

DECISION DU PRESIDENT

de la Communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans

N° 236 - 2024

Nature de l'acte : 8.4 Aménagement du Territoire

OBJET : Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP) à Saint Bonnet près Riom : réponse à la consultation des services de l'Etat

Le Président de la Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans,

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 322-6-1et R.322-3,
- Vu l'arrêté préfectoral n°20240538 du 02 avril 2024 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans (RLV),
- Vu la délibération n°20200723.10 du conseil communautaire en date du 23 juillet 2020, portant délégation de certaines attributions au Président dans le cadre de l'article L. 5211-10, notamment en matière d'urbanisme,
- Vu la délibération n°20230307.01 du conseil communautaire du 7 mars 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de RLV,
- Vu la délibération n°20240409.06 du conseil communautaire du 9 avril 2024 approuvant la modification de droit commun n°1 du PLUi de RLV,
- Vu l'arrêté de Monsieur le Président de RLV en date du 30 août 2024 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLUi RLV,
- Vu la délibération n°20240924.09 du conseil communautaire du 24 septembre 2024 approuvant la mise à disposition du public relative à la modification simplifiée n°1 du PLUi de RLV,

Considérant que la société CPDEV, représentée par Monsieur Picque, dirigeant, a déposé le 17 juin 2024, en sous-préfecture de Riom, un dossier pour la création d'une Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP) au lieu-dit Vériot à Saint Bonnet près Riom ; que ce projet d'AFUP est porté par la Société VITIS sise 9 rue du Cézallier à Issoire (63500), inscrite au répertoire SIRENE sous le numéro 853042984 et dirigée par LHB Holding,

Considérant que le Préfet est compétent dans les procédures d'AFUP, tant au stade de la création, qu'à celui du remembrement,

Considérant que la communauté d'agglomération RLV est l'autorité compétente en matière de PLUi,
Considérant que la communauté d'agglomération RLV est appelée à donner son accord sur le projet de création de l'Association Foncière Urbaine de Projet au lieu-dit Vériot à Saint Bonnet Près Riom, dans un délai de deux mois à compter de la réception du courrier de consultation adressé par Monsieur le Préfet,

DÉCIDE

Article 1 :

De dire que le plan de remembrement et les prescriptions d'urbanisme propres à l'opération de création d'une Association Foncière Urbaine de projet, au lieu-dit Vériot à Saint Bonnet près Riom, ne sont pas conformes aux dispositions réglementaires du PLUi de RLV et, ne sont pas compatibles avec les règles édictées par l'Oriantation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Vériot Grand Raze (STB_ 3).

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20241025-DC236-2024-AR
Date de télétransmission : 25/10/2024
Date de réception préfecture : 25/10/2024

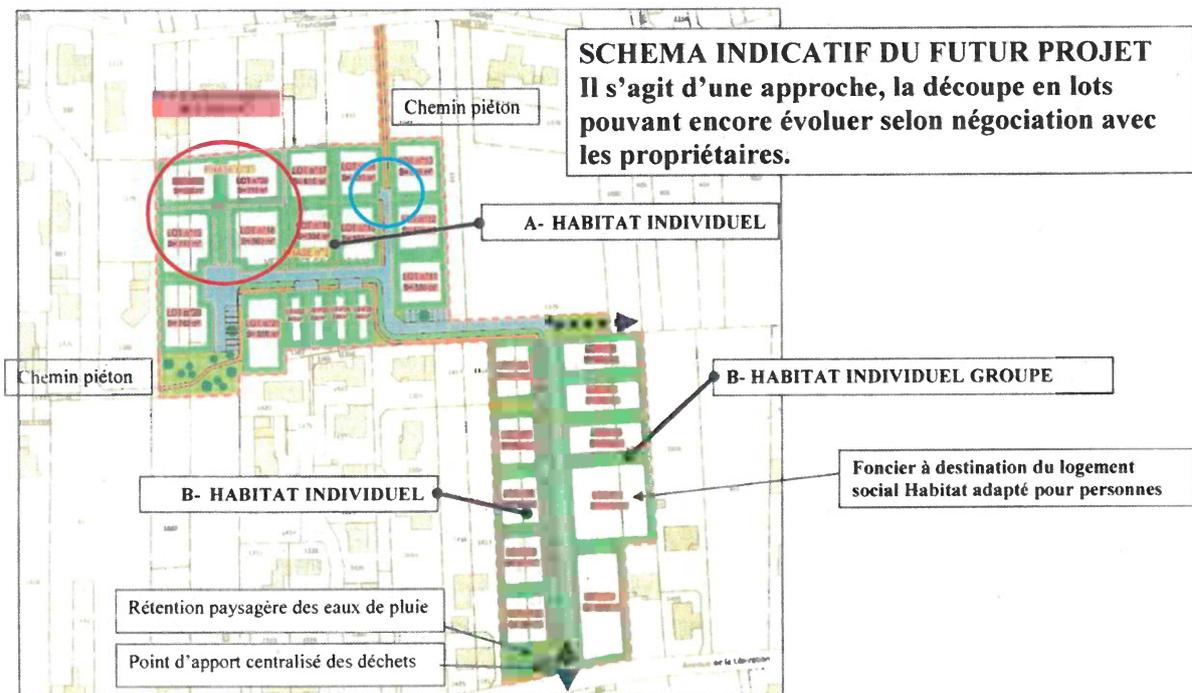
Article 2 :

De faire les observations suivantes :

2.1 - Après analyse du projet au titre de sa conformité au PLUi,

- L'absence d'information sur la part de logements sociaux projetés sur le périmètre de l'AFUp :
Le règlement du PLUi stipule que « les constructions neuves ou opérations d'aménagement d'ensemble doivent respecter la part de logements sociaux présentée dans les orientations d'aménagement et de programmation ». L'OAP Vériot Grand Raze porte à 10% la part de logements sociaux.
Le dossier transmis par la Société VITIS ne présente pas la part de logement sociaux projetés sur le périmètre de l'AFU de projet.
- L'absence de mutualisation des accès relatifs à la desserte de deux lots (cf. partie délimitée en rouge sur le plan ci-après) :
Le plan fourni « approche projet » prévoit deux lots en drapeau dont les accès devraient être mutualisés. Le règlement du PLUi stipule que dans le cadre d'un découpage parcellaire visant la création de lots à bâtir, un accès mutualisé est imposé pour l'ensemble des constructions créées en seconde ligne sur une même unité foncière ainsi que pour les unités foncières différentes.
- L'absence d'aménagement d'une voirie dans sa partie terminale, concluant à une impasse (cf. partie délimitée en bleu sur le plan ci-dessous) :
Le règlement du PLUi stipule que si les voies sont en impasse, elles devront être aménagées dans leur partie terminale. Pourtant, le projet tel que déposé, présente une voirie en impasse qui n'est pas aménagée dans sa partie terminale.

Plan AFUp – Approche projet « Vériot », extrait du dossier déposé



Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20241025-DC236-2024-AR
Date de télétransmission : 25/10/2024
Date de réception préfecture : 25/10/2024

- L'impossibilité d'analyser la structure végétale et paysagère (espaces de respiration, les franges paysagères) :

L'OAP, telle qu'arrêtée au sein du PLUi de RLV, préconise des espaces de respiration et des franges paysagères :

« Les espaces de respiration entre le bâti seront à préserver pour créer des perméabilités visuelles entre les constructions sur le paysage lointain, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs associés à une gestion pluviale sous forme de noues plantées.

Les interfaces entre le projet d'aménagement et le tissu résidentiel existant seront traités notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à-vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet (cf. cahier commun des OAP - schéma de traitement des franges paysagères).

Les franges seront suffisamment épaisses pour permettre également une gestion de l'eau pluviale et maintenir si possible les éléments végétaux d'intérêt existants tels que les arbres isolés repères dans le paysage (cf. cahier commun des OAP – schéma de traitement des franges paysagères). »

Le dossier de création de l'AFUp tel que déposé (document graphique imprécis, sans échelle, sans descriptif) ne permet pas de mesurer le respect de ces orientations.

- L'impossibilité d'analyser les modalités de gestion des eaux pluviales :

L'OAP précise que « l'imperméabilisation des terrains sera limitée au maximum. Des études seront réalisées pour l'implantation de bassins de rétention lorsque le projet impacte la gestion des eaux pluviales. »

Le dossier de création de l'AFUp tel que déposé, ne fournit aucun élément permettant de juger de la prise en compte de ces orientations (absence d'étude fournie sur le traitement des eaux pluviales et la création d'un bassin de rétention).

- Le maillage viaire partiellement connecté :

L'OAP indique que « le maillage viaire du secteur doit se connecter au réseau de voies existantes sécurisées (avenue de la Libération et rue Francisque Gaillot). »

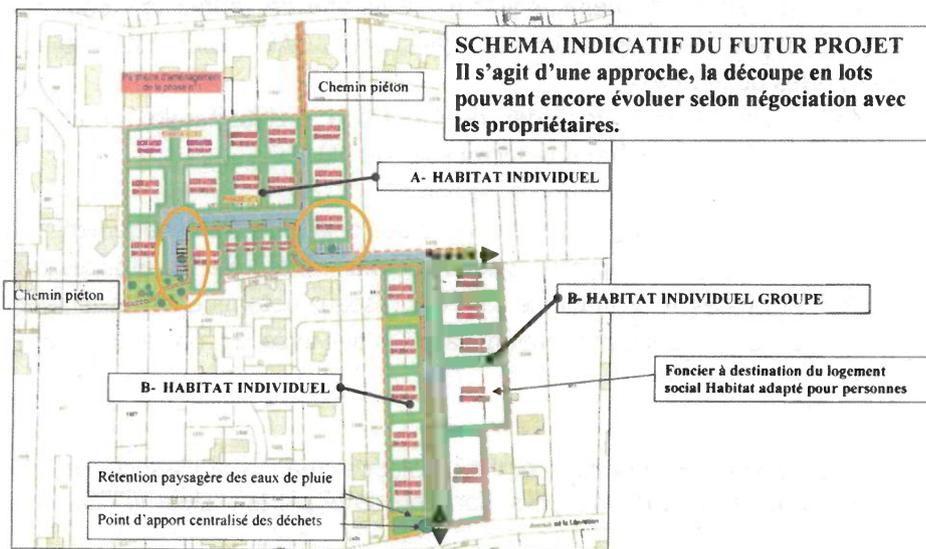
Le dossier de création de l'AFUp tel que déposé ne prévoit pas de connexion à la rue Francisque Gaillot.

- L'insuffisance des espaces de stationnement :

L'OAP indique que « des espaces de stationnement sont à prévoir au sein du quartier afin de répondre aux besoins des nouvelles constructions. Ils devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables ».

Les deux espaces de stationnement projetés au sein du dossier de création sont situés en partie nord (cf. parties délimitées en orange sur le plan joint) et ne répondent pas aux besoins de la partie sud. Par ailleurs, le plan de l'AFUp « approche projet Vériot » ne présente pas d'aménagement paysager.

Plan AFUp – Approche projet « Vériot », extrait du dossier déposé



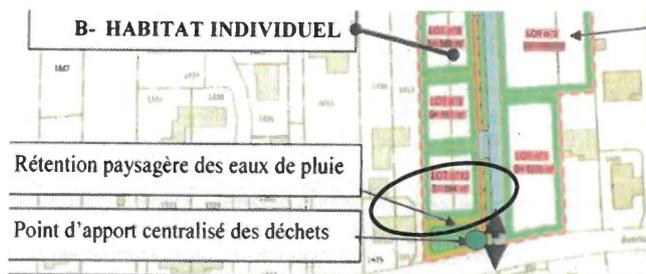
- Le non-respect de la zone inconstructible :

La partie Sud de l'OAP est inconstructible sur toute sa largeur et doit être aménagée en espace de respiration, ce qui n'est pas reporté sur le lot 1 du plan de l'AFUp « approche projet Vériot ».

Schéma de composition de l'OAP sectorielle Vériot Grand Raze, extrait du PLUi



Plan AFUp – Approche projet « Vériot », extrait du dossier déposé



Extrait de la légende :

| Qualité environnementale et prévention des risques | |
|---|---|
|  | Gestion/récupération des eaux pluviales |
|  | Hydrographie |
|  | PPRNPI |
|  | Espace inconstructible |
|  | Espace boisé ou de respiration |
|  | Canalisation à supprimer |
|  | Passage de réseaux |

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20241025-DC236-2024-AR
Date de télétransmission : 25/10/2024
Date de réception préfecture : 25/10/2024

- Les autres points :
- L'absence dans le programme d'aménagement de plans afin de vérifier la compatibilité des voies projetées avec les types de voies attendues dans cette OAP (conformément au « guide des opérations sectorielles du PLUi ») ;
- L'absence d'éléments permettant de juger de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (conformément au « guide des opérations sectorielles du PLUi ») ;
- L'absence de descriptif précis des travaux de réseaux ;
- L'absence de précision de l'estimation prévisionnelle des dépenses d'aménagement ;
- Le dossier tel déposé (page 14/21) précise que la commune intégrera les espaces publics dans son domaine. La rétrocession des voies implique celle des réseaux notamment d'assainissement et d'eau potable, pourtant à ce jour, aucune convention n'a été initiée avec RLV (détenteur de la compétence) en ce sens.

Article 3 :

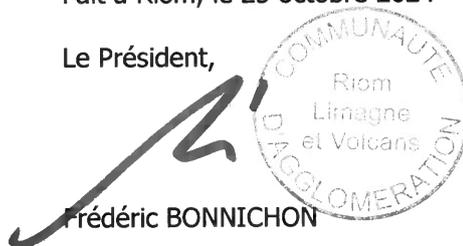
En conséquence, **de ne pas donner son accord** au projet de création de l'Association Foncière Urbaine de projet au lieu-dit Vériot, à Saint Bonnet près Riom, présenté par la société VITIS.

Article 4 :

De dire que la présente décision sera publiée sur le site internet de la communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans et inscrite au registre des délibérations et décisions de la communauté d'agglomération. Elle fera l'objet d'une communication au prochain conseil communautaire, conformément à l'article L 5211-10 du CGCT.

Fait à Riom, le 25 octobre 2024

Le Président,



Frédéric BONNICHON

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Communauté d'Agglomération, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre et qu'un silence de deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. (Articles R.421-1 et suivants du Code de Justice Administrative et L.231-4 du Code des Relations entre le Public et l'Administration).

Accusé de réception en préfecture
063-200070753-20241025-DC236-2024-AR
Date de télétransmission : 25/10/2024
Date de réception préfecture : 25/10/2024