

Département du Puy-de-Dôme
Communauté de communes
MOND'ARVERNE COMMUNAUTÉ

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
DE MOND'ARVERNE COMMUNAUTÉ
ET
ABROGATION DES CARTES COMMUNALES
DE
PIGNOLS ET SALLEDES**

Rapport de la Commission d'Enquête

Commission d'enquête :

Président

DUBOT Gérard

Titulaires

FABRE Didier

VIERA Martine

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : GÉNÉRALITÉS.

1. Le porteur de projet.	page 3
2. Le territoire.	page 3
3. Objet de l'enquête.	page 4
4. Situation des communes au regard de l'urbanisation.	page 4
5. Cas particulier des cartes communales.	page 5
6. Bref historique.	page 5
7. Cadre juridique de l'enquête.	page 5
8. La concertation.	page 6

CHAPITRE 2 : LE PROJET.

1. Le diagnostic.	page 7
2. Le PADD.	page 10
3. Les choix.	page 12

CHAPITRE 3. L'ENQUÊTE.

1. Organisation de l'enquête.	
a. Désignation de la commission.	page 16
b. Préparation de l'enquête.	page 16
c. Arrêté d'ouverture de l'enquête.	page 18
d. Mesures de publicité.	page 19
e. Organisation des permanences.	page 20
2. Déroulement de l'enquête.	
a. Le contexte local.	page 20
b. Déroulement des permanences.	page 21
c. Clôture de l'enquête.	page 23
d. Nombre d'observations.	page 23
e. PV de synthèse.	page 24
f. Réponse au PV de synthèse.	page 24
g. Remise du rapport.	page 24

CHAPITRE 4 : AVIS ET OBSERVATIONS.

1 Avis des communes.	page 25
2. Avis des Personnes Publiques Associées.	page 30
3. Observations portées par le public.	page 37
3.1. Les zones US 2.	page 38
3.2. Les zones US 1.	page 43
3.3. Les zones US 3.	page 46
3.4. Les zones Ac.	page 47
3.5. Demandes de constructibilités (A ou N vers U).	page 51
3.6. Les OAP.	page 55
3.7. Modifications de zonages pour les activités.	page 60
3.8. Sujets environnementaux.	page 66
3.9. Observations diverses.	page 69
3.10. Cartes communales de Pignols et Sallèdes.	page 69

LES ANNEXES.

Annexe 1. Pétition collectif AYDAT.	page 71
Annexe 2. Pétition Association PLUi.	page 72
Annexe 3. PV de synthèse.	page 74
Annexe 4. Réponse au PV de synthèse	page 79
Annexe 5. Demande de délai pour la remise du rapport.	page 89
Annexe 6. Réponse à la demande de délai.	page 90

Pièces jointes :

- Tableau (avec avis de la commission) des contributions portées sur les registres papiers, transmises par courriers ou déposées au siège de l'enquête.
- Tableau (avec avis de la commission) des contributions sur le registre numérique.

CHAPITRE 1 : GÉNÉRALITÉS.

1. Le porteur de projet.

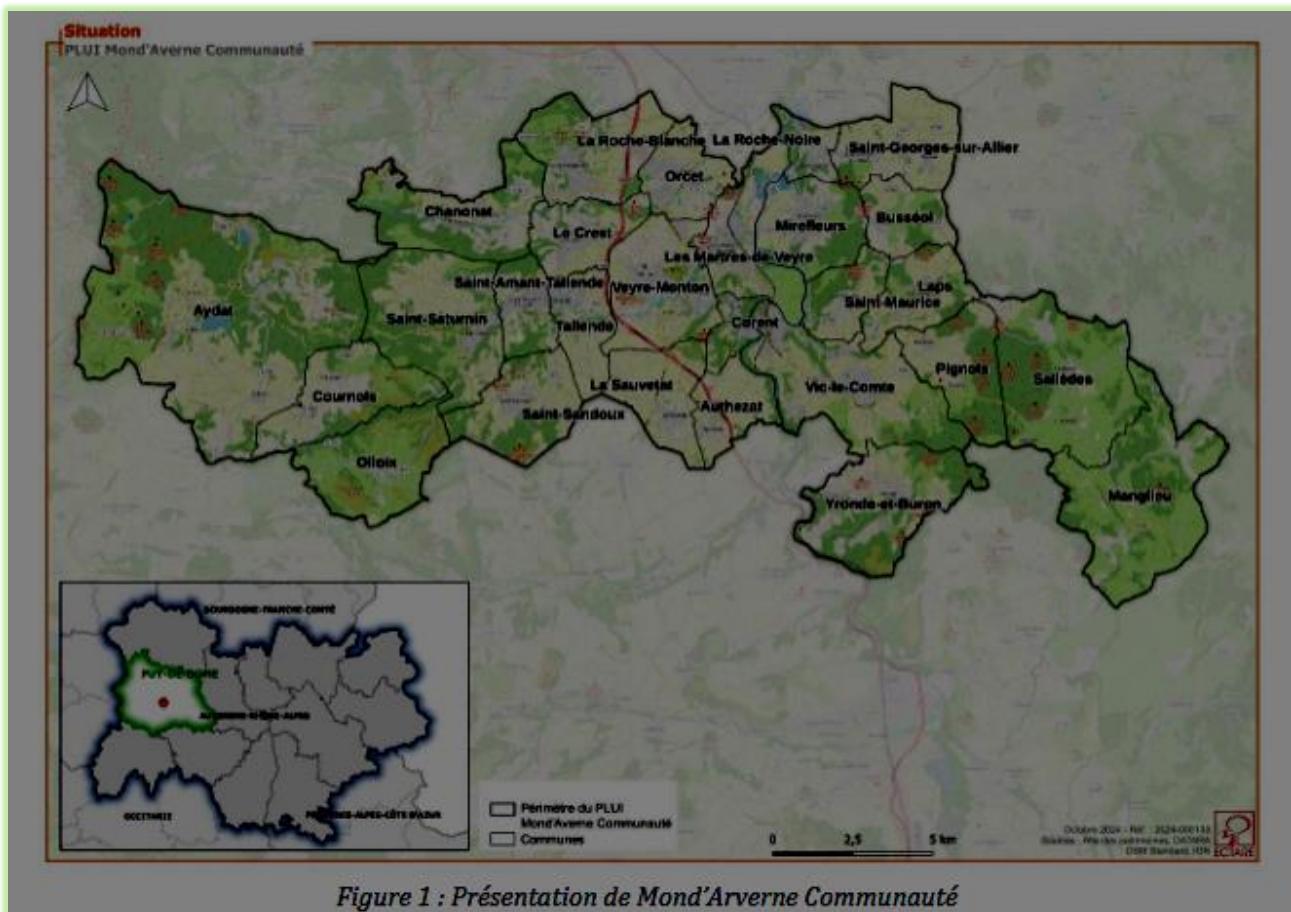
Mond'Arverne Communauté est née de la fusion, le 1er janvier 2017, de trois Communautés de Communes : Allier Comté Communauté, Les Cheires et Gergovie Val d'Allier Communauté.

Cette nouvelle structure inclut toutes les communes situées entre la métropole de Clermont-Ferrand et l'agglomération d'Issoire, à l'exception du Vernet-Sainte-Marguerite et Saulzet-le-Froid.

Le territoire s'étend sur une superficie totale de 30 735 hectares et regroupe 27 communes, comptant 40 804 habitants en 2021.

2. Le territoire.

Intégrée dans le Grand Clermont, Mond'Arverne Communauté est soumise au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Clermont. Une partie de son territoire se trouve également dans les périmètres des Parcs Naturels Régionaux Livradois-Forez à l'est et des Volcans d'Auvergne à l'ouest.



3. Objet de l'enquête.

L'enquête publique unique prescrite par le **Conseil Communautaire de Mond'Arverne Communauté** a pour objet la **consultation du public sur :**

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal élaboré sur le territoire de MOND'ARVERNE COMMUNAUTÉ ;
- L'abrogation des cartes communales des communes de PIGNOLS et SALLEDES.

4. Les communes et leur situation au regard de l'urbanisme.

Commune	Nombre d'habitants	Ancienne Communauté de communes	Document d'urbanisme	Date d'approbation
AUTHEZAT	661	GVA	RNU	
AYDAT	2548	Les Cheires	PLU	27/09/2018
BUSSÉOL	221	ACC	RNU	
CHANONAT	1715	Les Cheires	PLU	30/07/2013
CORENT	782	GVA	PLU	16/09/2016
COURNOLS	230	Les Cheires	PLU	16/09/2013
LE CREST	1300	Les Cheires	PLU	28/01/2015
LAPS	597	ACC	PLU	14/06/2008
MANGLIEU	472	ACC	RNU	
LES-MARTRES-DE-VEYRE	3786	GVA	PLU	24/06/2014
MIREFLEURS	2336	GVA	PLU	23/05/2019
OLLOIX	325	Les Cheires	PLU	31/01/2014
ORCET	2867	GVA	PLU	16/02/2016
PIGNOLS	340	ACC	Carte Communale	
LA ROCHE-BLANCHE	3373	GVA	PLU	08/10/2013
LA ROCHE-NOIRE	630	GVA	PLU	29/04/2014
SAINT-AMANT-TALLENDE	1811	Les Cheires	PLU	21/03/2017
SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER	1352	GVA	PLU	27/05/2018
SAINT-MAURICE	990	GVA	PLU	30/06/2006
SAINT-SANDOUX	996	Les Cheires	PLU	29/09/2016
SAINT-SATURNIN	1167	Les Cheires	PLU	28/07/2017
SALLÈDES	566	ACC	Carte Communale	
LA SAUVETAT	725	GVA	PLU	24/10/2019
TALLENDE	1565	Les Cheires	PLU	23/01/2017
VEYRE-MONTON	3698	GVA	PLU	28/02/2014
VIC-LE-COMTE	5336	ACC	PLU	15/11/2018
YRONDE-ET-BURON	643	ACC	PLU	24/06/2015

5. Cas particulier des cartes communales.

Les communes de Pignols et Sallèdes sont dotées d'une carte communale qui est un document simplifié auquel le PLUi viendra se substituer.

La procédure d'abrogation d'une carte communale doit s'inspirer de la procédure de son élaboration. Elle se déroule en 3 étapes : prescription, enquête publique unique portant à la fois sur l'approbation du PLUi et l'abrogation des cartes communales, et approbation de cette dernière.

6. Bref historique.

Mise en place en 2017, la communauté de communes Mond'Arverne Communauté avait initié dès 2018 (délibération du 25 janvier 2018) l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal. (PLUi).

La délibération du 25 janvier 2018 précise également les modalités de concertation.

Le PADD a été débattu en Conseil Communautaire dans la séance du 26 septembre 2019.

Par délibération du 31 août 2023, le Conseil Communautaire de Mond'Arverne arrête le projet de PLUi (dit PLUi 1). Celui-ci est transmis aux PPA le 7 septembre 2023.

La délibération du Conseil Communautaire du 31 août 2023 approuve également la prescription de l'abrogation des cartes communales de PIGNOLS et SALLEDES.

En raison notamment des remarques de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) et de l'avis négatif des services de l'état, le **processus d'approbation du PLUi est stoppé par délibération du 22 février 2024**. Cette délibération acte la reprise de l'élaboration du PLUi à partir du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ainsi que la reprise de la concertation, prévoyant notamment l'organisation de 3 réunions publiques au minimum, éventuellement démultipliées sur le territoire.

La délibération du Conseil Communautaire en date du 25 avril 2025 approuve le nouveau projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (dit PLUi 2) ainsi que le bilan de la concertation.

Le projet de PLUi ainsi adopté est alors soumis pour avis aux vingt-sept communes membres de Mond'Arverne ainsi qu'aux personnes publiques associées.

La délibération du Conseil Communautaire du 28 août 2025 prend acte de l'avis défavorable de sept communes (Busséol, Corent, La Roche-Noire, Le Crest, Mirefleurs, Saint-Georges-sur-Allier et Saint-Saturnin) et conformément à l'article L 153-15 du code de l'urbanisme délibère à nouveau sur le projet de PLUi. Celui-ci est arrêté à nouveau dans sa version du 24 avril 2025.

7. Cadre juridique de l'enquête.

Les principaux textes législatifs et réglementaires qui régissent cette enquête publique sont :

- le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants, L 153-19 et suivants ;
- le Code de l'Environnement, et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants ;

- le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, couramment appelée loi SRU ;
- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat (loi « UH ») ;
- la loi N°85.30 du 9 janvier 1985 (modifiée par la loi n°2003-590 urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 Art 31, 32 et 33) dite Loi Montagne ;
- la loi N°2009-967 du 3 août 2009 dite « loi Grenelle 1 » ;
- la loi N°2010-788 du 3 juillet 2010 dite « loi Grenelle 2 » ;
- la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ;
- la loi N° 2017-86 du 24 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté ;
- la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, loi ELAN ;
- la loi N° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience ».

8. La concertation.

Le bilan de concertation approuvé par délibération du 25 avril 2025 fait état de :

- La mise à disposition du public des documents produits par le bureau d'études, au fur et à mesure de l'avancement du projet, au siège de Mond'Arverne Communauté et sur le site internet de la Communauté.
- De plusieurs publications via le bulletin d'information « Mond'Arverne Magazine » et sur le site de la communauté.
- De relais d'information par la presse locale et les réseaux sociaux.
- De points réguliers en Conseil communautaire et en Conférence des maires sur l'avancement du PLUi.
- L'affichage d'une information de vulgarisation au siège de la communauté.
- La mise en place d'un registre de concertation dans chaque commune. Les registres ont donné lieu à 146 demandes.
- Plusieurs réunions publiques : le 5/11/2018 à Vic-le-Comte, le 12/11/2018 aux Martres de Veyre, le 14/11/2018 à Saint-Saturnin, le 12/10/2021 à Veyre-Monton, le 15/11/2022 à Veyre-Monton.
- Après la reprise de la concertation, suite à la délibération du 22 février 2024, le bilan de la concertation ne fait état que d'une seule réunion le 03/12/2024 sans préciser le lieu où elle s'est tenue.
- Les trois dernières réunions ont été annoncées par le biais de la diffusion de prospectus papier dans toutes les boîtes aux lettres du territoire MAC, ainsi que par des publications sur les réseaux sociaux voire un relai par la presse locale.

CHAPITRE 2 : LE PROJET

1. Le Diagnostic.

La première partie du rapport de présentation est consacrée à l'établissement d'un diagnostic permettant de définir les principaux enjeux à traiter dans l'élaboration du PLUi. Ce diagnostic est élaboré autour de huit thèmes.

a) Paysages et patrimoine.

Paysage : le territoire est composé de 6 entités paysagères distribuées symétriquement autour du Val d'Allier :

- La chaîne des Puys.
- Les pays coupés des volcans.
- Coteaux failles et Limagne.
- Défilé du Val d'Allier.
- Billomois-Comté.
- Bas-Livradois.

Patrimoine : Le territoire de Mond'Arverne est caractérisé par une grande richesse patrimoniale.

On compte 3 sites patrimoniaux remarquables : Vic-le-Comte, Saint-Saturnin et La Sauvetat.

On note également la forte présence de Monuments Historiques avec une moyenne théorique de 1,9 monument historique par commune, pour une moyenne nationale de 1,2/commune

La Chaîne des Puys-Faille de Limagne est inscrite au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Cette richesse paysagère et patrimoniale est impactée par la tendance à l'étalement urbain et la déprise agricole qui entraîne l'enfrichement des coteaux.

b) La trame verte et bleue.

Les milieux remarquables sont constitués par :

- Une zone de protection spéciale et 4 zones spéciales de conservation inscrites dans le réseau Natura 2000. Elles concernent les habitats naturels particuliers de la Chaîne des Puys, du Pays des Couzes ainsi que du Val d'Allier.
- 32 ZNIEFF de type 1 dont plus de la moitié recoupent les sites NATURA 2000.
- 6 ZNIEFF de type 2.
- Les cours d'eau majeurs du territoire et leurs affluents figurent sur les listes 1 et 2 du code de l'environnement : l'Allier, la Veyre, l'Auzon, la Couze Chambon, le Pignols, l'Angaud et l'Ailloux.
- 2 espaces naturels sensibles : la forêt de la Comté et l'Ecopole du Val d'Allier à la Roche-Noire.
- Une Réserve Naturelle Régionale : le Puy de Marmant sur la commune de Veyre-Monton.

La qualité de la trame bleue est menacée par les pratiques agricoles et les obstacles transversaux et longitudinaux. Les espaces forestiers, en grande partie privés, posent question sur les possibilités de gestion. L'urbanisation linéaire le long de l'Allier, de l'Auzon et de la Veyre s'intensifie. Des infrastructures linéaires majeures empêchent le déplacement de la faune.

c) Analyse sociodémographique.

La population. Avec 40 804 habitants en 2021, Mond'Arverne Communauté est la 4ème intercommunalité du département du Puy-de-Dôme. La moitié de cette population habite sur les communes de Mirefleurs, Orcet, La Roche-Blanche, Veyre-Monton, Les Martres-de-Veyre et Vic-le-Comte.

On note une croissance forte entre 1975 et 1982 avec 3,16 % d'augmentation en moyenne, puis une décélération constante pour passer sous le seuil de 1% de 2018 à 2021.

La croissance, autrefois due au solde migratoire, est aujourd'hui soutenue par le solde naturel. Le vieillissement de la population est enclenché.

La structure des ménages fait apparaître une majorité de ménages de petites tailles.

Le profil socio-économique de la population laisse apparaître un accueil favorable du territoire à la population aisée.

Le logement. Mond'Arverne Communauté concentre 20 430 logements, dont 86,2 % de résidences principales :

- 23 % du parc se répartit dans les 15 communes rurales ;
- 34 % du parc se répartit dans les 5 pôles de vie ;
- 43 % du parc se répartit dans les 7 pôles de proximité.

Un logement sur quatre a été construit avant 1972.

L'offre de logements se caractérise par un décalage entre la taille des ménages et celle des logements. Les prix sont élevés entraînant une difficulté à l'accession.

On note un taux de vacance élevé surtout dans les pôles de vie (ancienneté du parc).

Le parc de logements locatifs sociaux mérite d'être développé.

Équipements et services. Le niveau d'équipement est globalement similaire à celui des territoires de comparaison.

Le territoire dispose de 125 commerces dont 55 % sont concentrés sur les pôles de vie. Ce tissu commercial permet d'avoir accès à une offre de première nécessité.

Le service de la petite enfance est bon mais très individualisé. Pour l'offre de santé, 32 médecins généralistes sont installés ce qui est insuffisant (taux inférieur à celui du Puy-de-Dôme). Mond'Arverne propose 314 places en EPHAD et un service à domicile.

Il existe 4 écoles de musique mais de façon générale l'offre culturelle est peu lisible.

d) Analyse fonctionnelle.

Emploi et activités économiques.

Le territoire, bien positionné, est attractif avec une dynamique d'emploi positive. Les offres d'emploi sont concentrées essentiellement dans les pôles de vie, sur les communes où il y a une zone d'activité. Le taux de chômage est inférieur à celui du département.

En 2021 on compte 876 entreprises dont 75 % comprennent entre 1 et 9 salariés.

Mond'Arverne communauté compte 11 zones d'activités qui sont essentiellement à vocation artisanale et commerciale.

Le projet de déménagement de la Banque de France à Vic-le-Comte sera un vecteur important de création d'emploi.

En 2024 Mond'Arverne n'a plus de foncier immédiatement disponible.

Le secteur tertiaire est prédominant sur Mond'Arverne Communauté mais le secteur primaire prédomine en milieu rural.

Le tourisme.

Il repose sur le patrimoine historique et naturel et sur les activités sportives et de loisirs. L'offre de logement touristique est peu diversifiée et reste orientée vers le tourisme familial. La communauté s'est dotée d'une stratégie touristique territoriale sur la période 2022-2026.

Mond'Arverne est un camp de base pour découvrir l'Auvergne et possède un potentiel pour développer le tourisme.

Activité agricole.

Elle joue un rôle structurant sur le territoire. Le nombre d'exploitation a fortement diminué entre 1988 et 2020. Elle est passée de 685 exploitations à 228. Les exploitations de montagne sont orientées vers l'élevage alors que celle de la plaine sont tournées vers la culture. Historiquement Mond'Arverne a été le berceau de l'arboriculture du département.

Mobilité transport.

Le territoire est très dépendant de la voiture. Il existe un fort déplacement pendulaire avec Clermont-Ferrand et Issoire.

Le transport en commun est peu développé. Le réseau de bus est peu attractif.

Le transport ferroviaire est constitué par la ligne Clermont-Ferrand-Issoire qui dessert les gares de Vic-le-Comte et les Martres-de-Veyre.

e) Analyse foncière.

Le territoire Mond'Arverne Communauté se caractérise aujourd'hui par une relative diversité de formes urbaines constituée de centres-bourgs historiques très denses et d'un tissu pavillonnaire caractérisé par un étalement urbain important. Ce dernier présente une forte possibilité de densification.

L'évolution de la tâche urbaine ralentit ces dernières années : 27 ha/an entre 2005-2015 contre 35 ha/an en moyenne entre 1968 et 2005 ;

La consommation foncière a été de 244 ha entre 2009-2020, soit 20,3 ha par an en moyenne, dont

173 ha à vocation résidentielle uniquement (71%). Les pôles de proximité sont les communes les plus consommatrices d'espace.

La densité moyenne de logements est relativement faible, avec près de 9 logements à l'hectare en extension urbaine et 18 logements à l'hectare pour les constructions au sein de l'enveloppe urbaine.

La consommation foncière à destination des activités économiques se concentre dans les pôles de vie et les pôles de proximité.

f) Gestion des ressources.

L'eau : la ressource présente un bon état quantitatif provenant de la chaîne des Puys et de la nappe alluviale de l'Allier. Les ressources souterraines ne sont pas toutes de bonne qualité. Le Val d'Allier représente une ressource stratégique importante, mais qui est vulnérable aux pollutions domestiques et agricoles.

L'assainissement : le territoire compte 17 stations d'épurations dont certaines sont en sous capacité et dont le fonctionnement est perturbé par des eaux claires et parasites. Concernant l'assainissement individuel, 59% des installations sont non conformes et participent à la dégradation de la qualité de l'eau.

Déchets : la gestion des déchets est bien encadrée et montre une baisse continue du tonnage des ordures ménagères. La filière de traitement est mutualisée au niveau du département. On note toutefois une faible densité de déchetteries qui sont concentrées au cœur du territoire.

g) Risques et nuisances.

Le risque inondation est bien connu et pris en compte dans 5 PPRI.

De nombreux arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris sur le territoire. Ils concernent principalement la sécheresse pour 45% et l'inondation pour 40%.

Le territoire est également concerné par les risques tempête, mouvement de terrain et retrait-gonflement d'argile ainsi que par le transport des matières dangereuses lié à la présence de l'A75.

h) La transition énergétique.

La qualité de l'air semble préservée malgré la présence de l'axe autoroutier. La biomasse vivante séquestre 27% des gaz à effet de serre.

Le territoire présente une forte dépendance énergétique aux produits pétroliers.

2. Le PADD.

Le PADD repose sur 3 grands axes.

Axe 1 : un territoire vécu et attractif.

- Orientation transversale : il s'agit de réduire la consommation foncière à un maximum de **140 ha sur la période 2020 - 2034**, pour aboutir à une **consommation annuelle de 11 ha**. Cela représente une réduction de 49 %.

- Orientation 1 : Adapter l'offre de logements aux besoins des ménages existants et à venir. Il est prévu la construction de **215 – 220 logements par an** soit 2200 logements à l'horizon 2034 en assurant des typologies de constructions variées. Dans les opérations d'ensemble la densité est fixée à **20 log/ha dans les pôles de vie et à 15 log/ha dans les pôles de proximité et les communes rurales**.

- Orientation 2 : Valoriser les centres-bourgs pour renforcer l'attractivité des communes. Les objectifs sont de réduire le taux de logements vacants pour **atteindre 6% du parc total de logements**, d'offrir des espaces publics, des lieux de vie qualitatifs et de renforcer l'appareil commercial de centre-bourg.

- Orientation 3 : Maintenir un niveau d'équipements et de services adapté au développement de la population.

Les enjeux sont de **pérenniser l'offre d'équipement** pour les familles et pour la jeunesse, de favoriser l'accès à la culture pour tous, et d'accompagner l'arrivée du très haut débit.

- Orientation 4 : Protéger et valoriser le cadre de vie du territoire.

Le développement urbain doit se faire dans le respect du patrimoine local, en prenant en compte les identités paysagères ainsi que les grands espaces remarquables et patrimoniaux.

Axe 2 : un territoire solidaire et connecté.

- Orientation 1 : Accompagner le vieillissement de la population par un niveau d'équipements et de services adaptés.

Il s'agit de **mutualiser les actions** pour renforcer les services et l'accueil des personnes âgées, de lutter contre l'isolement par le renforcement du lien social.

- Orientation 2 : Répondre aux besoins des plus fragiles.

Il est nécessaire de développer le parc de **logements sociaux** en cohérence avec les objectifs du PLH, 15% minimum des résidences principales dans les pôles de vie, **10% dans les pôles de proximité et de tendre vers 5% dans les communes rurales**. Répondre au besoin de logement pour les personnes âgées et handicapées et répondre au besoin spécifique des gens du voyage.

- Orientation 3 : Favoriser une mobilité, interne et vers les pôles d'emplois, plus durable.

Il s'agit d'inciter aux pratiques alternatives à la voiture individuelle, de développer l'offre de transport en commun, et de favoriser le développement des mobilités douces.

- Orientation 4 : Poursuivre la gestion durable des ressources du territoire.

Les objectifs sont d'améliorer la qualité et l'approvisionnement en eau du territoire, d'optimiser la gestion des eaux usées et de poursuivre la dynamique de gestion des déchets.

Axe 3 : un positionnement économique à conforter.

- Orientation 1 : promouvoir les ressources du territoire et les savoir-faire locaux dans une perspective de qualité et de rayonnement.

Des actions doivent être menées pour **conforter l'artisanat** et les savoir-faire locaux, **développer les circuits courts**, maintenir la diversification des activités agricoles et forestières, **promouvoir les pratiques durables**.

- Orientation 2 : structurer et qualifier une offre touristique durable conformément à la stratégie définie.

Il s'agit de conforter le développement touristique (**transformer Aydat en une station touristique majeure de tourisme durable**), structurer l'offre touristique autour des **3 pôles majeurs Aydat, Gergovie et Val d'Allier-Comté**.

- Orientation 3 : soutenir et promouvoir le développement d'un tissu économique de proximité, au sein des pôles de vie et des centralités.

Le souhait est de maintenir et encourager le développement du commerce de proximité et de maîtriser l'offre commerciale en périphérie.

- Orientation 4 : s'engager dans une restructuration de l'offre au sein des zones d'activités. L'objectif est de mettre en œuvre une stratégie de développement économique maîtrisée et coordonnée des **zones d'activités du territoire : Pra de Serre à Veyre-Monton, La Novialle à la Roche-Blanche et Cheiractivité à Tallende**.

Axe 4 : un territoire durable et résilient.

- Orientation 1 : Renforcer la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue.

Il convient d'assurer la préservation des réservoirs de biodiversité, de prendre en compte la trame verte et bleue dans le développement du territoire, de concevoir un développement urbain des centres-bourgs perméable à la trame verte et bleue.

- Orientation 2 : Inscrire le développement du territoire dans une logique de résilience vis-à-vis des risques naturels et technologiques

Le but est de gérer les risques inondations pour les biens et les personnes, d'anticiper les effets du réchauffement climatique et de prendre en compte les risques technologiques.

- Orientation 3 : Étudier les potentiels de développement à proximité des secteurs de pollution et de nuisances identifiés.

Il convient de maîtriser l'exposition de la population aux nuisances et pollutions et de poursuivre la réhabilitation des espaces pollués (65 sites BASIAS).

3. LES CHOIX.

Le territoire a été structuré en une **armature à 3 niveaux** :

• **3 Pôles de vie** : Saint-Saturnin / Tallende / Saint-Amant-Tallende (les communes de Saint-Saturnin, Tallende et Saint-Amant-Tallende présentent une continuité urbaine et ne forment qu'un seul et même pôle de vie) , Les Martres-de-Veyre et Vic-le-Comte .

• **7 Pôles de proximité** : Aydat, Chanonat, Le Crest, La Roche Blanche, Orcet, Veyre-Monton, Mirefleurs.

• **15 Communes rurales** : Cournols, Olloix, Saint-Sandoux, La Sauvetat, Authezat, Corent, Saint-Maurice, La Roche-Noire, Saint-Georges-sur-Allier, Busséol, Laps, Pignols, Sallèdes, Manglieu et Yronde-et-Buron.

Croissance retenue.

Parmi les hypothèses de croissance 3 scénarios ont été examinés :

- scénario 1, dit tendanciel, suivant une croissance de 5% de la population semblable à celle observée sur la période 2011-2016.
- scénario 2, dit médian prévoyant une augmentation de population de 0,8 % par an et qui s'appuie sur les objectifs du PLH de produire 210 à 230 logements/an.
- scénario 3 basé sur le SCoT 2012-2030 plus ambitieux avec une augmentation de population par an de 1,2 %.

Le deuxième scénario a été choisi. Il s'agit du scénario répondant le plus précisément aux perspectives d'accueil démographique établies par le SCoT, mais adaptées aux ambitions territoriales portées par les projections du PLH 1 qui ont été atteintes.

Production de logements.

La croissance retenue va entraîner une **production de 2800 logements sur la période 2021-2034. Compte tenu des constructions déjà réalisées entre 2021 et 2023 il reste 2086 logements à créer sur la période 2024 - 2034.**

Afin de favoriser une production de logements au plus proche des équipements, services et commerces, le PADD vise la répartition suivante :

- 55% des logements sur les pôles de vie, soit 1 540 logements,
- 25 % sur les pôles de proximité, soit 700 logements,
- 20% sur les communes rurales, soit 560 logements.

Consommation foncière.

Le travail d'analyse foncière a permis de déterminer le potentiel existant en densification ainsi qu'en sortie de vacance au sein des enveloppes urbaines. Il fait apparaître que 69 % des logements peuvent y être créés.

Il reste donc 31 % de logements à créer en extension, ce qui représente, en prenant en compte les densités minimales inscrites au SCoT, un besoin en foncier d'environ 20 hectares.

- 1 179 logements en densification,
- 253 logements en sortie de vacance,
- 654 logements en extension.

Les besoins pour les activités économiques ont été réactualisés lors de la modification n° 8 du SCoT. Les zones de « La Noviale » à la Roche-Blanche et de « Pra de Serre » à Veyre-Monton étant totalement utilisées, les possibilités reposent sur la zone de 12 ha de « Cheiractivité » à Tallende et sur la zone de 4,5 ha « des Meules » à Vic-le-Comte.

En complément de ces zones, l'activité économique nécessite la mise en place de STECAL pour assurer le maintien des activités existantes.

Le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été calculé en prenant en compte :

- Les densités de construction retenues par le SCoT à savoir 500m²/ logement dans les pôles de vie et 700m² / logement dans les pôles de proximité et les communes rurales.
- Une rétention de 30%.
- Les besoins pour l'habitat, les activités économiques, agricoles et touristiques et d'équipement.

Le PLUi affiche une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 158 ha, répartis comme suit :

Objectif de Consommation d'ENAF	Strates de l'armature territoriale	Bilan du PLUi 2 par strates			par rapport aux objectifs
		ENAF hors habitat	ENAF habitat	Total ENAF	
143 ha	Les pôles de vie (3)	9,1	25,7	42,3	15 ha
	Les pôles de proximité (7)	13,6	19,0	44,9	
	Les communes rurales (15)	4,8	17,5	31,4	
	Projets mutualisés			39,5	
TOTAL		27,5	62,2	158,0	

Les OAP :

Cinq OAP thématiques ont été retenues :

- **Trame verte et bleue** : maintenir et restaurer les continuités écologiques, protéger la diversité des écosystèmes et des espèces.
- **Lisières** : mettre en valeur les lisières paysagères et assurer une intégration architecturale et paysagère des constructions.
- **Vers la Sobriété Foncière** : optimiser l'utilisation du foncier et favoriser une densification urbaine respectueuse de l'environnement.
- **Vers un Urbanisme Favorable à la Santé** : créer des espaces urbains favorisant la santé et le bien-être des habitants.
- **Vers un Paysage Identitaire** : améliorer la qualité paysagère et la résilience des coteaux urbains.

Le PLUi compte **55 OAP** sectorielles qui répondent aux besoins identifiés en termes de développement, qu'elles soient à vocation d'accueil de l'habitat, d'activités ou d'équipements et services.

Types d'OAP : 30 d'entre-elles ont pour but la densification du tissu urbain, 7 la restructuration urbaine, 3 la liaison entre les hameaux et le bâti diffus, 11 la construction de la limite urbaine et 4 la structuration d'un nouveau quartier.

Vocation des OAP : 39 ont pour vocation l'habitat, 5 organisent la mixité des fonctions, 4 sont à vocation touristique (sur la commune d'Aydat), 2 à vocation d'équipement, 2 pour le développement des activités et 3 sont à destination des PAPAG (Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global). Il s'agit du site de la plage de Longue à Vic-le-Comte, de l'ancienne station thermale de Sainte-Marguerite à Saint-Maurice et du site de Chalendrat à Mirefleurs.

Le Zonage :

Les zones urbaines (U) regroupent les parties urbanisées et équipées du territoire.

Elles sont composées :

- de la zone Uc, zone relative aux centres bourgs et tissus anciens ;
- de la zone Uh, zone relative aux hameaux et aux villages ;
- de la zone Um, zone urbaine mixte ;
- de la zone Ug, zone urbaine d'habitat ;
- de la zone Ur, zone de restructuration et renouvellement urbain ;
- de la zone Us, zone urbaine présentant des sensibilités en termes d'étalement urbain, ou en matière de risques ;
- de la zone Ue, zone dédiée aux équipements ;
- de la zone Ui, zone dédiée aux zones d'activités ;
- de la zone Ut, zone urbaine de développement touristique.

Les zones à urbaniser (AU) sont des zones agricoles ou naturelles destinées à être urbanisées.

Elles sont composées :

- de la zone 1Aum, destinée à l'accueil d'une diversité de fonctions ;
- de la zone 1Aug, destinée à l'accueil de l'habitat ;
- de la zone 1Aur, destinée à évoluer par une restructuration et/ou un renouvellement urbain ;

- de la zone 1Aue, destinée à l'accueil d'équipements ;
- de la zone 1AUi-1, destinée à l'accueil d'activités industrielles ;
- de la zone 1AUi-4, destinée à l'accueil d'activités industrielles et agricoles ;
- de la zone 1AUt, destinée au développement touristique ;
- de la zone 2AU, zone d'urbanisation à moyen ou long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLUi.

La zone agricole (A)

Elle est composée :

- de la zone A, qui regroupe les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ;
- de la zone Ac qui est une zone constructible destinée aux exploitations agricoles ;
- de la zone Aa qui est une zone destinée aux activités isolées autres qu'agricoles (STECAL)
- de la zone Ar qui est une zone de reconquête agricole pour l'agriculture de proximité.

La zone Naturelle (N)

Elle est composée :

- de la zone N, zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de la zone Nc, c'est une zone dédiée à l'exploitation de carrière ;
- de la zone Np, zone à protéger strictement en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou en raison de l'existence de risques ;
- de la zone Nh, zone destinée à l'accueil des gens du voyage ;
- de la zone Nj, zone de jardins ;
- de la zone Nl, zone de sports et de loisirs ;
- de la zone Nl-1, zone de loisirs et de développement touristique ;
- de la zone Nl-2, zone d'activités de pleine nature.

Les zones A et N comportent des secteurs indicés * relatifs aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

CHAPITRE 3 : L'ENQUÊTE

1. ORGANISATION DE L'ENQUETE.

a. Désignation de la commission.

Dans le cadre de la formation d'une commission d'enquête concernant le plan local d'urbanisme intercommunal Mond'Arverne Communauté et l'abrogation des cartes communales de Pignols et Sallèles, la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand a, par décision n° E25000050/63 en date du 06 juin 2025, désigné ses membres.

Président :

Monsieur Gérard DUBOT, professeur en retraite.

Membres titulaires :

Madame Martine VIEIRA, responsable du cadastre en retraite.

Monsieur Didier FABRE, inspecteur principal des finances publiques en retraite.

Membre suppléant :

Monsieur Alexis JELADE, cadre Michelin en retraite.

b. Préparation de l'enquête.

Première rencontre le 03 juillet 2025.

Cette première rencontre a eu lieu au siège la communauté de communes « Mond'Arverne Communauté ».

Étaient présents :

Pour la commission : Gérard DUBOT, Martine VIEIRA, Didier FABRE.

Pour la communauté : Madame Sophie-Caroline FARGUES, directrice adjointe de Mond'Arverne communauté, Madame Karine ENJOLRAS chargée de mission urbanisme et environnement, Monsieur Antony LAUMAIN géomaticien, Monsieur Johann COLIN, responsable du service habitat et urbanisme.

Monsieur COLIN nous a fait état de la genèse du projet de PLUi.

Les dates de l'enquête, heures et sièges des permanences ont été envisagées. C'est ainsi que le nombre de permanences a été établi sur le principe suivant :

- 3 permanences au siège de l'enquête et 3 permanences dans les pôles principaux Vic-le-Comte, Saint-Amant-Tallende et Les Martres de Veyre.
- 2 autres permanences sur des communes présentant des particularités Aydat et La Roche Blanche.
- Enfin des permanences seront tenues à Sallèles et Pignols, communes nécessitant l'abrogation de leur carte communale.

En plus du registre d'enquête, un dossier complet sera prévu sur les lieux de permanences et un dossier allégé dans les autres communes.

Concernant le registre numérique, Mond'Arverne communauté pense retenir la société « Préambule » pour la mise en œuvre. Une formation est prévue à l'intention des commissaires enquêteurs.

Une visite sur les sites sensibles est prévue le 22 septembre 2025. Ce même jour les registres d'enquête seront paraphés par les membres de la commission.

Deuxième rencontre le 22 septembre 2025

Étaient présents :

Pour la commission : Gérard DUBOT, Martine VIEIRA, Didier FABRE.

Pour la communauté : Monsieur Johann COLIN, responsable du service habitat et urbanisme. Nous sommes accueillis par Monsieur PIGOT, Président de Mond'Arverne communauté.

Les 28 registres d'enquête sont signés et paraphés.

Monsieur COLIN répond à nos diverses interrogations :

- L'avis de l'Etat ne nous a pas encore été transmis. Il doit être formalisé dans la semaine.

- La CDPENAF s'est réunie le 18 septembre, son avis va nous être transmis.

- Les réponses aux délibérations des communes vont être faites par Mond'Arverne communauté.

- La réponse obligatoire à la MRAE va être faite.

- La liste des PPA consultées nous est fournie.

- Les affiches jaunes format A2 viennent d'être transmises aux 27 communes.

- Concernant l'aide du plan cadastral lors des permanences en communes, des droits nous seront ouverts sur le logiciel du Grand Clermont. Nous aurons une connexion wifi mais il y a quelques soucis à La Sauvetat et Saint-Sandoux concernant le plan cadastral.

- Le tableau sur la situation actuelle des communes en matière d'urbanisme nous est fourni.

- Pour le site de Gergovie, un accord a été trouvé avec la DRAC.

Concernant l'arrêté du 24 avril 2025, il nous est expliqué que du fait de 7 avis défavorables, une deuxième délibération a été prise le 28 août 2025 arrêtant une seconde fois à l'identique le projet de PLUi.

Un deuxième arrêté en date du 2 septembre 2025, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique sur le projet de PLUi a été pris.

L'après-midi est consacré à la visite de sites sensibles. Le STECAL de Corent, le site de la gendarmerie de Vic-le-Comte, les extensions dans des hameaux de Vic le Comte et la zone US de Mirefleurs.

Troisième rencontre du 26 septembre 2025

Formation au registre dématérialisé avec la société Préambules sur le site de Mond'Arverne et formation sur l'accès au site du Grand Clermont.

En réunion team, Madame Marion SIGRIST de la société Préambules nous a présenté pendant deux heures « Préambules », l'application qui nous permettra de prendre connaissance des observations dématérialisées. Cette formation très dense était malgré tout très claire.

Madame Karine ENJOLRAS collaboratrice de Mond'Arverne communauté nous a présenté pendant une heure « géosphère » application du Grand Clermont qui permet de visionner les parcelles cadastrales, les zonages du PLUi ainsi que le nom des propriétaires.

c. Arrêté d'ouverture d'enquête.

Un premier arrêté en date du 24 avril 2025 avait prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mond'Arverne Communauté et l'abrogation des cartes communales de Pignols et Sallèdes.

Suite aux avis défavorables de 7 communes (Busséol, Corent, La Roche Noire, Le Crest, Mirefleurs, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Saturnin), une nouvelle délibération en date du 28 août 2025 a arrêté une seconde fois à l'identique le projet de PLUi.

Par arrêté en date du 2 septembre 2025, il est prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mond'Arverne Communauté et l'abrogation des cartes communales de Pignols et de Sallèdes.

L'enquête unique porte :

- Sur le projet du PLUi couvrant le territoire de 27 communes : Authezat, Aydat, Busséol, Chanonat, Corent, Cournols, La Roche-Blanche, La Roche-Noire, La Sauvetat, Laps, Le Crest, Les Martres-de-Veyre, Manglieu, Mirefleurs, Olloix, Orcet, Pignols, Saint-Amant-Tallende, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Maurice, Saint-Sandoux, Saint-Saturnin, Sallèdes, Tallende, Veyre-Monton, Vic-le-Comte, Yronde et Buron.
- Sur le projet d'abrogation des cartes communales des communes de Pignols et sallèdes.

Cette enquête aura une durée de 33 jours et se déroulera du lundi 6 octobre 2025 9 heures au vendredi 7 novembre 2025 17 heures.

Le siège de l'enquête est fixé à Mond'Arverne Communauté, zone d'activités le Pra de Serre, 63960 Veyre-Monton.

Le dossier d'enquête publique du PLUi de Mond'Arverne Communauté et de l'abrogation des cartes communales de Pignols et Sallèdes, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par la commission d'enquête seront mis à disposition au siège de Mond'Arverne communauté et dans les 27 mairies concernées, aux jours et heures habituels d'ouverture de chacun de ces sites.

Pour ce qui concerne l'abrogation des cartes communales le dossier sera consultable à la mairie de Pignols et à la mairie de Sallèdes aux jours et heures d'ouverture de celles-ci.

Les dossiers seront également consultables en ligne :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6522>

<https://www.mond-arverne.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

ainsi que sur un poste numérique mis à disposition du public au siège de Mond'Arverne Communauté.

d. Mesures de publicité

- La publication d'un avis d'enquête dans deux journaux locaux : La Montagne et le Semeur hebdo.

Première publication :

Le vendredi 19 septembre, pour la Montagne et le Semeur Hebdo soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête.

Deuxième publication

Le vendredi 10 octobre pour la Montagne et le Semeur Hebdo, soit dans la semaine qui a suivi l'ouverture de l'enquête.

- L'affichage publicitaire pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux réservés à cet effet à l'extérieur des locaux de Mond'Arverne Communauté et dans les 27 mairies des communes concernées.

Des affiches ont également été positionnées sur des points stratégiques de certaines communes.

Exemple sur la commune de La Roche-Noire



- Cet avis sera également publié aux adresses suivantes : <https://www.registre-dematerialise.fr/6522> et <https://www.mond-arverne.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>.

e. Organisation des permanences :

16 permanences ont été mises en place selon le calendrier ci-dessous.

Jour	Date	Commune	Lieu	Horaire
Lundi	6 octobre 2025	Veyre-Monton	Siège Mond'Arverne	9h-12h
Mercredi	8 octobre 2025	Les Martres-de-Veyre	Mairie	16h-19h
Samedi	11 octobre 2025	Saint-Amant-Tallende	Mairie	9h-12h
Mardi	14 octobre 2025	La Roche-Blanche	Mairie	9h-12h
Jeudi	16 octobre 2025	Sallèles	Mairie	14h-17h
Samedi	18 octobre 2025	Vic-Le-Comte	Mairie	9h-12h
Lundi	20 octobre 2025	Les Martres-de-Veyre	Mairie	14h-17h
Mercredi	22 octobre 2025	Veyre-Monton	Siège Mond'Arverne	14h-17h
Jeudi	23 octobre 2025	Saint-Amant-Tallende	Mairie	9h-12h
Samedi	25 octobre 2025	Aydat	Mairie	9h-12h
Lundi	27 octobre 2025	Vic-Le-Comte	Mairie	9h-12h
Mercredi	29 octobre 2025	Pignols	Mairie	14h-17h
Jeudi	30 octobre 2025	Les Martres-de-Veyre	Mairie	9h-12h
Mardi	4 novembre 2025	Saint-Amant-Tallende	Mairie	14h-17h
Mercredi	5 novembre 2025	Vic-Le-Comte	Mairie	14h-17h
Vendredi	7 novembre 2025	Veyre-Monton	Siège Mond'Arverne	14h-17h

2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

a. Le contexte local.

Une opposition au projet de PLUi de Mond'Arverne s'est manifestée par la création de collectifs et d'associations. Des tracts ([Annexe 1](#)) ont été distribués, incitant le public à participer à l'enquête publique, ainsi que des courriers ([Annexe 2](#)) qui ont été également adressés à Mond'Arverne Communauté.

Ceci explique l'affluence particulièrement importante enregistrée à chaque permanence organisée pour l'enquête publique. Il faut noter que de nombreux requérants étaient accompagnés par un avocat. Par ailleurs un commissaire de justice est venu vérifier le déroulement de certaines permanences.

b. Déroulement des permanences.

Compte tenu de la fréquentation très importante des premières permanences, la commission d'enquête a décidé, en accord avec le maître d'ouvrage, lorsque cela sera matériellement possible, **de tenir certaines d'entre-elles avec deux commissaires enquêteurs**. L'objectif est de recevoir un maximum de personnes en limitant le temps d'attente.

Ce sera le cas pour les permanences :

- du 22 octobre 2025 au siège de Mond'Arverne,
 - du 25 octobre 2025 à Aydat,
 - du 5 novembre 2025 à Vic-le-Comte,
 - du 7 novembre 2025 au siège de Mond'Arverne,

Lundi 6 octobre 2025 au siège de Mond'Arverne Communauté (9 h – 12 h 15).

Affluence nombreuse avant 9h, plusieurs personnes ont abandonné devant l'attente. 4 personnes n'ont pu être reçues en fin de séance. Conditions d'attente insuffisantes en début (hall du siège), améliorées à partir de 10h (grande salle de réunion libérée). Attitude générale courtoise.

Personnes reçues : 14 Observations : 12 Renseignements : 2

Mercredi 8 octobre 2025 Les Martres-de-Veyre (15 h 45 – 19 h 15).

Quelques personnes avant 16 h, mais affluence ensuite. 4 ou 5 personnes n'ont pu être reçues en fin de séance. Conditions d'attente parfois insuffisantes, pas assez de places assises (couloir attenant à la salle du Conseil. Une personne exige que le commissaire enquêteur contresigne, sur la feuille d'inscription, le fait qu'il ne pourrait être reçu. Attitude courtoise de l'ensemble des autres.

Personnes recues : 15 Observations : 14 Renseignements : 1

Samedi 11 octobre 2025 Saint-Amant-Tallende (9 h – 12 h).

Bonnes conditions d'accueil de la part de la mairie. Salle d'attente (un peu fraîche) où le dossier peut être consulté. Toutes les personnes présentes sont reçues.

peut être consulté. Toutes les personnes présentes sont reçues.

Mardi 14 octobre 2025 La Roche Blanche (8 h 45 – 13 h 15).

Affluence nombreuse, conditions d'attente insuffisantes (entrée de la mairie), présence Me GROS, avocat pour 5 dossiers, présence d'un commissaire de justice, de 11h à 13h15 qui constate les conditions d'accueil. Attitude générale courtoise.

Personnes reçues : 28 Observations : 26 Renseignements : 2

Jeudi 16 octobre Sallèdes (13 h 45 – 17 h 30).

Bonnes conditions d'accueil. Attente au secrétariat de mairie. Commissaire dans une salle avec le dossier. Présence de Monsieur le Maire. Toutes les personnes présentes ont été reçues.

Personnes reçues : 13 Observations : 10 Renseignements : 3

Samedi 18 octobre 2025 Vic-le-Comte (8 h 45 – 12 h).

Pas de chauffage, salle glaciale. Une petite salle attenante à la salle du conseil est attribuée au commissaire enquêteur. 2 adjointes ont régulé les visites. Toutes les personnes ont été reçues. Attitude générale courtoise.

Personnes reçues : 16 Observations : 14 Renseignements : 2

Mercredi 22 octobre 2025 Siège de Mond'Arverne Communauté (14 h – 17 h 30).**Permanence tenue par 2 commissaires enquêteurs.**

Très nombreuse affluence dès 13h30. Les commissaires enquêteurs ont bénéficié d'une salle chacun pour recevoir le public. Présence du commissaire de justice qui a salué un commissaire enquêteur et qui est ensuite resté dans la salle d'attente des visiteurs. **Tout le monde a été reçu.** Attitude générale courtoise.

Personnes reçues : 31 Observations : 28 Renseignements : 3

Jeudi 23 octobre 2025 Saint-Amant-Tallende (9h – 12 h 30).

Petite salle au rez-de-chaussée attribuée au commissaire enquêteur. Une petite table pour l'ordinateur. Pas suffisamment de place pour le plan papier. Nombreuse affluence dès 8h30. Toutes les personnes ont été reçues. Attitude générale courtoise.

Personnes reçues : 14 Observations : 11 Renseignements : 3

Samedi 25 octobre 2025 Aydat (9 h – 13 h 15).**Permanence tenue par 2 commissaires enquêteurs.**

Affluence nombreuse, conditions d'attente bonnes, mais 2 étages entre la salle d'attente et la salle des commissaires enquêteurs (perte de temps). Présence à nouveau du commissaire de justice jusqu'à la fin. Une ou deux personnes sont reparties et devaient revenir le lundi pour déposer une observation sur le registre. Attitude générale courtoise

Personnes reçues : 42 Observations : 40 Renseignements : 2

Lundi 27 octobre 2025 Vic-le-Comte (8 h 45 – 13 h 15).

Bonnes conditions de réception du public. Salle d'attente dans la salle du Conseil. Commissaire enquêteur dans une salle attenante. Affluence nombreuse. Tout le monde peut être reçu.

Personnes reçues : 22 Observations : 16 Renseignements : 6

Mercredi 29 octobre Pignols (13 h 45 – 18 h 15).

Affluence nombreuse, dont 4 personnes en doublon avec dépôt en ligne. Conditions d'attente insuffisantes (entrée et secrétariat de la mairie). Attitude générale courtoise.

Personnes reçues : 17 Observations : 15 Renseignements : 2

Jeudi 30 octobre 2025 Les Martres-de-Veyre (9 h – 12 h).

Affluence nombreuse, dont 5 personnes en doublon avec dépôt en ligne. Conditions d'attente parfois insuffisantes, pas assez de places assises (couloir attenant à la salle du Conseil). Attitude générale courtoise.

Personnes reçues : 19 Observations : 12 Renseignements : 7

Mardi 4 novembre 2025 Saint-Amant-Tallende (13 h 30 – 19 h).

Affluence très nombreuse mais tout le monde a pu être reçu (jusqu'à 19h).

Personnes reçues : 27 Observations : 26 Renseignements : 1

Mercredi 5 novembre 2025 Vic-le-Comte (13 h 45 – 18 h).

Permanence tenue par 2 commissaires enquêteurs.

Affluence très nombreuse. Tout le monde a été reçu par les commissaires enquêteurs. Dépôt de dossiers ce jour-là par l'Asso PLUi et de Me Ferrandon pour de nombreux requérants. Attitude générale courtoise et compréhensive.

Personnes reçues : 47 Observations : 44 Renseignements : 3

Vendredi 7 novembre 2025 Siège de Mond'Arverne Communauté (14 h – 18 h).

Permanence tenue par 2 commissaires enquêteurs.

Conditions d'attente bonnes (salle du conseil). Attitude générale courtoise. Affluence encore nombreuse.

Personnes reçues : 31 Observations : 25 Renseignements : 6

c. Clôture de l'enquête.

L'enquête s'est terminée le vendredi 7 novembre 2025 à 17h.

Le registre numérique a été fermé le même jour à la même heure. **Le site a enregistré 17 036 consultations et 7 809 téléchargements de documents.**

L'ensemble des registres accompagnés des pièces jointes, des courriers et des dossiers déposés a pu être récupéré par les commissaires enquêteurs le lundi 10 novembre à 17h.

d. Nombre d'observations.

Recensement des observations			
Registres papier	Nombre d'observations	Registres papier	Nombre d'observations
AUTHEZAT	0	SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER	24
AYDAT	25	SAINT-MAURICE	3
BUSSÉOL	3	SAINT-SANDOUX	0
CHANONAT	0	SAINT-SATURNIN	3
CORENT	1	SALLÈDES	10
COURNOLS	0	LA SAUVETAT	1
LE CREST	0	TALLENDE	0
LAPS	0	VEYRE-MONTON	0
MANGLIEU	0	VIC-LE-COMTE	61
LES-MARTRES-DE-VEYRE	44	YRONDE-ET-BURON	2
MIREFLEURS	1	Registre 1 MOND'ARVERNE	45
OLLOIX	3	Registre 2 MOND'ARVERNE	64
ORCET	2	Courriers	31
PIGNOLS	16	Dossiers déposés	11
LA ROCHE-BLANCHE	29	Observation orale	1
LA ROCHE-NOIRE	3	Registre numérique	331
SAINT-AMANT-TALLENDE	52		
		Total	629

e. PV de synthèse.

Le Procès-verbal de synthèse ([Annexe 3](#)) a été présenté par la commission d'enquête le lundi 17 novembre 2025 à 9h à Monsieur PIGOT, Président de Mond'Arverne communauté.

Assistaient également à cette présentation : M. DESFORGES 1er Vice-président de Mond'Arverne Communauté, Mme BRUN directrice de Mond'Arverne communauté, Mme FARGUES Directrice adjointe, M. COLIN Responsable du service habitat-urbanisme, Mme ENJOLRAS Chargée de mission urbanisme et environnement, M. LAUMAIN Géomaticien.

f. Réponse au PV de synthèse.

La réponse au PV de synthèse a été transmise, par message électronique, à la commission d'enquête le 26 novembre 2025. ([Annexe 4](#))

g. Remise du rapport.

L'arrêté du 2 septembre 2025 de Monsieur le Président de Mond'Arverne communauté prévoit un délai d'un mois pour que la commission d'enquête produise son rapport et ses conclusions motivées.

Compte tenu du grand nombre d'observations, la commission d'enquête a demandé un délai supplémentaire pour remettre ces documents ([Annexe 5](#)).

La réponse du Président de Mond'Arverne Communauté a été transmise au Président de la commission d'enquête par courrier électronique le 5 décembre 2025 ([Annexe 6](#)).

CHAPITRE 4 : AVIS ET OBSERVATIONS

1. Avis des communes.

Commune	Avis	Observations
AUTHEZAT	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Constate une disparité entre les trois types de communes dans l'attribution des droits à construire. - Demande en compensation que le PLUi apporte les outils pour revitaliser les centres-bourg dans les communes rurales
AYDAT	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Modifier la voirie et les réseaux de l'OAP à Sauteyras pour prendre en compte la possibilité d'évacuer les eaux pluviales.
BUSSÉOL	Avis défavorable	<ul style="list-style-type: none"> - Déplacer la zone agricole constructible de la ferme du Patural. - Modifier la zone AUG : la répartir sur deux zones.
CHANONAT	Avis favorable	
CORENT	Avis défavorable	<ul style="list-style-type: none"> - Plareau de Corent : réintégration de la zone réservée UE3. - Maintien de la zone de chai près du lotissement route des Martres. - Maintien de la zone UE1 derrière l'école.
COURNOLS	Avis favorable.	
LA ROCHE-BLANCHE	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Obs 1 : passer la parcelle 164 en Ac. - Obs 2 : dans l'OAP en entrée de ville faire une symétrie par rapport à la départementale pour les zones constructibles. - Obs 3 : requalifier les parcelles ZB 048 et 050 en AC.
LA ROCHE-NOIRE	Avis défavorable	<ul style="list-style-type: none"> - La spécificité (commune rurale a fort développement signalée dans le diagnostic) de la commune n'a pas été prise en compte. - Il « apparaît pertinent et cohérent » que les parcelles : ZB 048 et 050, ZE 93 et 237, ZE 286, 287, 288,289 ainsi que ZB 7 soient maintenues en zone urbaine d'habitat. - Sept observations sur des points précis sont formulées.

LA SAUVETAT	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Question : quelles sont les contraintes des zones grises ? - OAP sud-ouest : enlever les numéros 1 et 2. - OAP nord : risque avéré de transformer les terrains en friche.
LAPS	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Demande que le PLUi prenne en compte l'évolution de la loi ZAN pour les communes de moins de 2000 habitants.
LE CREST	Avis défavorable	<ul style="list-style-type: none"> - La commune s'estime très défavorisée en nombre de logements et en consommation d'ENAF par rapport à Chanonat, La Roche Blanche et Veyre-Monton. - Conteste les suppressions de constructibilité au nord et au sud-ouest. - Problème de la parcelle BE 92. - La commune s'oppose à la création des zones sensibles US 2.
LES-MARTRES-DE VEYRE	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs correctifs sont demandés sur les tomes 1, 3, 4, 5, 6 du dossier. - Sollicite plusieurs demandes de modifications sur le règlement graphique. - Demande de reprendre les emplacements réservés selon le cahier communal.
MANGLIEU	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Concernant le droit de préemption n° 2, ne garder que la partie cloître.
MIREFLEURS	Avis défavorable	<ul style="list-style-type: none"> - Revoir le règlement de la zone US-1 qui est trop restrictif ainsi que le classement des parcelles. - Certaines zones US-2 ne sont pas pertinentes (Avenue de l'Allier et rue du Pouret). - Des secteurs ont été mis en constructible de façon peu judicieuse (rue de St Maurice et lotissements). - À contrario le secteur des Thuilets devrait être constructible. - Des modifications de zonage sont demandées Impasse des Limagnes et rue de l'enclos). - Demande une modification pour la parcelle AH 87 dans l'OAP rue des Chelles.

OLLOIX	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Conteste le sursis à statuer pour un permis de construire. (parcelle ZI 260). - Conteste la cartographie des zones humides.
ORCET	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs zonages ne semblent pas cohérents. (Bourdelas, Le Poumey, Le Breuil, Les Percèdes Nord, Le Petit Auzon). - OAP de la voie romaine : inscrire la haie qui entoure cette zone. Une partie relève plutôt du non constructible. - OAP du Courtioux et rue du verger : inscrire le linéaire de haie existant.
PIGNOLS	Avis favorable	<p>Plusieurs modifications de zonage sont sollicitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Placer les parcelles ZI 135 et 136 en zone A et non AC. - ZD 75 en zone constructible et non agricole. - ZK 5 et 6 en constructible et non jardin. - ZH 139 partiellement en constructible. - ZE 118 et 33 en zone UH (une maison est déjà construite).
SAINT-AMANT-TALLENDE	Avis favorable	<p>Renouvelle 3 demandes de 2025 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contour d'un emplacement réservé. - Création de deux zones de reconquêtes agricoles. - Composition graphique des 3 OAP.
SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER	Avis défavorable	<ul style="list-style-type: none"> - Considère que la consommation d'ENAF est déséquilibrée et défavorable aux communes rurales - Remise en cause des zones US. Elles ne sont pas compatibles avec la densification demandée.
SAINT-MAURICE-ES-ALLIER	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Apporter quelques rectifications au plan de zonage. - Certains points de règlement sont soulevés (zone US, toitures, murs de soutènement, clôtures, nuancier). - La prise en compte des énergies renouvelables n'est pas suffisante. - Souhait que le document puisse rapidement évoluer.
SAINT-SANDOUX	Avis favorable	

SAINT-SATURNIN	Avis défavorable	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLUi est très défavorable à la commune par rapport aux autres communes du pôle de vie (Tallende et St-Amant-Tallende) en termes de logements et consommation d'ENAF. - Les OAP ne correspondent pas aux objectifs fixés par la commune. - Le projet de zone touristique Nature n'a pas été retenu. - Modification du règlement pour les dépendances n'est pas prise en compte. - Maintien de l'OAP de Chadrat.
SALLÈDES	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Demande la prise en compte de modifications sur 10 parcelles situées dans différents villages
TALLENDE	Avis favorable	
VEYRE-MONTON	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones US sont en contradiction avec le principe de densification. - Les zones US 1 doivent être mieux justifiées.
VIC-LE-COMTE	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Classer l'ensemble des parcelles ZM 330 en zone constructible au lieudit « Lachaux ». - Classer les parcelles ZM 1359, 1361, 1362, 1365, 1366 en zone UH au lieudit « Vignolat ». - Pour la construction du nouveau casernement de gendarmerie, il convient d'élargir la zone constructible des parcelles AD 5 et AD 3.
YRONDE-ET-BURON	Avis favorable	<ul style="list-style-type: none"> - Placer le terrain ZE 108 en constructible. - Souhaite que les terrains ZE 333 et 334 ainsi que AB 260 et 261 demeurent en constructibles. L'objectif est de conserver suffisamment de potentiel constructible dans le but du maintien de l'école.

Globalement : sur les 27 communes de Mond'Arverne Communauté **7** ont émis un **avis défavorable**. Quatre proviennent de communes dites « rurales » : Busséol, Corent, La Roche-Noire et Saint-Georges-sur-Allier. Deux sont des pôles de proximité : Le Crest et Mirefleurs. Une, Saint-Saturnin, fait partie du pôle de vie groupé Saint-Saturnin/Saint-Amant-Tallende/Tallende.

Le grief principal pour ces communes est le sentiment qu'elles sont défavorisées dans la **répartition des surfaces constructibles** (consommation d'ENAF), soit entre les trois structures établies dans le PADD pôles de vie, pôles de proximités et communes rurales, soit à l'intérieur même d'une de ces structures.

Plusieurs communes présentent par ailleurs des réserves et des modifications à prendre en compte, parmi lesquelles on retrouve plusieurs fois le **problème des zones US 1 et US 2** qui sont mal comprises ou rejetées.

À la lecture de certaines délibérations, il semblerait que la rupture vienne à la suite des corrections qui ont dû être apportées entre le premier projet qui a été soumis aux partenaires associés et le projet corrigé, porté à l'enquête publique, qui est beaucoup plus économique en consommation d'ENAF.

Prise en compte par le maître d'ouvrage.

Dans sa proposition de prise en compte des observations des communes, le maître d'ouvrage indique tout d'abord que l'estimation chiffrée de toutes les demandes formulées représente une consommation d'ENAF de 11 hectares.

Il propose ensuite une méthode pour analyser les demandes. Celles-ci ne seront pas acceptées si :

- Elles remettent en cause le scénario de développement,
- Elles concernent de nouvelles zones d'urbanisme ou de développement,
- Elles proposent des modifications de zonage peu cohérentes avec le projet.
- Elles remettent en cause les données du diagnostic.

Les demandes de modification d'OAP pourront être prises en compte dans le cas d'une demande de PPA validée. Dans le cas d'un projet précis en cours, la prise en compte se fera ultérieurement par une modification du PLUi.

Concernant les zones agricoles constructibles, il n'y aura pas de suppression de zone entière sauf justification avérée. Des modifications pourront être réalisées avant l'approbation du projet dans le cas d'une demande de PPA validée ou d'un projet précis en cours.

Les demandes pour les unités foncières particulières seront traitées au cas par cas avant l'approbation du projet après avis de la commission d'enquête. Des modifications au cas par cas peuvent être envisagées.

Concernant les documents d'urbanisme en cours, sauf cas particulier le zonage du projet est maintenu.

Concernant les zones US des précisions seront apportées avant l'approbation du projet.

Des réponses aux demandes de modification du règlement sont apportées concernant la teinte des clôtures, la hauteur des constructions, les strates de végétation et les murets entre les zones U et les zones AC et N, les locaux de gardiennage dans les zones d'activité.

La prise en compte des erreurs matérielles sera réalisée avant l'approbation.

Avis de la commission

La commission d'enquête note que le maître d'ouvrage a exprimé clairement la méthode avec laquelle il souhaitait effectuer la prise en compte des demandes des communes.

Il est avancé notamment que plusieurs demandes pourront être examinées favorablement avant l'approbation du projet de PLUi.

En complément à cette réponse, un tableau récapitulatif reprend la plupart des observations formulées par les communes, leur justification et apporte une réponse en indiquant la position de principe qui a guidé cette réponse.

La commission d'enquête constate donc que les observations portées par les communes, en accompagnement de leur délibération, ont été analysées et prises en compte (favorablement ou défavorablement) par le comité de pilotage du projet de PLUi.

2. Avis des Personnes Publiques Associées.

Note de la commission d'enquête.

Compte tenu de la période estivale, les avis de la CDPENAF et de l'État sont arrivés tardivement au porteur de projet. Vu leur importance, la commission d'enquête a intégré ces avis au présent rapport. Dans la même logique, elle a tenu compte du deuxième avis transmis par la chambre d'agriculture le 29 septembre 2025.

Agglo Pays d'Issoire.

L'Agglo Pays d'Issoire n'a pas de remarque à formuler.

ARS :

Enjeu eau : compléter le dossier diagnostic et les annexes sanitaires. Corriger les erreurs. Proposition de modifier le règlement sur certains points.

L'ARS conclut : « il convient de saluer le tournant pris par la collectivité pour s'engager vers un document de planification qui prend en compte les grands impacts des choix d'aménagement, sur la santé, le bien-être et la qualité de vie de la population grâce notamment à une OAP multithématique « urbanisme favorable à la santé ».

CC Massif du Sancy.

Avis favorable.

CCI Puy-de-Dôme.

Avis défavorable.

La CCI estime que le foncier économique n'a pas été préservé. La CCI avait déjà alerté la collectivité lors de la modification n° 8 du SCoT. Elle regrette, en autre, la disparition de la zone d'activité « Les Meules » à Vic-le-Comte, commune qui est en pleine expansion.

Conseil Départemental du Puy-de-Dôme.

Avis favorable avec des réserves :

- Encadrer la constructibilité sur l'aire de grand passage à Vic-le-Comte.
- Apporter quatre modifications au règlement.
- Demande de modification de zonage pour l'aire de covoitage de Pont Henry.
- Demande de modification sur l'OAP concernant le parking déporté d'Aydat.
- Modification de zonage à Authezat pour la voie verte Via Allier.

- Retirer l'emplacement réservé n° 11 à Chanonat et l'emplacement n° 8 à Corent.
- Prendre en compte et intégrer le patrimoine géologique dans le règlement graphique, le règlement écrit et l'OAP « Paysage ».

Ces réserves s'accompagnent également de plusieurs observations.

Chambre d'Agriculture.

Avis défavorable.

La Chambre d'agriculture fait remarquer la difficulté à analyser le tableau de la page 49 du dossier « justification des choix ». Elle n'est pas d'accord avec les données de la page 48. Pour la consommation d'ENAF, elle relève la grande différence entre les objectifs du PADD et le zonage définitif du projet.

Elle demande la suppression des zones à urbaniser et de toutes les parcelles en extension qui ont vocation agricole. Plusieurs hameaux sont consommateurs d'espace à urbaniser en extension de façon non justifiée.

Elle remet en cause les zones US 2 pour lesquelles un potentiel foncier est réclamé.

Demande plusieurs corrections dans le règlement écrit.

Plusieurs STECAL méritent d'être précisés. Les zones AC doivent être réexaminées.

Signale que la chambre d'agriculture n'a pas été saisie concernant l'abrogation de la carte communale de Pignols et Sallèdes.

Dans un courrier adressé le 29 septembre à Mond'Arverne, la Chambre d'agriculture confirme son avis et apporte des compléments et de nombreux exemples de consommations excessives de terres agricoles ainsi que de zones AC à redimensionner.

Clermont-Métropole.

Avis favorable.

Clermont -Métropole apporte 2 observations :

- Prévoir des prescriptions paysagères fortes sur l'extension de la zone d'activité de la Novialle.
- Supprimer le périmètre de protection du plan d'eau à Orcet.

Un plan de zonage de l'ensemble du territoire permettrait d'avoir une vue globale du PLUi.

CNPF.

Avis défavorable.

- Trop de massifs de plus de 4 ha ont été classés en espaces boisés classés.
- Presque tous les massifs non classés EBC sont classés au titre du paysage à préserver.
- La condition pour les « bois et bosquets » mérite d'être précisée ou supprimée.

DRAC.

Il paraît nécessaire de revoir le zonage du Plateau de Gergovie. Le projet réduit drastiquement la part des zones naturelles ce qui met en péril la protection classée au plus haut niveau « monument historique classé ».

Apport de plusieurs observations concernant l'archéologie.

INAO.

Apport de deux observations sur les AOP.

Puy-de-Dôme-Nature Environnement.

La contribution de PDNE apporte de nombreuses remarques et observations (24 au total) relatives aux éléments du patrimoine paysager en insistant sur le fait qu'il paraît nécessaire d'inscrire dans le règlement la possibilité de procéder à une révision annuelle des éléments graphiques en lien avec le patrimoine végétal et paysager.

Parc Naturel Régional Livradois-Forez.

Avis favorable.

Sous réserve de prendre en compte les observations indiquées notamment :

- Assurer une efficacité foncière dans tous les secteurs d'urbanisation.
- Ne pas poursuivre l'urbanisation linéaire (hameaux à Vic-le-Comte).
- Préciser le règlement pour encadrer les productions d'énergie renouvelable.
- Renforcer la préservation des milieux composant les réseaux écologiques, les zones humides et le patrimoine bâti vernaculaire.

Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Avis favorable.

Quelques recommandations pour améliorer la compatibilité avec la charte du Parc.

- Envisager un règlement par entité paysagère.
- Mettre en avant de façon optimale les trames vertes et bleues notamment à Aydat et dans l'OAP sectorielle de Saint-Saturnin.
- Porter attention à certains secteurs agricoles constructibles.
- Poursuivre l'effort d'illustration sur plusieurs sujets.

Conseil Régional Auvergne Rhône Alpes.

Avis favorable.

L'équilibre général du projet est pertinent et rejoint dans leur ensemble les objectifs du SRADDET. L'avis est assorti de quelques recommandations :

- Poursuivre l'ambition touristique en s'appuyant sur des projets d'ampleur.
- Traduire davantage les enjeux portant sur les espaces naturels de manière réglementaire et opérationnelle.
- Développer et décliner les orientations en termes de mobilité durable.
- Mener une approche économe du foncier.

RTE.

RTE dresse la liste des ouvrages du réseau public et apporte des informations sur le règlement.

Le Grand Clermont (SCoT).

Avis favorable.

Sous réserve de prendre en compte des recommandations.

- Il existe encore un écart significatif de l'ordre de 30 ha entre la traduction graphique du projet et les objectifs de la loi Climat et Résilience. Il convient de réduire certaines zones à urbaniser.
- Pour la réalisation de logements dans les pôles de vie, il faut réduire l'écart entre la prévision du PLUi (52 %) et celle du SCoT (58 %).
- Reprendre quelques remarques détaillées concernant le développement économique.
- Prendre en compte des modifications dans les secteurs touristiques et un avis défavorable est donné pour le STECAL « Ecotat » à Corent.
- Avis réservé sur les zones AC qui doivent être établies au plus juste.
- Plusieurs zones consommant des terres agricoles de façon excessive sont signalées.

Syndicat Mixte de la Vallée de la Veyre et de l'Auzon.

Avis favorable.

Le SMVVA signale quelques points de vigilance à prendre en compte pour améliorer le dossier.

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Des corrections et des suggestions sont proposées sur les différents dossiers du rapport de présentation, le PADD, les OAP thématiques et les OAP sectorielles, le règlement graphique, le règlement écrit ainsi que pour certains cahiers communaux.

CDPENAF.

La CDPENAF donne un **avis favorable**, en mettant en avant le travail important effectué pour répondre à l'objectif de sobriété foncière.

Cet avis s'accompagne de **réserves** notamment :

- Justifier l'écart entre les ambitions du PADD et leur retranscription dans les pièces du PLUi.
- Justifier le classement des zones en US2.
- Justifier la consommation d'espaces agricoles au regard des espaces disponibles en densification.
- Reprendre la rédaction des OAP afin de répondre davantage aux objectifs de densification.

Elle interpelle le porteur de projet sur plusieurs éléments du zonage : constructibilité autorisée sur l'ensemble de la zone A, prescriptions contradictoire sur la zone Ar, distribution très inégale de la zone AC sur le territoire, contradiction de la zone US 2 avec le PADD. Une mutualisation des zones UE pourrait être recherchée.

La production de logement aurait pu être établie de façon moins théorique.

Il est suggéré de prévoir un phasage d'ouverture des OAP à un échelon intercommunal, suivi, à l'échelle communale d'une ouverture allant de la centralité vers la périphérie.

Des conseils sont donnés sur les OAP thématiques.

Il est suggéré de compléter le dossier « justification des choix » par un tableau récapitulatif des STECAL. Plusieurs STECAL soulèvent des réserves.

Il est spécifié que le projet n'apporte pas les justifications nécessaires concernant les 15 projets touristiques. La multiplication des projets tend vers un mitage des espaces protégés.

Direction Départementale des Territoires (Etat).

Avis favorable.

La DDT prend en compte la cohérence du projet avec les documents de rang supérieur, ainsi que la trajectoire de sobriété foncière. Cet avis est assorti de réserves :

- Le chapitre « justification des choix » est insuffisant au regard de plusieurs sujets : l'ouverture des zones AU, la répartition des zones agricoles A et Ac, les 22 ha de zones d'équipements, l'usage des protections environnementales au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les zones non aedificandi, les emplacements réservés.
- Approfondir les justifications relatives aux choix concernant le logement, aux STECAL, à la mise en place des zones US, à la mise en place des OAP (phasage, densité), à la protection des zones agricoles ainsi que des zones humides, à la justification de consommation d'espaces (OAP en zones agricoles), à la cohérence des données chiffrées, au risque mouvement de terrain, au site du plateau de Gergovie.

L'avis s'accompagne également de recommandations pour améliorer la qualité du projet. Ces recommandations concernent la ressource en eau, l'assainissement, la protection du patrimoine, la trame verte et bleue, la transition énergétique, la thématique mobilité, la prise en compte des risques, le règlement graphique.

Globalement.

Trois des Personnes Publiques Associées ont émis un **avis défavorable**, la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce, et le Centre National de la Propriété Forestière. Elles estiment que les activités respectives qu'elles représentent n'ont pas été suffisamment prises en compte dans le projet de PLUi.

Toutes les autres ont émis un avis favorable accompagné d'observations mais aussi de nombreuses réserves, notamment par les services de l'état.

Les sujets les plus récurrents dans les avis sont les différences observées entre les objectifs du PADD et leur traduction dans le projet de PLUi, notamment pour la consommation d'ENAF, la mise en place des zones US (surtout US 2), la répartition et le dimensionnement des zones Ac.

Prise en compte par le maître d'ouvrage.

Mond'Arverne a répondu dans un document appelé « Analyse des observations des PPA et prévision de prise en compte ».

Dans sa proposition de prise en compte des observations des PPA, le maître d'ouvrage fait le bilan des consultations et indique que l'avis de l'État et de la CDPENAF arrivés tardivement, n'ont pas été pris en compte dans l'analyse.

Il a regroupé les observations et réserves par thématiques pour acter des positions intercommunales de principe prenant en compte les choix du PADD, Les impératifs légaux et la sécurité juridique du PLUI.

3 positionnements sont possibles concernant les observations et réserves portant sur des secteurs ciblés : soit la suppression des secteurs problématiques et mise en place d'un nouveau secteur, soit la modification et adaptation des secteurs, soit des précisions apportées pour le maintien des secteurs.

Les positions qui rejoignent celles actées pour l'analyse des demandes des communes :

- Sur les modifications du règlement écrit et les erreurs matérielles : la prise en compte possible sera réalisée avant l'approbation.

- Sur la modification des hauteurs de constructions en zone Ug, Us, 1AUG, et en zone AC, la hauteur de 8 mètres maxi est autorisée.

- Sur les zones Us : pas de remise en cause de principe mais vérification des délimitations.

- Sur les zones agricoles constructibles AC, il n'y aura pas de suppression de zone entière sauf justification avérée.

En l'absence d'impact environnemental, des modifications seront possibles et des ajustements seront à réaliser comme la réduction des zones trop vastes, (extraits plans pour : Aydat La Garandie, Laps Montfleury, Les Martres 4 routes, Olloix Gd champs, Vic le Comte Lachaux, St Saturnin Chadrat), l'adaptation des zones si projets avérés et précisions apportées sur des secteurs de projets (extraits plans pour : Cournols Chabanne et Randol, Corent nord du plateau).

Des demandes ne seront pas prises en compte car il y a des bâtiments existants ou en cours de construction (extraits plans pour Orcet et Le Crest long RD).

Sur la consommation d'ENAF, et la répartition des strates de l'armature territoriale, le phasage dans la production de logements (OAP) à l'échelle intercommunale, Il n'y aura pas de prise en compte mais un renforcement de la justification des choix.

Toutefois, sur le phasage à l'échelle communale, la mise en place d'une priorisation et d'une règle pour l'ouverture à l'urbanisation seront actées avant l'approbation du PLUi.

Les remarques générales et propositions :

- Ne seront pas pris en compte : les OAP thématiques supplémentaires, les OAP transition d'ajouts d'objectifs chiffrés, la demande d'intégration d'annexes supplémentaires, le complètement de l'inventaire du petit patrimoine.

- Seront pris en compte avant approbation : le renforcement de liens OAP thématiques et sectorielles, des vérifications sur les zones humides, les demandes sur des sujets sans données, l'interdiction par défaut de procéder par modification concernant les énergies renouvelables, le complètement des cahiers communaux, la modification du règlement de la zone A- jugé trop permissif- le retrait des zones constructibles en conflit avec des zones viticoles protégées.

- Des secteurs problématiques seront supprimés. C'est le cas de l'OAP du stade à St Georges, l'OAP des vergers à La Sauvetat, le STECAL de Corent.
- Des OAP sectorielles et autres secteurs seront modifiés, adaptés, ou maintenus selon la liste fournie.
- Un nouveau zonage est demandé pour une aire de covoiturage à Veyre- Monton.

Avis de la commission

Le maître d'ouvrage a exprimé clairement la méthode avec laquelle il souhaitait acter des positions intercommunales de principe prenant en compte les choix du PADD, les impératifs légaux et la sécurité juridique du PLUi.

Le document présenté à la commission d'enquête mérite d'être complété car il ne tient pas compte des avis de la CDPENAF et de la Direction Départementale des Territoires, ainsi que celui de la Chambre d'Agriculture, arrivés plus tard.

La commission prend note que :

- Plusieurs modifications et ajustements pourront être réalisés avant l'approbation du projet de PLUi notamment en ce qui concerne le règlement, les erreurs matérielles.
- Le maître d'ouvrage ne souhaite pas réduire la consommation d'ENAF mais renforcera la justification des choix. Il en est de même pour la répartition territoriale des logements.
- Le maître d'ouvrage ne prévoit pas de remettre en cause le principe des zones US mais il renforcera la justification. La commission d'enquête juge incompréhensible les précisions apportées sur la méthode de détermination des zones.
- La suppression de zones Ac n'est pas envisagée mais des réductions de zones Ac trop vastes, signalées par les PPA, et des adaptations de zones Ac pour des projets avérés, peuvent être acceptées.

Concernant les propositions suite à l'analyse des observations et des réserves, la commission d'enquête remarque que ce chapitre est incomplet. Quelques remarques n'ont pas de proposition : Aydat (Parking), Les Martres (Station d'épuration), Orcet (Zone Ur en entrée ouest), Saint-Amant (Le Marrant), Saint-Sandoux - OAP en entrée Nord-est).

3. Observations portées par le public.

Préambule.

La commission d'enquête a recensé 629 contributions, mais certaines d'entre-elles sont multiples. C'est donc un nombre beaucoup plus conséquent d'observations que l'enquête publique a générée.

Une première analyse de ces contributions, préparée pour le procès-verbal de synthèse, a mis en évidence que les avis négatifs, exprimés globalement sur le projet de PLUi de Mond'Arverne communauté, émanent essentiellement d'associations ou de collectifs, créés pour l'occasion. Ces contributions réclament la suspension ou le report du projet pour permettre la prise en compte de la future loi TRACE.

Les observations individuelles sont peu nombreuses à porter un avis global sur le PLUi. Une seule rejette, sans explication, le projet dans sa globalité, quelques-unes en font une critique négative, et d'autres apportent leur soutien au projet en remarquant la bonne prise en compte de l'environnement.

La majorité des contributions expriment un désaccord à partir de situations individuelles à travers lesquelles on retrouve des sujets récurrents :

- La problématique des zones US1, US2 et US3.
- L'implantation des zones agricoles constructibles Ac.
- Les demandes de modifications de zonage d'une zone A (Agricole), N (Naturelle) vers une zone U (Constructible).
- Les problèmes concernant les OAP.
- Les demandes de modifications de zonage pour des zones d'activité.
- Les participations en rapport avec l'environnement.

Le maître d'ouvrage a été interrogé sur toutes ces thématiques dans le procès-verbal de synthèse.

La commission d'enquête se propose, à partir d'exemples particuliers tirés des contributions accompagnés de la réponse (en bleu dans le texte) apportée par le maître d'ouvrage, de donner un avis global sur chacune de ces thématiques.

Quelques sujets comme le problème de la mobilité ou la limite de zonage par rapport aux bâtiments ont été relevés dans une lecture plus approfondie des contributions. La commission d'enquête exprimera également sa position sur ces sujets.

Par ailleurs deux tableaux (un pour les observations des registres papiers et courriers et un pour le registre numérisé), prendront en compte chaque observation de façon individuelle. Ces tableaux seront joints au rapport d'enquête (**Pièces jointes n° 1 et 2**).

3.1 Les zones US 2.

Ce que dit le dossier :

Dans la justification des choix, les zones US 2 sont définies comme « sensibles à l'étalement urbain, où la poursuite de l'urbanisation n'est pas souhaitable en raison d'une morphologie présentant un desserrement urbain excessif impactant les paysages et les silhouettes bâties des bourgs et villages. Ces zones concernent les extensions récentes qui conduisent à une urbanisation linéaire aux abords des voies formant une langue urbaine au sein d'espaces agricoles ou naturels ».

Sur ces secteurs, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, seules les extensions et les annexes le sont pour une surface maximum de 40 m².

Contenu des observations :

Le zonage US 2 est massivement rejeté par un grand nombre de particuliers ou de professionnels.

Certains y voient une incohérence avec le PADD qui prévoit de lutter contre l'étalement urbain et d'optimiser les espaces déjà urbanisés, d'autres une mauvaise interprétation de la loi ZAN qui a pour objectif la densification des espaces déjà urbanisés.

Plusieurs contributions rappellent la remarque de la Direction Départementale des Territoires : « Un travail de justification important est attendu sur ces secteurs. **Ce travail devra conduire le cas échéant à faire évoluer le zonage de certaines zones Us** notamment celles comprenant des dents creuses importantes ».

Il est souvent fait état d'une incompréhension dans la précision de leur découpage et la différenciation avec la zone Ug. (La Fédération Française du Bâtiment notamment, pour qui les zones ont été définies sur la base de critères imprécis et arbitraires).

La réponse du maître d'ouvrage.

Il convient de rappeler en premier lieu que la densification n'est pas une fin en soi, mais un outil au service de la limitation de l'étalement urbain. L'objectif fixé par la loi Climat et Résilience reste celui de la réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), dont une part significative se situe en dent creuse à l'intérieur des enveloppes urbaines. Le maintien de l'intégralité des secteurs déjà urbanisés en zone constructible, sans restriction, n'aurait ainsi pas permis d'atteindre les objectifs réglementaires, repris au PADD, de division par deux du rythme de consommation d'ENAF et de limitation de l'étalement urbain.

Outre ces justifications d'ordre quantitatif, les zones US-2 répondent également à des enjeux qualitatifs. Si la densification du tissu bâti est un principe à favoriser à l'échelle du territoire, son application doit être circonstanciée et la pertinence de sa mise en œuvre doit être appréciée selon chaque secteur.

Un travail fin d'analyse morpho-paysagère a ainsi été effectué, afin de définir les limites d'urbanisation à respecter, les silhouettes et formes bâties à maintenir ou à retrouver, les éléments naturels à prendre en compte, etc... De cette analyse sont ressortis :

- des secteurs privilégiés de densification ou d'urbanisation. Ce sont généralement les secteurs les plus proches des centres et des polarités existantes ;
- des secteurs déjà urbanisés impactant fortement les paysages et les silhouettes bâties des bourgs et des villages, et qu'il convient à l'inverse de ne pas densifier pour limiter leur impact paysager. La topographie a naturellement constitué un élément important pour évaluer cet impact, mais celui-ci est également lié aux caractéristiques du tissu bâti considéré. Ces secteurs concernent en effet des extensions urbaines relativement récentes et se caractérisent par une déconnection importante des centres bourgs : extensions linéaires aux abords des voies (formant une « langue urbaine » au sein d'espaces agricoles ou naturels), quartiers résidentiels marquant un étalement urbain prononcé ou séparés des centralités par des zones agricoles ou naturelles...

Ce sont ces secteurs à fort impact paysager qui ont été classés en zone US-2 au PLUI. Les critères ayant abouti à leur délimitation ne sont donc ni imprécis ni arbitraires.

Les effets directs attendus de la limitation de la constructibilité dans ces zones sont de plusieurs ordres :

- favoriser la végétalisation de ces secteurs afin d'améliorer leur intégration paysagère ;
- reporter la densification dans des secteurs plus propices, à proximité des centralités ;
- maintenir des continuités écologiques et limiter les atteintes à la biodiversité ;
- ne pas aggraver le risque ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols, très présent sur le territoire.

Compte tenu de ses justifications et de ses effets attendus, il ne nous paraît pas pertinent, comme le suggère la DDT, de revoir le zonage US-2 des secteurs présentant des dents creuses importantes.

En revanche, afin de répondre à plusieurs observations faisant état d'une incohérence dans l'existence, sur une même commune, de zones US-2 et de zones 1AU en extension, il est prévu d'apporter plusieurs modifications au zonage :

- suppression d'OAP classées en 1AU à Saint-Georges-sur-Allier (OAP du Stade) et La Sauvetat (Les Vergers) notamment, pour les reclasser en zones non constructibles (agricole ou naturelle) ;
- reclassement de plusieurs OAP en zone 2AU d'urbanisation à long terme (le Chardonnet à Veyre-Monton, et une partie de l'OAP Porte Donnezat à La Roche-Blanche). Leur urbanisation ne sera permise, par le biais d'une modification du PLUI, que lorsque la densification des secteurs propices aura suffisamment avancé.

Avis de la commission.

La commission d'enquête prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et trouve dans celle-ci une logique à la détermination des zones US 2 basée sur deux arguments :

- **un argument quantitatif justifié par la nécessité de répondre à l'exigence de la loi climat et résilience et de rester cohérent avec l'objectif du PADD sur le rythme de la consommation d'ENAF.**
- **Un argument qualitatif justifié par une étude morpho-paysagère à partir de laquelle ont été déterminées les zones US2.**

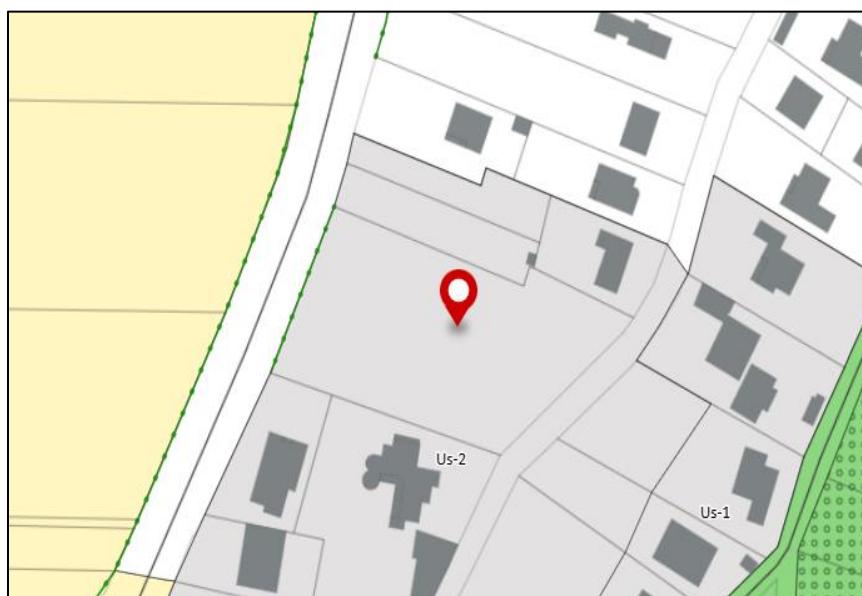
Le dossier ne fait pas état de cette étude morpho-paysagère, ni de ses conclusions, ni par qui elle a été effectuée, ni si elle l'a été sur l'ensemble du territoire. Il est indispensable que tous ces éléments soient ajoutés au dossier définitif.

La commission d'enquête comprend aussi l'idée de reporter la densification dans des secteurs à proximité des centralités, et prend note des suppressions de zones AU ou de leur transformation en 2AU dans certaines communes où il existe des zones US2.

Pour autant, il lui semble que certaines observations peuvent conduire à des modifications au moins partielles de certaines zones US2.

À titre d'exemple, elle propose un échantillonnage de diverses observations pour lesquelles elle exprime sa position, qui peut être reproduite dans des situations identiques.

Mirefleurs

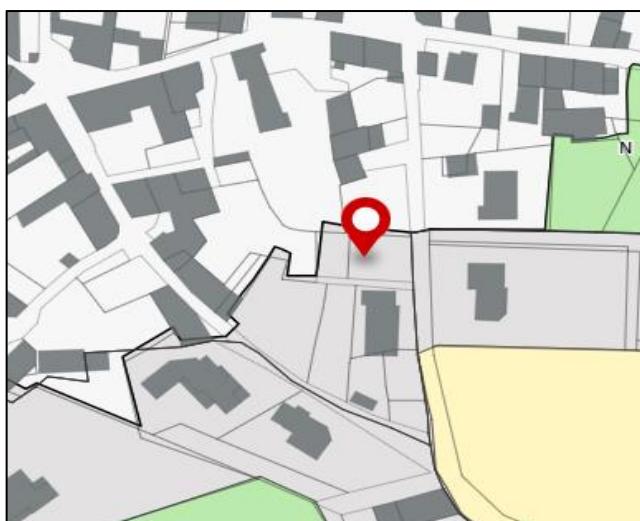


Demande pour que le terrain soit maintenu en constructible.

Avis de la commission.

Celui-ci est suffisamment proche de la zone constructible Ug pour examiner la possibilité de l'inclure avec les terrains voisins dans cette zone Ug

Saint Sandoux



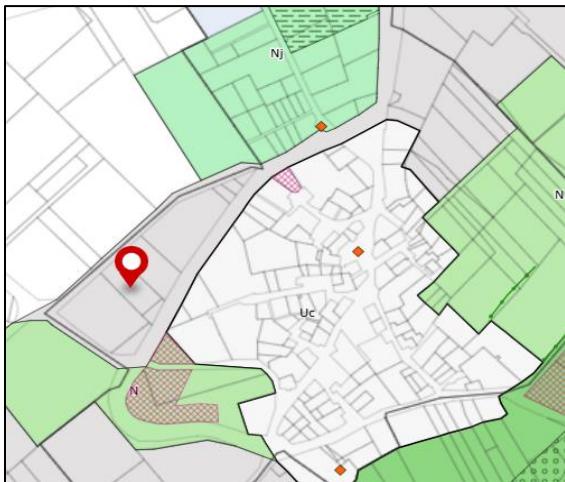
Demande de rétablissement du terrain en zone Ug.

Avis de la commission.

La commission estime que le découpage entre la zone Ug et la zone US2 est litigieux. Sauf justification particulière, il y a une injustice flagrante entre deux terrains, vierges de construction, contigus, dont l'un est en zone Ug et l'autre en zone US 2.

La zone Ug doit impérativement être modifiée.

Veyre-Monton (Soulasse)



Demande pour que le terrain reste constructible.

Avis de la commission.

Ce terrain est situé à proximité d'une zone Uc. Il répond au critère « renforcer les centralités » évoqué dans le mémoire en réponse.

Avis favorable pour étudier sérieusement cette requête ainsi que toute la zone concernée.

La Roche-Blanche



Avis de la commission.

La commission d'enquête s'étonne de cette langue de zone US 2 qui se glisse entre deux zones Ug et qui a un potentiel de construction très limité.

Le retour à une zone Ug peut être envisagé.

Aydat



Demande de maintien de la parcelle en zone Uh.

Avis de la commission.

Le terrain est le plus éloigné de la zone de la zone Uh prévue au projet. Elle ne peut être prise en compte que si toute la zone US 2 est transformée.

Veyre-Monton



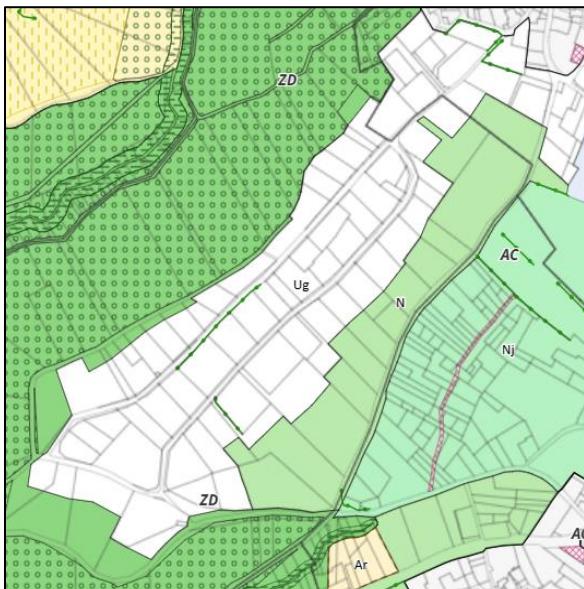
Demande pour que le terrain soit classé en zone Uh.

Avis de la commission.

Ce terrain est le plus éloigné de la zone Ug existante. Il ne peut donc pas être intégré à cette zone, sauf à y inclure la zone entière.

Des observations font remarquer l'absence de zone US2 dans certaines communes (Saint-Maurice, les Martres-de-Veyre), alors que des secteurs semblent en avoir le profil.

Saint-Maurice



Avis de la commission.

La zone Ug semble présenter ici le profil d'une zone US2.

Des précisions du maître d'ouvrage sont attendues pour justifier que l'équilibre entre les communes a bien été respecté.

3.2 Les zones US 1.

Ce que dit le dossier :

Dans la justification des choix, les zones US1 sont définies comme des zones de vulnérabilité, où la constructibilité est limitée aux seules extensions des constructions existantes.

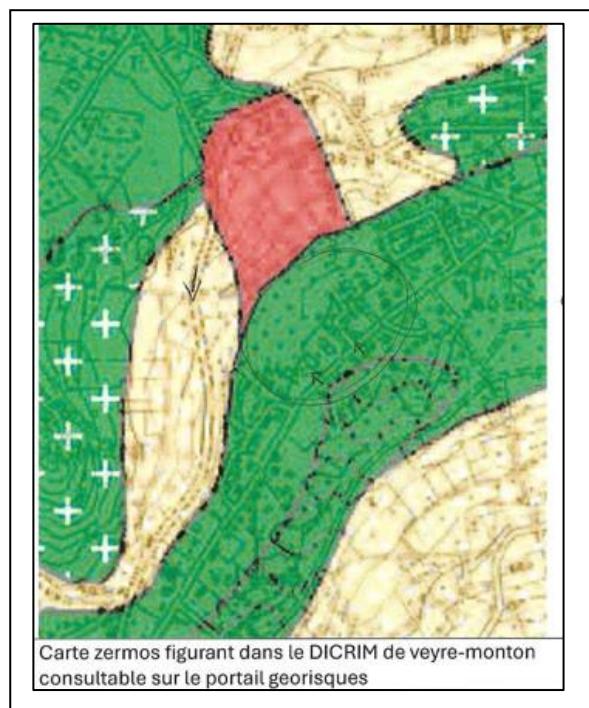
La délimitation des zones urbaines concernées s'est opérée en excluant de la constructibilité les périmètres de risque inondation amplifié par le réchauffement climatique, et des risques ruissellement et coulées de boues, quel qu'en soit le niveau d'aléa.

L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver les risques.

Pour les risques mouvement de terrain, « les secteurs affectés par une instabilité élevée sont inscrits en zone US1. Pour les secteurs à urbaniser soumis à une instabilité moyenne à élevée, des premières études géotechniques ont été menées afin de lever l'in-constructibilité des secteurs concernés (4 secteurs OAP). Cependant, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera soumise à la réalisation d'étude complémentaire pour définir le degré d'instabilité des sols ».

Contenu des observations.

A Veyre-Monton, plusieurs observations contestent la délimitation d'une zone US1 en montrant la discordance avec le DICRIM de Veyre-Monton



D'autres fournissent des sondages effectués par des bureaux d'étude pour obtenir un permis de construire.

À Saint-Georges-sur-Allier (secteur de Lignat) plusieurs contributions contestent une zone portée US1 pour semble-t-il des risques de crues torrentielles. Elles fournissent à l'appui de leur contestation un rapport de « Géorisque » qui établit que leur parcelle n'est pas concernée par ce risque.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

GÉORISQUES

18 Route de Saint-Georges, 63800 Saint-Georges-sur-Allier

Rapport de risques

Risques naturels identifiés :

INONDATION	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
REMONTÉE DE NAPPE	à mon adresse : PAS DE RISQUE CONNU	sur ma commune : EXISTANT
SÉISME	à mon adresse : MODÉRÉ	sur ma commune : MODÉRÉ
MOUVEMENTS DE TERRAIN	à mon adresse : INCONNU	sur ma commune : EXISTANT
RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	à mon adresse : IMPORTANT	sur ma commune : IMPORTANT

Ce type de contestation se retrouve sur plusieurs communes.

La réponse du maître d'ouvrage.

Les zones US-1 sont des secteurs exposés à des risques particuliers, identifiés par des plans de prévention des risques et/ou par des études réalisées soit par Mond'Arverne Communauté, soit par d'autres partenaires.

Par principe de précaution, compte tenu de l'aggravation régulièrement observée des risques en lien avec le réchauffement climatique, les zones US-1 couvrent l'ensemble des secteurs à risque, qu'ils soient identifiés en aléa fort, moyen ou faible (excepté pour le risque « mouvement de terrain », où seuls les secteurs à risque d'instabilité élevée ont été classés US-1). De la même façon, le classement s'est fait à la parcelle : dès lors que l'emprise du risque couvre une part significative d'une parcelle, l'intégralité de celle-ci est classée en zone US-1.

Les risques pris en compte et les documents sources ayant permis de les délimiter sont les suivants :

- risque inondation : Plans de Prévention des Risques Inondation de l'Allier clermontois, de l'Allier issoiriens, de l'Auzon, et de la Veyre. Ces documents figurent en annexe au PLUI.
- risque crues torrentielles et coulées de boue : *Étude hydrologique – détermination des aléas crues torrentielles et coulées de boue à l'échelle du territoire*, Gergovie Val d'Allier Communauté, février 2016 ; et *Étude de ruissellement complémentaire*, commune de Mirefleurs, novembre 2018. Ces documents figurent en annexe au PLUI. Des cartes de synthèse de l'étude de 2016 sont manquantes, nous les rajouterons dans la version approuvée.

- Chute de blocs : plan de prévention des risques chute de blocs, commune de la Roche-Noire. Document annexé au PLUi.
- Risques mouvements du sol : ces données nous ont été fournies par les services de l'État (Bureau des Risques de la DDT) et agrègent deux sources de données :
 - o la carte des zones exposées à des risques liés aux mouvements du sol et du sous-sol (carte ZERMOS, 1977) sur la région de Chanonat – Sud de Clermont-Ferrand
 - o l'Étude des risques mouvement de terrain mentionnée dans le SCOT du Grand Clermont et issue du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération Clermontoise en 1996.

Le document source n'a pas été annexé au PLUi, car les données nous ont été fournies sous format SIG. La cartographie de ce risque apparaît toutefois dans les cahiers communaux.

Nous contestons le caractère vague et imprécis des cartographies des cahiers communaux, mais nous tenterons d'améliorer leur lisibilité en agrandissant les cartes ou par d'autres moyens.

Nous n'avons aucune information sur les études ou les documents de l'État évoqués par les pétitionnaires, qui peuvent dater d'époques où le risque était moins prononcé ou mal connu, ou même se référer à d'autres risques que celui ou ceux ayant justifié le classement en zone US-1.

Il ressort de tout ce qui précède que les zones US-1 et leur délimitation sont selon nous parfaitement justifiées.

Avis de la commission.

Les zones US1, sont des zones essentiellement urbanisées sur lesquelles il n'existe pas dans les PLU existants, d'interdiction de construire liée à un phénomène de risque naturel. Il est donc légitime que les propriétaires s'interrogent et souhaitent comprendre le changement de statut de la zone où ils habitent.

Les documents fournis à l'appui de leurs requêtes sont des documents administratifs. S'ils sont devenus caduques à la suite d'une évolution des risques il y a lieu d'apporter toutes les explications nécessaires qui le prouvent.

La commission d'enquête pense donc que le dossier doit être complété par des documents incontestables expliquant sur quelles études les zones US1 ont été établies.

3.3 Les zones US 3.

Ce que dit le dossier :

Ces secteurs sont sensibles pour la préservation de la ressource en eau (périmètre de protection rapprochée des captages).

Comme pour les autres zones US le règlement prévoit que « sur ces secteurs, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, seules les extensions et les annexes le sont pour une surface maximum de 40 m² ».

Contenu des observations :

St Saturnin : les terrains ZN 239, 241, 242, 244, 246, 249 ont un classement en US 3. Or, ils ont fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 12 octobre 2023, pour un lotissement de 3 lots. Le certificat d'achèvement et de conformité des travaux d'aménagement et création d'une voirie privée a été délivré le 14 avril 2025.

Les certificats d'urbanisme ont été délivrés pour chacun des 3 lots le 31 mai 2025. Ces terrains en phase avancée de commercialisation se situent dans une zone urbanisée et constituent une dent creuse.

La réponse du maître d'ouvrage.

La zone US 3 définit des secteurs situés à proximité des captages d'eau potable, ou il convient de limiter l'urbanisation. Le périmètre retenu pour ces zones US 3 est le périmètre de protection rapproché des captages. (Source ARS).

Si le zonage du PLUI peut tenir compte des constructions existantes, il ne saurait en revanche sur la seule base des autorisations d'urbanisme déjà délivrées, s'affranchir des contraintes environnementales et des enjeux en matière de risques et nuisances. Le zonage US 3 est donc pleinement justifié et maintenu.

A noter en outre que la délivrance d'un permis d'aménager a pour effet de cristalliser les droits à construire pour 5 ans à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement.

Bien qu'en zone US 3, ce terrain restera donc pleinement constructible jusqu'au 14 avril 2030.

Avis de la commission.

La commission d'enquête prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui maintient le zonage US3 justifié par des contraintes de périmètre de protection de captage.

Le porteur de projet précise toutefois que les terrains concernés par l'observation seront constructibles jusqu'au 14 avril 2030.

3.4 Les zones Ac.

Ce que dit le dossier :

Les zones Ac sont des zones destinées aux exploitations agricoles. Le règlement précise :

La réhabilitation, les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous réserve :

- de ne pas dépasser une emprise au sol de 40 m².
- de ne pas cumuler plus de 2 annexes (dont la piscine) ou plus d'une extension et une annexe (dont la piscine).

Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées pour les personnes dont la présence permanente est obligatoire.

Contenu des observations.

De nombreuses requêtes ont été déposées concernant le zonage agricole constructible, soit :

- pour demander le retrait d'un zonage qui n'apparaît pas utile,
- pour demander la modification ou le déplacement d'un zonage prévu au projet,
- pour demander la création d'un zonage qui n'est pas prévu.

Les dépôts des observations pendant les permanences ont souvent été accompagnés du reproche que les zones agricoles constructibles ont été établies sans concertation avec les exploitants agricoles (pour exemple, il n'a pas été tenu compte du relief ou bien, de la zone Ac sur la parcelle du voisin).

- L'absence de zonage Ac sur certaines communes est signalée, comme à Corent où il pourrait être utile en raison de la zone viticole, ou encore au Crest.

Réponse du maître d'ouvrage.

Une étude au cas par cas des demandes sera effectuée pour reprendre le zonage Ac selon plusieurs grands principes :

- Inscription des bâtiments agricoles en activité en zone Ac, pour permettre leur évolution
- Ajout de nouvelles zones Ac si des projets clairement identifiés sont portés à notre connaissance
- Suppression des zones Ac en cas d'erreur d'appréciation qui aurait conduit à établir ce zonage autour de bâtiments qui n'ont pas de vocation agricole
- Suppression de zones Ac en cas de contraintes environnementales et/ou paysagères fortes et avérées.
- A l'inverse, en l'absence de telles contraintes, aucune zone Ac incluant des bâtiments agricoles, même s'ils ne sont pas actuellement en activité, ne sera supprimée, ceci afin de permettre et favoriser les reprises d'exploitation et les installations de nouveaux agriculteurs.
- Enfin, plusieurs bâtiments situés en zone Ac ont été identifiés comme pouvant changer de destination. En concertation avec les élus municipaux, des corrections seront apportées pour ne pas classer ces bâtiments en zone Ac (puisque'ils ne gardent pas de

vocation agricole) ou, à l'inverse, pour ne pas permettre leur changement de destination s'ils sont destinés à rester en zone Ac.

Concernant la concertation des agriculteurs, si celle-ci n'a pas pu être aussi approfondie que souhaité compte tenu des moyens dont nous disposions, la consultation a toutefois été menée par différents biais :

- Une rencontre avec les agriculteurs et différents acteurs du milieu rural avait été organisée en février 2022. Si le zonage était alors radicalement différent, un appel avait été lancé à cette occasion pour porter à notre connaissance les projets en cours ou à venir. Nous n'avons eu que de très rares réponses.
- Un diagnostic foncier agricole a été mené par Mond'arverne Communauté, en parallèle au PLUI, et a permis d'identifier un certain nombre de projets.
- La profession agricole a été associée tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme, par le biais de la Chambre d'agriculture qui a été systématiquement invitée aux réunions partenariales.
- Enfin et surtout, les maires des communes ont relayé les besoins des agriculteurs installés ou exploitant sur leur territoire, et dont ils avaient connaissance.

S'agissant des communes sans zone Ac, il est à noter d'une part que la réflexion a été menée à l'échelle communautaire. Les zones Ac ont été définies pour répondre aux besoins de développement ou d'implantation des exploitations agricoles sur le territoire, et non pour doter chaque commune. En outre, concernant Corent, une zone Ac sera rajoutée pour répondre à une demande de la commune évoquant un projet de chais viticole.

Avis de la commission.

La commission d'enquête prend note de la confirmation par le maître d'ouvrage, que la concertation avec les exploitants agricoles n'a pas été aussi approfondie qu'il aurait été nécessaire. Ceci explique, sans doute, les remarques orales émises par les exploitants lors des permanences et le nombre important de réclamations sur la problématique des zones agricoles constructibles.

La commission d'enquête pense qu'il est indispensable que le maître d'ouvrage ajuste l'implantation des zones Ac pour le projet définitif en passant par un examen attentif des demandes exprimées lors de l'enquête publique.

Cela semble être la volonté du maître d'ouvrage qui prévoit d'étudier au cas par cas les demandes selon les grands principes qu'il a définis.

La détermination des zones constructibles agricoles relève de plusieurs paramètres : la situation des exploitations existantes et leur possibilité d'extension, le projet présenté par de nouvelles exploitations agricoles ou assimilées, la configuration des terrains, et les conséquences paysagères induites par de nouveaux bâtiments souvent imposants.

Une étude particulière est donc nécessaire sur chaque demande.

La commission d'enquête accompagne cet avis d'exemples variés extraits de différentes contributions, pour lesquelles elle a donné sa position, qui peut être reprise dans des situations identiques.

St Maurice.

La zone Ac est matérialisée dans la partie la plus pentue de la parcelle. Il est demandé de déplacer la zone sur la partie est, qui est plus plate.

Avis de la commission.

Avis favorable à cette demande qui a en plus l'avantage d'éloigner la zone Ac des maisons d'habitation.

St Saturnin.

Le chemin est dans la zone Ac. Au nord, la zone ne suit pas les contours de la parcelle car il est indiqué la présence de bois et bosquets.

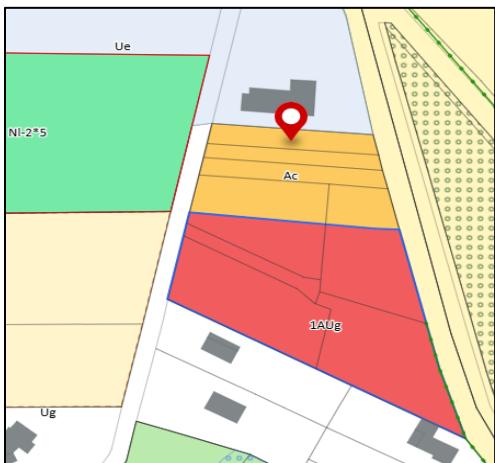
Il est demandé la suppression de la zone Ac sur le chemin, et en l'absence de tout bois et bosquets sur le site, il est demandé que la zone Ac suive les contours de la parcelle.

Avis de la commission. La demande paraît tout à fait raisonnable.

Tallende.

La zone Ac située à côté de Cheiractivité suscite des interrogations. Elle est située en entrée de bourg et dans le prolongement d'un quartier résidentiel.

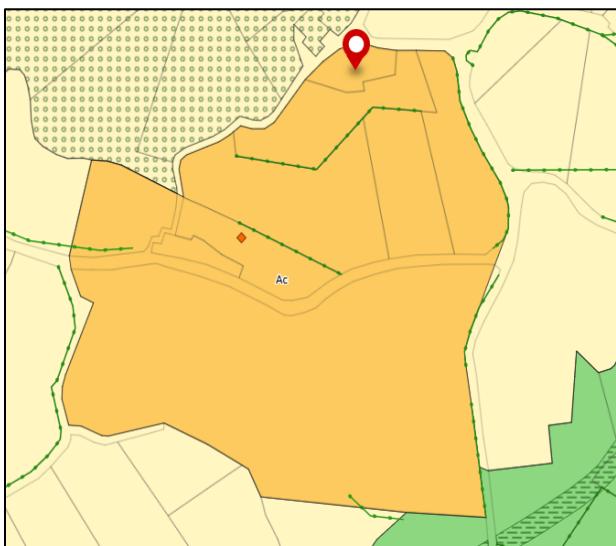
Avis de la commission. Les arguments à l'appui de cette remarque semblent pertinents. Une réflexion s'impose pour savoir si cette zone Ac doit être maintenue à cet endroit.

Yronde et Buron.

La mairie d'Yronde et Buron demande de supprimer la zone Ac et de la déplacer pour éviter des nuisances à proximité de la salle des fêtes.

Avis de la commission. La situation de ce zonage Ac à proximité de la salle des fêtes interpelle. D'autant plus qu'il est mitoyen avec une zone 1 AUG destinée à recevoir un lotissement.

La demande mérite d'être prise en compte et de voir s'il y a possibilité de trouver un autre espace pour la zone Ac.

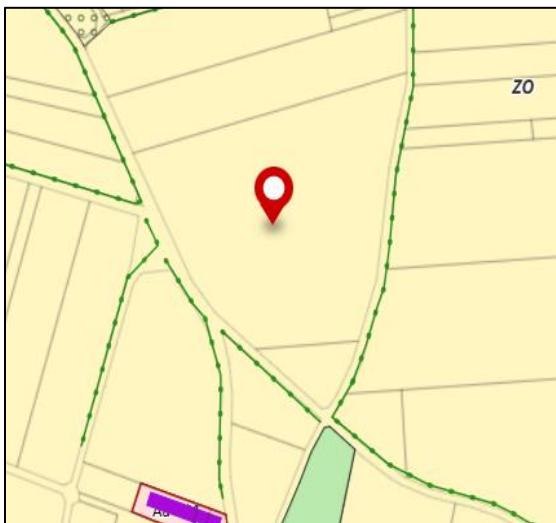
Sallèdes.

Dans le cadre de la reprise d'une exploitation, il est demandé la modification de la zone Ac de la façon suivante :

Parcelles à supprimer : D 73, 74, 76, 77 et 78.
Parcelles à rajouter : D 99, 100 et 105.

Avis de la commission.

La zone a été étudiée avec attention. La superficie est peu modifiée. Transmis avec avis favorable au maître d'ouvrage si les contraintes paysagères sont respectées.

Saint-Georges sur Allier.

Demande de « remettre » en zone agricole constructible les terrains cadastrés ZO 42 et 178, achetés comme terrains agricoles constructibles.

Avis de la commission.

Avis réservé. Les terrains semblent loin de toute exploitation agricole.

À voir s'il y a un projet affirmé et si la situation environnementale le permet.

3.5 Demandes de constructibilités (A ou N vers U).

Ce que dit le dossier :

La zone agricole (A) regroupe les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Naturelle (N) regroupe les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Dans la justification des choix, il est indiqué que :

Le règlement des zones A et N encadre l'emprise au sol des extensions, limite le nombre d'annexes ainsi que leur surface, et encadre l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle avec une distance maximale de 15m par rapport à la construction principale. Ces dispositions permettent ainsi de limiter le mitage par un nombre incontrôlé de petites constructions et de lutter contre l'étalement par des implantations à distance du bâti existant.

Pour les espaces agricoles, le choix de délimiter des zones constructibles pour les exploitations procède de cette même logique de lutte contre l'étalement et le mitage de ces espaces de productions agricoles et en assurer une préservation.

Contenu des observations :

De nombreuses contributions demandent le passage d'une ou plusieurs parcelles classées en zone A ou N en une zone constructible. Il peut s'agir :

- soit d'une demande de maintien de la parcelle dans le zonage du PLU en vigueur (il est fait état de la perte conséquente de la valeur du terrain et éventuellement de l'injustice créée en cas de succession récemment réalisée).
- soit d'un nouveau rattachement à la zone constructible.

La réponse du maître d'ouvrage.

Le zonage du PLUI est établi sur la base d'enjeux d'intérêt général (protection de l'environnement, préservation de la biodiversité, maintien des terres agricoles, lutte contre l'étalement urbain, limitation du ruissellement, intégration paysagère, prise en compte des risques et nuisances, etc.) et ne peut être guidé par des intérêts particuliers, aussi légitimes soient-ils. En outre, compte tenu des obligations liées à la loi Climat et Résilience et des difficultés que nous rencontrons pour les atteindre, nous avons extrêmement peu de marge de manœuvre pour prendre en compte ce type de demandes.

Avis de la commission :

Remarques préliminaires : la commission ne disposait pas des moyens d'appréciation des caractéristiques spécifiques de chaque parcelle examinée, telles que configuration du terrain (pentes notamment), nature du terrain (enrochements, par exemple). Elle n'était pas plus en mesure de vérifier les dires des pétitionnaires concernant les piètres qualités agricoles ou naturelles des terrains (argument fréquemment mis en avant). Dès lors, la commission ne pouvait que se fier aux zonages retenus par le projet (Agricole ou Naturel),

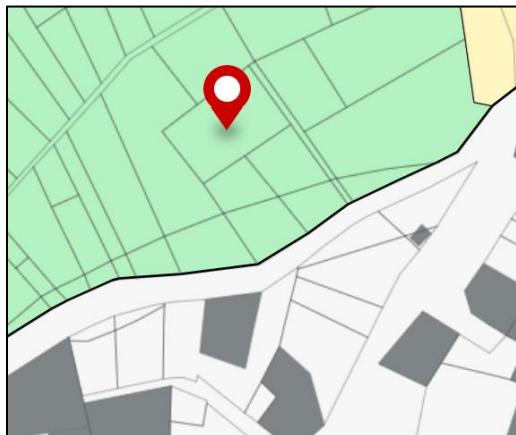
éventuellement appuyé des précisions cartographiques supplémentaires (par exemple, zones humides, zones de protection particulière, intérêt viticole, etc.).

Lors de l'analyse des différentes demandes, la commission s'est tout d'abord efforcée de s'extraire des arguments financiers avancés (dépréciation, démarches déjà engagées), caractérisant des intérêts particuliers, au demeurant tout à fait recevables et compréhensibles, en tentant d'orienter ses choix sur l'intérêt général lié aux objectifs centraux du projet, notamment la sobriété foncière. De la même manière, elle n'a généralement pas retenu l'argument de zonage du PLU en vigueur, le projet à l'étude étant foncièrement différent.

Dès lors, même si certains cas particuliers ont pu faire l'objet d'avis dérogatoires, la commission a pu ainsi distinguer plusieurs cas de figures, guidant ses choix :

1° Les parcelles concernées sont isolées au sein d'une zone A ou N :

La Roche Blanche



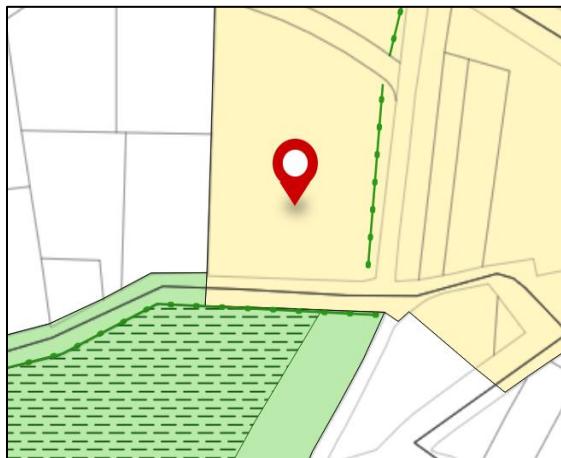
Avis de la commission.

Dans ce cas, la commission d'enquête émet un avis défavorable, la parcelle ne pouvant être d'évidence rattachée à une zone déjà urbanisée.

Maintien du zonage prévu au projet de PLUi.

2° Les parcelles sont contiguës à une zone déjà urbanisée :

Mirefleurs



Avis de la commission.

Dans cette situation la commission d'enquête émet un avis défavorable à la demande en considérant la cohérence de la zone agricole ou naturelle, en limite d'une zone urbanisée.

Maintien du zonage prévu au projet de PLUi.

3° Les parcelles sont coupées entre une zone U et une zone N ou A :

La Roche Noire

**Avis de la commission.**

Dans cette situation la commission d'enquête émet un avis défavorable à la demande en considérant la cohérence de la zone agricole ou naturelle, en limite d'une zone urbanisée.

Maintien du zonage prévu au projet de PLUi.

4° Les parcelles sont déjà construites, mais relève d'un habitat dispersé :

Veyre-Monton

**Avis de la commission.**

La commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande car la zone naturelle est cohérente, et la volonté de limiter la construction justifiée. S'agissant d'un îlot construit isolé il peut tout au plus avoir vocation à être une zone US2.

Projet de zonage maintenu ou transformé en US 2.

5° Les parcelles constituent une dent creuse en zone urbanisée :

Les Martres-de-Veyre

**Avis de la commission.**

Dans cette situation, la commission d'enquête donne un avis favorable à la demande. Elle estime qu'il s'agit d'une dent creuse qui offre un espace possible de densification.

6° Les parcelles sont situées à proximité d'une zone constructible.

Authezat

**Avis de la commission.**

Dans ce type de situation, la commission d'enquête donne un avis favorable à la demande pour inscrire tout ou partie de la parcelle en zone Ug. Elle considère qu'il peut y avoir possibilité de densification au minima sur la partie non concernée par la protection paysagère.

Proposition de modification du projet de zonage.

Pignols

**Avis de la commission.**

La commission d'enquête est favorable à agrandir la zone constructible, pour les deux parcelles comprises entre deux zones d'habitat.

Yronde et Buron

**Avis de la commission.**

La zone agricole restante est sans doute peu exploitable.

Comme dans la situation précédente la commission pense que la zone constructible peut être logiquement agrandie jusqu'à la route voisine.

3.6 Les OAP.

Ce que dit le dossier :

Le dossier contient plusieurs OAP thématiques :

- L'OAP « trame verte et bleue » concernant le maintien et la restauration des continuités écologiques.
- L'OAP « Lisières » destinée à qualifier les limites urbaines.
- L'OAP « des Transitions » qui regroupe 3 thématiques : la sobriété foncière, un urbanisme favorable à la santé, des orientations paysagères.

Il contient également 55 OAP sectorielles qui répondent aux besoins identifiés en termes de développement, qu'elles soient à vocation d'accueil d'habitat, d'activités ou d'équipements et services.

Contenu des observations.

Une observation a porté un regard général sur les OAP. Elle demande le retrait de toutes les OAP en faisant remarquer l'uniformité des OAP sectorielles : même schéma et trames avec alignements en strates sans adaptation au terrain et au contexte local.

Elle rejoint d'autres contributions qui s'inquiètent de l'implantation d'habitations R+1 ou R+2 et qui peuvent être impactantes sur des habitations existantes (exemple d'Aydat lieudit La Cassière).

Deux OAP ont soulevé un grand nombre de participations. C'est le cas pour l'OAP « Le Paradis » à Vic-le-Comte et l'OAP « Le Bourg » à Chanonat.

La réponse du maître d'ouvrage.

Les OAP sont des outils d'urbanisme indispensables pour garantir la qualité des aménagements et le respect des densités préconisées au SCOT. Leur suppression n'est donc pas envisageable.

Les schémas des OAP constituent des orientations qui fixent des principes d'aménagement, ce ne sont pas des avant-projets détaillés. Il est donc normal que les schémas présentent une certaine uniformité dans les représentations. Pour autant, le contexte particulier de chaque site a bien été pris en compte, comme le montrent les paragraphes « caractéristiques du site » inscrits au début de chaque OAP. Les symboles « implantation possible » indiquent des orientations préférentielles du bâti, qui tiennent compte de la topographie. Les formations végétales à créer ou à maintenir, les vues sur le paysage à préserver, les voiries et dessertes piétonnes ont toutes été déterminées en fonction de l'environnement proche et de l'insertion dans le tissu urbain environnant.

S'agissant des hauteurs indiquées, elles le sont à titre indicatif et doivent permettre de respecter les densités imposées sur chaque site. Concernant le cas particulier du site de la Cassière, son périmètre a été réduit par rapport à l'OAP prévue au PLU actuel, mais il convient de rappeler que les cônes de vue inscrits dans les OAP ont pour but de préserver les vues paysagères depuis l'espace public, et non depuis la propriété des voisins. Il s'agit ici d'un intérêt strictement particulier.

De manière générale pour toutes ces OAP en dents creuses, il convient de souligner que :

- Les surfaces constructibles se raréfiant dans le cadre de la trajectoire ZAN, la mise en place d'OAP au sein du tissu bâti devient incontournable pour maîtriser le développement de ces espaces et garantir une densification compatible avec les objectifs de production de logement et de réduction des consommations foncières.
- Si les OAP encadrent l'urbanisation d'un secteur, elles n'entraînent pas une obligation d'aménager : si les propriétaires ne souhaitent ni vendre ni réaliser le projet, celui-ci ne se fera pas.

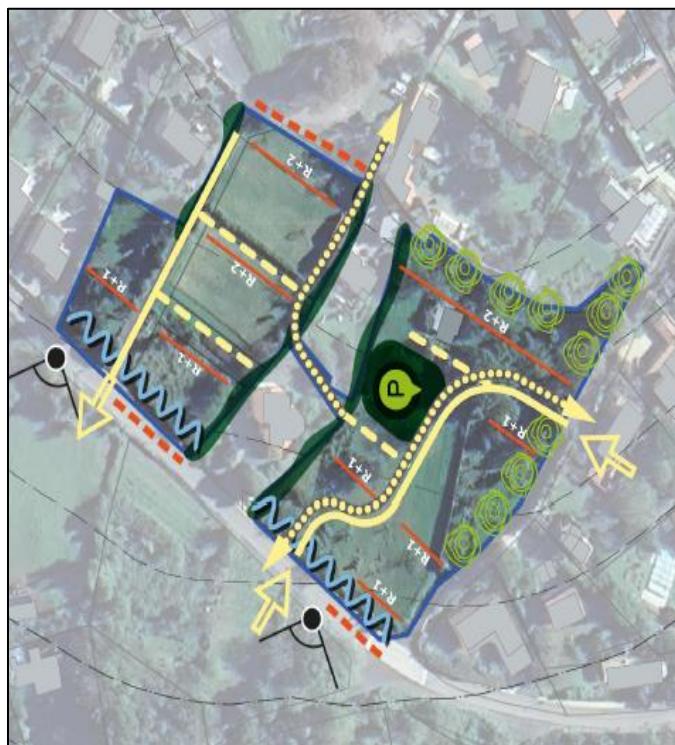
Avis de la commission.

D'une façon générale, la commission souscrit aux éléments fournis par le maître d'ouvrage concernant la nécessité des OAP sectorielles. Leur suppression est globalement inenvisageable. Elles représentent l'outil principal permettant la densification des dents creuses dans les zones urbaines pour atteindre la production de logements attendue.

Si les schémas de principe de ces OAP semblent identiques, les chapitres « caractéristiques du site » et « principes d'aménagement » sont différenciés et montrent que le contexte particulier a bien été pris en compte.

Concernant les points particuliers évoqués dans les contributions :

- **OAP « Le Paradis » à Vic-le-Comte**



Cette OAP est prévue sur une surface de 11 230 m².

Elle prévoit un nombre indicatif de 8 logements avec une mixité sociale de 3 logements sociaux.

Le principe d'aménagement prévoit d'adapter la forme urbaine d'habitat à la typologie de l'îlot par la densité et la composition d'un front de rue de qualité, de soigner l'intégration paysagère de l'opération, de configurer les accès pour les véhicules en adéquation avec les caractéristiques de la voirie, de maintenir un cœur d'îlot vert, de limiter la minéralisation des sols et de développer les cheminements doux et les liaisons avec l'école et le centre-ville.

Contenu des observations.

Tous les propriétaires concernés par cette OAP rejettent ce projet pour diverses raisons : cet espace n'est pas adapté à une densification importante, tant par l'insuffisance des espaces de circulation que par les points de vue à préserver, ou encore la présence de petit patrimoine (murs en arkose) à préserver.

Une seule observation se montre favorable en prenant en compte la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Elle recommande de prendre en compte :

La nécessité de protéger vraiment le point de vue remarquable de la place de la Croix du Vent. La précaution devra être portée non seulement sur la qualité du front bâti mais aussi sur la hauteur des bâtiments envisagés à R+2 qui de plus, paraissent peu adaptés au cadre paysager.

La densification de la circulation sur le chemin de Binet. Ce chemin est l'un des derniers vestiges du vieux Vic faisant le lien entre les moulins : à vent pour le haut (AE 916) et à eau pour le bas (ruisseau d'Enval).

La réponse du maître d'ouvrage.

Concernant l'OAP « Le Paradis » à Vic-le-Comte, il s'agit d'une dent creuse de plus d'un hectare proche du centre-bourg et de divers équipements (collège notamment). Vic-le-Comte étant pôle de vie, il convient, conformément aux préconisations du SCOT, de respecter une densité minimale de 20 logements par hectare, soit un minimum de 18 logements sur cette OAP en tenant compte des espaces nécessaires aux voiries et équipements publics, ce qui ne représente pas une densification excessive.

Les préconisations inscrites à l'OAP visent à s'assurer que les aménagements respectent le paysage et le patrimoine, et que les accès et voiries seront suffisamment dimensionnés. Elles pourront être renforcées pour prendre en compte des points particuliers (préservation des murs en arkose par exemple).

Avis de la commission.

La commission d'enquête prend note de la volonté de Mond'Arverne de conserver cette OAP en dent creuse. Elle suggère de tenir compte des suggestions portées par l'observation favorable au projet.

Par ailleurs, il est important de noter que dans la réponse au PV de synthèse le maître d'ouvrage précise que : « Si les OAP encadrent l'urbanisation d'un secteur, elles n'entraînent pas une obligation d'aménager : si les propriétaires ne souhaitent ni vendre ni réaliser le projet, celui-ci ne se fera pas ».

• OAP « Le Bourg » à Chanonat.



Cette OAP prévue sur un espace de 3310 m² est destinée à accueillir 4 logements dont au moins 1 logement social.

Pour garantir la qualité de l'insertion, il est prévu de composer avec la pente du site pour les implantations des volumes bâtis, de soigner « la greffe » avec l'habitat ancien, d'organiser une desserte de qualité à partir de l'allée de l'enclos, et de privilégier une desserte en voie partagée.

Il est prévu de maintenir les structures végétales existantes et de créer des porosités au sein des espaces résidentiels par des cheminements doux.

Cette OAP nécessite la création d'un accès pour lequel un emplacement réservé a été établi.

Ce que disent les observations.

Les propriétaires ne sont pas prêts à céder leurs fonds de parcelles pour réaliser cet aménagement et ne souscrivent pas à la mise en place d'un emplacement réservé (ER 14) pour créer un espace de circulation.

La réponse du maître d'ouvrage.

L'OAP sera conservée au PLUi.

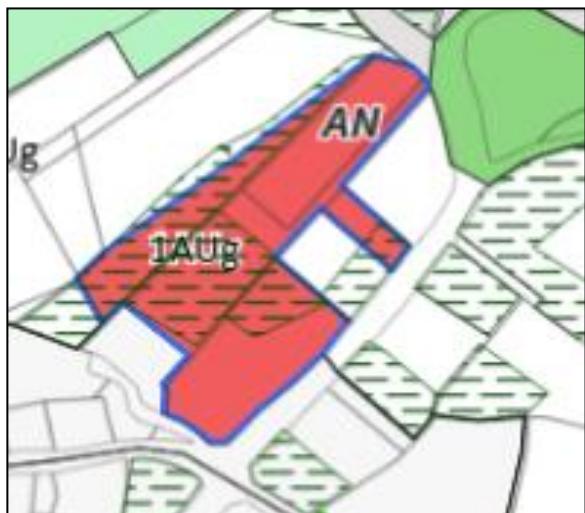
Avis de la commission.

La commission d'enquête constate que la réalisation de cette OAP nécessite la mise en place d'un emplacement réservé qui n'est pas non plus accepté. Cela est un obstacle supplémentaire qui se rajoute à sa réalisation.

La commission n'est pas convaincue que l'emplacement pour implanter une OAP soit favorable. Il représente un îlot de verdure dans le centre bourg qui peut être conservé.

Elle suggère d'examiner un autre site qui pourrait être constitué par la parcelle ZI 175, sur laquelle une contribution demande le classement en zone constructible, et la parcelle ZI 176.

- **OAP « Rouillat Bas » à Aydat.**



Cette OAP est prévue sur une surface de 5900m². Elle a un objectif de 8 logements.

Le but est de développer l'habitat intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le maintien des équipements et des commerces.

Il est prévu de développer des cheminements attractifs ponctués par des espaces publics de qualité, de composer avec la pente du site, et de retrouver une structure urbaine similaire à celle des anciens hameaux.

Ce que disent les observations.

Les propriétaires ne sont pas prêts à céder leurs fonds de parcelles pour réaliser cet aménagement. De plus le bâtiment dit inoccupé depuis longtemps, est en cours de rénovation. Ils ne souscrivent pas non plus à la mise en place d'un emplacement réservé pour créer une voie de desserte.

Réponse du maître d'ouvrage.

Les préconisations de l'OAP de Rouillas-Bas seront toutefois adaptées pour tenir compte des observations des propriétaires du bâtiment, afin qu'ils puissent conserver l'usage de leur terrain sans compromettre l'aménagement d'ensemble.

Avis de la commission.

La commission d'enquête prend note de la volonté de conserver cette OAP, et que les situations des propriétaires concernés seront prise en compte.

D'autres OAP ont soulevé des observations (liste non exhaustive) :

Cournols « Les lavoirs » : 2 propriétaires demandent la suppression.

Tallende « Marcellet » : 8 propriétaires demandent la suppression.

La Sauvetat « Les Vergers » : 6 propriétaires demandent la suppression.

Saint-Georges-sur-Allier « La Roquette » : collectif de plusieurs propriétaires.

Avis de la commission :

Le porteur de projet a montré la nécessité de mettre en place des OAP pour densifier le tissu urbain et a rappelé que « Si les OAP encadrent l'urbanisation d'un secteur, elles n'entraînent pas une obligation d'aménager : si les propriétaires ne souhaitent ni vendre ni réaliser le projet, celui-ci ne se fera pas ». La commission d'enquête est favorable à leur maintien.

Pour d'autres OAP, la suppression n'est pas demandée, mais des contributions demandent de rectifier des aménagements, notamment des tracés de voirie qui tels qu'ils sont définis ne semblent pas opérationnels.

Aydat « Sauteyras » : Une observation de la mairie (accompagnée d'un aménageur foncier) demande que le tracé de la voirie soit reconstruit. Celui dessiné dans le chapitre OAP n'est pas fonctionnel. Il est demandé que l'OAP soit reprise selon les esquisses fournies.

Saint-Amant-Tallende « Les Meuniers » : une observation particulière a analysé les avis portés par les PPA et demande avec des éléments argumentés des aménagements (dont la voirie) sur cette OAP.

Avis de la commission.

Les OAP ne sont pas remises en cause. Des modifications sont demandées pouvant conduire un aménagement de ces zones.

La commission d'enquête est favorable à la prise en compte de ces observations et propose de rectifier les documents en conséquence.

3.7 Modifications de zonages pour les activités.

La zone des Meules à Vic-le-Comte.



Ce que dit le dossier :

Les zones Ui 2 sont des zones dédiées aux zones d'activité.

Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les activités d'industrie et sous condition, l'artisanat et le commerce de détail.

Les observations :

L'entreprise Aliments CHOUVY conduit un projet important d'une usine de trituration qui pourrait être implantée à côté de son usine existante d'aliments du bétail sur la zone d'activité des Meules.

Pour cela il serait nécessaire de restituer les parcelles ZB 649 et 650 à cette zone d'activité. Ces deux parcelles ont fait partie de la réduction de la zone d'activité des Meules à l'occasion de la modification n° 8 du SCoT.

Le projet est soutenu à travers les contributions de la Mairie de Vic-le-Comte et de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

S'agissant d'une ICPE, il semblerait que le projet nécessite également la suppression de la zone Ah voisine.

Réponse du maître d'ouvrage

Comme indiqué, ce terrain en prolongement de la zone des Meules ne figure pas dans les ZACIL (zones d'activités communautaires d'intérêt local) inscrites au SCOT. Son classement en zone AUi nécessite donc une modification du SCOT du Grand Clermont, actuellement en cours de révision. La demande de l'entreprise CHOUVY sera donc réexaminée lorsque le SCOT aura évolué, s'il permet cette extension de près de 1,8ha, et sous réserve de respect des équilibres inscrits au PADD et dans les obligations de la loi Climat et Résilience en matière de consommation d'ENAF.

À noter que la zone Ah (en réalité Nh-1*1) voisine est destinée à la réalisation d'une aire de passage des gens du voyage, indispensable à Mond'Arverne Communauté pour remplir ses obligations inscrites au schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Elle ne saurait par conséquent être supprimée.

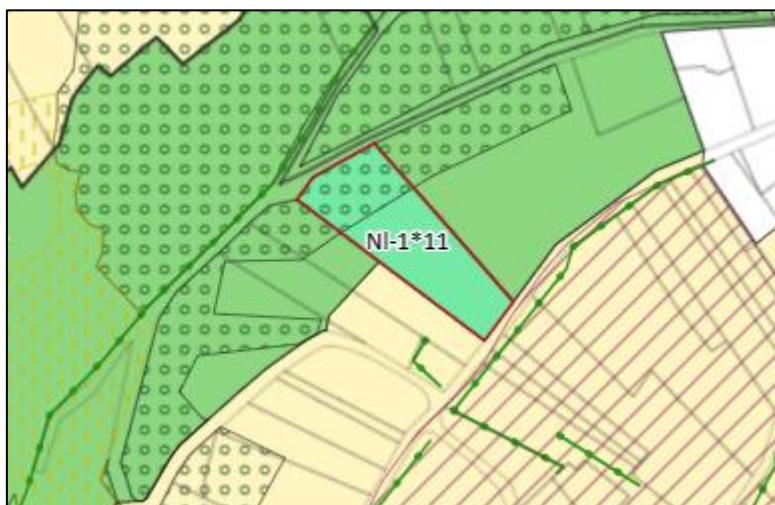
Avis de la commission.

Le projet est un projet d'importance qui peut avoir un rayonnement local et apporter des opportunités pour la filière agricole. À l'origine, la zone des Meules comprenait les parcelles ZB 649 et 650. Elles en ont été soustraites (malgré les réserves de la CCI) dans le cadre de la modification n° 8 du SCoT en 2023. À l'époque il n'y avait pas de projet.

Revenir à la superficie d'origine peut se comprendre dans la mesure où aujourd'hui il y a un projet concret qui se dessine.

En prenant en compte la réponse du maître d'ouvrage, la commission d'enquête suggère d'étudier toutes les solutions qui permettraient à l'entreprise CHOUVY de développer son activité.

Le STECAL de Corent.



Ce que dit le dossier :

Le règlement écrit du PLUi ne prévoit pas le STECAL de Corent ;

Les observations :

M. BROUSSSE demande le maintien du STECAL n° 1*11 initialement prévu au projet de PLUi, sur la parcelle ZC 23. A l'appui de cette demande il est fourni des éléments de réponses aux réticences formulées par la CDPENAF et le Grand Clermont.

Réponse du maître d'ouvrage

Le dossier de Monsieur Brousse, qui est conséquent, sera étudié attentivement pour savoir s'il permet de lever toutes les réserves émises par le Grand Clermont et la CDPENAF. Une première lecture semble toutefois faire apparaître :

- qu'il est difficile d'apprécier l'intégration du projet dans le grand paysage, aucune photo ni esquisse ne faisant apparaître le site depuis une vue lointaine. Contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier. Le terrain ne présente pas une pente douce, mais une pente très prononcée de l'ordre de 27 %, pouvant laisser présager une forte visibilité des bâtiments prévus à mi-pente, malgré la nature des matériaux et la végétalisation envisagées
- que le dossier n'apporte que peu de précisions sur la problématique du raccordement aux réseaux d'eau potable et d'électricité, se contentant de dire que ceux-ci se situent à proximité et qu'ils ne nécessitent pas d'extension lourde. Selon les données dont nous disposons, les réseaux se situent pourtant à 200 m du site. Cette information sera vérifiée. Il est rappelé que les extensions de réseaux sont à la charge de la commune qui doit s'engager à les réaliser pour que la parcelle puisse être constructible.

Avis de la commission.

Dans le cadre de l'examen de l'avis des PPA, la commission d'enquête avait noté le désaccord de ce STECAL et demandé au maître d'ouvrage de visiter le site sur lequel il est prévu.

À la suite de cette visite, la commission d'enquête est persuadée que le site est plus propice à rester une zone naturelle. Elle est donc défavorable à la mise en place du STECAL.

La zone NI-1*6.

Ce que dit le dossier :

Les zones NI-1*6 sont des zones de loisirs et de développement touristique.

Sont autorisés sous condition : l'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hébergements touristiques, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les observations :

Aydat : La Prada haute : la disposition et l'implantation des chalets, telle qu'elles sont prévues par le PLUi ne sont pas en phase avec le relief du lieu. La hauteur des constructions limitée à 4 mètres interdit l'aménagement d'une mezzanine (couchages supplémentaires) et en conséquence nuit au développement du site.

Réponse du maître d'ouvrage

Le projet de La Prada haute a été présenté en commission départementale de la nature et des paysages (CNPF) en septembre 2025. Suite aux échanges que le porteur de projet a eus avec les membres de la commission lors de cette présentation, il a été convenu d'apporter les modifications demandées à l'implantation des chalets, les réserves liées à la présence d'une zone humide potentielle ayant été levée.

Pour ce qui est de la hauteur, celle-ci se mesure à l'égout de la construction et non au faîte ; elle laisse la possibilité de créer des couchages en mezzanine.

Nous tenons à souligner que depuis que nous travaillons avec lui, le porteur de projet ne cesse de faire évoluer son projet. Celui-ci ayant été présenté au CDPENAF, il convient de s'y conformer.

Avis de la commission.

La commission d'enquête prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

Les zones Ut.**Ce que dit le dossier :**

Dans le règlement écrit, les zones Ut sont définies comme zone urbaine de développement touristique. Y sont autorisées la restauration, l'hôtel, les autres hébergements touristiques, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les équipements sportifs.

Sont autorisés, sous conditions, l'habitation, l'artisanat de commerce et de détail, l'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Contenu des observations :

Le camping « La clairière » à Aydat AO 187, 188, répond à toutes ces conditions. Les propriétaires souhaiteraient développer leur activité sur les parcelles voisines AO 173, 172, 186, 185, 355 classées en zone N ou Np dans le projet de PLUi. Ce classement leur interdit tout développement ultérieur.

**La réponse du maître d'ouvrage.**

Nous n'avons pas eu connaissance de projet d'extension du camping. La limitation des surfaces constructibles s'applique également aux activités touristiques, et il n'est donc pas envisagé d'étendre cette zone.

Avis de la commission.

La commission d'enquête prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et trouve dans celle-ci une logique à la détermination des zones Ut.

Pour autant, il est dommage que sur une commune hautement touristique comme Aydat, il ne soit pas possible de développer l'activité de camping.

Les zones Nt. Golf de l'Auzon.

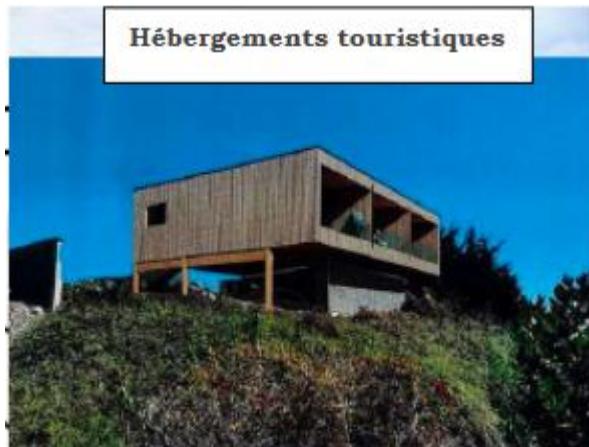
Ce que dit le dossier :

Rien n'est dit dans le règlement écrit sur la zone Nt. Il semble que cette catégorie ait été oubliée mais reconnue par Mond'Arverne communauté car dans sa réponse au PV de synthèse il est dit « La zone Nt existe bien, un règlement de zone sera ajouté, son absence relevant d'une erreur matérielle ».

Contenu des observations :

La SARL Loisirama est en charge de la gérance de biens immobiliers autour du complexe dit du golf de l'Auzon : parcelles ZB 218, 219, 175, 220, 91 (Accueil, club house, restaurant indépendant, cabaret, maison d'habitation).

Des hébergements touristiques (permis de construire 2024) sont en cours de construction sur la parcelle ZB 220 et d'autres sont également en projet sur la même parcelle.



Une demande de permis de construire a été déposée pour une salle de sport sous le dossier PC 063 126 25 00004 sur la parcelle ZB 218.



La réponse du maître d'ouvrage.

Plusieurs projets sur ce site ont été évoqués au cours de l'élaboration du PLUI, mais aucun n'était suffisamment mûr pour être pris en compte et tous présentaient des impacts en terme de consommation d'ENAF incompatibles avec les équilibres à respecter sur le territoire. Il a donc été décidé, d'un commun accord avec la commune, de limiter les possibilités d'extension au plus près des bâtiments existants.

Nous ne disposons pas d'information sur les travaux en cours, si des permis ont été déposés récemment, ils auraient dû donner lieu à sursis à statuer.

Avis de la commission.

La commission d'enquête prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

La commission pense qu'une partie du domaine aurait pu être classée en STECAL ou OAP permettant un développement des activités telles que la concrétisation du projet de salle de sport - demande de permis de construire déposée en 2025- ou le développement de l'espace Pergola.

Pour ce qui concerne des hébergements touristiques à venir, il est précisé dans les observations qu'ils demeurent très près des bâtiments existants, à proximité des hébergements en cours de construction.

La commission émet un avis favorable à la demande considérant que ce site n'a pas suffisamment été pris en considération.

La zone 1 AUi-1.

Ce que dit le dossier :

La zone 1 AUi-1 est une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'activités industrielles.

Dans la mesure où les équipements et viabilités adaptées à la nature et à l'importance de l'opération sont réalisés, les constructions, aménagements, changements de destination, extensions de constructions existantes sont autorisés sur les zones 1AU sous réserve de la réalisation d'une opération portant sur l'ensemble de la zone, pouvant comporter plusieurs tranches opérationnelles, et être compatibles avec les principes d'aménagement définis aux OAP.

L'ensemble des zones 1 AUi fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. (OAP).

Sont autorisés les locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les activités industrie et bureau.

Les observations :

La Roche Blanche : La société EPURE, représentant la société propriétaire SCCV La Méridienne, par la voix de Me BICHELONNE, avocat, conteste le règlement restrictif de la zone AUi 1, excluant les activités commerciales, ainsi que le zonage en Np de la parcelle ZR 5 contiguë, empêchant sa commercialisation (cf contribution n° 314 du registre dématérialisé).

Réponse du maître d'ouvrage

Le règlement de la zone AUi-1 est conforme aux orientations du SCOT et du DAAC (document d'Aménagement Artisanal et Commercial), qui visent à favoriser l'implantation des commerces dans les centres-bourgs et les interdisent par conséquent dans les zones d'activité situées en périphérie.

Concernant la parcelle ZR 5, le classement en zone Np de son aspect sud-est est justifiée par la présence d'une zone humide.

Avis de la commission.

La commission d'enquête prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

3.8 Sujets environnementaux.

Plusieurs thèmes ont été évoqués dans les contributions du public.

a) Les haies :

Les observations émanent à la fois d'associations qui généralement émettent un avis favorable au projet de PLUi et qui proposent leur concours pour parfaire la prise en compte du recensement et de la création de nouvelles haies, mais aussi de particuliers qui signalent des erreurs dans leur implantation.

Des observations font remarquer que les documents graphiques ne permettent pas de distinguer les haies existantes des haies à créer. D'autres en signalent un mauvais positionnement.

Le maître d'ouvrage a répondu que : « La distinction, sur le plan de zonage, entre haies existantes et haies à créer complexifierait la lecture et ne présenterait que peu d'intérêt, les conséquences en termes de droit à construire étant les mêmes.

Compte tenu du nombre de haies repérées, des erreurs ont pu se produire dans leur positionnement ; nous corrigerais celles que nous repérons avant l'approbation. Toutefois, au vu des délais et de l'ampleur de la tâche, il ne sera pas possible de procéder à une vérification exhaustive. Un travail plus fin d'identification des haies, en partenariat avec les acteurs locaux, pourra être engagé ultérieurement et donner lieu à une actualisation du PLUi par le biais d'une modification simplifiée »

b) Les zones humides :

Des participations demandent à partir de quelles études ont été déterminées les zones humides. Certaines sont remises en cause, jugées comme non justifiées ou encore mal tracées sur le règlement graphique.

Le maître d'ouvrage a répondu que :

« L'identification des zones humides se base sur différentes données :

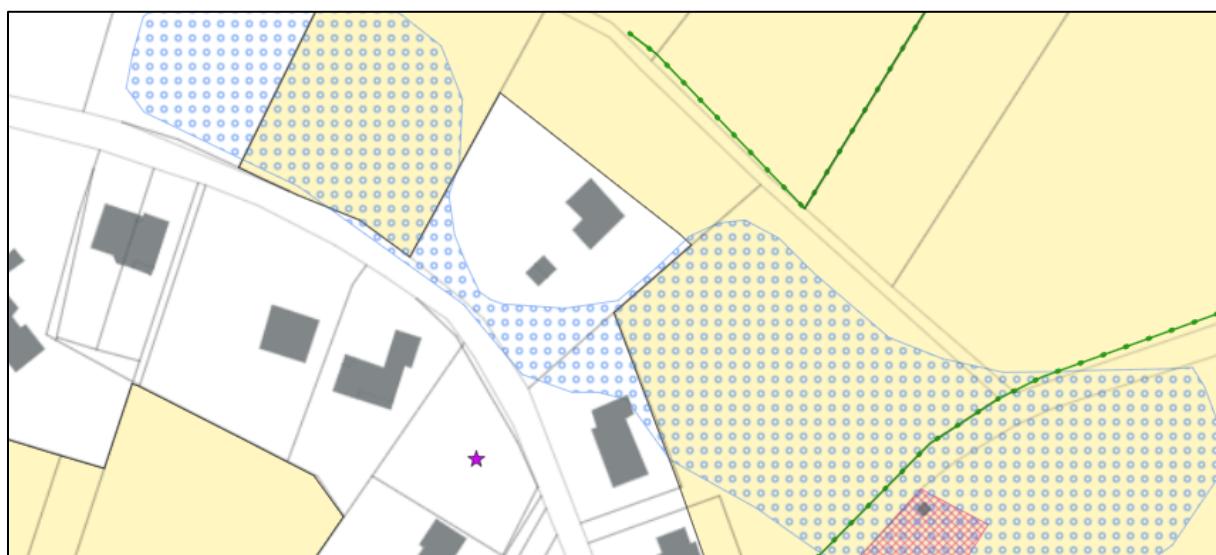
- Un inventaire du SMVVA, effectué dans le cadre du SAGE, en dehors des parties urbanisées (et hors grandes cultures)
- Un inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi par Mond'Arverne Communauté sur les secteurs constructibles (extensions ou dents creuses importantes) où des zones humides potentielles étaient repérées par le SAGE.

Les zones constructibles ayant évolué depuis cet inventaire, et le recensement des zones humides en secteurs agricoles et naturels ayant depuis été complété, de nouvelles données ont été collectées après l'arrêt et seront intégrées avant l'approbation. Une synthèse mise à jour des zones à urbaniser où la présence d'une zone humide et avérée ou probable sera intégrée à la fin de l'étude. Les zones de présomption non investiguées seront portées en annexe au PLUi".

Avis de la commission.

À la suite d'explications orales données par des particuliers lors de leur participation à l'enquête publique, il est apparu à la commission d'enquête que de nombreuses zones dites « humides » paraissaient douteuses dans leur tracé ou leur justification. En voici quelques exemples.

Laps



Saint-Georges-sur-Allier



Sallèdes



La commission d'enquête suggère de compléter le dossier avec des éléments probants et de vérifier la situation des zonages qui ont été signalés à l'enquête publique.

c) Les centres-bourg.

Plusieurs participations évoquant les centres-bourgs anciens et notamment Vic-le-Comte ont exprimé leur inquiétude quant à leur densification excessive jugeant qu'il est préférable de conserver des espaces de respiration.

Le maître d'ouvrage répond : « Les centre-bourgs anciens se caractérisent par un habitat dense, et les règles d'implantation des zones Uc et Uh ont volontairement été fixées pour permettre de préserver cette caractéristique. Pour autant, le risque de densification excessive est parfaitement pris en compte par le PLUi, puisque l'OAP thématique des transitions « Vers la sobriété foncière » fixe des orientations pour aérer ponctuellement le tissu urbain sans en perdre la cohérence dans les secteurs particulièrement denses et souffrant d'un manque d'ensoleillement (page 5 du document 3-1-3 « OAP thématiques des transitions »).

Au niveau du plan de zonage, des espaces de respiration sont ménagés par le biais d'inscriptions graphiques ou de zonages spécifiques préservant des espaces verts, d'emplacements réservés pour des aménagements publics, etc... ».

Avis de la commission.

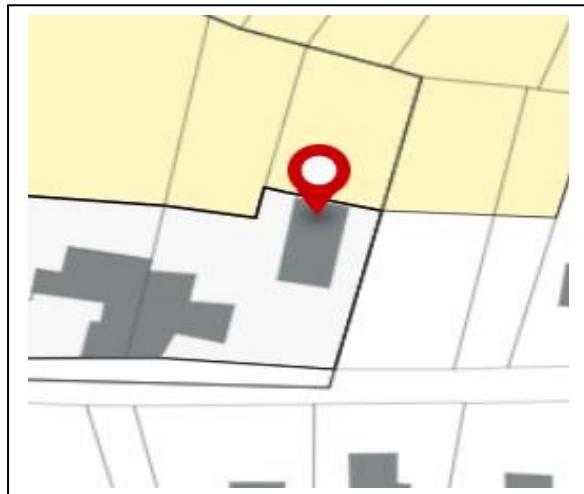
La commission d'enquête relève que le projet de PLUi a bien pris en compte l'équilibre qui doit être trouvé entre la densification et la nécessité de conserver des espaces de respiration dans les centres-bourgs anciens.

3.9 Observations diverses.

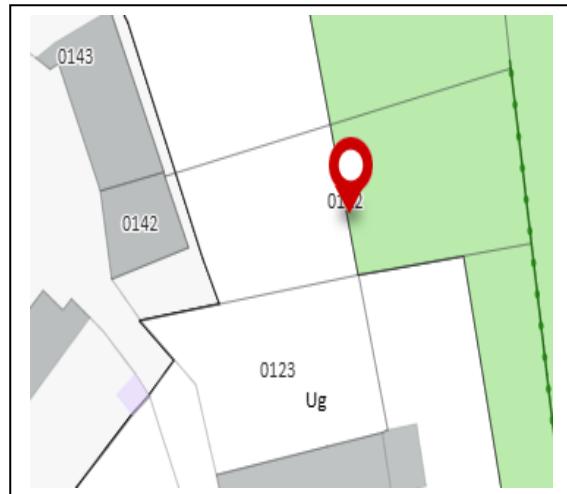
Quelques sujets, non transmis dans le procès-verbal de synthèse, ont été évoqués par des contributions.

a) Zonage le long des bâtiments.

Plusieurs personnes signalent que la limite de constructibilité est placée trop près des bâtiments, ou de futurs bâtiments portés sur un permis de construire. Cela peut créer des problèmes pour la construction d'annexes.



Laps (construction existante)



Vic-le-Comte (en construction)

La commission d'enquête suggère de ne pas installer, d'une façon générale, de limites trop près des bâtiments et d'ajuster celles pour lesquelles une requête a été déposée.

b) Mobilité.

Plusieurs contributions s'inquiètent des problèmes posés par la circulation pendulaire depuis Veyre-Monton en direction de Clermont-Ferrand, par l'absence de parking de covoiturage sur cet axe (à la sortie de la Roche-Blanche, ou encore de la circulation qui peut être engendrée par l'installation de la Banque de France à Vic-le-comte).

La commission rapproche ces inquiétudes de la suggestion de la DDT de décliner une OAP sur la thématique « Mobilité » pour lequel le maître d'ouvrage a fait savoir que c'était un travail trop important.

3.10 Cartes communales de Pignols et Sallèdes.

Dix observations ont été portées à l'enquête publique pour la commune de Pignols et huit pour la commune de Sallèdes.

Si aucune contribution n'exprime explicitement son opposition à l'abrogation de la carte communale plusieurs d'entre elles demande le maintien de la situation actuelle (carte communale) pour la situation de certaines parcelles ;

C'est le cas à Pignols pour les contributions FURETAS, LACASSAGNE, PLANCHET, TEYSSIER/JOURDE et à Sallèdes pour les contributions ROUSSEL, ROUSSEL/BATHIER et STEINERT.

On peut donc considérer ces contributions défavorables à l'abrogation des cartes communales respectives de Pignols et Sallèdes.

Chamalières le 16 décembre 2025

Gérard DUBOT

Président

de la Commission d'enquête

Didier FABRE

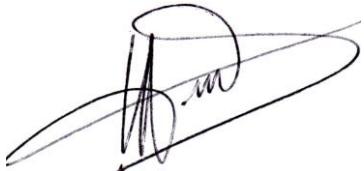
Commissaire enquêteur

titulaire

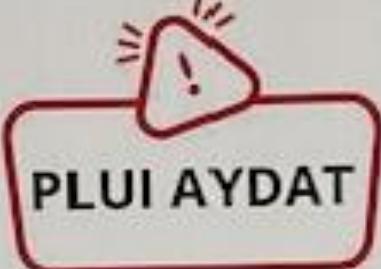
Martine VIEIRA

Commissaire enquêtrice

titulaire



ANNEXE 1


Pétition


Vous êtes propriétaire d'un terrain ou d'une maison sur la commune d'Aydat vous êtes concernés

Quel est l'impact du PLUi ?

Un nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est en cours d'adoption sur notre territoire. Votre propriété ou parcelle y compris au centre du village a sans doute changé de statut. Votre parcelle est peut-être désormais déclassée en Zone Us (Urbanisation spécifique) ce qui peut restreindre fortement vos droits à construire ou aménager, pire encore, en Zone Naturelle ou Agricole.

Votre propriété est-elle concernée ?

Vous avez des projets de vie comme :

- Agrandissement de votre maison
- Division de votre terrain
- Construction d'une piscine ou d'une terrasse
- Création d'une annexe (garage, abri de jardin)
- Utilisation de votre réserve foncière pour sécuriser vos besoins futurs

Dans quelques mois, tous ces projets deviendront peut-être impossibles. Alors regardez vite si vous êtes concerné, demain il sera trop tard !

Consultez dès maintenant ce nouveau zonage sur le site : <https://www.mondarvernescommunaute.fr>
rubrique Urbanisme / PLUi / cartes de zonages

La seule date pour défendre vos intérêts: 25 octobre de 9h à 12h
à la mairie d'Aydat avec le commissaire enquêteur

Mobilisons-nous !

Un collectif citoyen s'est créé pour vous informer et vous accompagner dans la compréhension et l'adaptation au nouveau PLUi. Nous vous invitons à une réunion d'information :

Date : Vendredi 3 octobre à 19H30
Lieu : Camping de la Clairière, Rouillas-Bas
Ensemble, informons-nous, partageons et défendons nos droits !

Contact

collectif.intercommunal.aydat@gmail.com
06-63-47-98-01

IPN - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE



ANNEXE 2

MAIRIE DE VEYRE-MONTON

Objet : Pétition contre le PLUI de Mond'Arverne

COURRIER ARRIVE LE :

26 AOUT 2025

Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil Municipal,

N° enregistrement :

Original à :

Copie(s) à :

Nous, citoyens, propriétaires fonciers et habitants de la commune de VEYRE-MONTON, souhaitons par la présente exprimer notre profonde inquiétude et notre opposition à certains choix opérés dans le cadre de l'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) actuellement en cours sur le territoire de Mond'Arverne Communauté.

De nombreux terrains jusqu'alors classés en zones constructibles se retrouvent désormais déclassés, ce qui entraîne une perte financière significative pour les propriétaires concernés. Certains d'entre nous ont pourtant acquis ces terrains dans l'optique d'y construire un logement ou de le transmettre à leurs enfants, en s'acquittant parfois de lourds droits de succession calculés sur la base d'une valeur constructible. Aujourd'hui, ces terrains perdent brutalement de leur valeur, sans compensation, sans concertation réelle, ni justification satisfaisante.

Par ailleurs, la mise en place de zones dites **US (Urbaine sensible)**, prétendument « urbanisables sous conditions », nous paraît extrêmement restrictive, voire dissuasive à tel point que des terrains non construits jusqu'ici deviennent de facto inconstructibles. Certaines de ces zones, comme les **US1**, dite "sensible soumise à un risque", nous nous interrogeons légitimement sur les critères ayant servi à définir ces zones à risque. Quelle est la méthodologie employée ? Où sont les études publiques et les données transparentes qui justifieraient ces choix lourds de conséquences pour nos communes et pour nos familles ? Et de plus, les zones **US2**, dite "sensible à l'étalement urbain", vont à l'encontre des principes affichés par la loi **ZAN** (Zéro Artificialisation Nette), qui prône une urbanisation compacte plutôt qu'une dispersion du bâti.

Par ailleurs, certaines décisions de classement de terrains suscitent des interrogations légitimes quant à leur cohérence avec les orientations générales du projet. A titre d'exemple, une partie de terrain initialement classé comme non constructible a été reclassé en zone constructible, alors même qu'il appartient à une personne investie d'un mandat public. Cette situation interroge sur l'équité et la transparence du processus.

Nous sommes conscients que ces orientations découlent partiellement de la loi **ZAN** (Zéro Artificialisation Nette) portée par l'État, et nous ne remettons pas en cause la nécessité d'un aménagement du territoire plus durable.

Toutefois, il nous paraît prématuré et précipité d'adopter un tel zonage alors même que la loi « **Trace** », en cours d'élaboration, dont les décrets d'application devraient être publiés d'ici la fin de l'année. Cette nouvelle loi, annoncée comme moins restrictive et plus adaptée aux réalités locales, pourrait offrir des solutions mieux équilibrées pour le développement du territoire. Il nous semble plus raisonnable et respectueux des citoyens d'attendre leur publication avant d'entériner des décisions aussi irréversibles.

C'est pourquoi nous demandons solennellement :

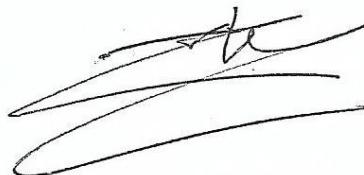
- La suspension ou le report de l'adoption du PLUI dans sa forme actuelle,
- Une révision du zonage, en particulier la réintégration des terrains injustement déclassés,
- Une réelle concertation avec les habitants et les propriétaires fonciers concernés,
- La transparence sur les critères de classement des parcelles,
- La prise en compte de la future loi Trace avant toute validation définitive.

Nous joignons à ce courrier une pétition signée par les habitants partageant ces préoccupations.

A ce jour, 324 signatures et ceci en moins de 15 jours en période estivale !

Dans l'attente d'une réponse et d'une prise en compte sérieuse de nos revendications, nous vous prions d'agrérer, Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les élus, l'expression de nos salutations distinguées.

Association « ACTION PLUI »
(en cours d'enregistrement auprès de la préfecture)
chez M CHEVALIER Jean-Pierre
8 grande rue
63960 VEYRE-MONTON



ANNEXE 3

La commission d'enquête

Gérard DUBOT
Didier FABRE
Martine VIEIRA

Renés en mains propres
le 17 novembre 2025

à



Monsieur le Président
de Mond'Arverne Communauté

Objet : Enquête publique pour le projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté et l'abrogation des cartes communales de PIGNOLS et SALLEDES.

Monsieur le Président,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le Procès-Verbal de synthèse des observations relatives à l'enquête publique pour le projet de PLUi de Mond'Arverne et l'abrogation des cartes communales de PIGNOLS et SALLEDES.

Comme le prévoit l'article R 123-18 du code de l'environnement, nous vous serions très reconnaissants de nous faire savoir, sous quinzaine, quels éléments de réponse vous souhaitez porter à la connaissance de la commission d'enquête au sujet de ces observations.

Nous vous prions de bien vouloir accepter, Monsieur le Président, l'expression de nos meilleures salutations.

Le 14 novembre 2025

Pour la commission, le président

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 6 octobre 2025 au 7 novembre 2025

Pour

Le projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté

Et l'abrogation des cartes communales de PIGNOLS et SALLEDES

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

L'enquête publique qui s'est déroulée du 6 octobre au 7 novembre 2025 a généré 628 contributions du public. 331 ont été déposées sur le registre numérique et 297 sur les registres papiers et courriers.

Une majorité de ces contributions apportent, à travers une situation personnelle, un avis négatif sur le projet de PLUi. D'autres avis négatifs, dont celui porté par l'association ACTION PLUi qui fait état d'une pétition de plus de 700 signatures, sont fondés sur des arguments plus généraux.

Une première lecture de ces contributions fait apparaître des sujets qui reviennent de façon récurrente.

Les zones US 2.

Le zonage US 2 est massivement rejeté par un grand nombre de particuliers ou de professionnels (FFB notamment pour qui les zones ont été définies sur la base de critères imprécis et arbitraires).

Certains y voient une incohérence avec le PADD qui prévoit de lutter contre l'étalement urbain et d'optimiser les espaces déjà urbanisés, d'autres une mauvaise interprétation de la loi ZAN qui a pour objectif la densification des espaces déjà urbanisés.

Plusieurs contributions rappellent la remarque de la Direction Départementale des Territoires : « Un travail de justification important est attendu sur ces secteurs. Ce travail devra conduire le cas échéant à faire évoluer le zonage de certaines zones Us notamment celles comprenant des dents creuses importantes ».

Il est souvent fait état d'une incompréhension dans la précision de leur découpage et la différenciation avec la zone Ug.

Les zones US 1.

Les zones US 1 sont également rejetées massivement par les habitants concernés. Selon eux, les risques sont mal identifiés. Ils souhaiteraient savoir à partir de quelles études sérieuses ils ont été établis.

Par ailleurs ils constatent une distorsion entre la précision des secteurs US 1 avec la cartographie assez vague des risques et contraintes présentée dans les cahiers communaux.

Le classement de leur terrain en zone US 1 est en contradiction avec des études réalisées ou avec des documents délivrés par les services de l'état lors de l'obtention de permis de construire.

Les zones US 3.

- St Saturnin : les terrains ZN 239, 241, 242, 244, 246, 249 ont un classement en US3. Or, ils ont fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 12 octobre 2023, pour un lotissement de 3 lots.

Le certificat d'achèvement et de conformité des travaux d'aménagement et création d'une voirie privée a été délivré le 14 avril 2025.

Les certificats d'urbanisme ont été délivrés pour chacun des 3 lots le 31 mai 2025. Ces terrains en phase avancée de commercialisation se situent dans une zone urbanisée et constituent une dent creuse.

Le zonage Ac.

De nombreuses requêtes ont été déposées concernant le zonage agricole constructible, soit :

- pour demander le retrait d'un zonage qui n'apparaît pas utile,
- pour demander la modification d'un zonage prévu au projet,
- pour demander la création d'un zonage qui n'est pas prévu.

Les dépôts des observations pendant les permanences ont souvent été accompagnés du reproche que les zones agricoles constructibles ont été établies sans concertation avec les exploitants agricoles (pour exemple, il n'a pas été tenu compte du relief ou bien, de la zone Ac sur la parcelle d'un voisin).

- L'absence de zonage Ac sur certaines communes est signalée comme à Corent où il pourrait être utile en raison de la zone viticole et au Crest.

Modifications de zonages de A ou N vers Ug.

De nombreuses contributions demandent le passage d'une ou plusieurs parcelles classée en zone A ou N en une zone constructible. Il peut s'agir :

- soit d'une demande de maintien de la parcelle dans le zonage du PLU en vigueur (il est fait état de la perte conséquente de la valeur du terrain et éventuellement de l'injustice créée en cas de succession récemment réalisée).
- soit d'un nouveau rattachement à la zone constructible.
- Cas particulier du lotissement en cours à Veyre-Monton (M. REVEL) : l'intéressé conteste la légalité du classement en zone N d'une partie du lotissement en cours de chantier, ainsi que certains aspects de procédures (cf registre dématérialisé, contribution n° 107).

Les OAP.

Deux OAP sont massivement rejetées par un grand nombre de contributions (propriétaires et voisinage) :

- « Le Paradis » à Vic-le-Comte. Cet espace n'est pas adapté à une densification importante, tant par l'insuffisance des espaces de circulation que par les points de vue à préserver, ou encore la présence de petit patrimoine (murs en arkose) à préserver.
- « Le bourg » à Chanonat. Les propriétaires ne sont pas prêts à céder leur fonds de parcelles pour réaliser cet aménagement et ne souscrivent pas à la mise en place d'un emplacement réservé pour créer un espace de circulation.

Une autre semble difficile à mettre en place.

- « Rouillat Bas » à Aydat. Les propriétaires ne sont pas prêts à céder leurs fonds de parcelle pour réaliser cet aménagement. De plus le bâtiment dit inoccupé depuis longtemps, est en cours de rénovation. Ils ne souscrivent pas non plus à la mise en place d'un emplacement réservé pour créer une voie de desserte.

Une observation (qui demande le retrait de toutes les OAP) fait remarquer l'uniformité des OAP sectorielles : même schéma et trames avec alignements en strates sans adaptation au terrain et au contexte local. Elle rejoint d'autres contributions qui s'inquiètent de l'implantation d'habitations R+1 ou R+2 qui peuvent être impactantes sur des habitations existantes (exemple d'Aydat lieudit Lacassière).

Modifications de zonages pour les activités :

- Zone des Meules à Vic-le-Comte :

L'entreprise Aliments CHOUVY conduit un projet important d'une usine de trituration qui pourrait être implantée à côté de son usine existante d'aliments du bétail sur la zone d'activité des Meules.

Pour cela il serait nécessaire de restituer les parcelles ZB 649 et 650 à cette zone d'activité. Ces deux parcelles ont fait partie de la réduction de la zone d'activité des Meules à l'occasion de la modification n° 8 du SCoT.

Le projet est soutenu à travers les contributions de la Mairie de Vic-le-Comte et de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

S'agissant d'une ICPE, il semblerait que le projet nécessite également la suppression de la zone Ah voisine.

- STECAL de Corent.

M. BROUSSE demande le maintien du STECAL n° 1*11 initialement prévu au projet de PLUi, sur la parcelle ZC 23. A l'appui de cette demande il est fourni des éléments de réponses aux réticences formulées par la CDPENAF et le Grand Clermont.

- Zone NI-1*6

Aydat La Pradat Haute : La disposition et l'implantation des chalets, telle qu'elles sont prévues par le PLUi, ne sont pas en phase avec le relief du lieu. La hauteur des constructions limitée à 4 mètres interdit l'aménagement d'une mezzanine (couchages supplémentaires) et en conséquence nuit au développement du site.

- Zones Ut

Deux observations d'importance sur ce classement

- Le camping La clairière à Aydat. Si la parcelle AO 189 est bien classée en Ut, les parcelles mitoyennes sont classées en N ce qui interdit tout développement ultérieur.
- Le golf de l'Auzon au Crest. Son absence est remarquée. (Il aurait pu figurer dans les OAP sectorielles) Trois parcelles sont classées en zone Nt -zone qui n'existe pas. (Il faut certainement lire Ut). Trois bâtiments existants et leur proximité immédiate sont classés en zone Ut, le surplus en en zone N, Np ou A, alors que des hébergements sont en construction sur cette dernière zone et que d'autres projets sont en cours sur le site. Ce dispositif interdit tout développement ultérieur.
- Zone 1AUi
- La Roche Blanche : La société EPURE, représentant la société propriétaire SCCV La Méridienne, par la voix de Me BICHELONNE, avocat, conteste le règlement restrictif de la zone Aui 1, excluant les activités commerciales, ainsi que le zonage en Np de la parcelle ZR 5 contigüe, empêchant sa commercialisation (cf contribution n° 314 du registre dématérialisé).

Participations en rapport avec l'environnement.

- Les haies. Des observations font remarquer que les documents graphiques ne permettent pas de distinguer les haies existantes des haies à créer. D'autres en

déterminées les zones humides. Des zones humides sont remises en cause, jugées comme non justifiées ou encore mal tracées sur le règlement graphique.

- Les centres-bourgs : La densification excessive des centres-bourgs anciens n'est pas souhaitable. Il est préférable de conserver des espaces de respiration.

Gérard DUBOT

Président

de la Commission d'enquête



Didier FABRE

Commissaire enquêteur

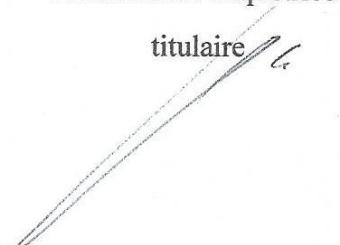
titulaire



Martine VIEIRA

Commissaire enquêtrice

titulaire





ANNEXE 4

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 6 octobre 2025 au 7 novembre 2025

pour le projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté
et l'abrogation des cartes communales de PIGNOLS et SALLEDES

ÉLÉMENTS DE RÉPONSE AUX OBSERVATIONS CONSIGNÉES DANS LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Les zones US 2

Le zonage US 2 est massivement rejeté par un grand nombre de particuliers ou de professionnels (FFB notamment pour qui les zones ont été définies sur la base de critères imprécis et arbitraires).

Certains y voient une incohérence avec le PADD qui prévoit de lutter contre l'étalement urbain et d'optimiser les espaces déjà urbanisés, d'autres une mauvaise interprétation de la loi ZAN qui a pour objectif la densification des espaces déjà urbanisés.

Plusieurs contributions rappellent la remarque de la Direction Départementale des Territoires : « Un travail de justification important est attendu sur ces secteurs. Ce travail devra conduire le cas échéant à faire évoluer le zonage de certaines zones Us notamment celles comprenant des dents creuses importantes ».

Il est souvent fait état d'une incompréhension dans la précision de leur découpage et la différenciation avec la zone Ug.

Il convient de rappeler en premier lieu que la densification n'est pas une fin en soi, mais un outil au service de la limitation de l'étalement urbain. L'objectif fixé par la loi Climat et Résilience reste celui de la réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), dont une part significative se situe en dent creuse à l'intérieur des enveloppes urbaines. Le maintien de l'intégralité des secteurs déjà urbanisés en zone constructible, sans restriction, n'aurait ainsi pas permis d'atteindre les objectifs réglementaires, repris au PADD, de division par deux du rythme de consommation d'ENAF et de limitation de l'étalement urbain.

Outre ces justifications d'ordre quantitatif, les zones US-2 répondent également à des enjeux qualitatifs. Si la densification du tissu bâti est un principe à favoriser à l'échelle du territoire, son application doit être circonstanciée et la pertinence de sa mise en œuvre doit être appréciée selon chaque secteur.

Un travail fin d'analyse morpho-paysagère a ainsi été effectué, afin de définir les limites d'urbanisation à respecter, les silhouettes et formes bâties à maintenir ou à retrouver, les éléments naturels à prendre en compte, etc... De cette analyse sont ressortis :

- des secteurs privilégiés de densification ou d'urbanisation. Ce sont généralement les secteurs les plus proches des centres et des polarités existantes ;

- des secteurs déjà urbanisés impactant fortement les paysages et les silhouettes bâties des bourgs et des villages, et qu'il convient à l'inverse de ne pas densifier pour limiter leur impact paysager. La topographie a naturellement constitué un élément important pour évaluer cet impact, mais celui-ci est également lié aux caractéristiques du tissu bâti considéré. Ces secteurs concernent en effet des extensions urbaines relativement récentes et se caractérisent par une déconnection importante des centres bourgs : extensions linéaires aux abords des voies (formant une « langue urbaine » au sein d'espaces agricoles ou naturels), quartiers résidentiels marquant un étalement urbain prononcé ou séparés des centralités par des zones agricoles ou naturelles...

Ce sont ces secteurs à fort impact paysager qui ont été classés en zone US-2 au PLUI. Les critères ayant abouti à leur délimitation ne sont donc ni imprécis ni arbitraires.

Les effets directs attendus de la limitation de la constructibilité dans ces zones sont de plusieurs ordres :

- favoriser la végétalisation de ces secteurs afin d'améliorer leur intégration paysagère ;
- reporter la densification dans des secteurs plus propices, à proximité des centralités ;
- maintenir des continuités écologiques et limiter les atteintes à la biodiversité ;
- ne pas aggraver le risque ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols, très présent sur le territoire.

Compte tenu de ses justifications et de ses effets attendus, il ne nous paraît pas pertinent, comme le suggère la DDT, de revoir le zonage US-2 des secteurs présentant des dents creuses importantes.

En revanche, afin de répondre à plusieurs observations faisant état d'une incohérence dans l'existence, sur une même commune, de zones US-2 et de zones 1AU en extension, il est prévu d'apporter plusieurs modifications au zonage :

- suppression d'OAP classées en 1AU à Saint-Georges-sur-Allier (OAP du Stade) et La Sauvetat (Les Vergers) notamment, pour les reclasser en zones non constructibles (agricole ou naturelle) ;
- reclassement de plusieurs OAP en zone 2AU d'urbanisation à long terme (le Chardonnet à Veyre-Monton, et une partie de l'OAP Porte Donnezat à La Roche-Blanche). Leur urbanisation ne sera permise, par le biais d'une modification du PLUI, que lorsque la densification des secteurs propices aura suffisamment avancé.

Les zones US 1

Les zones US 1 sont également rejetées massivement par les habitants concernés. Selon eux, les risques sont mal identifiés. Ils souhaiteraient savoir à partir de quelles études sérieuses ils ont été établis.

Par ailleurs ils constatent une distorsion entre la précision des secteurs US 1 avec la cartographie assez vague des risques et contraintes présentée dans les cahiers communaux.

Le classement de leur terrain en zone US 1 est en contradiction avec des études réalisées ou avec des documents délivrés par les services de l'état lors de l'obtention de permis de construire.

Les zones US-1 sont des secteurs exposés à des risques particuliers, identifiés par des plans de prévention des risques et/ou par des études réalisées soit par Mond'Arverne Communauté, soit par d'autres partenaires.

Par principe de précaution, compte tenu de l'aggravation régulièrement observée des risques en lien avec le réchauffement climatique, les zones US-1 couvrent l'ensemble des secteurs à risque, qu'ils soient identifiés en aléa fort, moyen ou faible (excepté pour le risque « mouvement de terrain », où seuls les secteurs à risque d'instabilité élevée ont été classés US-1). De la même façon, le classement s'est fait à la parcelle : dès lors que l'emprise du risque couvre une part significative d'une parcelle, l'intégralité de celle-ci est classée en zone US-1.

Les risques pris en compte et les documents sources ayant permis de les délimiter sont les suivants :

- risque inondation : Plans de Prévention des Risques Inondation de l'Allier clermontois, de l'Allier issoirien, de l'Auzon, et de la Veyre. Ces documents figurent en annexe au PLUi.
- risque crues torrentielles et coulées de boue : *Étude hydrologique – détermination des aléas crues torrentielles et coulées de boue à l'échelle du territoire*, Gergovie Val d'Allier Communauté, février 2016 ; et *Étude de ruissellement complémentaire*, commune de Mirefleurs, novembre 2018. Ces documents figurent en annexe au PLUi. Des cartes de synthèse de l'étude de 2016 sont manquantes, nous les rajouterons dans la version approuvée.
- Chute de blocs : plan de prévention des risques chute de blocs, commune de la Roche-Noire. Document annexé au PLUi.
- Risques mouvements du sol : ces données nous ont été fournies par les services de l'État (Bureau des Risques de la DDT) et agrègent deux sources de données :
 - o la carte des zones exposées à des risques liés aux mouvements du sol et du sous-sol (carte ZERMOS, 1977) sur la région de Chanonat – Sud de Clermont-Ferrand
 - o l'Étude des risques mouvement de terrain mentionnée dans le SCOT du Grand Clermont et issue du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération Clermontoise en 1996.

Le document source n'a pas été annexé au PLUi, car les données nous ont été fournies sous format SIG. La cartographie de ce risque apparaît toutefois dans les cahiers communaux.

Nous contestons le caractère vague et imprécis des cartographies des cahiers communaux, mais nous tenterons d'améliorer leur lisibilité en agrandissant les cartes ou par d'autres moyens.

Nous n'avons aucune information sur les études ou les documents de l'État évoqués par les pétitionnaires, qui peuvent dater d'époques où le risque était moins prononcé ou mal connu, ou même se référer à d'autres risques que celui ou ceux ayant justifié le classement en zone US-1.

Il ressort de tout ce qui précède que les zones US-1 et leur délimitation sont selon nous parfaitement justifiées.

Les zones US 3

St Saturnin : les terrains ZN 239, 241, 242, 244, 246, 249 ont un classement en US3. Or, ils ont fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 12 octobre 2023, pour un lotissement de 3 lots. Le certificat d'achèvement et de conformité des travaux d'aménagement et création d'une voirie privée a été délivré le 14 avril 2025.

Les certificats d'urbanisme ont été délivrés pour chacun des 3 lots le 31 mai 2025. Ces terrains en phase avancée de commercialisation se situent dans une zone urbanisée et constituent une dent creuse.

La zone US-3 définit des secteurs situés à proximité des captages d'eau potable, où il convient de limiter l'urbanisation. Le périmètre retenu pour ces zones Us-3 est le périmètre de protection rapproché des captages (source ARS).

Si le zonage du PLUI peut tenir compte des constructions existantes, il ne saurait en revanche, sur la seule base des autorisations d'urbanisme déjà délivrées, s'affranchir des contraintes environnementales et des enjeux en matière de risques et de nuisances. Le zonage US -3 est donc pleinement justifié et maintenu.

A noter en outre que la délivrance d'un permis d'aménager a pour effet de cristalliser les droits à construire pour 5 ans à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement. Bien qu'en zone US-3, ce terrain restera donc pleinement constructible jusqu'au 14 avril 2030.

Le zonage Ac

De nombreuses requêtes ont été déposées concernant le zonage agricole constructible, soit :

- **pour demander le retrait d'un zonage qui n'apparaît pas utile,**
- **pour demander la modification d'un zonage prévu au projet,**
- **pour demander la création d'un zonage qui n'est pas prévu.**

Les dépôts des observations pendant les permanences ont souvent été accompagnés du reproche que les zones agricoles constructibles ont été établies sans concertation avec les exploitants agricoles (pour exemple, il n'a pas été tenu compte du relief ou bien, de la zone Ac sur la parcelle d'un voisin).

- **L'absence de zonage Ac sur certaines communes est signalée comme à Corent où il pourrait être utile en raison de la zone viticole et au Crest.**

Une étude au cas par cas des demandes sera effectuée pour reprendre le zonage Ac selon plusieurs grands principes :

- Inscription des bâtiments agricoles en activité en zone Ac, pour permettre leur évolution
- Ajout de nouvelles zones Ac si des projets clairement identifiés sont portés à notre connaissance
- Suppression des zones Ac en cas d'erreur d'appréciation qui aurait conduit à établir ce zonage autour de bâtiments qui n'ont pas de vocation agricole
- Suppression de zones Ac en cas de contraintes environnementales et/ou paysagères fortes et avérées.
- A l'inverse, en l'absence de telles contraintes, aucune zone Ac incluant des bâtiments agricoles, même s'ils ne sont pas actuellement en activité, ne sera supprimée, ceci afin

de permettre et favoriser les reprises d'exploitation et les installations de nouveaux agriculteurs.

- Enfin, plusieurs bâtiments situés en zone Ac ont été identifiés comme pouvant changer de destination. En concertation avec les élus municipaux, des corrections seront apportées pour ne pas classer ces bâtiments en zone Ac (puisque'ils ne gardent pas de vocation agricole) ou, à l'inverse, pour ne pas permettre leur changement de destination s'ils sont destinés à rester en zone Ac.

Concernant la concertation des agriculteurs, si celle-ci n'a pas pu être aussi approfondie que souhaité compte tenu des moyens dont nous disposons, la consultation a toutefois été menée par différents biais :

- Une rencontre avec les agriculteurs et différents acteurs du milieu rural avait été organisée en février 2022. Si le zonage était alors radicalement différent, un appel avait été lancé à cette occasion pour porter à notre connaissance les projets en cours ou à venir. Nous n'avons eu que de très rares réponses.
- Un diagnostic foncier agricole a été mené par Mond'arverne Communauté, en parallèle au PLUI, et a permis d'identifier un certain nombre de projets.
- La profession agricole a été associée tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme, par le biais de la Chambre d'agriculture qui a été systématiquement invitée aux réunions partenariales.
- Enfin et surtout, les maires des communes ont relayé les besoins des agriculteurs installés ou exploitant sur leur territoire, et dont ils avaient connaissance.

S'agissant des communes sans zone Ac, il est à noter d'une part que la réflexion a été menée à l'échelle communautaire. Les zones Ac ont été définies pour répondre aux besoins de développement ou d'implantation des exploitations agricoles sur le territoire, et non pour doter chaque commune. En outre, concernant Corent, une zone Ac sera rajoutée pour répondre à une demande de la commune évoquant un projet de chais viticole.

Modifications de zonages de A ou N vers Ug.

De nombreuses contributions demandent le passage d'une ou plusieurs parcelles classées en zone A ou N en une zone constructible. Il peut s'agir :

- ***soit d'une demande de maintien de la parcelle dans le zonage du PLU en vigueur (il est fait état de la perte conséquente de la valeur du terrain et éventuellement de l'injustice créée en cas de succession récemment réalisée).***
- ***soit d'un nouveau rattachement à la zone constructible.***

Le zonage du PLUI est établi sur la base d'enjeux d'intérêt général (protection de l'environnement, préservation de la biodiversité, maintien des terres agricoles, lutte contre l'étalement urbain, limitation du ruissellement, intégration paysagère, prise en compte des risques et nuisances, etc...) et ne peut être guidé par des intérêts particuliers, aussi légitimes soient-ils. En outre, compte tenu des obligations liées à la loi Climat et Résilience et des difficultés que nous rencontrons pour les atteindre, nous avons extrêmement peu de marge de manœuvre pour prendre en compte ce type de demandes.

- ***Cas particulier du lotissement en cours à Veyre-Monton (M. REVEL) : l'intéressé conteste la légalité du classement en zone N d'une partie du lotissement en cours de chantier, ainsi que certains aspects de procédures (cf registre dématérialisé, contribution n° 107).***

La zone Np est justifiée par la présence d'une zone humide. Le sursis à statuer qui avait été opposé au PA étant tombé, l'aménageur a pu effectuer ses travaux et aura certainement, à l'issue de ceux-ci, détruit cette zone humide. Elle figure cependant dans l'inventaire et le PLUI se doit de la prendre en compte.

Le permis d'aménager cristallisant les droits pour une durée de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement, le classement en zone Np ne remet pas en cause le projet de M. Revel.

Pour ce qui est de la procédure, à notre connaissance, elle a été parfaitement respectée. M. Revel nous reproche d'une part de ne pas avoir mis à disposition des documents qui n'étaient pas finalisés, or des documents de travail n'ont pas à être portés à la connaissance du public ; d'autre part d'avoir commis des erreurs mineures dans la tenue d'un registre des demandeurs individuels dont ni la tenue, ni la mise à disposition ne sont réglementairement obligatoires.

Les OAP.

Deux OAP sont massivement rejetées par un grand nombre de contributions (propriétaires et voisinage) :

- « *Le Paradis* » à *Vic-le-Comte*. *Cet espace n'est pas adapté à une densification importante, tant par l'insuffisance des espaces de circulation que par les points de vue à préserver, ou encore la présence de petit patrimoine (murs en arkose) à préserver.*
- « *Le bourg* » à *Chanonat*. *Les propriétaires ne sont pas prêts à céder leur fonds de parcelles pour réaliser cet aménagement et ne souscrivent pas à la mise en place d'un emplacement réservé pour créer un espace de circulation.*

Une autre semble difficile à mettre en place.

- « *Rouillas-Bas* » à *Aydat*. *Les propriétaires ne sont pas prêts à céder leurs fonds de parcelle pour réaliser cet aménagement. De plus le bâtiment dit inoccupé depuis longtemps, est en cours de rénovation. Ils ne souscrivent pas non plus à la mise en place d'un emplacement réservé pour créer une voie de desserte.*

Concernant l'OAP « Le Paradis » à Vic-le-Comte, il s'agit d'une dent creuse de plus d'un hectare proche du centre-bourg et de divers équipements (collège notamment). Vic-le-Comte étant pôle de vie, il convient, conformément aux préconisations du SCOT, de respecter une densité minimale de 20 logements par hectare, soit un minimum de 18 logements sur cette OAP en tenant compte des espaces nécessaires aux voiries et équipements publics, ce qui ne représente pas une densification excessive.

Les préconisations inscrites à l'OAP visent à s'assurer que les aménagements respectent le paysage et le patrimoine, et que les accès et voiries seront suffisamment dimensionnés. Elles pourront être renforcées pour prendre en compte des points particuliers (préservation des murs en arkose par exemple).

De manière générale pour toutes ces OAP en dents creuses, il convient de souligner que :

- Les surfaces constructibles se raréfiant dans le cadre de la trajectoire ZAN, la mise en place d'OAP au sein du tissu bâti devient incontournable pour maîtriser le développement de ces espaces et garantir une densification compatible avec les objectifs de production de logement et de réduction des consommations foncières.

- Si les OAP encadrent l'urbanisation d'un secteur, elles n'entraînent pas une obligation d'aménager : si les propriétaires ne souhaitent ni vendre ni réaliser le projet, celui-ci ne se fera pas.

Ces trois OAP seront donc conservées au PLU. Les préconisations de l'OAP de Rouillas-Bas seront toutefois adaptées pour tenir compte des observations des propriétaires du bâtiment, afin qu'ils puissent conserver l'usage de leur terrain sans compromettre l'aménagement d'ensemble.

Une observation (qui demande le retrait de toutes les OAP) fait remarquer l'uniformité des OAP sectorielles : même schéma et trames avec alignements en strates sans adaptation au terrain et au contexte local. Elle rejoint d'autres contributions qui s'inquiètent de l'implantation d'habitations R+1 ou R+2 qui peuvent être impactantes sur des habitations existantes (exemple d'Aydat lieudit Lacassière).

Les OAP sont des outils d'urbanisme indispensables pour garantir la qualité des aménagements et le respect des densités préconisées au SCOT. Leur suppression n'est donc pas envisageable.

Les schémas des OAP constituent des orientations qui fixent des principes d'aménagement, ce ne sont pas des avant-projets détaillés. Il est donc normal que les schémas présentent une certaine uniformité dans les représentations. Pour autant, le contexte particulier de chaque site a bien été pris en compte, comme le montrent les paragraphes « caractéristiques du site » inscrits au début de chaque OAP. Les symboles « implantation possible » indiquent des orientations préférentielles du bâti, qui tiennent compte de la topographie. Les formations végétales à créer ou à maintenir, les vues sur le paysage à préserver, les voiries et dessertes piétonnes ont toutes été déterminées en fonction de l'environnement proche et de l'insertion dans le tissu urbain environnant.

S'agissant des hauteurs indiquées, elles le sont à titre indicatif et doivent permettre de respecter les densités imposées sur chaque site. Concernant le cas particulier du site de la Cassière, son périmètre a été réduit par rapport à l'OAP prévue au PLU actuel, mais il convient de rappeler que les cônes de vue inscrits dans les OAP ont pour but de préserver les vues paysagères depuis l'espace public, et non depuis la propriété des voisins. Il s'agit ici d'un intérêt strictement particulier.

Modifications de zonages pour les activités :

- **Zone des Meules à Vic-le-Comte :**

L'entreprise Aliments CHOUVY conduit un projet important d'une usine de trituration qui pourrait être implantée à côté de son usine existante d'aliments du bétail sur la zone d'activité des Meules.

Pour cela il serait nécessaire de restituer les parcelles ZB 649 et 650 à cette zone d'activité. Ces deux parcelles ont fait partie de la réduction de la zone d'activité des Meules à l'occasion de la modification n° 8 du SCOT.

Le projet est soutenu à travers les contributions de la Mairie de Vic-le-Comte et de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

S'agissant d'une ICPE, il semblerait que le projet nécessite également la suppression de la zone Ah voisine.

Comme indiqué, ce terrain en prolongement de la zone des Meules ne figure pas dans les ZACIL (Zones d'Activités Communautaires d'Intérêt Local) inscrites au SCOT. Son classement

en zone AUi nécessite donc une modification du SCOT du Grand Clermont, actuellement en cours de révision. La demande de l'entreprise CHOUVY sera donc réexaminée lorsque le SCOT aura évolué, s'il permet cette extension de près de 1,8 ha, et sous réserve de respect des équilibres inscrits au PADD et dans les obligations de la loi Climat et Résilience en matière de consommation d'ENAF.

A noter que la « zone Ah » (en réalité Nh-1*1) voisine est destinée à la réalisation d'une aire de passage des Gens du Voyage, indispensable à Mond'Arverne Communauté pour remplir ses obligations inscrites au schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage. Elle ne saurait par conséquent être supprimée.

- **STECAL de Corent.**

M. BROUSSE demande le maintien du STECAL n° 1*11 initialement prévu au projet de PLUi, sur la parcelle ZC 23. A l'appui de cette demande il est fourni des éléments de réponses aux réticences formulées par la CDPENAF et le Grand Clermont.

Le dossier de M. Brousse, qui est conséquent, sera étudié attentivement pour savoir s'il permet de lever toutes les réserves émises par le Grand Clermont et la CDPENAF. Une première lecture semble toutefois faire apparaître :

- Qu'il est difficile d'apprécier l'intégration du projet dans le grand paysage, aucune photo ni esquisse ne faisant apparaître le site depuis une vue lointaine. Contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier, le terrain ne présente pas une pente douce, mais une pente très prononcée de l'ordre de 27%, pouvant laisser présager une forte visibilité des bâtiments, prévus à mi-pente, malgré la nature des matériaux et la végétalisation envisagées.
- Que le dossier n'apporte que peu de précisions sur la problématique du raccordement aux réseaux d'eau potable et d'électricité, se contentant de dire que ceux-ci se situent à proximité et qu'ils ne nécessiteront pas d'extension lourde. Selon les données dont nous disposons, les réseaux se situent pourtant à 200m du site. Cette information sera vérifiée. Il est rappelé que les extensions de réseaux sont à la charge de la commune qui doit s'engager à les réaliser pour que la parcelle puisse être constructible.

- **Zone NI-1*6**

Aydat La Pradat Haute : La disposition et l'implantation des chalets, telle qu'elles sont prévues par le PLUi, ne sont pas en phase avec le relief du lieu. La hauteur des constructions limitée à 4 mètres interdit l'aménagement d'une mezzanine (couchages supplémentaires) et en conséquence nuit au développement du site.

Le projet de la Prada Haute a été présenté en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en septembre 2025. Suite aux échanges que le porteur de projet a eus avec les membres de la commission lors de cette présentation, il a été convenu d'apporter les modifications demandées à l'implantation des chalets, les réserves liées à la présence d'une zone humide potentielle ayant depuis été levées.

Pour ce qui est de la hauteur, celle-ci se mesure à l'égout de la construction, et non au faitage ; elle laisse donc la possibilité de créer des couchages en mezzanine.

Nous tenons à souligner que depuis que nous travaillons avec lui, le porteur de projet ne cesse de faire évoluer son projet. Celui-ci ayant été présenté en CDPENAF, il convient à présent de s'y conformer.

- **Zones Ut**

Deux observations d'importance sur ce classement

- **Le camping La clairière à Aydat. Si la parcelle AO 189 est bien classée en Ut, les parcelles mitoyennes sont classées en N ce qui interdit tout développement ultérieur.**

Nous n'avons pas eu connaissance de projet d'extension du camping. La limitation des surfaces constructibles s'applique également aux activités touristiques, et il n'est donc pas envisagé d'étendre cette zone Ut.

- **Le golf de l'Auzon au Crest. Son absence est remarquée. (Il aurait pu figurer dans les OAP sectorielles) Trois parcelles sont classées en zone Nt -zone qui n'existe pas. (Il faut certainement lire Ut). Trois bâtiments existants et leur proximité immédiate sont classés en zone Ut, le surplus en en zone N, Np ou A, alors que des hébergements sont en construction sur cette dernière zone et que d'autres projets sont en cours sur le site. Ce dispositif interdit tout développement ultérieur.**

La zone Nt existe bien, un règlement de zone sera ajouté, son absence relevant d'une erreur matérielle.

Plusieurs projets sur ce site ont été évoqués au cours de l'élaboration du PLUi, émanant de plusieurs porteurs de projet, mais aucun n'était suffisamment mûr pour être pris en compte et tous présentaient des impacts en termes de consommation d'ENAF incompatibles avec les équilibres à respecter sur le territoire. Il a donc été décidé, d'un commun accord avec la commune, de limiter les possibilités d'extension au plus près des bâtiments existants.

Nous ne disposons pas d'information sur les travaux en cours, si des permis ont été déposés récemment ils auraient dû donner lieu à sursis à statuer.

- **Zone 1AUi**

- **La Roche Blanche : La société EPURE, représentant la société propriétaire SCCV La Mérienne, par la voix de Me BICHELONNE, avocat, conteste le règlement restrictif de la zone AUi 1, excluant les activités commerciales, ainsi que le zonage en Np de la parcelle ZR 5 contigüe, empêchant sa commercialisation (cf contribution n° 314 du registre dématérialisé).**

Le règlement de la zone AUi1 est conforme aux orientations du SCOT et du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial), qui visent à favoriser l'implantation de commerces dans les centres-bourgs et les interdisent par conséquent dans les zones d'activité situées en périphérie.

Concernant la parcelle ZR5, le classement en zone Np de son aspect sud-est est justifié par la présence d'une zone humide.

Participations en rapport avec l'environnement.

- **Les haies. Des observations font remarquer que les documents graphiques ne permettent pas de distinguer les haies existantes des haies à créer. D'autres en signalent un mauvais positionnement.**

La distinction, sur le plan de zonage, entre haies existantes et haies à créer complexifierait la lecture et ne présenterait que peu d'intérêt, les conséquences en termes de droit à construire étant les mêmes.

Compte tenu du nombre de haies repérées, des erreurs ont pu se produire dans leur positionnement ; nous corrigerons celles que nous repérons avant l'approbation. Toutefois, au vu des délais et de l'ampleur de la tâche, il ne sera pas possible de procéder à une vérification exhaustive. Un travail plus fin d'identification des haies, en partenariat avec les acteurs locaux, pourra être engagé ultérieurement et donner lieu à une actualisation du PLUi par le biais d'une modification simplifiée.

- **Les zones humides : Des participations demandent à partir de quelles études ont été déterminées les zones humides. Des zones humides sont remises en cause, jugées comme non justifiées ou encore mal tracées sur le règlement graphique.**

L'identification des zones humides se base sur différentes données :

- Un inventaire du SMVVA, effectué dans le cadre du SAGE, en dehors des parties urbanisées (et hors grandes cultures)
- Un inventaire réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi par Mond'Arverne Communauté sur les secteurs constructibles (extensions ou dents creuses importantes) où des zones humides potentielles étaient repérées par le SAGE.

Les zones constructibles ayant évolué depuis cet inventaire, et le recensement des zones humides en secteurs agricoles et naturels ayant depuis été complété, de nouvelles données ont été collectées après l'arrêt et seront intégrées avant l'approbation. Une synthèse mise à jour des zones à urbaniser où la présence d'une zone humide et avérée ou probable sera intégrée à la fin de l'étude. Les zones de présomption non investiguées seront portées en annexe au PLUi.

- **Les centres-bourgs : La densification excessive des centres-bourgs anciens n'est pas souhaitable. Il est préférable de conserver des espaces de respiration.**

Les centre-bourgs anciens se caractérisent par un habitat dense, et les règles d'implantation des zones Uc et Uh ont volontairement été fixées pour permettre de préserver cette caractéristique. Pour autant, le risque de densification excessive est parfaitement pris en compte par le PLUi, puisque l'OAP thématique des transitions « Vers la sobriété foncière » fixe des orientations pour aérer ponctuellement le tissu urbain sans en perdre la cohérence dans les secteurs particulièrement denses et souffrant d'un manque d'ensoleillement (page 5 du document 3-1-3 « OAP thématiques des transitions »).

Au niveau du plan de zonage, des espaces de respiration sont ménagés par le biais d'inscriptions graphiques ou de zonages spécifiques préservant des espaces verts, d'emplacements réservés pour des aménagements publics, etc...

Le Président,

Pascal PIGOT

ANNEXE 5

Gérard DUBOT

Président de la commission d'enquête
10 place Van Gogh
63400 CHAMALIERES

à
Monsieur le Président
MOND'ARVERNE Communauté
ZA Le Pra de Serre
63960 VEYRE-MONTON

Chamalières, 2 décembre 2025.

Objet : Délai pour la remise du rapport et des conclusions motivées.

Enquête publique pour le PLUi de Mond'Arverne communauté et l'abrogation des cartes communales de Pignols et Saleddes.

Monsieur le Président,

Ainsi que la commission vous en a informé oralement lors de la remise du PV de synthèse des observations, l'enquête publique pour le PLUi a généré 629 contributions de la part du public.

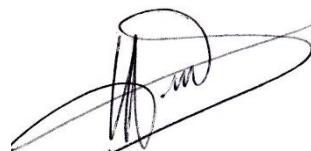
Plusieurs de ces contributions étant multiples c'est donc un nombre encore plus conséquent que la commission d'enquête doit examiner.

Il sera par conséquent très difficile à celle-ci de produire son rapport et ses conclusions motivées dans le délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête, conformément à l'article 9 de votre arrêté n° 2 septembre 2025.

Compte tenu de ces éléments, je me permets de solliciter de votre bienveillance un délai supplémentaire pour la remise de ce rapport et des conclusions. La commission d'enquête met tout en œuvre pour vous communiquer ces documents avant le 19 décembre 2025.

Je vous remercie par avance de l'accueil que vous réserverez à la demande de la commission d'enquête et, je vous prie d'accepter, Monsieur le Président, mes respectueuses salutations.

Gérard DUBOT



ANNEXE 6



N/Réf : PP/SCF/JC

Affaire suivie par :

Johann COLIN, responsable Habitat et Urbanisme
T. 04 73 39 61 57 | M.j.colin@mond-arverne.fr

Objet : Votre demande de prolongation de délai pour
la remise du rapport et des conclusions motivées de
l'enquête publique

Veyre-Monton, le 5 décembre 2025

Monsieur Gérard DUBOT
Président de la commission d'enquête
10 place Van Gogh
63400 CHAMALIÈRES

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu votre courrier du 2 décembre 2025, par lequel vous sollicitez un délai supplémentaire pour la remise du rapport et des conclusions motivées de l'enquête publique portant sur notre PLUi et sur l'abrogation des cartes communales de Pignols et de Sallèdes.

Compte tenu du nombre très important de contributions apportées à l'enquête, je comprends qu'il ne vous soit pas possible de nous remettre ces éléments dans le délai initialement fixé, c'est-à-dire pour le 8 décembre 2025.

Nous tenons toutefois à ce que cette prolongation de délai soit relativement limitée et souhaiterions vivement pouvoir être destinataires de votre rapport et de vos conclusions pour le mercredi 17 décembre 2025 au plus tard.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Le Président,

Pascal PIGOT