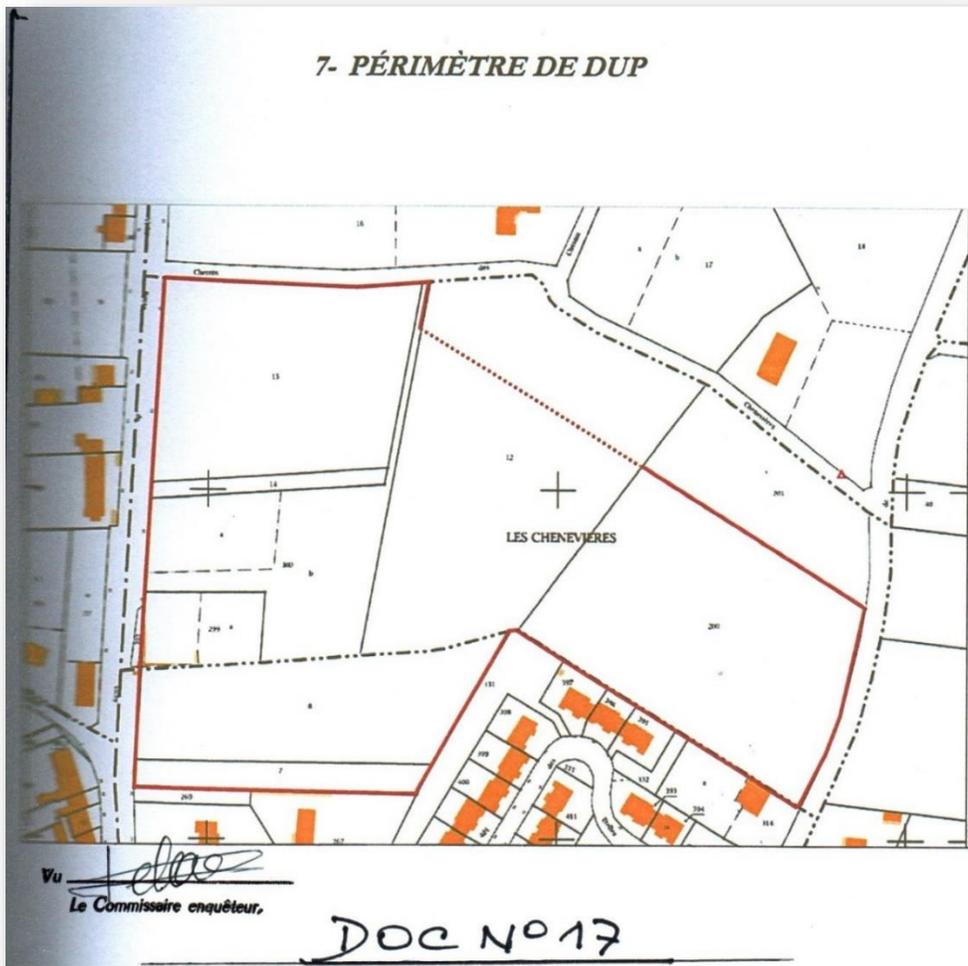
- 2-9- Comme nous l'avons indiqué dans le rapport d'enquête, à l'expiration du délai de l'enquête parcellaire, soit le 11 juillet 2018 à 18 heures, M. le Maire a signé les 2 Registres d'enquête parcellaire. J'ai pu réceptionner les registres parcellaires le 11 Juillet 2018 dès 18 h 30.

### 3- LE PROJET.

---

- 3-1- Parmi les documents officiels exigés figure le plan du projet. Celui-ci est présenté dans le document SMAF-AUVERGNE à la page 7/32 du document DOC N° 25
- 3-2-- Il s'agit d'un plan très simple mais qui montre le contenu complet du projet.
- 3-3- On constate en premier lieu qu'il y a une répartition judicieuse des activités. Cette répartition demande bien sûr de la surface, mais on retrouve bien au total une aire de détente et de loisirs dans un cadre de verdure protégé. On a pris soin également de positionner les activités sur un secteur éloigné des habitations les plus proches
- 3-4-- Il est écrit sur le texte décrivant le projet : « L'aménagement paysager à une grande importance dans le projet. Présence d'arbres fruitiers, d'arbres à haute tige et de prairies fleuries dans un environnement qui restera le plus naturel possible avec le maintien des haies et des arbres existants » Cet aspect est très important, et, compte tenu de la nature légère des équipements, on comprend parfaitement que cette zone n'apportera aucune nuisance particulière à son environnement.
- 3-5- Le détail du projet a été rappelé dans le rapport d'enquête mais, compte tenu de son importance et de son faible impact sur l'environnement nous le rappelons ci-après :
- . Parmi les équipements on peut citer :
- a- 3 aires de pique-nique qui se situeront sur les parcelles ZH 300, ZH 12 et ZH 200.
  - b- Le parking côté RD2209 qui se situera sur les parcelles ZH 299, ZH 300.
  - c- Le parking côté rue de Biguet qui se situera sur la parcelle ZH 200.
  - d- Le terrain multisports pour adolescents se situera sur la parcelle ZH 15.
  - e- La place multi-activités intégrant l'espace jeux pour enfants se situera sur la parcelle ZH 12.
  - f- Des cheminements piétons sont prévus autour de la zone et à l'intérieur.

- g- Le descriptif technique du projet a été établi sur les pages 8/32, 9/32, 10/32, 11/32 et 12/32 du document officiel DOC N° 25.
- 3-6- Il est important de rappeler que ce projet occupe entièrement toute la zone NL. Il correspond donc parfaitement au périmètre défini par cette zone NL dans le P.L.U de janvier 2013. Dans le périmètre présenté pour cette enquête préalable à la D.U.P, il a été ajouté à la zone NL la parcelle ZH 299 qui se trouve en zone UC.
- Personnellement je trouve logique cet ajout de parcelle, car aujourd'hui la parcelle ZH 299 entourée de la zone NL et de la RD 2209, ne représente plus d'intérêt au niveau UC et doit permettre de recevoir beaucoup plus rationnellement un des 2 parkings de la zone de sports et de loisirs. Nous n'avons d'ailleurs reçu aucune observation en ce qui concerne cette addition de la parcelle ZH 299. Voir en particulier ce zonage NL sur le plan partiel du P.L.U indiqué en page 14/32 du document DOC N° 25
- 3-7- Le périmètre de D.U.P figure sur le document DOC N° 25 en page 16/32 et, compte tenu de son importance pour l'enquête préalable à la D.U.P, nous l'avons référencé DOC N° 17.



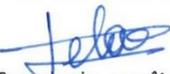
- 3-8- Dans un souci de synthèse concernant l'ensemble des parcelles concernées par ce périmètre de D.U.P, nous avons établi un tableau DOC N° 16.

TABLEAU DE L'ENSEMBLE DES PARCELLES CONCERNEES PAR LE PROJET

PARCELLES		PROPRIETAIRES	SURFACES			CLASSEMENT ZONAGE au P.L.U.	REFERENCES DES LR avec A.R. aux propriétaires Envois le 24/05/2018	REFERENCE Doc n°
Section	N°	Y compris Indivisions	Totale Parcelle (m²)	Emprise à acquérir (m²)	Reliquat (m²)			
ZH	299	M. Jean GIRARD	1626	1626	0	UC	8547/SL/IJ	26-03
SOUS-TOTAL ZONE UC			12626	1626	0	UC	-	
ZH	7	Commune de CLN	1490	1490	0	NL	-	
ZH	8	M. Robert GETENET	6370	6370	0	NL	8548/SL/IJ	26-04
		M. Rémi GETENET					8549/SL/IJ	26-05
		Mme Colette GETENET					8550/SL/IJ	26-06
		Mme Stéphanie GETENET					8551/SL/IJ	26-07
		M. Mathis GETENET					8552/SL/IJ	26-08
ZH	14	M. J.P. LAPLACE	670	670	0	NL	8553/SL/IJ	26-09
ZH	300		5853	5853	0	NL		
ZH	15	M. Alain MOUETRON	8630	8630	0	NL	8554/SL/IJ	26-10
ZH	12	M. Hubert ROCHE	14070	8166	5904	P1 -> NL P2 -> N	8555/SL/IJ	26-11
ZH	200	M. Georges GRIFFET	11410	11410	0	NL	8546/SL/IJ	26-02
		Mme Maryse GRIFFET					8545/SL/IJ	26-01
SOUS-TOTAL ZONE NL				42589	5904 Zone N			
SOUS-TOTAL PROJET (UC + NL)				44215				
Information à M. GETENET Pascal (Fils de Robert) et Exploitant des Terres concernées)							8589/SL/IJ du 25/05/2018	26-12

\* sous réserve d'n document d'arpentage

Doc n°16

Vu   
Le Commissaire enquêteur

#### 4- LE CADRE JURIDIQUE. PROCES-VERBAL DES OPERATIONS.

- 4-1- Nous allons rappeler dans ce paragraphe la partie juridique et légale régissant ce type d'enquête conjointe préalable à la D.U.P et PARCELLAIRE.
- 4-2- Il est important de rappeler le code de l'expropriation dans son article L1 qui prévoit : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constituée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité »
- 4-3- L'enquête étant conjointe avec l'enquête préalable à la D.U.P, ceci signifie :
- Que l'expropriant, l'EPF SMAF-AUVERGNE, est en mesure au moment de l'enquête publique, de déterminer les parcelles à exproprier.
  - Que l'expropriant est en mesure de dresser le plan parcellaire.

- c- Que l'expropriant est en mesure de dresser la liste des propriétaires.
  
- 4-4- Les pièces exigées par la législation figurent dans le document DOC N° 25 comprenant 32 pages et établi par l'E.P.F SMAF-AUVERGNE
  
- 4-5- Le périmètre de la D.U.P est parfaitement défini. Il est situé en page 16/32 et nous l'avons référencé DOC N° 17. Les parcelles à exproprier figurent sur ce plan
  
- 4-6- L'extrait du plan cadastral concernant l'ensemble des parcelles figure en page 25/32
  
- 4-7- La liste des propriétaires concernés se situe de la page 27/32 à la page 32/32
  
- 4-8- Au total il y a 6 propriétaires concernés, même si le périmètre de la D.U.P et la liste des propriétaires établie avec les relevés du cadastre montre en fait 7 propriétaires. Ceci est dû au fait que la parcelle ZH 7 qui fait partie du périmètre D.U.P est propriété communale
  
- 4-9- La quasi-totalité du périmètre de la D.U.P est constitué par le zonage NL. Seule la parcelle ZH 299 est en zone UC comme nous l'avons explicité dans le paragraphe 3-6. Ceci aura comme conséquence d'indemniser le propriétaire de la parcelle ZH 299 sur la base des terrains en zone UC.
  
- 4-10- Dans un souci de synthèse j'ai rassemblé l'ensemble des données du parcellaire sur un tableau référencé DOC N° 16.

## **5- LA COMPOSITION DU PARCELLAIRE.**

---

- 5-1- Nous avons vu précédemment que le périmètre de la D.U.P est parfaitement déterminé. Ceci représente une emprise totale de 44 215 m<sup>2</sup> (voir tableau DOC N° 16).
  
- 5-2- Nous savons que la zone NL est constituée de 7 parcelles (voir périmètre DUP en page 16/32 du document 25). Cette zone NL, inchangée depuis l'approbation du P.L.U le 18-01-2013, a une particularité : elle partage en 2 parties la parcelle ZH 12 qui représente au total 14070 m<sup>2</sup>. Une partie en zone NL représente 8166 m<sup>2</sup> et la partie reliquat en zone N représente la différence soit 5904 m<sup>2</sup>. Le document P.L.U est ainsi construit.
  
- 5-3- L'enquête préalable à la DUP s'est faite sur la base de la zone NL comprenant uniquement les 8166 m<sup>2</sup> de la parcelle ZH 12. Il faut donc s'en tenir strictement à cet état de fait. En plus, dans le rapport d'enquête, j'ai indiqué que le projet d'équipement de la zone était judicieusement réparti sur l'ensemble du périmètre D.U.P.  
Si je fais cette remarque, c'est que dans le document de l'expert foncier

demandé par MME GETENET-LAISNE et référencé DOC N° 43bis, dans l'évaluation de l'ensemble, a été pris en compte la partie ZH 12 en zone NL et la partie ZH 12 en zone N. J'attire l'attention sur le fait que le projet défini par l'enquête publique conjointe préalable à la D.U.P et PARCELLAIRE est défini strictement par le périmètre de la zone NL et par la parcelle ZH 299 en zone UC.

## 6- LE BILAN DE L'ENQUÊTE.

---

### 6-1- Actions recensées pour l'Avis du C.E.

---

- a- Je considère que pour répondre aux observations des pétitionnaires comme j'ai pu le faire dans le rapport d'enquête, et pour donner un avis personnel et motivé concernant cette enquête parcellaire, il faut se fixer **6 actions préalables** :
- b- **Une connaissance approfondie du dossier** constitué essentiellement du document DOC N° 25 de 32 pages et de l'arrêté préfectoral de 4 pages. J'ajoute que la bonne connaissance de la construction du P.L.U de CREUZIER-LE-NEUF approuvé en 2013, m'a paru comme un élément très important dans la connaissance du dossier.
- c- **Une bonne connaissance du terrain** pour pouvoir répondre précisément aux observations du public. La visite des lieux avec M. LE Maire, décrite dans le chapitre 5-4 du rapport d'enquête, m'a permis d'atteindre cet objectif.
- d- **Une bonne connaissance de la situation négociations foncières** avec propriétaires et exploitant auprès de l'EPF SMAF-AUVERGNE et plus précisément auprès de MME LAPALUS inspecteur foncier auprès de l'EPF chargée de cette affaire, grâce à un entretien décrit dans le chapitre 5-5 du rapport d'enquête. Cette connaissance de la situation m'a permis de bien comprendre la situation **sans jamais interférer** avec l'action de l'EPF SMAF-AUVERGNE chargé des négociations.
- e- **Une écoute attentive et prolongée** des réponses et commentaires apportés par M. Le Maire auteur du projet. Dans cet esprit, j'ai réalisé avec l'accord de M. Le Maire un Procès-Verbal de Synthèse (P.V.S non obligatoire dans ce type d'enquête) qui a donné lieu à un MEMOIRE EN REPONSE. Le P.V.S a été décrit dans le chapitre 5-9 du rapport d'enquête. Le MEMOIRE EN REPONSE de M. Le Maire a été décrit dans le chapitre 5-10 du rapport d'enquête.
- f- Une écoute toute aussi attentive des **5 personnes** venues dialoguer et déposer leurs observations lors des 3 permanences effectuées en mairie.

- g- Une étude détaillée des principaux textes de lois, décrets et règlements liés spécifiquement aux enquêtes conjointes préalables à la D.U.P et Parcellaire

## 6-2- Les critères pris en compte.

---

- 6-2-1- Pour finaliser les conclusions du projet d'enquête préalable à la DUP, j'ai adopté comme méthode une analyse, la plus complète possible, des AVANTAGES et des INCONVENIENTS inhérents au projet. J'ai traduit cette analyse en points forts et en points faibles du projet
- 6-2-2- Parmi les points forts et les points faibles du projet, certains concernent la FORME, d'autres concernent le FOND.
- 6-2-3- L'analyse globale se fera donc selon 4 critères :
  - a- Points forts.
  - b- Points faibles.
  - c- Forme.
  - d- Fond.

## 6-3- Les points faibles du projet.

---

### 6-3-1- SUR LA FORME.

- a- Sur la partie erreur de surface dans la délibération de l'EPF, elle a été prise en compte avec la D.U.P, on ne peut donc la comptabiliser une deuxième fois.
- b- Sur le parcellaire rien de spécial à signaler puisque la législation a été parfaitement respectée au niveau ensemble des documents sans anomalie particulière.

### 6-3-2- SUR LE FOND.

- a- J'ai perçu rapidement un déficit de communication entre certains propriétaires, la personne qui se dit représentante des propriétaires et de l'exploitant d'une part et L'E.P.F SMAF-AUVERGNE ou M. Le Maire d'autre part. Quand j'écris déficit de communication, je constate le plus souvent un dialogue rompu. C'est dommage pour le climat de l'enquête et cela me semble dommageable pour tous les problèmes de négociations avec L'EPF SMAF-AUVERGNE.
- b- Certes, et je l'ai évoqué dans le rapport d'enquête, il y a eu une erreur d'estimation sur les parcelles NL lors de la négociation à l'amiable d'octobre 2017. Mais depuis déjà plusieurs mois l'erreur est réparée et MME LAPALUS a envoyé une lettre à chaque propriétaire, le 26-02-2018, faisant une proposition à l'amiable sur la base de terrains en zone NL. Il faut espérer que la lettre rétablira un dialogue, ce serait la moindre

des choses.

#### 6-4- Les points forts du projet.

---

##### 6-4-1-SUR LA FORME.

- a- Le document de l'E.P.F contenant 32 pages et référencé **DOC N° 25**, est un document complet, simple, facile à lire et qui contient les pièces légales de l'enquête publique conjointe préalable à la DUP et PARCELLAIRE.
- b- C'est un document clair et précis.
- c- C'est un document facile à lire et très accessible au public.

##### 6-4-2- SUR LE FOND.

- a- Les emprises correspondent très précisément au périmètre de la D.U.P.
- b- Toutes les parcelles à exproprier sont parfaitement identifiées.
- c- Tous les propriétaires et ayants droits concernés par les emprises de l'enquête sont identifiés. Les mesures de publicité individuelle ont donc pu être faites sans difficultés particulières.

### **7- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

---

#### 7-1- En conclusion le commissaire enquêteur constate :

---

- a- La régularité du déroulement de l'enquête parcellaire.
- b- L'application stricte de l'arrêté de MME La préfète en date du 17 mai 2018, et en particulier l'application des mesures de publicité individuelle propres à ce type d'enquête parcellaire.
- c- Des emprises à réaliser rigoureusement identiques au périmètre de la D.U.P.
- d- Une justification des emprises qui découle directement de l'Utilité Publique si celle-ci est reconnue dans l'enquête préalable à la D.U.P.

**Je suis donc en mesure de donner une conclusion à cette enquête parcellaire nécessaire pour permettre la réalisation de travaux d'aménagement et de mise en place d'équipements sportifs et de loisirs sur le territoire de la commune de CREUZIER-LE-NEUF :**

**AVIS FAVORABLE AU DOSSIER PARCELLAIRE TEL QUE PRESENTE A L'ENQUÊTE, avec 1 recommandation.**

**Recommandation N° 1 :** *si des négociations ont lieu avec le propriétaire de la PARCELLE ZH 12 en vue de l'acquisition du reliquat de cette parcelle (5904 M2 estimé) cela ne peut entrer dans le cadre de l'enquête conjointe préalable à la D.U.P et Parcellaire, objet de notre enquête. Je suis personnellement opposé à tout changement de périmètre D.U.P.*

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**PREFECTURE DE L'ALLIER**

**SOUS-PREFECTURE DE VICHY**

**COMMUNE DE CREUZIER-LE-NEUF**

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE PREALABLE A LA D.U.P ET  
PARCELLAIRE CONCERNANT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE  
MISE EN PLACE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS SUR LE  
TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CREUZIER-LE-NEUF**

**DEMANDE FAITE PAR L'EPF SMAF-AUVERGNE POUR LE COMPTE DE LA  
COMMUNE DE CREUZIER-LE-NEUF**

Du 18 juin 2018 au 11 juillet 2018 inclus.

**CONCLUSIONS MOTIVEES CONCERNANT L'ENQUÊTE PREALABLE A LA D.U.P.**

**LE RAPPORT ET LA CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE  
DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE ET LES CONCLUSIONS  
MOTIVEES SUR LE PARCELLAIRE FIGURENT SUR 2 AUTRES DOCUMENTS SEPARES.**

Alexis JELADE,  
Commissaire enquêteur

DOSSIER REMIS à la Préfecture de l'Allier  
et au T.A de CLERMONT-FERRAND  
Le 10 août 2018

---

## SOMMAIRE

---

DEUXIEME PARTIE. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR A PROPOS DE L'ENQUÊTE PREALABLE A LA D.U.P. ....	3
1- OBJET DE L'ENQUÊTE PREALABLE A LA DUP.....	3
2- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PREALABLE A LA D.U.P.....	4
3- PRESENTATION DU PROJET.....	5
4- ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	8
4-1- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	8
4-2- L'ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	10
5- BILAN DU PROJET.....	12
5-1 LES CRITERES PRIS EN COMPTE.....	12
5-2- LES POINTS FAIBLES DU PROJET.....	14
5-3- LES POINTS FORTS DU PROJET.....	15
6- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	16

---

## DEUXIEME PARTIE. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR A PROPOS DE L'ENQUÊTE PREALABLE A LA D.U.P.

---

### 1- OBJET DE L'ENQUÊTE PREALABLE A LA DUP.

---

- 1.1- La municipalité de CREUZIER-LE-NEUF a décidé d'effectuer des travaux d'aménagement et de mise en place d'équipements sportifs et de loisirs sur le territoire de la commune, sur une zone classée NL au P.L.U, située au lieu-dit les CHENEVIERES.
- 1.2- Cette zone dédiée aux sports et loisirs a été classée en zone NL par le P.L.U approuvé le 18 janvier 2013.
- 1.3- Il faut dire qu'un débat important a eu lieu lors de l'élaboration du P.LU approuvé en 2013. Nous avons longuement étudié la situation de CREUZIER-LE-NEUF dans le rapport d'enquête et il est ressort que la commune ne possède quasiment aucun espace commun. Leur absence est un manque pour l'amélioration du cadre de vie collective des habitants de la commune.
- 1.4- Le vieux bourg est dépourvu de tout espace commun et, s'agissant des nouveaux aménagements résidentiels, aucun square ou jeux d'enfants n'a été développé. Souvent, c'est la rue qui est devenue le terrain de jeux avec tout ce que cela suppose au point de vue voisinage.
- 1.5- Si l'on ajoute le fait que son territoire est marqué par une carence en services et commerces de proximité qui participent également au développement du lien social, le diagnostic de CREUZIER-LE-NEUF lors de l'élaboration du P.LU évoque **une commune « dortoir »** ou les pratiques sociales peuvent être limitées et contraintes.
- 1.6- C'est de ce constat, que la municipalité d'alors et l'équipe d'élaboration du P.LU avec notamment tous les services de l'Etat ont décidé de mettre en place cette zone dédiée aux sports et loisirs et classée NL sur une superficie d'un peu plus de 4 hectares.
- 1.7- Nous détaillerons un peu plus cette zone, lors de l'étude du projet dans un des chapitres suivants.
- 1.8- Cette zone peut permettre à la commune, sous réserve qu'elle puisse acquérir les terrains nécessaires, de mettre en place les installations à usage touristique, de loisirs et de sports souhaitées par une large part de la population et inscrites au

P.LU dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D).

- 1.9- Ces terrains, hormis la parcelle ZH 7 communale, appartiennent à des propriétaires privés (parcelles ZH 8, 12, 14, 15, 200 et 300) et sont exploitées par un seul agriculteur.
- 1.10- La municipalité a décidé de mandater L'EPF SMAF-AUVERGNE pour l'acquisition des terrains à l'amiable. Les démarches amiables entreprises par cet établissement n'ont pas permises cette acquisition. Ainsi, par délibération du conseil municipal, en date du 6 décembre 2017, L'EPF SMAF-AUVERGNE a été autorisé à mettre en place une déclaration d'utilité publique (voir délibération DOC N° 02). L'Etablissement Public Foncier SMAF-AUVERGNE a validé cette demande par délibération en date du 14 décembre 2017.
- 1.11- Aujourd'hui, la volonté de l'équipe municipale c'est de mettre en place les décisions du P.A.D.D contenues dans le P.L.U approuvé en janvier 2013. Le souhait de l'équipe municipale c'est de créer un espace public dédié aux sports, aux jeux d'enfants, aux loisirs, avec des places de stationnement côté RD 2209 et chemin de Biguet, des aires de pique-nique et une place d'activités avec mobilier afin de favoriser un lien social privilégié pour toute la population et un lieu de rencontre pour les familles. Et l'on retrouve le point 1-1 de ce chapitre concernant cette enquête publique préalable à la D.U.P.
- 1.12- Nous rappelons L'utilité et la nécessité d'une telle enquête préalable à la D.U.P, puisque le code de l'expropriation dans son article L1 prévoit que : *« L'expropriation en tout ou partie d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité »*.
- 1.13- Tels sont les objets de cette enquête publique conjointe préalable à la D.U.P.

## **2- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PREALABLE A LA D.U.P.**

- 2.1- MME La Préfète de l'Allier, a demandé au TA de Clermont-Ferrand la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'EPF SMAF-AUVERGNE pour le compte de la commune de CREUZIER-LE-NEUF. C'est l'objet du document DOC N° 01.
- 2.2- Par décision du 09-05-2018, Mme. La Vice-Présidente du TA m'a désigné commissaire enquêteur. Cette nomination a été référencée DOC N° 06A.
- 2.3- J'ai transmis au T.A, le 09-05-2018, l'attestation de « non prise part à quelque titre que ce soit à l'élaboration du projet soumis à enquête publique conjointe ». Cette attestation a été référencée DOC N° 07.
- 2.4- L'arrêté d'enquête publique conjointe a été pris par MME La Préfète de l'Allier en date du 17 mai 2018 et il porte le N° 1301. Cet arrêté préfectoral a été référencé

**DOC N° 08.** Cet arrêté préfectoral définit dans le détail, toutes les modalités à la fois de l'enquête publique préalable à la D.U.P et de l'enquête publique parcellaire. L'enquête publique conjointe a été décidée dans la période du **18 juin 2018 au 11 juillet 2018 inclus** soit pendant **24 jours** au lieu des 15 jours minimum exigés.

- 2-5- L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral N° 1301 du 17 **mai 2018**. L'information du public a été réalisée par un avis d'enquête publique référencé **DOC N° 09** :
- a- Intégré dans les panneaux d'affichage extérieur de la mairie. Panneau officiel selon certificat, de M. LE Maire, référencé **DOC N° 39**.
  - b- Diffusé dans les journaux « LA MONTAGNE3 et « LA SEMAINE DE L'ALLIER » le 7 juin 2018 et renouvelé le 21 juin 2018 selon documents référencés **DOC N° 28, DOC N° 29, DOC N° 30, et DOC N° 31**. Le certificat d'affichage de M. Le Maire a été référencé **DOC N° 32**.
  - c- Diffusé sur le site internet de la préfecture de l'Allier.
  - d- Affiché sur 2 panneaux sur les lieux du projet, sur la parcelle communale ZH N°7 qui fait partie du périmètre de la D.U.P, avec 2 photos prises sur les lieux et référencées **DOC N° 33 et DOC N° 34**.
  - e- Diffusé sur le site de la commune avec photo du site référencé **DOC N° 35**.
- 2-6- Les 3 permanences prévues ont été assurées normalement aux jours et heures annoncés, dans des conditions permettant d'accueillir le public de façon très satisfaisante.  
A ma demande, dans la salle de permanence était affiché le plan actuel du P.L.U de la commune, ce qui a facilité les différents entretiens avec les pétitionnaires.
- 2-7- L'enquête préalable à la D.U.P a permis à 10 personnes d'apporter 12 observations. Le tableau de synthèse **DOC N° 18**, permet rapidement d'établir ce constat. Nous analyserons dans un chapitre ultérieur plus de détails concernant ces observations.

### **3- PRESENTATION DU PROJET.**

---

- 3-1- Parmi les documents officiels exigés figure le plan du projet. Celui-ci est présenté dans le document SMAF-AUVERGNE à la page 7/32 du document **DOC N° 25**.
- 3-2- Il s'agit d'un plan très simple mais qui montre le contenu complet du projet.
- 3-3- On constate en premier lieu qu'il y a une répartition judicieuse des activités. Cette répartition demande bien sûr de la surface, mais on retrouve bien au total une aire de détente et de loisirs dans un cadre de verdure protégé. On a pris soin également de positionner les activités sur un secteur éloigné des habitations les plus proches.
- 3-4- Il est écrit sur le texte décrivant le projet : « L'aménagement paysager à une grande importance dans le projet. Présence d'arbres fruitiers, d'arbres à haute tige et de

prairies fleuries dans un environnement qui restera le plus naturel possible avec le maintien des haies et des arbres existants » Cet aspect est très important, et, compte tenu de la nature légère des équipements, on comprend parfaitement que cette zone n'apportera aucune nuisance particulière à son environnement.

3-5- Le détail du projet a été rappelé dans le rapport d'enquête mais, compte tenu de son importance et de son faible impact sur l'environnement nous le rappelons ci-après :

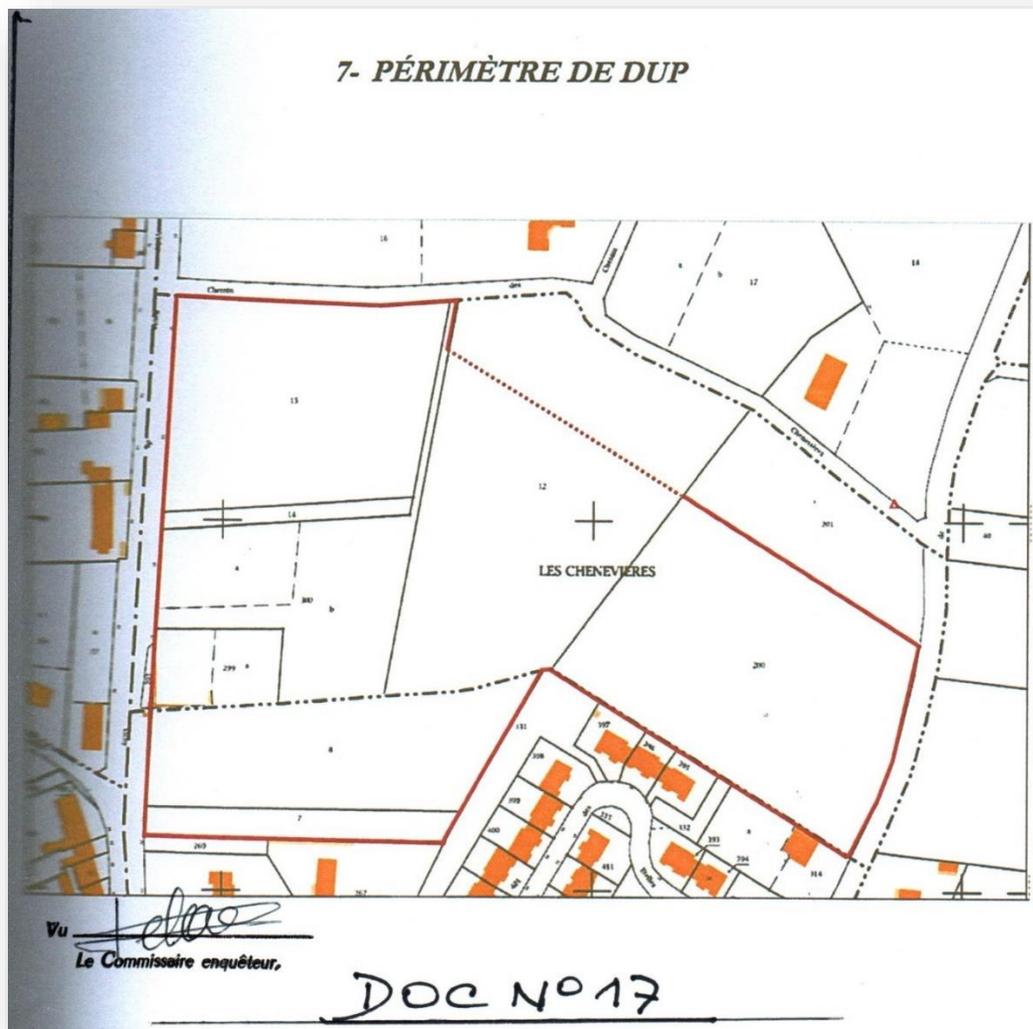
Parmi les équipements on peut citer :

- a- 3 aires de pique-nique qui se situeront sur les parcelles ZH 300, ZH 12 et ZH 200.
- b- Le parking côté RD2209 qui se situera sur les parcelles ZH 299, ZH 300.
- c- Le parking côté rue de Biguet qui se situera sur la parcelle ZH 200.
- d- Le terrain multisports pour adolescents se situera sur la parcelle ZH 15.
- e- La place multi-activités intégrant l'espace jeux pour enfants se situera sur la parcelle ZH 12.
- f- Des cheminements piétons sont prévus autour de la zone et à l'intérieur.
- g- Le descriptif technique du projet a été établi sur les pages 8/32, 9/32, 10/32, 11/32 et 12/32 du document officiel **DOC N° 25**.

3-6- Il est important de rappeler que ce projet occupe entièrement toute la zone NL. Il correspond donc parfaitement au périmètre défini par cette zone NL dans le P.L.U de janvier 2013. Dans le périmètre présenté pour cette enquête préalable à la D.U.P, il a été ajouté à la zone NL la parcelle ZH 299 qui se trouve en zone UC.

Personnellement je trouve logique cet ajout de parcelle, car aujourd'hui la parcelle ZH 299 entourée de la zone NL et de la RD 2209, ne représente plus d'intérêt au niveau UC et doit permettre de recevoir beaucoup plus rationnellement un des 2 parkings de la zone de sports et de loisirs. Nous n'avons d'ailleurs reçu aucune observation en ce qui concerne cette addition de la parcelle ZH 299. Voir en particulier ce zonage NL sur le plan partiel du P.L.U indiqué en page 14/32 du document DOC N° 25.

3-7- Le périmètre de D.U.P figure sur le document DOC N° 25 en page 16/32 et, compte tenu de son importance pour l'enquête préalable à la D.U.P, nous l'avons référencé DOC N° 17.



3-8- Dans un souci de synthèse concernant l'ensemble des parcelles concernées par ce périmètre de D.U.P, nous avons établi un tableau DOC N° 16.

TABLEAU DE L'ENSEMBLE DES PARCELLES CONCERNEES PAR LE PROJET

PARCELLES		PROPRIETAIRES	SURFACES			CLASSEMENT	REFERENCES DES LR avec	REFERENCE
Section	N°	Y compris Indivisions	Totale Parcelle (m²)	Emprise à acquérir (m²)	Reliquat (m²)	ZONAGE au P.L.U.	A.R. aux propriétaires Envois le 24/05/2018	Doc n°
ZH	299	M. Jean GIRARD	1626	1626	0	UC	8547/SL/IJ	26-03
SOUS-TOTAL ZONE UC			12626	1626	0	UC	-	
ZH	7	Commune de CLN	1490	1490	0	NL	-	
ZH	8	M. Robert GETENET	6370	6370	0	NL	8548/SL/IJ	26-04
		M. Rémi GETENET					8549/SL/IJ	26-05
		Mme Colette GETENET					8550/SL/IJ	26-06
		Mme Stéphanie GETENET					8551/SL/IJ	26-07
		M. Mathis GETENET				8552/SL/IJ	26-08	
ZH	14	M. J.P. LAPLACE	670	670	0	NL	8553/SL/IJ	26-09
ZH	300		5853	5853	0	NL		
ZH	15	M. Alain MOUETRON	8630	8630	0	NL	8554/SL/IJ	26-10
ZH	12	M. Hubert ROCHE	14070	8166	5904	P1 -> NL P2 -> N	8555/SL/IJ	26-11
				P1*	P2			
ZH	200	M. Georges GRIFFET	11410	11410	0	NL	8546/SL/IJ	26-02
		Mme Maryse GRIFFET					8545/SL/IJ	26-01
SOUS-TOTAL ZONE NL				42589	5904	Zone N		
SOUS-TOTAL PROJET (UC + NL)				44215				
Information à M. GETENET Pascal (Fils de Robert) et Exploitant des Terres concernées)							8589/SL/IJ du 25/05/2018	26-12

\* sous réserve d'n document d'arpentage

Doc n°16

Vu   
Le Commissaire enquêteur

#### 4- ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

##### 4-1- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

###### 4-1-1-ENQUÊTE PREALABLE A LA D.U.P.

Nous avons rassemblé toutes les observations du public dans un tableau que nous avons référencé **DOC N° 18**. Voici les données que nous avons synthétisées dans ce tableau :

Un maximum de données est présent sur le tableau. On peut ainsi examiner sur les colonnes de la gauche vers la droite :

- Le numéro d'ordre pour l'enregistrement, et le numéro de registre.
  - Le nom de la personne concernée.
  - La date de l'inscription sur le registre, de la lettre déposée, de la lettre envoyée par courrier postal, de l'envoi de l'E-MAIL.
  - Le moyen d'expression utilisé : écriture sur le registre, dépôt d'une lettre, envoi d'un courrier postal, envoi d'un E-MAIL.
  - Des thèmes concernant la D.U.P.
- Pour les thèmes qui concernent la D.U.P, après examen attentif des observations, nous avons retenu 8 thèmes :
- THEME N°1 : vice de forme ou modification de P.L.U.

- g- THEME N°2 : Equipements existants sur VICHY-COMMUNAUTE.
- h- THEME N°3 : Projet mal situé et/ou surdimensionné.
- i- THEME N°4 : Utilité des parkings discutable.
- j- THEME N°5 : Danger de la RD 2209.
- k- THEME N°6 : Intérêt non évident du projet. Consulter la population.
- l- THEME N°7 : Coût prohibitif pour la création et pour l'entretien.
- m- THEME N°8 : Favorable au projet. Globalement ou partiellement.

## 4-1-2- Il ressort de cette synthèse :

- a- **12** observations retenues pour la DUP.
- b- **Tous les moyens d'expression offerts ont été utilisés** : écrits sur le registre, dépôt d'une lettre rédigée en dehors de la permanence du C.E, envoi par courrier postal, transmission par E-MAIL.
- c- Chaque observation étant concernée par 1 ou plusieurs thèmes (Souvent 4 thèmes) **les 12 observations ont concerné au total 31 thèmes**.
- d- Au total, ce sont **10 personnes** ou groupes de personnes qui ont participé directement à cette enquête.
- e- Parmi les **10 personnes**, **3** sont des propriétaires, **1** personne est l'exploitant, **1** personne dit représenter les propriétaires et l'exploitant, **3** personnes sont des habitants de la commune et enfin les **2 groupes** des élus municipaux de la commune de CREUZIER-LE-NEUF sont représentés : le groupe des oppositions et le groupe de la majorité.

## DUP - Observations sur les 2 registres

Enregistrement		Nom de la personne	Date	Moyens d'expression utilisés				Thèmes retenus concernant la D.U.P.							
N° ordre	Registre n°			Ecrit Registre	Lettre déposée	Poste	Mail Inter	1	2	3	4	5	6	7	8
								Vice de Forme ou Modification P.L.U.	Equipements existants dans VICHY-COMMUNAUTE	Projet mal situé ou/et surdimensionné	Utilité des parkings discutable	Danger de la route RD 2209	Intérêt du projet pas évident. Consultation souhaitée du public	Coût du projet prohibitif (création + entretien)	Favorable au projet ou partiellement
01-DUP	1	Getenet-Laisne	18/06/2018	X				X							
02-DUP	1	Getenet-Laisne	18/06/2018	X					X	X	X				
03-DUP	1	Getenet-Laisne	18/06/2018		X Griffet				X	X		X	X		
04-DUP	1	Mouetron	27/06/2018			X		X							
05-DUP	1	Combrisson	11/07/2018		X										X
06-DUP	2	Dufraisne	05/07/2018				X			X	X		X		X Localisation bien située
07-DUP	2	Getenet-Laisne	05/07/2018		X			X							
08-DUP	2	Griffet	27/06/2018	<i>Lettre avec signature identique en tout point à celle du 03-DUP</i>											
09-DUP	2	Mouetron	27/06/2018	<i>Lettre identique en tout point à celle de 04-DUP</i>											
10-DUP	2	Getenet Pascal	11/07/2018	X					X				X		
11-DUP	2	Getenet Robert	11/07/2018	X					X						
12-DUP	2	5 élus des oppositions commune	09/07/2018		X		X		X		X	X	X	X	
13-DUP	2	<i>voir observations avec parcelle</i>													
14-DUP	2	Valcourt	11/07/2018		X					X	X		X	X	
15-DUP	2	Majorité municipale	11/07/2018		X			<i>En réponse essentiellement aux 5 élus des oppositions municipales</i>							X
12 retenues	1 et 2			4	6	1	2	3	2	7	5	3	3	5	3

## 4-2- L'ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

- 4-2-1- Dans le rapport d'enquête j'ai répondu systématiquement à toutes les observations et plus précisément j'ai répondu aux observations sur les 8 thèmes en nommant pour chaque thème les personnes concernées. Ceci m'a permis d'éviter de nombreuses redondances et d'argumenter au mieux sur les interrogations ou critiques émises.
- 4-2-2- J'ai constaté dans une majorité des cas, que la création de la zone NL en Janvier 2013, n'avait pas été prise en compte aujourd'hui par des personnes qui s'étonnaient de la création d'un espace aussi important, de la situation de cette zone le long de la RD 2209, du coût jugé excessif de cet investissement d'un espace sports et loisirs et voulaient tout simplement refaire de débat lors de la création du P.A.D.D et du P.L.U de 2013. Avec ce type de raisonnement, rien ne serait possible à l'échelle du P.A.D.D qui représente justement la colonne vertébrale des orientations à prendre pour les 10 ou 15 ans à venir, et de plus la situation de 2013 n'a guère évoluée de ce côté-là, le caractère de village « dortoir » de CREUZIER LE NEUF continue de nuire à l'identité et à la cohésion de la commune.

Commune de Creuzier-Le-Neuf Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**ENJEU N°1**

**CREER UN VERITABLE CŒUR DE BOURG ET AMELIORER LE CADRE DE VIE RESIDENTIEL**

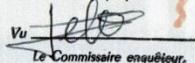
DEFI 1

**CONSTAT DU DIAGNOSTIC :**  
L'attractivité résidentielle de Creuzier-Le-Neuf se fonde sur la qualité d'un cadre rural préservé. Ce contexte est source de dynamisme démographique et résidentiel et a permis d'attirer de nombreux actifs, catégorie bien représentée sur la commune. Cependant, la proximité de Vichy entraîne une forte dépendance vis-à-vis des grands équipements ou services (lycée, services de santé, loisirs, culture...). Cette situation peut induire un caractère de village dortoir et nuire à l'identité et la cohésion communale. Face à cela, le cadre de vie résidentiel et le dynamisme de la vie locale doivent être améliorés.

**OBJECTIFS :**  
L'amélioration du cadre de vie résidentiel doit permettre de :  
- développer la vie locale,  
- favoriser l'attractivité résidentielle et économique de la commune,  
- créer un lieu fédérateur, identifiable comme l'épicentre de la vie sociale et communale.

**ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT :**

- Générer une politique urbaine en faveur de la création d'un cœur de village, en tant qu'espace de centralité entre les différents quartiers résidentiels, en valorisant les espaces disponibles autour du pôle constitué par la mairie, l'école, les équipements sportifs, notamment l'ancien site occupé par Genesia...
- Créer une place urbaine pour recevoir des activités de commerce ou de service.
- S'approprier et aménager la RD 2209 afin d'en réduire les nuisances, sécuriser sa traversée urbaine (partage de la voirie selon les modes de déplacements), et de limiter son effet de coupure entre les quartiers résidentiels Est et Ouest.
- Tendre vers une meilleure structuration dans l'aménagement des espaces urbanisés ou à urbaniser, densifier les pôles existants, et limiter l'étalement urbain.
- Créer des espaces de convivialité propices à la rencontre et aux échanges et rompant avec l'image de commune dortoir (espaces publics, espaces verts, jeux pour enfants...).
- Aménager et valoriser l'entrée de l'agglomération à hauteur du giratoire entre la RD 907 et la RD 2209.

Vu   
Le Commissaire enquêteur.

PLAN N°08.

DEVELOPPER L'IDENTITE DE LA COMMUNE

7

- 4-2-3- J'ai constaté enfin que la participation du public a été vraiment faible, car 3 habitants ou plus exactement 3 foyers de la commune, en dehors de

propriétaires et de l'exploitant directement concernés par le projet, et en dehors des 2 groupes d'élus du conseil municipal de la commune qui s'opposent presque systématiquement sur ce type de projet, CELA REPRESENTE PEU et cela signifie sans doute qu'une grande partie de la population n'éprouve pas le besoin de s'exprimer pour de telles enquêtes et font plutôt confiance à la municipalité en place.

- 4-2-4- Par contre il est intéressant de noter que tous les moyens d'expression mise en place et définis dans l'arrêté préfectoral, ont été utilisés, ce qui exprime que la communication a bien fonctionné. Néanmoins, compte tenu du faible nombre de participants, on ne peut en tirer de vrais pourcentages, l'échantillon n'étant pas suffisant pour être représentatif (% par exemple d'utilisation des observations par internet).
- 4-2-5- S'agissant du périmètre de D.U.P, nous avons vu que celui-ci représente exactement celui de la zone NL défini en 2013. Je suis pour conserver strictement ce périmètre. En effet, ce périmètre montre que la parcelle référencée ZH 12 est divisée en 2 :  
une partie en zone NL représentant 8166 m<sup>2</sup> (sous réserve d'un document d'arpentage),  
et une partie en zone N représentant le reliquat de 5904 m<sup>2</sup> (la parcelle ZH 12 totale représentant 14070 m<sup>2</sup>). Je rappelle que seule, la partie de 8166 m<sup>2</sup> de la parcelle ZH 12 est en zone NL au P.L.U de janvier 2013 et que cela n'a pas changé. D'autre part, en laissant le reliquat de 5904 m<sup>2</sup> en zone N, le plan projet montre la protection de la zone loisirs vis-à-vis de l'habitat. Je donnerai mon avis, en conséquence, sur la partie du parcellaire à négocier, dans les CONCLUSIONS de l'enquête parcellaire.
- 4-2-6- Concernant toujours ce périmètre de la DUP, on voit que celui-ci, en plus de la totalité de la zone NL au P.L.U, il a été ajouté la parcelle ZH 299 qui figure par contre en zone UC au P.L.U. J'ai donné mon avis de ce rajout dans un des paragraphes précédents, et voici le contenu du paragraphe 3-6 :
- « Il est important de rappeler que ce projet **occupe entièrement toute la zone NL**. Il correspond donc parfaitement au périmètre défini par cette zone NL dans le P.L.U de janvier 2013. Dans le périmètre présenté pour cette enquête préalable à la D.U.P, il a **été ajouté à la zone NL la parcelle ZH 299 qui se trouve en zone UC**. Personnellement **je trouve logique cet ajout de parcelle**, car aujourd'hui la parcelle ZH 299 entourée de la zone NL et de la RD 2209, ne représente plus d'intérêt au niveau UC et doit permettre de recevoir beaucoup plus rationnellement un des 2 parkings de la zone de sports et de loisirs. Nous n'avons d'ailleurs reçu aucune observation en ce qui concerne cette addition de la parcelle ZH 299. Voir en particulier **ce zonage NL sur le plan partiel du P.L.U indiqué en page 14/32 du document DOC N° 25** ».
- 4-2-7- Concernant la dangerosité de la RD 2209, ce point est important à souligner et c'est une situation qui n'a fait qu'empirer depuis 2013, date d'approbation du P.L.U.

Parmi les nombreuses observations faites concernant ce point, M. COMBRISSEON dans son observation N° 05 DUP, note que s'il est favorable au projet grâce notamment au renforcement du lien de quartier à quartier, demande à la municipalité d'agir pour que soit réalisé, le plus rapidement possible, le contournement de CREUZIER-LE-NEUF/CUSSET. Dans le volumineux dossier remis par M. COMBRISSEON au titre de Président pour la Défense des Riverains et Usagers de la RD 2209 sur CREUZIER-LE-NEUF, on constate que le problème avance au niveau du département de l'Allier auteur du projet, sans toutefois donner une date officielle. C'est dans ce sens que sans doute, M. Le Maire de CREUZIER-LE-NEUF allié avec M. Le Maire de CUSSET et le Président de VICHY-COMMUNAUTE pourront œuvrer une nouvelle fois en faveur de ce projet. Dans le dossier de M. COMBRISSEON, en se référant à l'article sur « LA MONTAGNE » du 21 février 2018, l'étude concernant la D.U.P de ce projet devrait aboutir en fin 2018.

En attendant la réalisation de ce projet qui, selon M. COMBRISSEON devrait « recréer la vie entre la partie ouest et la partie est de la commune ....avec ce projet de zone de loisirs située en son centre » il est important d'agir rapidement, si le projet de D.U.P est accordé, et les actions à mettre en place définies par M. Le Maire dans son MEMOIRE EN REPONSE au PROCES-VERBAL de SYNTHESE seront les bienvenues :

**Réponse du C.E :** Il est évident qu'aujourd'hui avec un trafic journalier de 11000 véhicules/jour la RD 2209 reste une route très fréquentée et dangereuse. Cela signifie donc que si l'on veut créer cette zone de sports et de loisirs sur la zone NL le long de la RD 2209, il faut penser à apporter quelques améliorations. En ce sens, j'ai demandé à M. Le Maire « quels aménagements de circulation prévoyez-vous et avec qu'elle signalétique pour accéder et sortir du parking côté RD 2209 si le projet est retenu ? »

Voici la réponse de M. Le Maire : « Ce parking est situé sur une grande ligne droite, donc avec une bonne visibilité. Dès le projet lancé, les services du département seront sollicités pour la réduction de vitesse à cet endroit à 50 Km/h. Les panneaux et la signalisation au sol seront mis en place. Il sera également envisagé de différencier l'entrée et la sortie sur ce parking »

## **5- BILAN DU PROJET.**

---

### **5-1 LES CRITERES PRIS EN COMPTE.**

---

- 5-1-1- Pour finaliser les conclusions du projet d'enquête préalable à la DUP, j'ai adopté comme méthode une analyse, la plus complète possible, des AVANTAGES et des INCONVENIENTS inhérents au projet. J'ai traduit cette analyse en points forts et en points faibles du projet.
- 5-1-2- Parmi les points forts et les points faibles du projet, certains concernent la FORME, d'autres concernent le FOND.
- 5-1-3- L'analyse globale se fera donc selon 4 critères :
- a- Points forts.
  - b- Points faibles.
  - c- Forme.
  - d- Fond.
- 5-1-4- Les supports que je considère indispensables pour donner un avis MOTIVE sur le projet.
- a- Je considère les **7 actions** suivantes essentielles pour pouvoir donner un **avis motivé à ce projet** :
  - b- **Une connaissance approfondie du dossier** constitué essentiellement du document **DOC N° 25** de 32 pages et de l'arrêté préfectoral de 4 pages. J'ajoute que la bonne connaissance de la construction du P.L.U de CREUZIER-LE-NEUF approuvé en 2013, m'a paru comme un élément très important dans la connaissance du dossier.
  - c- **Une bonne connaissance du terrain** pour pouvoir répondre précisément aux observations du public. La visite des lieux avec M. LE Maire, décrite dans le chapitre 5-4 du rapport d'enquête, m'a permis d'atteindre cet objectif.
  - d- **Une bonne connaissance de la situation négociations foncières** avec propriétaires et exploitant auprès de l'EPF SMAF-AUVERGNE et plus précisément auprès de MME LAPALUS inspecteur foncier auprès de l'EPF chargée de cette affaire, grâce à un entretien décrit dans le chapitre 5-5 du rapport d'enquête. Cette connaissance de la situation m'a permis de bien comprendre la situation **sans jamais interférer** avec l'action de l'EPF SMAF-AUVERGNE chargé des négociations.
  - e- **Une écoute attentive et prolongée** des réponses et commentaires apportés par M. Le Maire auteur du projet. Dans cet esprit, j'ai réalisé avec l'accord de M. Le Maire un Procès-Verbal de Synthèse (P.V.S non obligatoire dans ce type d'enquête) qui a donné lieu à un MEMOIRE EN REPONSE. Le P.V.S a été décrit dans le chapitre 5-9 du rapport d'enquête. Le MEMOIRE EN REPONSE de M. Le Maire a été décrit dans le chapitre 5-10 du rapport d'enquête.
  - f- Une écoute toute aussi attentive des **5 personnes** venues dialoguer et

déposer leurs observations lors des 3 permanences effectuées en mairie.

- g- Une étude détaillée des principaux textes de lois, décrets et règlements liés spécifiquement aux enquêtes conjointes préalables à la D.U.P et Parcellaire.
- h- Enfin, une réponse la plus argumentée possible aux 12 observations enregistrées pour cette DUP.

## 5-2- LES POINTS FAIBLES DU PROJET.

---

### 5-2-1- SUR LA FORME.

- a- Je constate sans doute une erreur d'addition dans la délibération du conseil d'administration de l'EPF-SMAF-AUVERGNE qui dans sa deuxième page indique : « LA COMMUNE DE CREUZIER-LE-NEUF, par délibération en date du 6 décembre 2017, sollicite l'EPF pour conduire une procédure de déclaration d'utilité publique concernant les parcelles ZH12 (pour partie), ZH 7, ZH 8, ZH 299, ZH 300, ZH 14, ZH 15, ZH 200, situées sur la route de VICHY. Ces biens bâtis représentent une contenance totale de **49 109 m2** et se situent en zone NL et UC du P.L.U ».

En reprenant les surfaces annoncées sur les ETATS PARCELLAIRES des pages 27, 28, 29, 30, 31, 32. Je trouve :

ZH 12 partie NL : 8166 m2.

ZH 7: 1490 m2.

ZH 8: 6370 m2.

ZH 299: 1626 m2.

ZH 300: 5853 m2.

ZH 14: 670 m2

ZH 15: 8630 m2.

ZH 200: 11410 m2

La somme totale des surfaces représente **44 215 m2** (voir tableau **DOC N° 16**). En ce qui concerne la surface de la parcelle communale ZH 7, la commune m'a communiqué la surface qui est de **1490 m2** (voir **DOC N° 49**).

Le périmètre de la D.U.P représente donc **44 215 m2** et non **49109 m2**, ce qui représente une différence de 4894 m2.

A noter que sur la présentation du projet en page **5/32 du document DOC N° 25**, on retrouve bien la superficie approximative de **44 300 m2**. **Il s'agit donc vraisemblablement d'une erreur d'addition.**

- b- Rien d'autre à signaler concernant le document **DOC N° 25** présenté par L'EPF SMAF-AUVERGNE qui répond parfaitement à la législation.

### 5-2-2- SUR LE FOND.

- a- Comme indiqué dans le périmètre de la D.U.P, et comme je l'ai exprimé dans le **paragraphe précédent N° 4-2-6**, en plus de la zone NL on a intégré la parcelle ZH 299 de la zone UC. Je suis favorable à cette intégration mais je pense que le document de l'E.P.F aurait pu expliciter le pourquoi de cette addition de parcelle.

### 5-3- LES POINTS FORTS DU PROJET.

---

#### 5-3-1- SUR LA FORME.

- a- Le document de l'E.P.F contenant 32 pages et référencé DOC N° 25, est un document complet, simple, facile à lire et qui contient les pièces légales de l'enquête publique conjointe préalable à la DUP et PARCELLAIRE.
- b- C'est un document clair et précis.
- c- La notice explicative très synthétique est bien résumée sur 3 pages (pages 4/32, 5/32 et 6/32).

#### 5-3-2- SUR LE FOND.

- a- **Le plan du projet** complet, sur un fond couleur de géolocalisation, montre la répartition judicieuse des éléments d'équipements de la structure sport, loisir, stationnement des véhicules, et exprime bien le fait que l'ensemble est bien réparti sur la superficie d'environ 44300 m<sup>2</sup>.
- b- **L'ensemble d'équipement de la zone** privilégie l'environnement en maintenant notamment les haies et les arbres existants. Aucun impact sur l'environnement n'est décelable.
- c- **Le périmètre de la DUP englobe entièrement la zone NL** créée par le PLU qui a été approuvé le 18 janvier 2013.
- d- **Je considère que la création de parkings sur cette zone est un équipement indispensable**, nécessaire à son fonctionnement. Par contre, les surfaces de stationnement méritent d'être adaptées au juste nécessaire. La réponse de M. Le Maire lors de son mémoire après remise du Procès-Verbal de Synthèse me paraît bien adaptée avec 25 à 30 places de stationnement prévues côté RD 2209 et 8 places spécifiques camping-car côté rue de Biguet.
- e- **Cette zone NL**, a donné lieu à un débat intéressant lors de sa création et elle a été prise en compte directement par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) qui est en

quelque sorte l'épine dorsale du P.L.U.

- f- Comme nous l'avons rappelé sur le plan N° 08, l'enjeu N° 1 du P.L.U de CREUZIER-LE-NEUF, c'est de CREER UN VERITABLE CŒUR DE BOURG ET D'AMELIORER LE CADRE DE VIE RESIDENTIEL L'objectif affiché est de **créer un lieu fédérateur, identifiable comme l'épicentre de la vie sociale et communale.** L'ORIENTATION de développement définie, c'est de « créer des espaces de convivialité propice à la rencontre et aux échanges en rompant avec l'image de commune dortoir (espaces publics, espaces verts, jeux pour les enfants ...) ». **L'aménagement de cet espace de sports et de loisirs sur cette zone NL DES CHENEVIÈRES** correspond parfaitement à l'un des enjeux N° 1 du P.L.U de CREUZIER-LE-NEUF, **il est donc pleinement d'UTILITE PUBLIQUE. Voir ci-contre le plan N° 08.**

## **6- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

---

- 6-1- Compte tenu du rapport d'enquête qui a montré un déroulement favorable de l'enquête conjointe préalable à la D.U.P et qui a respecté en tous points l'arrêté préfectoral.
- 6-2- Compte tenu de mes réponses argumentées à l'ensemble des pétitionnaires de l'enquête.
- 6-3- Compte tenu des points faibles et des points forts précédemment détaillés.

**JE SUIS EN MESURE DE DONNER MON AVIS PERSONNEL ET MES CONCLUSIONS SUR CETTE ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE PREALABLE A LA D.U.P POUR DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE MISE EN PLACE D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS SUR LA COMMUNE DE CREUZIER LE NEUF :**

**JE SUIS FAVORABLE AU DOSSIER DE DEMANDE DE D.U.P.**

**Cet avis est assorti de la recommandation suivante :**

**Si le projet est approuvé par MME La Préfète de l'Allier, mettre en place les dispositions de sécurité sur la RD 2209 selon l'engagement de M. le Maire dans le MEMOIRE en REPONSE au Procès-Verbal de Synthèse.**