

CONCLUSIONS MOTIVEES

ENQUÊTE PUBLIQUE

Abrogation de la carte communale
Elaboration d'un PLU
Commune de BIOZAT 03

Du 6 octobre au 6 novembre 2025

Clara Lanthiez

Commissaire enquêtrice

I. Préambule :

Type de Projet :

- Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de BIOZAT

Mission effectuée :

- Etudier l'ensemble du dossier
- Mener l'Enquête Publique
- Visiter, le bourg et sa périphérie

II. Objet de l'Enquête :

Cette enquête porte sur l'abrogation de la Carte communale et le projet de PLU de BIOZAT soumis à la procédure d'enquête publique en application des articles L. 123-10 Code de l'Urbanisme et L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

J'ai été désignée Commissaire Enquêteur le 30/06/2025 par Présidente du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand, Madame Sylvie BADER-KOZA.

III. Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur :

A. Compte tenu des points forts suivants

1. Sur la forme

- ⇒ Le dossier soumis à l'enquête publique est composé conformément à la réglementation en la matière.
- ⇒ Respect de la procédure d'Enquête Publique.
- ⇒ Prise en compte des différents Avis des Personnes Publiques Associées.

2. Sur le fond

- ⇒ Respect de la législation :
L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme fixe les **principes fondamentaux s'imposant au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)** :
 - principe d'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain et rural, et préservation des espaces agricoles et naturels ;
 - principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat
 - principe du respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe de l'espace, la préservation du milieu naturel, du patrimoine bâti et paysager, la préservation du milieu agricole.
- ⇒ Rapport de Présentation clair et complet, il dégage bien les enjeux pour la commune sur les choix de développement qui vont constituer l'ossature du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- ⇒ Permettre aux propriétaires fonciers de bénéficier d'un **cadre**

législatif, clair, listant les autorisations, les interdits, et les obligations de chacun en matière d'urbanisme.

B. En dépit des points suivants :

1. Sur la forme

⇒ La commune de BIOZAT a omis de faire paraître la publicité dans les journaux locaux dans les 8 jours suivants le début de l'enquête publique. Néanmoins, la commissaire enquêtrice estime que la commune a fait preuve de bonne volonté pour informer les habitants :

- La publicité a été faite sur les journaux dans les 15 jours précédent l'enquête
- Des flyers ont été distribués dans les boîtes aux lettres
- L'avis a été affiché dans différents endroits de la commune sur fond jaune

Cette erreur n'a donc pas d'incidence sur la validité de la procédure.

C. Compte tenu de la prise en compte des Avis des Personnes Publiques Associées

Les avis reçus émanent notamment de :

1. Avis de l'Etat (Direction Départementale des Territoires) du 12 septembre 2025, avis positif avec demande d'amélioration sur des points de rédaction et de cohérence répertoriés dans le rapport d'enquête.

Le projet de PLU de Biozat affiche la volonté de maîtriser l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles et naturels. Toutefois, plusieurs points de rédaction et de cohérence nécessiterait d'être améliorés afin de sécuriser juridiquement le document. Ceux-ci ne sont toutefois pas de nature à remettre en question l'avis positif que j'émetts sur ce document d'urbanisme.

Analyse du Commissaire Enquêteur :

Les demandes de la Direction Départementale des Territoires, Service aménagement et urbanisme durable des territoires, sont précises et justifiées, il s'agit :

- de corrections des documents de présentations de la cartographie et du Règlement du PLU de BIOZAT, la Commune s'engage à faire effectuer les modifications par le Cabinet Julien DALLEMAGNE.

- de demande de clarifications et de mise en cohérence entre les différents documents.

L'avis de la Direction Départementale des Territoires permet la correction de points précis, et donne ainsi au projet une mise en conformité nécessaire aux réglementations en vigueur.

Le tableau inclus dans le rapport détaille les modifications, les observations ou les justifications en réponse aux demandes formulées.

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du Cabinet Julien DALLEMAGNE et a

ajouté ses commentaires pour chaque requête.

2. Avis de la CDPENAF commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, du 4 septembre 2025 : avis favorable

- Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Sur le règlement relatif aux annexes et extensions en zone A et N
- Sur le STECAL (Nc) lié au Château de Versannes
- Sur le STECAL (Nc) lié au Château de Fontnoble
- Sur le STECAL (Nc) lié au Château les Cluzeaux

3. Avis de la Chambre d'agriculture, du 4 septembre 2025 référence CJ/SAEET/CB/AA. Demande de prise en compte des observations formulées dans le rapport.

4. Avis de la communauté de communes porteuse du SCOT Saint Pourçain sur Sioule Limagne du 8 septembre 2025, avis favorable

Après analyse, le projet de PLU de Biozat apparaît donc compatible avec le SCoT Saint-Pourçain Sioule Limagne.

Par conséquent, après étude de ce projet par les membres de la Commission aménagement territorial le 08/09/2025, la Communauté de Communes émet un avis favorable sur ce projet.

5. Avis de la CCI chambre de commerce et d'industrie de l'Allier du 8 octobre 2025, avis favorable

Après étude des documents transmis, nous vous informons que la CCI de l'Allier émet un avis favorable.

6. Absence d'avis de l'autorité environnementale MRAE

----- Message transféré -----

Sujet :Absence d'avis - Dossier n°2025-ARA-AU-1664 - Élaboration du PLU de Biozat (03)

Date :Wed, 17 Sep 2025 14:26:33 +0200

De :Autorité-environnementale - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/CIDDAE/AE emis par FABIE Emma (Assistante) - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/CIDDAE/AE <emma.fabie.-ae-dreal-ara@developpement-durable.gouv.fr>

Organisation :DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/CIDDAE/AE

Pour :mairie.biozat@orange.fr

Copie à :prefecture@allier.gouv.fr, MRAe - Mission Régionale d'Autorité Environnementale AuRA - IGEDD/MIGT Lyon <mrae.aura@developpement-durable.gouv.fr>

Bonjour,

Nous vous informons que la MRAe n'a pas été mise en capacité de délivrer un avis -et donc ses observations- dans le délai prévu par la réglementation, faute de moyens suffisants.

Une information sur cette absence d'avis figure sur le site internet de la MRAe :
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/auvergne-rhone-alpes-r7.html>

7. Avis de RTE du 9 octobre 2025

Nous vous adressons ce courrier concernant le résultat de notre étude sur la conformité règlementaire du PLU de **Biozat** au regard du passage des servitudes I4 sur le territoire communal.

Nous avons en effet observé un certain nombre d'incohérences que nous relatons dans notre courrier de réponse au projet arrêté adressé à la DDT de l'Allier et à la Commune de Biozat pour avis le 26/05/2025.

Le dossier mis à l'enquête publique dans le cadre de la Révision du PLU de la Commune n'intègre pas les recommandations et prescriptions suivantes que nous avons formulées :

- Intégration du plan et de la liste des servitudes I4 annexés normalement au dossier PLU
- Déclassement selon une emprise de 40 mètres des « Haies et alignements d'arbres protégés » au titre des articles L. 151-19 et 151.23 du Code de l'urbanisme sous les lignes aériennes 400kV N0 1 et N0 2 BAYET – RULHAT
- Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité

Pas de réponse du Cabinet d'étude concernant le plan et la liste des servitudes, document à annexer.

Sur le déclassement des haies et alignements d'arbres protégés, selon le bureau d'étude :

Le règlement du PLU autorise « l'entretien ou la création de réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz, réseaux numériques...). » y compris sur les boisements protégés.
Donc pas de modification.

Sur l'intégration de dispositions concernant les ouvrages du réseau public et transport d'électricité : à modifier.

8. Avis de NATRAN (GRT GAZ) du 8 juillet 2025

Le Groupe Natran demande que soient intégrés les éléments relatifs à ses ouvrages installés sur la commune afin de concilier les enjeux de densification urbaine et la sécurité.

Réponse du bureau d'étude :

Les documents seront complétés, si le BE arrive à obtenir la couche SIG. Sinon il n'est pas possible de l'identifier de façon précise.

D. Analyse des observations

Concernant les 16 requêtes exprimées par le public de la Commune de BIOZAT :

- ✓ En ce qui concerne les demandes de remise ou mise en zone constructible de certaines parcelles (observations Nos 2-3-4-5-6-7-8-9-13-15-16), on peut comprendre cette démarche en termes de valorisation de patrimoine, cependant, la législation actuelle demande une réduction considérable des zones à construire. Les arguments sont entendables, on peut néanmoins considérer qu'ils relèvent d'intérêts personnels.
- ✓ Sur la demande de limiter l'emplacement réservé à une seule parcelle (Observation N°14) Elle est cohérente au vu de la validité des documents d'urbanisme obtenus.
- ✓ Concernant les demandes de classement en éléments remarquables (Observations N° 1-2) : les demandes sont acceptées et justifiées.
- ✓ Concernant les problèmes de circulation liés à la création du lotissement prévu dans l'OAP (Observations 5-12), il convient de se limiter à six maisons car la rue du Château est étroite et la sécurité routière sera garantie si la commune prévoit une bande terrain avec aménagement piéton et l'interdiction du stationnement le long de la chaussée. D'après la mairie, une étude sur les risques de ruissellement sera exigée auprès du lotisseur, ce qui est nécessaire pour les maisons de la rue situées en contrebas de la parcelle à construire.
- ✓ Concernant la publicité,
 - Observation N° 11 sur l'absence de concertation
 - La commune de BIOZAT (Annexe 3) a omis de faire paraître la publicité dans les journaux locaux dans les 8 jours suivant le début de l'enquête publique. Néanmoins, la commissaire enquêtrice estime que la commune a fait preuve de bonne volonté pour informer les habitants :
 - La publicité a été faite sur les journaux dans les 15 jours précédent l'enquête
 - Des flyers contenant l'avis d'enquête publique ont été distribués dans les boîtes aux lettres
 - L'avis a été affiché dans différents endroits de la commune sur fond jaune
 - Une publication a été faite sur le site internet de la Commune
- ✓ Concernant le refus de classement d'une partie des parcelles en éléments remarquables protégés (observation N°11), le classement paraît justifié par la volonté de créer un cœur vert au centre du village.
- ✓ Sur la non-conformité par rapport au SCOT (observation N°11), l'avis de la communauté de commune indique que le projet apparaît compatible au SCOT.

E. Analyse globale du Commissaire Enquêteur

1. BIOZAT est une commune rurale dynamique proche de Vichy et de Gannat. Cette commune de Limagne présente de nombreux atouts, entre autres :
 - Accès autoroutier A 719 à 5 km.
 - En périphérie de bourg, activité agricole de culture
 - Une quinzaine d'artisans.
 - Activités de Service
 - Patrimoine historique
 - Infrastructures scolaires et favorisant l'accueil des familles : école primaire cantine, garderie,
 - Des infrastructures sociales et culturelles : bibliothèque, aire de jeux, salles communales
 - Associations dynamiques
2. Néanmoins en centre bourg il reste peu de disponibilités foncières utilisables. Les bâtis existants sont imbriqués et étriqués, difficiles à rénover judicieusement, certaines rues sont étroites (sens unique).
 - L' OAP proposée en périphérie de bourg va permettre un mode de vie urbain de meilleure qualité.
3. Le projet de P.L.U. de la commune de BIOZAT
 - Tient compte des besoins essentiels et indispensables de la population, en tirant partie au mieux, des atouts de la commune. En favorisant le remplissage des enveloppes urbaines, en densifiant l'habitat, en résorbant les immeubles vacants
 - Intègre bien de manière globale et équilibrée l'ensemble des objectifs assignés à un P.L.U, notamment la préservation des espaces agricoles.

4. Le Rapport de Présentation et le Règlement ont fait l'objet d'observations de la part des Personnes Publiques Associées.
 - Demandes de corrections des documents de présentations, de la cartographie et du Règlement du PLU.
5. En réponse la Commune accepte les modifications.
 - Mise en cohérence du projet de PLU de BIOZAT avec les différentes réglementations.
 - Corrections diverses : cartographie, vocabulaire...
6. La Commune est couverte un SCOT qui a approuvé le projet.

IV. Conclusion

1. Sur l'élaboration du PLU

- ❖ Pour la Commune de BIOZAT, se doter d'un PLU est donc cohérent, un atout pour l'avenir, permettant des évolutions urbaines et économiques, encadrées, rationnelles et réfléchies.
- ❖ Les orientations du PADD donnent un cadre de référence nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune, à savoir :
 - Au niveau environnemental, conserver son identité rurale et agricole, préserver des aires de respiration et de végétation dans le tissu urbain synonyme de qualité du cadre de vie, sauvegarder les ressources en eau et maîtriser la question de l'assainissement collectif levier du développement urbain.
 - Sur le plan social, La commune souhaite rester accueillante ce qui fidélise les personnes en faveur d'une mixité générationnelle, demeurer ouverte comme espace de rencontre et de convivialité entre les habitants.
 - Sur le plan économique, La commune souhaite :
 - Maintenir le développement de l'activité agricole tout en veillant à une bonne intégration paysagère des potentiels projets.
 - Valoriser l'espace rural et agricole afin de faire connaître le terroir et les productions locales pour mieux consommer et véhiculer une culture de

qualité.

- Respecter le développement d'espaces d'activités économiques selon les objectifs intercommunaux.
- Favoriser l'installation de nouvelles activités artisanales afin de dynamiser la commune.

➤ Pour les déplacements, La commune souhaite :

- Améliorer la sécurité en traversée de bourg, avec l'appui des services du Département.
- Accompagner le développement de nouvelles pratiques de déplacements notamment doux.

➤ Au niveau du territoire, La commune souhaite :

- Maintenir son attractivité démographique, en regard de son positionnement géographique.
- Permettre aux habitants de vivre dans un cadre de vie qualitatif.
- Offrir aux acteurs économiques de bonnes conditions d'exercice de leur activité.
- Donner aux habitants et visiteurs l'image d'une commune verte et agréable.

❖ Après avoir comparé les avantages et les inconvénients du projet, j'estime que les orientations du Plan Local d'Urbanisme sont judicieuses :

- Le projet proposé se caractérise par un développement maîtrisé, avec prise en compte des caractéristiques physiques et sociales du territoire.
- La volonté de « rendre » à l'agriculture le maximum de surface est significative.

❖ Certaines Personnes Publiques Associées ont émis un avis favorable assorti de réserves. Les modifications demandées devront être suivies par le responsable du projet. Les réponses aux requêtes exprimées par le public de la part de la Commune sont claires, avec une prise en compte de la situation de chacun :

- Cohérence des décisions au vu du tracé
- Refus de modification de zonage en cohérence avec les objectifs assignés à un P.L.U, notamment en ce qui concerne la préservation des espaces agricoles et la préservation d'un cœur vert.

- ❖ L'ensemble des éléments du projet, notamment ceux décrits ci-dessus, me conduit à considérer que le PLU tient compte, de façon satisfaisante et équilibrée, des objectifs fixés par l'article L 101-2 du code l'urbanisme.

- ❖ Une observation a mis en cause la légitimité du projet mais des réponses ont été apportées par le maître d'ouvrage et certaines remarques seront prises en compte.

2. Sur l'abrogation de la carte communale :

Aucune observation sur ce sujet de la part du public et des personnes publiques associées. Avis de la commissaire enquêtatrice : son abrogation est nécessaire pour être en cohérence avec la législation actuelle.

Je donne un Avis FAVORABLE.

Concernant l'abrogation de la Carte Communale et le Projet de Plan Local d'Urbanisme commune de BIOZAT

Recommandations :

Prendre en compte l'ensemble des demandes formulées par les Personnes Publiques Associées et la prise en compte de certaines observations du public

Fait à Beaulon, le 4 décembre 2025

Clara LANTHIEZ

