

Réponse à la lettre du conseiller communautaire de Creuzier le Neuf d'avril 2018

Une nouvelle fois de fausses informations sont diffusées dans vos boîtes aux lettres par le conseiller communautaire Monsieur Lovaty (représentant à Vichy Communauté son égo et non pas les intérêts de la commune, pour preuve, il a voté contre la demande de subvention de notre commune à l'agglomération pour « la classe supplémentaire » en février 2016).

Le but de ces rumeurs est d'essayer de faire échouer ce projet commercial, comme chacun de nos projets (projet auquel il avait adhéré lors de la campagne électorale ; mais il est vrai qu'il a souhaité quitter le navire car il est plus simple de critiquer que de participer et mener à bien nos promesses de campagne).

Vous trouverez ci-joint le compte rendu des réunions avec les services de Vichy Communauté, dont Madame Morgane Bonnet Dubreuil et non pas Mme B.D., expliquant l'orientation du SCOT pour Creuzier le Neuf et concernant l'aménagement de la zone commerciale sur la commune qui ne pose pas de problème à Cusset.

Le problème a été soulevé lors de la réunion en mairie de Creuzier le Neuf en 2015 entre le promoteur, les élus de St Germain des Fossés et les élus de la majorité de Creuzier le Neuf. Madame le Maire de St Germain des Fossés nous a expliqué qu'elle souhaitait refaire son PLU et qu'elle prévoyait une zone commerciale au niveau du Coquet avec un supermarché de 2 500 m² et qu'elle s'opposait au projet de Creuzier le Neuf.

Concernant le prix de vente : le service des domaines a estimé le prix du terrain à 168 000 euros. Dans ce terrain se trouvent les réseaux d'assainissement, pluvial et téléphonie ; afin de pouvoir l'aménager, la commune devait déplacer ces réseaux. Les travaux à entreprendre étaient très élevés, nous avons donc négocié avec le promoteur le prix de vente à 120 000 euros (validé par les services du contrôle de légalité).

Concernant la qualité des commerces, le promoteur souhaite installer des commerces viables car il s'agit de financement privé et non public qui correspondent tout à fait à la demande de nos administrés ainsi qu'au passage. Pour rappel, environ 14 000 véhicules par jour circulent dans le secteur, d'où l'intérêt des investisseurs.

Nous respectons les règles mais nous, nous défendons notre commune en mettant notre énergie et notre dynamisme à la gérer.

Le certificat d'urbanisme (ci-joint) a été renouvelé le 18 avril 2018.

La Majorité Municipale

MAIRIE CREUZIER LE NEUF**TR: projet commercial- CR réunion du 2.11.15****De :** "BONNET-DUBREIL Morgane" <m.bonnet@vichy-valallier.fr>**date :** mer. 04/11/2015 12:10**À :** "MAIRIE CREUZIER LE NEUF" <mairie-creuzier-le-neuf@wanadoo.fr>**pièces jointes :** [Note commerce Creuzier-neuf.docx]

Monsieur le Maire Bonjour,

Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, je souhaitais vous informer que nous avons reçu en début de semaine l'architecte du promoteur (BP EXPANSION) ayant pour projet l'aménagement d'un commerce et d'un restaurant sur la commune de Creuzier-le-Neuf.

L'implantation d'un commerce de proximité (moins de 300m² de surface de vente) sur la commune de Creuzier-le-Neuf s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT. Cependant, le projet présenté par l'architecte ne présente pas ces caractéristiques (surface de vente : 888m²). Il déroge ainsi au schéma de principe arrêté par VVA en matière de développement commercial.

Toutefois, considérant qu'il s'agit d'un commerce de moins de 1000m² de surface de vente, il nous semble que ce projet pourrait s'implanter à l'entrée de la commune, sous réserve d'un traitement architectural et paysager adapté au contexte urbain (entrée d'agglomération).

Vous trouverez ci-joint le compte-rendu de cette réunion d'échanges.

Restant à votre disposition pour échanger plus amplement avec vous sur ce projet,

Cordialement,

Morgane BONNET-DUBREIL
Communauté d'Agglomération Vichy val d'Allier
Directeur de l'Aménagement et du Logement
9, Place Charles de Gaulle – CS 92956
03209 Vichy cedex
Tel : 04 70 96 57 00 – Fax 04 70 96 57 10

m.bonnet@vichy-valallier.fr



www.agglo-vichyvaldallier.fr

Un geste simple pour l'environnement,
n'imprimez ce mail que si c'est vraiment nécessaire !



Vichy le, 03 novembre 2015.

Objet :	Compte rendu de réunion pour un projet de pôle commercial sur la commune de Creuzier-le-Neuf
Personnes présentes :	Morgane BONNET-DUBREIL Directrice de l'aménagement et du logement de VVA Jean-François LIABOEUF Directeur du développement économique de VVA Laurie BODINEAU Responsable du service urbanisme VVA Amaya ZULUETA Architecte conseil du service urbanisme VVA M. SAUZEDE Architecte du promoteur
Rédacteur :	Direction de l'Aménagement et du Développement

Dans le cadre de la pré-instruction d'un projet de commerce et de restaurant sur la commune de Creuzier-le-Neuf, une réunion d'échanges a lieu, le 2 novembre 2015, entre l'architecte du promoteur (BP Expansion – JL BERNARD) et les services urbanisme et développement économique de VVA.

Il est rappelé en préambule que la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier a élaboré, en 2013, une stratégie de développement commercial, qui a été retranscrite dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Cette stratégie arbore une répartition des commerces selon l'armature territoriale (cœur urbain/pôles d'équilibre/pôle de proximité) et selon la fréquence des achats (achats du quotidien/achats occasionnels légers/achats lourds et exceptionnels).

Schématiquement, en termes d'achats quotidiens, la stratégie consiste à favoriser l'émergence de :

- supérette dans les pôles de proximité
- supermarché dans les pôles d'équilibre
- hypermarchés dans le cœur urbain

En tant que pôle de proximité, la commune de Creuzier-le-Neuf a ainsi vocation à accueillir préférentiellement des commerces pour l'achat du quotidien (commerces de moins de 300m²). CF ANNEXE 2-

Or, l'opération projetée sur la commune de Creuzier-le-Neuf prévoit un local commercial d'une surface de vente de 888m² ainsi qu'un restaurant de 506m².

Toutefois, le SCOT évoque des localisations **préférentielles** pour le commerce. C'est un schéma de principe uniquement, auquel il peut être dérogé pour les commerces de moins de 1000m² de surface de vente. Et pour cause, d'un point de vue réglementaire, ce type de commerce peut s'implanter n'importe où dans l'agglomération. Ce qui n'est pas le cas des surfaces de vente de plus de 1 000m² qui sont soumises à un avis favorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC).

Par conséquent, au regard de l'intérêt d'un tel projet pour les habitants de Creuzier-le-Neuf et les actifs de la zone d'activité des Ancizes, une dérogation aux orientations du SCOT pourrait être envisagée. Dans ce cadre, Mme BONNET-DUBREIL propose que M. NUNEZ saisisse Mme ALBERT-CUISSET et M. GAILLARD afin d'échanger sur l'intérêt et la pertinence de ce projet sur le territoire de Creuzier-le-Neuf.

Situé au croisement d'axes de transit d'échelle départementale (CF ANNEXE 1), le projet s'inscrit au niveau d'une entrée majeure de l'agglomération. Par conséquent, il conviendra de rechercher un traitement architectural et paysager adapté à la situation, soignant l'image de la commune et de l'agglomération.

D'autre part, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune définit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur concerné par le projet ayant pour objectif la constitution d'une centralité par la réalisation d'un pôle de commerce et services à proximité de la Mairie. Ainsi, la liaison piétonne entre cette zone commerciale et les équipements du village devra être intégrée dans la conception du projet.

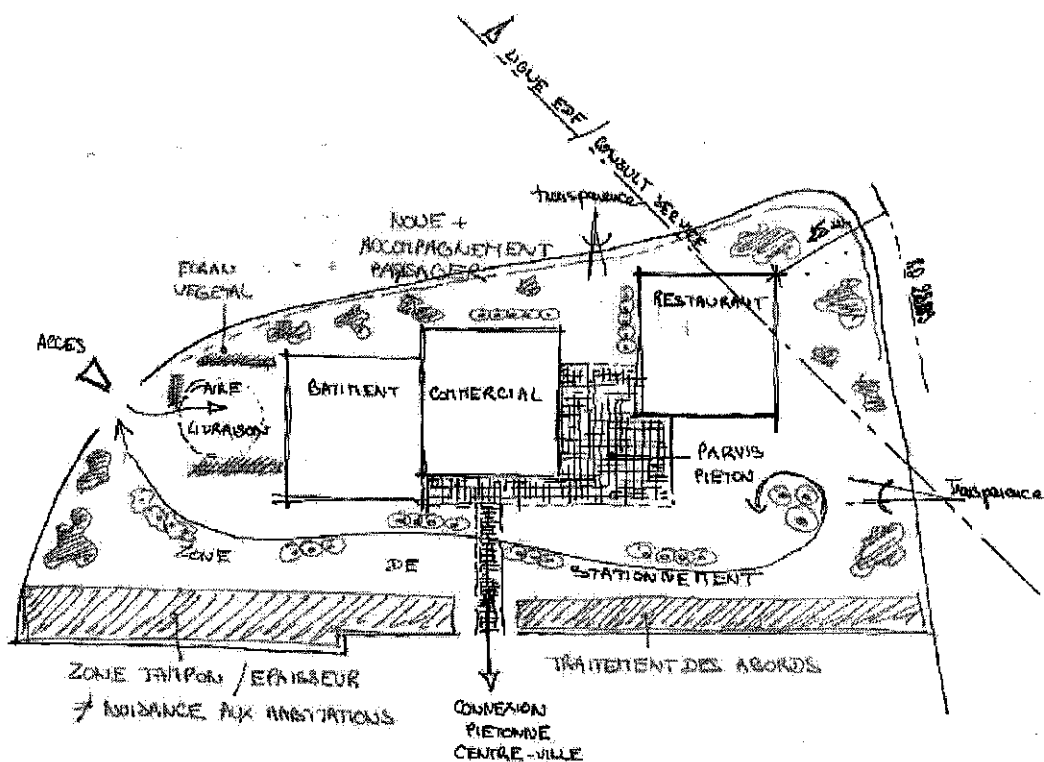
En outre, certains points plus précis liés au règlement du PLU n'ont pas été pris en compte dans l'esquisse présentée par l'architecte :

- Un recul de 25m par rapport à l'axe de la RD 2209 doit être respecté
- Les exigences en matière de stationnement ont été surévaluées dans le projet (35 places suffisent ; 73 dessinées sur le projet)
- Les préconisations en matière de plantations ne sont pas respectées (dissimuler les aires de stationnement par des haies, plantation de bosquets aléatoires...)

Lors de la réunion, le service urbanisme a proposé à l'architecte de retravailler la composition du projet notamment les points ci-après pour une meilleure prise en compte des enjeux en matière d'urbanisme, d'architecture et de paysage :

- Implantation du front bâti en bordure de la voie traduisant l'entrée en zone urbaine,
- Composition des volumes des 2 bâtiments favorisant une unité d'aspect tout rompant avec un linéaire de façade trop important générateur d'une architecture peu qualitative,
- Traitement paysager des abords accompagnant l'ensemble bâti et répondant au traitement des eaux de pluie (noues) mais également mise à distance des zones de nuisances (livraisons, groupe de climatisation...) par rapport aux habitations mitoyennes existantes,
- Espaces piétons sécurisés et connexion avec le centre bourg (chemin vers la mairie et l'école)

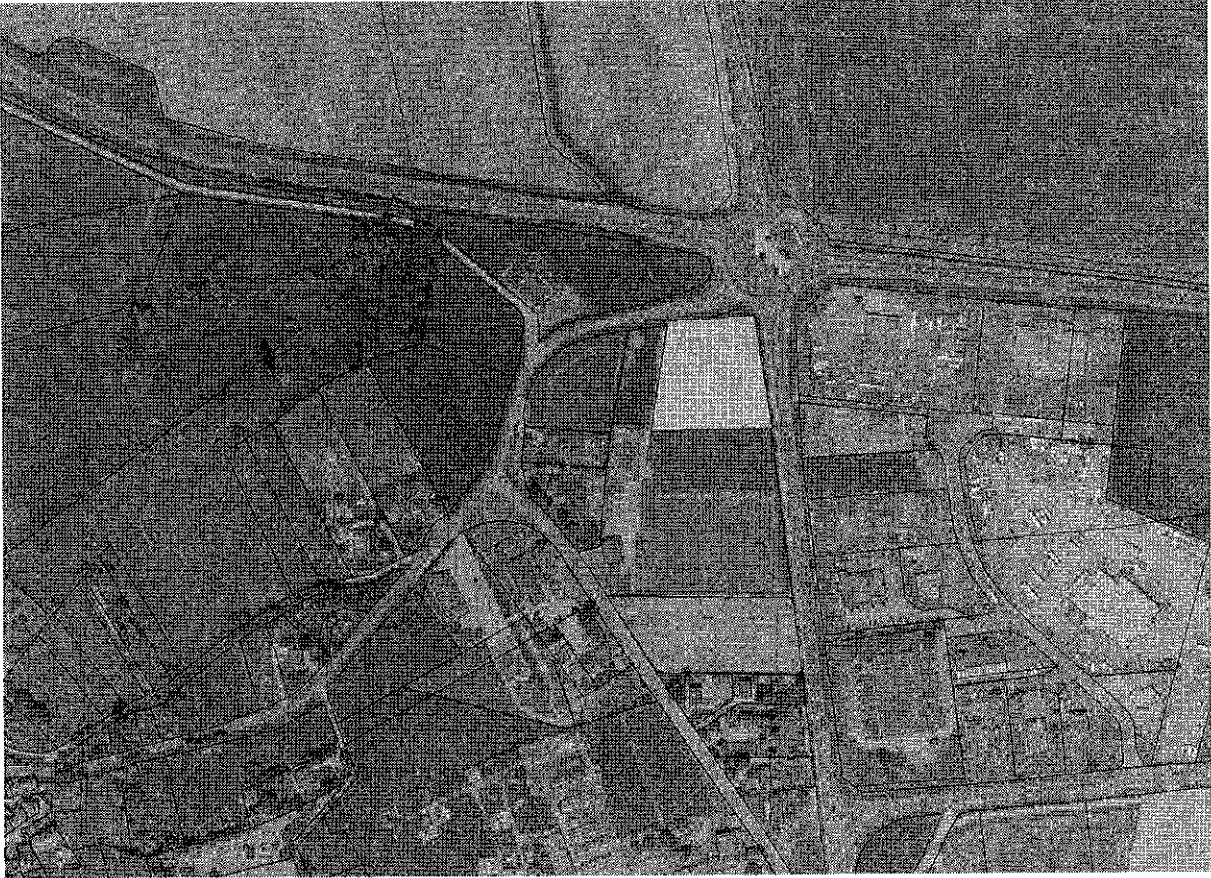
Vous trouverez ci-dessous un croquis illustrant les principes énoncés :



Le service urbanisme a encouragé l'architecte à déposer un certificat d'urbanisme opérationnel afin d'identifier les préconisations des gestionnaires de réseaux (servitude électrique traversant la parcelle, accès sur voie départementale,

gestion des eaux pluviales) et pouvoir ainsi anticiper les contraintes techniques dans la conception du projet. Le CUb est actuellement en cours d'instruction.

Plan de situation du projet de commerce sur la commune de Creuzier-le-Neuf



Demande déposée le 28/10/2015

N° CU 03093 15 A0053

Par : **BP EXPANSION**

Demeurant à : **29 avenue Victoria
Villa Victoria 03200 VICHY**

Sur un terrain sis à : **le Bourg
- 03300 CREUZIER-LE-NEUF**

Références
cadastrales : **AA0002 AA0005p**

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) : **10980,00 m²**

(1) *(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'Urbanisme type B : possibilité de réaliser une opération déterminée (Article L 410-1-2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme)

➤ **Construction d'une zone commerciale composée d'un restaurant de 506 m² et d'un commerce de vente alimentaire de 1400 m² dont 888 m² de surface de vente**

CADRE 4 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Le(s) terrain(s) visé(s) au cadre 2 ci-dessus est (sont) CONSTRUCTIBLE(S)
(sous les réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-après et notamment le cadre 10)

L'opération est REALISABLE.

CADRE 5 : ACCORDS NECESSAIRES

CADRE 6 : DROIT DE PREEMPTION

**DPU Simple institué par délibération du Conseil Municipal du 22 février 2013.
Bénéficiaire : Commune.**

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- **PPR RGA : Plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles institué par arrêté préfectoral du 22/08/2008. Institué par arrêté préfectoral du 22/08/2008.
Le projet devra se référer au règlement (cf. Fiche jointe).**
- **T5 : Protection de la circulation aérienne - servitude de dégagement des aérodromes. Aérodrome de Vichy-Charmeil : décret ministériel du 14/11/1975.**
- **I4 : Servitude relative à l'établissement d'une ligne électrique. Ligne EDF 225 kv Bayet-Billy-Font.
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service Réseau de Transport d'Electricité Auvergne en date du 19/11/2015 ci-annexé.**
- **T4 : Protection de la circulation aérienne, servitude de balisage des aérodromes. Aérodrome de Vichy Charmeil : décret ministériel du 14/11/1975.**
- **JS1 : Servitude de protection des installations sportives privées dont le financement a été assuré par une ou des personnes morales de droit public.**

CADRE 8 : ALIGNEMENT

Néant

CADRE 9 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 18 janvier 2013

Zone : AUcs

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de « La Chaume-Gadon »

CADRE 10 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

(ces dispositions figurent dans le document joint au présent certificat)

CADRE 11 : EQUIPEMENTS PUBLICS**EAU POTABLE : Desserte totale**

Vu l'avis favorable du S.I.V.O.M. Val d'Allier en date du 12/11/2015.

ASSAINISSEMENT : Desserte totale par un réseau séparatif

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de VVA – service assainissement en date du 9/12/2015 à savoir :

Eaux usées : les bâtiments sont implantés sur les réseaux d'eaux usées. Les réseaux devront être déviés ou le positionnement des bâtiments sera réétudié.

Il n'y a pas de branchement en attente. Le branchement devra être réalisé (aux frais du demandeur) en limite de propriété sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Les siphons de sol intérieur du bâtiment devront être raccordés sur le réseau des eaux usées. Une boîte à graisses sera installée avant le raccordement.

Eaux pluviales : elles feront l'objet d'une rétention individuelle avant le rejet dans le milieu naturel. Le dimensionnement de la rétention devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Le débit de fuite à prendre en compte est celui du terrain à l'état actuel (débit de fuite 5l/s). Un séparateur à hydrocarbures (classe 1 ; rejet < 5mg/l) sera mis en place à la sortie des zones étanches, avant rejet dans la rétention.

Fournir les notes de calcul du bassin et les plans correspondants au projet à Vichy Val d'Allier. Un plan de récolement conforme à la charte graphique de Vichy Val d'Allier devra être remis à VVA.

ELECTRICITE : Desserte totale

Vu l'avis favorable d'ERDF Auvergne en date du 1/12/2015.

Avis émis sur la base d'une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé.

VOIRIE : Desserte totale voirie départementale

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Conseil Général U.T.T. Lapalisse Vichy en date du 1/12/2015.

Compte tenu des trafics générés par les activités commerciales envisagées, le projet doit être reconsidéré à partir d'un seul et même accès sur la RD 174 offrant des distances de visibilité de part et d'autre de 85 mètres minimum.

CADRE 12 : TAXES ET CONTRIBUTIONS*(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de l'instruction de demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date de délivrance du présent certificat.)***Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :****- Taxe d'aménagement**

➤ Part communale : 3,5 % délibération du Conseil Municipal du 21/01/2015.

➤ Part départementale (Protection des Espaces Naturels Sensibles et Dépenses des Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement) : 1,24%

➤ Archéologie préventive : 0,4 %

Travaux et participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :Depuis le 1^{er} janvier 2015, seules sont exigibles :

- participation à la réalisation d'équipements publics dans le cadre d'un projet urbain partenarial
- participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332-8 du CU
- participation pour la réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du CU.
- La participation voirie et réseaux dans le cas d'une délibération spécifique (propre à chaque voie) prise avant le 1^{er} janvier 2015

CADRE 13 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**SURSIS A STATUER :**

Cas d'un document d'urbanisme en cours d'élaboration, de modification ou de révision :

Une décision de sursis à statuer pourra être opposée à une demande d'autorisation ou une déclaration préalable (cf. cadre 9)

SCOT :

Creuzier-le-Neuf est identifié en tant que pôle de proximité dans le SCOT, seules des surfaces de vente de moins de 1000 m² peuvent donc s'y implanter.

Situé au croisement d'axes de transit d'échelle départementale, le projet s'inscrit au niveau d'une entrée majeure de l'agglomération. Il conviendra de rechercher un traitement architectural et paysager adapté à la situation, soignant l'image de la commune et de l'agglomération.

Orientation d'aménagement et de programmation secteur de « La Chaume-Gadon » :

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme « tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les Orientation d'aménagement et de programmation ».

L'objectif de l'OAP de ce secteur est de constituer une centralité par la réalisation d'un pôle de commerce et services à proximité de la mairie. Ainsi, la liaison piétonne entre cette zone commerciale et les équipements du village devra être intégrée dans la conception du projet.

SISMICITE :

Le projet est situé dans une zone de sismicité 2 (décrets n°2010-1254 et 2010-1255). Les règles de construction à mettre en œuvre suivant la nature des ouvrages sont définies notamment par le décret du 22 octobre 2010 et par l'arrêté du 19 juillet 2011.

LOI BRUIT :

La construction est située à l'intérieur d'un secteur de nuisance affecté par le bruit qui impose des prescriptions d'isolation acoustique particulières à la charge du demandeur. Ces zones sont définies par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Allier, il est consultable sur le site internet de la Préfecture de l'Allier.

CADRE 14 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

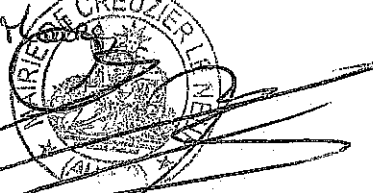
- Permis de construire

ATTENTION : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 305 €.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

CREUZIER-LE-NEUF, le 24/12/2015

Le Maire



LEOPOLD HUNEZ

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

DUREE DE VALIDITE

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de **18 mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en causes, exception faites de celles concernant le droit de préemption, les servitudes applicables au terrain, les taxes et les contributions.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être **prorogé**, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par périodes d'une année**, sur demande présentée **deux mois au moins avant** l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies :

(Permis de Construire, Permis d'aménager, Permis de Démolir, ou Déclaration Préalable)

ATTENTION :

Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme, est passible d'une amende d'un minimum de 305€.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.421-2 et R.421-1-1 du Code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles-mêmes**, une construction dont la surface de plancher et l'emprise au sol de la surface constitutive de surface de plancher n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m² de surface de plancher).

DIVISIONS DES TERRAINS

Sauf si la division constitue un lotissement (*article R 315-1 du Code de l'Urbanisme*), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation (*permis d'aménager ou déclaration préalable*), alors que cette autorisation était nécessaire sont entachées de nullité (*article L.315-1 du Code de l'Urbanisme*). Il en est de même des divisions de propriétés bâties non-précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (*article L.111-5 du Code de l'Urbanisme*), sauf exceptions prévues à l'*article R.160-5* du même code.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite*).

SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION**ATTENTION**

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende d'un minimum de 305 €.
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

RENSEIGNEMENTS Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

MAIRIE DE CREUZIER-LE-NEUF SERVICE URBANISME

19 rue de la Mairie

03300 CREUZIER-LE-NEUF

Tél : 04 70 58 15 56

Mail : mairie-creuzier-le-neuf@wanadoo.fr