



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



La délégation départementale
du Puy-de-Dôme

Affaire suivie par :

Patricia PUNGARTNIK et Karine LEFEBVRE MILON

Pôle santé environnement

04 81 10 61 30 ou 61 26

ars-dt63-sante-environnement@ars.sante.fr

Réf. : 311447

DREAL AUVERGNE-RHONE-ALPES -
SERVICE CIDDAE - POLE AE
7 Rue Léo Lagrange
63033 CLERMONT FERRAND CEDEX 1

Clermont-Ferrand, le

12 JUIN 2025

Objet : PLUi Mond'Arverne Communauté_contribution à l'avis de l'autorité environnementale

PJ : listes des captages et réseaux AEP sur le territoire de Mond'Arverne

Par courriel du 12 mai 2025, vous sollicitez la contribution de l'ARS à l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté, version arrêtée le 24 avril 2025.

La version du projet arrêtée le 31 août 2023 a déjà fait l'objet d'une contribution de nos services le 05 octobre 2023 ; certaines de nos observations n'ont pas été prises en compte.

Rappelons que si la santé repose en partie sur des caractéristiques biologiques propres à chacun, elle dépend aussi du comportement individuel, de déterminants sociaux et de déterminants environnementaux. Ainsi, les choix concernant l'urbanisme et l'aménagement du territoire, par les transformations de nos environnements et de nos habitats, constituent des leviers importants de prévention et de promotion de la population.

L'élaboration du PLUi de Mond'Arverne Communauté est donc un moment particulièrement important pour la prise en compte des enjeux sanitaires du secteur, en particulier dans le contexte actuel de réchauffement climatique.

Ce nouveau dossier présenté appelle de ma part les observations suivantes :

A-Enjeu Eau

1- Concernant l'alimentation en eau potable (AEP)

Présence de captages et réseaux AEP du territoire du PLUi MOND'ARVERNE

Les éléments du dossier de PRESENTATION, partie DIAGNOSTIC (pages 236 à 241) et/ou de la partie 2 des ANNEXES SANITAIRES relative à l'alimentation en eau potable (pages 10 et 11), méritent d'être révisés-complétés (commentaires et plans), ce malgré nos remarques notifiées et documents transmis lors de notre précédent avis.

-les Unités de Distribution (UDI) et le PRPDE des réseaux desservant le territoire du PLUi.

Courrier : CS 93383 - 69418 Lyon cedex 03
04 72 34 74 00 - www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr

Conformément au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous pouvez accéder aux données vous concernant ou demander leur effacement. Vous disposez également d'un droit d'opposition, d'un droit de rectification et d'un droit à la limitation du traitement de vos données. Pour exercer ces droits, vous pouvez contacter le Délégué à la protection des données de l'ARS (ars-ara-dpd@ars.sante.fr).



Cela concerne notamment :

- les captages actifs présents sur le territoire : nom, nombre, nom du maître d'ouvrage (Personne Responsable de la Production ou de la Distribution de l'Eau ou PRPDE)
- les Unités de Distribution (UDI=réseaux) et le PRPDE des réseaux desservant le territoire du PLUi.

Pour cela, il convient de se référer aux éléments indiqués dans ce courrier et aux pièces jointes :

- liste des Unités de Distribution (UDI), par commune concernée, et les captages amont qui les alimentent ;
- liste des captages d'eau potable actifs (adductions collectives publiques ou privées) situés sur le territoire de ce PLUi et leur situation réglementaire (cf infra concernant la protection des ressources).
A noter l'absence de captages privés desservant une entreprise agroalimentaire sur ce territoire.

Plusieurs erreurs ont été constatées concernant la **compétence AEP sur le secteur de PLUi, à corriger.**

C'est pourquoi, je rappelle les éléments suivants :

Aucune commune du territoire Mond'Arverne n'a compétence AEP. Elle revient à la communauté de commune Mond'Arverne sur le territoire d'Olloix.

Le SIVOM d'ISSOIRE a changé de statut et se nomme le SME de la Région d'ISSOIRE et des communes de la banlieue sud. Ce syndicat a pris compétence depuis plusieurs années :

- sur le territoire dont la maîtrise d'ouvrage appartenait auparavant au SIVOM de l'ALBARET (syndicat qui n'a plus d'existence) ;
- sur la totalité du territoire de la commune de St Amant Tallende.

La commune de Laps adhère au SIAEP du Bas Livradois.

Aussi, le dossier ne fait pas cas de deux Associations Syndicales Autorisées (ASA) présentes sur le territoire de la commune d'Aydat : l'ASA de LA GARANDIE et l'ASA de ROUILLAS BAS ; leur réseau respectif est desservi par des captages appartenant au SME de la REGION D'ISSOIRE, ressources qui bénéficient d'un arrêté de D.U.P.

L'ANNEXE SANITAIRE doit être complétée par un plan des réseaux AEP desservant le territoire du PLUi (canalisations principales - ouvrages de captage et réservoirs). Aussi, le dossier mériterait d'être complété par une présentation des interconnexions existantes et projetées (en secours - occasionnelle ou permanente) entre les Unités de Distribution desservant le territoire concerné par ce projet, mais aussi avec les réseaux extérieurs au territoire de ce PLUi.

Nota : une liste des sources abandonnées pour la desserte d'un réseau collectif est mise en pièce jointe. Leur usage actuel n'est pas connu de nos services.

Assurer l'approvisionnement sécurisé en eau potable

Les eaux destinées à la consommation humaine ne doivent pas constituer un danger pour la santé des consommateurs et doivent notamment respecter des exigences de qualité.

L'Agence régionale de santé (ARS) établit chaque année un bilan de la qualité sanitaire de l'eau distribuée par réseau de distribution. Ces bilans sont consultables sur le portail : La qualité de l'eau dans votre commune (https://carto.atlasante.fr/1/ars_metropole_udi_infofactures.map).

La sécurisation de l'alimentation en eau potable et la gestion de la ressource peut nécessiter l'élaboration de schémas directeurs d'alimentation en eau potable à l'échelle intercommunale, départementale, et parfois régionale voire en élaborant des interconnexions physiques de plusieurs réseaux d'adduction ou de distribution.

A ce titre, il conviendra de tenir compte de la thématique de l'eau potable du SCoT GRAND CLERMONT (en cours d'élaboration) dans les orientations.

A noter que le Schéma Directeur du SME de la Région d'ISSOIRE est en cours de révision.

La communauté de communes MOND'ARVERNE (PRPDE) est encouragée à réaliser un diagnostic du système d'alimentation en eau potable sur le territoire de la commune d'OLLOIX afin d'identifier les points faibles éventuels et d'en améliorer les performances.

Il est rappelé que le développement de l'urbanisation ne peut être envisagé que dans les zones disposant de réseaux d'alimentation en eau potable de bonne qualité et de capacité suffisante. L'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins en eau doit être vérifiée, à plus forte raison dans un contexte de réchauffement climatique et de diminution d'accessibilité à la ressource en eau.

Pour rappel ; les arrêtés de DUP des périmètres de protection des captages et l'emprise parcellaire de ces périmètres sont disponibles auprès des collectivités concernées et des gestionnaires d'eau potable. Ils sont également accessibles par le biais d'une carte interactive sur la plateforme nationale : <https://carteaux.atlasante.fr>. Les collectivités doivent être vigilantes vis-à-vis de la protection des captages, en particulier en interdisant ou limitant les activités à risques et les constructions dans les périmètres de protection des captages.

Concernant la qualité et la préservation des ressources en eau relatives à ce PLUi

Les mentions faites sur la qualité de l'eau, en page 241 du DIAGNOSTIC et page 11 de l'ANNEXE SANITAIRE (partie 2), se résument à un % global de conformité bactériologique et physicochimique sur la « *qualité des captages, des stations de production et des unités de production* ». Aucun détail n'apparaît par réseau (UDI). **Le dossier mérite d'être complété sur l'aspect qualitatif de l'eau distribuée sur chaque unité de distribution (UDI) en précisant la période prise en compte.**

Tous les captages présents sur le territoire du PLUi ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) comme souligné en page 33 de l'Evaluation environnementale. Ils sont bien notifiés dans la liste des SUP (Servitudes d'Utilité Publique).

Ces arrêtés de D.U.P., qui définissent l'emprise des périmètres de protection et les prescriptions qui s'y rapportent, doivent être appliqués et respectés, avec mise en place effective des prescriptions et travaux à réaliser.

Contrairement au dossier présenté en 2023, le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ne reprend pas l'intégralité des périmètres de protection définis par l'arrêté de D.U.P. du 3 novembre 2015 pour les deux captages, FORAGE et GALERIE de ROUILLAS BAS, situés sur la commune d'Aydat et appartenant au SME de la Région d'ISSOIRE. En effet, l'emprise des périmètres de protection rapprochée 2 (PPR2) et des périmètres satellites n'y est pas reportée. Je signale que les périmètres de protection rapprochés pour les deux captages précités sont en partie urbanisés.

Le plan des SUP doit être corrigé en conséquence. Aussi, au document des Servitudes d'Utilité Publique, doivent être insérés les arrêtés de D.U.P. concernés et leurs annexes (état et plan parcellaire d'emprise des périmètres de protection ...).

Le règlement imposé par ce PLUi doit être compatible avec les prescriptions mentionnées dans ces arrêtés de D.U.P.

Au paragraphe « *Secteurs de protection des puits de captage* » de la page 18, des dispositions générales du REGLEMENT sont indiquées avec les mentions suivantes :

« Au sein des secteurs de protection de captage et des champs captant délimités au Plan des contraintes et nuisances (Tome 6 - pièces 6-4) s'imposent les arrêtés préfectoraux annexés au PLUi. Ils définissent des périmètres de protection dans lesquels des limitations des usages du sol sont définies au sein des arrêtés ». Or, les arrêtés de D.U.P. concernant les captages AEP ne sont pas annexés au Tome 6 pièces 6-4, ni au document SUP comme déjà signalé.

Nous proposons qu'au 'Règlement écrit' soit rajouté, en préambule, qu'en cas de contradiction entre les dispositions du règlement du PLUi et les servitudes d'un périmètre de protection, ce sont les servitudes ou dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

Concernant les besoins quantitatifs en eau

A noter que les capacités résiduelles indiquées en page 237 du DIAGNOSTIC ne concernent que les captages situés sur le territoire du Mond'Averne et non la totalité des ressources qui desservent son territoire.

L'Evaluation Environnement précise, en page 180, les points suivants :

« En termes **quantitatif**, l'accueil d'une population supplémentaire et de nouvelles activités engendrera nécessairement de nouveaux besoins en eau potable. On peut ainsi estimer un besoin supplémentaire en eau potable de 264 600 m³/an, soit +6 % par rapport au maximum prélevé entre 2020 et 2022.

Avec des volumes annuels autorisés de 11 Mm³/an, les captages d'eau potable présents dans le territoire semblent en capacité d'absorber ces prélèvements supplémentaires (capacité résiduelle globale de 6,6 Mm³ par rapport au maximum prélevé entre 2020 et 2022).

À noter que cette analyse ne tient pas compte ni d'une éventuelle baisse de productivité des nappes exploitées pour l'alimentation en eau potable en lien avec le changement climatique, ni d'une éventuelle évolution de la consommation moyenne d'eau potable par habitant. Néanmoins, au regard des capacités résiduelles, la ressource devrait être suffisante y compris pour les communes situées en dehors du territoire. »

Par ailleurs, il est notifié, en page 11 de l'Annexe sanitaire que « le bilan d'adéquation ressource / besoin a mis en évidence une ressource excédentaire sur le territoire de Mond'Arverne ». Toutefois, il est précisé que « les données sont incomplètes ou manquantes sur le territoire de Mond'Arverne et ne permettent pas d'évaluer avec plus de précisions ces informations. »

Cette analyse bilan/ressource, qui est donc incomplète, est faite, par ailleurs, sans tenir compte des caractéristiques spécifiques de chacune des nombreuses ressources et réseaux desservant le territoire du PLUi mais aussi les territoires voisins. Une étude exhaustive (bilan ressource/besoin par réseau...) permettrait de lever un doute sur l'affirmation mentionnée d'« une ressource excédentaire » et sa capacité à répondre notamment aux besoins générés par le développement envisagé dans le cadre de ce PLUi. En tout état de cause, **il convient de démontrer l'équilibre entre ressources disponibles et besoin à satisfaire à l'échéance du document d'urbanisme**. Le schéma Départemental élaboré par le Conseil Départemental est à ce titre riche d'enseignements et d'éléments de diagnostic prospectif. Il préconise un certain nombre de travaux visant à sécuriser l'alimentation en eau potable et peut être utile pour ce PLUi.

Une concertation avec l'ensemble des PRPDE est nécessaire afin d'appréhender la capacité des ressources en eau à satisfaire les besoins à assurer sur le territoire de ce PLUi mais aussi sur les territoires voisins desservis par les mêmes ressources en eau.

Déclarer les puits et forages à usage domestique et prévenir les risques de retours d'eau

La Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006 a introduit l'obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques, existants ou futurs, et a conféré aux services de distribution d'eau potable la possibilité de contrôler les ouvrages.¹

Ce renforcement réglementaire répond à une préoccupation environnementale et à un enjeu de santé publique (risque microbiologique ou risque chimique). La déclaration vise à améliorer l'information des utilisateurs, à faire comprendre l'importance de l'impact des ouvrages privés sur la qualité et la quantité des eaux des nappes phréatiques et à leur communiquer les consignes à respecter.

L'usage d'une eau d'un ouvrage privé peut, par ailleurs, contaminer le réseau public, par exemple en connectant ces deux types de réseaux après une erreur de branchement. Toutes les dispositions nécessaires doivent être prises pour éviter tout phénomène de retour d'eau.²

Afin de prévenir les risques de retour d'eau, le document d'urbanisme doit expliciter les dispositions réglementaires ou renvoyer à l'article R1321-57 du Code de la Santé Publique et à l'arrêté du 10 septembre 2021 relatif à la protection des réseaux d'adduction et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine contre les pollutions par retours d'eau.

La présence de puits et forages à usage domestique peut conduire à édicter des règles d'aménagement de l'urbanisme aux alentours de ces ouvrages.

2- Concernant les piscines à usage collectif

Je tiens à rappeler que toute piscine (bassin – bain bouillonnant...) à usage collectif, publique ou privée (gîte, hôtel, camping...), doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'ARS et être alimentée par un réseau AEP public ou par une source privée autorisée par arrêté préfectoral, conformément aux articles L. 1332-1, D. 1332-4 et D. 1332-10 du code de la santé publique. **Le Règlement mérite d'être complété-révisé pour introduire cette notion réglementaire.**

3- Préserver ou améliorer la qualité des eaux de loisirs

Une seule baignade est déclarée sur le territoire et fait donc l'objet d'un suivi de la qualité de l'eau : le lac d'Aydat. Le site fait l'objet d'un classement européen sur les paramètres bactériologiques. Ces informations (qualité et classement par site - contrôle sanitaire - recommandations...) sont disponibles sur le site internet national :

<https://baignades.sante.gouv.fr/baignades/editorial/fr/accueil.html>.

Les baignades subissent parfois des proliférations de cyanobactéries en lien avec l'eutrophisation (présence d'azote et de phosphore en quantité trop importante) du fait d'activités anthropiques (rejets d'assainissement ou de l'agriculture) pouvant rendre la qualité de l'eau impropre à la baignade.

Le lac d'Aydat représente un intérêt touristique et une zone de baignades, de rafraîchissement pour les populations du secteur. **Sa préservation doit être prise en compte dans le PLUi.**

Il convient notamment de s'appuyer sur le « profil de baignade » dont dispose ce site. Ce document comporte notamment un recensement et une évaluation des sources possibles de pollution de l'eau de

¹ Ces déclarations sont encadrées par l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif aux éléments à fournir pour la déclaration en mairie d'un puits ou forage et au contrôle des installations privatives de puits et forages.

² Article R1321-57 du Code de la Santé Publique

baignade susceptibles d'affecter la santé des baigneurs, et précise les actions visant à prévenir l'exposition des baigneurs aux risques de pollution. L'intégralité de ce « Profil Baignade » est disponible auprès du gestionnaire de ce site.

A noter qu'un périmètre de protection « satellite » a été défini au droit du Lac d'Aydat dans l'arrêté de D.U.P. pris le 03 novembre 2015 pour la ressource de ROUILLAS BAS, au bénéfice du SME de la Région d'ISSOIRE.

Nous avons pris note des enjeux concernant la ressource en eau (cf page 12 du Résumé non technique), notamment, je cite :

- La poursuite de la protection des captages par DUP ;
- La restauration d'une bonne qualité écologique des cours d'eau ;
- L'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales pour garantir une meilleure gestion des eaux usées et pluviales et éviter tout dysfonctionnement (inondation, débordement de réseaux).

Ces mesures doivent permettre de limiter les risques de pollution des ressources AEP mais aussi du lac d'Aydat destiné à la baignade.

Aussi, j'ai pu noter des indicateurs de suivi notifiés pages 24 et 25 du résumé non technique, notamment la valeur de référence du « bon état chimique » des masses d'eau souterraines et de « bonne qualité bactériologique et physicochimique » des eaux distribuées.

B- Autres enjeux sanitaires

Les principaux enjeux sanitaires que sont la qualité de l'air, les nuisances sonores, la qualité de sols, les mobilités et transport, les changements climatiques ont été abordés dans le diagnostic et état initial de l'environnement du territoire et ils ont été hiérarchisés et territorialisés pour beaucoup d'entre eux.

Il est fait état d'un territoire préservé et disposant d'atouts pour favoriser la bonne santé de ses habitants notamment au regard de l'accès aux espaces de nature et à la dynamique locale de production d'une alimentation saine.

Les vulnérabilités relevées sont :

- les effets d'ilôts de chaleur dans les secteurs urbanisés notamment la plaine de la Limagne,
- le ruissellement des eaux pluviales sur les secteurs de coteaux urbanisés et les inondations dans le Val d'Allier et les vallées de la Veyre et de l'Auzon,
- la perte de la biodiversité avec les ruptures de continuité écologiques liées aux infrastructures de transport et à l'agriculture intensive dans la plaine de la Limagne,
- l'inadaptation des logements aux changements climatiques,
- les nuisances liées aux bruits aux abords des infrastructures de transports (A75 notamment),
- la faible proportion de mobilités douces au regard de l'organisation territoriale et du recours quasi systématique aux véhicules individuels motorisés.

En effet, concernant les nuisances liées au bruit des infrastructures de transport, plusieurs voies de circulation sont recensées comme sources de nuisances sonores sur le territoire, de la catégorie 1 à 4. De nombreux secteurs potentiellement urbanisables pourraient être affectés par les nuisances sonores issus du trafic routier sur ces voies. L'enjeu a été classé avec un niveau fort.

Concernant la qualité des sols, le territoire présente 72 sites CASIAS (anciens sites industriels et activités de service) (aucun SIS, ni site pollué (ou potentiellement pollué)). Quelques secteurs potentiellement urbanisables et permettant l'accueil de logements (zones Um, Ug et Uc) se situent à proximité de sites CASIAS dans le territoire.

Le risque naturel radon a bien été identifié, 13 communes du territoire sont situées en zone 3 (risque le plus élevé). Il concerne potentiellement près de 111 ha de potentiel urbanisable au sein des communes concernées.

Dans un chapitre « D'autres sources de nuisances potentielles », les antennes-relais des réseaux de télécommunication qui peuvent être sources d'exposition aux champs électromagnétiques des populations, notamment sur les personnes les plus sensibles ont été cartographiées ainsi que les établissements scolaires et de santé. La prise en compte de ce risque a été identifié dans les enjeux. La présence des lignes à très haute tension sur le territoire aurait utilement pu être ajoutée. Repris dans l'Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, l'avis d'expert de l'Afsset rendu le 29 mars 2010 estime qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles [femmes enceintes et enfants] exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions aux champs électromagnétiques extrêmement basses fréquences (EBF). Aussi, il est recommandé la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'ERP accueillant des personnes sensibles (hôpital, maternité, établissement accueillant des enfants, ...) d'au moins 100 m de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions, et de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans des zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1 μ T.

Il serait également nécessaire d'ajouter le risque lié à la présence du moustique tigre (*Aedes albopictus*) dans ce chapitre. Celui-ci est vecteur de maladies (dengue, chikungunya, zika) mais aussi de nuisances très importantes pour les habitants. Il est déjà implanté sur plusieurs communes du territoire et son expansion est rapide.

Le PADD vise à maîtriser l'urbanisation dans les zones susceptibles de subir des nuisances ou des risques pour la santé : nuisances sonores, pollutions des sols et de l'air, pollutions liées aux ondes électromagnétiques. Il envisage également la lutte contre les îlots de chaleur.

Les 4 axes d'interventions transversaux du PADD veulent s'inscrire en faveur d'un développement ambitieux mais équilibré, d'un aménagement innovant, durable et de qualité, au service du cadre de vie de ses habitants et de son attractivité. Ceux-ci sont eux-mêmes déclinés au travers d'objectifs relatifs à l'habitat, au cadre de vie, à la gestion durable des ressources, à la limitation de l'exposition aux nuisances et aux risques.

Chacun de ces objectifs ne trouve pas forcément de traduction réglementaire directe, mais la collectivité a choisi d'en décliner la plupart autour d'une OAP des transitions avec un volet « urbanisme favorable à la santé » multi-thématique dont l'objectif est de créer des espaces urbains favorisant la santé et le bien-être des habitants.

Concernant le règlement :

Plusieurs zones urbaines (U) pourront accueillir une mixité de destinations et sous-destinations (habitat, commerce, activité, équipements publics...). Les dispositions pour autoriser sous réserve de ne pas créer ou aggraver une nuisance avérée sur la tranquillité, la sécurité ou la salubrité du voisinage (nuisances sonores, olfactives, visuelles, vibratoires...) sont prévues selon les destinations et sous-destinations selon les zones U.

Dans les zones d'habitat, certaines destinations telles que les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, restauration... peuvent être également source de nuisances en particulier sonores pour les riverains. Le bruit est aujourd'hui considéré comme une nuisance majeure. Étendre les autorisations sous conditions à certaines destinations et sous-destinations sembleraient pertinentes.

Le règlement du PLUi prévoit, pour les nouvelles constructions et les réhabilitations, l'adaptation du secteur aux enjeux climatiques (constructions bioclimatiques, rénovation énergétique, récupération et stockage des eaux de pluies ou infiltration de ces dernières, etc.)

L'implantation des pompes à chaleur, groupes de climatisations sont sources potentielles de nuisances sonores. Des dispositions mériteraient d'être apportées concernant leur implantation vis-à-vis des tiers, le nombre de litiges entre voisins ne cesse d'augmenter.

Comment réduire le bruit d'une pompe à chaleur :

- Installer le bloc extérieur dans un espace ouvert (et si possible dans un angle de 90° vis-à-vis du voisinage immédiat)
- Vérifier de façon régulière les pièces et fixations pour éviter les vibrations
- Faire entretenir régulièrement son installation par un professionnel
- Utiliser des isolations phoniques adéquates, recommandées par l'installateur
- Mettre en place un cache climatisation adapté capable de réduire les nuisances sonores.

Concernant la présence du moustique tigre, une attention particulière est à porter aux toitures terrasses ou à très faible pente où l'eau peut facilement stagner et constituer des gîtes larvaires pour ce moustique ainsi que pour la gestion en aérien des eaux de pluies (noues, bassins...) ou les stockages d'eau de pluie. Aussi, il peut être pertinent de faire apparaître dans le règlement que toutes les mesures doivent être prises pour limiter les gîtes larvaires et d'imposer certaines règles. Il est possible de s'appuyer sur le guide « habitat collectif » disponible sur le site « Agir Moustique » : [Guide Moustique tigre habitats collectifs VF pages.pdf \(agirmoustique.fr\)](http://agirmoustique.fr)

Concernant les dispositions particulières du règlement écrit de PLUi :

- Le risque radon est présent il est fait référence aux mesures de prévention du Plan national d'action radon (PNAR) pour les communes situées en zone 3.

Dans le Tome 6 Annexes informatives, un document « construire en terrain argileux réglementation et bonnes pratiques » est présent.

Afin d'informer la population sur un risque encore méconnu responsable d'environ 3000 morts par cancer du poumon par an en France et deuxième cause de ce type de cancer après le tabac, un document du même type pourrait utilement être annexé concernant le radon tel que le Guide de recommandations pour la protection des bâtiments neufs et existants vis-à-vis du radon (ASN/CSTB).

➔ *L'Exhaustivité du dépistage radon dans les ERP et lieux de travail des communes en zone 3, imposé par la réglementation, sera recherché .*

- Concernant la qualité des sols, le diagnostic a permis de recenser 72 sites CASIAS. Il pourrait utilement être rappelé que la compatibilité des usages futurs devra être vérifiée avant la construction d'un projet à proximité des sites potentiellement pollués d'autant plus si celui-ci porte sur un établissement dit sensible ou la construction de logements, potagers, jardins...

Les OAP :

La totalité des OAP n'a pas été étudiée d'un point de vue sanitaire.

De nombreux documents tels que les annexes du règlement ou l'OAP TVB, les essences locales à privilégier sont présentées. D'année en année, la part de la population touchée par les allergies aux pollens augmente de façon exponentielle. Cette maladie qui ne touchait que 7% de la population en 1970, touchera la moitié de la population à partir de 2050. Il serait souhaitable d'inciter à choisir des essences les moins allergisantes voire à en proposer une liste. A noter qu'une liste reprend une partie

des espèces invasives à éviter absolument particulier l'ambroisie et la berce du Caucase (espèces à enjeux pour la santé humaine), car le risque de dissémination est fort et représente une réelle menace pour la biodiversité voire la santé humaine dans l'annexe.

Des dispositions en faveur de la constitution de haies et de lisières en fond de parcelle, espaces de transition entre l'urbain et les zones agricoles sont prescrites, en particulier dans l'OPA lisières. Des études ont montré les dangers pour la santé des riverains lors de l'épandage de produits phytosanitaires sur les cultures, les vignes ou les arbres fruitiers. Il conviendrait de repérer les zones concernées les plus exposées et proposer un type de haie adapté (haie anti-dérive).

L'indice de fréquence de traitements phytosanitaires (ITF) peut être utilisé pour les définir : (<https://agriculture.gouv.fr/indicateur-de-frequence-de-traitements-phytosanitaires-ift>, <https://solagro.org/nos-domaines-d-intervention/agroecologie/carte-pesticides-adonis>).

L'OAP thématique des transitions comprend un volet « urbanisme favorable à la santé (UFS) » qui s'imposera à tous les projets d'aménagement sur le territoire.

Dans le chapitre « de quoi parle-t-on », la définition précise que ... l'aménagement du cadre de vie doit ainsi intégrer les mesures visant à réduire les effets néfastes sur l'environnement... il conviendrait d'ajouter « et la santé » et de préciser les objectifs de l'UFS qui sont de maximiser l'exposition des populations à des facteurs de protection et de promotion de la santé, mais également de minimiser l'exposition des populations à des facteurs de risques tels que les nuisances sonores, les périodes de chaleur intenses, l'isolement social...

Plusieurs enjeux ont été déclinés :

Concernant l'enjeu des nuisances sonores, l'OAP demande que les aménagements prennent en compte la diffusion du bruit et prévoient, lorsque c'est possible, la mise en place d'espaces végétalisés permettant d'atténuer les nuisances et mettent en oeuvre, si nécessaire, des matériaux phoniques capables d'absorber les ondes sonores et d'éviter leur réverbération.

Elle prescrit également une compacité du bâti, une protection contre le rayonnement solaire, une ventilation naturelle du bâti, etc. À l'échelle des villes et villages, elle requiert l'aménagement d'espaces collectifs de rafraîchissement, de revêtements perméables, le recours à des revêtements à albédo faibles, ou encore la mise en place de dispositifs de protection solaire au-dessus des surfaces pouvant stocker la chaleur (trames arborées ou auvents, par exemple).

Concernant la lutte contre les îlots de chaleur, elle s'appuie sur deux groupes de mesures complémentaires :

- la place du végétal et de l'eau en ville : augmentation de la présence du végétal dans les espaces publics et privés, choix des espèces adaptées, développement des clôtures végétales multispécifiques, etc. ; *Certains PLUi fixent des objectifs de végétalisation à atteindre à l'échelle du quartier*
- le choix des matériaux dans les aménagements : présence d'îlots de fraîcheur, matériaux à albédo faible et enrobés clairs, réduction des surfaces artificialisées, etc.

Par ailleurs, l'OAP décrit la démarche d'évaluation des impacts sur la santé (EIS) pour les futures opérations d'aménagement. Il conviendra d'inciter à la mettre en oeuvre.

Chaque OAP sectorielle précise les caractéristiques du site, les objectifs, les principes d'aménagements et les éléments de programmation et de phasage, avec un plan d'aménagement avec les dessertes, les cheminements piétons, l'implantation possible des constructions, des espaces de stationnement ou d'espace public...

On peut cependant s'interroger sur l'articulation entre les principes d'aménagement de chaque OAP et l'OAP des transitions volet UFS, le risque étant que l'aménageur focalise sur les principes d'aménagement de chaque OPA au détriment de la démarche UFS de l'OAP des transitions.

De plus, il est dommage d'intégrer un plan d'aménagement à chaque OAP qui devrait être réfléchi selon cette même OAP multi-thématique : organisation urbaine, implantation aménagement des constructions en fonctions des risques et des nuisances, des espaces végétalisés, ... présents.

Pour cela, il serait judicieux de réaliser une cartographie de l'ensemble des contraintes, des risques et des nuisances à l'échelle de chaque OAP sectorielle afin de faciliter leur prise en compte dans les choix d'aménagement pour les aménageurs afin de minimiser leurs impacts sur la santé des populations et maximiser les facteurs de protection tels que les espaces verts disponibles, les mobilités douces et actives, les îlots de fraîcheurs...

Pour exemple, concernant le bruit, L'OAP de transitions volet UFS intègre le cas de la nuisance sonore des infrastructures de transport. Pourquoi alors l'OAP Vic le Comte Gare prescrit la prise en compte de l'exposition au bruit du trafic routier et ferroviaire dans la conception et l'implantation du bâti alors que l'OAP La treille avec l'installation d'une micro-crèche et la présence de la RD1 ne le prescrit pas ? D'ailleurs, l'évaluation environnementale du document recommande d'éviter d'implanter ce type d'établissement au regard des nuisances sonores et de la dégradation de la qualité de l'air.

A noter que l'OPA Vic le Comte gare est la seule qui la prescrit alors que d'autres sont potentiellement concernées.

D'autres installations existantes sont sources de nuisances sonores et mériteraient d'être prises en compte. Pour aller plus loin, une étude acoustique peut utilement être imposée pour les situations les plus impactantes.

En conclusion, il convient de saluer le tournant pris par la collectivité pour s'engager vers un document de planification qui prend en compte les différents impacts des choix d'aménagement sur la santé, le bien-être et la qualité de vie des populations grâce notamment à une OAP multi-thématique « urbanisme favorable à la santé ».

Il conviendra de veiller à sa traduction dans les projets d'aménagements qui seront déposés. Le développement de cette action UFS au niveau du Contrat Local de Santé Mond'Arverne en construction pourra également permettre de fédérer et légitimer la diffusion de la santé dans toutes les politiques publiques et notamment urbaines.

Les erreurs relevées dans le chapitre « eau » devront être corrigées et les observations formulées dans le chapitre « autres enjeux sanitaires » visent à permettre encore d'améliorer le document.

Pour la directrice générale et par délégation,
Pour le directeur départemental du Puy-de-Dôme,
Le responsable du pôle santé environnement



Gilles BIDET

Copie :

- DDT
- CC Mond'Arverne

CAPTAGES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE DU PLU (PLUi) MOND'ARVERNE (document ARS DD63 - mai 2025)

Commune d'implantation du captage	Code UGE	Gestionnaire	Usage	Etat	Code Installation	CAP - BSS - Code	Nom du captage	Etat procédure	Date DUP ou arrêté préfectoral d'autorisation
AYDAT	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	70	07172X0040	ROUILLAS BAS (GALERIE)	Procédure terminée (captage public)	03/11/2015
AYDAT	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	2590	07172X0092	FORAGE DE ROUILLAS BAS	Procédure terminée (captage public)	03/11/2015
LAPS	319	SI AEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	459	07181X0011	PUY DE MONTMOL (LAPS)	Procédure terminée (captage public)	21/03/2014
MARTRES-DE-VEYRE (LES)	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	6907	07174X0181	PUITS DU CENDRE 6	Procédure terminée (captage public)	27/05/2009
MARTRES-DE-VEYRE (LES)	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	6908	07174X0182	PUITS DU CENDRE 7	Procédure terminée (captage public)	27/05/2009
ROCHE-BLANCHE (LA)	696	CLERMONT AUVERGNE METROPOLE AEP REG	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	724	06937X1670	LE PRAT 1	Procédure terminée (captage public)	30/04/2007
ROCHE-BLANCHE (LA)	696	CLERMONT AUVERGNE METROPOLE AEP REG	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	725	06937X1671	LE PRAT 2 - LES CHIENS	Procédure terminée (captage public)	30/04/2007
ROCHE-BLANCHE (LA)	696	CLERMONT AUVERGNE METROPOLE AEP REG	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	726	06937X1672	LE PRAT 3 - FONTMORT	Procédure terminée (captage public)	30/04/2007
ROCHE-NOIRE (LA)	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	6901	07174X0057	PUITS DU CENDRE 0	Procédure terminée (captage public)	27/05/2009
ROCHE-NOIRE (LA)	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	6902	07174X0184	PUITS DU CENDRE 1	Procédure terminée (captage public)	27/05/2009
ROCHE-NOIRE (LA)	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	6903	07174X0185	PUITS DU CENDRE 2	Procédure terminée (captage public)	27/05/2009
ROCHE-NOIRE (LA)	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	6904	07174X0187	PUITS DU CENDRE 3	Procédure terminée (captage public)	27/05/2009
ROCHE-NOIRE (LA)	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	6905	07174X0188	PUITS DU CENDRE 4	Procédure terminée (captage public)	27/05/2009
ROCHE-NOIRE (LA)	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	6906	07174X0189	PUITS DU CENDRE 5	Procédure terminée (captage public)	27/05/2009
SAINT-MAURICE	447	EMBOUTEILLAGE SAINTE MARGUERITE	EAU CONDITIONNEE	ACTIF	8108		SMS21 (SOURCE MARGUITA)	Procédure cap. privée terminée	29/06/2023
SAINT-SATURNIN	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	989	07173X0053	FRANCON	Procédure terminée (captage public)	08/07/1993
SAINT-SATURNIN	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	990	07173X0054	MEGE	Procédure terminée (captage public)	08/07/1993
VIC-LE-COMTE	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ACTIF	1133	07181X0010	BOURBOULOUX 4	Procédure terminée (captage public)	05/05/2009

Nombre: 18

Commune desservie	Code Gestionnaire	Gestionnaire	Usage	Code SISE- Eaux du réseau de distribution	Nom du réseau de distribution	AMONT - INS - Code	AMONT - INS - Nom captage	AMONT - INS - UGE - Nom	AMONT - INS - Etat procédure
COURNOLS	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1947	COURNOLS	1028	LA GARANDIE 2 (5 LED)	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	Procédure en cours de révision
COURNOLS	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1947	COURNOLS	1029	LA GARANDIE 3 (3 LED)	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	Procédure en cours de révision
COURNOLS	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1947	COURNOLS	1030	LA GARANDIE 4 (1 LED)	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	Procédure en cours de révision
COURNOLS	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1947	COURNOLS	1112	MONNE (BOURDEVRE)	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	Procédure terminée (captage public)
CREST (LE)	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1945	SME D'ISSOIRE NORD	70	ROULLAS BAS (GALERIE)	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	Procédure terminée (captage public)
CREST (LE)	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1945	SME D'ISSOIRE NORD	2590	FORAGE DE ROULLAS BAS	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	63	VACHERON	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	65	BOILOT BAS 1	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	66	BOILOT HAUT 2	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	67	COMMUNAUX DE LA FONTANNE	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	68	BRAVARD	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	69	CHALIMBAUD	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	342	LES 2 FRERES (NOT REDONDE)	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	351	CROIX DU CLUEL 3	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	352	CHARRIER	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	353	COUDEYRAS	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	355	LABAT (SIAEP)	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	356	COMMUNALUX BUISSON (ECHANDELYS)	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	357	FAUXPLANTAT 1,2	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	359	FIOSSON 1,2,3 (SIAEP)	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	459	PUY DE MONTMOL (LAPS)	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	498	PUITS CONF. DORE ALLIER 2 (RIVE DROITE)	SIAEP PLAINE DE RIOM	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	558	PUITS DE MONS (RIVE GAUCHE) (BEAUME)	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	685	BOUCLE DU BUISSON F1	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	692	PUITS RIVE GAUCHE DE LA DORE	SIAEP RIVE GAUCHE DE LA DORE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	823	ECHALIER ANCIEN MILIEU AMONT	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	824	ECHALIER NOUVEAU AMONT	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	825	ECHALIER ANCIEN AVAL	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	827	ECHALIER NOUVEAU AVAL	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	828	MAUCHET 1 (HAUT)	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	829	MAUCHET 2 (MILIEU)	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	830	MAUCHET 3 (BAS)	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	831	GOVERNERYRE	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	832	ARBRE BLANC	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	1054	ARGNAT (GALERIE)	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	2575	COUPAT	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	4197	PUITS CONF. DORE ALLIER 5 (RIVE DROITE)	SIAEP PLAINE DE RIOM	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	4198	PUITS CONF. DORE ALLIER 6 (RIVE DROITE)	SIAEP PLAINE DE RIOM	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	4199	PUITS CONF. DORE ALLIER 4 (RIVE DROITE)	SIAEP PLAINE DE RIOM	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	4200	PUITS CONF. DORE ALLIER 7 (RIVE DROITE)	SIAEP PLAINE DE RIOM	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	4201	PUITS CONF. DORE ALLIER 3 (RIVE DROITE)	SIAEP PLAINE DE RIOM	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	4229	RABOUGERIE 1	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	6574	BOUCLE DE BUISSON F2	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	6575	BOUCLE DE BUISSON F3	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	6576	BOUCLE DE BUISSON F4	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	6577	BOUCLE DE BUISSON F5	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	6578	BOUCLE DE BUISSON F6	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	6579	BOUCLE DE BUISSON F7	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	6580	BOUCLE DE BUISSON F8	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	6585	LES COTILLES 1	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	6586	LES COTILLES 2	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	6587	LES COTILLES 3	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	6588	LES COTILLES 4	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	6589	LES COTILLES 5	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	7048	LES GRAVIERS 1	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	7049	LES GRAVIERS 2	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	7050	LES GRAVIERS 3	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	7051	LES GRAVIERS 4	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	7052	LES GRAVIERS 5	SMEA DE LA BASSE LIMAGNE	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	8041	FIOSSON - PELLET NN1	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	8042	FIOSSON - CHABREYRAT NN3	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	8043	FIOSSON - TONNELIER NN2	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	8049	RABOUGERIE - 2	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	8050	RABOUGERIE - 3	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
LAPS	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1538	LAPS	8051	RABOUGERIE - 4	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
MANGLIEU	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	6426	MANGLIEU SALLEDES PIGNOLS	63	VACHERON	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
MANGLIEU	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	6426	MANGLIEU SALLEDES PIGNOLS	65	BOILOT BAS 1	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)
MANGLIEU	319	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	6426	MANGLIEU SALLEDES PIGNOLS	66	BOILOT HAUT 2	SIAEP DU BAS LIVRADOIS	Procédure terminée (captage public)

Commune desservie	Code Gestionnaire	Gestionnaire	Usage	Code SISE- Eaux du réseau de distribution	Nom du réseau de distribution	AMONT - INS - Code	AMONT - INS - Nom captage	AMONT - INS - UGE - Nom	AMONT - INS - Etat procédure
YRONDE-ET-BURON	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1980	SME D'ISSOIRE CENTRE	7948	DYANE - 4	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	Procédure terminée (captage public)
YRONDE-ET-BURON	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1980	SME D'ISSOIRE CENTRE	7949	DYANE - 5	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	Procédure terminée (captage public)
YRONDE-ET-BURON	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1980	SME D'ISSOIRE CENTRE	7950	DYANE - 6	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	Procédure terminée (captage public)
YRONDE-ET-BURON	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1980	SME D'ISSOIRE CENTRE	7951	DYANE - 7	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	Procédure terminée (captage public)
YRONDE-ET-BURON	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1980	SME D'ISSOIRE CENTRE	7952	DYANE - 8	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	Procédure terminée (captage public)
YRONDE-ET-BURON	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1980	SME D'ISSOIRE CENTRE	7953	DYANE - 9	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	Procédure terminée (captage public)
YRONDE-ET-BURON	332	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	1980	SME D'ISSOIRE CENTRE	7954	DYANE - 10	SME DE LA REGION D'ISSOIRE - SUEZ	Procédure terminée (captage public)

**SOURCES ABANDONNEES pour la desserte AEP d'un réseau collectif ou eau conditionnée SUR LE TERRITOIRE DU PLU (PLUi)
MOND'ARVERNE (document ARS DD63 - mise à jour mai 2025)**

Commune d'implantation du captage	Ancien Usage	Etat	CAP - BSS - Code	Nom du captage
AYDAT	ADDITION COLLECTIVE PRIVEE	ABANDONNÉ	07172X0097	PRALAN (ABA)
AYDAT	ADDITION COLLECTIVE PRIVEE	ABANDONNÉ		SOURCE YVIE (ABA)
LAPS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ABANDONNÉ	07181X0012	BENAUD (ABA)
MIREFLEURS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ABANDONNÉ	07174X0174	L'ALBARET 1 (DECONNECTÉ)
MIREFLEURS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ABANDONNÉ	07174X0175	L'ALBARET 2 (DECONNECTÉ)
MIREFLEURS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ABANDONNÉ	07174X0176	L'ALBARET 3 (DECONNECTÉ)
MIREFLEURS	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ABANDONNÉ	07174X0177	L'ALBARET 4 (DECONNECTÉ)
SAINT-MAURICE	EAU CONDITIONNEE	ABANDONNÉ		CHAPELLE OUEST
SAINT-MAURICE	EAU CONDITIONNEE	ABANDONNÉ		LA CHAPELLE
SAINT-SANDOUX	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ABANDONNÉ	07173X0050	PRADA (ABA)
SAINT-SANDOUX	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ABANDONNÉ	07173X0051	MARIE PAULE (ABA)
SAINT-SANDOUX	ADDITION COLLECTIVE PUBLIQUE	ABANDONNÉ	07173X0052	CHEIRE (ABA)
VIC-LE-COMTE	SOURCE,PUITS,FONT. A USAGE PUBLIC	ABANDONNÉ	07181X0013	BOURBOULOUX 2 (FONTAINE)
VIC-LE-COMTE	SOURCE,PUITS,FONT. A USAGE PUBLIC	ABANDONNÉ	07181X0014	BOURBOULOUX 3 (FONTAINE)
VIC-LE-COMTE	ADDITION COLLECTIVE PRIVEE	ABANDONNÉ	07174X0183	BANQUE DE FRANCE (ABA)

NOTE

*Cette note est rédigée suite à la sollicitation en mai 2025 du CAUE du Puy-de-Dôme par l'EPCI Mont d'Arverne Communauté lors de l'arrêt de son de plan local d'urbanisme intercommunal. Elle vise à apporter un regard sur les ambitions du projet en termes de qualité urbaines, architecturales et paysagères. **Ces conseils sont ainsi apportés en vue d'éventuelles adaptations dont la maîtrise d'ouvrage est libre de considérer la pertinence en regard des réglementations actuelles et des ambitions que portent les élus communautaires.** La maîtrise d'ouvrage et ses prestataires d'étude peuvent solliciter le CAUE pour continuer les échanges sur les questionnements et les pistes de dévolution proposés ci-dessus. Pour rappel, le CAUE ne fait pas partie des personnes publiques associées, mais il peut être sollicité dans le cadre de cette consultation.*

REGLEMENT ECRIT

- Il peut être utile d'indiquer les renvois vers les OAP thématiques : implantation, volume,...
- Approche par unité paysagère bienvenue bien qu'il faille préciser la carte en référence de ces prescriptions et vérifier la cohérence avec la carte des unités (OAP transitions)
- Le fait d'encastrer les volets roulants peut se justifier dans toutes les unités pour les constructions avant 1945
- Préciser le débit de fuite du SDAGE a minima
- Le seuil pour le stationnement obligatoire en zone U pour artisanat et commerces de détails est-il trop bas (30m²) ?
- Pour la création de 3 logements ou moins au-dessus d'un commerce, l'absence d'obligation de stationnement implique un report sur l'espace public. La disposition des bourgs le permet-elle ? Comment demander au porteur de projet de s'assurer d'une solution à proximité ?
- Peut-être est-il utile de fixer une limite pour les dents creuses sur les reculs potentiels pour éviter des redents parfois surprenants

ZONAGE

Remarques générales

- La question du maraichage, afin de répondre au PAT, est-il envisagé dans les zones A notamment en ce qui concerne les serres et les petits édifices liés au stockage de matériel ?

- Les zonages Us-2 qui envisagent la lutte contre l'étalement urbain interrogé par leur disposition sur certains secteurs : si ce zonage vise à limiter l'impact de l'étalement sur les silhouettes de bourg et à favoriser la Trame Verte et Bleue (« maintenir des continuités écologiques »), une pédagogie sur le choix serait intéressante à soulever et une identification des corridors en question. Le classement en zone U serait-il favorable à une réouverture des droits à construire à terme contrairement à un zonage N pour les parties réellement naturelle ?
- Authezat : questionnement sur le zonage Ac isolé à l'est de la commune étant donné la forte sensibilité paysagère (impact visuel en tout cas) de ce plateau très ouvert avec des vues profondes

CAHIERS COMMUNAUX

- Le repérage des tonnes de vignes et autres éléments patrimoniaux liés à l'agriculture serait gage d'une protection de ce patrimoine banal : les pailhats et abris des coteaux exposés au sud des communes de Saint-Saturnin et Saint-Amant-Tallende (sous le calvaire)

OAP THEMATIQUES

OAP TVB

- « Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales en privilégiant les vivaces de manière à garantir une stabilité dans le temps des aménagements extérieurs. » à préciser si les arbustes et arbres sont aussi à privilégier.
- Comment encourager la présence d'un corridor écologique au sein de la narse de Plauzat
- Comment l'OAP de Tallende participe à la restauration du corridor qui passe au Nord de la ZAE en projet ?
- La mosaïque de milieux serait une piste à explorer (haie, fossés large, serve, arbre isolé...) avec une orientation des OAP et des ER pour mise en place de ces motifs, peut être en dialogue avec les Mesures Agroenvironnementales

OAP transitions

- Cette OAP intègre de nombreux éléments qui viennent préciser ou amender le règlement écrit voire sont prescriptifs au-delà du règlement, les renvois entre les deux documents sont nécessaires.
- Pour encadrer la promotion privée, la notion d'espaces collectifs peut être intégrée à espaces publics à la page 28 de l'OAP transitions
- L'intégration de la dé-densification bâti est un enjeu majeur des centre-bourg, les gains d'habitabilité notamment par les créations des vues sur espace public peuvent amender cette orientation
- Schéma de principe sur la parcelle en drapeau : en OAP ce qui génère une prescription souple du fait de la compatibilité. L'instruction sera de fait plus délicate mais ouvre la porte à des discussions, notamment dans le cas de la densification des zones diffuses.
- Page 22 : retirer le stabilisé des solutions perméables et le remplacer éventuellement par sable compacté
- Page 51 : repérer au zonage L.151-19 les éléments patrimoniaux type édifice agricole isolé

OAP SECTORIELLES

Ce travail a pour but de qualifier les OAP, dans le cadre de cet arrêt et dans les évolutions à venir du document PLUI et des processus propres à chaque opération urbaine. Cette analyse fait suite à des visites de terrain réalisées en 2022.

UN MEILLEUR CADRE DE VIE POUR LES HABITANTS FUTURS : loin de vouloir imposer des prescriptions techniques, il s'agit d'offrir une organisation urbaine vivable : FAIRE DENSE NÉCESSITE DE FAIRE ENCORE MIEUX, c'est-à-dire d'apporter de la réflexion aux organisations futures (habitat, activités, commerces) ; l'organisation spontanée individuelle ne fonctionnant que rarement pour construire un cadre collectif et individuel satisfaisant.

REMARQUES GENERALES

- La disparition du polygone d'implantation au bénéfice des « implantations possibles » suppose un risque dans l'assurance d'offrir une qualité de vie aux habitants. Le figuré linéaire questionne quant à son interprétation : façade principale, faitage.
- Stationnement mutualisé : préciser le 100% perméable sauf PMR
- Définir le front bâti de qualité (avec des exemples à minima)
- Un profil type par niveau de hiérarchie des voies permettrait d'encadrer l'impact des infrastructures tout en assurant un niveau de confort pour les usagers
- Le qualificatif parking mutualisé pourrait s'élargir à la qualité d'un petit espace public pouvant accueillir d'autres usages (fraicheur, assise,...) outre la fonction de stationnement : cet élargissement pourrait utilement servir la qualité des projets afin d'utiliser ces espaces comme des lieux de transition entre privé et public sans le limiter à un simple stationnement monofonctionnel.
- Certains ténements en zone U pourraient bénéficier d'OAP en l'état de notre connaissance de terrain
- Certains ilots en cœur de bourg pourraient bénéficier d'OAP (voir les études urbaines en cours à Mirefleurs, Saint Maurice, Le Crest)

REMARQUES PAR SITE

- **AYDAT**
 - Site de la roche :
 - Compléter la haie par de la strate arbustive caduque en s'inspirant des essences locales
 - Parking du Lac
 - « Espace d'aménagement futur » : notion à développer, opposée au principe du projet du CD63 et à la qualité agricole et environnementale du site
 - Protection des milieux à intégrer : prairie xérophile notamment (attente étude cd63)
 - La Prada Haute
 - Incohérence entre hauteur 4m et 6m
 - Encadrer les terrassements
 - Cassière Sud
 - OAP plus généreuse que la précédente ce qui peut s'expliquer par le contexte urbanisé du quartier
 - Implantation en peigne dans la pente
 - Site sensible car ouverture paysagère sur le lac, dans un contexte d'urbanisme diffus avec maison individuelle en RDC ou R+1

- Limiter la profondeur des dessertes pour privilégier une sorte de placette en entrée de parcelle comme évoqué dans OAP transition et dans le règlement
- Proposer un maillage de plantation arbustives de type haie libre parallèle au courbe de niveau visant à retenir les eaux de ruissellement et à atténuer la présence des édifices dans le paysage
- **BUSSÉOL**
 - Chemin des Combes
 - Site en pente avec forte présence paysagère : Avoir un système en terrasse pour limiter la longueur des voies et les terrassements
 - Privilégier des accès séparés par de petites placettes depuis le sud et le nord avec un lien piétonnier entre les deux
 - Privilégier un système de quinconce pour les implantations et le respect de l'intimité
- **CHANONAT**
 - Le Bourg
 - Difficulté d'accès à cet espace du fait de sa morphologie
- **LA ROCHE BLANCHE**
 - Porte de Donnezat
 - Important ténement foncier en extension avec mixité fonctionnelle
 - Forte sensibilité urbaine (nouveau équilibre urbain en construction) et paysagère (en frange urbaine) avec programme de grande ampleur ; la localisation en entrée de bourg sur des terres agricoles accentue la sensibilité du projet
 - Définir les objectifs de qualité de requalification de la RD avec notamment l'inclusion des modes actifs
 - Inclure les parcelles agricoles au périmètre OAP pour appuyer la nécessité de recomposer un paysage de bosquets au-delà des surfaces urbanisables (envisager une TA majorée si besoin)
- **LA ROCHE NOIRE**
 - Le Pato
 - Il est nécessaire sans doute de prévoir un système de gestion des eaux en bas de la pente pour la partie la plus au Nord
 - Une jonction piétonne vers la RD81 serait intéressante pour le lien vers le bourg et l'école
 - Terrain avec pente marquée qui suppose une problématique de gestion des déblais remblais in situ
- **LA SAUVETAT**
 - Rue de la poste
 - Cette OAP bénéficierait de périmètre d'implantation pour assurer un cadre de vie de qualité pour les habitants (intimité notamment depuis les maisons rue du Tabot, vue, ombrage) et le respect du contact avec un tissu plus dense de centre-bourg
 - Assurer les alignements sur la rue du Tabot pour une partie des façades (garage, annexes) avec un accès de plain-pied à la rue afin d'éviter les talus ou les soutènements conséquents OU assurer une contre-allée perméable en contrehaut du muret avec un seul accès commun pour éviter des terrassements sur la rue du Tabot (depuis le stationnement mutualisé avec accès depuis rue du chemin haut idéalement)
 - L'angle du stationnement mutualisé doit pouvoir accueillir un travail de végétalisation
 - Assurer une traversée piétonne en frange est du site ou de manière centrale pour assurer une transparence à l'ilot et éviter la situation d'impasse piétonne

- **LAPS**
 - La Goutelle
 - Étendre l'espace végétalisé collectif dans le vallon humide pour le préserver d'aménagement
 - Entrée sud de Benaud, passage en zone U d'une zone AU pour un site à fort impact sur le paysage en entrée de village
- **LE CREST**
 - La Belette
 - Le muret de soutènement en partie basse constitue un patrimoine agricole vernaculaire peut être signaler pour être préserver et conforter (soutènement)
 - Le Terrier
 - Se questionner sur un accès viaire en partie haute sans lien avec le bas pour minimiser les terrassements
 - La Choprière
 - La réalisation d'une voirie interne traversante (d'autant plus avec la faible densité ambitionnée) est à questionner étant donné les voiries en place et la faible étendue de la parcelle. Une desserte par les voies existantes semble favoriser l'opération. Le chemin piétonnier peut lui être maintenu pour faciliter les parcours vers l'école
 - Densité faible à faire évoluer étant donné la localisation favorable du site
- **LES MARTRES DE VEYRE**
 - Largealle
 - En continuité du quartier des Loubrettes, la qualité du sous-sol est ici à questionner
 - Préciser au plan le phasage
 - La sagne
 - Localisation en extension urbaine sur un coteau au nord : très forte sensibilité paysagère et environnementale, avec un programme d'habitat d'ampleur
 - Étant donné l'échelle du projet, des espaces publics de type placettes à la jonction des rues sont à envisager à l'instar de celui proposé en partie haute
 - Préciser au plan le phasage
- **MIREFLEURS**
 - la Treille
 - Site en extension, assurer la végétalisation par une pré plantation des limites par une haie vive
 - Disposer les systèmes alternatifs des eaux pluviales en partie basse
- **ORCET**
 - Voie romaine
 - Un chemin transversal serait nécessaire pour la transparence piétonnière de l'ilot
 - La présence de talus important peut appuyer le projet d'implantation tout en préservant les arbres en place qui seraient utilement indiqués au plan OAP
 - Une mise à distance avec un accompagnement paysager entre le développement urbain proposé et la maison de maître est à envisager
- **SAINT-AMANT-TALLENDE**
 - La Chapelle
 - Préciser au plan le phasage
 - Le pré des Sœurs

- Développement au sein d'un tissu pavillonnaire, le projet vient recréer une transparence piétonne, des liens supplémentaires pourraient être créés vers la rue Pasteur pour rejoindre les équipements publics
- La parcelle 195 au nord-ouest peut être intégrée pour la desservir
- Rue des Meuniers
 - La topographie marquée de ce coteau pâturé au sein d'un tissu pavillonnaire contraint fortement l'opération
 - La logique d'intégration des voiries dans la pente doit être le plus doux et privilégier un accès le plus haut possible dans la rue des Meuniers pour ensuite desservir le cœur de la parcelle en suivant les courbes de niveau en inversant la forme en L proposée dans l'OAP
- **SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER**
 - Le stade
 - En extension urbaine et en discontinuité.
 - Le programme à destination des seniors pose question vis-à-vis de l'isolement du site et des distances au service
- **SAINT-MAURICE**
 - Le stade
 - Programme imprécis
 - Isolement du site imposant des trajets en VL pour tout déplacement
 - Le programme à destination des seniors pose question vis-à-vis de l'isolement du site et des distances aux services
- **SAINT-SANDOUX**
 - Notre dame des près
 - La conservation du muret en tout ou partie serait un gage d'intégration du projet avec une desserte nord et sud pour limiter à un seul percement le muret
- **SAINT-SATURNIN**
 - Clos d'Issac
 - Forte sensibilité de ce site avec un patrimoine inscrit aux MH
 - Un travail sur la typologie et un espace public en lien avec la rue et une interface avec le bâti classé qualifierait le projet
- **TALLENDE**
 - Cheir'Activités 2
 - Extension urbaine en frange urbaine en rupture dans le paysage, avec une topographie marquée avec programme d'activités conséquents
 - Forte sensibilité paysagère étant donné l'étendue du programme
 - Voir le lien avec la TVB et l'OAP thématique liée
 - Chemin de Morat
 - Importante zone d'extension urbaine en rupture avec la silhouette du bourg notamment pour l'excroissance à l'Est, avec une géométrie se basant sur une approche d'opportunité parcellaire renforçant cette rupture dans le paysage
- **YRONDE-ET-BURON**
 - Comparu
 - En extension urbaine sur un terrain en pente marquée avec forte présence dans le paysage, venant déstructurer la silhouette du bourg sans logique apparente si ce n'est l'opportunité foncière. À minima préciser des logiques d'implantation répondant aux contraintes topographiques.

Par mail



**CCI PUY-DE-DÔME
CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE**

Mond'Arverne
Communauté

24 JUL. 2025

COURRIER «ARRIVÉ»

Pour Information

PRESIDENT
P. BRUN
A. DESFORGES

SE FARGUES

Pour Instruction

J. COUJ
K. ENJOURAS

Pôle Développement des Entreprises
& des Territoires – Appui aux Territoires
PR - 2025 - 011

MOND'ARVERNE COMMUNAUTE
Monsieur Pascal PIGOT
Président
ZA de Prat de Serre
63960 VEYRE-MONTON

Clermont-Ferrand, le 21 juillet 2025

**Objet : PLUi de Mond'Arverne – Elaboration - Avis de la CCI Puy-de-Dôme
Clermont Auvergne Métropole**

Monsieur le Président,

Nous avons bien reçu le 27 avril 2025 votre courrier daté du 25 avril 2025 concernant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mond'Arverne Communauté pour lequel vous consultez la Chambre de Commerce en tant que personne publique associée.

Lors de l'examen attentif du présent dossier, nous avons constaté à travers le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la volonté politique de Mond'Arverne Communauté de travailler sur les 4 axes suivants :

Axe 1 - Un territoire vécu et attractif

Notamment à travers les orientations qui visent à valoriser les centres-bourgs pour renforcer l'attractivité des communes (Orientation 1.2) en renforçant le dynamisme de l'appareil commercial dans les centralités ;

Axe 2 - Un territoire solidaire et connecté

Axe 3 - Un positionnement économique à conforter

Notamment à travers quatre orientations qui visent à :

- Promouvoir les ressources du territoire et les savoir-faire locaux (artisanat) dans une perspective de qualité et de rayonnement (Orientation 3.1) ;
- Structurer et qualifier une offre touristique durable (Orientation 3.2) ;
- Soutenir et promouvoir le développement d'un tissu économique de proximité au sein des pôles de vie et des centralités (Orientation 3.3) ;
- S'engager dans une restructuration de l'offre au sein des zones d'activités (Orientation 3.4).

Axe 4 - Un territoire durable et résilient

La Chambre de Commerce et d'Industrie ne peut que partager les objectifs de ces 4 axes et les orientations qui en découlent.

Le territoire de Mond'Arverne Communauté (27 communes et 41.032 habitants en 2022) souhaite aussi profiter de son positionnement à proximité immédiate de la métropole clermontoise, qui lui confère une attractivité résidentielle certaine. A ce titre, le SCoT et le PLH ont fixé, au préalable, des objectifs de croissance résidentielle auxquels le PLUi Mond'Arverne doit se conformer.

Ainsi, l'enjeu, transcrit dans le PADD, pour les 10 ans à venir est de permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en veillant à assurer un développement maîtrisé et équilibré du territoire, au service du cadre de vie et de ses habitants. Une volonté qui s'accompagne d'un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

A l'horizon 2034, l'objectif serait donc d'atteindre près de 45.700 habitants, soit une progression de l'ordre de 0,8 % par an, en se basant sur les projections de l'INSEE.

Pour accompagner cette évolution, la programmation résidentielle nécessitera la réalisation d'environ 2 800 logements d'ici 2034, soit une production de 215 à 220 logements par an.

En matière d'aménagement foncier, ceci se traduirait par une consommation foncière de 140 hectares sur la période 2022-2034, soit une consommation moyenne de 11 hectares par an.

Aussi, pour atteindre cet objectif démographique et ceux fixés dans le PLH et le SCoT, il convient à travers le présent PLUi de mettre en place toutes les conditions favorables au maintien et à l'accueil de nouvelles populations.

Ces conditions favorables passent par :

- Une offre de logements adaptée, en quantité et qualité, afin de satisfaire les besoins en logements des ménages actuels et futurs (retenir les jeunes, accueillir de jeunes ménages ...). Le tout en veillant à une gestion économe de l'espace, privilégiant la densification, la lutte contre la vacance et la réhabilitation de logements existants ;
- Une valorisation des centres-bourgs pour renforcer l'attractivité des communes (réaménagement des espaces publics et les lieux de vie, valorisation du patrimoine architectural local, dynamiser et renforcer le commerce ...) ;
- Une offre d'équipements et de services à la population (médiathèque, équipements sportifs, offre culturelle ...) ;
- Une offre d'activités pourvoyeuses d'emplois en s'appuyant sur l'artisanat, les savoir-faire locaux, les producteurs locaux et les activités du tourisme (hôtellerie, restauration ...) liées aux 3 pôles d'excellence : site du lac d'Aydat (porte d'entrée Sud UNESCO), site de Gergovie et les sites arvernes (histoire & patrimoine) et le Val d'Allier-Comté (voie verte ...).

- Une offre de petites entreprises, commerces et services de proximité qu'il convient de maintenir dans les villages ainsi que dans les grandes centralités marchandes identifiées au DAAC (Saint-Amant-Tallende – Saint-Saturnin, Les Martres-de-Veyre et Vic-le-Comte), mais aussi au sein des 11 zones d'activités existantes (près de 2.000 emplois).

Autant de conditions qui ne pourront être remplies sans un aménagement urbain et des disponibilités foncières adaptées et suffisantes.

A noter que sur Vic-Le-Comte, le programme « Petite Ville de demain », dont la commune est lauréate, devrait faciliter la mise en œuvre de cette stratégie de revitalisation pour les 10 ans à venir. Mais d'autres communes de Mond'Arverne ne disposent pas de cet outil programmatique.

Concernant les zones d'activités existantes, celles-ci représentent aujourd'hui environ 100 ha (soit 0,3 % de la superficie du territoire) et ont pour vocation d'accueillir des entreprises industrielles, artisanales ou tertiaires. Malheureusement, et alors que la Communauté de communes a été labellisée Territoire d'Industrie, la commercialisation de ces zones d'activités est terminée et Mond'Arverne Communauté n'a plus de foncier économique immédiatement disponible pour répondre aux besoins des entreprises locales en termes de développement d'activités, ni pour implanter de nouveaux projets exogènes.

Malgré un flux constant de demandes d'entreprises (40 contacts environ par an), le foncier économique disponible et inscrit au SCoT n'a pas été préservé et la Communauté de communes a accepté de réduire la surface des Zones d'Activités d'Intérêt Local (ZACIL) de 64,5 hectares à 45,5 hectares soit une réduction de 19 hectares (cf. modification n°8 du SCoT adoptée le 26 juin 2024).

Sans compter, toujours dans cette modification n°8 du SCoT, la suppression de l'extension de 5,5 ha de la ZACIL « Les Meules » à Vic-Le-Comte, initialement prévue pour accueillir des activités artisanales et de la petite industrie.

A ce titre, la CCI avait déjà alerté les élus en 2024 lors de la modification n°8 et avait rendu un avis très réservé sur la réduction de l'extension de 5,5 ha de la ZACIL « Les Meules » à Vic-Le-Comte, ville-centre en expansion, de 5.325 habitants (INSEE 2023), inscrite au programme « Petite Ville de demain ».

Extrait du courrier daté du 19 février 2024 :

« En effet, la CCI doute fortement de la pertinence de réduire le foncier économique disponible (5,5 ha), d'ores et déjà inscrit au SCoT, sur la commune de Vic-Le-Comte, qui pourrait bénéficier d'un essor lié à de nouvelles demandes d'implantations, dans le sillage de l'arrivée de l'imprimerie de la Banque de France. Cette modification, en supprimant toutes réserves foncières risque, ainsi de condamner radicalement le développement d'entreprises locales et l'accueil de nouvelles entreprises artisanales et de petite industrie sur le territoire de Mond'Arverne Communauté. »

Le projet d'extension (6 ha environ) de la Banque de France sur le site de Longues a, certes, été inscrit dans la liste des Projets d'Envergure Nationale ou Européenne (PENE) et n'entre pas dans l'enveloppe de consommation foncière de Mond'Arverne Communauté. Mais qu'en sera-t-il des autres projets susceptibles d'émerger sur ce territoire labellisé Territoire d'Industrie, dont l'ambition affichée est de renforcer le développement des activités industrielles ?

Aujourd'hui, le projet d'extension (12 ha) de la ZACIL « Cheiractivités 2 » à Tallende inscrit au SCoT, constitue la seule réserve foncière pour l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire de Mond'Arverne. Pour les 10 ans à venir, et malgré tous les efforts de densification ou requalification qui pourront être entrepris, cette extension de 12 ha paraît bien faible par rapport aux demandes des entreprises, à la consommation foncière moyenne constatée sur le territoire de 2017 à 2021 d'environ 5 ha par an et aux projets Territoire d'Industrie.

Au regard de l'ensemble des éléments précédemment exposés, la Chambre de Commerce et d'Industrie Puy-de-Dôme Clermont Auvergne Métropole souhaite à nouveau interpeller les élus de Mond'Arverne Communauté sur les impacts à long terme de telles décisions. Préparer l'avenir en matière de foncier économique, ne signifie pas accepter la réalisation de projets à n'importe quelles conditions. Mais c'est déjà se donner l'opportunité d'étudier les projets qui se présenteront. Un levier essentiel à préserver pour pouvoir envisager la mise en œuvre des objectifs stratégiques énoncés dans le PADD.

Aussi, en lien avec ce sujet de préservation du foncier économique disponible, la Chambre de Commerce et d'Industrie Puy-de-Dôme Clermont Auvergne Métropole émet un **avis défavorable** sur le Plan Local d'Urbanisme de Mond'Arverne Communauté.

Nous restons, toutefois, à votre disposition pour échanger avec vous sur l'avenir d'un foncier économique au service de l'emploi et du développement des entreprises de votre territoire.

Le Président,



Claude BARBIN

Pôle Education
Patrimoine et Habitat

Direction de l'Habitat
et du Cadre de Vie

Mond'Arverne
Communauté

25 JUL. 2025

COURRIER «ARRIVÉ» A. DESFORGES

MONSIEUR PASCAL PIGOT
PRESIDENT
MOND'ARVERNE COMMUNAUTE
ZA LE PRA DE SERRE
63960 VEYRE-MONTON

Pour Information

PRESIDENT

P. BRUN

SC FARGUES

Pour Instruction

K. ENSOURAS

J. COLIN

Affaire suivie par Anne-Marie REILLES
Chargée de mission observatoire et planification
☎ 04 73 42 76 84
✉ : anne-marie.reilles@puy-de-dome.fr

Clermont-Ferrand, le 21 JUL 2025

Objet : Avis sur le projet de PLUI de Mond'Arverne Communauté
P.J. : Annexe à la délibération du 7 juillet 2025

Monsieur le Président,

Par la présente, je fais suite à votre sollicitation pour connaître l'avis du Département concernant votre projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

En tant que personne publique associée aux documents de planification, le Département est vigilant au projet de développement des territoires, permettant à la fois l'accueil de tous les publics, l'attractivité des centres bourgs mais également la protection de la biodiversité et des milieux humides.

A la suite de l'analyse de l'ensemble des documents présentés dans le cadre de cette élaboration, la Commission Permanente, en date du 7 juillet 2025, a donné un avis favorable avec réserves et observations. Aussi, vous trouverez en pièce jointe la délibération précisant les motifs invoqués qui ont conduit à la décision du Conseil départemental.

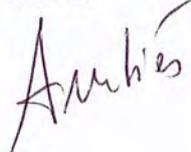
Dans le cadre de notre travail collaboratif, les différents services restent mobilisés pour vous accompagner dans la mise en œuvre de vos projets et études.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

La Vice-présidente du Conseil départemental
en charge de l'Habitat et du Logement,
de l'Education et des Collèges



Isabelle VALLÉE



HAUT LIEU TECTONIQUE
CHAÎNE des PUYs
FAILLE de LIMAGNE



unesco
Site du patrimoine mondial

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026



Annexe 1 :

Commission permanente du 7 juillet 2025

**Avis sur l'arrêt du plan local d'urbanisme intercommunal
de Mond'Arverne Communauté**

Le conseil communautaire de Mond'Arverne Communauté a arrêté, par délibération du 24 avril 2025, le projet de plan local d'urbanisme intercommunal. L'intercommunalité a sollicité l'avis du Département du Puy-de-Dôme dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Certaines orientations du document de planification peuvent avoir une incidence sur des politiques menées par le Département (reconquête des centres-bourgs, habitats plus durables et moins consommateurs d'espaces, diversité écologique, voirie, etc.).

Le Département tient à souligner le travail conséquent qui a été mené afin d'élaborer ce document de planification à l'échelle des 27 communes. Il apparaît dans le PADD la volonté de vouloir s'inscrire dans les enjeux à venir d'adaptation au changement climatique, de sobriété foncière, de nature en ville, ou encore de parcours résidentiel pour tous.

Le projet de la collectivité repose sur 4 axes :

- Un territoire vécu et attractif ;
- Un territoire solidaire et connecté ;
- Un positionnement économique à conforter ;
- Un territoire durable et résilient.

Après consultation du PLUI, le Département émet **un avis favorable avec les réserves et les observations suivantes.**

Concernant l'assainissement collectif et l'eau potable :

- *Observations :*

Les communes d'Olloix (lotissement le Loup) et d'Yronde et Buron (bourg) possèdent des stations vieillissantes qui nécessitent des travaux. Ces derniers devront être entrepris avant le développement de l'urbanisation.

La situation globale de l'alimentation en eau potable en période d'étiage reste tendue sur le SIAEP du Bas Livradois : Laps, Pignols, Sallèdes et Manglieu. Aussi, cette problématique doit être prise en compte dans le développement de l'urbanisation sur ces communes.

Concernant l'urbanisation et le zonage :

De manière globale, l'urbanisation (hors OAP) reste resserrée et les efforts de limitation de consommation de l'espace ont bien été pris en compte.

- *Observations :*

- Toutefois, quelques petites extensions sont présentes avec notamment des fonds de parcelles constructibles qui devraient être reclassées en zone N ou A (cf. note technique par commune) ;
- La zone US pour limiter la constructibilité en raison d'un risque (naturel, technologique, d'étalement urbain, d'accès à l'eau potable) est intéressante mais il existe une difficulté de compréhension du risque entre le règlement écrit et le zonage. Il est proposé d'indiquer dans le zonage le type de risque pour améliorer la lecture ;

- Plusieurs études urbaines sont en cours à Mirefleurs, Saint-Maurice, Le Crest avec des enjeux de centre-bourg. Certains îlots en cœur de bourg pourraient donc bénéficier d'OAP indiquant les principes d'aménagements attendus.

Concernant les OAP sectorielles par commune :

Il est souligné que les OAP réalisées sont de bonne qualité permettant de comprendre correctement les orientations souhaitées dans les aménagements. La majorité des OAP sont en densification ce qui permet de gérer l'intensification urbaine.

Il est également intéressant d'avoir demandé au sein des OAP :

- ✓ une mixité sociale avec des attentes en production de logements sociaux (en location ou accession) ;
- ✓ une diversité des formes d'habitat avec le développement de l'habitat groupé ou intermédiaire ;
- ✓ un travail sur les connexions/cheminements avec une bonne intégration dans le réseau viaire existant, des propositions de stationnement mutualisé ;
- ✓ l'intégration des lisières végétales notamment pour gérer l'impact de l'OAP sur le paysage et la conservation des arbres/haies pour favoriser l'intégration paysagère.

- *Observations :*

- Certaines OAP de grande envergure sont en extension et en entrée de ville ce qui ne correspond pas aux attentes de limitation de l'étalement urbain déclinées dans le PADD ;
- Certaines OAP proposent des capacités de logements très importantes alors qu'elles sont positionnées comme des communes plutôt rurales/périurbaines et que le PADD indique un développement plutôt axé sur les pôles de vie ;
- La matérialisation, sur les schémas, des implantations bâties ne reflète pas l'attente d'un habitat groupé ou intermédiaire mais donne une impression d'habitat individuel. Il est donc proposé d'utiliser des polygones à la place des lignes et de les accoler quand ils correspondent à de l'habitat groupé ;
- Les OAP, quand elles sont en position de transition avec le bâti ancien, devraient proposer principalement de l'habitat avec de la mitoyenneté ;
- L'orientation du bâti est difficile à comprendre ou parfois opposée au reste du quartier ;
- Pour les stationnements mutualisés, il serait intéressant d'indiquer dans l'OAP qu'ils soient 100% perméables (sauf PMR) et la vocation de ces espaces pourrait être élargie et être conçue comme des lieux de lien social, type placette.

Les différentes observations des OAP sont décrites dans la note technique par commune.

Concernant les OAP thématiques :

Les trois OAP thématiques lisières, trame verte et bleue (TVB) et transition, permettent de répondre aux enjeux du territoire de Mond'Arverne Communauté et apportent un gage de qualité dans les choix d'urbanisation. Certains éléments apportés sont de grande qualité et bien détaillés.

- *Observations :*

- Pour la TVB, les cartes sont peu lisibles et il est difficile de situer correctement les corridors écologiques. Il serait pertinent de réaliser des cartes à l'échelle communale ;

- Il s'agirait également dans la TVB, d'identifier la présence d'un corridor écologique permettant le lien avec la narse de Plauzat ;
- Pour l'OAP transition, dans la partie sur l'urbanisme favorable à la santé, elle pourrait être compléter avec :
 - l'intégration de la dé-densification du bâti des centres-bourgs, notamment par les créations des vues sur espace public,
 - des éléments en lien avec la mobilité douce qui contribue aussi à l'amélioration de la santé ;
- Pour l'OAP transition, dans la partie sur les paysages, des coupures d'urbanisation pourraient être ajoutées entre La Sauvetat et Authezat ; entre Veyre-Monton et Les Martres-de-Veyre ; entre Le Crest et Tallende et entre Corent et Longues.

Concernant les cahiers communaux :

Le repérage des tonnes de vignes et autres éléments patrimoniaux liés à l'agriculture serait gage d'une protection du patrimoine banal : pailhats et abris des coteaux exposés au sud des communes de Saint-Saturnin et Saint-Amant-Tallende (sous le calvaire).

Aussi, il est proposé d'ajouter du repérage du petit patrimoine agricole et repérer au zonage L.151-19 les éléments patrimoniaux de type édifice agricole isolé.

Concernant l'accueil et l'habitat des gens du voyage :

Le territoire de Mond'Arverne Communauté a réalisé un travail très important pour la régularisation des familles de voyageurs et pour trouver des solutions à des situations parfois très complexes et répondre aux attentes du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage. En effet, l'ensemble des situations a quasiment été pris en compte.

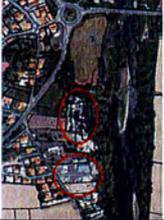
Il est à souligner tous les efforts menés depuis de nombreuses années et le partenariat engagé avec le Département et l'AGSGV.

- *Réserves :*
 - Aire de grand passage à Vic-le-Comte : dans le cahier communal il est indiqué une possibilité de construction à 50 m². Il est demandé d'encadrer cette constructibilité pour éviter les dérives. Il faudrait la limiter aux besoins en équipement de la structure (espaces sanitaires, local poubelles, etc).
 - Dans le règlement écrit :
 - Intégrer en p.6, point 3, dans le tableau, la commune de Tallende non mentionnée ;
 - Autoriser les habitations en zonage Nh afin d'être cohérent avec les cahiers communaux où sont indiquées les règles de constructibilité ;
 - Harmoniser et augmenter les surfaces de constructibilité à 80 m². En effet, les surfaces proposées de 50 m² ou 60 m² selon la commune sont trop faibles pour correspondre aux besoins de certaines familles. De plus, ces surfaces risquent de mettre en péril le projet sur Vic-le-Comte (secteur du Macharat) qui a été travaillé sur la base de 80 m² correspondant au PLU en vigueur et à la 1ère version du PLUi de 2024 ;
 - Définir sur quelle unité on doit appliquer les surfaces constructibles : à l'unité foncière ou à la parcelle.

- *Observations :*

- Pour les situations encore non régularisées, les services du Département et l'AGSGV63 restent à la disposition de la collectivité pour étudier les différentes possibilités d'accompagnement et notamment de travailler des relocalisations :

Les Martres-de-Veyre :

	<p>Les parcelles ZM 56 à 60 Zonage N</p> <p>Les parcelles ZM 183,169, 219, 256 Zonage Aa-1*1, occupée par des forains</p>
	<p>La parcelle ZO72 Zonage A</p>

Mirefleurs :

	<p>Les parcelles ZB143 et 144 Zonage N</p>
--	--

- Dans le règlement écrit, l'activité de stockage de ferraille dans la zone Nh/Ah n'est pas prise en compte. Il est proposé d'intégrer la possibilité de plate-forme de stockage de 100 m² si la personne a une auto entreprise d'activité de ferraille (exemple d'autres PLUI-H) ;
- Dans la légende des zonages, le règlement et les cahiers communaux, la zone Nh indique les occupants « gens du voyage » et non sa destination. Il serait plus opportun de définir la zone Nh comme zone naturelle à vocation d'accueil de résidences mobiles et démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et d'enlever le terme gens du voyage ;
- Dans les cahiers communaux, les personnes concernées par les projets d'habitat sont déjà sédentaires ; il ne s'agit donc plus de processus de sédentarisation. Il est proposé d'enlever le terme de sédentarisation.

Concernant les accès des OAP sur les routes départementales :

- *Observations :*

De nombreuses OAP ont un ou plusieurs accès sur les routes départementales avec la création de nouveaux carrefours. C'est notamment le cas pour l'OAP Porte de Donnezat à La Roche-Blanche qui prévoit 4 points de connexion sur la RD120 et un réaménagement de cette voie en rue urbaine.

Il est donc rappeler les informations suivantes :

- ✓ Les nouveaux aménagements d'accès sur les routes départementales seront à la charge de l'aménageur et non du Département ;

- ✓ Les services du Département devront être associés en amont des projets et les aménagements réalisés ne doivent pas amener des problèmes de sécurité.

Concernant les aires de covoiturages :

- *Réserves :*

Le Département gère l'aire de covoiturage de Pont Henry (aire à cheval entre Veyre-Monton et La Sauvetat, sortie n°6 de l'A75). Une étude de faisabilité est actuellement en cours sur cette aire pour développer un projet innovant intégrant des petits services (exemple conciergerie, etc.).

- Cette aire est dans un zonage agricole non constructible ce qui peut compromettre la réalisation de ce projet. Aussi, il est demandé de modifier le zonage et d'inscrire l'aire de covoiturage en zone Um*p comme l'aire de covoiturage du Crest ;
- De plus, il s'agira d'intégrer également les communes de Veyre-Monton et La Sauvetat dans le règlement écrit en p.7.

Concernant le parking déporté d'Aydat :

- *Réserves :*

L'OAP crée une confusion entre 2 projets aux desseins différents, et les intentions de l'un pourraient nuire à la concrétisation de l'autre.

Les orientations à long-terme de l'OAP sont décorrélées du projet d'aménagement de stationnement. Le futur parking répond à une volonté de maîtrise des stationnements touristiques, mais n'a pas vocation à soutenir un projet urbain perfectible.

L'ouverture à l'urbanisation dans la zone 2AU avait reçu lors du 1^{er} arrêt des remarques des PPA et pourrait donc fragiliser la réalisation du projet d'aménagement du parking déporté du lac. Par conséquent, il est demandé :

- le retrait de la partie sud du site, charge à l'EPCI d'en préciser les intentions dans une autre OAP ;
- une réduction sensible du zonage Ut-p sur la partie nord - autour des 2 poches de parking - pour refléter les évolutions issues de la concertation avec les habitants ;
- de mettre en N ou A, l'emplacement de l'aire de pique-nique qui ne nécessite pas d'aménagements poussés.

Il est rappelé, comme dans l'avis du Département du 28 novembre 2023 lors du 1^{er} arrêt, que le zonage et les aménagements à venir doivent rester garants de la préservation de cet espace à forte valeur ajoutée à proximité du lac et dans la zone UNESCO.

Concernant la voie verte Via Allier :

- *Réserves :*

Sur le secteur d'Authezat, il est prévu le franchissement du Charlet et la traversée du domaine de Chadieu qui nécessitent des travaux, or la zone naturelle protégée Np est incompatible avec la réalisation de l'ouvrage de franchissement du Charlet et les aménagements prévus. Aussi, il est demandé de mettre en N ce secteur et, de manière générale, l'ensemble du tracé afin de pouvoir réaliser les travaux de cet équipement.

- *Observations :*

Le tracé de la Via Allier vient parfois traverser ou passer aux abords d'autres aménagements (notamment la coulée verte et le projet photovoltaïque aux Martres-de-Veyre), il est donc rappelé que ces aménagements doivent bien prendre en compte le tracé de la voie verte.

Les services du Département se tiennent à la disposition de la collectivité pour les travailler en amont.

Concernant les sites archéologiques :

- *Réserves :*

> **Plateau de Gergovie :** il est demandé de retirer l'emplacement réservé n°11 à Chanonat car le Département est désormais propriétaire.

> **Plateau de Corent :**

- Il est demandé de retirer l'emplacement réservé n°8 à Corent car le Département est désormais propriétaire ;
- Des haies sont matérialisées à préserver ou reconquérir sur le zonage. Bien qu'il soit intéressant de développer le réseau de haies, une vigilance doit être apportée afin que les plantations ne détériorent pas les potentiels vestiges archéologiques.

Concernant le bien UNESCO :

- *Réserves :*

De manière générale dans l'ensemble des documents, la prise en compte du Grand Site de France Chaîne des Puys - puy de Dôme sur Aydat et Chanonat, et du futur site classé de la montagne de la Serre, n'est pas assez poussée, notamment en ce qui concerne la protection des éléments qui ont permis l'inscription du bien UNESCO. Aussi, il est demandé l'intégration de protection et de mise en valeur du patrimoine géologique dans le cadre des labellisations ou classement (bien UNESCO, montagne de la Serre, etc.) afin d'être en adéquation avec le PADD.

Ceci passe par :

- la matérialisation sur le règlement graphique du patrimoine géologique,
- l'intégration dans les dispositions générales du règlement écrit afin de protéger ces empreintes géologiques,
- l'intégration d'un chapitre dédié dans l'OAP transition/paysage.

- *Observations :*

- La mention du Grand Site de France Chaîne des Puys - puy de Dôme qui concerne entièrement la commune d'Aydat et pour partie celle de Chanonat devrait être intégrée dans l'ensemble des documents concernés ;
- La charte architecturale et paysagère de la Chaîne des Puys - faille de Limagne même si elle est bien identifiée dans les documents pourrait également être annexée au PLUI ;
- Dans l'OAP transition/paysage, au vu de l'importance de la construction en pierre sèche, notamment sur la montagne de la Serre, un focus pourrait être fait sur cette particularité ;

- Deux zones agricoles constructibles (Ac) posent question par leur taille, celle de la Garandie sur Aydat et une autre sur Cournols. Elles peuvent avoir un impact paysager important au sein du périmètre UNESCO. Leur emprise constructible pourrait être réduite.

Concernant les milieux naturels :

- *Observations :*

> Espace naturel sensible (ENS) de la forêt de la Comté :

Dans le diagnostic EIE, il n'est pas fait mention dans le texte de la réserve biologique intégrale de la Comté d'Auvergne (dans l'ENS) mais apparaît seulement dans la carte. Il faudrait donc en faire mention page 77 et 90 et considérer cet espace comme un niveau d'enjeu majeur (réserve équivalente à une réserve naturelle régionale).

> Hébergements touristiques - OAP Prada Haute – Aydat :

Des hébergements touristiques sont prévus pour compléter l'existant mais se situent sur un milieu sensible. Aussi, il est proposé d'indiquer dans l'OAP qu'il faut privilégier des structures réversibles avec une faible empreinte au sol.

Concernant le règlement écrit :

• *Observations :*

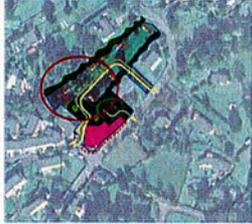
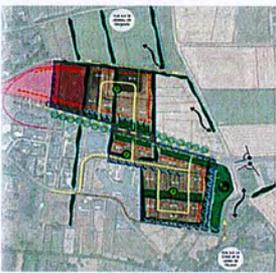
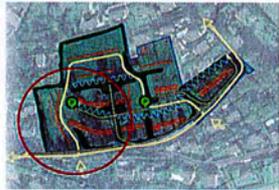
> Qualités architecturales :

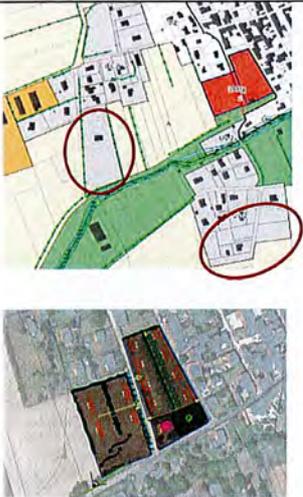
- Les façades avec des enduits gris foncé sont de plus en plus présentes, même dans des secteurs de plaines, or cette teinte est difficile à intégrer dans le paysage et avec le reste des constructions existantes. Il est donc proposé d'enlever la nuance T32 (p.10 annexe) du nuancier « Terrasses et val d'Allier » ;
- Pour les volets roulants, il pourrait être proposé qu'ils soient encastrés sur toutes les zones pour les constructions avant 1945 ;
- Pour l'implantation des constructions, il conviendrait de fixer une limite également pour les dents creuses sur les reculs potentiels car les tènements peuvent être parfois conséquents.

Aussi, le Département émet un avis favorable, avec les réserves et observations décrites ci-dessus, sur l'arrêt du PLUI de Mond'Arverne Communauté.

PLUI MOND'ARVERNE
NOTE TECHNIQUE DETAILLEE PAR COMMUNE

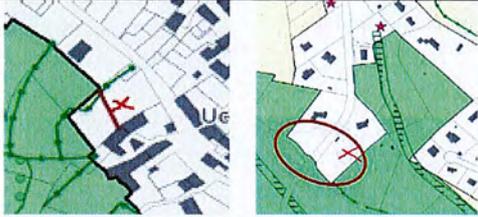
Tableau détaillé des observations par commune concernée :

Aydat	
	<p>OAP Rouillas bas Il est proposé de conserver certains arbres déjà existants (partie ouest des implantations de maisons) car cette OAP est au sein d'un îlot boisé qui se poursuit sur les parcelles au nord.</p>
Busséol	
	<p>Zonage : Il est proposé d'enlever les 2 parcelles au sud, en zone UG, car le terrain est en pente, difficile à insérer dans le paysage et apporte une impression de mitage du coteau.</p>
La Roche-Blanche	
	<p>OAP Porte de Donnezat : Cette OAP paraît disproportionnée en capacité de logements (environ 50 logements) par rapport à la commune qui n'est pas considérée comme un pôle de vie. De plus, elle a un impact paysager important depuis le plateau de Gergovie ou la montagne de la Serre qui sont des sites classés ou en intégration de classement. Aussi, il est proposé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - revoir le gabarit de l'opération sur la partie sud notamment pour ne pas pénaliser les objectifs de l'OPAH en cours et limiter l'effet d'étalement urbain (le développement d'habitat sur les franges freine les initiatives de rénovation des centres anciens et de maintien des commerces de proximité) ; - travailler les transitions avec le monde agricole car l'impact paysager est important notamment depuis le plateau de Gergovie et la montagne de la Serre ; - veiller au maintien de la sécurité des accès de part et d'autre de la RD120 avec la création de 4 points d'entrée et associer très en amont les services départementaux pour échanger sur les aménagements envisagés.
La Roche-Noire	
	<p>OAP Le Pato : Cette OAP est disproportionnée en capacité de logements par rapport à la commune (28 logements). Il existe aussi une problématique de gestion des eaux liée à la pente du site. Il est proposé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduire l'OAP à la partie la plus proche du bourg, - maintenir les 3 espaces de bosquets existants pour la rétention des eaux, - faire déboucher le cheminement piéton sur une autre rue vers le nord (vers les jardins rue de Tamia par exemple) : prévoir un emplacement réservé dédié ou utiliser l'emplacement réservé n°7 avec le passage de l'assainissement.

La Sauvetat	
	<p>Zonage : Il est proposé de réduire la zone US-2 (sensible étalement) au sud et sud-ouest et laisser en zonage A ou N pour réellement freiner l'étalement.</p> <p>OAP rue de la Poste : Cette OAP paraît importante en capacité de logements (environ 12 logements) par rapport à la commune alors qu'il y a aussi des possibilités d'accueil dans des dents creuses ou par division parcellaire sur cette commune. Il est proposé de ne conserver que la partie la plus proche du bourg, à l'arrière de l'agence postale (phase 2). De plus il est demandé de bien prendre en compte l'intégration en entrée de bourg et changer l'ordre des phases si les 2 sont gardées.</p>

Les Martres-de-Veyre	
	<p>Zonage : La rue de Longues est soumise à un fort étalement urbain. Il serait intéressant de la zoner en US*2 comme zone sensible à l'étalement.</p> <p>Zonage : Le parc vers l'école est zoné en UE. Il correspond à un parc intéressant et pourrait être en zone N pour limiter la constructibilité de ce parc tout en gardant la possibilité de réaliser des petits aménagements.</p> <p>OAP la Sagne OAP qui est en extension et d'une capacité importante alors que dans le zonage il existe encore des poches urbanisables. Il est proposé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduire cette OAP à sa partie nord car la surface est importante. La partie sud en friche/boisée qui est la plus en pente pourrait être conservée naturelle et permettre une vraie lisière ; - revoir l'orientation selon la topographie et notamment la gestion du coteau ; - ajouter un espace de parking mutualisé pour la partie nord du projet.

Mirefleurs	
	<p>Zonage : La parcelle derrière l'école est entièrement constructible alors que le parc en fond de parcelle est intéressant et contribue à la ceinture verte du bourg. Il est proposé de le mettre en zone N pour le maintenir inconstructible.</p> <p>OAP La Treille Cette OAP est en extension, en entrée de bourg, au contact des parcelles agricoles. Il est proposé d'élargir la bande tampon afin de traiter plus facilement la lisière et d'éviter un effet trop linéaire.</p>

		Olloix
		<p>Zonage : Il est proposé de réduire dans la profondeur la zone Uc à l'ouest du bourg ainsi qu'au sud et de les laisser en zone N pour éviter sa densification et stopper l'étalement.</p>

		Saint-Amant-Tallende
		<p>Zonage : Il est proposé d'enlever les fonds de parcelles au nord du bourg, pour éviter le mitage du coteau, au contact d'une zone de pelouse sèche.</p> <p>OAP La chapelle Cette OAP paraît importante en capacité de logements (40 logements) et vient sur sa partie nord en bordure de la Veyre. Il est proposé de la réduire sur le secteur nord-est pour maintenir un espace tampon plus important avec la rivière.</p> <p>OAP les meuniers Ce secteur est en pente ce qui le contraint en matière d'aménagement et a un impact paysager depuis la montagne de la Serre (procédure de classement). De plus, l'OAP amène une poursuite de l'extension vers la périphérie du village et son positionnement en extérieur ne permet pas d'orienter les futurs habitants vers les activités du bourg (ils seront plus tournés sur Clermont). Il est proposé de retirer cette OAP ou de la réduire fortement, en sachant que d'autres OAP sont prévues pour accueillir de la population.</p>

		Saint-Georges-sur-Allier
		<p>OAP le Stade : Le projet d'habitat seniors (habitat groupé de 14 logements) paraît trop excentré, isolé par rapport au bourg principal. De plus la commune ne possède pas les services et commerces de proximité nécessaires aux personnes âgées en voie de perte de mobilité. L'implantation est en extension, dans un secteur avec une orientation agricole marquée (plantation de vergers). Il est proposé de retirer cette OAP et d'interroger l'opportunité d'un projet d'habitat senior sur cette commune.</p>

		Saint-Maurice-es-Allier
		<p>Zonage : Hameau de Lissac : il est proposé d'enlever les fonds des parcelles qui sont au contact de la zone N et proches d'espaces boisés à maintenir.</p>



Zonage :

Zone Ug (sud-est du bourg) avec un tissu très lâche dans un espace très boisé : ce secteur mériterait une OAP pour gérer la densification s'il y a découpage parcellaire afin de maintenir le cadre paysager qualitatif actuel.

Saint-Saturnin	
	<p>OAP clos d'Issac : La commune est au sein du périmètre du bien UNESCO et avec des inscriptions Monuments Historiques. Au vu de son intérêt patrimonial et paysager, il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de soigner correctement les futurs bâtis notamment dans leur morphologie pour une intégration architecturale optimale : habitat en R+1+ combles à minima pour rester dans les mêmes formes, type maison de maître (de forme carrée) au moins sur la partie à proximité du « couvent », - de maintenir le mur d'enceinte.

Tallende	
	<p>OAP chemin de Morat OAP avec une importante zone d'extension urbaine en rupture avec la silhouette du bourg notamment pour l'excroissance à l'Est. Il est proposé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduire l'OAP pour la maintenir dans la morphologie urbaine, - maintenir un espace tampon plus conséquent entre l'OAP et les parcelles agricoles prévues dans l'OAP Cheir'activités.
	<p>OAP Cheir'activités OAP avec une forte sensibilité paysagère étant donné l'étendue du programme, sa situation en entrée de bourg et sa covisibilité avec la montagne de la Serre. Il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de réfléchir à une insertion paysagère en prenant en compte la vue depuis la Montagne de la Serre, - d'éviter la banalisation du paysage et de qualifier l'entrée de bourg, - de prendre en compte la sécurité du carrefour donnant accès à la RD et d'associer en amont les services des routes départementales, - d'intégrer davantage dans l'OAP la restauration du corridor écologique qui passe au nord de la ZA

Vic-le-Comte	
	<p>OAP La Gare Des scénarios d'aménagement avaient été travaillés en atelier et certains éléments pourraient être matérialisés dans l'OAP comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - garder l'idée d'une allée plantée menant vers l'entrée de la gare : matérialiser une rangée d'arbre le long de la route, - aménager le parking le long de la voie ferrée avec des cheminements : matérialiser une liaison cyclable/piétonne au sein du parking.

Yronde et Buron	
	<p>Zonage : Le zonage NI-2*5 sur une parcelle actuellement agricole vient enfermer la parcelle agricole à reconquérir au sud. Aussi, il est proposé de prendre en compte la continuité agricole au sein de la parcelle NI, éventuellement en maintenant un couloir inconstructible dans cette zone.</p> <p>OAP Comparu : L'OAP se situe en extension entre le bourg et la salle des fêtes. Une vigilance est à apporter sur la compatibilité entre les différents usages : l'habitat et les éventuelles constructions agricoles fléchées sur la parcelle limitrophe au nord mais aussi avec la salle des fêtes et le projet de loisirs.</p> <p>Il est proposé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - travailler l'entrée de bourg et la lisière avec le secteur agricole en maintenant un espace tampon assez conséquent, - préciser les logiques d'implantations pour répondre à l'insertion topographique, - effectuer les travaux de la station d'assainissement vieillissante avant le développement de nouvelles constructions.



**CHAMBRE
D'AGRICULTURE
PUY-DE-DÔME**

Le Président :
David CHAUVÉ

Chef du Pôle Territoires :
Nicolas COUDRAY

Conseillers urbanisme :
Nicolas ROUGIER
Géraldine RODARIE

Siège Social

11 allée Pierre de Fermat – BP 70007
63170 Aubière
Tél : 04 73 44 45 46
Fax : 04 73 44 45 50
urbanisme@puy-de-dome.chambagri.fr

Mond'Arverne
Communauté

08 AOUT 2025

COURRIER ARRIVÉ
Aubière, le 5 août 2025

Pour Information

PRESIDENT

A. DESFORGES

P. BRUN

SC FARGUES

Pour Instruction

K. ENJOIRAS
J. COLIN

Monsieur le Président
Communauté de communes
Mond'Arverne Communauté
ZA Le Pra de Serre
63960 Veyre-Monton

Objet : Avis sur le projet arrêté de PLUi de Mond'Arverne

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté, ce dont nous vous remercions. Par la présente, nous vous formulons notre avis provisoire qui sera complété cet automne. En effet, compte tenu de la période estivale pendant laquelle vous nous consultez et ayant pris connaissance par ailleurs que vous envisagiez un second arrêt de ce projet de PLUi fin août 2025, notre avis sera lui aussi transmis en deux fois. Nous apporterons ainsi davantage de précisions et des focus cartographiques sur des éléments à améliorer dans votre nouvel arrêt, en espérant toutefois la prise en compte de nos observations ci-jointes lors de l'arrêt de celui-ci.

Diagnostic agricole

Nous vous rappelons que les services de la Chambre d'Agriculture, associés aux services de la SAFER AURA ont repris et finalisé le diagnostic agricole engagé sur votre communauté de communes. Ainsi, nous vous invitons à intégrer les éléments de ce diagnostic qui vous ont été remis, en intégrant les pistes d'actions dont certaines proposent des traductions graphiques et règlementaires dans votre projet de PLUi. Nous regrettons par ailleurs que ces pistes d'actions ne transparaissent pas suffisamment dans votre document par des zonages adaptés au développement de l'agriculture.



www.afnor.org
Liste des sites certifiés et
de nos engagements sur
www.chambres-agriculture.fr

Républ

Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 186 306 908 000 44
APE 9411Z

puydedome.chambre-agriculture.fr

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026



PADD, objectifs de population, de logements et consommation foncière

Nous relevons une difficulté à analyser les données sur la question de la consommation foncière. Votre tableau en page 49 du dossier de justification des choix, calcule par commune les consommations d'ENAF en comptabilisant les superficies des emplacements réservés, des zones dédiées à l'habitat ainsi que des STECAL mais ne semble pas inclure les espaces consommés en ENAF pour les zones d'activité dans ces calculs, ni même quelques surfaces que nous avons repérées.

Nous relevons ainsi dans ce tableau de grandes différences entre les objectifs du PADD en termes de consommation d'ENAF par rapport aux ENAF identifiés comme consommés par votre zonage définitif. Or, si certaines communes apparaissent plus vertueuses dans leurs efforts de consommation d'ENAF, d'autres communes à l'exemple d'Aydat, la Roche Blanche, Saint Georges sur Allier ou Veyre-Monton affichent un écart non compatible avec les objectifs de votre PADD.

Nous observons ainsi des communes qui dépassent les seuils de consommation d'ENAF inscrits dans le PADD et proposent par ailleurs de l'extension urbaine sur des terrains déclarés à la PAC.

Toujours dans le rapport de justification, les équilibres annoncés de répartition des logements dans votre PADD ne sont pas traduits dans les mêmes proportions dans le tableau présenté en page 28. En effet, quand votre PADD annonce une répartition du logement à 55% dans les pôles de vie, votre tableau de répartition de logements traduit une répartition à 51% dans ces mêmes pôles. Le potentiel d'accueil de nouveaux logements non réalisés sur les pôles de vie ainsi que sur les communes les plus rurales (19% de répartition contre 20% de répartition annoncée dans le PADD) se fera donc au bénéfice des pôles de proximité qui proportionnellement feront moins d'effort de sobriété foncière.

En page 48 de ce rapport de justification, le calcul sur la réduction de consommation d'ENAF rapporté à la période du projet de PLUi n'est pas bon. Une réduction de 49 % sur la période de 12 ans correspondrait davantage à 136 ha d'ENAF quand votre document affiche 143 ha. De même qu'une moyenne affichée de 11 ha/an sur 12 ans ne donne pas 143 ha consommés sur 12 ans mais bien 132.

Nous relevons un manquement de justifications et/ou de précisions de plusieurs STECAL. Pour exemple, nous identifions un STECAL affiché sur le plateau de Corent pour de l'accueil touristique dont la localisation serait davantage propice à l'accueil d'un chai viticole. La commune ne projette en effet aucune zone Agricole Constructible sur son territoire malgré l'association de son nom à une AOC et un territoire où l'activité agricole limite l'enfrichement des côteaux. La commune d'Aydat identifie également de nombreux STECAL créant du mitage d'espaces naturels ou agricoles pour des projets touristiques alors que les zones dédiées à l'accueil touristique sont déjà bien présentes sur cette commune. Attention également sur cette commune à l'élargissement Nord-Est du STECAL pour le camping « Les Volcans » qui pourrait se retrouver en périmètre de réciprocity d'une exploitation agricole.

Le volume d'espaces agricoles consommés indirectement par le projet de PLUi

Au-delà du volume net de surfaces marquées à l'urbanisation sur des espaces actuellement à vocation agricole et notamment sur des extensions comme à Saint Amant-Tallende, la Roche Blanche, Tallende, Saint Georges, Les Martres de Veyre, Aydat et bien d'autres, nous attirons votre attention sur la consommation masquée des espaces agricoles qui représentait 19 ha/an sur la période 2019/2023 (source : Diagnostic Agricole et Foncier Chambre d'Agriculture/SAFER AURA 2025). En effet, nous définissons ainsi les surfaces qui perdent leur vocation économique agricole sans pour autant être artificialisées. Il s'agit bien souvent de



terrains d'agrément d'une construction d'habitation (pouvant se situer dans un zonage agricole ou naturel, en second rideau de la zone urbaine). Ce phénomène se multiplie en secteur périurbain et notamment sur les secteurs d'extensions urbaines non soumis à OAP. Nous demandons ainsi de supprimer toutes les nouvelles parcelles en extension urbaine sur des parcelles identifiées comme agricoles et non comprises dans des OAP afin de limiter au maximum ce phénomène de pertes de surfaces agricoles non artificialisées.

Nous remarquons également que plusieurs emplacements réservés, viendront consommer de l'espace agricole ou en perturber les usages. C'est notamment le cas par exemple sur Saint Amant-Tallende (ER n°4) avec un projet de parking dont le terrain est déclaré à la PAC en MAEC (mesures agro-environnementales) ou encore sur Orcet avec des îlots PAC coupés par un emplacement réservé à vocation de cheminement de découverte du grand camp de César. L'emplacement réservé n°1 de 5,32 ha sur les Martres de Veyre pour le développement de la station d'épuration, consomme des ENAF qui ne sont pourtant pas identifiés dans le tableau de calcul en page 49 de justification des choix.

Règlement écrit :

Après lecture du règlement de la zone Agricole, nous vous formulons les observations et demandes de corrections suivantes.

Tout d'abord, nous observons 4 types de zones spécifiques dans la zone Agricole. Une zone A non constructible ou de manière très limitée (100m² de constructions légères), une zone Ac (agricole constructible) une zone Aa identifiant par STECAL des activités autres qu'agricoles et une zone Ar de reconquête agricole offrant la possibilité de constructions limitées.

En page 2, le tableau fait mention d'autoriser en zone A, la destination « hôtel » (sous condition). Nous demandons que cette mention soit supprimée au profit de la destination « autres hébergements touristiques » (toujours sous condition, notamment en changement de destination de bâtiments identifiés dans cette zone) et que cette sous-destination soit également autorisée en zone Ac dans le même cadre. L'identification d'un projet hôtelier en zone A vu son importance devrait trouver une traduction graphique et réglementaire via la création d'un STECAL.

En page 3, dans la première colonne, la zone Ar autorise des constructions légères nécessaires à l'activité agricole dans la limite de 100m². Or, dans la colonne suivante cette même zone Ar autorise les constructions dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. Il serait utile de rectifier cette incohérence. Nous vous indiquons par ailleurs que pour le développement d'un projet agricole, la superficie de 200 m² est peut être un peu juste malgré une possibilité de serres et tunnels à 2000m² dans cette même zone.

La zone A ne permet pas d'extension des constructions existantes. Or, compte tenu des nombreux bâtiments agricoles repérés en zone A, il est indispensable de les rezoner en secteur Ac et par précaution de permettre l'agrandissement des bâtiments existants.

Nous vous demandons d'ajouter les possibilités de constructions nécessaires aux CUMA ainsi que les constructions pour la transformation le conditionnement et la vente des produits issus de l'exploitation dans la zone Ac. Sans les mentionner dans le règlement, ces éventuels projets ne seront en effet pas possibles même en zone Ac.

Nous vous demandons également de revoir la distance entre les bâtiments d'habitation nécessaires à l'activité agricole et les bâtiments d'exploitation. Légalement cette distance qui est accordée en règle générale (sauf dérogation de situation) à 100 m maximum (et non 50 m comme proposé dans votre règlement), s'applique par ailleurs aux bâtiments contenant les animaux et /ou la production



justifiant de cette nécessité de proximité. Le fait de mentionner « un bâtiment » d'exploitation n'est donc pas correct. Nous vous conseillons donc de ne mentionner que la possibilité de construction à usage d'habitation par nécessité de présence permanente et rapproché à l'exploitation, sans aborder une notion de distance.

En page 4 : La rubrique Hôtel est ainsi à modifier par : hébergements touristiques.

En page 5 : Nous vous demandons de ne pas autoriser les installations agrivoltaïques sur la zone A classique. Ces dispositifs sont considérés comme nécessaires à l'activité agricole et pourront donc de fait être autorisés dans les zones Ac. La possibilité de construire des parcs agrivoltaïques sur l'ensemble de la zone A peut en effet avoir des impacts importants sur le paysage et engendrer des risques de conflits de voisinage. Nous rappelons à votre connaissance que plusieurs projets agriPV en cours sur le département du Puy-de-Dôme proposent des superficies de plusieurs dizaines d'hectares voire jusqu'à 50ha d'un seul tenant.

Règlement Graphique :

Tout d'abord nous remarquons des zones agricoles constructibles trop réduites autour de bâtiments existants qui ne permettront pas le développement d'éventuels projets d'exploitations agricoles. Nous observons également de nombreux bâtiments agricoles en zones agricoles non constructibles (A) ou alors en zones naturelles sur plusieurs communes. Nous regrettons qu'un travail d'identification des bâtiments et des besoins n'ait pas été réalisé (malgré la proposition de réaliser cet inventaire minutieux dans l'étude agricole et foncière que nous avons reprise fin 2024).

Pour exemple, un projet sur La Roche Blanche n'a pas été reporté et les parcelles de projet de l'agriculteur (qui par ailleurs entretient le plateau de Gergovie avec ses ovins) se retrouvent en zone A (non constructible) alors qu'elles sont actuellement en zone Ac au PLU de La Roche Blanche. Un certificat d'urbanisme avait été déposé (et accordé) il y a plusieurs années pour lui permettre de compenser la perte d'utilisation de la Bergerie située sur le plateau (emplacement réservé n°4). La non-réalisation de son projet pourrait à terme remettre en question tout l'entretien du plateau de Gergovie. Autres exemples, plusieurs bâtiments agricoles en activité sont zonés en Agricole non constructibles sur la commune de Sallèdes. De même, une zone Ac sur la commune de Saint Georges sur Allier pour conforter le développement d'une exploitation qui a déjà relocalisé son siège sur Billom Communauté n'est pas possible faute de zonage adapté sur l'emplacement de son projet initial. Un inventaire de plusieurs bâtiments agricoles identifiés dans un mauvais zonage, et de projets portés à notre connaissance apparaîtront dans l'annexe de notre avis du prochain trimestre 2025 correspondant à votre second arrêt, si le zonage n'est toujours pas actualisé dans ce futur arrêt.

Nous remarquons des phasages non justifiés pour plusieurs zones à urbaniser, notamment à Tallende. Ces phasages n'expliquent en effet pas l'identification de la réduction des impacts pour l'activité agricole par une temporalité adaptée ni un découpage cohérent. Nous demandons par ailleurs une réduction de cette zone d'activité, impactant les meilleurs terres agricoles du secteur. Nous notons également d'autres extensions consommatrices de foncier à l'exemple de la zone 1 AUG sur une parcelle en AOC Viticole aux Martres de Veyre mais également la zone 1 AUG au sud de cette commune en extension. Le bilan de consommation des ENAF sur cette commune est ainsi à revoir en comptabilisant l'emplacement réservé n°1.

Nous observons des zones Us identifiées comme inconstructibles pour de nouvelles constructions. Si certaines de ces zones Us-1 sont justifiées par des risques identifiés, expliquant la nécessité de ne pas densifier ces secteurs, nous remarquons que de nombreuses autres zones Us-2, sont difficilement justifiables



par la simple notion de « sensible à l'étalement urbain » considérant que la constructibilité de ces zones ne ferait que les densifier et non les étaler. Ces zones Us-2 sont beaucoup trop importantes et semblent constituer des futures réserves foncières en densification. Ces réserves foncières « déguisées » pourraient en effet être mobilisées par d'éventuelles procédures de modification du PLUi.

Nous demandons ainsi de revoir ce zonage en inscrivant uniquement les zones Us-1 identifiées par des secteurs à risques (ou insuffisamment desservies par les réseaux) et de bien comptabiliser le potentiel foncier des espaces Us-2 reclassés en zonage U classique, comme pouvant accueillir de nouvelles constructions. Certains de ces zonage Us-2 comprenant des grands tènements peuvent aussi être réduits ou supprimés pour un retour en zones A ou N. Parmi ces zones Us-2 à requalifier nous notons par exemple (liste non exhaustive) des secteurs sur Aydat, La Roche Blanche, La Roche Noire, Veyre-Monton, La Sauvetat, Saint Sandoux, Saint Georges sur Allier, Mirefleurs. L'identification des potentiels fonciers restants sur ces secteurs pourrait ainsi éviter de la consommation foncière d'ENAF notamment en extensions urbaines. Nous attendons ainsi un calcul de ces potentiels fonciers en Us-2 et un rééquilibrage de votre projet en fonction.

D'autres espaces identifiés en patrimoine végétal et paysager à protéger, sont aussi inscrits en zone urbaine alors qu'ils pourraient être reclassés en zones A ou N avec cette même protection, par exemple au nord du bourg de Vic le Comte. Plusieurs hameaux offrent de grandes zones urbaines consommatrices de foncier qui ne se justifient pas, notamment à Vic le Comte. Certaines zones AU consomment du foncier et créeront également de la consommation masquée. Par exemple à Aydat sur la zone 2 AU à Sauteyrat, mais également la zone 1AUG à Lignat sur la commune de Saint Georges sur Allier. Cette dernière zone est à relocaliser et à redimensionner afin d'en limiter son impact.

Ainsi, malgré quelques points positifs portés à votre projet initial de 2023, nous remarquons, dans ce projet, de nombreux points qui n'ont malheureusement pas été améliorés, voire certains points qui s'avèrent plus négatifs pour le développement agricole de votre intercommunalité (zonage de la zone agricole notamment).

Compte tenu de nos nombreuses et importantes observations et demandes formulées au regard de votre arrêt d'avril 2025, nous **ne sommes pas en mesure de délivrer un avis favorable** à votre projet de document d'urbanisme.

Nous étudierons avec attention votre deuxième arrêt du mois d'août 2025 et vous apporterons un complément et/ou d'éventuelles corrections à l'avis présent en lien également avec l'analyse de la CDPENAF sur votre dossier.

Enfin nous vous informons que contrairement à 2023, nous n'avons pour le moment pas été sollicités à émettre un avis sur l'abrogation des cartes communales toujours en vigueur sur votre intercommunalité (communes de Pignols et Sallèdes).

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et pour vous accompagner dans la prise en compte de nos remarques, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

**Le Président,
David CHAUVE**



La Vice-Présidente

Direction de l'urbanisme
Service études, programmation urbaine
Réf : 2025-Départ : 13992

Affaire suivie par : Emilie BARGE
Tél. : 04 43 76 27 79 - echarge@clermontmetropole.eu

Mond'Arverne
Communauté

21 JUIL 2025

COURRIER

Pour approbation

PRÉSIDENT
A. DESFORGES
P. BRUN

SC FARGUES

Pour instruction

V. ENJOURAST
S. COUIN

A Clermont-Ferrand, le 18 JUIL 2025

Monsieur le Président
MOND'ARVERNES COMMUNAUTE
ZA LE PRA DE SERRE
63960 VEYRE-MONTON

Objet : Avis sur le projet du PLUi de Mond'Arvernes Communauté

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 25 avril 2025 et reçu le 30 avril 2025, vous avez sollicité Clermont Auvergne Métropole pour donner un avis sur le projet de PLUi de Mond'Arvernes Communauté arrêté le 24 avril 2025, au titre des articles L 153-16 à L 153-18 du Code de l'urbanisme.

Après analyse des documents transmis, nous avons pu constater une réelle cohérence entre votre projet de PLUi et celui de la Métropole sur l'ensemble des secteurs situés de part et d'autre de notre limite administrative. Ainsi, Clermont Auvergne métropole émet un avis favorable avec toutefois les observations suivantes.

La zone d'activité de La Méridienne, extension de la Novialle située au sud de la Plaine de Sarliève, a un impact paysager fort, que ce soit depuis le plateau de Gergovie ou le nord de ce secteur. De ce fait, en lien avec le Plan de Paysage réalisé par le PETR du Grand Clermont, nous considérons que des prescriptions paysagères fortes, notamment concernant la trame végétale en limite de l'espace agricole, sont nécessaires pour garantir une bonne insertion des futures constructions (épaisseur minimale, maillage, diversité des végétaux utilisés,...).

Concernant le périmètre de protection du plan d'eau sur la commune d'Orcet, il semblerait que cette étendue d'eau soit temporaire et non permanente au vu des photos aériennes de 2022 et des années précédentes. Il paraît donc souhaitable de supprimer ce périmètre de protection, en cohérence également avec les éléments graphiques du PLUi de la Métropole, voisin de ce secteur.

Enfin, d'un point de vue plus technique, un plan de zonage complémentaire à l'échelle de l'ensemble du territoire permettrait d'avoir une vue globale du projet de PLUi, permettant ainsi de mieux comprendre les choix opérés par votre collectivité pour l'élaboration de ce document.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation



Christine MANDON

Pour toute information sur la gestion de vos données personnelles, pour exercer vos droits ou pour toutes questions ou précisions contactez le Délégué à la Protection des Données de Clermont Auvergne Métropole à cnil@clermontmetropole.eu

64-66 avenue de l'Union-Soviétique BP 40231
63007 Clermont-Ferrand Cedex 1
Tél. 04 73 98 34 00 / Fax. 04 73 98 34 01

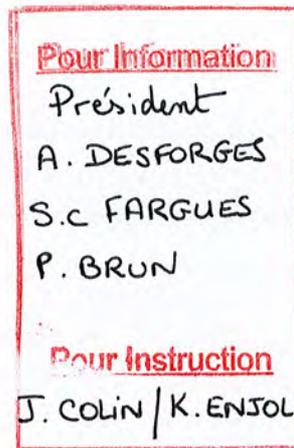


CLERMONTMETROPOLE.EU

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

30 JUIL. 2025

COURRIER «ARRIVÉ»



Centre National de la Propriété Forestière
Auvergne-Rhône-Alpes

ZA Le Pra de Serre
63960 VEYRE-MONTON

N/Réf : 2025/ALS/JBR/IG

Objet : Consultation des Personnes Publiques Associées dans le cadre du projet arrêté du PLUi de Mond'Averne Communauté

Lempdes, 29 Juillet 2025

Monsieur,

Vous avez sollicité pour avis la délégation Auvergne Rhônes-Alpes du Centre National de la Propriété Forestière dans le cadre du projet arrêté du PLUi Mond'Averne Communauté.

En l'état nous donnons un avis défavorable au projet de PLUi pour 3 raisons :

- 1) De nombreux massifs forestiers de plus de 4 ha, ont été classés en « espaces boisés classés » (L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme). Ce classement s'est basé sur une cartographie des forêts dites anciennes et entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Si la crainte est le défrichement, le code forestier interdit ce dernier quel que soit la surface dans les massifs forestiers de plus de 4 ha, sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Le classement en EBC des massifs isolés de moins de 4 ha, nous semble plus approprié.
- 2) Presque tous les massifs forestiers non classés en EBC sont classés au titre des éléments du paysage à préserver (L 151-23) du code de l'urbanisme. Si la crainte est le défrichement, la plupart de ces massifs font plus de 4 ha et sont donc soumis au code forestier et à l'autorisation de ce dernier. Les massifs forestiers sur ces territoires sont déjà couverts par un certain nombre de zonages environnementaux dont par exemple le site classé de la Chaîne des Puys ou des sites patrimoniaux remarquables, ou prochainement le site classé de la montagne de la Serre, le site NATURA 2000 Pays des Couzes. Pourquoi rajouter ce zonage sur des secteurs forestiers déjà couverts par ces autres zonages qui participent au maintien du paysage ou de la trame verte et bleue ? Ces massifs forestiers sont souvent non productifs avec des conditions de sol et climat difficiles et l'activité sylvicole y est peu importante.
- 3) Cette prescription pour « les bois et bosquets » à conserver n'est pas claire et mériterait d'être supprimée car elle est techniquement difficilement applicable. « Pour les plantations mélangées, un renouvellement pied par pied au fil du temps doit permettre le maintien du couvert et de la biodiversité. Des plantations prévisionnelles en lisière quelques années avant des coupes prévisibles peuvent être envisagées. La diversité des essences utilisées doit au minimum être équivalente à celle des boisements renouvelés. ». Les peuplements issus de plantation sont souvent réguliers et de nombreuses essences notamment dites de lumière (Chêne, Pins...) ne se prêtent pas à un renouvellement pied à pied car ce sont des essences qui ont besoin de lumière et donc de trouées d'une certaine surface pour se renouveler.



Nous restons à votre disposition pour plus de précisions ou afin d'échanger sur les éléments techniques si nécessaire.

Je vous prie de croire, Monsieur à l'assurance de ma considération distinguée.

La présidente,


Anne-Marie Bareau

Direction

Lyon le 24 JUIL. 2025

Le directeur régional des affaires culturelles

à

Monsieur le Préfet du Puy-de-Dôme

Objet : Elaboration du PLUi de Mond'Arverne Communauté - Avis de la DRAC.

Vous trouverez ci-après les éléments que je suis en mesure de vous communiquer au titre de la consultation des personnes publiques associées, dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Mond'Arverne Communauté.

Plateau de Gergovie

1/ Zonage du plateau de Gergovie :

- Zonage actuel, dans le PLU de la commune de la Roche Blanche

L'intégralité des parcelles du plateau de Gergovie (plateau et côteaux) sont en Zone Naturelle (N), zone dans laquelle les voies nouvelles et les réseaux électriques aériens sont interdits. De même, ce zonage rend les parcelles inconstructibles, sauf en ce qui concerne les installations d'intérêt collectif et les services publics. Le stationnement n'y est pas prévu. Des systèmes sanitaires autonomes sont requis.

Au regard de ce qui précède, le zonage est en adéquation avec les enjeux de préservation de cet espace naturel et culturel – puisqu'il constitue une réserve archéologique – en limitant considérablement les aménagements, tant pour les superstructures que pour les infrastructures.

Par ailleurs, pour les parties déjà bâties à l'est du plateau (bergerie, restaurant, monument Teillard, parking, musée de la bataille) le PLU prévoit des sous-secteurs **Nh** (zone naturelle à vocation d'habitat) et **Nsl** (zone naturelle liée aux activités culturelles, touristiques, sportives et de loisirs), dans laquelle les faitages des constructions sont limités à 12m de haut.

Ces sous-secteurs sont cohérents avec la réalité du terrain. Ils sont limités aux zones bâties ainsi qu'aux espaces extérieurs qui ne sont plus en prairies, mais déjà transformés : jardins, parkings.

Enfin la zone centrale du plateau se trouve dans la zone **Nep** (zone de protection de la ressource en eau), qui ne génère pas de règle impactant l'urbanisme et le paysage.

- Zonage et règlement dans le projet du PLUi Mond'Arvernes

- Seuls les côteaux du plateau sont conservés en zone naturelle protégée (**Np**). Ce zonage est cohérent : il limite l'urbanisation à la réalisation de constructions légères liées à l'activité agricole et forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, et, s'il ne permet pas les extensions ultérieures, il rend possibles les réhabilitations et limite le stationnement. Toutefois, la couche (= habillage) forestière n'y est pas indiquée, alors que l'ensemble des côteaux ouest, nord et est sont boisés : il convient donc d'ajouter l'habillage forestier.
- L'intégralité du plateau sera en zone agricole (**A**), sauf les parcelles bâties de l'extrémité est. Ce zonage est tout à fait incohérent avec la gestion actuelle et future du plateau, puisque la zone A est destinée aux espaces « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Or, le plateau et ses prairies constituent une réserve archéologique, donc l'activité pastorale a uniquement vocation à assurer l'entretien du plateau et non le développement d'une activité économique. Par ailleurs, ce zonage permettrait la réalisation de constructions légères destinées à l'activité agricole, ce qui est incompatible avec la nécessité de conserver et de sauvegarder le lieu.

A noter enfin que certaines haies sont identifiées comme « à créer ou à préserver ». Cette identification n'est pas exhaustive et pourrait entrer en contradiction avec le plan de gestion du plateau visant à renforcer et créer des perspectives sur le grand paysage.

- La zone urbaine d'équipement (**Ue**) concerne la bergerie, l'ensemble de l'espace du musée de la bataille, du parking visiteur, du monument Teillard et du chemin qui dessert la bergerie et le restaurant. A noter : alors que la zone actuelle Nh était limitée au jardin de la bergerie, la zone Ue est élargie à des espaces de prairie.

Ce zonage permet les usages de bureaux, de locaux techniques, d'établissements d'enseignements, de salles de spectacle, d'équipements publics, etc. Il permet l'aménagement d'aires de stationnement. La hauteur des constructions n'y est pas réglementée. Le stationnement renvoie à la règle générale.

De ce fait, l'inclusion des zones pré-citées dans le zonage Ue, en ouvrant des droits à construire et en permettant la création d'espaces de stationnement, est en contradiction avec l'enjeu de préservation du lieu, qui est tout à la fois un monument historique classé, un site classé et un futur domaine national.

Ce d'autant plus que le périmètre est maximal : il s'étend à la fois sur les zones bâties et non bâties. Au regard des enjeux de conservation des sols, la distinction entre ces zones doit être faite, afin de définir des règles propres à chacune.

- La parcelle du restaurant est identifiée en zone urbaine de développement touristique (**Ut**), dédiée à la restauration, aux hôtels, aux hébergements touristiques, aux équipements sportifs, etc.

Le règlement spécifie que le stationnement doit être maintenu, en incohérence avec l'enjeu de re-naturalisation du lieu.

Le périmètre est maximal : il s'étend à la fois sur les zones bâties et non bâties. Au regard des enjeux de conservation des sols, la distinction entre ces zones doit être faite, afin de définir des règles propres à chacune.

- Enfin, la bergerie est en zone réservée. Or le règlement indique que « la constructibilité de ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis dans les cahiers communaux pour les communes ». Cet espace enherbé, dont une partie est en prairie, s'intègre parfaitement dans l'espace naturel protégé : son

urbanisation serait incompatible avec les enjeux de conservation du site archéologique et naturel.

Cet espace vert n'ayant pas vocation à accueillir du logement, la zone réservée, qui existerait en contradiction avec le niveau de protection du plateau, doit être supprimée.

2/ Enjeux et propositions :

- Enjeux

Le diagnostic réalisé par l'Etat (2020-2025) sur le plateau dont il a la charge, a montré une urbanisation croissante de celui-ci, au détriment de la préservation des paysages et de la sauvegarde des vestiges historiques.

Actuellement, le GIP Gergovie (qui assure la gestion du musée de la bataille et l'entretien du plateau dans le cadre d'une convention de délégation avec l'Etat renouvelée en 2025) et l'Etat, s'orientent à moyen terme vers une labellisation « grand site de France », qui vise à permettre de renaturaliser le plateau et à soutenir un projet de valorisation de ce site culturel, par sa conservation et le développement de sa médiation.

Dans ce contexte, la diminution drastique des zones naturelles au profit de zones agricoles et urbaines entre en contradiction avec :

- 1) Les protections du site, récemment augmentées (monument historique classé, site classé) ;
- 2) Les enjeux de protection à court terme : « domaine national » porté par le ministère de la Culture à l'horizon 2027 ;
- 3) La sauvegarde du paysage, des sols et des sous-sols archéologiques, menacée par l'ouverture de droits à construire ;
- 4) Le projet général de préservation et de sauvegarde porté par l'Etat (propriétaire majoritaire) et le GIP (propriétaire minoritaire, en charge de l'entretien du plateau).

- Propositions

Afin de garantir la prise en compte, dans le PLUi, des souhaits de développement, ainsi que des protections actuelles et à venir, il apparaît nécessaire de revoir le zonage prévu sur le secteur du plateau de Gergovie, en fonction des objectifs suivants :

- Proscrire la création de nouvelles constructions
- Permettre la démolition et la réhabilitation des bâtiments existants
- Proscrire la réalisation de stationnements

Il convient de rétablir un zonage de type « Zone Naturelle Protégée » sur la majeure partie du plateau, et de limiter les zones U à l'emprise des constructions actuelles, afin de préserver les zones non-bâties de vellités d'extension.

Ce zonage permettra de ne pas fragiliser les protections actuelles du plateau de Gergovie (et donc l'action des services de l'Etat) et répondra à la demande du GIP de permettre la transformation de la bergerie en bureaux.

En conclusion sur ce point concernant le plateau de Gergovie, on peut dire que le projet de PLUi modifie de manière importante le zonage existant, pour un lieu qui appartient très majoritairement à l'Etat (affecté au ministère de la Culture), en réduisant drastiquement la part des zones naturelles. Ces changements mettraient en péril les enjeux de préservation et de sauvegarde du plateau, qui sont la conséquence directe de la réaffirmation récente de la protection actée au plus haut niveau : monument historique classé (code du patrimoine) en novembre 2018 et site classé (code de l'environnement) en août 2022.

La confirmation des zonages prévus entraînerait une fragilisation de la double protection du plateau de Gergovie, c'est pourquoi il apparaît nécessaire de les revoir.

Remarques concernant l'archéologie

- Dans le document 1-1 ARR (Tome 1, rapport de présentation, résumé non technique), p.8 : il pourrait être ajouté, en plus du nombre des sites inscrits et classés, le nombre d'entités archéologiques recensées sur ce territoire (soit 828 entités archéologiques recensées).
- Dans le document 1-2 ARR (Tome 1, rapport de présentation, 1-2 diag), p.292 : le point 9 concerne la hiérarchisation et la territorialisation des principaux enjeux environnementaux.
- Les Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) sont seulement classées en « niveau d'enjeu notable ». Ce classement ne reflète pas la réalité des enjeux en lien avec l'archéologie préventive. En effet, rappelons qu'il s'agit de zones au sein desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ainsi, même s'il ne s'agit pas d'une servitude d'urbanisme, la prise en compte de ces ZPPA demeure un enjeu crucial pour concilier le développement économique et social du territoire avec l'étude et la protection du patrimoine.
- Dans le document AR 1-4 évaluation environnementale, p.39 : « ainsi le règlement écrit vient préciser [...] et rappeler les dispositions qui s'appliquent au patrimoine archéologique, sites classés et sites inscrits ». Concernant le patrimoine archéologique, sauf erreur de notre part, le socle juridique relatif à l'archéologie n'est pas présent dans le règlement. Ce socle est indiqué dans ses dispositions générales dans une fiche PAC (porter à connaissance) fournie en annexe de cet avis.
- Dans le document AR-5-1a-AVAP La Sauvetat, p.20 : La carte des entités archéologiques de la commune de la Sauvetat est ancienne. Vous trouverez en annexe une carte et une liste des entités mises à jour.
- Dans le document AR-5-2-2-AVAP St-Saturnin, p.31 : La carte des entités archéologiques de la commune est ancienne. Vous trouverez en annexe une carte et une liste des entités mises à jour.
- Dans le document AR-6-2-1-prescriptions archéologiques : une carte des ZPPA est présente, mais les différents seuils ne sont pas bien visibles. Un renvoi aux documents originaux serait opportun. Ainsi, les arrêtés des communes concernées devraient être mis en annexe du PLUi pour information (les arrêtés de ZPPA pour les 10 communes concernées sont en annexe de cet avis).

Le directeur régional des
affaires culturelles
de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Marc DROUET

ANNEXE
Zonage de la partie Est du plateau de Gergovie

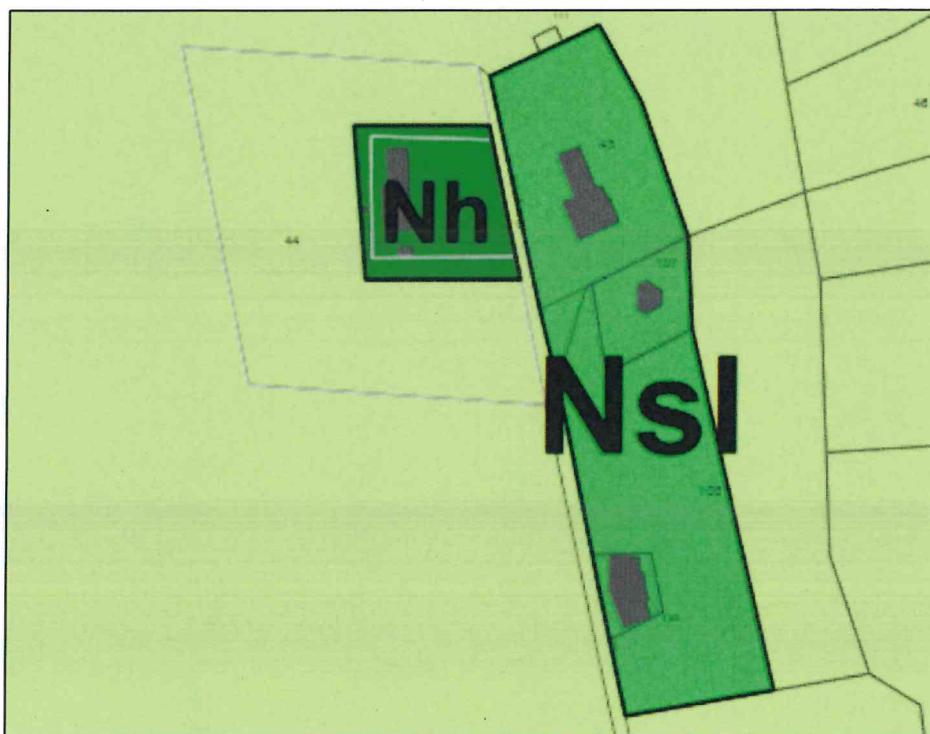


Figure 1 : PLU en vigueur

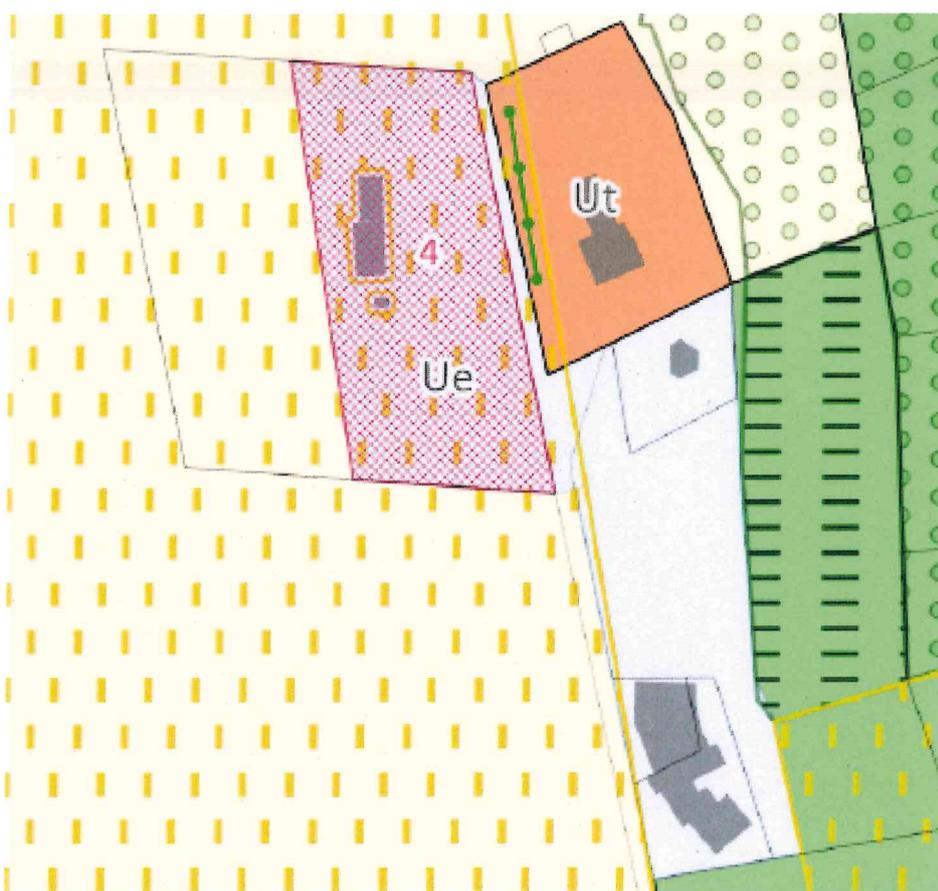


Figure 2 : projet de PLUi arrêté

Mme Emmanuelle VERGNOL
Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Didier PRAT
Mail : d.prat@inao.gouv.fr

V/Réf. : PP/SCF/JC

N/Réf. : 25 – EV/DP/NF – 395

**Monsieur Le Président
Mond'Arverne Communauté
ZA Le Pra de Serre
63960 VEYRE MONTON**

A l'attention de Monsieur Johan COLIN

Aurillac, le 26 juin 2025

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Monsieur Le Président,

Vous avez consulté l'INAO par courrier du 25 avril 2025 dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de votre communauté de communes.

Les communes du périmètre du PLUi sont incluses pour totalité ou partie dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégées (AOP) fromagères "Bleu d'Auvergne", "Fourme d'Ambert" et "Saint-Nectaire" ; elles appartiennent également à l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Jambon d'Auvergne", "Porc d'Auvergne", "Puy-de-Dôme", "Saucisson sec d'Auvergne / Saucisse sèche d'Auvergne", "Val de Loire" et "Volailles d'Auvergne" (voir tableau avec le détail par commune en pièce jointe).

Par ailleurs, les communes de Authezat, Chanonat, Corent, Le Crest, Laps, Les Martres de Veyre, Mirefleurs, Orcet, Pignols, La Roche Blanche, La Roche Noire, Saint Amant Tallende, Saint Georges sur Allier, Saint Maurice, Saint Sandoux, La Sauvetat, Tallende, Veyre Monton et Vic Le Comte sont incluses dans l'aire géographique de production de l'AOP viticole "Côtes d'Auvergne". Plus spécifiquement, les communes de Corent, Les Martres de Veyre et Veyre Monton sont dans l'aire géographique de la dénomination géographique complémentaire "Corent".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Comme cela était le cas sur la précédente version du dossier PLUi de 2023, les terrains délimités en AOP "Côtes d'Auvergne" sont le plus souvent zonés en "Ap – zone agricole protégée", et repérés sur les plans à travers une matérialisation en "Terres d'intérêt viticoles", ce qui est une bonne chose (NB : vérification exhaustive non effectuée dans le cadre de la présente analyse). L'Institut rappelle toutefois que seuls les plans de délimitation en AOP font foi en ce qui concerne le potentiel de production pouvant être planté en appellation, quand bien même ces terrains seraient actuellement boisés et/ou classés en zone N, voire non repérés sur le zonage du PLUi. Ces plans de délimitation sont disponibles à l'adresse suivante : <https://www.inao.gouv.fr/portail-plans-delimitation>

.../...



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Par ailleurs, nous avons repéré dans les annexes du dossier un document intitulé "6.2.3_aoc_igp" qu'il conviendrait de remplacer par celui joint au présent courrier. En effet suite à la révision de l'aire géographique AOP Cantal, les communes de Mond'Arverne Communauté ne sont plus dans l'aire d'affinage de cette AOP.

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale,

Emmanuelle VERGNOL

Copie : DDT 63

PJ : Tableau appartenance des communes à des produits sous SIQO



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale
sur le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de
communes Mond'Arverne Communauté (63)**

(2^e avis)

Avis n° 2025-ARA-AUPP-1625

Avis délibéré le 30 juillet 2025

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), a décidé dans sa réunion collégiale du 8 juillet 2025 que l'avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté de communes de Mond'Arverne Communauté 2^e avis serait délibéré collégalement par voie électronique entre le 24 et le 30 juillet 2025

Ont délibéré : Pierre Baena, -Jeanne Garric, Anne Guillabert, Yves Majchrzak, François Munoz, Muriel Preux Jean-François Vernoux et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 30 avril 2025, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courriel le 12 juin 2025 et a produit une contribution le 13 juin 2025. La direction départementale des territoires du département du Puy-de-Dôme a également été consultée, le même jour. Une contribution du service régional des sites classés a également été produite le 18 juin 2025.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

La communauté de communes de Mond'Arverne Communauté est située au sud de l'agglomération clermontoise. Elle a une superficie de 30 735 ha et elle regroupe 41 032 habitants. Elle a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) le 25 janvier 2018 et a arrêté un premier projet le 31 août 2023. La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes a délibéré un avis n°2023-ARA-AUPP-1330¹ sur ce projet le 5 décembre 2023.

En conséquence de l'avis délibéré par l'Autorité environnementale et des avis défavorables émis sur le projet de PLUi, dont celui de l'État du 19 décembre 2023, la collectivité a fait le choix d'interrompre la procédure d'approbation du PLUi avant le déroulement de l'enquête publique et de reprendre le projet par délibération du 22 février 2024. Le nouvel projet de PLUi a été arrêté le 24 avril 2025.

Le présent avis porte sur ce dernier projet de plan local d'urbanisme intercommunal et est complémentaire du précédent avis. La qualité du rapport d'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux de cette évolution sont analysées.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) conserve les mêmes axes et orientations, et les objectifs de développement globaux restent identiques à la première version du PLUi. Ce deuxième projet de plan local d'urbanisme intercommunal prévoit toujours un taux de croissance démographique annuel de + 0,8 % sur la durée du PLUi avec une population totale de 45 700 habitants à l'horizon du PLUi. La consommation foncière reste inchangée et s'élève à 140 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) sur la période 2022-2034.

Certaines recommandations formulées dans l'avis initial de l'Autorité environnementale ont été prises en compte, comme la hiérarchisation des enjeux, le détail des émissions de gaz à effet de serre, le renforcement du volet énergétique ou encore le développement des OAP, plus proche des enveloppes urbaines existantes. Concernant la consommation foncière, le projet de territoire tend à s'inscrire dans les objectifs de la Loi climat et résilience. Le projet de PLUi évolue positivement en termes de préservation du paysage.

Mais, si l'état initial a été renforcé à l'échelle de la communauté de communes, il manque des précisions sur les secteurs qui seront nouvellement aménagés. Il reste encore des lacunes importantes dans ce second projet de PLUi, comme la gestion et l'évaluation de la ressource en eau et de sa capacité à répondre au développement envisagé. La justification des choix est toujours insuffisante. Elle reste à renforcer notamment pour les Stecal et les OAP. Les éléments du dossier qui ont été modifiés (supprimés, ajoutés, reformulés) entre les deux arrêts du PLUi ne sont pas identifiés ce qui limite l'appropriation du nouveau PLUi par le public. Les incidences environnementales des Stecal et OAP sont insuffisamment décrites et prises en compte.

Enfin de nouvelles remarques et recommandations ont été formulées suite à l'évolution du document. La prise en compte des zones humides est à mieux étayer, celle de la ressource en eau et des risques naturels est à renforcer et à documenter. Les incidences des secteurs de reconquête agricole sont à développer.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

¹ [Lien vers avis de l'Autorité environnementale](#)

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire et du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et enjeux environnementaux.....	5
1.1. Contexte de l'évolution du plan.....	5
1.2. Présentation du nouveau projet de PLUi.....	6
1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet d'évolution du plan et du territoire concerné	7
2. Qualité du rapport de présentation rapport environnemental.....	7
2.1. Observations générales.....	7
2.2. Les thématiques de l'évaluation environnementale ayant fait l'objet de recommandations dans l'avis antérieur.....	9
2.2.1. Les recommandations ayant fait l'objet d'évolutions.....	9
2.2.1.1. Compléments apportés à l'état initial de l'environnement.....	9
2.2.1.2. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	9
2.2.1.3. Gestion des eaux.....	11
2.2.1.4. Biodiversité.....	12
2.2.1.5. Paysage.....	13
2.2.1.6. Santé humaine et nuisances.....	14
2.2.2. Les recommandations n'ayant pas donné lieu à réponse.....	15
2.3. Nouveaux éléments appelant des observations.....	18
2.3.1. Consommation d'espace.....	18
2.3.2. Biodiversité.....	19
2.3.3. Risques naturels et santé humaine et nuisances.....	20
2.4. Dispositif de suivi proposé.....	21
2.5. Résumé non technique du rapport de présentation/ environnemental.....	21

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du territoire et du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et enjeux environnementaux

1.1. Contexte de l'évolution du plan

La communauté de communes de Mond'Arverne Communauté a prescrit l'élaboration de son PLUi le 25 janvier 2018. Elle a arrêté un premier projet d'élaboration le 31 août 2023. La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe, autorité environnementale compétente pour ce dossier) a délibéré un avis n°2023-ARA-AUPP-1330² sur ce projet le 5 décembre 2023.

Dans son précédent avis, la MRAe avait recommandé :

- de compléter la carte de la vacance par l'affichage des taux réels et des volumes de logements vacants, et de préciser la surface libre mobilisables sur les zones d'activités ;
- de hiérarchiser les enjeux identifiés lors de l'état initial,
- d'approfondir la thématique de la mobilité en actualisant les données les plus anciennes en détaillant l'offre en commun existante sur le territoire ainsi que le covoiturage,
- de détailler davantage le volet énergie en se basant sur les éléments du Plan climat air énergie territorial (PCAET),
- de justifier l'équilibre entre les ressources disponibles en eau potable et les besoins à satisfaire à échéance du PLUi en tenant compte des impacts du changement climatique sur la ressource en eau,
- de présenter de manière plus détaillée l'état des stations de traitement des eaux usées (steu) du territoire, leur capacité de traitement notamment au regard du projet de territoire,
- de traiter de la thématique des eaux pluviales, et de s'assurer que les dispositifs de traitement soient conformes et en capacité d'absorber les différents aménagements prévus ;
- de préciser l'objet de chacun des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (stecal) et le cas échéant de les justifier, et de motiver les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation économique,
- de recentrer les périmètres de Stecal au plus près du projet envisagé ;
- d'évaluer les incidences paysagères sur les secteurs à enjeux (UNESCO, Natura 2000, sites classés) et au niveau des opérations où les aménagements seront conséquents ;
- de justifier davantage les créations touristiques nouvelles et le besoin d'hébergements complémentaires qui motivent le projet d'évolution de la Prada haute ;
- d'intégrer l'ensemble des disponibilités foncières (densification et extension) au projet de PLUi et de mieux prendre en compte la vacance en logements et de réexaminer les besoins en foncier au regard des objectifs nationaux de réduction de la consommation (2021-2031) et d'absence d'artificialisation nette (2050) ;
- d'approfondir l'analyse des incidences sur les activités agricoles (viticole compris) ;

² [Lien vers avis de l'Autorité environnementale](#)

- de poursuivre la réflexion sur certaines OAP sectorielles où la densité de l'habitat affichée ne démontre pas une réelle maîtrise de la consommation foncière ;
- de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 plus complète et le cas échéant de proposer des mesures ERC proportionnées ,
- d'approfondir l'évaluation des nuisances sonores et de proposer si nécessaire de véritables mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ;
- de compléter l'évaluation environnementale par une analyse des incidences du projet sur les émissions de GES ;
- de réaliser un bilan carbone et de renforcer la traduction dans le projet de PLUi des dispositions de la loi Climat et Résilience, par des outils opérationnels prévoyant des dispositions en faveur de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique;
- de renforcer la prise en compte de la biodiversité et du paysage dans le projet de PLUi.

Pour rappel, la communauté de communes de Mond'Arverne Communauté est située au sud de l'agglomération clermontoise, dans le Puy-de-Dôme et comprend 27 communes (dont neuf sou-mises à la Loi Montagne) sur une superficie de 30 735 ha. Elle accueille 41 032 habitants (+0,5 %/an entre 2016 et 2022). Mond'Arverne communauté est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) du Grand Clermont, elle est traversée par l'autoroute A.75 et comprise en partie dans le périmètre UNESCO³ « Chaîne des Puys – Faille de Limagne » et dans les parcs naturels régionaux Livradois-Forez et des Volcans d'Auvergne. L'armature territoriale du Scot distingue trois pôles de vie sur le territoire de Mond'Arverne Communauté : Vic-le-Comte, Les Martres-de-Veyre et la centralité composée de Saint-Saturnin, Tallende et Saint-Amand-Tallende.

Au regard des avis défavorables émis sur le projet de PLUi, dont celui de l'État du 19 décembre 2023, la collectivité a fait le choix d'interrompre la procédure d'approbation du PLUi avant le déroulement de l'enquête publique et de reprendre le projet par délibération en date du 22 février 2024. Un nouvel arrêt du projet de PLUi a eu lieu le 24 avril 2025.

Depuis la première saisine de l'Autorité environnementale, certains documents supérieurs au PLUi ont connu des évolutions. C'est notamment le cas du Scot du Grand Clermont lors de sa modification n°8 approuvée en juin 2024. De même, le PLH n°2 de la communauté de communes de Mond'Averne est en cours d'élaboration. Un bilan du PLH 1 (2015-2023) a été réalisé et a conclu que « 89,3 % des objectifs de construction de logements ont été atteints » (soit 197 logements/an sur cette première phase du PLH 1).

1.2. Présentation du nouveau projet de PLUI

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) conserve ses axes et ses orientations, et les objectifs de développement globaux restent identiques à la première version du PLUi. Ce nouveau projet de plan local d'urbanisme intercommunal (arrêt n°2), prévoit toujours un taux de croissance démographique annuel de + 0,8 % pendant la durée du PLUi avec une population totale de 45 700 habitants à l'horizon du PLUi. Cet objectif est ambitieux dans la mesure où l'évolution récente de la population du territoire a été de +0,5 %/an entre 2016 et 2022. Le projet de territoire prévoit toujours la construction de 2 800 nouveaux logements⁴ (215 à 220 logements par an).

3 Le territoire est en partie concerné par l'inscription du bien Chaîne des Puys Faille de Limagne au patrimoine mondial de l'Unesco sur 6 communes (Aydat, Cournols, St-Saturnin, St-Amant-Tallende, Chanonat et le Crest).

4 Le chiffre de 2086 logements est également indiqué au dossier dans la partie « Justifications des choix » sur la période 2024-2034. Cela sera à mettre en cohérence dans le dossier.

Sur ces 2800 logements, 1432 seront prévus en densification, 253 logements en sortie de vacance, le reste des logements sera réalisé en extension. S'agissant de la consommation d'espace, le projet de PLUi prévoit toujours une consommation de 140 ha d'Enaf sur la période 2022-2034⁵. Le potentiel de densification est estimé à 180 ha.

Ce deuxième projet de PLUi est composé de 55 OAP sectorielles (contre 54 dans l'ancienne version du PLUi), d'une OAP trame verte et bleue, d'une OAP lisière et d'une nouvelle OAP multi thématique « Des transitions » traitant de la sobriété foncière, d'un urbanisme favorable à la santé et des paysages. Il comprend également de nombreux secteurs de taille et de capacité limitées (stecal) et des emplacements réservés (ER).

Néanmoins certains éléments du projet ont évolué depuis les précédents arrêts en réponse aux recommandations émises par l'Autorité environnementale ainsi qu'aux avis des personnes publiques associées : ces évolutions sont présentées en partie 2 du présent avis.

1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet d'évolution du plan et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de PLUi (second arrêt) sont identiques à ceux identifiés lors du précédent avis émis dans le cadre du premier arrêt du projet de PLUi :

- la consommation d'espace (gestion de l'espace et étalement urbain),
- les espaces naturels, la biodiversité et notamment la préservation des continuités écologiques, des secteurs classés en zones Natura 2000 et du périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO,
- la mise en adéquation de la ressource en eau potable et du système d'assainissement avec les objectifs de développement de la collectivité,
- les paysages,
- la santé humaine en lien avec les risques et les nuisances (bruit, pollution atmosphérique) ,
- le changement climatique, les émissions de GES.

2. Qualité du rapport de présentation rapport environnemental

2.1. Observations générales

Le dossier ne présente pas les éléments modifiés, supprimés, ajoutés entre les deux arrêts du PLUi, ce qui nuit à l'appropriation du plan. Une note explicitant les évolutions entre les deux versions du PLUi (objectifs, évolutions des règlements graphique et écrit, différences au niveau des Stecal, nouvelles OAP, modification périmètre des OAP, suppression de certains ER et création de nouveaux...) et la façon dont elles répondent aux remarques émises par les différentes personnes publiques consultées et le public est indispensable et à joindre impérativement au dossier support de la procédure de participation du public. En outre, le résumé non technique (RNT) devra intégrer les évolutions entre les deux documents.

⁵ Le PADD en p 15 évoque une consommation foncière de 11 ha/an « 140 ha entre 2022-2034 », alors qu'annuellement le rythme de la consommation foncière se rapproche davantage de 11,6 ha/an en suivant les chiffres du dossier.

Dans la partie dédiée à la justification des choix, le chapitre se rapportant à l'articulation du PLUi avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes supérieurs a été supprimé (cette thématique est dorénavant incluse dans la partie n°2 de « l'évaluation environnementale » du PLUi n°2) et le sommaire a été entièrement refondu.

Contrairement à la première version du projet, les secteurs de taille et de capacité limitées (stecal) ainsi que les changements de destination ne font pas l'objet d'un document dédié. Les stecal sont déclinés au sein d'un document appelé « cahiers communaux » et inscrits au règlement graphique. Leur localisation précise est difficile. Les numéros de parcelles ne sont pas indiqués et il n'y a pas de photo aérienne pour les repérer contrairement aux emplacements réservés. Les traitements de leurs justifications sont très disparates. En effet, certains stecal bénéficient de justifications (contexte, description du projet, emprise du futur bâti...) ou de la description de leurs enjeux environnementaux, comme sur la commune d'Aydat, alors que la plupart des stecal ne font l'objet ni de justification ni de description détaillée. Les documents initiaux « *Les nuisances et les risques* » et « *Réserves naturelles et environnement* » présents dans la première version du PLUi ont également été supprimés sans justification. Les OAP ont été profondément modifiées⁶ entre les deux versions et quatre périmètres en attente de projet d'aménagement (PAPAG)⁷ sont prévus. Ces évolutions ne sont pas justifiées dans ce nouveau dossier. Ainsi, la stratégie foncière et la logique de développement du territoire ont évolué significativement. Ces nouveaux choix doivent être clairement expliqués et justifiés.

Certaines données du dossier n'ont pas été actualisées entre les deux versions du PLUi établies en 2023 et 2025. Par exemple, les données relatives aux émissions de GES et de séquestration de carbone datent de 2018.

Sur la forme, certaines parties du dossier sont dépourvues de pagination, comme le tome 3.2 relatif aux OAP sectorielles. En outre, ni l'échelle des focus ni la présentation aérienne des différentes OAP dans la partie évaluation environnementale ne sont lisibles aisément pour le repérage des OAP, la lecture de leur périmètre et des légendes. Le choix des trames est également discutable et nuit à la lisibilité des informations. De plus, il manque des OAP dans le document relatif aux OAP sectorielles (3.2). Plusieurs des OAP citées dans le tableau de synthèse en préambule du document ne sont pas présentées⁸ dans ce document 3.2. qui a pourtant pour objet de présenter l'ensemble des OAP de manière détaillée.

Le dossier souligne que le PADD « *s'est appuyé sur les données disponibles lors de sa rédaction initiale en 2021 que depuis de nouvelles données ont été délivrées* », mais n'ont pas été intégrées au nouveau dossier, car « *elles ne remettent pas en cause la trajectoire souhaitée par les élus* ». Ce choix est très discutable d'une part vis-à-vis du public, d'autre part quant à sa justification environnementale qui doit être argumentée.

L'Autorité environnementale recommande :

- **d'identifier de manière visible les évolutions apportées dans les documents constituant les pièces réglementaires du PLUi et son rapport de présentation entre les deux projets de PLUi ;**
- **d'exposer comment ont été pris en compte les avis formulés sur le 1er projet de PLUi et de justifier toutes les évolutions intervenues entre le 1er et le 2e arrêt du PLUi,**

6 Certaines d'entre elles ont été supprimées, de nouvelles ont été créées, d'autres OAP ont été maintenues mais n'ont pas les mêmes orientations ou le même périmètre. Ces choix, ces évolutions entre les deux moutures du PLUi ne sont pas expliqués.

7 P 73 et suivantes de la partie « Justification des choix ».

8 C'est par exemple le cas pour l'OAP à Busséol « Entrée bourg ».

- de compléter le dossier avec les nouvelles données disponibles depuis 2021,
- de compléter les cahiers communaux relatifs aux Stecal (justification, périmètre, incidences, mesure ERC...).

2.2. Les thématiques de l'évaluation environnementale ayant fait l'objet de recommandations dans l'avis antérieur

2.2.1. Les recommandations ayant fait l'objet d'évolutions

2.2.1.1. Compléments apportés à l'état initial de l'environnement

Contrairement au premier dossier présenté, l'état initial de l'environnement présente sous la forme d'un tableau **une hiérarchisation des enjeux du territoire par thématique**. Ces enjeux sont répertoriés par un code couleur et classés de majeur à moyen⁹. Curieusement, le niveau d'enjeu moyen est présenté entre le « *niveau d'enjeu fort* » et le « *niveau d'enjeu notable* », ce qui devrait conduire à expliciter les acceptions de chacun de ces termes.

Comme suite à la recommandation du premier avis, le diagnostic a été en partie complété au sujet des **émissions de gaz à effet de serre (GES)**. Des cartes de concentration moyenne annuelle du territoire sont présentées pour le NO₂, l'O₃ et les particules PM10 et PM2,5. Ces cartes sont accompagnées d'une échelle de graduation avec les seuils émanant de l'OMS. Un histogramme¹⁰ présente également la répartition sectorielle des émissions de polluants dans le département et à l'échelle du territoire d'étude, mais il est difficile de distinguer ce qui relève du département et ce qui relève du territoire Mond'Arverne. Ce tableau sera à reprendre pour une meilleure lisibilité. Ces cartes ne font pas l'objet d'une analyse. Par exemple, les seuils de l'OMS sont dépassés sur une partie du territoire, mais le dossier n'indique clairement ni dans quelle proportion, ni les communes concernées.

Comme suite à la recommandation du premier avis, la thématique relative à **la mobilité** a été approfondie. Les lignes de bus présentes sur le territoire sont indiquées, ainsi que les arrêts et les fréquences de passage. Le volet covoiturage a été également développé, notamment en termes de fréquentation. Il en est de même de l'évolution de la fréquentation des trois gares du territoire qui a été actualisée. En revanche, certains chiffres sont encore à actualiser, à l'instar des mouvements pendulaires du territoire dont les informations datent de 2016, ce qui est beaucoup trop ancien et ne donne aucune indication sur les tendances d'évolution.

S'agissant du volet énergétique, le diagnostic du territoire a été renforcé. Il présente de manière plus détaillée les productions d'énergies renouvelables présentes sur le territoire et le potentiel de développement de ces énergies est mentionné et illustré par des cartes.

2.2.1.2. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

L'avis initial recommandait de mieux prendre en compte la vacance en logements et de ré-examiner les besoins en foncier au regard des objectifs nationaux de réduction de la consommation (2021-2031) et d'absence d'artificialisation nette (2050).

⁹ Cf tableau p 292 et 293 du diagnostic.

¹⁰ P 289 du diagnostic.

Au regard des objectifs nationaux de réduction de la consommation (2021-2031) et d'absence d'artificialisation nette (2050), le PADD indique une consommation d'Enaf de 140 ha¹¹. Cette consommation est identique à la première version du PLUi, mais les OAP présentées dans ce nouveau dossier sont davantage localisées dans des dents creuses en limite de l'enveloppe urbaine, voire sur des secteurs d'Enaf inclus dans les enveloppes urbaines. L'application mondiagartif.beta.gouv.fr¹² (comme le portail de l'artificialisation des sols) indique une consommation de 222,3 ha d'Enaf sur la période 2011-2020, soit une moyenne de 22,2 ha /an. Au regard des objectifs nationaux de réduction de la consommation (2021-2031) et d'absence d'artificialisation nette (2050), le futur PLUi doit donc tendre *a priori* vers une consommation annuelle de 11,1 ha d'Enaf. Le PADD du PLUi prévoit bien une consommation annuelle de 11 ha entre 2022 et 2034¹³, ce qui correspond aux objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière. Dans le même temps, le document « Justification des choix » indique que « *le PLUi 2 affiche une consommation d'Enaf de 158 ha* », soit une consommation moyenne annuelle de 13,1 ha et une réduction de 45 % de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2020. Cette incohérence entre les deux valeurs maximales de 11,1 et 13,1 ha/an est à lever, en étayant la démonstration.

Le foncier mobilisé par les OAP des **pôles de vie** tend à diminuer entre les deux versions du PLUi. La surface totale des OAP à destination de l'habitat a diminué entre les deux versions du PLUi passant de 48,79 ha à 44,47 ha. Les OAP à vocation résidentielle ont été recentrées dans les enveloppes urbaines existantes. Plusieurs OAP initialement localisées en frange urbaine ont été supprimées. Certaines OAP de petites communes rurales ont été supprimées, comme à Laps, ou encore des OAP concernant des villages ont été réduites comme à Manglieu. Mais le nombre de logements au sein des OAP est en augmentation avec 429 logements sur ces pôles de vie contre 327¹⁴ pour la première version du PLUi. La densité a été augmentée dans certaines OAP, comme à Tallende avec l'OAP « Chemin de Morat »¹⁵. Le pôle de vie de Vic-le-Comte a été conforté en matière de constructions neuves (131 constructions contre 83 initialement).

Pour l'unité touristique nouvelle (UTN) « La Prada Haute » à Aydat, la surface de l'OAP initiale était de 8,54 ha. L'OAP a été restreinte et le périmètre d'implantation des hébergements touristiques a été limité à 18 500 m². L'emprise au sol maximale a également diminué, de 1200 m² à 360 m², pour un maximum de six hébergements touristiques. La surface totale de l'OAP « Prada Haute » sera à préciser dans l'ensemble des pièces du dossier, car la partie hors constructions est susceptible d'aménagements qui peuvent également présenter des incidences sur l'environnement.

D'**autres OAP** ont connu une diminution de leur périmètre entre les deux versions du PLUi. C'est le cas de l'OAP « Porte de Donnezat » à La Roche Blanche qui passe de 5,28 ha de consommation foncière à 3,9 ha. Des OAP qui comportaient des enjeux environnementaux bien identifiés ou situées en limite de l'enveloppe urbaine ont été supprimées, à l'instar de l'OAP « Les Pêcheurs » sur la commune de la Roche-Blanche.

11 Le chiffre de 143 ha est également indiqué au dossier (P 45 de la justification des choix). Ces chiffres seront à mettre en cohérence dans le dossier.

12 <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/155421/tableau-de-bord/synthesis>

13 Le dossier rappelle que 714 logements ont d'ores et déjà été construits sur le territoire entre 2022 et 2024. La consommation sur cette période est détaillée à la commune. Globalement 28,9 ha d'Enaf ont été artificialisés pendant cette période. Les 140 ha en Enaf de ce PLUi intègrent ce chiffre.

14 Exclusion dans ce calcul des 279 logements de la Zac des Loubrettes sur la commune des Martres de Veyre dont l'opération avait débuté avant la première prescription du PLUi et qui est désormais achevée.

15 Le périmètre de l'OAP est passé de 4,27 ha à 2,4 ha entre les deux versions du PLUi et la superficie par logement est passée de 711 m² à 489 m².

La totalité de la surface foncière des OAP s'élève *in fine* à 110 ha pour la seconde version du PLUi contre 99,26 ha pour la première. Dans certains cas, le périmètre de l'OAP n'a pas été comptabilisé de manière intégrale mais restreint à la partie concernée par l'implantation des bâtiments ou hébergements touristiques¹⁶, ce qui ne rend pas compte de la surface impactée par le projet complet.

Consécutivement à la modification n°8 du Scot du Grand Clermont (juin 2024), « Mond'Arverne Communauté a voulu recentrer l'offre d'accueil d'activités sur les pôles de vie »¹⁷. Ainsi le projet de zone d'activités « Le Dillard » de 6 ha à Mirefleurs a été supprimé. La surface du projet de la ZAC « Cheir'activités » à Tallende est passée de 18 ha sur la durée du Scot à 12 ha et la superficie de la future zone d'activités « Les Meules II » à Vic-le-Comte est passée de 11,5 ha à 4,5 ha. Au total, sur la durée du Scot, les projets de Zac ou d'extension ont vu leur surface diminuer de 19 ha.

Comme cela est demandé dans l'avis de l'Autorité environnementale, le nouveau dossier dresse un inventaire **des logements vacants** du territoire et pour chaque commune. Une carte présente le volume des logements vacants par commune. Le taux global des logements vacants a été actualisé¹⁸ à 9,1 % (1 868 logements) du parc total des logements du territoire, contre 8,5 % initialement, comme demandé lors du premier avis. En matière d'objectif de reconquête des logements vacants, les objectifs du PLUi passent de 220 logements à reconquérir sur la durée du PLUi à 253 logements pour la nouvelle version du PLUi.

Sur le plan réglementaire, ce nouveau PLUi prescrit la mise en place d'une OAP thématique (document 3-1-1) traitant en partie de « *la sobriété foncière* ». Cette OAP est pertinente dans la mesure où elle impose des préconisations d'économie foncière pour : la mutualisation des chemins de dessertes des habitations dans le cas de divisions parcellaires, les opérations densification par division d'îlots ou l'implantation de construction sur des parcelles vierges ou la limitation de l'impact des constructions légères de loisir (HLL). Mais cette OAP ne peut pas se substituer à des prescriptions réglementaires. Cette OAP « *prescrit* » également l'implantation des nouvelles constructions dans « *un objectif de compacité urbaine afin de limiter le phénomène de mitage et de privilégier l'implantation en mitoyenneté* ». Cependant, le vocabulaire employé (privilégier, minimiser, éviter...) n'est pas contraignant, et n'est donc pas prescriptif. Afin d'assurer une application opérationnelle et effective de ces mesures, cette OAP doit être complétée d'objectifs chiffrés, accompagnés d'indicateurs de suivi *ad hoc*.

En outre, toujours d'un point de vue réglementaire, le PLUi reste très permissif en ce qui concerne les zones A du territoire en laissant la possibilité de construire jusqu'à 100 m² par unité foncière, ce qui peut avoir des incidences notables en termes de consommation foncière et plus globalement sur l'environnement (gestion des eaux pluviales et usées, paysage, biodiversité...).

Le nouveau projet de PLUi répond donc seulement pour partie aux objectifs de la recommandation rappelée ci-avant en matière de consommation foncière et de reconquête de logements vacants. Il n'y répond pas suffisamment.

2.2.1.3. Gestion des eaux

S'agissant de la ressource en eau et de sa gestion, le dossier apporte certaines des précisions demandées dans l'avis précédent. Ainsi, les rendements moyens de la distribution d'eau potable

16 Au niveau de l'OAP « Prada Haute » seule l'emprise au sol a été comptabilisée à savoir 1850 m² alors que l'OAP est bien plus vaste. Pour la première version du PLUi cette OAP avait un périmètre de 8,59 ha.

17 P 29 et 30 du document « Justifications des choix ».

18 P 130 à 132 de la partie « Diagnostic et état initial de l'environnement ».

sont détaillés par réseau contrairement au premier dossier où le rendement était global pour tout le territoire.

S'agissant du traitement des eaux usées, le nouveau dossier présente, comme demandé par l'Autorité environnementale dans son avis, un tableau¹⁹ reprenant l'ensemble des 16 stations de traitement des eaux usées -Steu²⁰ du territoire en indiquant leur capacité de traitement et surtout leur conformité (équipement et performance épuratoire). Quatre Steu sont non conformes du point de vue de leur performance épuratoire. Le dossier fait état de travaux à conduire sur la Steu de La Roche-Blanche (reprise complète ou abandon de la Steu).

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, l'avis initial recommandait d'en traiter et de s'assurer que les dispositifs de traitement sont conformes et en capacité d'absorber l'augmentation du volume à gérer suite aux différents aménagements prévus.

Cette gestion fait l'objet d'une page de développement, alors qu'elle n'était que simplement évoquée dans la version n°1 du PLUi. En effet, le diagnostic présente l'ensemble des Steu²¹ qui enregistrent des dysfonctionnements en cas de pluie. Le dossier indique que plusieurs travaux sont en cours (dans une dizaine de communes) pour la mise en séparatif des réseaux. Mais l'échéance de ces travaux n'est pas indiquée. L'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales afin d'en garantir une meilleure gestion a été reconduite au nouveau projet, de PLUi notamment afin « d'éviter les dysfonctionnements et le débordement des réseaux ».

D'un point de vue réglementaire, le règlement écrit du PLUi dans ses dispositions générales prescrit à nouveau une infiltration au niveau de la parcelle. Mais dans cette nouvelle version du PLUi, l'OAP multi thématiques comprend des orientations particulières au niveau des espaces publics et des espaces privés en matière de gestion des eaux pluviales. Par exemple, les eaux de ruissellement urbain devront faire l'objet d'une gestion intégrée de préférence dans des noues ou jardins et un dispositif d'infiltration des eaux de pluie sera obligatoire pour les constructions privées édifiées sur des parcelles d'une superficie supérieure à 450 m². Le dossier manque parfois de cohérence au niveau de la gestion du traitement des eaux pluviales. Par exemple sur une opération d'envergure comme pour l'OAP « Cheire activités 2 » (3,9 ha), la mesure retenue est de « mettre en place une gestion à la parcelle des eaux pluviales », alors que l'OAP multi thématique prescrit un dispositif spécifique.

L'Autorité environnementale recommande de s'assurer de la mise en place de mesures et de dispositifs proportionnés et cohérents pour chacun des secteurs nouvellement aménagés afin que la gestion des eaux de ruissellement soit garantie.

2.2.1.4. Biodiversité

L'avis initial recommandait de renforcer la prise en compte de la biodiversité.

S'agissant des zones humides, certains périmètres d'OAP ont évolué afin que la préservation de secteurs humides soit assurée. Par exemple l'OAP « Les Vergers » à La Roche-Blanche qui comprenait une zone humide n'est plus présente dans ce second projet de PLUi. Il en est de même des OAP « Croix Saint-Roch » et « Las Combas » sur la commune du Crest qui étaient situées dans un réservoir de biodiversité et qui ne sont plus inscrites dans cette seconde version de PLUi.

19 P 243 de l'état initial.

20 Le tableau présente 18 steu et le nombre de 17 est également présent au dossier. Ces chiffres seront à mettre en cohérence dans le dossier.

21 A savoir : deux steu à Olloux, deux steu à Pignols, la steu de Saint-Sandoux, la steu d'Aydat, la steu de Vic-le-Comte et le réseau de collecte de Saint-Gorges-sur-Allier.

Une autre évolution positive est à souligner, concernant l'OAP « le Chardonnet » à Veyre-Monton qui était localisée entièrement dans un corridor écologique et qui dans cette seconde version a vu son périmètre réduit²². Afin d'effectuer ces ajustements, la personne publique responsable a pu notamment s'appuyer sur le travail important d'inventaire des zones humides (document 6-2-2) effectué initialement pour la première version du PLUi. Cet inventaire était fondé sur « *les zones concernées par la cartographie des fortes probabilités de présence de zones humides annexée au SAGE Allier Aval et dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée en extension, soit les zones AU et 2AU* ». Cependant cet inventaire sera à actualiser, car certains secteurs où les projets ont été abandonnés figurent encore dans cet inventaire, à l'instar de l'OAP « Le Daillard » à Mirefleurs ; à l'inverse les nouvelles OAP (ou celles dont le périmètre a été modifié) de cette version de PLUi programmées sont absentes. Il est nécessaire également de disposer d'un document rappelant les mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) mises en places entre les deux versions du PLUi.

L'Autorité environnementale recommande d'exposer clairement les mesures supplémentaires d'évitement et réduction, voire de compensation des incidences sur la biodiversité (y compris les zones humides) mises en œuvre entre les deux versions du PLUi .

2.2.1.5. Paysage

L'avis initial recommandait d'évaluer les incidences paysagères sur les secteurs à enjeux du territoire et au niveau des opérations et des principaux aménagements et de renforcer la prise en compte du paysage dans le projet de PLUi.

L'analyse paysagère initiale a été complétée et l'OAP thématique « Des transitions »²³ apporte des prescriptions pertinentes en matière d'intégration paysagère. Une carte des sensibilités a été ajoutée²⁴. Cette carte identifie les typologies villageoises, le patrimoine et les sites d'intérêt, les lignes de forces du paysage ainsi que les fragilités paysagères. Une autre carte représente une hiérarchisation du patrimoine paysager. Le territoire a ensuite été découpé par secteurs afin de dégager les principaux enjeux. Des orientations d'aménagement ont été produites sur les zones Ug, Us, A, Ar et N du PLUi. Les entrées de villes (OAP Lisières et OAP multi thématique) impactées par des « *constructions disqualifiantes, comme les zones économiques* » font également l'objet de prescriptions sur le plan paysager. Il en est de même pour la mise en valeur des routes paysagères. Toutefois, il manque des zooms « paysagers » sur les principaux secteurs à enjeux qui seront aménagés. La présentation faite des incidences sur les paysages dans l'évaluation environnementale est trop succincte²⁵. Par exemple l'OAP « Porte de Donnezat » à la Roche-Blanche, vaste enveloppe foncière de 3,9 ha située en entrée de bourg, sans analyse paysagère spécifique, alors que ce secteur tend déjà à se dégrader sur le plan paysager et que le site est en covisibilité avec le plateau de Gergovie (70 ha, site classé monument historique en 2018). L'état initial a certes été consolidé sur le plan paysager mais à l'échelle du territoire et non à celle des différents secteurs aménagés.

D'un point de vue réglementaire, on constate que le projet de PLUi évolue positivement en termes de préservation du paysage, néanmoins il reste des zones constructibles²⁶ dans les secteurs protégés . Les zones agricoles constructibles ont également été ciblées de façon plus précise. Les

22 1,49 ha contre 3,71 ha initialement dans la première version du PLUi.

23 Document 3-1-3.

24 P 39 de l'OAP « Transitions » multi thématique.

25 P 161 de la partie « Evaluation environnementale » et dans les « impacts potentiels des OAP » p 55 à 155.

26 La parcelle ZI 173 située sur la commune de Chanonat est classée pour partie en zone constructible Ug alors qu'elle est également localisée dans le périmètre du site classé de Gergovie.

secteurs classés en zone U ou AU du site classé de Gergovie sont essentiellement²⁷ en densification ou en dent creuse. Pour une meilleure lisibilité dans le zonage graphique, il est nécessaire de faire figurer comme dans la version initiale du PLUi le périmètre UNESCO et sa zone tampon, les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que les sites classés et les sites inscrits et ceux relevant du patrimoine remarquable.

L'Autorité environnementale recommande de justifier la présence de zones constructibles dans des secteurs protégés au titre du paysage et du patrimoine, comme le plateau de Gergovie, et de la reconsidérer, et de compléter le règlement graphique du PLUi des périmètres du Bien Unesco, de sa zone tampon, des monuments et sites inscrits ou classés au titre du paysage ou du patrimoine.

2.2.1.6. Santé humaine et nuisances

Dans son avis en date de 2023, l'Autorité environnementale recommandait d'approfondir l'évaluation des nuisances sonores du projet de PLUi. Elle soulignait également que les franges végétales proposées notamment dans les OAP ne constituaient pas une véritable mesure de réduction de la nuisance sonore.

Ce nouveau projet de PLUi apporte quelques compléments en matière de nuisances sonores, en particulier un tableau des communes affectées par le bruit issu des voies bruyantes classées²⁸. Il évalue à « 8,7 ha le potentiel foncier à destination de l'habitat qui seront potentiellement affectés par le bruit »²⁹ contre 30 ha pour la première mouture du PLUi (dont 14 ha à destination de l'habitat au niveau de la commune de La Roche-Blanche). Le dossier ne justifie pas de cette réduction substantielle. Sur la commune de la Roche Blanche, la principale OAP à destination de l'habitat « Portes de Donnezat » n'a été réduite que d'un seul ha entre les deux versions du PLUi, alors que les 14 ha de secteur d'habitation projetés initialement impactés par des nuisances sonores ont disparu dans « les effets probables du PLUi » de cette nouvelle version³⁰. Les communes des Martres-de-Veyre, de Vic-le-Comte et de la Sauvetat sont clairement identifiées, mais cela n'est plus le cas de la commune de La Roche-Blanche. Les cahiers communaux du dossier présentent graphiquement « les secteurs bruyants » pour chaque commune impactée par les nuisances générées par des infrastructures routières. La nature de ces nuisances sera à préciser dans les légendes des cartes des cahiers communaux.

L'Autorité environnementale recommandait également de proposer de mesures ERC proportionnées afin d'éviter ou de réduire les incidences sonores sur la santé humaine. Cette recommandation a été partiellement prise en compte grâce à l'OAP thématique qui propose des mesures³¹ de réduction pour les aménagements localisés aux abords des infrastructures classées.

L'Autorité environnementale recommande de désigner plus précisément les secteurs, le nombre de résidences et de personnes susceptibles d'être impactées par ces nuisances sonores et de renforcer en conséquence les mesures d'évitement ou de réductions notamment dans les OAP des secteurs impactés identifiés.

27 On note néanmoins la présence d'une zone AU en extension dans le bien UNESCO (parcelle BD 209 sur la commune d'Aydat).

28 Classement établi en fonction de l'arrêté préfectoral du 1^{er} février 2024.

29 P 187 de l'évaluation environnementale.

30 Par ailleurs, le dossier ne mentionne plus le nombre de logements pouvant être impactés contrairement à l'ancienne version du PLUi où 490 logements et 1100 habitants auraient pu être impactés par des nuisances sonores.

31 P 29 de l'OAP « Des transitions » doc 3.1.3.

2.2.2. Les recommandations n'ayant pas donné lieu à réponse

Les recommandations suivantes sont restées sans suite et sont réitérées ci-après :

- **de poursuivre la réflexion sur certaines OAP sectorielles où la densité de l'habitat affichée ne démontre pas une réelle maîtrise de la consommation foncière**

Dans son avis de 2023, l'Autorité environnementale soulignait qu'une partie des OAP situées hors pôles de vie avaient une consommation foncière par logement qui était supérieure aux prescriptions du Scot du Grand Clermont, à savoir 700 m² de surface foncière par logement³². Dans ce nouveau projet de territoire, des OAP localisées hors pôle de vie ont également des densités inférieures aux prescriptions du Scot. Par exemple c'est le cas à Saint-Sandoux, au Crest ou encore à Busséol où la consommation foncière par logement avoisine ou dépasse les 900 m², soit une densité de 11 logements/ha, la densité du Scot étant supérieure à 14 logements/ha.

- **de préciser l'objet de chacun des Stecal et le cas échéant de les justifier, et de motiver les OAP à vocation économique ;**
- **de recentrer les périmètres de Stecal au plus près du projet envisagé ;**

À l'exception de certains Stecal à vocation touristique comme sur la commune d'Aydat, la majorité des Stecal déclinés dans les cahiers communaux n'est accompagnée ni de justification ni d'une description du futur projet qu'ils accueilleront. Les incidences et le contexte environnemental sont rarement présentés et il en est de même de la déclinaison des mesures ERC.

De nouveaux Stecal ont été créés alors que d'autres ont été supprimés sans justification. Les cahiers communaux indiquent rarement la superficie se rapportant à ces Stecal ou aux projets qu'ils doivent porter. Ils ne rappellent pas la nature du bâti déjà existant lorsque celui-ci existe. Le premier PLUi était composé d'un livret intitulé « *Livret stecal et changements de destination* » où figuraient également différents périmètres ou zonages (sites inscrits et classés, site UNESCO, zones humides, zonages réglementaires des plans de prévention des risques, espaces boisés classés...) ce qui n'est plus le cas dans ce PLUi. Par conséquent les incidences sur l'environnement et la pertinence et l'efficacité des mesures ERC retenues par la collectivité ne peuvent être appréciées. De plus, il n'est pas possible d'apprécier si ces Stecal ont fait l'objet d'un travail particulier afin de limiter l'atteinte aux fonctionnalités des sols par l'artificialisation. Ce second projet ne répond pas à la recommandation de l'Autorité environnementale de davantage justifier ces Stecal.

- **de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 plus complète et le cas échéant de proposer des mesures ERC proportionnées ;**

L'évaluation des incidences Natura 2000 du nouveau PLUi a été complétée par un rappel pour chaque site Natura 2000 des objectifs du DOCOB. En revanche, les classes d'habitats détaillées dans la version initiale du PLUi ne sont plus présentes. Le rapport d'incidences présenté manque de représentations cartographiques afin de correctement localiser les projets ou les aménagements pouvant impacter les sites Natura 2000. Les deux cartes présentes sont dépourvues de légende³³. Certains périmètres Natura 2000 sont indiqués, mais le dossier ne précise pas clairement

32 Pour mémoire, le scot du Grand Clermont prescrit une densité de 500 m²/logement au niveau des pôles de vie et de 700 m²:logement sur les autres communes.

33 Cf figure n° 11 p 203 de l'évaluation environnementale.

si le projet de PLUi a des incidences ou non sur ces périmètres³⁴. En somme, la nature des projets et leurs incidences potentielles (directes ou indirectes) sont insuffisamment détaillées et ne permettent pas d'apprécier si les mesures prévues sont proportionnelles aux incidences.

- **de renforcer la prise en compte du paysage et de la biodiversité dans le projet de PLUi ;**

Dans son précédent avis, l'Autorité environnementale recommandait notamment d'approfondir les incidences paysagères du projet de PLUi, notamment pour les opérations et aménagements d'envergure (ZAC, OAP de Donnezat, UTN...). Le nouveau dossier présenté rappelle l'articulation du PLUi afin de répondre aux orientations du Scot dans le but de préserver les équilibres paysagers du territoire. L'état initial a été renforcé, mais à la seule échelle de la communauté de communes, sans zooms sur les secteurs qui seront nouvellement aménagés, ce qui ne facilite pas l'appréciation de l'intégration paysagère de ces futurs aménagements. Les OAP ne bénéficient plus, contrairement au premier dossier de PLUi, de photographies de situation afin d'apprécier leur environnement paysager proche, ce qui contribuait pourtant à une information plus exacte du public. L'Autorité environnementale réitère la demande d'analyser les incidences paysagères du projet de PLUi.

Du point de vue réglementaire, une interrogation demeure sur le règlement graphique de la commune de Corent, où un zonage NI-I*11 (zone de loisirs et de développement touristique) se situe dans un espace de bois et de bosquets identifiés au zonage du PLUi et également dans une zone naturelle protégée. Les arbres remarquables du territoire étaient identifiés au règlement graphique de l'ancien projet de PLUi, ce qui n'est plus le cas sur ce nouveau projet. Cette identification sera à réintroduire dans les zonages du projet afin d'assurer la préservation de ces arbres.

Certaines OAP n'ont pas évolué et conservent un périmètre identique, mais la séquence ERC n'a pas été déclinée afin prendre en compte les incidences qui ont été identifiées lors de l'évaluation environnementale. C'est notamment le cas de l'OAP « Le Pato » à la Roche-Noire où l'implantation des futures constructions est située dans un corridor de biodiversité identifié au Sradet et de l'OAP « Cheir'activités 2 » dont le périmètre global est inchangé. De plus, le nouveau tracé de l'OAP impacte encore plus le fonctionnement du corridor écologique, sans que les mesures ERC proposées soient démontrées comme proportionnées aux enjeux.

S'agissant de la préservation des zones humides, comme souligné précédemment l'inventaire conduit lors de la première version du PLUi n'a pas été actualisé au niveau des nouvelles OAP, ou au niveau de celles dont le périmètre a été modifié.

- **justifier l'équilibre entre les ressources disponibles en eau potable et les besoins à satisfaire à échéance du PLUi en tenant compte des impacts du changement climatique sur la ressource en eau.**

L'annexe sanitaire du PLUi faisant l'objet de cette seconde saisine est inchangée. Elle n'apporte pas les éléments demandés dans l'avis de l'autorité environnementale. L'évaluation environnementale fait l'exercice d'estimer les besoins supplémentaires en eau potable. Ces besoins sont évalués à « 264 000 m³/an³⁵, soit 6 % par rapport au maximum prélevé entre 2020 et 2022 ». Dans la première version du PLUi ces besoins supplémentaires étaient estimés à 310 000 m³/an. La dif-

34 P 194 à 198 de l'évaluation environnementale.

35 P 181 de l'évaluation environnementale.

férence entre ces deux projections sera à justifier. Le dossier conclut à nouveau que « *le territoire semble en capacité d'absorber ces prélèvements supplémentaires* » et que « *le bilan adéquation-ressource/besoin a mis en évidence une ressource excédentaire sur le territoire* ». Toutefois, cette estimation ne tient pas compte des effets prévisibles du changement climatique. Les consommations moyennes annuelles par abonné indiquées sont anciennes (2016)³⁶ et sont à actualiser. L'annexe sanitaire sème également le doute sur les conclusions précédentes, car elle indique à nouveau que « *les données sont incomplètes ou manquantes sur le territoire de Mond'Arverne Communauté et ne permettent pas d'évaluer avec précisions ces informations* ». Les besoins concernant les usages autres que la consommation humaine ne sont pas estimés (agriculture, activités...). Une étude exhaustive³⁷ (bilan, ressource/besoin par réseau...) lèverait le doute sur l'exactitude de l'affirmation « *ressource excédentaire* » et sa capacité à répondre aux besoins générés par le développement envisagé dans ce PLUi.

Plusieurs imprécisions, erreurs ou oublis sont toujours présents dans l'état initial et/ou l'annexe sanitaire. Par exemple, les captages actifs présents sur le territoire (nom, nombre, personne responsable de la production ou de la distribution) ne sont pas indiqués comme demandé dans l'avis précédent. Les compétences en approvisionnement en eau potable (AEP) sont à corriger, car aucune commune du territoire de Mond'Arverne n'a de compétence AEP. De même le syndicat intercommunal à vocation multiple (SIVOM) d'Issoire a changé de nom et se nomme désormais syndicat mixte de l'eau (SME) de la région d'Issoire et des communes de la banlieue sud. Le SIVOM d'Albaret n'a plus d'existence. L'annexe sanitaire doit être complétée par un plan des réseaux AEP desservant le territoire (canalisations principales, ouvrages de captage et réservoirs). Aussi le dossier doit être complété par une présentation des interconnexions existantes et projetées. Le système d'alimentation en eau potable d'Olloix nécessite un diagnostic une amélioration des performances et une identification des points faibles.

Contrairement au dossier présenté en 2023, le plan de servitudes d'utilité publique (SUP) ne reprend pas l'intégralité des périmètres de protection définis par l'arrêté de DUP du 3 novembre 2015 pour les deux captages « Forage et Galerie de Rouillas-bas » situés sur la commune d'Aydat. Le plan des SUP doit être corrigé en conséquence. Les arrêtés de DUP concernés et leurs annexes (état et plan parcellaire d'emprise des périmètres de protection...) doivent être insérés au document des servitudes d'utilité publique. Contrairement à ce qui est indiqué dans les dispositions générales du règlement du PLUi, les arrêtés de DUP concernant les captages AEP ne sont pas annexés au PLUi. Pour ce qui concerne la qualité de l'eau potable, comme souligné dans le précédent avis de l'Autorité environnementale, les mentions faites se résument toujours à un pourcentage global de conformité, qui sera à décliner sur le territoire. Les périmètres de captage de l'eau destinée à la consommation humaine sont à rajouter au zonage du PLUi.

S'agissant des eaux usées, l'état initial a été partiellement complété. En revanche, l'annexe sanitaire n'a pas été actualisée. L'Autorité environnementale réitère sa recommandation de s'assurer que la capacité de traitement des eaux usées du territoire est en adéquation avec les évolutions de population et d'activités attendues.

- **réaliser un bilan carbone et de renforcer la traduction dans le projet de PLUi des dispositions de la loi Climat et Résilience, par des outils opérationnels prévoyant des dispositions en faveur de l'atténuation et l'adaptation au changement climatique ;**

36 P 11 de l'annexe sanitaire.

37 A associant également les territoires voisins qui peuvent être desservis par les mêmes ressources en eau.

À plusieurs reprises il est indiqué que « *l'urbanisation de la zone impactera un milieu susceptible de constituer un puits de carbone (pelouse et forêt)* », cependant ce nouveau dossier ne présente pas de bilan carbone à l'échelle du territoire. Ce point avait été déjà relevé lors du premier avis.

- **d'approfondir l'analyse des incidences sur les activités agricoles (viticole compris) ;**

Le volet agricole a été consolidé dans la partie diagnostic par rapport au premier projet de PLUi. Dans l'évaluation environnementale, un tableau³⁸ décline les niveaux de protections des terres agricoles du territoire présents dans les orientations du Scot du Grand Clermont. L'articulation du PLUi avec le Scot est également présentée. L'objectif du Scot est de « *protéger les terres agricoles dans leur globalité* ». L'état initial indique que 90 ha seront retirés du potentiel agricole (en extension et en incluant les ER sur des espaces agro-naturels), dont 27 ha à Tallende. Deux hectares, d'après le dossier, d'agriculture biologique seront consommés. Le PADD du PLUi vise à « *soutenir les pratiques agricoles* », notamment en protégeant les espaces dédiés à l'agriculture de l'étalement urbain. Le règlement prévoit le maintien de la production agricole du territoire ». Le dossier indique³⁹ que « *le PLUi prévoit une faible emprise des secteurs urbanisables sur les terres agricoles* ». Cependant 65 ha de terre référencées au RGP 2023 seront impactées. Le précédent avis de l'Autorité environnementale demandait d'approfondir l'analyse des incidences sur les activités agricoles et viticoles, mais au vu des éléments présentés, il est difficile d'apprécier l'évolution des incidences entre cette nouvelle version et le premier arrêt. L'OAP multi thématique traite bien de la sobriété foncière sur les secteurs agricoles, mais elle est exclusivement axée sur la limitation de la consommation foncière agricole liée aux projets de hangars photovoltaïques « *gigantesques* »⁴⁰.

D'un point de vue réglementaire, les terres viticoles sont protégées au titre de l'article L 151-23 CU à l'exception de 0,1 ha d'après le dossier.

2.3. Nouveaux éléments appelant des observations

2.3.1. Consommation d'espace

S'agissant de la clé de répartition des logements par commune, elle a sensiblement évolué entre les deux versions du PLUi sans justification probante. Par exemple, la première version du PLUi indiquait un besoin de 57 logements sur la commune d'Authezat, alors que le nouvel arrêt du PLUi prévoit 37 logements sur l'ensemble de la commune. Dans l'ensemble, la surface foncière des OAP des pôles de vie a diminué entre les deux versions du PLUi. Cependant, le volume global des logements reste sensiblement le même, à savoir 1509 logements pour la première mouture, et 1546 pour la seconde avec une répartition des volumes de logements à construire différente. La nouvelle version du PLUi prévoit davantage de logements en densification dans les pôles de vie (538 logements contre 439 logements pour la première version du PLUi). Dans le même temps le nombre de logements prévus en extension dans les pôles de vie diminue ce qui va réduire la consommation foncière.

Dans la commune de la Roche-Blanche (commune hors pôle de vie) la consommation foncière envisagée augmente de manière importante, notamment en faveur du développement des activités économiques. La justification des choix sera aussi à renforcer sur ce projet.

38 P 22 et 23 de l'évaluation environnementale.

39 P 23 de l'évaluation environnementale.

40 P 12 et 13 de l'OAP 3 (tome 3-1-3).

L'OAP « Cheir'activités 2 » à Tallende conserve une superficie sensiblement identique de 12,7 ha entre les deux versions du PLUi. Cependant le périmètre initial de l'OAP a été tronqué sur sa partie nord et l'OAP a été étendue en partie est et sud. Ce nouveau tracé ne correspond pas aux orientations du Scot du Grand Clermont. Le pétitionnaire devra respecter les orientations inscrites ou représentées dans le Scot.

L'OAP « La Choprière » sur la commune du Crest présente une divergence entre la densité écrite dans la présentation de l'OAP ⁴¹(cinq logements sur une surface de 4 085 m²) et la représentation graphique de l'OAP sur la page suivante qui présente le positionnement possible de sept logements.

Les secteurs en zone Ar « en reconquête agricole » ont évolué entre 2023 et 2025, mais il existe encore des surfaces importantes localisées dans le périmètre du site classé du plateau de Gergovie ou le projet de site classé de la Montagne de la Serre. Or, le règlement écrit associé porte sur des zones assez vastes et est permissif. En effet, il y est autorisé d'ériger des constructions légères⁴² à raison de 100 m² par unité foncière, des constructions en dur à raison de 200 m² par unité foncière et des serres et de tunnels dans la limite de 200 m². Le cadastre étant très morcelé sur ce secteur, cela pourra conduire à la réalisation de nombreuses constructions en contradiction avec l'objectif de préservation des sites classés. Le terme de « reconquête agricole » n'est pas approprié pour les secteurs autour de la Veyre qui sont déjà agricoles.

L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la réflexion sur les périmètres des secteurs Ar et sur le règlement écrit qui les réglemente afin de renforcer et de rendre effective la protection des paysages et du patrimoine et des surfaces agricoles.

Comme souligné précédemment dans l'avis, la justification des choix est insuffisante. Par exemple, le règlement graphique de Busséol représente plusieurs secteurs *aedificandi* dans l'enveloppe urbaine du village sans aucune justification. Il en est de même du choix de mettre en place des PAPAG sur certaines communes (Mirefelurs, Vic-le Comte).

2.3.2. Biodiversité

Ce nouveau projet de PLUi modifie le règlement afin de permettre l'implantation de parc photovoltaïques dans plusieurs communes (Les Martres-de-Veyre, Saint Amand-Tallende et Vic le Comte) sur plusieurs hectares. Ces projets sont encadrés par des Stecal. Mais le dossier ne traite pas des éventuelles incidences environnementales que pourrait générer l'implantation de ces parcs photovoltaïques.

Comme souligné précédemment dans l'avis, l'inventaire des zones n'a pas été actualisé au regard des nouvelles OAP ou de celles qui ont été modifiées. Par exemple, l'OAP « Cheire activité2 » évite le secteur humide qui est au nord, mais la nouvelle extension de son périmètre vers l'est impacte un autre secteur humide⁴³. Pour la localisation des zones humides des OAP, il existe des différences entre le document relatif aux OAP sectorielles et l'évaluation environnementale. Par exemple, la zone humide située au sud-est de l'OAP « La Méridienne » à La Roche-Blanche n'a pas la même superficie (et représentation) entre sa représentation déclinée dans l'évaluation environnementale et dans le document « OAP sectorielle » qui est opposable, où cette zone humide est intégralement traversée par une desserte inscrite à l'OAP « La Méridienne ».

41 Document OAP sectorielles.

42 Le terme de constructions légères sera à définir plus précisément car le côté réversible ou la nature des matériaux ne suffit pas à distinguer une construction légère d'une construction dite classique.

43 P 148 du document 6-2-2 (ex périmètre) et P 154 du document OAP sectorielles (nouveau périmètre).

La création de l'OAP « Largealle » sur la commune des Martres-de-Veyre s'inscrit dans un site à forte pente (15 à 20%) et également en totalité au sein d'un réservoir de biodiversité identifié au Sraddet Auvergne-Rhône-Alpes.

Une nouvelle OAP est inscrite à Saint-Gorges-sur-Allier « OAP du stade » au nord de la commune. Cette OAP en limite de l'enveloppe urbaine est située dans un corridor écologique identifié au Sraddet. L'OAP prescrit le renforcement des structures végétales existantes. Toutefois les incidences sur ce réservoir de biodiversité n'ont pas été analysées et le dossier n'indique pas si l'implantation sur d'autres sites de cet habitat pour seniors a été envisagé. L'OAP « Allée Notre-Dame-des-prés » est inscrite dans la nouvelle version du PLUI sur la commune de Saint-Sandoux. Cette OAP est également localisée au sein d'un corridor écologique. La parcelle en question entourée de routes et d'habitations forme déjà une dent creuse. Les mesures de réduction prévues au dossier semblent proportionnées ⁴⁴.

L'Autorité environnementale recommande :

- **d'actualiser l'inventaire des zones humides sur les nouveaux secteurs qui seront aménagés et le cas échéant de prendre les mesures ERC nécessaires.**
- **de mettre en place des mesures ERC de manière proportionnée dès lors que des réservoirs de biodiversité identifiés au Sraddet sont susceptibles d'être impactés de manière notable.**

2.3.3. Risques naturels et santé humaine et nuisances

L'OAP « Largealle » sur la commune des Martres-de-Veyre s'inscrit dans une forte pente. Les éventuelles incidences en matière de ruissellement des eaux pluviales sont évoquées dans le dossier, mais elles ne sont pas détaillées. En outre, les mesures présentées sont génériques et non descriptives: « *mettre en place une gestion adaptée des eaux pluviales* »⁴⁵. Par ailleurs, les effets cumulés avec la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Loubrettes située à proximité et qui s'inscrit également dans une forte pente ne sont pas traités.

Il est indiqué dans le dossier que 990 mètres carrés de zone AU sont dans un secteur inconstructible, que 240 ha de zones constructibles sont exposés à des mouvements de terrain qui seront étudiés avant ouverture à l'urbanisation (les communes s'y seraient engagées), que 240 hectares de zones constructibles sont exposés au retrait-gonflement d'argile, que 2800 mètres carrés de zone résidentielle sont proches d'une ICPE, que 40 hectares de zone AU sont à proximité d'une canalisation de transport de matière dangereuse, que les nuisances sonores affectent 490 logements et 110 habitants. Le dossier conclut : "*En résumé, le PLUI prend en compte les risques.*", ce qui nécessite d'être étayé et documenté, ou bien reconsidéré.

L'OAP « Le stade » à Saint-Gorges-sur-Allier est localisée à proximité immédiate de champs agricoles et de vergers. Le dossier ne prend pas en compte les éventuelles incidences que pourrait avoir l'usage de pesticides pour les cultures sur la santé humaine pour les résidents (construction de 14 logements de type intermédiaire pour des seniors). Il est en de même de l'OAP « La Treille » à Mirefleurs, qui est destinée à l'accueil d'une mini-crèche et d'une pharmacie et qui se trouve également en partie entourée de surfaces cultivées.

Sur la commune des Martres-de-Veyre un Stecal « Zone artisanale de l'Allier » est prévu pour une zone artisanale. Ce projet s'insère à proximité immédiate de deux secteurs déjà dotés d'habita-

44 P 125 de l'évaluation environnementale.

45 P 104 de l'évaluation environnementale.

tions (zones Ug et Nh). Les éventuelles nuisances et conflits d'usage seront à analyser et le cas échéant nécessiteront la prise de mesures, afin d'éviter ou de limiter ces nuisances.

L'Autorité environnementale recommande d'analyser plus précisément les incidences du projet de PLUI-H sur la gestion des eaux pluviales dès lors que le projet s'inscrit dans un secteur de forte pente. Elle recommande également de s'assurer que la localisation géographique des OAP ne génère pas de conflits d'usage, d'augmentation de l'exposition des personnes aux aléas naturels ou d'incidence sur la santé humaine.

2.4. Dispositif de suivi proposé

Le dispositif de suivi est intégré à la partie du dossier intitulé « Évaluation environnementale ». Les thématiques qui font l'objet d'un suivi sont nettement moins nombreuses que pour le PLUi présenté en 2023, et il en est de même au niveau du nombre d'indicateurs mobilisés. En effet, la version de 2023 comprenait 15 thématiques et 93 indicateurs, alors que la version du PLUi de 2025 comprend 11 thématiques et 25 indicateurs. Pour cette seconde version, la fréquence de suivi des indicateurs oscille entre un an, trois ans ou six ans. Les suivis de la biodiversité, des continuités écologiques ou encore celui de la ressource en eau organisés que tous les six ans ne sont pas assez fréquents dans la mesure où le suivi a comme objectifs de vérifier l'efficacité d'une mesure ERC et d'alerter le pétitionnaire sur l'évolution de son projet de territoire. Le suivi des indicateurs doit garder une vision dynamique de l'évolution des milieux, des espèces, des ressources, de l'environnement...

L'Autorité environnementale recommande de compléter les indicateurs de suivi et d'adapter la fréquence des relevés

2.5. Résumé non technique du rapport de présentation/ environnemental

Sur la forme le résumé non technique (RNT) présent dans ce nouveau dossier fait l'objet d'un document dédié. Il est moins développé que celui de la version initiale du PLUi. Le premier comprenait 34 pages contre 25 pages pour celui-ci. Sur le fond, certaines parties manquent dans ce RNT alors qu'elles étaient présentées dans le précédent comme le détail de l'analyse foncière, la déclinaison du PADD, le détail des OAP. Les incidences du PLUi sur la consommation d'espace sont aussi moins détaillées. En revanche, les indicateurs de suivi sont rappelés contrairement au RNT précédent. Ce RNT a les carences du dossier, car il ne présente pas non plus la justification des choix ayant conduit à modifier en profondeur les OAP, la clé de répartition des logements sur les communes et il ne distingue pas les évolutions entre les deux projets de PLUi.

L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis.

05 AOUT 2025

COURRIER «ARRIVÉ»

Pour Informer
Président
A. DESFORGES
S. C FARGUES
P. BRUN
Pour Instruction
J. COUIN / K. ENJOURAS

PUY DE DÔME
NATURE
ENVIRONNEMENT

Association agréée par arrêté préfectoral du 28 août 2023,

62 rue Alexis Piron, 63000 clermont-Ferrand

Tél : 04 73 83 63 66 ; cpirroeil : pddne@laposte.net

Site : <http://www.pddnr.eu>

Puy-de-Dôme Nature Environnement

En collaboration avec le collectif de préservation des terres

(Amap de Cournon, Bio 63, Attac 63, France Nature Environnement 63, Greenpeace Clermont-Fd, Puy-de-Dôme Nature Environnement, le Roseau, Promotion Citoyenne de l'Agrécologie, Terre de Liens Auvergne, Stop Urba 63)

Clermont-Ferrand, le 23 avril 2025

Remarques et observations relatives aux dispositions particulières des éléments de patrimoines paysagers du projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté

Chacune des remarques et/ou observations formulées ci-après sont numérotées pour permettre une identification et un suivi plus simple, sans rapport hiérarchique entre elles.

THEME	DISPOSITIONS ACTUELLES	REMARQUES / OBSERVATIONS
Espaces Boisés Classés	Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du PLUi	(1) Le recul de 2 m paraît particulièrement faible. Implanter les extensions ou constructions nouvelles avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à la lisière des bois, quelle que soit leur superficie,

		<p>permettrait d'éviter des problèmes de sécurité et de conflits avec les riverains (élagage, problèmes d'entretien sur toitures et gouttières, risques en cas de tempêtes...), et de préserver une strate végétale basse en continuité de la lisière.</p>
Espaces végétalisés à valoriser (EVV)	<p>La coupe et l'abattage d'arbres repérés au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable, sauf dans des cas exceptionnels listés dans le code de l'urbanisme (art R.421-23-2) et liés à la sécurité des biens et des personnes, ou à la gestion forestière.</p>	<p>(2) Est-ce que la référence à l'article L.151-23, plus spécifique au patrimoine végétal, ne serait pas plus appropriée ?</p>
Bois et bosquets	<p>La suppression d'un boisement protégé entraîne l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales ou adaptées au site, en excluant les espèces exotiques envahissantes.</p> <p>Aucune construction n'y est autorisée.</p>	<p>(3) Les plantations de résineux et d'espèces de feuillus exogènes de type robinier pourraient également être expressément mentionnées dans la liste des espèces à exclure.</p>
Pelouses sèches	<p>Dans ces espaces, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements et constructions légers en lien avec la mise en valeur écologique du site. - La réalisation de constructions démontables sur les terrains ou parties de terrain déjà aménagés 	<p>(4) Une phrase liminaire les décrivant et précisant leur intérêt serait nécessaire en cohérence avec les autres catégories. Elle pourrait par exemple s'appuyer sur la définition mentionnée dans le guide de la TVB du SRADDET AURA : « Les pelouses sèches jouent un rôle crucial dans le maintien de la biodiversité européenne, par l'hébergement de nombreuses espèces animales et végétales, rares et menacées. »</p> <p>(5) Eu égard à l'importance des coteaux secs pour le territoire, précisée dans le</p>

		<p>SRADET, il pourrait être pertinent d'interdire purement et simplement la réduction de ces espaces. Ne serait autorisée que la gestion favorable à la préservation des pelouses sèches et de la biodiversité (y compris l'abattage d'arbres, de buisson, etc.) contribuant à maintenir ces milieux ouverts.</p>
<p>Patrimoine végétal et paysager</p>	<p>Ils'agit des espaces représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; - Un maximum de 20% de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôtures, etc.) ; - Les aménagements en lien avec l'usage du site et/ou sa mise en valeur touristique sont autorisés ; - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sont autorisés. <p>Sont autorisés les aménagements liés et nécessaires à l'entretien, à la traversée et à la valorisation des cours d'eau.</p>	<p>(6) Sur le règlement graphique cette catégorie englobe la ripisylve. Pourquoi ne pas inscrire une protection spécifique à la berge et à la ripisylve ?</p> <p>(7) Les restrictions en termes de pourcentage de surface ne sont pas adaptées aux cours d'eau linéaires.</p> <p>(8) Afin de protéger activement les berges et la ripisylve, il serait nécessaire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'instaurer une marge de retrait inconstructible de 5 m à partir du haut de berge (qu'il existe ou non une ripisylve) afin d'harmoniser cette prescription avec la réglementation des bandes tampons qualifiées au titre des BCAE le long des cours d'eau auxquelles tous les agriculteurs demandeurs d'aides sont soumis. - De stopper l'artificialisation des berges et la dégradation

		<p>de la ripisylve : interdiction d'abattre des arbres, de réaliser des murets /enrochements sauf si problème de sécurité sur les personnes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De limiter strictement les interventions sur la ripisylve à l'entretien nécessaire des cours d'eau ou à la sécurité des personnes.
Alignements d'arbres et haies	<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et sont des supports pour le déplacement de la faune. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver, à compléter ou à créer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le percement est possible pour permettre l'accès si l'abattage ne représente pas plus de 10% du linéaire de la haie; - Les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 1 pour 1, en privilégiant la même unité foncière et/ou jusqu'à une distance maximale de 500m. <p>Une dérogation à l'obligation de compensation peut être faite pour des raisons de sécurité publique, de visibilité routière ou en cas d'état phytosanitaire des arbres.</p>	<p>(9) Ne serait-il pas pertinent de compléter les définitions des différentes inscriptions graphiques par des largeurs ou des surfaces afin d'éviter des difficultés prescriptives ou l'application des mesures compensatoires. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De 0,5m à 10m pour les haies; au-delà l'élément est à considérer comme bosquet. - De 1 are à 50 ares pour les bosquets; au-delà l'élément est à considérer comme un bois. <p>(10) Pourquoi considérer une approche en pourcentage ? 10% sur un linéaire important de haies peut représenter un linéaire plus important que nécessaire et est difficile à contrôler. Pourquoi ne pas autoriser seulement de percer la haie sur une largeur limitée à 10 m maximum pour accès et exploitation d'une parcelle pour laquelle il n'existe pas déjà un autre</p>

		<p>accès ?</p> <p>(11) Le remplacement d'alignements dans un ratio de 1 pour 1 n'apparaît pas suffisamment dissuasif et ne considère pas la qualité et la maturité de la haie. Le remplacement d'une haie mature intégrant des essences variées et de haute tige par une haie de jeunes plants peut ainsi constituer une atteinte significative et durable aux continuités écologiques.</p> <p>(12) Le déplacement d'une haie jusqu'à 500 m de son emplacement d'origine méprend la notion de fonctionnalité de la haie (continuité écologique, lutte contre le ruissellement, biodiversité, brise-vents...).</p> <p>(13) L'abattage d'arbres au motif de leur état phytosanitaire sans réalisation d'un diagnostic par un spécialiste peut ouvrir la porte à des dérogations abusives et injustifiées tout en méprenant les fonctionnalités écologiques qu'ils remplissent.</p> <p>(14) Le règlement graphique nécessiterait de distinguer les haies "existantes à préserver" des "haies à créer" nouvellement intégrées dans cette version du PLUi. Cette</p>
--	--	---

		<p>approche permettrait, dans le règlement écrit, de proposer de manière plus claire un principe de conservation pour les premières et un objectif de reconquête pour les secondes.</p> <p>(15) Concernant les haies existantes, le règlement écrit devrait intégrer davantage la valeur et la maturité d'une haie et dissuader davantage la destruction et le déplacement des haies les plus remarquables. Un ratio de compensation en fonction du type de haie semblerait plus adapté et pertinent (<i>cf.</i> travaux effectués en la matière par le collectif : voir en fin de texte).</p> <p>(16) Toute demande de destruction / déplacement d'une haie pourrait imposer l'évaluation préalable de celle-ci. Un travail associatif de recensement et de classification des types de haies sur le territoire est en cours et pourrait servir de support à cette évaluation.</p> <p>(17) Dans cette même logique de préservation des haies existantes, l'éventuelle compensation à un déplacement n'est pertinente que si elle reste strictement limitée à la même unité foncière et dans un rayon beaucoup plus restrictif que la distance de 500 m</p>
--	--	--

		<p>actuellement prescrite.</p> <p>(18) Concernant les haies à créer, le nouveau règlement graphique semble fixer des objectifs ambitieux dont la faisabilité peut apparaître illusoire. Est-il possible que le règlement écrit encadre cette reconquête avec un minimum de contraintes, comme par exemple un objectif de linéaire replanté par an et par commune?</p>
Arbres remarquables	<p>Les arbres remarquables marquent le paysage et l'ambiance du quotidien des usagers du territoire. Implantés dans les espaces verts, les parcs privés ou publics, ils ont un intérêt particulier d'un point de vue écologique et paysager. Ils doivent être préservés.</p> <p>Tout aménagement aux abords d'un élément végétal protégé ne doit pas modifier les conditions physiques sous la couronne du sujet protégé:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas compacter, tasser ni imperméabiliser le sol (pas de circulation, de stockage de matériaux, etc.) ; - ne pas endommager le système racinaire de l'arbre protégé, sur une distance minimale correspondant au houppier + 2m, que les racines soient sous le domaine public ou privé. Cette distance peut être plus importante afin d'assurer les conditions de pérennité adaptées à l'espèce compte tenu de ses caractéristiques; - ne pas terrasser de tranchée ni de remblaiement. <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et ne peuvent être autorisés que s'ils sont motivés par un état phytosanitaire ne permettant pas son maintien / ou par la sécurisation des biens et personnes.</p>	<p>(19) La formulation mériterait d'être plus claire en imposant une obligation de recul pour les travaux de surface (aires de stationnement, réalisation des voies et massifs de bordures de trottoir) ou souterrains (canalisations et réseaux) sur une distance minimale correspondant au houppier + 2 m par rapport à la couronne de l'arbre pour protéger son système racinaire.</p> <p>(20) Pourquoi ne pas interdire tout abattage d'arbre remarquable, sauf état phytosanitaire qui le justifierait pour des raisons de sécurité des personnes, et imposer de replanter un arbre de la même essence dans la même unité foncière ?</p>

<p>Zones humides</p>	<p>Les zones humides identifiées dans le règlement graphique du PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées au regard de l'intérêt écologique et du rôle fonctionnel qu'elles assurent (régulation hydraulique (rétention-restitution), rétention des sols, filtration).</p> <p>Sont interdits dans l'emprise de ces zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de la mise en valeur, l'entretien ou la restauration du milieu. Ces travaux doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et à veiller à son renouvellement spontané; • Le drainage; • L'imperméabilisation des sols, partielle ou totale ; • Les constructions et installations nouvelles; • Les stockages et dépôts de matériaux. <p>...</p> <p>Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents d'enquête doivent être réalisées.</p>	<p>(21) Selon le CEREMA, pour les zones humides de taille réduite, modérée et morcelées, leur protection peut se faire au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (éléments de paysage). En revanche, pour les zones humides étendues ou remplissant des fonctions majeures à l'échelle du territoire, il est préférable de définir un secteur avec une réglementation spécifique pour les protéger et les valoriser (Nzh). D'autant que le territoire semble posséder de nombreuses zones humides étendues.</p> <p>(22) Il semblerait également pertinent d'interdire le changement d'occupation du sol (défrichage), le dessouchage, la coupe rase de boisements, la plantation des boisements tels que les peupliers, résineux, espèces exogènes de type robinier...</p> <p>(23) La notion de fonctionnalité équivalente à la zone humide supprimée devrait être mentionnée.</p>
<p>Plans d'eau</p>	<p>En application de la loi Montagne, les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie supérieure à 1000m² sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Cette protection des plans d'eau a été étendue à l'ensemble des communes de Mond'Arverne communauté.</p>	<p>(24) Rédaction peu claire du 2^{ème} paragraphe : s'agit-il de la fin de la phrase d'avant ou du début de la phrase d'après ?</p>

	<p>Dans les parties naturelles présentes dans la bande de 300m à compter des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie supérieure à 500 m² et inférieure à 1000 hectares</p> <p>Peuvent être autorisées:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux; - Des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible; - Des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée; - Des projets visés au 1° de l'article L.111-4. 	
--	---	--

De façon générale et en pleine adéquation avec l'ambition écologique et environnementale de ce nouveau PLUi, il apparaîtrait particulièrement cohérent qu'il soit fait expressément mention au sein du règlement écrit de la possibilité de procéder à une révision annuelle des éléments graphiques en lien avec le patrimoine végétal et paysager du territoire, sur la base de travaux de recensement qui pourraient être entrepris par des structures et/ou entités approuvées par le Conseil communautaire et répondant à une méthodologie de collecte et de restitution également validée par celui-ci.

Un travail en ce sens est en cours de réalisation par le collectif des associations nature de Mondarverne. Il consiste au recensement et à la qualification des haies sur plusieurs communes du territoire communautaire selon un protocole commun et la constitution d'un référentiel harmonisé permettant une intégration simple des résultats au règlement graphique du PLUi. Cette démarche, reposant sur un protocole existant et déjà éprouvé (cf. descriptif en annexe 1 ci-après), aboutira à la mise à disposition d'une première version graphique et attributive de ce recensement fin juin 2025.

Explicitation du point 15 (susmentionné), concernant les compensations en cas d'arrachage :

Type	Code selon typologie de recensement	Ratio de compensation pour 1 ml de haie détruite	Remarque explicative
Haie ornementale	O	1 ml	

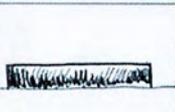
Haie basse taillée sur 3 faces	h	1 ml	car ce type de haie est quasiment considéré comme une clôture
Haie basse faiblement arborée	hA	2 ml	car il y a des arbres
Haie basse libre en formation broussailleuse	hB	1 ml	car c'est de la broussaille spontanée
Haie haute arbustive	Ha	5 ml	fait partie des 2 catégories les plus importantes à conserver
Haie haute arborée de plus de 6m de haut	HA	5 ml	fait partie des 2 catégories les plus importantes à conserver
Alignement d'arbres	Al	nbre d'arbres x 2	
Haie double	HD	10 ml	Peu présent en Auvergne
Haie ripisylve			Interdiction d'arrachage

Protocole de recensement par inventaire exhaustif des haies sur un territoire, selon la méthode mise au point par Indre Nature - Avril 2025

- 1- Repérage des zones à inventorier grâce à Géoportail (ou Goggleearth) – Découpage de la zone en portions de 1 km², pour répartition du travail de relevés à raison de 2 à 3 km² par agent releveur (réalisable sur une journée, selon la densité de haies présentes).
- 2- Impression des zones pour relevés terrain et notation des haies observées par type rencontré de visu (voir la classification en typologie des haies en annexe) ; la portée d'observation va au-delà du bord de chemin, jusqu'à la limite d'appréciation visuel (une haie inaccessible incluse au sein d'un champ doit ainsi pouvoir se qualifier en typologie)

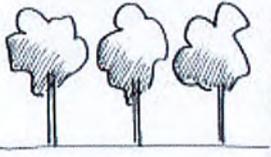
Entourer ladite haie pour avoir une notion de longueur et indiquer les lettres mentionnant le type de haie (Ha, HA, hB, Al, etc) - Noter aussi les éléments remarquables rencontrés (mares, arbre remarquable, bosquets bien établis, etc). En particulier, noter près des lettres du type de haie, s'il s'agit d'une haie écologiquement remarquable (R1) – N : plantation nouvelle – d : dégradée.
- 3- De retour « au bureau », retranscrire par tracé couleur sous logiciel de SIG (système d'Informations Géographiques)

Typologie des haies selon méthode d'Indre Nature

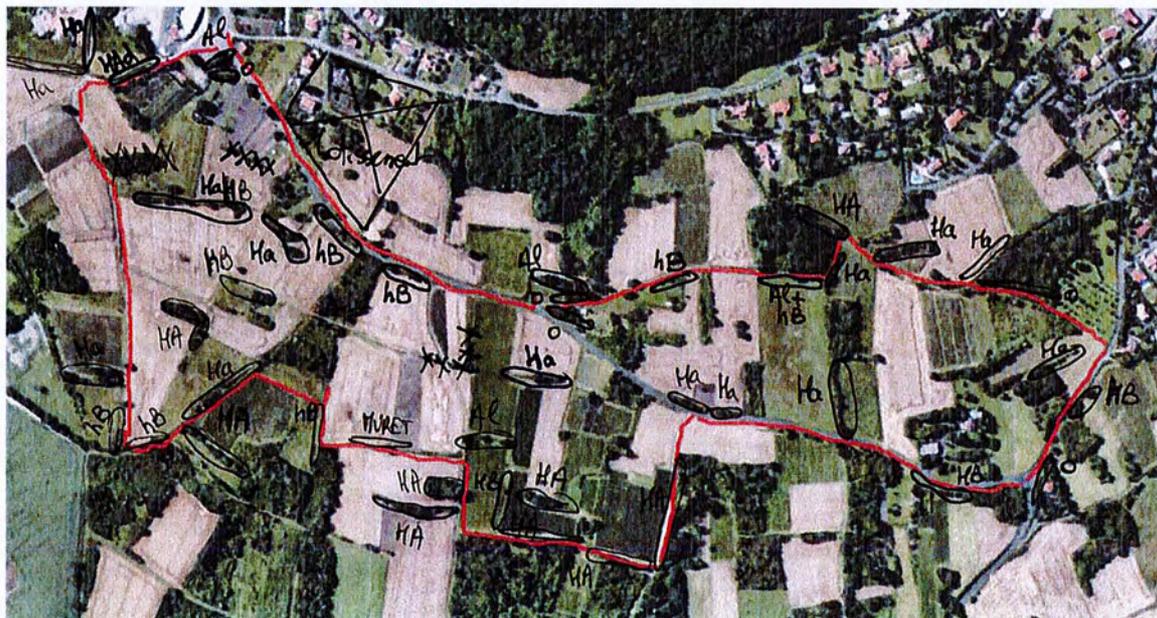
OBSERVATOIRE PARTICIPATIF DU BOCAGE PNR Brenne et Indre Nature		Sur le terrain, faites le lien entre la haie et sa représentation sur la carte qui vous a été remise. A l'aide d'un feutre surligne cette haie sur la carte en utilisant la couleur correspondant à son type et inscrivez son code. Pour définir le type de haie dont s'agit veuillez vous référer au tableau.			
Type	Couleur	Code	Vue de face	Photos	
Haie ornementale ☑ Haie composée majoritairement d'espèces végétales ornementales (ex : laurier palme, thuya...) ☑ Peu importe la hauteur des végétaux	marron foncé	O		 	
Haie basse « trois faces » Haie taillée sur ses 3 faces, en carré, rabattue sur sa hauteur et ses côtés.	jaune	h		 	
Haie basse faiblement arborée ☑ Taillée horizontalement ou maintenue basse. ☑ Majoritairement composée d'arbustes, présence ponctuelle de quelques arbres.	vert	hA		 	
Haie-basse-libre, en formation majoritairement composée de quelques espèces du type ronce, épinelette, en broussailla – présence éparse d'arbres	vert clair	hB hD		 	
Haie arbustive ☑ Haie libre ou taillée deux faces ☑ Composée majoritairement d'arbustes ☑ Présence possible de rares arbres très dispersés	rose	Ha		 	

OBSERVATOIRE
PARTIC IPATIF DU BOCAGE
PNR Brenne et Indre Nature

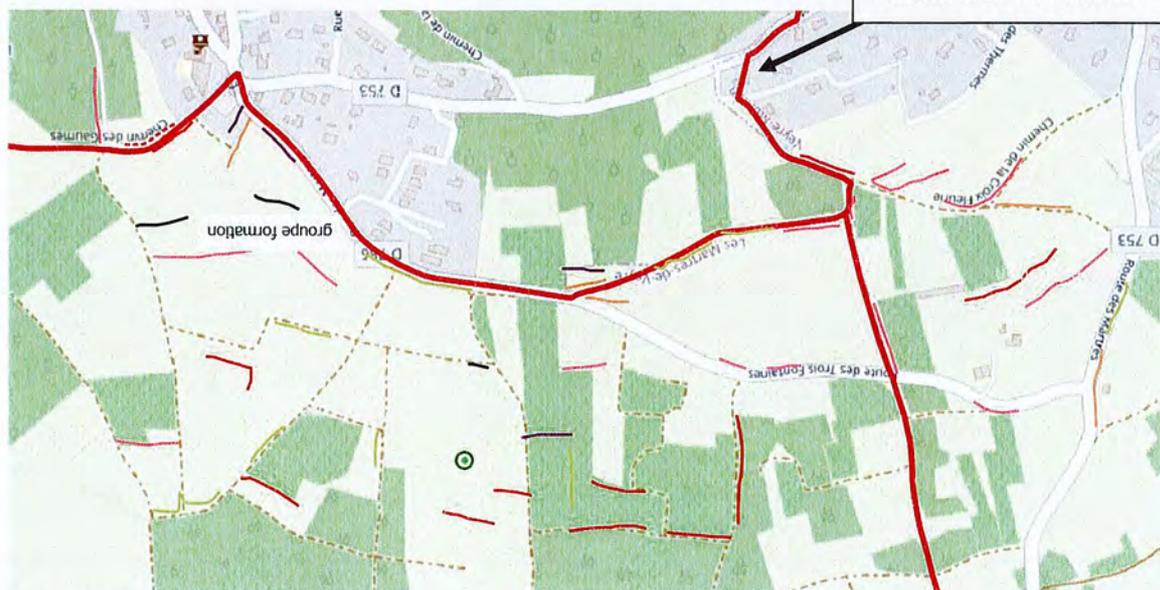
Sur le terrain, faites le lien entre la haie et sa représentation sur la carte qui vous a été remise. A l'aide d'un feuillet, cette haie sur la carte en utilisant la couleur correspondant à son type et inscrivez son code. Pour définir le type de haie, s'il s'agit de haie haute arborée, s'il s'agit de haie double, etc., veuillez vous référer au tableau.

Type	Couleur	Code	Vue de face	Photos
<p>Haie haute arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Haie fortement arborée avec une strate arbustive <input checked="" type="checkbox"/> Toute forme d'arbre pris en compte (port libre, têtard ou émondé) 	rouge	HA		
<p>Alignement d'arbres</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Arbres sans végétation entre chaque espacement (pas de buissons, pas d'arbustes). <input checked="" type="checkbox"/> Toute forme d'arbre pris en compte (port libre, têtard ou émondé) 	violet	AI		
<p>Haie double</p> <p>2 haies parallèles reliées par une végétation sauvage (ex : chemin en fermeture/abandonné, fossé, recolonisation naturelle par la végétation...)</p>	marron foncé	HD		
<p>Haie disparue</p>	XXX			
<p>Haie dégradée</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Haie présentant de multiples trouées/discontinuités <input checked="" type="checkbox"/> Haie ayant subi un broyage important <p>Ajouter « d » à la suite du code (ex : Had = haie haute arbustive dégradée)</p>		d		

Exemple de résultats obtenus :



Limite de commune



Retranscrit sous QGIS :

Mond'Arverne
Communauté

01 AOUT 2025

COURRIER «ARRIVÉ»

Pour Information

PRESIDENT

A. DESFORGES

P. BRUN

SC FARGUES

Pour Instruction

V. ENSOURAS

J. COLIN

Monsieur Pascale PIGOT
Président
Communauté de communes de
Mond'Arverne Communauté
ZA Pra de Serre
63960 Veyre-Monton

Le Vice-président
2025.0432/TB/CIM/VA

Saint-Gervais-sous-Meymont
le 28 juillet 2025.

Monsieur le Président,

Par délibération en date du 24 avril 2025, le Conseil communautaire de Mond'Arverne Communauté a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le 30 avril 2025, vous avez transmis par voie dématérialisée les éléments du projet de PLUi et sollicité l'avis du syndicat mixte du Parc naturel régional Livradois-Forez qui doit être rendu dans un délai de 3 mois, à compter de la réception du dossier de consultation.

Aussi, j'ai le plaisir de vous adresser cet avis ainsi qu'une notice explicative destinée à vous apporter des précisions susceptibles de vous aider à finaliser votre document.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Anatien



Pour le Président
et par délégation,

Le 1^{er} Vice-président
Tony BERNARD

P.J. :

- avis du syndicat mixte du Parc Livradois-Forez ;
- notice explicative.

Copie envoyée à :

- Mme le Maire de Manglieu ;
- M. le Maire de Sallèdes ;
- M. le Maire de Pignols ;
- M. le Maire de Vic-le-Comte ;
- Mme le Maire de Saint-Maurice.

Avis du syndicat mixte du Parc naturel régional Livradois-Forez sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mond'Arverne Communauté

Par délibération en date du 24 avril 2025, le Conseil communautaire de Mond'Arverne Communauté a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Le 30 avril 2025, Mond'Arverne Communauté a transmis par voie postale un courrier, permettant de télécharger les éléments du projet de PLUi, et sollicité l'avis du syndicat mixte du Parc naturel régional Livradois-Forez qui doit être rendu dans un délai de 3 mois à compter de la réception du dossier de consultation.

La Charte 2011-2026 du Parc naturel régional Livradois-Forez a été approuvée par décret n°2011-874 du 25 juillet 2011 (modifié par décrets n°2019-445 du 14 mai 2019 et n°2022-1214 du 2 septembre 2022) et prorogée jusqu'au 26 juillet 2026 par décret n°2018-1071 du 3 décembre 2018.

Le territoire classé Parc naturel régional Livradois-Forez par ces mêmes décrets couvre les communes de Manglieu, Sallèdes et Pignols. Les communes dites associées de Vic-le-Comte et Saint-Maurice-ès-Allier sont membres du syndicat mixte du Parc et participent également à la mise en œuvre de la Charte qu'elles ont approuvée.

Dans la hiérarchie des normes, le PLUi doit être compatible avec le SCoT du Grand Clermont, qui doit lui-même être compatible avec la Charte du Parc naturel régional Livradois-Forez.

Rappel du déroulé de la procédure et contenu du dossier :

En novembre 2023, suite à plusieurs contributions techniques écrites (tant par le syndicat mixte du Parc, que collectivement par les représentants des PPA), le syndicat mixte du Parc a émis un avis favorable au projet de PLUi, sous réserve de prendre en compte les observations formulées.

En Février 2024, Mond'Arverne Communauté a délibéré pour interrompre la procédure d'approbation du premier projet de PLUi et reprendre l'élaboration à partir des orientations du PADD.

Au cours de cette nouvelle phase d'élaboration, le syndicat mixte du Parc naturel régional Livradois-Forez a été sollicité par Mond'Arverne Communauté pour assister aux réunions de présentation du projet de PLUi dédiées au Personnes Publiques Associées (PPA).

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mond'Arverne Communauté comprend :

- un rapport de présentation ;
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- les règlements écrits et graphiques ;
- des servitudes d'utilité publique
- des annexes informatives ;
- des pièces administratives.

Au regard des objectifs de la Charte du Parc 2011-2026, l'analyse des différents volets constitutifs du PLUi, détaillée dans les tableaux en annexes, amène le syndicat mixte du Parc naturel régional Livradois-Forez a formulé les observations suivantes.

Armature territoriale

Le PLUi détermine une armature territoriale selon 3 strates :

- les pôles de vie, dont la commune de Vic-le-Comte,
- les pôles de proximité : aucune commune concernée par la Charte du Parc naturel régional Livradois-Foréz,
- les communes rurales, dont les communes de Saint-Maurice-ès-Allier, Manglieu, Sallèdes et Pignols.

Densité et efficacité foncière

En termes de consommation foncière, le PADD du PLUi de Mond'Arverne Communauté fixe les objectifs suivants :

« Environ 180 ha sont aujourd'hui potentiellement mobilisables au sein des espaces urbanisés, 60% en dent creuse et 40% après division parcellaire.

Les densités minimums suivantes :

- 20 logements/ha pour les pôles de vie,
- 15 logements/ha pour les pôles de proximité et les villages.

Ces extensions de l'urbanisation font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de préciser ces densités.

Réduire la consommation foncière projetée des espaces agricoles et naturels à un maximum de 140 ha sur la période 2022-2034, soit une consommation annuelle moyenne d'environ 11 ha. »

Le PADD affiche une volonté de maîtriser l'urbanisation autour des bourgs ou hameaux constitués.

Cependant, plusieurs extensions conséquentes pourraient être réduites comme celles autour du hameau de Langlade (1,5 ha en trois tènements ceinturant le hameau) ou au hameau de Lachaux (1,5 hectares) sur la commune de Vic-le-Comte. Elles concernent des ensembles fonciers immédiatement constructibles (en zone « Ug, zone urbaine d'habitat »), parfois sur des parcelles déclarées à la PAC, qui ne bénéficient pas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

De même, les OAP sont en regard du PADD peu contraignantes quant à la densité bâtie à atteindre et ne s'assurent pas toujours d'un aménagement d'ensemble permettant de garantir le « nombre de logements indicatif ».

Pour être compatibles avec la Charte du Parc, il conviendrait que les parcelles concernées soient :

- ⇒ restituées aux zones A ou N afin de préserver la silhouette de ces hameaux,
- ⇒ ou encadrées par des OAP afin de garantir une certaine densité en cohérence avec le PADD et imposer une typologie reprenant les codes villageois : préservation d'éléments bâtis vernaculaires (pigeonniers, murets de pierres, ...), front bâti en alignement avec l'espace public, mitoyenneté, jardins, ...

Urbanisation linéaire

Le PADD fixe comme objectif « d'éviter la poursuite d'une urbanisation linéaire notamment sur les communes du Val d'Allier ».

Pour autant, l'urbanisation linéaire n'est pas toujours maîtrisée comme pour les lieux-dits Les Pétades et Lachaux sur la commune de Vic-le-Comte, dans lesquels une constructibilité immédiate est ouverte à des parcelles éparses, pour des surfaces totales respectivement de 4 600 m² et de 1 hectare, sans règles de densité, ni obligation de division foncière.

De plus, aux Pétades, certaines parcelles disponibles en Ug sont en zone Natura 2000 et permettent actuellement un passage d'un versant à l'autre du vallon du ruisseau de Pignols. Cette perméabilité écologique est à préserver.

Pour être compatibles avec la Charte du Parc, il conviendrait que les parcelles concernées soient :

- ⇒ restituées aux zones A ou N notamment celles déclarées à la PAC et celles en Natura 2000,

- ⇒ ou optimisées en bénéficiant d'OAP afin de garantir une densité optimale et une insertion paysagère des futures constructions.

Production d'énergie

La volonté exprimée dans le PADD est d'accompagner l'essor des énergies renouvelables. Ainsi, le règlement écrit est très permissif :

- Dans toutes les zones N et A, sont autorisées :
« *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, voiries et services de déplacements, à la gestion du cycle de l'eau et à la prévention contre les risques.* »
- Dans toutes les zones sont autorisés « *Sous réserve du respect des réglementations en vigueur, l'ensemble des dispositifs contribuant à la production d'énergies renouvelables installés sur des zones artificialisées à la date d'approbation du PLUi, au confort thermique des constructions et à la réduction des déperditions énergétiques, est autorisé* »

Ces rédactions laissent un flou sur les objectifs de la collectivité concernant les équipements d'intérêt collectif (notamment les installations de production d'énergie renouvelable) sur les zones non-artificialisées.

De plus, le règlement écrit autorise spécifiquement dans la zone A :

« *Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des dispositifs surélevés de production d'énergie photovoltaïque dans le cadre de projet d'agrivoltaïsme, selon les conditions prévues par la loi et sous réserve de la nécessaire préservation de la qualité écologique du site et des paysages.* »

Dans la Charte du Parc, les communes et EPCI se sont engagés à « *n'autoriser la construction d'éoliennes soumises au permis de construire que dans les secteurs identifiés au plan de Parc, conformément au schéma éolien* ».

Au plan de Parc, aucun secteur n'a été identifié sur Mond'Arverne pour l'implantation d'éoliennes soumises à permis de construire. Aucune référence explicite n'est faite quant aux installations de production d'énergie éoliennes dans l'ensemble du règlement écrit du PLUi. Cependant, par sa rédaction, le règlement semble les autoriser dans toutes les zones déjà artificialisées.

Pour rappel, la position de principe du syndicat mixte du Parc Livradois-Forez exprimée par délibération en date du 2 mars 2010 est : « *le territoire du Parc n'a pas vocation à accueillir des projets de centrales photovoltaïques au sol qui – outre les espaces protégés ou remarquables – concerneraient des zones agricoles exploitées ou susceptibles de l'être, ou des espaces de nature dite ordinaire. Ces équipements devront être envisagés sur des terrains déjà artificialisés ou inutilisables à d'autres fins, et en premier lieu sur les toitures de bâtiments* ». Si en 2010 il n'était pas possible de parler d'agrivoltaïsme, l'objectif de préservation des zones agricoles et naturelles reste identique. A ce titre, il sera nécessaire d'encadrer les installations, au sol comme celles dites « agrivoltaïques », pour les réserver aux espaces les moins fragiles.

De plus, dans la « Stratégie territoriale de sobriété énergétique et de développement des projets d'énergie renouvelable sur la Communauté de communes de Mond'Arverne – 2025 », la collectivité a écrit : « *L'implantation de projets photovoltaïques sur des terrains qui sont supports d'une activité agricole est à proscrire. Seuls des projets pilotes pourront être menés sur des sites agricoles* ». Ainsi, il semble nécessaire de réserver la constructibilité pour des installations agrivoltaïques à des secteurs identifiés au PLUi pouvant accueillir ces installations pilotes.

En conséquence, il apparaît nécessaire de :

- ⇒ préciser les restrictions quant à la production d'énergie éolienne,
- ⇒ limiter :
 - le solaire photovoltaïque au sol aux seules parcelles déjà artificialisées ou inutilisables à d'autres fins ;
 - le solaire agrivoltaïque à des secteurs pilotes devant être identifiés au zonage du PLUi.

Préservation des patrimoines

Le PADD traduit une volonté de protection des éléments du patrimoine.

A ce titre, la silhouette sud du bourg de Pignols identifiée au Plan de Parc est préservée par un zonage Nj, à vocation de jardins, très restrictif quant à la constructibilité. De même, les éléments identifiés par le PLUi bénéficient d'une protection détaillée par le **règlement écrit au titre du L 151-19** du Code de l'Urbanisme.

Cependant, il conviendrait d'ajouter :

- ⇒ des éléments sur la commune de Vic-le-Comte (aucun élément au règlement graphique) ;
- ⇒ certaines typologies d'éléments comme les coudercs, les murets et les chemins.

Dans les *Dispositions générales et particulières* du règlement écrit :

- les « *Alignements d'arbres et haies* » sont préservés. Cependant, « *Le percement est possible pour permettre l'accès si l'abattage ne représente pas plus de 10 % du linéaire de la haie* ». Cette écriture n'est pas satisfaisante. En effet, si l'on prend 10% du linéaire d'une haie, le patrimoine supprimé peut être très conséquent. Il serait plus opérant de donner une valeur absolue : par exemple un défrichage de haie de 5 m de large maximum pour créer un accès dans une parcelle ;
- le « *patrimoine végétal et paysager* » est préservé. Cependant, « *un maximum de 20 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôtures, etc.)* ». Cette écriture n'est pas satisfaisante car elle semble parler d'un espace dans son ensemble. En effet, si l'on prend les espaces potagers au sud du bourg de Vic-le-Comte d'environ 9ha, la minéralisation pourrait couvrir 1,7ha. Il serait plus opérant de donner un pourcentage par parcelle.

Des OAP thématiques sont dédiées à la Trame verte et bleue (TVB), aux lisières et aux transitions.

- Ces documents ont le mérite de présenter de grands principes vertueux et ils prévoient, dans leur rédaction, des mesures parfois coercitives comme par exemple « *Les soubassements étanches des clôtures hors bourgs sont interdits* ».
- Cette mesure est traduite dans le règlement écrit : « *En limite de terres naturelles, forestières, agricoles ou d'espaces de parc ou jardin, la clôture ne pourra pas comporter d'éléments maçonnés, ni aucun autre dispositif. Elle sera végétalisée et devra comprendre au moins 3 strates végétales (entre 1 et 5) et 3 essences différentes. De fait, les haies monospécifiques sont interdites.* »
- Il semble nécessaire de préciser ce qui est sous-entendu par « *ni aucun autre dispositif* » par « *ni aucun autre dispositif étanche à l'eau et au passage de la petite faune* ».

Par ailleurs, dans l'ensemble des documents composants le PLUi, il est fait référence à des « *essences différentes* », ou « *essences variées* ». Il sera nécessaire de lier ces assertions aux annexes du règlement écrit qui listent les essences préconisées.

Enfin, la destruction de « *structures agro-naturelles* » est autorisée avec compensation, y compris dans les « *corridors à préserver* ».

- ⇒ La rédaction de cette OAP TVB devra donc être modifiée et mise en cohérence avec le règlement écrit afin de garantir la préservation des éléments composant les réseaux écologiques.

Gestion de l'eau

La qualité de la ressource en eau est un enjeu majeur identifié par le PADD. Le diagnostic souligne qu'une majorité de foyers ne sont pas reliés à l'assainissement collectif et que seul un faible pourcentage d'assainissement autonomes sont dits « conformes » (21%).

Pour autant, le règlement graphique désigne de nombreux terrains à urbaniser immédiatement (en U ou AU) en dehors du zonage d'assainissement collectif (actuel et programmé).

- ⇒ Une mise en cohérence sera nécessaire pour atteindre l'objectif du PADD d'optimisation de la gestion des eaux usées et répondre à l'objectif de la Charte du Parc en matière de gestion qualitative de l'eau.

L'Etat Initial de l'Environnement reprend l'inventaire des zones humides mené sur la période 2019-2022 par le SAGE Allier Aval et le règlement écrit les préserve au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, de nombreuses zones humides ont été retirées du règlement graphique, notamment dans les zones N et A. Il est nécessaire que le règlement graphique identifie, y compris en zones A et N, les secteurs de zone humide afin que les projets de construction, d'installation ou d'aménagement évitent ces secteurs sensibles.

Enfin, il n'est fait aucune mention du petit patrimoine lié à l'eau (étangs, mares ou serves). Il est donc important d'identifier ces éléments et de les préserver via les articles L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Conclusions

Prescrite suite au projet de territoire élaboré en 2017, dans le cadre de la création de la nouvelle communauté de communes, l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) permet à l'ensemble des communes de Mond'Arverne Communauté d'être doté d'un projet de territoire opérationnel et d'un document d'urbanisme prescriptif.

La cohérence du projet exprimé dans le PADD, avec les objectifs et les engagements de la Charte 2011-2026 du Parc naturel régional Livradois-Forez amène le syndicat mixte du Parc à émettre un **avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunale de la communauté de communes de Mond'Arverne Communauté, **sous réserve de prendre en compte les observations formulées ci-dessus** et notamment :

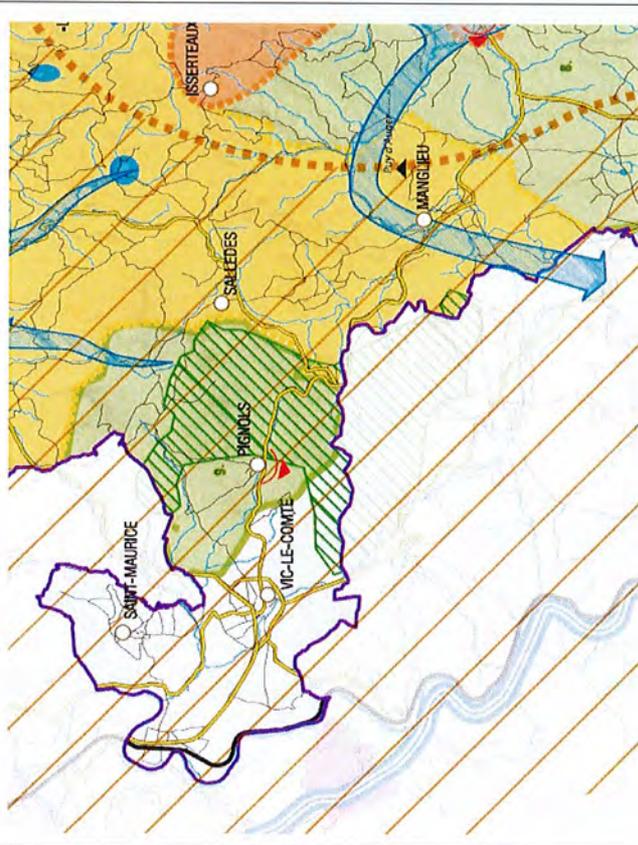
- ⇒ de mettre en œuvre tous les outils du PLUi pour assurer une efficacité foncière de tous les secteurs d'urbanisation (extensions et dents creuses) ;
- ⇒ de ne pas poursuivre l'urbanisation linéaire (hameaux de la commune de Vic-le-Comte) ;
- ⇒ de préciser le règlement pour encadrer les installations de production d'énergies renouvelables ;
- ⇒ de renforcer la préservation des milieux composant les réseaux écologiques, des zones humides, et du patrimoine bâti vernaculaire.

**Pour le Président
et par déléguation,**

**Le 1^{er} Vice-président
Tony BERNARD**

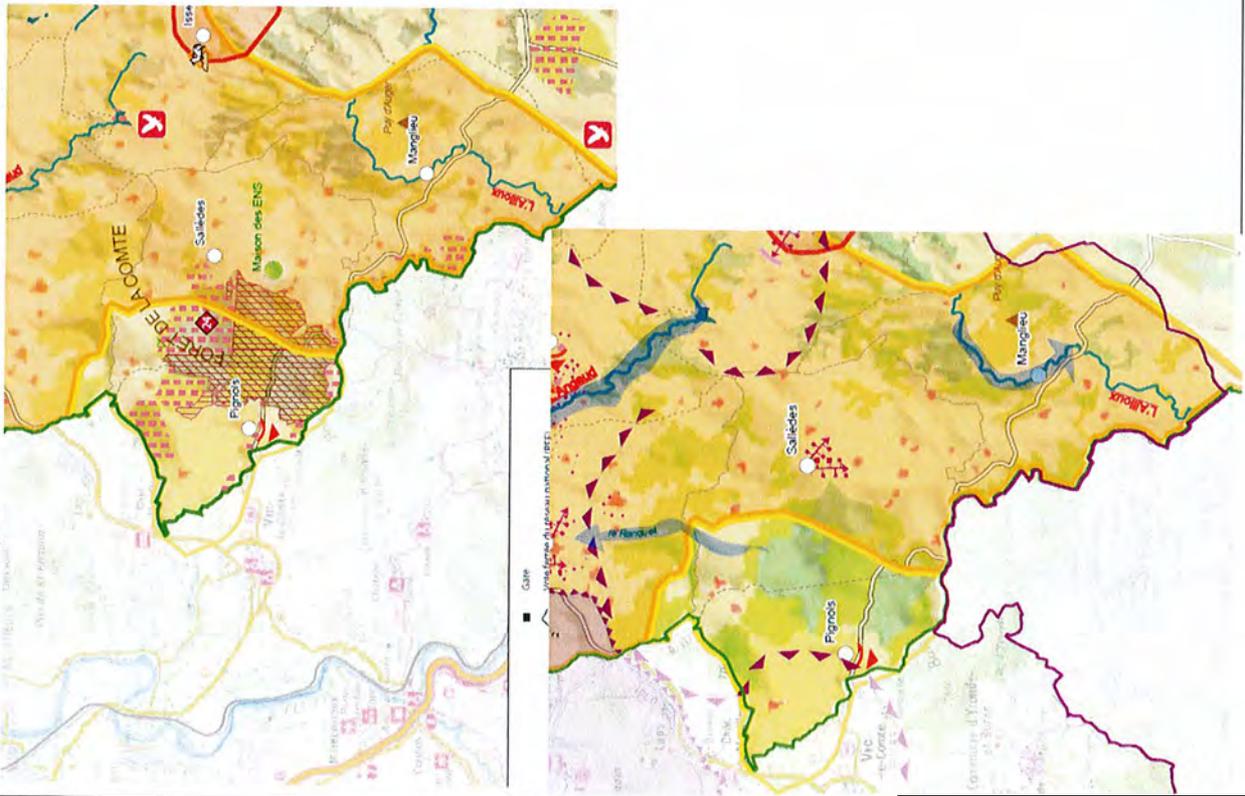
ANNEXE

Remarques et observations du PNR Livradois-Forez sur les différents documents du projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté

Remarques et observations	Propositions à intégrer au rapport de présentation
<p>Extrait du Schéma paysager du Livradois-Forez (2008) :</p> <p>Les Enjeux prioritaires</p> 	<p>Éléments de la légende</p> <p>Les « Hauts-tieux » et « Monuments paysagers » du Parc</p> <p>Existant : - les Hauts-Chaumes</p> <p>À construire : - 1. la plaine du Livradois - 2. la vallée de l'Ance - 3. la vallée du Doulon - 4. la vallée de la Creogne et les Bois Noirs</p> <p>À reconstruire et à faire découvrir : - 1. Béc de Dore - 2. Marneux - 3. Château d'Aulenne - 4. Montagne de Châlon - 5. Forêt d'Agucabenne - 6. Ravel - 7. Vallée du Couzon - 8. Campagne du Bas-Livraois - 9. Bois de la Comté et l. - 10. Bois de Mauchet - 11. Bois - 12. Fon - 13. Mo - 14. Ean - 15. Grr - 16. Gor - 17. Plat - 18. Vall</p> <p>Les éléments essentiels de la charpente paysagère</p> <p>À reconnaître et à préserver : Les sommets : reconnaissance des rochers, signaux, nonions et auroarams</p> <p>Les structures paysagères remarquables</p> <p>À reconnaître et à préserver : Les massifs boisés historiques Le pisé</p> <p>Structures et enjeux des paysages bâtis</p> <p>Les villes et villages : - qualité et confort de vie dans les bourgs, villages et hameaux - réhabilitation du patrimoine bâti</p> <p>Les silhouettes bâties : - respect de l'implantation traditionnelle - reconnaissance de la mise en scène</p> <p>L'habitat : - reconnaissance de la richesse et de la qualité d'implantation du bâti traditionnel - intégration des formes urbaines contemporaines (résidences, activités industrielles, commerciales...)</p> <p>Les routes traversantes : - qualité des aménagements - moyen de découverte des paysages traversés - devenir des "écosystèmes et petit patrimoine routiers"</p> <p>Structures et enjeux des paysages de l'eau</p> <p>Les vallées : - pérennité de l'agriculture garante de l'ouverture et de la visibilité des vallées - valorisation du patrimoine bâti et écologique - accessibilité</p> <p>Les cours d'eau : - accessibilité et respect de leur cours, mise en valeur ponctuelle</p>

Remarques et observations

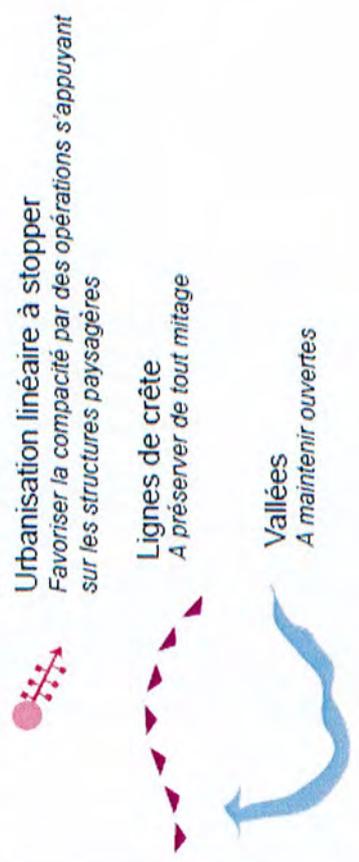
Extrait du plan de la Charte du Parc



Éléments de la légende concernant les communes de Manglieu, Sallèles et Pignols

- Zone d'intérêt écologique disposant d'un plan de gestion ou d'une mesure de protection
- Zone d'intérêt écologique inventoriée ne disposant pas de plan de gestion ou de mesure de protection
- Haut lieu sur lequel mettre en place une démarche globale et concertée de protection et de valorisation
- Espace d'intérêt paysager devant faire l'objet de démarches de valorisation patrimoniale et touristique
- Silhouette de village à préserver
- Forêt bénéficiant du régime forestier où expérimenter en priorité des pratiques sylvicoles durables
- Lieux de découverte et de création
- Existants à valoriser

Des extensions urbaines à maîtriser

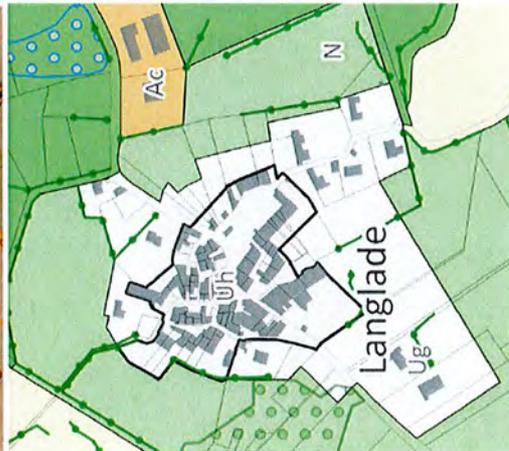
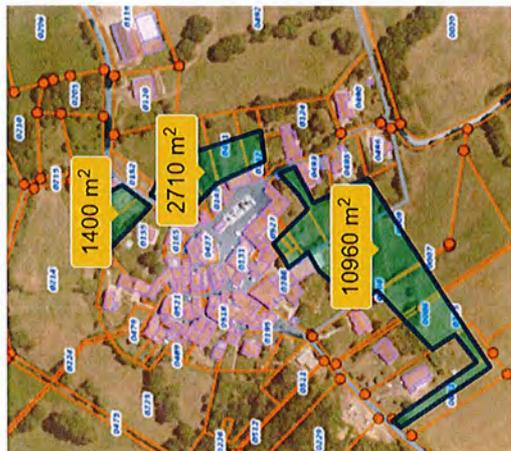


NB : Il n'y a pas d'élément prescriptif sur les communes qui ne faisaient pas partie du périmètre proposé à l'adhésion de la Charte du Parc 2011-2026 (Vic-le-Comte et Saint-Maurice).

Propositions
Éléments à intégrer au rapport de présentation

Extraits cartographiques

Langlade à Vic-le-Comte



Remarques

1. Au nord du hameau de Langlade, **un ensemble foncier de 1400 m²** en entrée de hameau constitue une réserve foncière non négligeable. L'ouverture paysagère qu'elle permet actuellement peut être à conserver (par un zonage en Uj par exemple). Si le souhait est de densifier ce hameau, une OAP sera nécessaire pour optimiser le foncier (2 habitations pour rester dans les objectifs du PADD).



Ouverture paysagère vers l'ouest à l'entrée de hameau de Langlade

2. Au sud, **un ensemble parcellaire de 1,1 ha** est inscrit en Uj sans OAP. Pour comparaison, l'OAP dite des POMPIERS dans la ville de Vic-le-Comte s'étend sur 1,7 ha et prévoit l'accueil de 37 nouveaux logements. L'urbanisation de ces fonds de jardins pavillonnaires et de ces vastes parcelles agricoles déclarées au RPG en prairies permanentes n'est compatible ni avec la Charte du Parc : « *Privilégier la densification et la reconquête des centres-bourgs et des hameaux les plus importants* », ni avec le PADD « *Le premier objectif consiste à prioriser le développement de Mond'Arverne Communauté en optimisant les espaces déjà urbanisés, ou prévus de l'être, dans les secteurs qui s'y prêtent le plus : à proximité directe des centres-villes, centres-bourgs et cœurs de villages* ».

Propositions

Ensemble foncier de 1400m² à inscrire en Uj ou créer une OAP pour assurer une densité en accord avec le PADD.

Réintégrer cet ensemble parcellaire de 1,1 ha à la zone A

Ou créer une OAP pour assurer une densité en accord avec le PADD et recréer une silhouette de hameau.

3. A l'est, **un ensemble foncier de 2700 m²**, offre un front de rue composé d'anciens bâtiments agricoles (granges, pigeonniers) dont la préservation (au moins pour partie) et la rénovation pourrait permettre une utilisation urbaine des arrières (jardins). Une inscription de ces bâtiments anciens au titre du L 151-19, permettant leur réutilisation et leur extension et l'inscription des jardins en bord de rue et en fond de parcelles préserveront à la fois le patrimoine paysager (entrée de hameau, bâti vernaculaire, jardin-lisière) et les capacités d'accueil de nouvelles populations.

Cependant, l'inscription en Ug donne l'indication d'une nouvelle urbanisation de ces fonds de parcelle. Si tel est le souhait de la collectivité, il faudra à minima par une OAP établir les nécessités d'équipements communs (desserte, ...) et prévoir des dispositifs d'intégration de la silhouette du hameau recomposée (préservation des arbres existants ? obligation de créer une haie ? hauteur des constructions ? sens des façades ? ...)

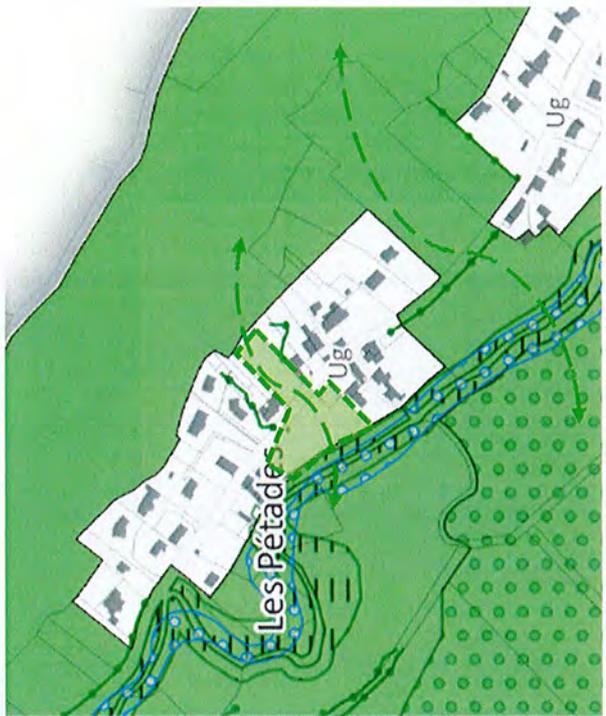


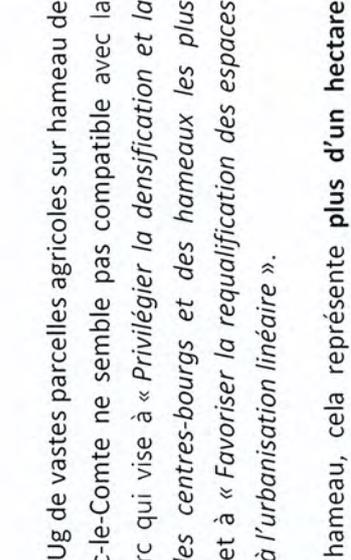
Anciens bâtiments agricoles composant le front bâti de la place de la Prada



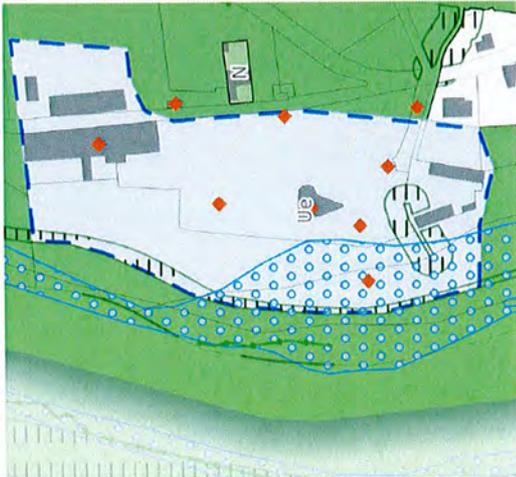
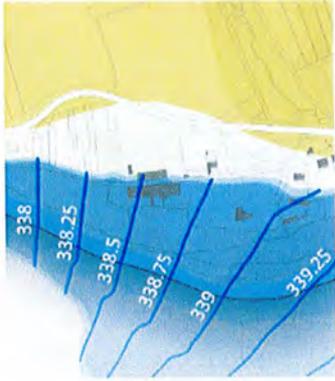
Murets et jardins qualifiant l'entrée du hameau de Langlade

Préserver le bâti vernaculaire en front de la place de la Prada, préserver les jardins en créant une zone Uj

Remarques	Propositions
<p>Extraits cartographiques</p> <p>Les Pétades à Vic-le-Comte</p>   <p>RPG - 2023 INFORMATIONS PARCELLE Culture : Prairie de 6 ans ou plus (couvert herbacé)</p> <p>Localisation du site Natura 2000 et des parcelles déclarées à la PAC</p>	<p>Remarques</p> <p>Le lieu-dit les Pétades à Vic-le-Comte est constitué de quelques constructions anciennes complétées au fil des ans d'une urbanisation linéaire longue de 800 mètres, notamment par des constructions dans le site Natura 2000 (parcelles au sud de la RD 116).</p> <p>L'ensemble des parcelles au sud de la RD 116 font partie du site Natura 2000 Comté d'Auvergne et Puy de Saint-Romain. A ce titre, elles devraient être préservées en intégrant la zone N adjacente.</p> <p>De plus, il serait intéressant de préserver, une certaine perméabilité écologique en maintenant agricole la parcelle N°143 (prairie permanente au RPG 2023).</p>  <p><i>Proposition d'évolution du règlement graphique</i></p> <p>Propositions</p> <p>Réintégrer cet ensemble parcellaire à la zone N</p>

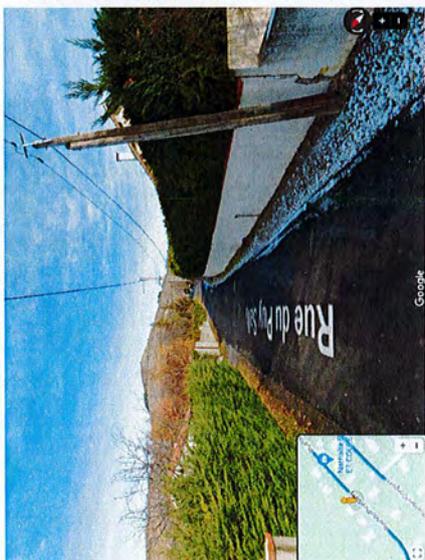
Extraits cartographiques	Remarques	Propositions
<p data-bbox="103 548 135 761">Lachaux à Vic-le-Comte</p>  <p data-bbox="949 728 1141 772"><i>Parcelles colorées ci-dessus sont déclarées à la PAC au RPG 2023</i></p>  <p data-bbox="949 1803 1197 1848"><i>Règlement graphique du projet de PLUi</i></p>	<p data-bbox="391 336 590 672">Le zonage en Ug de vastes parcelles agricoles sur hameau de Lachaux à Vic-le-Comte ne semble pas compatible avec la Charte du Parc qui vise à « <i>Privilégier la densification et la reconquête des centres-bourgs et des hameaux les plus importants</i> » et à « <i>Favoriser la requalification des espaces dégradés liés à l'urbanisation linéaire</i> ».</p> <p data-bbox="391 728 590 896">Au nord du hameau, cela représente plus d'un hectare d'urbanisation linéaire et au sud, un ensemble parcellaire de 4500 m².</p>	<p data-bbox="103 336 367 672">Restituer à la zone A les parcelles actuellement déclarées à la PAC.</p> <p data-bbox="103 672 367 896">Créer une OAP pour permettre une urbanisation optimale des quatre ensembles parcellaires de plus de 1500 m²</p> <p data-bbox="103 896 367 1120">Créer une OAP sur l'ensemble parcellaire de 4500m² au sud du hameau pour assurer la préservation du patrimoine notamment végétal</p>

Extractions cartographiques	Remarques	Propositions
<p>Extrait de l'EIE</p> <p>Extrait de https://sig.reseau-zones-humides.org/</p> <p>Fortes observations et forte probabilité théorique de zones humides - SAGE</p> <p>Zone humide</p> <ul style="list-style-type: none"> Pre-localisation des zones humides - 2023 - seuil Proba_seuillee_ZH_metrop Milieu probablement non humide Milieu probablement humide (pro) Milieu probablement humide (pro) Milieu probablement humide (pro) Zone en eau Milieu probablement humide artifi 	<p>Dans l'Etat Initial de l'Environnement : « Dans le cadre du SAGE, un inventaire des zones humides a été mené sur la période 2019-2022. Ces premiers résultats ont été validés par la commission locale de l'eau le 27 mars 2023. Leur prise en compte dans l'urbanisation est un enjeu majeur pour la biodiversité. »</p> <p>Le règlement graphique délimite de nombreuses et vastes zones humides protégées dans le règlement écrit au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Cependant, il n'est pas expliqué comment ni pourquoi ont été retirées de nombreuses zones humides : identifiées dans l'EIE et sur le site inventariant les zones humides probables mais absentes du règlement graphique. Ces retraits sont notables dans les zones N et A. La constructibilité, même limitée, de ces zones, devra tenir compte de la présence de zone humide.</p>	<p>Clarifier la méthodologie de détermination des zones humides dans les zones N et A et assurer leur préservation par leur représentation sur le règlement graphique</p>

Extraits cartographiques	Remarques	Propositions
<p data-bbox="248 1637 280 2096">Sainte Marguerite à Saint-Maurice</p>  <p data-bbox="826 1711 858 2107"><i>Projet de règlement graphique</i></p>  <p data-bbox="826 1122 858 1608"><i>Site Natura 2000 Val d'Allier-Alagnon</i></p> <div data-bbox="900 1263 1150 1659"> <p>Niveau de l'aléa inondation</p> <ul style="list-style-type: none"> Fort Moyen Faible </div> <p data-bbox="1182 1111 1259 1693"><i>Extrait des Risques et Contraintes du cahier communal de Saint-Maurice</i></p> 	<p data-bbox="240 360 395 1088">Le site de Sainte-Marguerite à Sainte-Maurice, en bord d'Allier, est soumis à une « aléa fort » au plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRNPI) du Val d'Allier clermontois.</p> <p data-bbox="432 360 507 1088">La partie ouest de la zone Ue est dans le site Natura 2000 Val d'Allier – Alagnon.</p> <p data-bbox="544 360 699 1088">Le secteur « zone humide » identifié au règlement graphique est très réduit comparé au secteur de forte probabilité qui couvre l'ensemble du site. Il n'est pas explicité comment ni pourquoi a été réduite ce secteur de zone humide.</p> <p data-bbox="799 360 919 1088">Aussi, il serait plus explicite de restreindre la zone Ue à la partie Est, déjà bâtie, la moins soumise aux enjeux environnementaux.</p> <p data-bbox="1023 360 1142 1088">A noter également que l'ensemble bâti au nord a été démolli. Il reste cependant repéré comme petit patrimoine local à préserver.</p>	<p data-bbox="312 125 655 327">Restituer à la zone N la partie du site en Natura 2000 et l'ensemble des secteurs de zone humide avérée.</p>

Extraits cartographiques

Rue du Puy Sally à Saint-Maurice



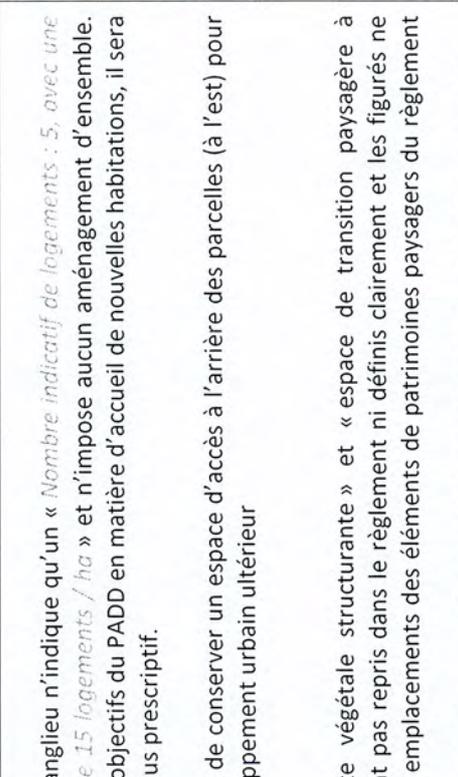
Remarques

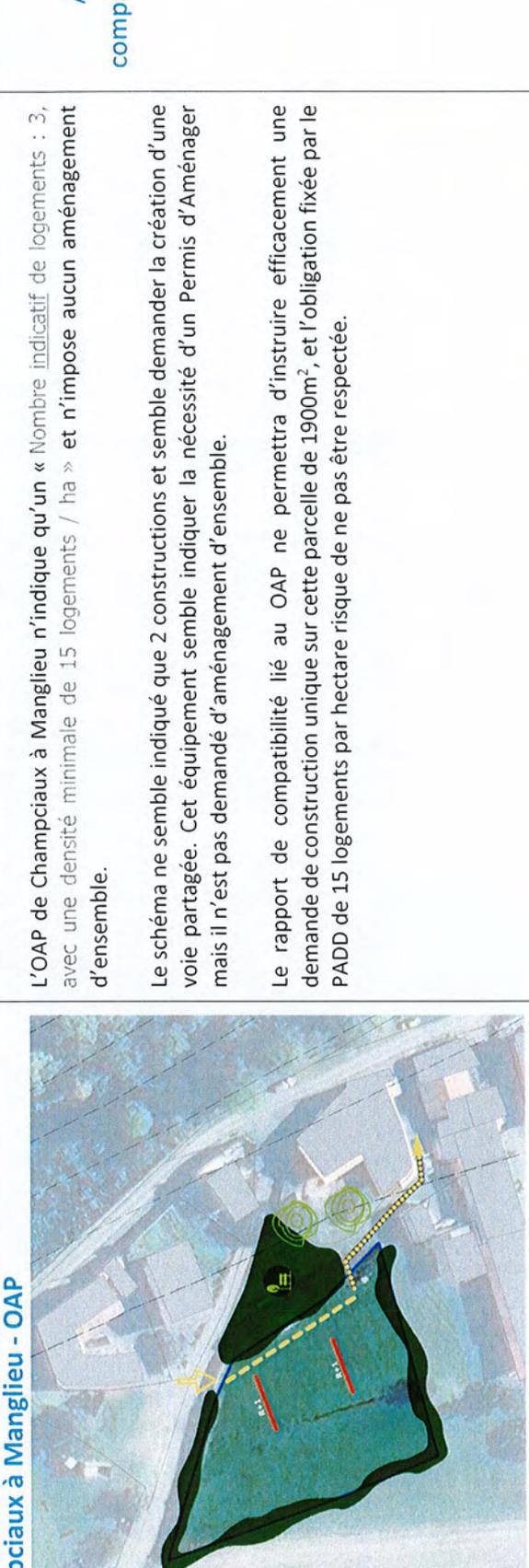
Le règlement écrit explique que pour les éléments du règlement graphique représentés par  « Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et sont des supports pour le déplacement de la faune. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver, à compléter ou à créer. »

Cette description ne semble pas correspondre à l'exemple ci-contre rue du Puy Sally à Saint-Maurice ou un mur maçonné est doublé d'une haie de thuyas.

Propositions

Retirer cette « haie » du règlement graphique et vérifier le caractère paysager ou écologique des éléments inscrits.

Extraits du projet de PLUi	Remarques	Propositions
<p>Bourg de Manglieu – OAP</p>  <p>L E G E N D E</p> <ul style="list-style-type: none">  Périmètre de l'OAP  Accès à la zone  Desserte principale  Voie partagée  Liaison piétonne à aménager  Limite végétale structurante  Espace de transition paysagère à aménager  Implantation possible  Gestion alternative des eaux 	<p>L'OAP du bourg Manglieu n'indique qu'un « Nombre indicatif de logements : 5, avec une densité minimale de 15 logements / ha » et n'impose aucun aménagement d'ensemble. Pour l'atteinte des objectifs du PADD en matière d'accueil de nouvelles habitations, il sera nécessaire d'être plus prescriptif.</p> <p>Il serait intéressant de conserver un espace d'accès à l'arrière des parcelles (à l'est) pour un éventuel développement urbain ultérieur</p> <p>Les termes « limite végétale structurante » et « espace de transition paysagère à aménager » ne sont pas repris dans le règlement ni définis clairement et les figurés ne reprennent pas les emplacements des éléments de patrimoines paysagers du règlement graphique.</p> <p>Il sera nécessaire de mettre en cohérence les OAP et les règlements graphique et écrit.</p>	<p>Mettre en cohérence avec le PADD les OAP et les règlements écrit et graphique.</p>

Extraits du projet de PLUi	Remarques	Propositions
<p>Champciaux à Manglieu - OAP</p>  <p>L E G E N D E</p> <ul style="list-style-type: none">  Périmètre de l'OAP  Accès à la zone  Voie partagée  Liaison piétonne à aménager  Arbre à préserver  Espace de transition paysagère à aménager  Implantation possible  Espace public à aménager 	<p>L'OAP de Champciaux à Manglieu n'indique qu'un « Nombre indicatif de logements : 3, avec une densité minimale de 15 logements / ha » et n'impose aucun aménagement d'ensemble.</p> <p>Le schéma ne semble indiqué que 2 constructions et semble demander la création d'une voie partagée. Cet équipement semble indiquer la nécessité d'un Permis d'Aménager mais il n'est pas demandé d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Le rapport de compatibilité lié au OAP ne permettra d'instruire efficacement une demande de construction unique sur cette parcelle de 1900m², et l'obligation fixée par le PADD de 15 logements par hectare risque de ne pas être respectée.</p>	<p>Assurer la compatibilité avec le PADD</p>

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Extraits du règlement écrit	Remarques	Propositions
<p>Zone U</p> <p>En limite de terres naturelles, forestières, agricoles ou d'espaces de parc ou jardin, la clôture ne pourra pas comporter d'éléments maçonnés, ni aucun autre dispositif.</p>	<p>La formulation semble tronquée et n'est pas explicite... elle semble interdire les grillages...</p> <p>Une formulation pourrait être : « En limite de terres naturelles, forestières, agricoles ou d'espaces de parc ou jardin, la clôture ne pourra pas comporter d'éléments maçonnés, ni aucun autre dispositif interdisant le passage de la petite faune ou perturbant le passage de l'eau. »</p>	<p>Modifier la rédaction du règlement pour le rendre plus applicable</p>
<p>Zones Ui</p> <p>Les sols extérieurs minéralisés, hors voies circulées, seront aménagés à l'aide de revêtements aux tons clairs, disposant d'un albédo</p>	<p>La phrase semble coupée.</p>	
<p>Zones Um, Ug, et Ur</p> <p><i>Les toitures terrasses sont autorisées. En dehors des toitures accessibles formant terrasses, les toitures terrasses devront être végétalisées sur 50% de leur surface</i></p>	<p>La rédaction du règlement impose une végétalisation exactement à 50%. Cela semble difficilement applicable.</p> <p>La rédaction pourrait préciser le souhait de la collectivité en ajoutant « à minima » ou « sur au moins 50% de leur surface ».</p>	



SYNDICAT MIXTE DU
PARC NATUREL RÉGIONAL DES VOLCANS D'Auvergne
DÉLIBÉRATION DU BUREAU SYNDICAL

SÉANCE DU VENDREDI 11 JUILLET 2025

N° séance. Objet : 02. Avis du Syndicat Mixte du Parc des Volcans d'Auvergne sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Mond'Arverne Communauté
Délibération n° : 2025.DLB.002-BS-11/07-02
Annexe : -
Élu(e) rapporteur : Jocelyne MANSANA
Direction : Urbanisme, Paysage & Energie
Secrétaire de séance : Eric HAYMA

L'an deux mille vingt-cinq, le vendredi onze juillet, à neuf heures, le Bureau Syndical du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne, légalement convoqué le vendredi quatre juillet, s'est réuni à la salle « Montlosier », commune d'Aydat, sous la présidence de Mme Jocelyne MANSANA, Vice-Présidente du Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional.

11/07/2025	Élu(e)s	Qualité	Collectivités de rattachement	Voix	Présent(e)s	Excusé(e)s	Suppléé	Représenté par son suppléant	A reçu pouvoir de	A reçu pouvoir de	Total voix	A donné pouvoir à
BUREAU SYNDICAL	Lionel CHAUVIN	Président	Commune de Châtel-Guyon	1		x					0	Philippe FABRE
	Philippe FABRE	1er Vice-Président	Conseil Départemental du Cantal	8	x				Lionel CHAUVIN		9	
	Jocelyne MANSANA	2ème Vice-Présidente	Communauté de Communes du Massif du Sancy	2	x						2	
	Louis GISCARD DESTAING	3ème Vice-Président	Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes	16		x	x	Marie-France DABERT			16	
	Lionel GAY	Secrétaire du bureau	Conseil Départemental du Puy-de-Dôme	8	x						8	
	Fredéric BONNICHON	Membre du bureau	Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes	16	x						16	
	Valérie CABECAS	Membre du bureau	Communauté de Communes du Pays Gerliane	2	x						2	
	Isabelle MELLIN	Membre du bureau	Commune de Vic-sur-Cère	1	x				Jean-Louis MARANDON		2	
	Eric HAYMA	Membre du bureau	Commune de Saint-Genès-Champagnelle	1	x						1	
	Jean-Louis MARANDON	Membre du bureau	Commune de Menet	1		x					0	Isabelle MELLIN
	Anne-Marie PICARD	Membre du bureau	Conseil Départemental du Puy-de-Dôme	8		x					0	

Membres élus	Nombre	Voix	Quorum
En exercice	11	64	
Présence (dont voix)	7	39	32
Représentés	2	18	
Votants	9	56	ATTEINT

Mond'Arverne
Communauté
30 JUIL. 2025
COURRIER «ARRIVÉ»

Pour Information
Président
A. DESFORGES
S.C FARGUES
P. BRUN
Pour Instruction
J. COLIN / K. ENJOLRAS

N° séance. Objet : 02. Avis du Syndicat Mixte du Parc des Volcans d'Auvergne sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Mond'Arverne Communauté
Délibération n° : 2025.DLB.002-BS-11/07-02
Voies de recours : Devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand
Délais de recours : 2 mois à compter de sa date de publication électronique
Publication en ligne : Le 06/08/2025 - www.agir.parcdesvolcans.fr/actes-administratifs

Accusé de réception en préfecture
063-256300237-20250711-2025-DLD-002-DE
Date de télétransmission : 29/07/2025
Date de réception préfecture : 29/07/2025

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

- Contexte réglementaire

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les chartes des Parcs naturels régionaux (art. L333.1 du Code de l'Environnement).

Le Syndicat mixte du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne (SMPNRVA) est personne publique associée (PPA) à l'élaboration de ces documents, et dispose de trois mois à compter de la réception du projet pour donner son avis, à défaut de quoi, celui-ci est réputé favorable (article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme).

Le Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne (PNRVA) a été créé le 24 octobre 1977, par décret signé du Premier ministre. La Charte 2013>2025 est entrée en vigueur le 19 juin 2013 par décret interministériel validant le reclassement du Parc pour une durée de douze ans.

Le conseil communautaire de Mond'Arverne Communauté a adhéré au Syndicat mixte et approuvé cette charte par délibération, concrétisant l'adhésion de la Communauté de Communes au périmètre règlementaire du Parc.

- Projet arrêté le : 24 avril 2025
- Réception par courrier le : 05 mai 2025

- Présentation Générale

Mond'Arverne Communauté regroupe 27 communes situées entre Clermont-Ferrand et Issoire, sur un territoire de 30 735 hectares. Elle s'organise autour de trois pôles de vie structurants (Vic-le-Comte, Les Martres-de-Veyre, Tallende/Saint-Amant-Tallende). Sur ce territoire, 5 communes sont adhérentes au Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne, représentant environ 1/3 de sa surface. La commune du Crest est associée au SMPNRVA par le biais d'une convention de partenariat.

Le PLUi affiche comme objectif central la conciliation entre développement urbain maîtrisé, préservation des paysages, valorisation des continuités écologiques et amélioration du cadre de vie. Il vise une croissance démographique de 0.8 % à l'horizon 2034.

Cette nouvelle procédure fait suite à un précédent arrêt du projet (31 août 2023) et à une consultation des personnes publiques associées ayant donné lieu à de nombreuses réserves, dont certaines émises par le Syndicat Mixte du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne.

N° séance. Objet : 02. Avis du Syndicat Mixte du Parc des Volcans d'Auvergne sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Mond'Arverne Communauté

Délibération n° : 2025.DLB.002-BS-11/07-02

Voies de recours : Devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand

Délais de recours : 2 mois à compter de sa date de publication électronique

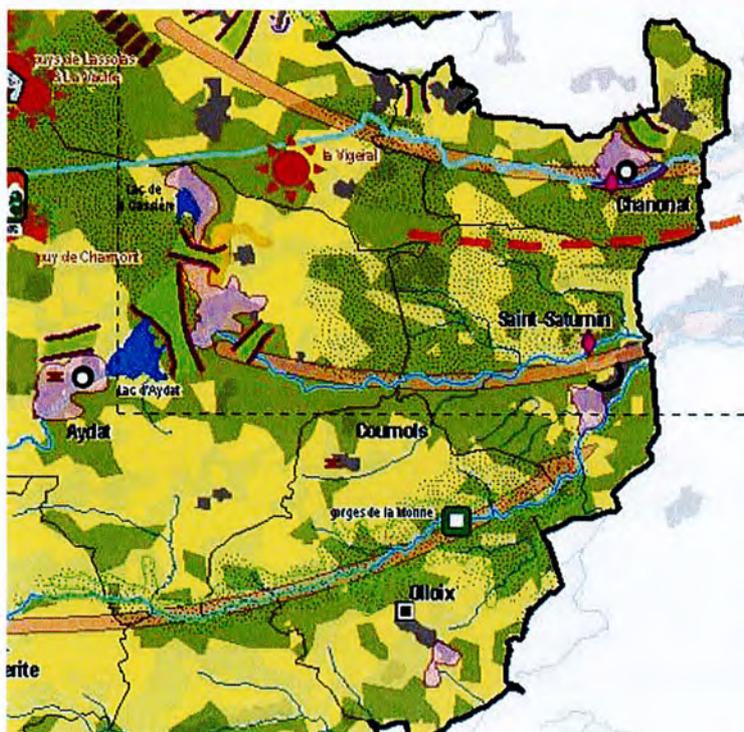
Publication en ligne : Le 06/08/2025 - www.agir.parcdesvolcans.fr/actes-administratifs

Accusé de réception en préfecture
063-256300237-20250711-2025-DLD-002-DE
Date de télétransmission : 29/07/2025
Date de réception préfecture : 29/07/2025

2/7

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Compatibilité du projet avec la charte du PNRVA : PLAN PARC



- Les espaces de respiration prévus au Plan Parc (commune d'Aydat) sont retranscrits au PLUi.

- La maîtrise des extensions urbaines dans les vallées est assurée, néanmoins certaines zones agricoles constructibles pourraient, en fonction des projets, perturber le caractère des paysages du plateau.

- L'amélioration des qualités urbaines des espaces à requalifier est encadrée par les OAP thématiques (lisières notamment), même s'il sera difficile de les traduire dans des projets spécifiques à ce stade.

⤿ bourgs en balcon bourgs en articulation bourgs en piémont
 conforter leur position géographique et conserver leur silhouette : veiller à la cohérence architecturale et maîtriser l'extension de l'urbanisation (rapport p 110)

◆ bourgs, villages et hameaux remarquables
 conserver/restaurer leur caractère emblématique en valorisant le noyau urbain ancien, ainsi qu'en appliquant aux extensions du bâti une exigence d'intégration de même niveau que celle attendue du bâti ancien (rapport p 110)

⤿ limite d'urbanisation*
 contenir l'urbanisation en deçà de la limite, hormis pour l'implantation du bâti agricole à examiner au cas par cas (rapport p 110)

espace de respiration*
 à classer / maintenir en zone Agricole et/ou Naturelle (A et/ou N) dans les PLU (rapport p 110)

espace à requalifier*
 améliorer sa qualité urbaine (rapport p 110)

espace à maintenir compact*
 privilégier une forme urbaine compacte ou relativement compacte (rapport p 110)

* Spatialisées sur le plan sous la forme de figurés de principe, ces mesures doivent être précisées in situ et ajustées à l'échelle de documents d'urbanisme

⤿ vallées et vallons principaux
 assurer la lisibilité de la continuité de leur fond et de leur profil (rapport p 74), en :

inscrivant les infrastructures de transport dans le profil de la vallée et la révéler conservant l'ouverture du paysage par le maintien de l'activité agricole et la reconquête des espaces en friche (rapport p 110)

⤿ réduisant les boisements, notamment par le non renouvellement des plantations au moment de leur exploitation, mais en conservant les ripisylves (rapport p 74)

⤿ maîtrisant les extensions envisagées du bâti sur les pentes et en fond de vallées (rapport p 74)

Extrait du Plan Parc et de sa légende – Charte du PNRVA 2013>2025

N° séance. Objet : 02. Avis du Syndicat Mixte du Parc des Volcans d'Auvergne sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Mond'Auvergne Communauté

Délibération n° : 2025.DLB.002-BS-11/07-02

Voies de recours : Devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand

Délais de recours : 2 mois à compter de sa date de publication électronique

Publication en ligne : Le 06/08/2025 - www.agir.parcdesvolcans.fr/actes-administratifs

Accusé de réception en préfecture
 063-256300237-20250711-2025-DLD-002-DE
 Date de télétransmission : 29/07/2025
 Date de réception préfecture : 29/07/2025

3/7

Accusé de réception en préfecture
 063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
 Date de télétransmission : 04/02/2026
 Date de réception préfecture : 04/02/2026

- **Compatibilité du projet avec la charte du PNRVA : PRINCIPALES MESURES CONCERNÉES**

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

EE : Evaluation Environnementale

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

TVB : Trame Verte et Bleue

RNT : Résumé Non Technique

Rglt : Règlement

EnR : Energies Renouvelables

1.2.2 - Optimiser les conditions de vie quotidienne en confortant et adaptant l'offre de logements, d'équipements et de services à partir des bourgs centres

Le projet s'organise autour de pôles de vie (Vic-le-Comte, Martres-de-Veyre, Tallende) et de pôles de proximité (dont Aydat), où la réduction de la vacance des logements est un objectif (PADD, p.19). L'objectif est de construire env. 215 logements par an jusqu'en 2034. Une OAP « transitions » développe des recommandations graphiques sur le thème de la sobriété foncière.

Les projets de rénovation devront s'adapter aux enjeux climatiques (récupération des eaux pluviales, isolation – EE p.50, OAP transitions p.23-24).

L'implantation de cellules commerciales est priorisée dans les centres-bourgs, où des linéaires sont mis en place, interdisant le changement de destination, comme à Aydat (PADD, p.46 ; Rglt graphique et U, p.8).

2.1.1 - Réaliser une gestion d'excellence des grands espaces uniques et révéler les singularités du paysage du PNRVA

Différentes entités paysagères ont été identifiées (RNT, p.8), ainsi que les vues sur les reliefs emblématiques proches (Chaîne des puys, Mont Dore). L'OAP « Transitions » comporte un volet sur les paysages, comme demandé dans le précédent avis du SMPNRVA. Il aurait pu être étoffé pour conduire à des règlements spécifiques par entité.

Elle évoque notamment la mise en valeur des entrées de ville, des lisières urbaines et des coteaux (p.31+). Ce chapitre est bien illustré. La carte en page 31 n'est cependant pas une carte des « sensibilités paysagères ».

Le règlement graphique identifie les trames bocagères à maintenir.

N° séance. Objet : 02. Avis du Syndicat Mixte du Parc des Volcans d'Auvergne sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Mond'Arverne Communauté

Délibération n° : 2025.DLB.002-BS-11/07-02

Voies de recours : Devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand

Délais de recours : 2 mois à compter de sa date de publication électronique

Publication en ligne : Le 06/08/2025 - www.agir.parcdesvolcans.fr/actes-administratifs

Accusé de réception en préfecture
063-256300237-20250711-2025-DLB-002-DE
Date de télétransmission : 29/07/2025
Date de réception préfecture : 29/07/2025

4/7

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

2.1.2 - Enrichir la biodiversité en préservant les milieux naturels et la mobilité des espèces

Le PADD stipule que les constructions nouvelles au sein des réservoirs de biodiversité seront « limitées » et « encadrées » (PADD, p.54). La trame verte et bleue fait l'objet de nombreux enjeux, dont la restauration de continuités, principalement hors secteur PNRVA. Les corridors écologiques, haies et ripisylves sont protégés (RNT p.9, PADD p.11-14, OAP TVB p.20-40). Pour ces dernières, le terme de « patrimoine paysager et naturel » aurait sans doute été préférable à celui de « patrimoine végétal et paysagé » (Rglr graphique).

Une OAP spécifique est mise en place sur ce sujet et spatialise notamment un corridor de milieu forestier à « préserver » sur le territoire communal d'Aydat (OAP TVB, p.10). Elle indique également un corridor de milieu humide à « renforcer » sur la Veyre, en aval du lac d'Aydat (p.34). La traduction spatiale de ce projet n'est pas forcément évidente (zonage de protection).

2.2.1 - Articuler les modes de gestion et d'exploitation des ressources en eau dans une optique de solidarité et de respect des milieux aquatiques et humides

La ressource en eau est de bonne qualité, néanmoins son exploitation croissante l'expose à un risque de dégradation (RNT, p.11). Les zones humides sont protégées et il est clairement proposé une gestion intégrée des eaux pluviales (PADD p.14, EE p.175-180). Les ripisylves sont identifiées et protégées (Cf. chapitre précédent).

2.2.2 - Promouvoir les économies d'énergies et maîtriser la production d'énergies renouvelables

Le PLUi prend en compte le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) adopté en 2020 par la CCMAC. Quelques enjeux identifiés : développement d'alternatives à la voiture individuelle, amélioration des performances du bâti et production d'EnR au regard des potentiels mobilisables (notamment sur les constructions neuves – Règlr_AU). Les conseils d'implantation, illustrés, auraient pu faire l'objet d'une fiche spécifique dans une OAP pour une meilleure lisibilité du document.

Certaines zones Ac (Cournols) ont été mises en place pour le développement de projet de méthanisation. Ces intentions auraient mérité des OAP spécifiques tant l'enjeu d'intégration paysagère est sensible.

2.3.2 - Maîtriser l'espace au regard des différents enjeux : grâce à des outils d'urbanisme et des démarches de projet adaptés

Un schéma de déplacement « modes doux » est prévu dans le projet (PADD, p.33). En outre, de nombreux emplacements réservés sont délimités afin de développer le réseau cyclable (EE, p.50). Trame noire : objectif de gestion, sans déclinaison réglementaire (PADD, p.56).

Les OAP thématiques sont intéressantes et ressemblent à des cahiers de recommandations (les « planches d'inspiration » sont une bonne idée), même si la cohérence des styles graphiques des illustrations n'est pas au rendez-vous. Une OAP « lisières » est mise en place afin de gérer les interfaces entre les zones bâties et les espaces agricoles et naturels. L'objectif est intéressant et bien documenté, malheureusement les propositions sont souvent

N° séance. Objet : 02. Avis du Syndicat Mixte du Parc des Volcans d'Auvergne sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Mond'Arverne Communauté
Délibération n° : 2025.DLB.002-BS-11/07-02
Voies de recours : Devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand
Délais de recours : 2 mois à compter de sa date de publication électronique
Publication en ligne : Le 06/08/2025 - www.agir.parcdesvolcans.fr/actes-administratifs

Accusé de réception en préfecture
063-256300237-20250711-2025-DLD-002-DE
Date de télétransmission : 29/07/2025
Date de réception préfecture : 29/07/2025

5/7

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

confuses et pourraient être mieux illustrées (schéma p.17), notamment par des blocs-diagrammes reprenant les différentes entités paysagères – une compétence de paysagiste-concepteur est attendue sur ce sujet.

L'OAP « transitions » aborde la sobriété foncière, la santé et les paysages, mais la traduction réglementaire dans les zonages n'est pas évidente à appréhender, par exemple sur le projet du Clos d'Issac à Saint-Saturnin, où une opération de grande qualité est attendue sur cet espace de respiration du village. L'organisation spatiale, la nécessité de planter le long de la voie d'accès ou de relier les deux zones naturelles auraient mérité un schéma plus travaillé.

Le règlement présente un schéma de plantations de haies non adapté au contenu, à remplacer par un dessin plus simple (Rgl, zone N, p.13).

La charte architecturale et paysagère de la Chaîne des Puys faille de Limagne (volet habitat et volet agricole) pourrait être annexée ou mise en exergue.

3.1 – L'agriculture, un socle vivant et adapté aux enjeux économiques et environnementaux

Le PLUi envisage une nette réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, ces derniers étant considérés comme importants pour la qualité paysagère et l'économie du territoire (PADD, p.41). Attention cependant à la présence de certains zonages Ac, en discontinuité et parfois très importants au regard de la surface des hameaux (La Garandie à Aydat, Cournols, Olloix). Le zonage Ac situé entre Cournols et Saint-Saturnin, de par sa surface, mériterait une justification plus étoffée.

3.3 – La valorisation de la forêt comme richesse patrimoniale et économique locale

Les milieux boisés représentent près de 40% de la surface du territoire intercommunal, et sont identifiés par un zonage N, ou protégées au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) pour les forêts « anciennes » (EE, p.174).

L'OAP TVB encourage à la gestion durable des forêts, sans incidence réglementaire.

3.4 – L'exploitation durable des richesses géologiques par une gestion optimisée des ressources

L'usage de la pierre locale est encouragé pour toute rénovation de bâtiment ancien. Les clôtures et murets de soutènement en terrasse sont privilégiés quand ils pré-existent (Rgl). Des conseils d'utilisation de la pierre sont également édictés dans les OAP thématiques (transitions, p.53).

Il aurait été intéressant de compléter cette approche par une fiche spécifique sur les affleurements rocheux du plateau de Cournols (évoqués p.32) et par les constructions en pierres sèches (intérêt, mise en œuvre).

N° séance. Objet : 02. Avis du Syndicat Mixte du Parc des Volcans d'Auvergne sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Mond'Arverne Communauté
Délibération n° : 2025.DLB.002-BS-11/07-02
Voies de recours : Devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand
Délais de recours : 2 mois à compter de sa date de publication électronique
Publication en ligne : Le 06/08/2025 - www.agir.parcdesvolcans.fr/actes-administratifs

Accusé de réception en préfecture
063-256300237-20250711-2025-DLD-002-DE
Date de télétransmission : 29/07/2025
Date de réception préfecture : 29/07/2025

6/7

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

• Conclusion

Le projet de PLUi est **compatible** avec les orientations de la charte du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne. Les enjeux et mesures de la charte ont bien été pris en compte.

Quelques **recommandations** pour améliorer la compatibilité, notamment dans sa déclinaison opérationnelle :

- Envisager un règlement par entité paysagère, afin de mettre en valeur le travail de diagnostic et d'analyse des spécificités territoriales, et pour une meilleure lisibilité globale.
- Mettre en avant de manière optimale les trames vertes et bleues dans le règlement, notamment à Aydat (Cf. 2.1.2) et dans l'OAP sectorielle de Saint-Saturnin (Cf.2.3.2).
- Porter attention certains zonages agricoles constructibles au regard de la qualité des paysages en place (Cf. 3.1).
- Poursuivre l'effort d'illustration en proposant une fiche complète sur l'implantation de panneaux photovoltaïques (Cf. 2.2.2), sur l'usage de la pierre et proposer des schémas plus adaptés pour expliquer les haies et la trame verte (Cf.2.3.2).

VU la compatibilité du projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté avec la charte du PNRVA ;
APRES l'exposé des motifs et éléments nécessaires au délibéré de ses élu(e)s,

LE BUREAU SYNDICAL, APRÈS EN AVOIR DELIBÉRÉ, A L'UNANIMITÉ*

- **APPROUVE L'AVIS FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS** sur la compatibilité du projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté avec la charte du PNRVA,
- **AUTORISE** le Président à signer tout document d'ordre administratif et technique en lien avec ce dossier.

* Conformément au II de l'article L.1111-6 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élu(e)s concerné(e)s par la « règle du déport » n'ont pas participé à la préparation, aux débats, et au vote de la présente délibération.

Est/Sont concerné(s) : **Sans objet**

*Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus, pour extrait conforme,
à Aydat, Montlosier,
le vendredi 11 juillet 2025*

Lionel CHAUVIN
Président



N° séance. Objet : 02. Avis du Syndicat Mixte du Parc des Volcans d'Auvergne sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Mond'Arverne Communauté
Délibération n° : 2025.DLB.002-BS-11/07-02
Voies de recours : Devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand
Délais de recours : 2 mois à compter de sa date de publication électronique
Publication en ligne : Le 06/08/2025 - www.agir.parcdesvolcans.fr/actes-administratifs

Accusé de réception en préfecture
063-256300237-20250711-2025-DLD-002-DE
Date de télétransmission : 29/07/2025
Date de réception préfecture : 29/07/2025

7/7

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026



La Région
Auvergne-Rhône-Alpes

**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
AUX TERRITOIRES ET À LA
RURALITÉ**

Direction de l'aménagement du
territoire,
de l'accès au numérique et de la
montagne

Votre interlocuteur :
Clémence ChapusHAPUS - Chargée de mission
Tél. : 04 73 31 85 10
Courriel : clemence.chapus@auvergnerhonealpes.fr

Réf. : S2507-03195

Objet : Avis sur PLUi Mond'Arverne

Mond'Arverne
Communauté

01 AOUT 2025

COURRIER «ARRIVÉES»

Monsieur Pascal PIGOT
Mond'Arverne Communauté
Clermont Côté Sud
ZA Le Pra de Serre
63960 VEYRE MONTON

Pour Information

PRESIDENT
A. DESFORGES
P. BRUN
SEC. FARGUES
M. GRENOUILLON
C. DEMURE

Pour Instruction

J. COLIN
K. ENJOURAS

Le Conseil régional, le **24 JUL. 2025**

Monsieur le Président,

Par message reçu le 5 mai 2025, vous avez sollicité l'avis de la Région Auvergne-Rhône-Alpes sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Mond'Arverne Communauté.

Je vous en remercie et vous prie de trouver en annexe la contribution de la Région à cet important projet pour l'avenir de votre territoire. Cette contribution s'inscrit dans le cadre de la délibération n°1236, adoptée par la Commission permanente de la Région le 30 novembre 2017, et du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), adopté par la Région lors de l'Assemblée Plénière du 20 décembre 2019 et exécutoire depuis son approbation par le préfet le 10 avril 2020.

La Région salue la reprise du travail faisant suite à l'interruption de la procédure d'approbation du PLUi en février 2024, avant la mise à l'enquête publique, et les réponses apportées sur certains points exprimés dans l'avis régional émis en 2023. Ainsi, vous trouverez en pièce-jointe de ce courrier l'annexe technique actualisée (sur la version 2025 du PLUi) qui présente les enjeux ciblés.

L'équilibre général de votre projet est pertinent et rejoint dans leur ensemble les objectifs du SRADDET. Il traite un certain nombre d'enjeux contextuels : valorisation et développement du tourisme, amplification des mobilités durables, soin apporté au cadre de vie.

Aussi, la Région émet un avis favorable sur votre projet, assorti de quelques recommandations visant à le conforter. Il s'agit de :

- Poursuivre les ambitions touristiques et veiller à la valorisation du patrimoine culturel ainsi que naturel du territoire, en s'appuyant notamment sur les projets d'ampleur (Plateau de Gergovie, Via Allier, Petites Cités de Caractère ©), en lien avec la règle 1.7 et l'objectif 3.4 du SRADDET.

Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes
Lyon
101 cours Charlemagne - CS 20033
69269 LYON CEDEX 02
Tél. : 04 26 73 40 00

auvergnerhonealpes.fr

Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes
Clermont-Ferrand
59 boulevard Léon-Jouhaux - CS 90706
63050 CLERMONT-FERRAND CEDEX 2
Tél. : 04 73 31 85 85



La Région qui agit

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

- Traduire davantage les enjeux portant sur les espaces naturels et leurs composantes (trame verte et bleue, zones humides, réservoirs de biodiversité...) de manière réglementaire et opérationnelle (règles n°35 à 40 du SRADDET).
- Développer et décliner les orientations en termes de mobilité durable (dont règles 10, 20, 34 et objectifs 8.7, 10.2 du SRADDET) ; ceci en anticipation du développement de projets structurants pour le territoire (dont le SERM Clermont-Auvergne ou la Via Allier).
- Mener une approche économe du foncier, notamment en mobilisant prioritairement les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées (règle n°4 du SRADDET).

Souhaitant que cette contribution de la Région soit utile à votre territoire et à ce projet, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes considérations distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,
Et par délégation,
La directrice générale adjointe



Christel THEROND

ANNEXE TECHNIQUE

Contribution de la Région Auvergne-Rhône-Alpes
Arrêt du projet de Plan Local d’Urbanisme Intercommunal
Mond’Arverne (63)

Cet avis régional vient en complément de celui émis en 2023 lors du premier arrêt du PLUi. Cet avis actuel analyse uniquement les thématiques comportant des enjeux cruciaux et / ou une actualité qui a évolué depuis 2023. Les remarques émises dans l’avis régional de 2023 demeurent valables sur les points inchangés du PLUi.

1. Contexte et armature territoriale

- **Mond’Arverne, un cadre de vie privilégié aux portes de Clermont-Ferrand**

Mond’Arverne Communauté se situe au **sud de Clermont-Ferrand**. Niché **entre la chaîne des Puys et le plateau de l’Allier**. Plus d’un tiers du territoire est classé en **zone environnementale protégée** (ZNIEFF, Natura 2000, espaces naturels sensibles...). Les communes d’Aydat, Chanonat, Olloix, Saint-Saturnin et Cournols sont concernées par le périmètre du **Parc Naturel Régional des Volcans d’Auvergne**. Tandis que les communes de St Amand Tallende, La Roche Blanche et Le Crest font partie du périmètre d’étude en vue de la révision de Charte. Les communes de Pignols, Sallèles et Manglieu font partie du périmètre du **Parc Naturel Régional Livradois-Forez**. Vic-le-Comte et Saint-Maurice font partie du périmètre d’étude en vue de la révision de Charte.

La communauté de communes accueille plus de **41 032 habitants** (Insee, 2022). Elle connaît une **croissance constante de la population**. Essentiellement **résidentiel**, le territoire bénéficie de la proximité de l’agglomération clermontoise, avec plus de 20 000 déplacements pendulaires quotidiens.

Mond’Arverne Communauté administre 11 zones d’activités. Vic-le-Comte accueillera d’ici 2025 la **nouvelle imprimerie de la Banque de France**.

- **Une organisation multipolaire**

Composé de **27 communes**, Mond’Arverne Communauté est organisée autour de :

- **Trois pôles de vie** : Saint-Saturnin / Saint-Amant-Tallende / Tallende ; Les Martres de Veyre et Vic-le-Comte.

- **Sept pôles de proximité** : Aydat, Chanonat, Le Crest, La Roche-Blanche, Veyrone-Monton, Orcet, Mirefleurs.
- **Quinze communes rurales** : Cournols, Olloix, Saint-Sandoux, La Sauvetat, Corent, Authezat, Yronde-et-Buron, La Roche-Noire, Saint-Georges-sur-Allier, Busséol, Saint-Maurice, Laps, Pignols, Sallèdes, Manglieu.

Afin d’assurer un développement équilibré, cohérent et solidaire du territoire régional, le SRADDET promeut une **organisation multipolaire hiérarchisée** (règle 2 « Renforcement de l’armature territoriale » du SRADDET).

- **Un projet de territoire concerné par des documents de planification et de gestion supra-communaux.**

Mond’Arverne communauté s’est engagée **dès 2018 dans l’élaboration d’un Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUi)**. Le Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) se structure autour de trois axes :

- **Axe 1 : Un territoire vécu et attractif.**
- **Axe 2 : Un territoire solidaire et attractif.**
- **Axe 3 : Un positionnement économique à conforter.**
- **Axe 4 : Un territoire durable et résilient.**

Le territoire du PLUi est **couvert par le Schéma de Cohérence Territorial du Grand Clermont**, qui poursuit 4 ambitions fixées dans son PADD : (1) Un Grand Clermont plus juste, (2) Un Grand Clermont plus économie, (3) Un Grand Clermont plus innovant et (4) Un Grand Clermont plus ouvert sur les autres.

Il est **concerné par d’autres documents supra-communaux** dont le Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Auvergne-Rhône-Alpes, le schéma régional des carrières (SRC) Auvergne-Rhône-Alpes, le SDAGE Loire-Bretagne, un Plan Local de l’Habitat, un Plan Climat Air Energie (PCAET), les chartes des PNR.

- **La présence d’enjeux régionaux**

Votre territoire est concerné par plusieurs projets d’importance, dont :

- **Le Plateau de Gergovie et les sites arvernes** à La Roche-Blanche.
- **La Via Allier**, voie vélo verte.
- Les trois **Petites Cités de Caractère ©** de Vic-le-Comte, St-Saturnin et La Sauvetat.

- Le **Service Express Régional et Métropolitain (SERM)** Clermont-Auvergne.

2. Foncier et gestion économe de l’espace

- **Les données clés de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers**

Selon les données reprises dans le diagnostic, la **consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** s’élève à **261 hectares entre le 1/01/2009 et le 31/12/2020**. Cette consommation foncière s’est faite à des fins résidentielles (71%, soit 172,7 ha), économiques (21% soit 50,2 ha), pour des constructions à destination mixte (2% soit 4,6 ha) et pour des vocations inconnues (7% soit 16,2 ha). La préservation de ces ENAF représente une nécessité au regard des enjeux de **protection des terres agricoles, de maintien de la biodiversité** ainsi que de lutte **contre les effets du changement climatique**.

- **Vers une gestion économe du foncier**

Votre diagnostic et votre PADD présentent des objectifs et des leviers à mobiliser pour déployer une approche économe du foncier :

- **Optimiser les espaces déjà urbanisés**, à travers la mobilisation des logements vacants, les constructions en dent creuse, le renouvellement urbain et la division parcellaire.
- **Dimensionner les espaces à urbaniser**, en relevant les seuils de densité de logement par hectare (voir chapitre 3. Habitat).

La Région note que l’objectif de réduction de la **consommation foncière est fixé à 140 hectares sur la période 2022-2034**, soit une consommation annuelle d’environ 11 ha et une baisse de - 49% par rapport à votre période de référence (PADD). Le tableau présenté en ouverture des OAP sectorielles est intéressant pour visualiser l’ensemble des OAP, leurs caractéristiques et leurs phasages.

Les documents pourraient ainsi identifier les **secteurs potentiels de compensation**, notamment sur des zones artificialisées et des fonciers dégradés avec un **potentiel de renaturation**. L’identification et le renouvellement des **friches** (il est question d’une friche touristique à Mirefleurs) ou encore la possibilité pour les **bâtiments existants** de muter d’usages pourraient également faire partie des leviers envisagés.

La **gestion économe et l’approche intégrée de la ressource foncière** est une composante forte du SRADDET, exprimée notamment dans la règle n°4, dont les principes, qualitatifs et non quantitatifs, visent à :

- Limiter la consommation d’espace quel que soit l’usage.
- Mobiliser prioritairement avant tout projet d’extension ou de création, les opportunités à l’intérieur des enveloppes bâties.
- Privilégier le renouvellement urbain par densification.

3. Habitat

- **Un territoire qui connaît une croissance constante de la population**

La **population de Mond’Arverne a continuellement augmenté** ces dernières années (+0.5% entre 2011 et 2016 ; +0.5% entre 2016 et 2021).

La CC de Mond’Arverne répond à un Plan Local de l’Habitat (PLH). Dans le PADD, il est question du logement principalement dans l’orientation 1 de l’axe 1 : « Adapter l’offre de logements aux besoins des ménages existants et à venir ». Le PADD mise sur une **croissance annuelle de la population autour de 0.8%**, soit au-dessus du taux de la dernière décennie. Sur la période du PLUi (12 ans), il est prévu la **production de 2 800 logements**. La localisation fixée des nouveaux logements poursuit l’ambition de renforcement de l’armature territoriale.

Les efforts d’habitat répondent à l’armature territoriale présentée dans le diagnostic et s’inscrivent en cohérence avec la règle 3 du SRADDET : « Production de logements et cohérence avec l’armature définie dans les SCoT ». Les enjeux d’adaptation des typologies de logements sont exprimés dans l’orientation 1.1 du PADD. Ils pourraient être enrichis par des points extraits de l’objectif 1.2. « Répondre à la diversité et à l’évolution des besoins des habitants en matière d’habitat » du SRADDET et en lien avec le contexte de Mond’Arverne (hausse des familles monoparentales et des personnes seules, baisse du nombre de jeunes adultes...).

D’autre part, la **réhabilitation énergétique** des logements et **l’amélioration de leur qualité environnementale** (objectif 2.9 du SRADDET) ne sont que peu traitées. Le taux de rétention foncière pourrait venir compléter les éléments de compréhension.

- **Traitement de l’habitat au regard de l’objectif de sobriété foncière**

Comme dans la grande majorité du territoire national, **l’habitat représente le premier poste de la consommation foncière**. Le projet du territoire exprime certains objectifs, dont :

- Réduire la part des logements vacants.
- Reconquérir les dents creuses et les îlots dégradés.

- Donner la priorité au développement résidentiel dans les zones déjà urbanisées.
- Respecter les seuils fixés de densité minimale dans le PLUi : 20 logements / ha dans les pôles de vie et 15 logements / ha dans les pôles de proximité et les communes rurales.

Sur ce dernier point, la Région note le respect des seuils fixés dans les OAP, voire les excède ; ce qui est positif. La Région salue la réalisation d’une OAP transitions qui émet des **orientations sur l’habitat** : densification douce des zones résidentielles existantes, innovation sur les manières d’habiter à travers l’exemple clermontois Bamba, diversification des formes d’habitat, dé-densification ponctuelle des centres-anciens pour gagner en qualité de vie.

4. Développement économique et urbanisme commercial

L’axe 3 du PADD « Un positionnement économique à conforter » porte sur le développement économique du périmètre. Il fixe plusieurs orientations dont le **soutien et la promotion du développement d’un tissu économique** de proximité ainsi que la **restructuration de l’offre** au sein des zones d’activités. Ces ambitions s’inscrivent en cohérence avec la règle 5 du SRADDET « **Densification et optimisation du foncier économique existant** ». La disposition du PADD « Ouvrir à l’urbanisation les extensions des zones d’activités prévues à condition que 50% des surfaces disponibles soient commercialisées » est une bonne initiative.

Les **chiffres concernant la consommation foncière** diffèrent selon les différentes pièces du PLUi car elles ne couvrent pas toujours les mêmes bornes temporelles. Les bornes temporelles employées et les chiffres correspondant mériteraient d’être uniformisés.

L’enjeu exprimé de **restructuration de l’offre au sein des zones d’activités** est intéressant mais sa déclinaison opérationnelle devrait être exprimée.

5. Parcs Naturels Régionaux, trame verte et bleue, gestion de l’eau et biodiversité

La Région a noté un certain nombre de modifications dans les pièces du PLUi arrêté en 2025 intégrant les reprises demandées dans l’avis régional de 2023 : remplacement de la mention du SRCE par atlas de biodiversité du SRADDET, l’Allier à présenter comme un corridor des milieux aquatiques & humides à renforcer et un cours d’eau remarquable, ajout d’éléments sur la trame noire. Des compléments sont toutefois à apporter.

- **Un territoire concerné par les Chartes des Parcs Naturels Régionaux des Volcans d’Auvergne et du Livradois-Forez**

Les communes d’Aydat, Chanonat, Olloix, Saint-Saturnin et Cournols font partie du périmètre du **Parc Naturel Régional (PNR) des Volcans d’Auvergne**. Les communes Saint-Amand Tallende, La Roche Blanche et Le Crest font partie du périmètre d’étude en vue de la révision de Charte. Le diagnostic mentionne bien la présence du PNR des Volcans d’Auvergne.

Les communes de Pignols, Sallèdes et Manglieu font partie du périmètre du **PNR Livradois-Forez**. Vic-le-Comte et Saint-Maurice font partie du périmètre d’étude en vue de la révision de Charte. Le diagnostic territorial mentionne bien la présence du PNR Livradois-Forez, les axes de travail et les dates de la Charte. Or, le diagnostic et l’Etat Initial de l’Environnement (EIE) mentionnent les communes de Vic-le-Comte et Saint-Maurice comme faisant partie du PNR, ce qui, à ce stade reste à préciser ultérieurement. Elles ne seront intégrées au PNR Livradois-Forez que si elles en font le choix par délibération de leur conseil municipal lors de la consultation des collectivités.

- **La préservation et la protection des fonctionnalités écologiques des espaces naturels**

Le PADD fixe, dans son axe 4 (« Un territoire durable et résilient »), comme orientation de **renforcer la fonctionnalité écologique de la Trame Verte et Bleue**. Un certain nombre de dispositions découlent de cette ambition comme « améliorer le recensement des espaces naturels les plus sensibles (zones humides, pelouses sèches...) et encourager les protections réglementaires fortes sur ces milieux à l’image des protections déjà en vigueur (PNR, Natura 2000, ENS, etc.) ». Or, **aucun des zonages cités** ne constitue une **protection réglementaire forte** (CF Décret n° 2022-527 du 12 avril 2022 pris en application de l’article L. 110-4 du code de l’environnement). Le zonage RNR est le seul à constituer une protection forte. Mais, il n’y a aucun arrêté préfectoral de biotopes, arrêté préfectoral de protection des sites d’intérêt géologique ou géotopes, ni d’arrêté préfectoral de protection des habitats naturels sur le territoire. Ainsi, sans le qualificatif de « forte », les exemples cités sont justes. Toutefois, il convient **d’encourager les protections réglementaires fortes**, au sens de l’article 2 du décret n° 2022-527. Aujourd’hui les protections réglementaires fortes sur votre territoire sont réduites à 20,31 ha soit 0,07 % du territoire quand la feuille de route 2024-2030 de la planification écologique en Auvergne-Rhône-Alpes ambitionne de « Renforcer la couverture du territoire régional avec des aires protégées sous protection forte pour atteindre **4 % du territoire régional couvert d’ici 2030** ».

Dans l’EIE, il n’est pas fait mention des **8 sites gérés par le CEN Auvergne**, ce qu’il serait bon de préciser. Pour rappel, les 8 sites sont : Mare du Puy de Corent (Corent), Coteaux de Gergovie, Puy de Mardou, Marais de Bavoisine (La Roche Blanche), Coteau du Puy de Crousille/Jussat (Chanonat), Val d’Allier-

Forêt alluviale de Chadieu (Authezat), Sources salées de Sainte-Marguerite (Saint-Maurice), Marais et source salée du Sail (Mirefleurs), Roselière de la Vernède (Le Crest).

L’objectif de **préservation de la fonctionnalité et l’alimentation des zones humides** dans les projets d’urbanisation ne doit pas se cantonner aux seuls projets d’urbanisation, au regard du rôle que ces espaces jouent dans les continuités écologiques et la prévention des risques inondation.

La règle 36 du SRADDET précise « Les PLU et PLUI délimitent dans leurs zonages et protègent dans leur règlement les **réservoirs de biodiversité** ». La règle 35 indique que les PLUi « doivent garantir [la] préservation [de la Trame Verte et Bleue] par l’application de leurs outils réglementaires et cartographiques, et éviter toute urbanisation dans les sites Natura 2000 afin de ne pas remettre en cause l’état de conservation des habitats et espèces ayant servi à la désignation des sites ». Ainsi, l’objectif exprimé dans le PLUi de « Limiter fortement et encadrer les constructions nouvelles dans les réservoirs de biodiversité identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue (milieux ouverts et forestiers remarquables, zones humides, tourbières, cours d’eau remarquables) afin de stopper la fragmentation de ces milieux naturels à fort intérêt écologique » doit être reformulé afin qu’il soit davantage en cohérence avec ces règles et **qu’il garantisse la protection des réservoirs de biodiversité** de toutes constructions nouvelles.

Dans la mesure où la règle 37 du SRADDET précise que les PLUi « protègent de l’urbanisation dans leur règlement et définissent des usages des sols qui permettent d’assurer la pérennité ou d’envisager leur restauration », les **orientations générales applicables à tous les corridors** devraient avant tout **limiter la réalisation de projet de construction ou d’aménagement dans les corridors**. Dans le SRADDET, la mesure suivante est citée comme exemple dans la règle 37 : « Par définition tout projet remettant en cause les fonctionnalités écologiques pour lesquelles le corridor a été identifié doit être proscrit ». Dans le cadre des projets, il est alors nécessaire d’étudier l’opportunité de supprimer ou atténuer les éléments fragmentant existants pour **favoriser le déplacement de la faune**. L’orientation actuelle devrait uniquement être destinée aux projets d’intérêt général. En effet, d’après la règle 37 du SRADDET, seuls les projets d’intérêt général peuvent être autorisés dans l’emprise d’un corridor écologique sous réserve de ne pas remettre en cause les fonctionnalités écologiques du corridor.

Plusieurs des orientations proposées sur une zone restreinte aux seuls corridors, **pourraient relever de l’ensemble du territoire**. C’est le cas notamment sur les prescriptions relatives aux besoins en éclairage, conformément à la règle 40 du SRADDET sur la préservation de la biodiversité ordinaire qui encourage à définir des principes pour lutter contre la pollution lumineuse, la gestion alternative des eaux pluviales, la perméabilité des clôtures, etc.

- **Le parcours de la Trame Verte et Bleue sur le territoire de Mond’Arverne**

Pour information, la **cartographie SIG régionale de la TVB** issue de l’annexe biodiversité du SRADDET est disponible sur le site du CRAIG. Elle peut être visualisée et téléchargée via cette interface : <https://ids.craig.fr/carto/map/aa1035580e01642c0563ef7d518cd2f4> et téléchargée via le catalogue : <https://ids.craig.fr/geocat/srv/fre/catalog.search#/search?any=sraddet>

Au sein de l’OAP thématique de la Trame Verte et Bleue, il serait intéressant d’intégrer une **orientation générale applicable à tous les réservoirs de biodiversité**. Il pourrait par exemple s’agir de « maintenir les réservoirs de biodiversité dans leur emprise actuelle ». De façon générale, les orientations, qu’elles soient applicables à tous les corridors, à la sous-trame forestière, à la sous-trame des milieux ouverts et à la sous-trame aquatique et humide visent essentiellement à introduire des conditions de réduction ou de compensation à des projets d’aménagement, là où il faudrait **avant tout encourager l’évitement**. En distinguant mieux les prescriptions des recommandations qui relèvent de la gestion des espaces, le propos serait plus clair.

A la lecture du règlement graphique, il n’y a pas toujours la **transcription exacte de la cartographie** de l’OAP Trame Verte et Bleue dans les cartes communales. Les corridors à préserver, à renforcer ou à restaurer ne trouvent pas leur traduction dans le règlement graphique de chaque commune. Inversement, des éléments graphiques ne trouvent pas de transcription ni dans les OAP ni dans le règlement écrit. C’est par exemple le cas du figuré « Périmètre de protection des plans d’eau ».

- **Les milieux humides et aquatiques**

Concernant les orientations générales applicables à la sous-trame des milieux humides et aquatiques, il est écrit (page 32) : « Dans le cadre du SAGE, un **inventaire des zones humides** sera mené sur la période 2019-2020 (phasé en fonction des secteurs plus ou moins prioritaires du SAGE). » Dans la partie EIE, cet inventaire est mentionné comme étant terminé (2019-2022) et validé par la CLE.

La règle 38 du SRADDET, prévoit la **protection stricte des milieux annexes des cours d’eau ou d’une zone tampon de 10 m** de part et d’autre lorsqu’ils ne sont pas définis précisément. Les zones humides doivent également faire l’objet d’une protection stricte, en cohérence avec le code de l’environnement et cette règle 38. Dans le règlement graphique l’espace tampon de 10 m de part et d’autre des cours d’eau est désigné comme « zones humides », il convient de **distinguer les zones humides des espaces annexes des cours d’eau**. Sur ces derniers, les orientations applicables à la sous-trame des milieux humides et aquatiques pourraient encourager à « maintenir et protéger les ripisylves existantes le long des cours d’eau » et à « interdire l’installation d’obstacles pouvant perturber le fonctionnement écologique des cours d’eau ». Sur la commune de Veyre-Monton, l’espace de bon fonctionnement de

la Veyre, déterminé par la bande de 10 m de part et d’autre du cours d’eau est défini comme « emplacement réservé pour des aménagements et équipements », cette bande étant inconstructible, il s’agit certainement d’une erreur (s’agit-il d’un aménagement voie verte ?). Il paraît donc nécessaire de vérifier les zonages de toutes les communes.

De manière générale, les **incidences du PLUi sur le volet environnemental** sont survolées. Elles ne sont que traitées au regard de la consommation foncière, or toutes leurs conséquences doivent être envisagées.

6. Agriculture, forêt et adaptation au changement climatique

- **Un diagnostic et des ambitions agricoles trop faibles au regard de l’importance de l’agriculture sur le territoire de Mond’Arverne**

Comme exprimé dans le diagnostic et l’EIE, « L’agriculture joue un rôle structurant sur le territoire de Mond’Arverne Communauté à forte dominance rurale ». En 2018, les territoires agricoles représentaient 61.5% du territoire intercommunal. Mais celles-ci sont menacées par la pression foncière (page 186, diagnostic et EIE). Comme indiqué dans l’avis régional de 2023, au regard de l’importance que représente le secteur agricole, le diagnostic dédié à ce sujet aurait pu être enrichi (Quel est le prix du foncier agricole ? Quels sont les marchés alimentaires sur le territoire ? Quelles sont les perspectives de transmission des exploitations ?).

Depuis 2017, un **Projet Alimentaire Territorial (PAT)** est engagé sur le territoire du Grand Clermont et du Parc Livradois-Forez. En appui à d’autres outils et actions déjà existantes, il vise à **développer un modèle agricole et alimentaire soutenable**, en agissant de manière transversale sur de multiples déterminants : foncier, production, outils de transformation, éducation, consommation, santé, etc. De plus, une partie des communes, à l’ouest du territoire, est couverte par le PNR des Volcans d’Auvergne qui porte un **Plan Pastoral Territorial 2022-2027**. Ce plan permet de bénéficier de financements européens et régionaux pour soutenir les actions en faveur du pastoralisme. La présence de ces outils territoriaux (PAT, Plan Pastoral Territorial) prouve l’importance de l’activité agricole, notamment sur des questions de durabilité des systèmes agricoles et sur leur rôle dans l’entretien du paysage.

L’orientation 1 de l’axe 3 « Promouvoir les ressources du territoire et les savoir-faire locaux dans une perspective de qualité et de rayonnement » du PADD aborde les sujets agricoles en inscrivant les ambitions de « Maintenir la diversification des activités agricoles et forestières du territoire et

promouvoir les pratiques durables » et « développer les circuits courts en soutenant les initiales locales et valoriser l’économie ».

Sur les dernières années, les **espaces artificialisés ont augmenté**, en grande partie, au détriment des espaces cadastrés agricoles. La Région encourage la « **préservation du foncier agricole et forestier** » à travers sa **règle 7 du SRADDET**. Cette ambition pourrait être mise en avant, notamment dans l’orientation transversale de l’axe 1 « Les objectifs de modération de la consommation d’espace et de lutte contre l’étalement urbain ». En effet, il convient que votre document assure la **protection des espaces agricoles et forestiers stratégiques** nécessaires à la production agricole ; en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols, les paysages remarquables, la biodiversité et les investissements publics réalisés. Comme dans le PLUi de 2023, il est judicieux d’inscrire dans le **PADD**, la nécessité **d’endiguer la fragmentation par l’urbanisation des espaces agricoles** et boisés ainsi que limiter les conflits d’usages et les nuisances entre les zones agricoles et sylvicoles en préservant les accès et les espaces propices à leur implantation et fonctionnement.

- **Atténuation et adaptation au changement climatique : la démarche « AP3C »**

Votre **diagnostic** évoque les **vulnérabilités du territoire au changement climatique**. Sur cet enjeu, la Région soutient le projet de Recherche et Développement « **Adaptations des Pratiques Culturelles au Changement Climatique** » (dit « AP3C ») dans le cadre d’une Convention interrégionale du Massif central, par le ministère de l’Agriculture et avec la Région Nouvelle-Aquitaine. **AP3C** présente des informations localisées pour une **analyse des impacts du changement climatique** sur le territoire du Massif central, en vue d’adapter les systèmes de production et de sensibiliser l’ensemble des acteurs.

Dans ce cadre, des **cartes climatiques et agro-climatiques** (disponibles à cette adresse : [AP3C - Les cartes climatiques et agro-climatiques - Le SIDAM et la COPAMAC](#)) sont réalisées. Ces cartes présentent, pour le territoire de Mond’Arverne entre 2000 et 2050, une **baisse du bilan hydrique** potentiel (entre – 99mm et -144mm), une **hausse des températures** (entre + 1.80°C à 2°C) et des **précipitations annuelles relativement stables**.

7. Mobilités et logistique

- **Un territoire concerné par des projets encourageant une mobilité plus durable**

L’orientation 3 de l’axe 2 de votre **PADD** entend « **Favoriser une mobilité, interne et vers les pôles d’emplois, plus durable** ». Les orientations présentées s’inscrivent en adéquation avec **plusieurs règles**

(10 « Coordination et cohérence des services de transport à l’échelle des bassins de mobilité », 20 « Cohérence des politiques de stationnement et d’équipements des abords des pôles d’échanges », 34 « Développement de la mobilité décarbonée ») et objectifs (8.7 « Accompagner les mutations du territoire en matière de mobilité ») du SRADDET.

D’autre part, votre territoire est concerné par deux projets de mobilité d’importance, qu’il s’agit de prendre en compte dans l’aménagement des communes concernées :

- Le **SERM Clermont-Auvergne** est un projet crucial pour l’intensification des mobilités collectives. Il répond à des ambitions régionales telles la règle 10 et l’objectif 10.2. « Encourager des initiatives de coopération entre les acteurs de l’aménagement, de la mobilité et de l’environnement à l’échelle des bassins de vie ». Un schéma d’offre cible sera élaboré à l’échelle du SERM, en rassemblant les différents de projet de mobilité des AOM. Ce projet d’ampleur n’est pourtant pas cité dans le diagnostic ou le PADD du PLUi Mond’Arverne, ce qui devrait être le cas.
- La **Via Allier**, projet de voie verte porté par le Département du Puy-de-Dôme et qui traverse les communes de La Roche Noire, Mirefleurs, Les Martres-de-Veyre, Corent. La Région est co-financier dans son objectif d’accompagner le développement des itinéraires cyclables. Vous veillerez à ce que les cartes de zonage des communes concernées et les OAP portant sur ces secteurs intègrent bien le tracé de cet itinéraire.

Au regard, du contexte actuel, des enjeux liés à la mise en place d’une mobilité plus durable et des évolutions futures sur ce volet, il paraîtrait pertinent de **mettre en place une OAP dédiée à la mobilité** (comme indiqué dans l’avis régional de 2023). L’établissement de cette OAP permettrait de répondre de manière efficace aux objectifs de votre PADD. Cette cartographie pourrait, d’ailleurs, ensuite être partagée avec les autorités organisatrices de la mobilité, conformément à la règle 15 du SRADDET.

8. Tourisme, patrimoine et paysage

- **Le Plateau de Gergovie : un site classé au cœur d’un projet culturel et touristique**

Le Plateau de Gergovie, propriété de l’État, est classé depuis 2018 au titre des **Monuments Historiques**. Les sites arvernes associés (oppidum de Corent, oppidum de Gondole, « petit camp » de César, « grand camp » de César) sont, depuis le 31 août 2022, classés au titre des **Monuments Naturels et des Sites, Patrimoines Historiques et Pittoresques**.

Depuis 2019, à l’initiative de Mond’Arverne Communauté, le **Musée Archéologique de la Bataille de Gergovie** situé sur le plateau a poursuivi et magnifié l’œuvre de l’ancienne Maison de Gergovie.

La Région Auvergne-Rhône-Alpes, le Département du Puy-de-Dôme, Mond’Arverne Communauté, Auvergne-Rhône-Alpes Tourisme, Clermont Auvergne Métropole, la commune de la Roche-Blanche, en liaison avec l’État (DREAL et DRAC), se sont réunis sous la forme d’un **Groupement d’Intérêt Public** (GIP) en 2024 pour coordonner et porter les projets et les moyens nécessaires à la préservation, la valorisation, l’aménagement, la gestion et le rayonnement du Plateau de Gergovie et des sites arvernes. Dans ce cadre, la Région Auvergne-Rhône-Alpes a initié et lancé, avec ses partenaires, le projet de valorisation et de développement touristique et culturel du Plateau de Gergovie et des sites arvernes avec notamment la création de la Cité des gaulois, situé à proximité des sites classés.

Les **zonages envisagés** dans le règlement graphique concernant le Plateau de Gergovie à La Roche-Blanche (emplacement réservé 4 et zone Ue pour la parcelle 0044 et zone Ut pour la parcelle 0045) correspondent aux orientations du projet. Ainsi, concernant le Plateau de Gergovie et les sites arvernes, leur valorisation ainsi que leur développement touristique et patrimonial présentés dans le PLUi sont en phase avec les politiques culturelle et touristique régionales.

- **Un territoire inscrit dans le Plan Tourisme régional 2022-2028**

Votre territoire s’inscrit dans la **démarche régionale d’accompagnement des Territoires Région Pleine Nature** dans le cadre du Plan Tourisme 2022 - 2028. La stratégie touristique s’axe sur **trois pôles** – le lac d’Aydat, Gergovie et le Val d’Allier Comté - et sur **deux filières** – (1) la pleine nature et (2) le patrimoine et l’histoire.

La stratégie touristique dédiée aux **activités de pleine nature** s’articule autour de quatre axes :

- **Axe 1** : Préparer la transformation du territoire par des études, autour du sport santé, du développement de la pêche, d’une signalétique de qualité.
- **Axe 2** : Structurer l’offre d’Activités de Pleine Nature, notamment via le développement d’une itinérance de qualité à l’Est du territoire, de nouvelles activités nautiques à Aydat et sur l’Allier.
- **Axe 3** : Animer le réseau et le territoire, en structurant le réseau d’acteur et en travaillant la qualité de l’accueil.
- **Axe 4** : Promouvoir la destination et renseigner les visiteurs, en confiant à l’Office de tourisme des actions spécifiques à la filière Activités de pleine nature.

Celle-ci est incarnée par **quelques projets phares**, tel le développement de l'école de voile du lac d'Aydat, la requalification de la plage du lac d'Aydat et ses abords, l'extension de la base VTT de randonnée au Val d'Allier et la création de parcours dédiés à la marche nordique et au trail.

- **La valorisation des espaces remarquables et patrimoniaux**

La Région prend bonne note des mentions des **différents enjeux liés au patrimoine**, notamment dans l'orientation 4 de l'axe 1 du PADD, dont :

- « Les **inscriptions patrimoniales** des bâtiments et édifices remarquables et historiques et les démarches de labélisation (petites cités de caractère, PAH...), afin de préserver les richesses caractéristiques du territoire de Mond'Arverne qui comptabilise déjà trois Sites Patrimoniaux Remarquables et soixante-trois Monuments Historiques classés ou inscrits » ;
- La **structuration de l'offre touristique** en lien avec les richesses patrimoniales « animation des Petite Cité de Caractère® (Saint-Saturnin, La Sauvetat, Vic-le-Comte) »
- La **valorisation des « grands espaces remarquables et patrimoniaux** du territoire et notamment les 3 Sites Patrimoniaux Remarquables » concernant les communes labellisées.

En complément de ces éléments inscrits, il serait bénéfique de mettre davantage en avant les atouts des trois communes labellisées **Petite Cité de Caractère®** - La Sauvetat, Saint-Saturnin et Vic-Le-Comte - afin qu'il y ait une communication touristique spécifique. Les OAP sectorielles qui concernent ces trois communes doivent faire apparaître cette information (par exemple dans le paragraphe "caractéristiques du site"). La Région accompagne les communes labellisées via le **dispositif Villages Remarquables**. La charte orthographique veut que le label Petite Cité de Caractère® s'écrive ainsi.

Dans l'ensemble, ces éléments sont en cohérence avec la **règle 1.7 du SRADDET** (« Valoriser la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables et ordinaires de la région ») et l'objectif 3.4 (« Faire de l'image de chaque territoire un facteur d'attractivité »).



VOS RÉF. Consultation du 10/06/2025

NOS RÉF. TER-ART-2025-63457-CAS-
210360-D2F3M2

INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-LYON-SCET-URBANISME

TÉLÉPHONE : 04.27.86.27.47

E-MAIL : rte-cdi-lyon-scet-urbanisme@rte-france.com

DDT du Puy-de-Dôme
7, rue Léo-Lagrange
63033 Clermont-Ferrand Cedex
1

A l'attention de Mme Longour
sophie.longour@puy-de-dome.gouv.fr

OBJET : PA – Elaboration du PLUi de Mond
Averne Communauté

Lyon, le 20/06/2025

Madame,

Nous accusons réception du **dossier du projet d'élaboration du PLUi** de Mond Averne Communauté arrêté par délibération en date du 24/04/2025 et transmis pour avis le 10/06/2025 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 225 000 et 63 000 Volts :

Ligne aérienne 225kV NO 1 ENVAL-ISSOIRE
Ligne aérienne 225kV NO 1 ISSOIRE-LIGNAT
Ligne aérienne 225kV NO 1 LIGNAT-RULHAT

Ligne aérienne 63kV NO 1 COURPIERE-LIGNAT
Ligne aérienne 63kV NO 1 LIGNAT-MARTRES DE VEYRE
Ligne aérienne 63kV NO 1 LIGNAT-MEZEL
Ligne aérienne 63kV NO 2 LIGNAT-MARTRES DE VEYRE
Ligne aérienne 63kV NO 1 ENVAL - MONTAIGUT LE BLANC - SUPER-BESSE

Centre Développement & Ingénierie de Lyon
Service Concertation Environnement Tiers
1, rue Crépet
69007 LYON
TEL : 04.27.86.26.01

www.rte-france.com



Page 1 sur 7

05-09-00-COUR

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

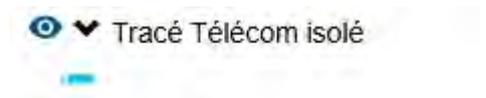


Postes de transformation 225 000 et 63 000 Volts :

POSTE 225/63 kV NO 1 LIGNAT

POSTE 63kV NO 1 MARTRES DE VEYRE

Câbles Optiques Souterrains Hors Réseau de Puissance (COS HRP) :



Commune des MARTRES-DE-VEYRE :



Commune de SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER :



Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :



1/ Le **report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)**

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être **opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.**

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un **Portail national de l'urbanisme** au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, **l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance** sur le territoire de Mond Avenir Communauté :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Auvergne
14, boulevard Gustave Flaubert
63010 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste **mentionnée dans l'annexe du PLUI**.



2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones Ue, Ug, Ui, Us-2, 1AUi-4, A, Aa-1*1, Ac, Ar, N, Nh-1*5, Nj et Np du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« *La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.



B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres **ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».**

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération très distinguée.

Marie SEGALA


Chef du service
Concertation Environnement Tiers

Annexes :

- Liste des ouvrages implantés et/ou en projet sur le territoire couvert par le PLUi de Mond Avenir Communauté
- **Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies**
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Mond Avenir Communauté contact@mond-averne.fr



Liste par commune des Ouvrages du Réseau Public de Transport
d'Electricité traversant le Territoire de Mond Averno
Communauté :

AUTHEZAT

Ligne aérienne 225kV NO 1 ENVAL-ISSOIRE

AYDAT

Ligne aérienne 63kV NO 1 ENVAL - MONTAIGUT LE BLANC - SUPER-BESSE

BUSSEOL

Ligne aérienne 225kV NO 1 ISSOIRE-LIGNAT

Ligne aérienne 63kV NO 1 LIGNAT-MARTRES DE VEYRE

Ligne aérienne 63kV NO 2 LIGNAT-MARTRES DE VEYRE

CHANONAT

Ligne aérienne 225kV NO 1 ENVAL-ISSOIRE

COURNOLS

Ligne aérienne 63kV NO 1 ENVAL - MONTAIGUT LE BLANC - SUPER-BESSE

LA SAUVETAT

Ligne aérienne 225kV NO 1 ENVAL-ISSOIRE

LAPS

Ligne aérienne 225kV NO 1 ISSOIRE-LIGNAT

LE CREST

Ligne aérienne 225kV NO 1 ENVAL-ISSOIRE

LES MARTRES-DE-VEYRE

Ligne aérienne 63kV NO 1 LIGNAT-MARTRES DE VEYRE

Ligne aérienne 63kV NO 2 LIGNAT-MARTRES DE VEYRE

POSTE 63kV NO 1 MARTRES DE VEYRE

MIREFLEURS

Ligne aérienne 63kV NO 1 LIGNAT-MARTRES DE VEYRE

Ligne aérienne 63kV NO 2 LIGNAT-MARTRES DE VEYRE

OLLOIX

Ligne aérienne 63kV NO 1 ENVAL - MONTAIGUT LE BLANC - SUPER-BESSE

PIGNOLS

Ligne aérienne 225kV NO 1 ISSOIRE-LIGNAT

SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER

Ligne aérienne 225kV NO 1 ISSOIRE-LIGNAT

Ligne aérienne 225kV NO 1 LIGNAT-RULHAT

Ligne aérienne 63kV NO 1 COURPIERE-LIGNAT

Ligne aérienne 63kV NO 1 LIGNAT-MARTRES DE VEYRE

Ligne aérienne 63kV NO 1 LIGNAT-MEZEL

Ligne aérienne 63kV NO 2 LIGNAT-MARTRES DE VEYRE



POSTE 225kV N0 1 LIGNAT

POSTE 63kV N0 1 LIGNAT

TALLENDE

Ligne aérienne 225kV N0 1 ENVAL-ISSOIRE

VEYRE-MONTON

Ligne aérienne 225kV N0 1 ENVAL-ISSOIRE

VIC-LE-COMTE

Ligne aérienne 225kV N0 1 ISSOIRE-LIGNAT

YRONDE-ET-BURON

Ligne aérienne 225kV N0 1 ISSOIRE-LIGNAT

Les communes suivantes de Mond Averno Communauté ne sont pas **concernées par les ouvrages du Réseau RTE, il s'agit de :**

CORENT
LA ROCHE-BLANCHE
LA ROCHE-NOIRE
MANGLIEU
ORCET
SAINT-AMANT-TALLENDE
SAINT-AURICE
SAINT-SANDOUX
SAINT-SATURNIN
SALLEDES

Mond'Arverne
Communauté

23 JUL. 2025

COURRIER «ARRIVÉ»

Pour Information

PRÉSIDENT
P. BRUN
A. DESFORGES

SC FARGUES

Pour Instruction

K. ENSOURAS
J. COLIN

Monsieur Pascal PIGOT

Président

Mond'Arverne Communauté

ZA le Pra de Serre

63 960 VEYRE-MONTON

Clermont-Ferrand, le 7 juillet 2025

Dossier suivi par Marie Tassart

Tel : 07 57 17 36 28

marie.tassart@legrandclermont.fr

Objet : Avis SCOT - PLUI Mond'Arverne Communauté

Réf : DA/CP/MT N°053

Monsieur le Président,

Par délibération en date du 24 avril 2025, le Conseil communautaire de Mond'Arverne communauté a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, vous avez interrogé le PETR Grand Clermont, en tant que personne publique associée, pour avis sur le projet, et plus particulièrement sur sa compatibilité avec le SCoT du Grand Clermont.

Je tiens à souligner la qualité du travail mené en interne et l'effort de réduction des zones à urbaniser qui a été réalisé dans ce nouveau document de planification qui contribuera pour la prochaine décennie à mener le territoire de Mond'Arverne Communauté vers un urbanisme plus durable, plus frugal tout en préservant les dynamiques de développement. Il contribue ainsi, pour l'essentiel, aux grands objectifs du SCOT du Grand Clermont.

Lors de la commission urbanisme qui s'est tenue le 26 juin dernier, le Grand Clermont a émis un avis **favorable** au projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté, sous réserve de prendre en compte les recommandations que vous trouverez développées dans l'analyse du document ci-joint.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Président, mes respectueuses salutations.

Le Président,

Dominique ADENOT



Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

MOND'ARVERNE
COMMUNAUTE

Juin 2025

Analyse de la compatibilité avec
le SCoT du Grand Clermont

Mond'Arverne communauté dans la répartition en archipel du Grand Clermont

Les objectifs du SCoT

Afin de promouvoir une métropole économe en espaces, ressources et énergies, le SCoT prône un modèle de développement urbain en archipel avec **un cœur métropolitain**, des **pôles de vie** et des **espaces périurbains**. Le SCoT doit ainsi permettre à chaque territoire de participer à sa mesure, de manière différenciée et diversifiée à son développement.

Ce développement doit être plus compact, moins consommateur d'espaces et plus respectueux des valeurs environnementales.

La répartition en archipel vise trois finalités :

- Renforcer le cœur métropolitain ainsi que les pôles de vie pour l'accueil de nouveaux habitants, d'équipements, d'activités économiques, de services... autour d'une desserte en transports collectifs. Leur développement doit être intensifié en augmentant leur capacité d'accueil et donc leur densité.
- Conforter les bourgs et villages des territoires périurbains par des opérations de renouvellement urbain et une urbanisation en greffe de bourg.
- Valoriser les espaces emblématiques du fait de leur intérêt patrimonial : Chaîne des Puys, Gergovie, Val d'Allier.

De plus, le territoire du Grand Clermont est en grande partie concerné par deux Parcs Naturels Régionaux et la Limagne, ce qui lui impose de protéger des espaces naturels et agricoles mais aussi des paysages qui font la qualité de vie de ses habitants.

Le territoire de Mond'Arverne Communauté accueille **3 pôles de vie** : Les Martres-de-Veyre, Vic-le-Comte, et le triptyque Saint-Amant/Tallende/Saint-Saturnin pour lesquels le SCoT détermine les objectifs suivants : développer et diversifier l'offre de logements, assurer une accessibilité en transports collectifs, conforter les offres d'équipements et de services de proximité, de favoriser le développement d'activités économiques.

Les autres communes sont inscrites dans **les espaces périurbains**. Leur objectif est en premier lieu d'assurer le maintien et la valorisation de l'agriculture et des espaces naturels du Grand Clermont. Ainsi, pour assurer un accueil de nouvelles populations, l'urbanisation doit être réalisée en priorité au sein des enveloppes urbaines et en limitant les extensions linéaires en rupture paysagère des bourgs.



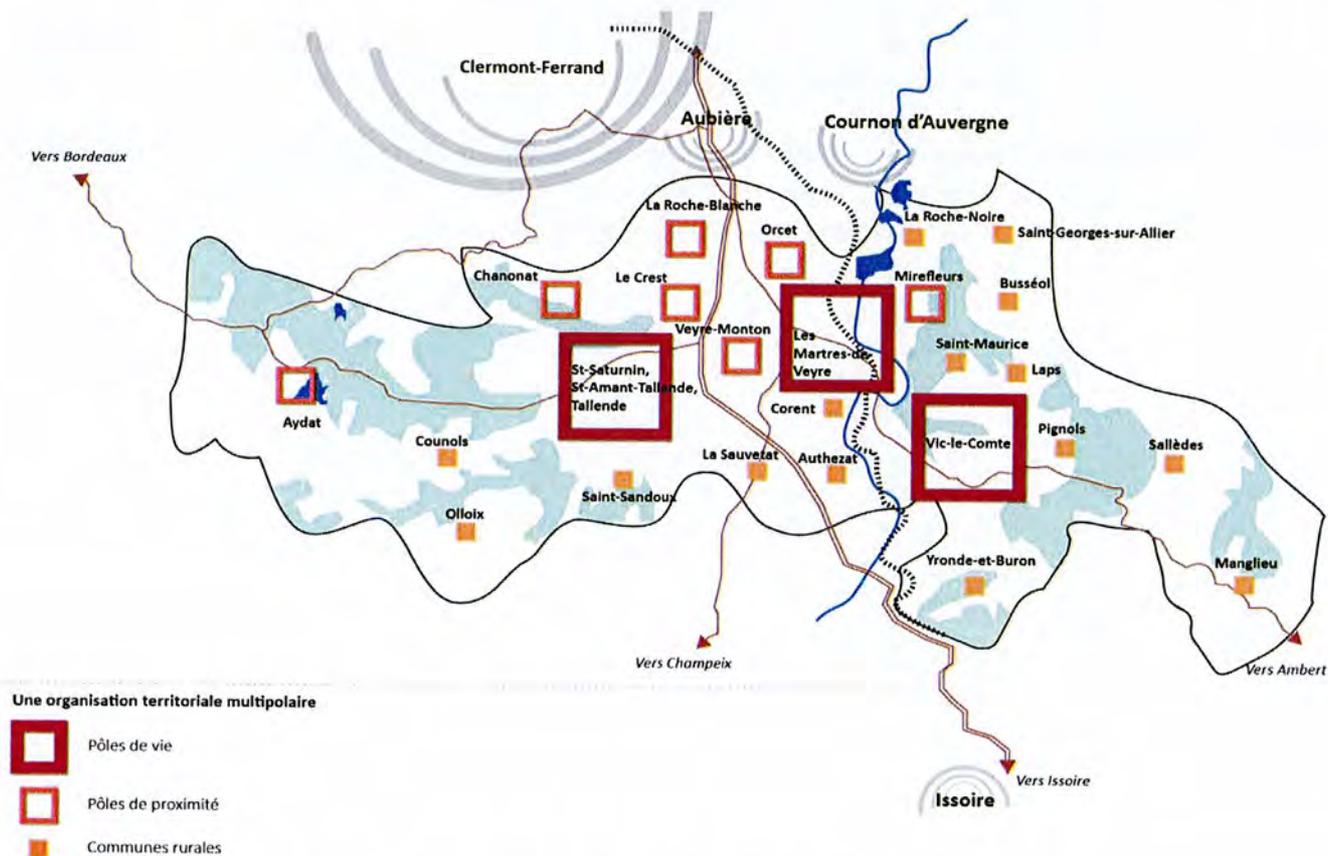
Carte de la répartition en archipel du DOG du SCoT

Le projet retenu par Mond'Arverne Communauté (PADD)

Le PADD de Mond'Arverne Communauté met en avant une organisation multipolaire du territoire communautaire, laquelle a émergé durant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat.

Elle reprend les principes de **pôles de vie** identifiés dans le SCoT et différencie les espaces périurbains selon deux sous-catégories :

- Des **pôles de proximité**, catégorie intermédiaire des communes périurbaines qui, par leur niveau d'équipement et de services sont un point d'appui au développement du territoire et des relais à l'échelle locale.
- Des **communes rurales**, dont la fonction résidentielle est prépondérante et liée à un pôle de vie ou de proximité.



Carte de l'organisation territoriale retenue par Mond'Arverne

Cette polarisation a pour but de favoriser le développement du territoire communautaire selon une stratégie adaptée à chaque strate de communes.

Cette déclinaison territoriale doit se retrouver dans les ambitions de production de logements, de localisation des activités économiques du territoire, de la stratégie de mobilités et d'équipement, mais aussi dans la répartition de la consommation foncière.

Répartition de l'habitat

Le PADD ambitionne de produire 55 % de ces logements dans les pôles de vie du territoire afin de rattraper le déséquilibre de production en faveur des communes périurbaines sur la dernière décennie.

Ce choix doit permettre de renforcer l'armature identifiée au SCoT.

Concernant les communes périurbaines, le choix de scinder les communes en deux catégories et en accentuant la production sur les pôles de proximité devrait permettre de maintenir voire de développer le niveau de services et d'équipements de ces territoires déjà partiellement dotés. (Analyse détaillée : voir partie habitat)

Répartition des zones d'activités économiques

La création des zones d'activités économiques est localisée près des pôles de vie ou des pôles de proximité ce qui permettra de renforcer le tissu économique du territoire et la structuration du territoire. Ces zones nouvelles/en extension représentent une superficie d'environ 28,5ha.

(Analyse détaillée : voir partie développement économique)

Stratégie de mobilité et d'équipement

Le PADD dans son axe 2 souhaite favoriser une mobilité, interne et vers les pôles d'emplois, plus durable.

Concrètement cela passe par le développement de la mixité fonctionnelle et le développement des aires de co-voiturages mais aussi par la volonté de favoriser une offre de transport collectif adaptée aux besoins du territoire et permettant un rabattement vers les gares et les pôles de vie. Cette ambition n'est pour le moment pas mis en œuvre et nécessite d'autres moyens que ceux mis en place dans un PLUi.

Le PADD souhaite aussi favoriser le développement des mobilités douces dans les déplacements du territoire en développant notamment des pistes cyclables le long des axes structurants et des cheminements piétons sécurisés dans les centralités.

Quelques emplacements réservés ont été instaurés sur les communes de Veyre-Monton, les Martres de Veyre, Orcet et Vic-le-Comte pour créer des cheminements doux, mais sans développer un véritable réseau qui puisse servir de rabattement en vélo vers les gares du territoire par exemple.

Les objectifs de développement démographique de Mond'Arverne Communauté

Le scénario choisi pour le PLUi s'appuie sur une analyse de l'évolution passée du territoire, sur l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (loi Climat et résilience) et la prise en compte de la capacité du territoire à répondre aux enjeux du développement durable (en termes de ressources, préservation du paysage...).

Le scénario retenu vise un maintien des objectifs du PLH (2018-2023) de production de 210 à 230 logements par an. **Une croissance de la population de 0,8% est attendue.**

Sur cette base, la population de Mond'Arverne Communauté augmenterait de presque 5 000 habitants pour atteindre 45 672 habitants en 2034.

Pour mettre en œuvre ce scénario, **un besoin d'environ 2 800 logements** (sur la période 2022-2034) est recensé.

Une analyse foncière a été opérée par la collectivité afin de connaître précisément le potentiel de logements pouvant être construits en dent creuse (parcelle non bâtie au sein de l'espace déjà urbanisé) ou en densification du tissu urbain (division de grande parcelle avec création d'un nouveau lot à construire). Un coefficient de rétention foncière de 30% est appliqué aux surfaces identifiées en dents creuses et un taux de mobilisation de 1% par an sur les surfaces en division parcellaire.

Il s'avère que le territoire a de grandes capacités de production de logements en densification car avec cette méthode, la collectivité identifie 1 179 logements pouvant être construits en zone déjà urbanisée. Les dents creuses et les gisements en division parcellaire ne sont pas localisés par commune, il n'est donc pas possible de vérifier ces données.

Enfin, la collectivité souhaite poursuivre ses efforts en production de logements en sortie de vacance, elle estime donc que 253 logements pourront être remis sur le marché.

Mond'Arverne annonce que 714 logements ont d'ores et déjà été produits entre 2022 et 2024.

En résumé, sur les 2 800 logements prévus au PLUi, il reste 2 086 logements à produire en 2025. 1 179 logements pourront être réalisés en densification et 253 logements en sortie de vacance ; le PLUi prévoit donc 654 logements en extension urbaine.

Analyse au regard du SCoT

L'objectif démographique envisagé dans le PLUi est raisonnable, dans la mesure où il tient compte de la capacité de développement au sein du tissu urbain et maîtrise les besoins en extensions urbaines.

Les objectifs de réduction de la consommation foncière du PLUi au regard du SCoT et de la loi Climat et résilience

Pour rappel, la consommation d'espaces est définie par la loi Climat et résilience :
 « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». (article 194)

La diminution de la consommation des ENAF est un des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience de 2021. Ainsi, le PLUi doit analyser la consommation foncière de la décennie 2011-2021 et tendre, dans le projet, vers une diminution de 50% de la consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier (ENAF) à l'horizon 2030.

Dés 2031, la consommation de foncier doit, en théorie, être encore réduite afin d'atteindre un objectif de zéro artificialisation nette en 2050 avec la difficulté que ce n'est plus la consommation d'ENAF qui sera prise en compte mais l'artificialisation des sols.

Calcul de consommation prévue par le projet de PLUi

Le projet de PLUi s'appuie sur la consommation annuelle moyenne référencée sur le portail de l'artificialisation, sur la période 2011-2022, qui s'établit à 251 ha, soit 20,9 ha par an en moyenne sur 12 ans.

La référence des consommations d'ENAF pour la loi Climat et résilience s'établit du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021 soit dix années durant lesquelles le territoire a consommé 222 ha, soit 22,2 ha par an, toute destination confondue.

Durant la période :

- Près de 69 % de la consommation d'ENAF a eu pour destination le secteur de l'habitat.
- Presque 20 % de la consommation d'ENAF a eu pour destination les activités économiques.

Le projet de PLUi prévoit, dans son PADD, la consommation de 140 ha d'ENAF pour la période 2022-2034 (page 15 du PADD), soit environ 11,6 ha par an (sur une période considérée de 12 ans).

Cette consommation d'ENAF servira à produire de l'habitat, des projets mutualisés à l'échelle de la communauté de communes (ensemble des zones d'activités, aménagement du parking de Gergovie, du lac d'Aydat et autres projets communautaires) et d'autres projets communaux hors habitat. *rf page 45 du document justification des choix*

Objectif de Consommation d'ENAF	Bilan du PLUi 2 par strates			par rapport aux objectifs	
	Strates de l'armature territoriale	Consommation d'ENAF			
		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	

Source : PLUi, Justification des choix, p 48

Par ailleurs, le potentiel de densification du tissu existant a été étudié avec attention par la collectivité. Sur 180 ha de potentiel, après application d'une pondération (coefficient de rétention foncière de 30% pour les dents creuses et 1% de mobilisation en division parcellaire) le projet prévoit la consommation de **70,5 ha pour l'habitat**. Un potentiel de densification pour l'activité et les équipements a également été chiffré.

Surface totale des disponibilités en densification	Pour l'activité	Pour les équipements	Pour l'habitat	Potentiel en densification selon les grandes vocations
180,16	4,92	20,95	154,29	

Nota : les disponibilités du projet d'extension de la Banque de France à Longues (Vic le Comte) ne sont pas intégrées à ce calcul car considérées comme PENE.

Source : PLUi, Justification des choix, p 43

Le projet de PLUi se base sur une production importante de logements en densification sur ces 70,5 ha (équivalent à 1179 logements) sur les 180 ha repérés par la collectivité et sur un développement (habitat, économie et autre) consommant 158 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Ce sont donc en tout 254 ha qui seront nécessaires à la mise en œuvre du projet de PLUi.

Les pièces du PLUi ne permettent pas de vérifier si certaines dents creuses ou gisements en densification pourraient compter dans la consommation d'ENAF et s'ils sont donc déjà comptabilisés dans le projet de PLUi comme tel. Dans ce cas, la consommation foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet de PLUi pourrait être réduite.

Analyse

Calcul des objectifs pour Mond'Arverne Communauté :

Pour le territoire, l'objectif théorique est d'atteindre une consommation moyenne annuelle de 11,1 ha par an entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2031, puis environ 5,5 ha par an à partir du 1^{er} janvier 2031 (avec un changement de comptabilité ENAF - artificialisation des sols), ce qui représenterait 111 ha pour la première décennie puis 16,5 ha sur les 3 années 01/01/2031-01/01/2034, **soit un objectif maximal de 127,5 ha d'ENAF à consommer.**

Notons que la décennie 2021-2031 a déjà débutée et que les années 2021 et 2022 ont connu des consommations de 16,4 et 12,4 ha¹, toute destination confondue. Ces surfaces consommées viennent donc en déduction des objectifs de consommation du PLUi, **soit un reliquat sur la période de mise en œuvre du PLUi de 98,7 ha (2023 - 2034).**

Il faut noter qu'il y a une différence entre le PADD qui annonce une consommation de 140 ha d'ENAF, en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience (jusqu'en 2030), et le projet de règlement graphique qui permet en tout 158 ha de consommation d'ENAF, soit une différence de 18 ha.

Le projet de PLUi mise également sur une remise assez importante de logements vacants sur le marché, ce qui nécessite une ingénierie importante. Des actions sont prévues à ce sujet dans le PLH.

On peut regretter que le projet de PLUi ne distingue pas le nombre potentiel de logements en dents creuses du potentiel de logement en densification : les chiffres bruts pour chacune de ces catégories devraient être présentés ainsi que la localisation de ces potentiels. La mobilisation d'une dent creuse est plus aisée que la division

¹ Chiffres « monDiagnostic Artificialisation »

parcellaire. Il serait souhaitable sur certaines communes de savoir si le potentiel de densification est dû à une forte présence de dents creuses ou plutôt à un potentiel en division parcellaire.

Mond'Arverne Communauté s'est bien engagée dans la réduction de la consommation d'espaces, grâce à son travail d'analyse du foncier mobilisable en zone urbaine et avec son ambition de produire plus de 250 logements en sortie de vacance.

Cependant, un écart encore assez significatif (de l'ordre de 30 ha) existe entre le projet de PLUi (dans sa traduction concrète au règlement graphique) et les objectifs de la loi Climat et Résilience. Ainsi, il conviendrait de réduire encore certaines zones à urbaniser.

Dans les communes situées dans l'espace périurbain au SCoT et classées « communes rurales » dans le PLUi, il conviendrait de mobiliser en priorité les dents creuses : un phasage des éventuelles zones à urbaniser pourrait être appliqué (zone AU strict / ouverture quand un pourcentage de construction des dents creuses a été atteint) voire une suppression de celles-ci lorsque le potentiel de densification est important.

Production d'habitat

Les objectifs du SCoT

Le SCoT fixe comme objectif de produire 45 000 logements entre 2011 et 2030 sur l'ensemble du territoire. Afin d'infléchir les dynamiques d'urbanisation ayant prévalu avant l'approbation du SCoT, le DOG vise un rééquilibrage progressif en faveur de l'organisation en archipel retenue en renforçant le cœur métropolitain et les pôles de vie et en tendant vers une répartition théorique des logements de la manière suivante : 70 % dans le cœur métropolitain, 15 % dans les pôles de vie, 15 % dans les territoires périurbains.

Le DOG précise ensuite la répartition à l'échelle communautaire des objectifs de production de logements comme suit : il est autorisé sur Mond'Arverne Communauté la production de 4 255 logements, dont 1 771 logements maximum dans les territoires périurbains (soit l'équivalent de 42 % de l'enveloppe de logements).

En parallèle, afin de limiter les consommations foncières et de rendre compatible le développement urbain avec la préservation de l'environnement, le DOG détermine des objectifs de densité, une moyenne de 500 m² par logement produits pour les pôles de vie, 700 m² sur les espaces périurbains.

Le DOG fixe également des objectifs de production de logement pour les ménages les plus modestes. Ainsi, la construction de logements sociaux représente à minimum 20 % de production de logements nouveaux dans le cœur métropolitain et 15% de la production de logement nouveaux dans les pôles de vie.

Scénario retenu par l'EPCI dans le PADD

Dans son orientation transversale, le PADD fixe le scénario de développement résidentiel du territoire en rappelant les objectifs du SCOT et du PLH.

Il s'appuie sur l'armature établie dans le PADD et déjà présente dans le PLH en vigueur en scindant notamment les communes périurbaines en deux catégories : pôles de proximité et communes rurales.

Le PLUi met en avant un projet de développement avec une production d'environ 215 à 220 logements par an entre 2022 et 2034, adaptation du scénario SCoT dont l'objectif de production moyenne est de 239 logements par an sur les 19 ans de mise en œuvre du document (2012-2030).

Le projet implique donc une légère diminution du rythme de construction qui s'est établi à 263 logements par an entre 2012 et 2021 (2 466 logements sur 10 ans) et permet d'éviter le dépassement de l'objectif de production sur la durée du SCoT.

Il ne s'agit donc pas d'une divergence par rapport aux rythmes fixés par le SCoT mais d'un ralentissement en raison d'une production trop rapide sur la première période.

Le scénario du PLH en cours de validation (PLH 2025-2030) nécessite la production d'environ 208 logements par an (soit environ 1 250 logements à l'horizon 2030).

Le PLUi étant établi jusqu'en 2034, et en prolongeant cette tendance, la production de logement s'élèverait à 2 080 logements. Il faut noter que ce chiffre a été établi en prenant en compte les 714 logements déjà réalisés entre 2022 et 2024.

Répartition des logements en fonction de l'armature territoriale

La répartition des logements prévus au PLUi est précisée dans le PADD avec la volonté de réaliser :

- Environ 55% de la construction dans les 5 communes pôles de vie « pour une ambition de développement volontariste et recentrée sur ces communes attractives »

- Environ 25% de la construction neuve dans les 7 communes des pôles de proximité² « permettant de maîtriser le développement tout en confortant leur rôle d'accompagnement de la dynamique de développement »
- Environ 20% de la construction neuve dans les 15 communes rurales « pour un développement cohérent et équilibré permettant le maintien de la vitalité sociale en respectant leurs identités ».

Analyse de l'équilibre territorial

Le PADD du PLUi de Mond'Arverne Communauté prévoit la réalisation de 2 800 logements à l'horizon 2034. Cet objectif chiffré global est compatible avec les objectifs du SCoT. L'enjeu réside dans la localisation de la production de ces logements sur le territoire.

Le DOG prévoit la réalisation de 42 % de l'enveloppe de logements prévus dans le périurbain, soit 58 % à réaliser dans les pôles de vie.

L'évaluation du SCoT, produite en 2023 (avec des données 2021) indiquait qu'à cette date 46 % des logements avaient été produits, sur l'enveloppe de 4 255 logements allouée à Mond'Arverne communauté. Parallèlement, 73 % des logements autorisés dans le périurbain pour la communauté de communes avaient déjà été construits. Un rééquilibrage s'avérait donc nécessaire et est toujours d'actualité pour soutenir davantage le développement des pôles de vie et préserver les territoires périurbains de l'étalement urbain.

Le projet de PLUi organise bien un rééquilibrage de la production de logements en faveur des pôles de vie mais l'analyse du zonage fait apparaître une différence entre l'objectif affiché au PADD et la répartition effective de ceux-ci, en faveur des pôles de proximité (qui sont considérés pour le SCoT en territoire périurbain). La collectivité explique ce décalage par la situation particulière de 2 communes (Aydat, une part de la production de logement est dédié à l'accueil touristique et Veyre-Monton qui forme un ensemble urbain avec Les Martres-de-Veyre et qui prend donc part à l'accueil de population de ce pôle de vie).

(rf tableau p 28 du document de justification des choix)

En revanche, le nombre de logements « en trop » que l'on peut comptabiliser sur les communes de Corent, ou encore Saint-Georges-sur-Allier pose question car elles appartiennent au territoire périurbain du SCoT et sont classées en « communes rurales » dans l'armature du PLUi. La commune de Saint-Georges-sur-Allier a notamment deux zones à urbaniser qui pourraient être requestionnées.

Bilan du PLUi 2			
Les besoins en logements du PADD et le nombre de logements prévu au règlement graphique		BILAN des logements en trop ou en moins du zonage	
Nombre de logements au PADD	Nombre de logements au plan de zonage	en rouge = Nbre de logts en trop en noir = reste théorique en nbre de logts	
AUTHEZAT	37	40	3
AYDAT	100	172	72
BUSSEOL	37	18	19
CHANONAT	100	106	6
CORENT	37	56	19
COURNOLS	37	19	18
LA ROCHE-BLANCHE	100	112	12
LA ROCHE-NOIRE	37	41	4
LA SAUVETAT	37	45	8
LAPS	37	38	1
LE CREST	100	78	22
LES MARTRES-DE-VEYRE	515	495	20
MANGLIEU	37	22	15
MIREFLEURS	100	108	8
OLLOIX	37	16	21
ORCET	100	93	7
PIGNOLS	37	16	21
SAINT-AMANT-TALLENDE	172	135	37
SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER	37	78	41
SAINT-AURICE	37	45	8
SAINT-SANDOUX	37	41	4
SAINT-SATURNIN	172	70	102
SALLEDES	37	32	5
TALLENDE	172	192	20
VEYRE-MONTON	100	156	56
VIC-LE-COMTE	515	577	62
YRONDE-ET-BURON	37	34	3
TOTAL	2800	2 835	- 35

Source : PLUi, Justification des choix, p 28

Par ailleurs, la répartition des logements fait apparaître un écart important entre les 516 logements théoriques prévus dans le pôle de vie Saint-Saturnin / Saint-Amant Tallende / Tallende et les 397 planifiés au plan de zonage.

² Communes d'Aydat, Chanonat, Le Crest, La Roche Blanche, Orcet, Veyre-Monton et Mirefleurs

LE ZONAGE DU PLUi 2

Nbre de logts total sur 2021-2034 2 800	Bilan du PLUi 2 par strates					
	Strates de l'armature territoriale	Les besoins en logements du PADD et le nombre de logements prévu au règlement graphique			La répartition des logements en % au plan de zonage	La répartition des logements en % au PADD
		Nombre de logements au PADD	Nombre de logements au plan de zonage	DIFFERENCE en nombre de logements		
	Les pôles de vie (3)	1 540	1 469	-71	52%	55%
	Les pôles de proximité (7)	700	825	125	29%	25%
	Les communes rurales (15)	560	541	-19	19%	20%
	TOTAL	2 800	2 835	35	100%	100%

Sur la durée globale du PLUi

Source : PLUi, Justification des choix, p 27

Le PLUi répartit le nombre de logements à réaliser en fonction des strates de son armature. Pour les pôles de vie, les 1 540 logements prévus au PADD sont partagés à part égale entre Vic-le-Comte, Les Martres de Veyre et le triptyque Saint-Saturnin/Saint-Amant Tallende/Tallende. Sur ce triptyque, les 515 logements prévus se répartissent également à part égale entre les 3 communes (172 logements pour chacune). Or, il faudrait davantage considérer les spécificités de chaque pôle de vie et des communes et peut-être privilégier le développement des pôles de vie desservis en transport en commun (les Martres de Veyre et Vic-le-Comte) et donc réduire le développement du pôle de vie de Saint-Saturnin / Saint-Amant Tallende / Tallende, qui n'offre pas d'alternative à la voiture individuelle aujourd'hui. Par ailleurs, ce pôle de vie connaît des spécificités en termes topographique et patrimoniale qui ne permettent pas forcément à chaque commune d'accueillir le même nombre de logements. Une différenciation pourrait également être appliquée au niveau des communes, ce qui se dessine d'ailleurs dans le tableau comparant le nombre de logement théorique au PADD et les possibilités de construction au zonage.

Localisation de la production de logement :

En densification urbaine

Après analyse du tissu urbain, il apparaît que le territoire a de grande capacité de production de logement en dent creuse. En ajoutant le potentiel en division parcellaire le PLUi compte produire 1179 logements en densification.

Sortie de vacance

Certaines communes du territoire ont beaucoup de logements vacants, aussi le projet du PLUi ambitionne la remise sur le marché de 253 logements en sortie de vacance (soit 13,5% des logements vacants). Rien que sur Vic-le-Comte cela représente 50 logements. Cet objectif pourra être réalisé grâce à un fort accompagnement des propriétaires et avec une mobilisation technique et financière ambitieuse (aides à la rénovation...).

En extension

652 (soit 23,3%) des 2 800 logements prévus au PLUi seront produits en extension, sur des zones à urbaniser faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Ces logements sont prévus en majorité dans les pôles de vie.

Communes	Le potentiel en densification	La sortie de vacance	Nombre total de logements en densification et sortie de vacance	Logements déjà réalisés entre 01/2022-01/2024	Nombre total de logements sur la période 2021 /2034 par communes selon les strates de l'armature	Le potentiel théorique restant en extension	Les OAP 1AU à vocation d'habitat du PLUi 2
	Potentiel de logements en densification (en nombre)	Remise sur le marché des logements vacants (maintien des objectifs du PLH I)				Nombre de logements en extension répondant au PADD	Traduction des surfaces pondérées en nombre de logements
	en nombre de logts	en nombre de logts				en nombre de logts	densité 20 lgts /ha densité 15 lgts/ha • densité différenciée sur les pôles de vie
	20 logts/ha 15 logts/ha	15% du parc pour taux à + de 7% 10% du parc pour taux à - de 7%					
AUTHEZAT	26	3	29	6	37	2	5
AYDAT	100	19	119	41	100		12
BUSSEOL	7	0	7	1	37	29	10
CHANONAT	40	15	55	48	100		3
CORENT	24	2	26	30	37		0
COURNOLS	5	1	6	0	37	31	13
LA ROCHE-BLANCHE	40	16	56	11	100	33	45
LA ROCHE-NOIRE	9	1	10	3	37	24	28
LA SAUVETAT	22	5	27	1	37	9	17
LAPS	26	3	29	9	37		0
LE CREST	46	1	47	9	100	44	22
LES MARTRES-DE-VEYRE	145	35	180	216	515	119	99
MANGLIEU	11	4	15	2	37	20	5
MIREFLEURS	37	13	50	46	100		12
OLLOIX	9	3	12	4	37	21	0
ORCET	36	16	52	30	100	18	11
PIGNOLS	12	2	14	2	37	21	0
SAINT-AMANT-TALLENDE	29	14	43	6	172	122	86
SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER	31	3	34	26	37		18
SAINT-MAURICE	36	3	39	6	37		0
SAINT-SANDOUX	21	6	27	8	37	2	6
SAINT-SATURNIN	29	7	36	9	172	126	25
SALLEDES	21	4	25	5	37	7	2
TALLENDE	37	10	47	45	172	79	100
VEYRE-MONTON	70	10	80	43	100		33
VIC-LE-COMTE	298	50	348	98	515	69	131
YRONDE-ET-BURON	12	7	19	9	37	9	6
TOTAL mac	1 179	253	1 432	714	2 800	652	689

Source : PLUi, Justification des choix, p 28

Analyse de la densité et de l'efficacité foncière

Le projet de PLUi s'appuie sur les orientations du SCoT pour établir les densités attendues dans les projets urbains à dominante résidentielle. Pour rappel, le SCoT a pour objectif de réaliser, en moyenne :

- 20 logements par hectare pour les pôles de vie, soit 500 m² par logement,
- 15 logements par hectare dans les communes en territoire périurbain, soit environ 700 m² par logement.

Les zones à urbaniser au PLUi font l'objet d'OAP qui précisent le nombre de logements attendu et donc la densité souhaitée.

Le PLUi propose **55 OAP sectorielles**, dont 39 à vocation d'habitat et 5 avec une mixité des fonctions. Les autres OAP ont une vocation touristique, d'équipements ou d'activités.

Les 44 OAP à vocation d'habitat ou à vocation mixte ont été réparties en fonction de leurs caractéristiques en 5 types différents : densification du tissu existant, liaison entre hameau et bâtis diffus, restructuration urbaine, construction de la limite urbaine ou structuration d'un nouveau quartier.

Pour les communes au sein des pôles de vie (objectif de 20 logements/ha) :

Le PADD (p 14) indique que les densités des espaces à urbaniser sont celles du SCoT (20 log/ha pour les pôles de vie et 15 log/ha pour les autres catégories). Dans le document de justification des choix (p 62), il est expliqué que la densité minimale sur les pôles de vie des Martres-de-Veyre et de Saint-Saturnin/Tallende/Saint-Amant Tallende a été relevée à 400 m²/logement. Toutes les OAP ne sont pas aussi denses mais globalement les densités préconisées par le SCoT sont respectées.

Certains secteurs intègrent des espaces végétalisés qui seront à conserver, ou la présence d'un équipement (la densité globale sera donc forcément moins élevée). Dans tous les cas, il est fortement recommandé d'appliquer réellement cette volonté d'augmenter la densité dans certains pôles de vie. En effet, le SCoT actuel date de 2011 et les densités recommandées alors ne permettront pas de mettre en œuvre dans de bonnes conditions l'objectif de zéro artificialisation net ; il y a donc lieu d'anticiper cet objectif de réduction de la consommation.

D'autre part, les hauteurs indiqués dans les schémas des OAP semblent parfois un peu faibles pour permettre une densité intéressante. Il pourrait être utile de permettre davantage de R+2 ou au moins permettre le R+1+ combles ou attique. Pour davantage de clarté et d'efficacité sur la diversité des typologies de logement à produire, il serait utile de rajouter des symboles sur les plans des OAP (maison accolée, habitat intermédiaire, voire petit collectif) rappelant les objectifs écrits dans le descriptif.

S'il n'est pas évident de juger de l'efficacité foncière réelle de chaque projet, qui peut être adaptée aux éléments présents sur site (végétation, dénivelé) ou au paysage, la densité prévue dans les OAP des pôles de vie est conforme au SCoT mais n'est pas spécialement ambitieuse pour permettre un changement de modèle et une vraie diversification des typologies de logements.

Pour les communes en territoire périurbain (objectif SCoT de 15 logements/ha) :

- Les communes « pôles de proximité » au PLUi

Pour Mond'Arverne Communauté, ces communes jouent un rôle en termes de développement résidentiel et de relais pour les commerces et services de proximité. On recense 14 OAP concernant des projets d'habitat dans ces pôles de proximité. En comptant 20% de voiries et d'espaces publics dans ses secteurs, les OAP respectent la densité moyenne préconisée au SCoT de 15 logements/ha pour ces territoires.

- Les « communes rurales » au PLUi

Pour la collectivité ces communes sont essentiellement résidentielles.

15 OAP habitat sont recensées sur ces communes, respectant les densités du SCoT actuellement en vigueur mais sans être plus ambitieuses. La mise en œuvre du ZAN à l'horizon 2050 nécessite une réelle densification de certains tissus et une diversification des typologies d'habitat, couplés à des espaces publics de qualité.

Règles d'urbanisme et densité

Le règlement écrit indique des hauteurs de 9 m en zone Uh, Um et Ut (ainsi que 1AUm, 1AUt et 1AUr) et 7 m en Ug (et 1AUg). La hauteur se définit à l'acrotère ou à l'égout.

Ces hauteurs apparaissent trop faibles par rapport à la volonté de densifier certains secteurs. Les OAP (zone 1AUg) définissent des bâtiments de gabarit R+2 qui ne pourront être construits avec une hauteur de 7 m. De même, certaines zones Um ont aujourd'hui des immeubles R+4, la hauteur de 9 m du règlement ne permettrait pas de les réaliser aujourd'hui.

Il convient de mettre en cohérence le règlement écrit avec les OAP et surtout de permettre une hauteur plus élevée, qui est même assez courante dans certains tissus anciens de faubourgs où on recense de nombreux bâtiments R+2.

Production de logement social

Mond'Arverne communauté n'a pas de commune soumise aux obligations de la loi SRU.

Le PLH de Mond'Arverne communauté, pour la période 2025-2030, a été élaboré conjointement au projet de PLUi. Il prévoit la réalisation de 417 logements sociaux sur les 6 ans du PLH (locatif et accession). Ainsi, dans les pôles de vie, l'objectif est de produire au moins 40% de logements sociaux dans les nouveaux logements, 30 % dans les pôles de proximité et au moins 20% dans les communes rurales.

Le PADD du PLUi (p 30) annonce un développement du parc de logement locatif social de 15% minimum des résidences principales dans les pôles de vie, 10% dans les pôles de proximité et 5% dans les communes rurales. Cela précise les objectifs de logements locatifs sociaux et permet de déduire la part des logements souhaitée en accession sociale (25% dans les pôles de vie, 20% dans les pôles de proximité et 15% dans les communes rurales).

Les OAP sectorielles ont pour une grande majorité un objectif de logement social à réaliser (en nombre). Il faut noter que cet objectif de logement social ne précise pas si ce sont des logements locatifs ou en accession à la propriété.

Avis du Grand Clermont

Le PLUi de Mond'Arverne prévoit la réalisation de la majorité de ses logements dans les pôles de vie, avec un objectif annoncé de 55% au PADD, ramené à 52% dans le projet de zonage. Or, le SCoT prévoit pour le territoire que 58% des logements soient produits dans les pôles de vie. Ce décalage doit être réduit dans la mesure de possible.

D'autre part, le développement du pôle de vie Saint-Saturnin/Saint-Amant Tallende/Tallende interroge du fait de l'absence aujourd'hui de transport en commun. Eloignées des gares du territoire et sans alternative réelle à la voiture individuelle, le maintien de ces communes en pôles de vie, avec le développement qui y est associé, ne permet pas de réduire les disparités sociales et économiques ni de contenir la périurbanisation consommatrice d'espaces naturels ou agricoles comme stipulé dans le SCoT.

Les densités affichées dans le PLUi sont compatibles avec le SCoT actuel, bien qu'il y ait quelques incohérences entre les documents. Il faudra notamment revoir les hauteurs dans le règlement. Au-delà des densités, il s'agit de faire évoluer le modèle d'habitat prédominant, en proposant des formes urbaines variées et plus denses, via les règles du PLUi, mais aussi via d'autres dispositifs incitatifs (OPAH-RU...).

Le PLH englobe dans sa définition de « logement social » le logement locatif et l'accession à la propriété. Le PLUi est plus clair à ce sujet, mais propose seulement 15% de logement locatif social pour les pôles de vie. Afin de garantir une vraie diversité de logement dans le temps, il conviendrait de monter cet objectif à 20% au minimum.

Dans les différents documents du PLUi (par exemple dans les OAP) il convient de préciser le nombre de logements locatifs sociaux attendus.

Le développement économique et commercial du PLUi au regard du SCoT

Les objectifs du SCoT : mieux répartir l'emploi

Afin d'équilibrer également l'emploi entre les différents territoires du Grand Clermont et de tendre vers une meilleure répartition des richesses entre les différentes intercommunalités, le SCoT autorise la création ou l'extension de zones d'activités communautaires d'intérêt local, destinées à favoriser le développement local et un meilleur aménagement du territoire.

Le DOG précise la liste des zones d'activités communautaires d'intérêt local (ZACIL) en précisant leurs vocations principales, ainsi que les ordres de grandeur de leurs surfaces.

Depuis la modification n°8 du SCoT, modifiant certaines zones d'activités à la demande de la collectivité, il y a 4 ZACIL sur le territoire de Mond'Arverne Communauté :

Zones d'Activités Communautaires d'intérêt Local					
EPCI	N°	Localisation	Vocation	Nombre d'hectares	
				total non aménagé	Échéance de réalisation phase 1 phase 2
Mond'Arverne Communauté	9	Pra de Serre 3 - 2 ^e tranche (Veyre-Monton)	Industrie / Éco-activités / Tertiaire	13	13 0
	11	La Novialle (La Roche Blanche)	Petite industrie / Tertiaire / Artisanat	16	16 0
	12	ZAC Les Meules 2 (Vic Le Comte)	Artisanat / Petite industrie	6	6 0
	13	ZAC Cheiractivités (Tallende)	Artisanat / Industrie / Services entreprises	12	12 0

Tableau des ZACIL à jour de la modification n°8



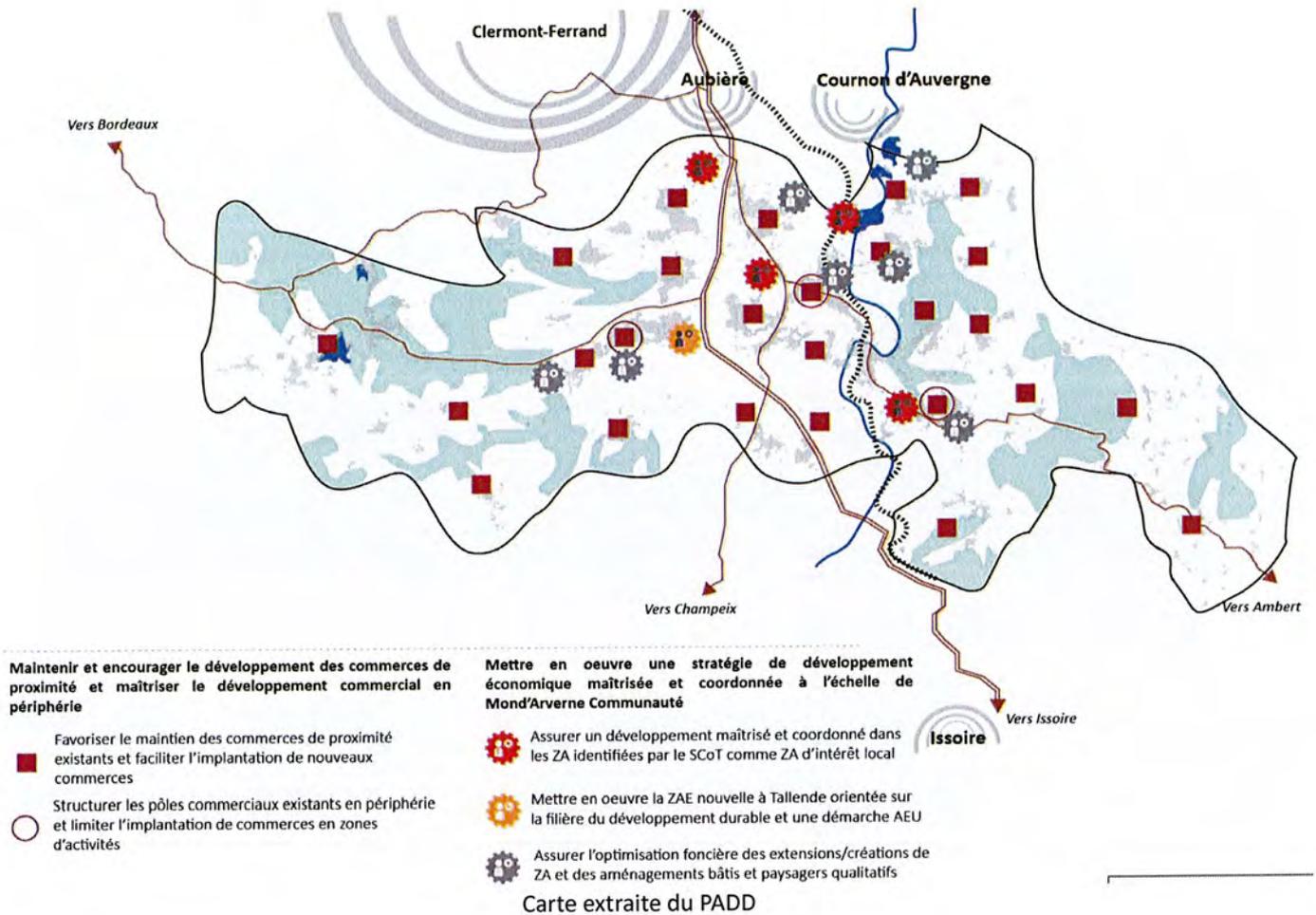
Carte de localisation des ZACIL (zoom) dans le DOG

Ce que dit le PADD

Le développement économique est détaillé dans le PADD de Mond'Arverne Communauté dans l'axe 3 « un positionnement économique à conforter » et plus particulièrement dans les orientations 3 et 4 respectivement « Soutenir et promouvoir le développement d'un tissu économique de proximité, au sein des pôles de vie et des centralités » et « S'engager dans une restructuration de l'offre au sein des zones d'activités ».

L'ambition en termes de zones d'activités est de définir la ou les vocations des zones d'activités en assurant l'articulation avec les entreprises déjà présentes sur le territoire, d'assurer un développement maîtrisé et coordonné, de mettre en place une optimisation foncière sur les extensions / créations de zones d'activités et de

mettre en œuvre une démarche AEU (Approche Environnementales de l'Urbanisme) sur la nouvelle zone de Tallende.



Les zones de Pra de Serre et Les Meules étant terminées, le PLUi prévoit le développement de deux zones d'activités conformément aux superficies prévues au SCoT : la Novialle (La Roche Blanche) et Chéir'activités (Tallende).

Nom	Localisation	Vocation	Statut	Surface des extensions prévues dans le SCoT (ha)		Surfaces aménagées (ha)	Surfaces en extension prévues par le projet de PLUi (ha)
				Phase 1	Phase 2		
Pra de Serre	Veyre-Monton	Industrie / Eco-activité / Tertiaire	Intérêt local		Projet réalisé		
La Novialle	La Roche-Blanche	Petite Industrie / Tertiaire / Artisanat	Intérêt local	16	0	1,5	14,5
Chéir'activités	Tallende	Artisanat / Industrie / Services entreprises	Intérêt local	12	0	0	12
Total ZACIL Mond'Arverne Communauté				34		1,5	26,5

Extrait du PADD

Analyse des zones d'activités d'intérêt communautaire (ZACIL) inscrites dans le SCoT

La ZACIL « La Novialle »

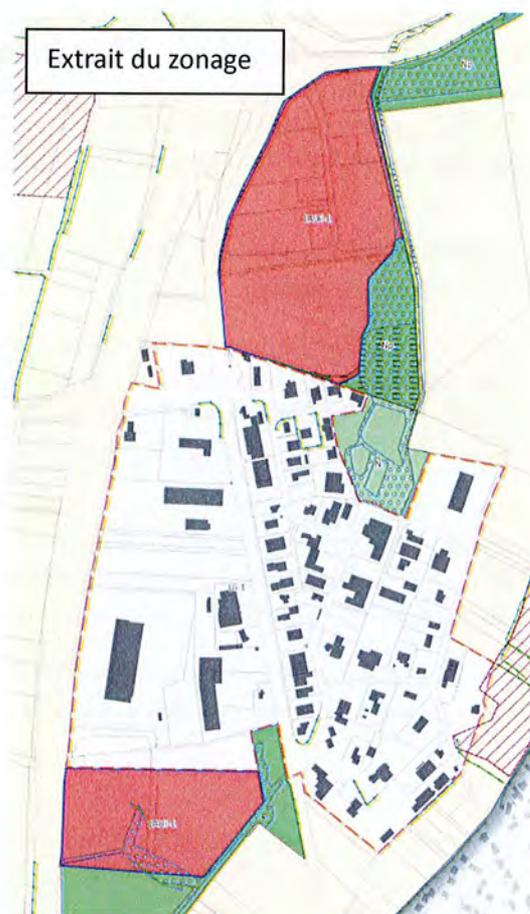
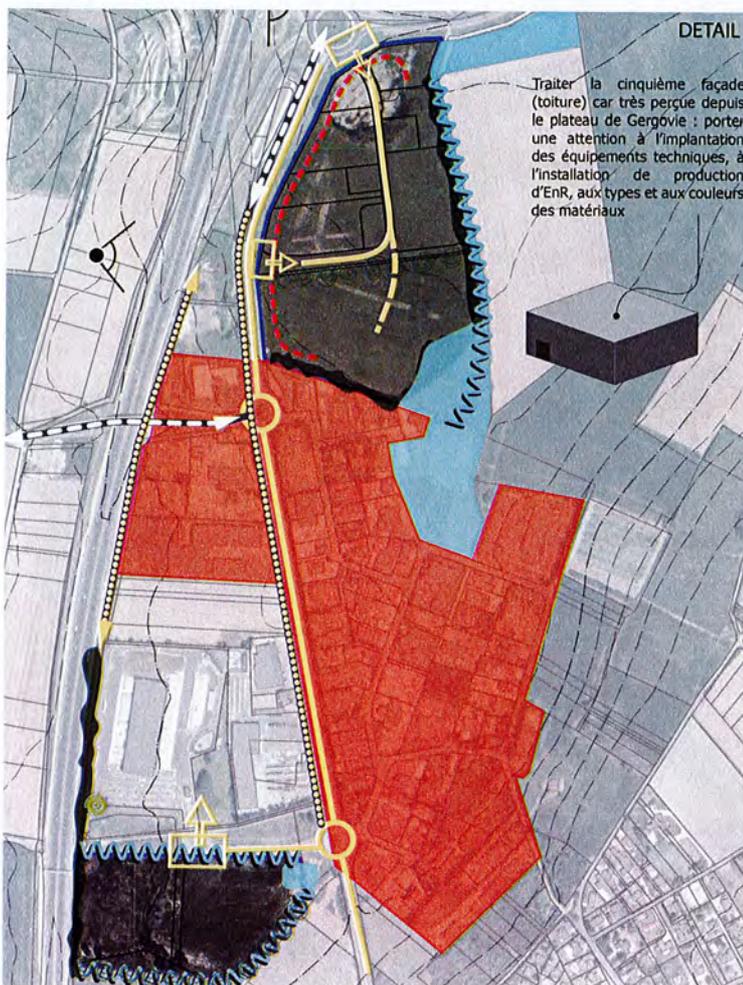
La zone d'activités est en cours d'aménagement et de commercialisation. Les deux parties formant cette zone sont classées en 1AU1-1 (zone destinée à l'accueil d'activités industrielles). Elles sont soumises à l'OAP sectorielle « La Méridienne ».

La superficie totale de la zone est conforme avec le SCoT.

La vocation industrielle affichée par le PLUi pour cette zone n'est pas cohérente avec le règlement qui autorise notamment la construction de bureaux. Les bureaux (non annexés à une autre activité) peuvent être implantés de façon préférentielle dans les centralités, où ils ne causent pas de nuisances et ainsi participent à la mixité des fonctions et à la revitalisation des tissus urbains.

De plus, la zone de la Novialle n'est pas connectée à un réseau de transports collectifs (ni à un réseau de piste cyclable) ce qui impliquerait à priori pour des futurs employés l'utilisation exclusive de la voiture.

Extrait de l'OAP :



LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès à la zone
-  Desserte principale
-  Carrefour à créer
-  Voie douce à aménager
-  Liaison piétonne à aménager
-  Ripisylve à préserver ou à créer
-  Arbre à préserver
-  Espace de transition paysagère à aménager
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Front bâti de qualité
-  Espace public à aménager
-  Gestion alternative des eaux
-  Zone humide à préserver ou à compenser
-  Zone artisanale à requalifier

La ZACIL « Cheir'activités »

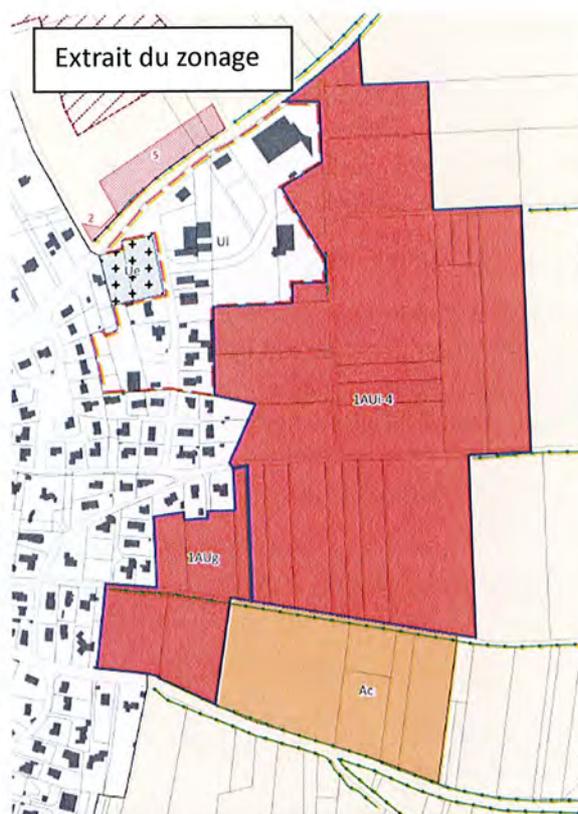
Située à l'Est de Tallende, cette zone d'activités est classée en 1AUi-4 (zone destinée à l'accueil d'activités industrielles et agricoles, en lien avec le projet Fruits de Dômes). Elle est concernée par une OAP. L'aménagement du site fait l'objet d'un phasage (une phase 1 au nord de 6,7 ha et une phase 2 au sud de 6 ha).

Contrairement à la zone de la Novialle, les bureaux ne sont pas autorisés sur ce secteur.

Afin de préserver le foncier des zones d'activités, il conviendrait de détailler le type d'activités agricoles attendues dans la zone 1 AUi-4, d'autant plus qu'une grande zone Ac (agricole constructible) de 3,6 ha est identifiée juste en-dessous.

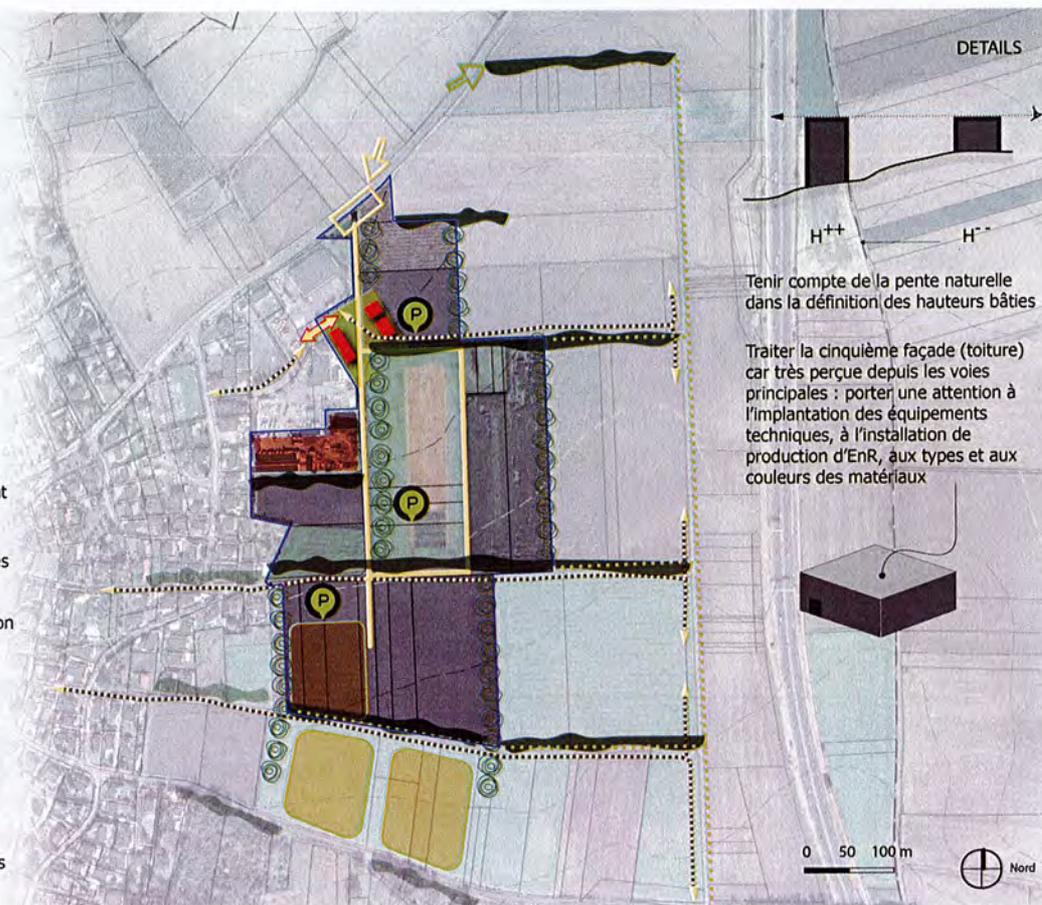
D'autre part, la superficie de la zone 1AUi-4 fait 14,8 ha (13,6 ha si on enlève les parties déjà aménagées et occupées) ce qui est au-dessus des 12 ha autorisés au SCoT. La partie « Est » du site pourrait être réduite et conservé en agriculture.

Enfin, l'OAP du secteur est difficilement lisible : il pourrait être utile d'utiliser des couleurs plus vives, plus contrastées.



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Accès agricole «indépendant»
- Desserte agricole maintenue
- Accès à la zone
- Carrefour à créer
- Desserte principale
- Liaison piétonne à aménager
- Limite végétale structurante
- Espace de transition paysagère à aménager
- Espace de stationnement mutualisé
- Liaison entre les 2 zones d'activités
- Espace public, articulation entre les 2 zones d'activités
- Espaces services aux entreprises
- Espace dégradé à restructurer
- Espace d'implantation préférentielle pour des activités et constructions agricoles



Extrait de l'OAP Cheir'Activités 2

Avis favorable du SCoT concernant ces zones d'activités, avec recommandations de ne pas autoriser les bureaux pour la zone « la Novialle » et sous réserve de réduire la zone « Cheiractivités » à 12 ha, comme prévu dans le SCoT.

Autres secteurs :

Plusieurs zones ou secteurs posent questions en termes d'activités.

- Commune d'Orcet, en marge (au nord) de la zone du Pra de Serre.



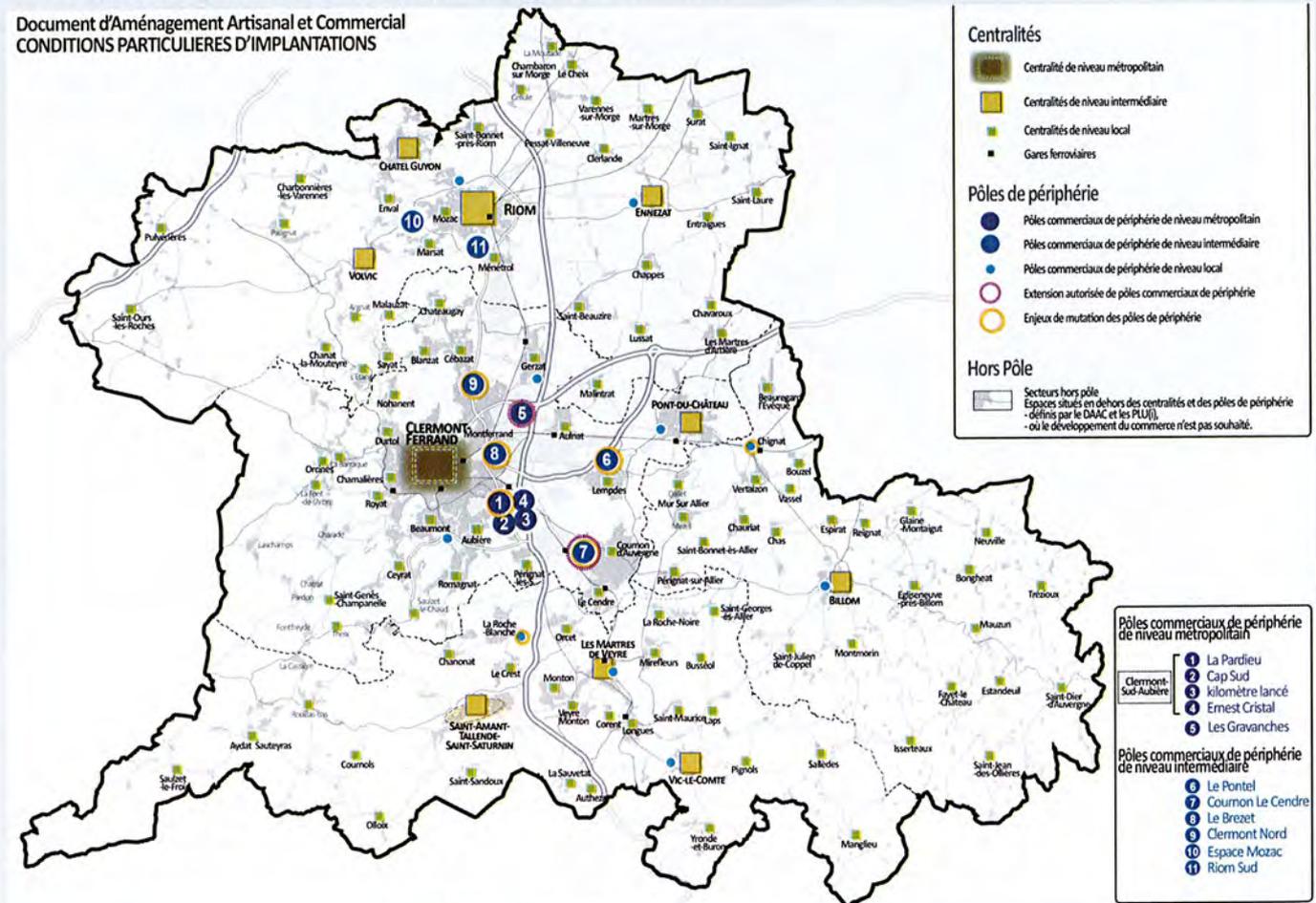
Un secteur est classé en Ac (agricole constuctible) alors qu'il s'agit vraisemblablement d'un atelier de carrosserie automobile. Il est proposé de classer ce terrain en STECAL, sans inclure le verger au sud du site, plutôt que de le laisser en Ac.

Les objectifs du SCoT : la promotion d'un développement commercial durable et maîtrisé

Le diagnostic du DAAC a établi que le Grand Clermont ne présente pas de carence majeure de l'offre commerciale. Il est, en revanche, confronté à un déséquilibre de son maillage territorial. C'est pourquoi le SCoT promeut un modèle d'aménagement commercial qu'il veut harmonieux et raisonné.

Celui-ci est organisé autour de 4 objectifs :

- Accueillir les activités commerciales en priorité dans les centralités,
- Privilégier les requalifications des zones commerciales et limiter corrélativement les extensions,
- Organiser la complémentarité entre les territoires,
- Anticiper l'intégration urbaine des nouvelles formes de commerce.



Carte de l'organisation du commerce sur le Grand Clermont

Les **centralités** se caractérisent par l'importance de leur population, la concentration de l'offre de services et d'équipements et le cas échéant, la desserte en transports collectifs.

Mond'Arverne Communauté compte 3 centralités de niveau intermédiaire structurant le territoire correspondant aux 3 pôles de vie. Le territoire compte également des centralités de niveau local, représentées par les différents centres-bourgs comportant au moins une activité commerciale.

Le Grand Clermont vise le maintien du commerce de détail et son redéveloppement. C'est un enjeu important pour l'attractivité des bourgs. Le DOG fixe pour orientations générales :

- D'accueillir l'éventuelle implantation de commerces, sans limitation de surfaces prioritairement dans les bourgs.
- De permettre la création de linéaires commerciaux dans ces centralités.

Plus largement, le renforcement de l'économie présente vise à réinvestir l'espace urbain dans son ensemble en tant que pôle d'habitat et de services, notamment par le maintien ou la réimplantation des activités/équipements/services liés à la santé, la scolarité, la formation, l'administration, la culture, les loisirs, le commerce, le tertiaire et l'artisanat dans une mesure compatible avec l'habitat.

Le DOG entend privilégier les requalifications de **zones commerciales périphériques** et d'en limiter les extensions. Ces zones commerciales se sont constituées le long des axes routiers. Ce modèle est peu durable du fait de la dépendance des consommateurs à la voiture, source de pollution et d'engorgement, de la consommation et de l'imperméabilisation excessive des sols. Cela pourrait devenir à terme préjudiciable à l'activité commerciale elle-même.

Le territoire de Mond'Arverne Communauté comprend 3 pôles périphériques locaux, souvent constitués de supermarchés isolés autour desquels ont pu se constituer de petits pôles de commerces et de services. Ils sont généralement localisés en entrée de ville.

L'évolution de ces pôles périphériques est limitée strictement à des besoins de modernisation.

Pour le pôle local de la Roche Blanche, dès lors que la collectivité a validé une stratégie de développement (OAP, plan guide), le site sera considéré comme une centralité où s'implante prioritairement le commerce de proximité.

En dehors des espaces identifiés, le développement du commerce n'est pas souhaité.



- Les secteurs de restructuration du tissu commercial
- Les secteurs de mutation urbaine et fonctionnelle
- Les secteurs de développement de l'offre commerciale en extension
- Limites de pôles commerciaux de périphérie

Pôle de périphérie local en mutation de la Roche Blanche (Extrait du DAAC)



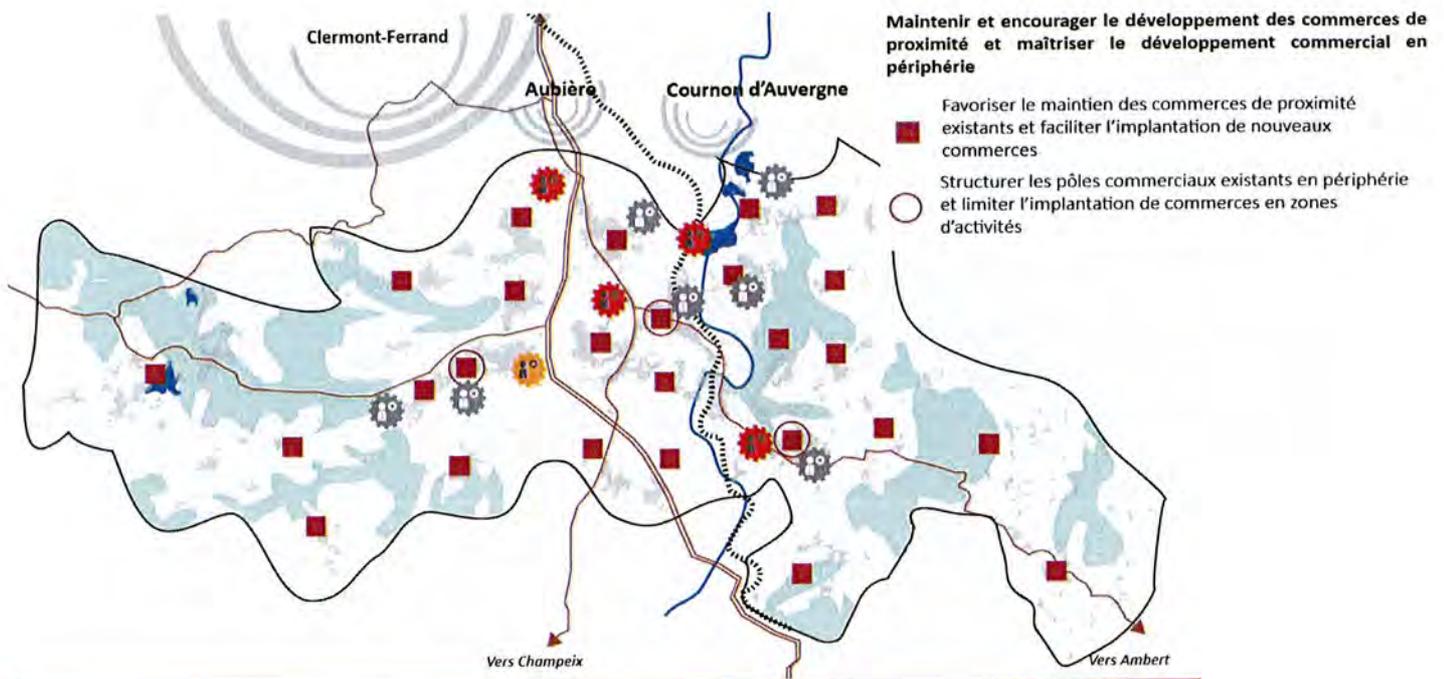
Carte de l'organisation du commerce sur le Grand Clermont – zoom sur Mond'Arverne communauté

Ce que dit le PADD

Le projet du territoire recherche le maintien et le développement du commerce de proximité dans les villages comme dans les « centralités marchandes » que sont les pôles de vie en facilitant notamment l'implantation des commerces prioritairement dans les centralités.

Mond'Arverne souhaite également mettre en place des dispositifs complémentaires de suivi et d'animation sur le territoire mais aussi de soutien à l'économie locale dans une perspective de mise en valeur touristique et culturelle.

Parallèlement le PADD entend limiter l'implantation de commerces dans les zones d'activités de Cheiractivités, Pra de Serre, La Novialle, les Meules.



Concernant la limitation du commerce de périphérie

Le projet entend limiter le commerce de détail dans les zones d'activités du territoire mais le DOG fixe pour orientation :

- d'encadrer le développement des zones commerciales situées en périphérie des villes en définissant des enveloppes de surfaces de vente autorisées
- de ne pas développer ces activités de commerce de détail et d'artisanat en dehors des pôles identifiés (hors pôle).

Par conséquent le développement du commerce n'est pas souhaité dans ces espaces économiques et le PADD comme les différents documents réglementaires ne devraient autoriser que l'évolution du bâti existant.

Le Grand Clermont analyse donc le respect des dispositions du SCOT (DOG+DAAC) au regard de l'encadrement de l'activité commerciale de détail et de l'artisanat :

- Dans les zones d'activités économiques situées en dehors ou en périphérie des villes,
- Dans les zones à dominante d'habitat situées à l'écart des centralités.

Seuls 2 pôles commerciaux de périphérie de niveau local sont identifiés dans le DOG, aux Martres de Veyre et à Vic-le-Comte (le 3^{ème} pôle à La Roche Blanche étant un cas particulier).

Ces 2 pôles commerciaux de périphérie sont classés en zone Ui-2 (zone d'activités mixte). Dans ces deux secteurs, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés par le règlement dans la limite de 400 m² de surface de plancher. Or, le DAAC n'autorise dans ces pôles de périphéries de niveau local que les extensions dans la limite de 5% des surfaces de vente. Le règlement de la zone devrait être modifié pour correspondre au DAAC et ne pas autoriser de nouveaux commerces au-dessus de 300 m² de surface de vente (p 3 du DAAC).

Dans les autres zones d'activités du territoire (ZACIL), l'artisanat et le commerce de détail ne sont pas autorisés.

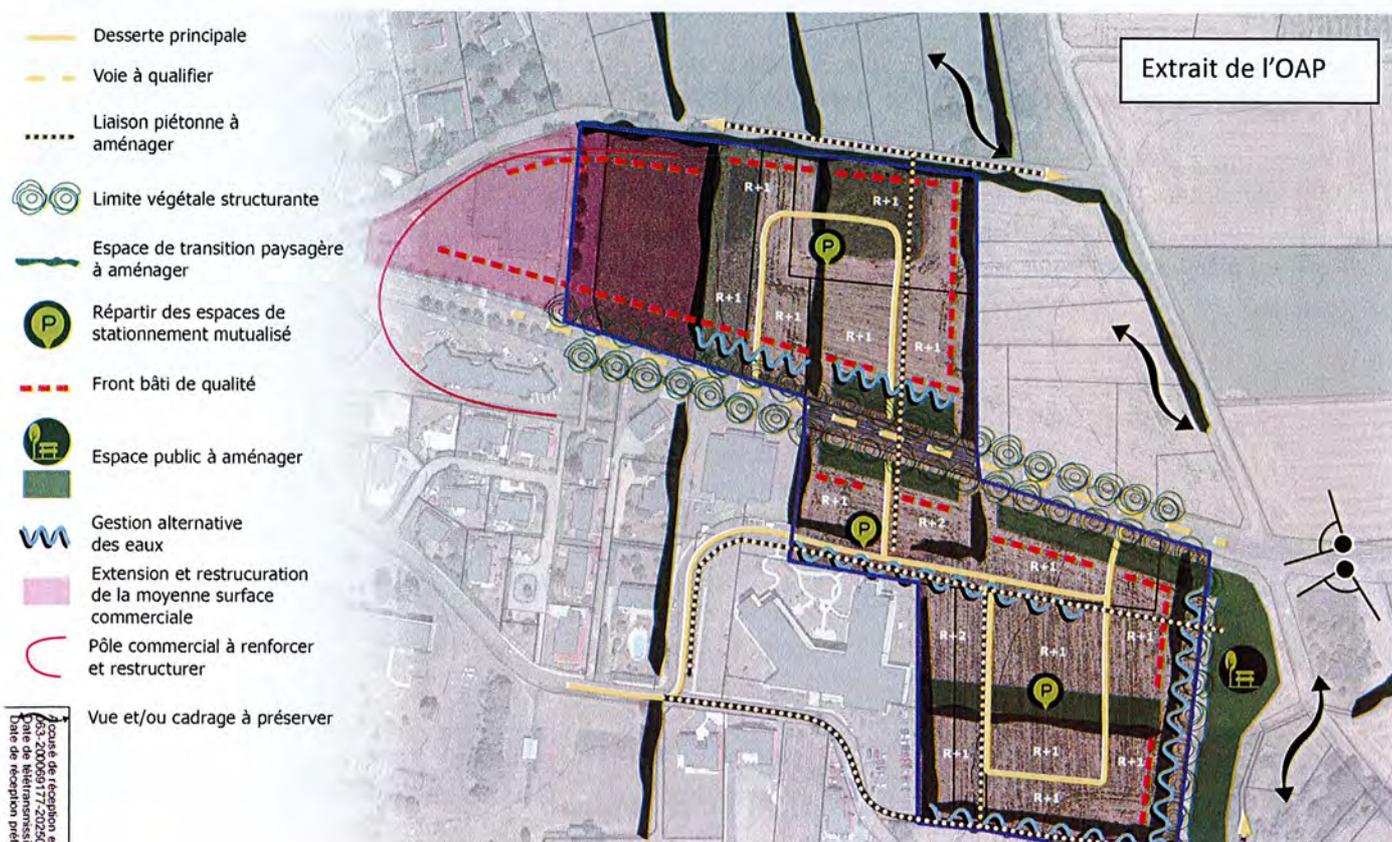
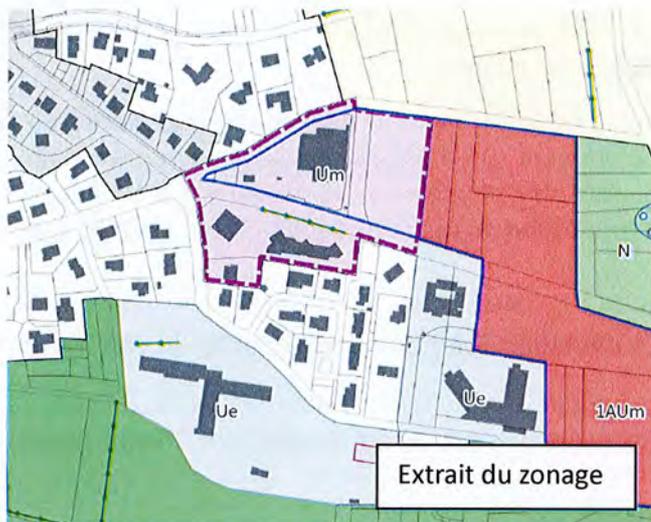
Concernant le secteur de la Roche Blanche

Ce secteur est identifié au DAAC en tant que « pôle commercial de périphérie de niveau local » - secteur de mutation urbaine et fonctionnelle. Il a vocation à devenir une centralité et donc à accueillir prioritairement du

commerce de proximité avec la nécessité pour la collectivité de se doter d'un plan guide ou d'une OAP, respectant les principes exposés dans le DOG. Dans ce cadre, des projets de modernisation du tissu commercial existant sont autorisés. En matière de droits d'exploitation commerciale, seule est autorisée l'extension de 5% de la surface de vente.

Le site est classé en zone Um (zone urbaine mixte) au PLUi. L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 300 m² de surface de vente sous réserve de remplir l'une des conditions suivantes : s'implanter au sein d'une construction ou d'une opération d'ensemble comprenant une mixité fonctionnelle, comporter 2 niveaux ou dans le cadre d'un changement de destination.

Le site est inclus dans l'OAP « Porte de Donnezat » qui vise à organiser l'aménagement de cette entrée de ville de façon qualitative et en assurant une mixité fonctionnelle et sociale. Cette OAP comprend 3 phases : la première vise la partie « commerces et activités de services », la deuxième la « partie sud » et la troisième la « partie nord ».



Analyse vis-à-vis du SCOT :

Le pôle commercial de périphérie de niveau local est intégré dans l'OAP « porte de Donnezat ». Cette dernière exprime bien le principe d'extension et de restructuration de la moyenne surface commerciale. Cependant, le

règlement pour ce secteur mériterait d'être précisé afin de bien autoriser une extension (dans la limite de 5% de la surface de vente) et non pas une nouvelle implantation commerciale.

Par ailleurs, il faut veiller à bien garantir l'aménagement d'ensemble pour la totalité de la zone, afin de conserver une mixité des fonctions. Si la seule partie « commerce et activités de services » se réalise sans les autres phases, cela contredit la réalisation d'un nouveau quartier mixte. La priorité du SCoT dans ce secteur est l'accueil de commerces de proximité dans une réalisation urbaine associant tous logements, services, équipements, transports publics...

Enfin, cette OAP se situe sur des terres agricoles, en extension du village et aura un impact paysager important notamment sur le plateau de Gergovie, en covisibilité. L'aménagement d'ensemble pourrait permettre plus de densité, afin de préserver au maximum les terrains cultivés. Il conviendrait également de privilégier en priorité la densification du tissu existant plutôt qu'une urbanisation en extension.

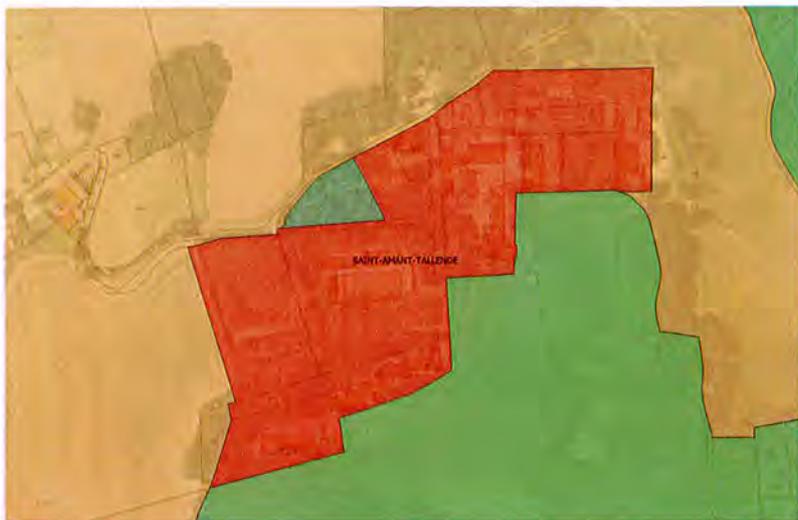
Le développement de l'artisanat et du commerce dans les centres-bourgs :

Les zones Um (urbaine mixte), Uc (zone relative aux centres-bourgs et aux tissus anciens) et Ur (zone de restructuration et de renouvellement urbain) permettent l'implantation de l'artisanat et du commerce, sous conditions.

En zone Um et Uc l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 300 m² de surface de vente sous réserve de remplir l'une des conditions suivantes : s'implanter au sein d'une construction ou d'une opération d'ensemble comprenant une mixité fonctionnelle, comporter 2 niveaux ou dans le cadre d'un changement de destination.

Les zones Uc sont constituées des tissus des centres-bourgs. Les zones Um sont localisées à proximité des centres-bourgs, en cohérence avec la volonté de développer le commerce et les services dans ces espaces urbanisés.

En zone Um, un secteur pose question à Saint-Amant Tallende, au domaine de Marand. Il s'agit d'un ESAT et d'un établissement de services pour personnes en situation de handicap. Le dossier manque d'information pour comprendre son zonage en Um. Il conviendrait de lier les activités commerciales ou artisanales de ce secteur à l'ESAT en place (par exemple en faire une activité annexe à l'activité principale).



Extrait zonage Saint-Amant-Tallende.
Domaine de Marand – 4,7 ha en zone Um

En zone Ur, cette sous-destination est autorisée sous réserve de s'implanter au sein d'un projet ou d'une opération d'ensemble comportant une mixité fonctionnelle.

Les zones Ur sont limitées sur le territoire et se situent au sein des tissus urbanisés. La condition relative à la création d'une opération d'ensemble comportant une mixité fonctionnelle devrait permettre une maîtrise des projets de commerce.

Cependant, un site en zone Ur pose question à Orcet. Sur près de 6 200 m² de superficie, il est situé de part et d'autre de la RD 978, au carrefour avec l'avenue de Gergovie (ancien restaurant routier et son parking de poids lourds). Un projet commercial sur ce site apparaîtrait déconnecté du centre bourg et aurait un impact paysager très important. Une OAP pourrait être préconisée pour ce secteur afin d'organiser son aménagement/sa mutation. Dans tous les cas le commerce doit y être limité, voire interdit.



Extrait du règlement graphique : zone Ur à Orcet

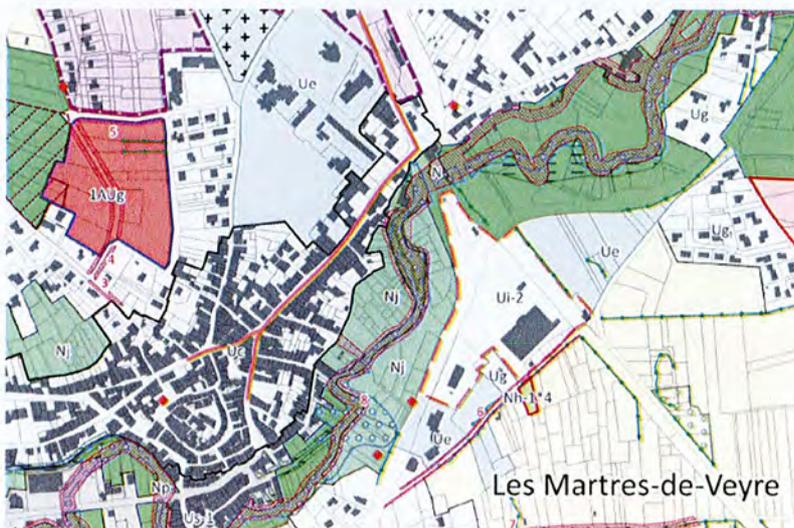
La mise en place de linéaires commerciaux :

Afin de préserver et développer la diversité commerciale sur les pôles de vie, notamment à Vic-le-Comte et les Martres-de-Veyre où les mutations observées sont jugées assez importantes, le PLUi met en place des linéaires commerciaux. Sur ces linéaires recensés au règlement graphique, les locaux en rez-de-chaussée destinés aux commerces et activités de services ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination.

Extrait du règlement graphique

Inscriptions graphiques

- ◆ Petit patrimoine local
- Haie (à préserver, à compléter ou à créer)
- Linéaire commercial



Un linéaire commercial de taille réduite est également mis en place sur Saint-Saturnin et Saint-Amant-Tallende mais pas sur la commune de Tallende où, mis à part les petits services et commerces installés à côté du supermarché, il n'y a pas de commerce dans le tissu urbain.

Avis favorable du SCoT concernant l'économie et le commerce sous réserve de prendre en compte les remarques détaillées dans ce paragraphe.

Tourisme

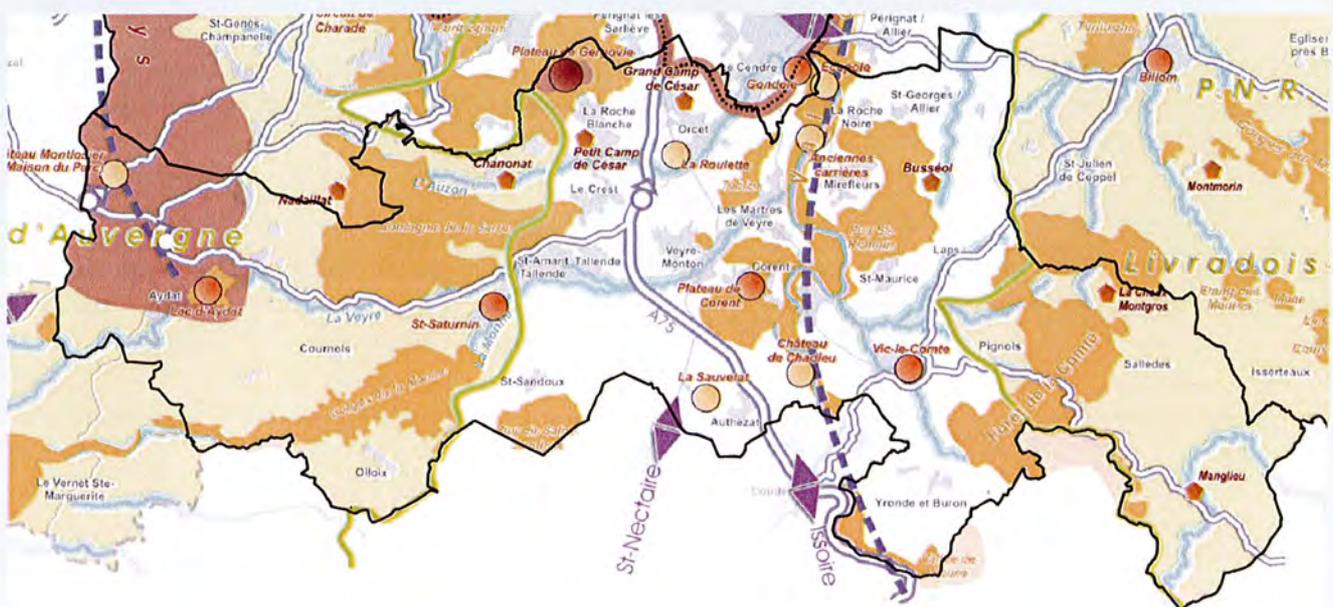
Les objectifs du SCoT

Le Grand Clermont entend se positionner comme une « porte d'entrée » de la région et une destination touristique prenant appui tout à la fois sur ses composantes urbaines et rurales. Le DOG retient pour objectif la valorisation des atouts touristiques du Grand Clermont en :

- **Confortant l'espace touristique majeur** : La Chaîne des Puys (et plus largement le site inscrit auprès de l'UNESCO Chaîne des Puys - Faille de Limagne) bénéficie d'une notoriété nationale et internationale. Elle constitue une porte d'entrée pour la découverte plus large des richesses du Grand Clermont et de l'Auvergne.
- **Confortant les pôles touristiques majeurs** : Le pôle de Gergovie bénéficie d'une notoriété mais recouvre un site plus restreint géographiquement. Sa valorisation est conditionnée par la réalisation d'opérations d'envergure, incluant des réflexions à une échelle plus large sur l'accessibilité, les conditions d'accueil des visiteurs, l'hébergement et la complémentarité avec les autres pôles touristiques.
- **Valorisant des pôles touristiques complémentaires** : Les pôles satellites offrent des activités touristiques et de loisirs complémentaires et constituent des atouts à valoriser dans le cadre d'une offre touristique ou récréative plus large.
- **Renforçant des pôles à potentiel récréatif** : Ces pôles constituent un potentiel d'offre touristique complémentaire, qui doit faire l'objet d'aménagements et de valorisations respectueux de l'identité des lieux.
- **Aménager ou renforcer des espaces à enjeux récréatifs ou pédagogiques pour l'accueil du public** : ces espaces constituent d'ores et déjà pour les habitants des lieux de loisirs et de détente.
- **Encadrer les projets de développement touristique en zone de montagne** : Le SCoT du Grand Clermont permet de favoriser le développement des projets touristiques en zone de montagne. Le DOG est chargé de définir certaines caractéristiques des projets touristiques en fonction de leur nature et de leur importance afin d'assurer le respect et la mise en valeur des sites.
- **Pour ces 6 types d'espaces ou pôles**, le DOG fixe pour objectif d'améliorer leur accessibilité et leur découverte à travers des aménagements adaptés à tous les publics. Les constructions et les aménagements y sont autorisés à ce titre.

Polarités touristiques et récréatives à développer

-  Parc Naturel Régional au sein duquel un tourisme durable de découverte des grands espaces naturels est à valoriser
-  Espace touristique majeur à conforter
-  Pôle touristique majeur à conforter
-  Pôle touristique complémentaire à valoriser
-  Pôle à potentiel touristique ou récréatif à renforcer
-  Espace à enjeux récréatifs ou pédagogiques à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public
-  Espace paysager à valoriser
-  Patrimoine historique et bâti à valoriser



Carte du DOG

Orientations retenues dans le PADD

L'axe 3 du PADD expose le positionnement touristique du territoire de Mond'Arverne Communauté dans le cadre de ce PLUi.

Ainsi, le territoire ambitionne de conforter les activités touristiques existantes structurées autour :

- de deux filières : le patrimoine historique et les activités de pleine nature,
- de trois pôles d'excellence : Aydat, la porte d'entrée Sud du périmètre UNESCO Chaîne des Puys Faille de Limagne, le site de Gergovie et des sites Arvernes, et enfin le Val d'Allier/Comté.

Pour cela, le PADD expose les objectifs du territoire :

- Transformer Aydat en une station majeure de tourisme durable, en requalifiant les abords du lac et en développant les activités de pleine nature et l'offre d'hébergement,
- Inscrire le val d'Allier dans une dimension touristique de loisirs, notamment en finalisant la voie verte,
- Inscrire l'ensemble du territoire dans une dynamique d'excellence pleine nature avec un panel d'activités élargi.
- Structurer la mise en tourisme de Gergovie et des sites arvernes
- Renforcer la dimension patrimoniale et historique des villages, la valorisation du patrimoine du Val d'Allier, l'animation des Petites Cités de caractère.
- Améliorer la circulation et la répartition des flux touristiques, notamment en travaillant à l'élaboration d'un schéma directeur de la signalisation touristique.
- Favoriser l'installation de porteurs de projet (restauration, hébergement, activités) innovants, durables et en cohérence avec le développement touristique souhaité

Analyse du PLUi au regard des objectifs du DOG

Le bien UNESCO Chaîne des Puys Faille de Limagne et les projets touristiques

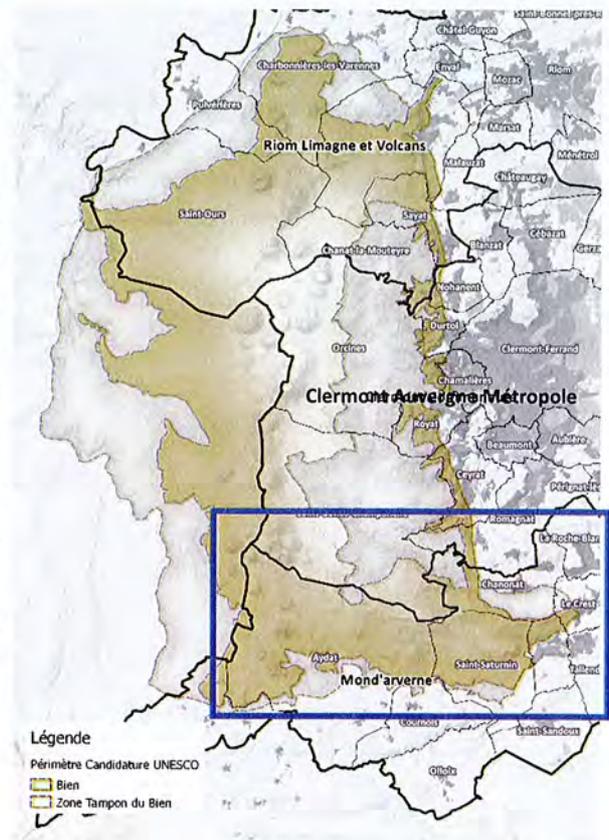
L'ambition du site UNESCO est de permettre de maintenir dans le temps la lisibilité de la séquence tectonique et volcanique d'une rupture de continent et de formation d'un rift.

Il s'agit donc ici de préserver dans sa globalité les espaces du bien inscrit et de porter une attention toute particulière aux zones tampons. Le site présente la particularité d'être situé sur les marges d'une métropole et donc d'être soumis à une pression urbaine relativement importante.

L'élaboration du PLUi de Mond'Arverne Communauté doit prendre en compte cette ambition.

6 communes sont concernées par le périmètre du bien et sa zone tampon : Aydat, Cournols, Saint-Saturnin, Saint-Amant Tallende, Chanonat et Le Crest.

Le principal enjeu de ce périmètre est de réduire la pression urbaine, notamment résidentielle mais aussi de porter une attention particulière au développement touristique.



De manière générale, les projets de développement d'hébergements touristiques se sont multipliés sur le secteur du bien UNESCO. Si le PADD expose clairement le besoin de conforter le développement touristique existant et d'accompagner la montée en qualité de l'offre touristique, le PLUi doit porter une attention particulière à la préservation des qualités patrimoniales et notamment à :

- la localisation des projets et veiller à éviter une multiplication de micro-projets d'initiatives individuelles générant un mitage urbain,
- favoriser des projets respectant les sites protégés, les grands réservoirs de biodiversité qui forment le principal intérêt pour les touristes,
- éviter l'importation et la diversification des habitats dits insolites mais surtout décontextualisés vis-à-vis du patrimoine local.

Ainsi, le territoire propose plusieurs périmètres dédiés à l'activité touristique existante mais aussi un certain nombre de projets de création d'hébergements. L'essentiel de ces projets se situe sur les communes concernées par le bien et tout particulièrement à Aydat.

Par ailleurs, sur le territoire de Mond'Arverne Communauté, 9 communes sont soumises à la Loi Montagne (Aydat, Cournols, Olloix, Saint-Saturnin, Chanonat, Saint-Sandoux, Pignols, Sallèdes et Manglieu).

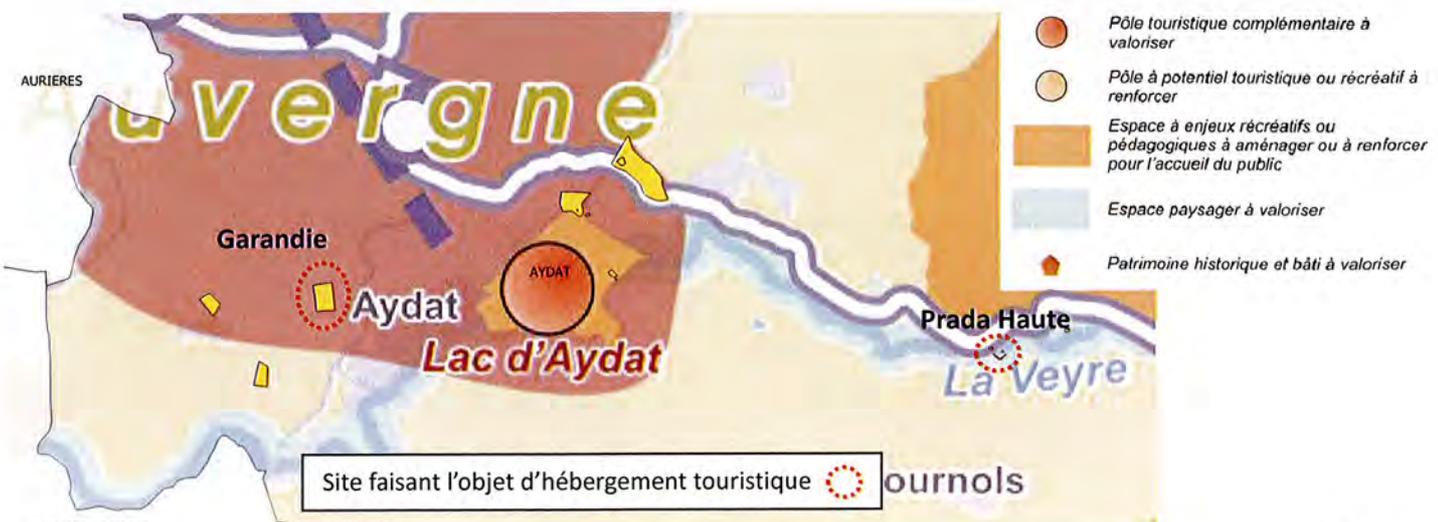
Le DOG indique que les constructions et les aménagements autorisés (en zone de montagne entre autres) ne doivent pas porter atteinte aux intérêts des espèces et des milieux dits déterminants. Les PLU doivent justifier de la localisation de constructions et aménagements, intégrer une évaluation de leurs impacts sur la biodiversité et définir les conditions de la prise en compte de la richesse écologique. En outre, ils fixent des OAP portant sur l'urbanisme et l'architecture et de nature à assurer l'intégration paysagère.

Projets touristiques identifiés (existants ou à créer) :

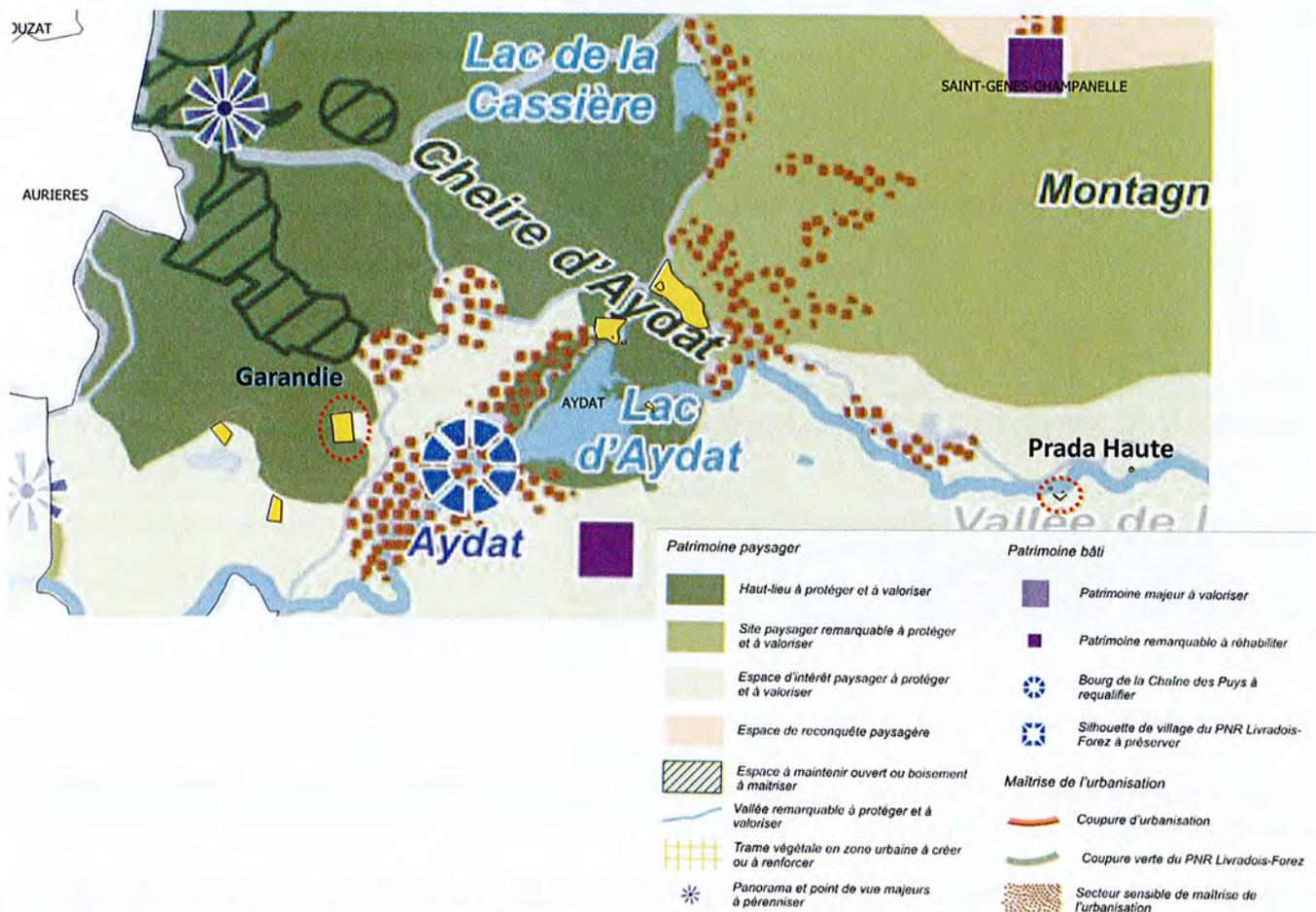
Sur la commune d'Aydat (commune périurbaine au SCoT, pôle de proximité au PLUi)

La commune est soumise aux dispositions de la Loi Montagne. Elle compte 15 projets identifiés au PLUi et faisant l'objet d'un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitée) : 4 correspondants à des zones d'activités de pleine nature et 11 zones de loisirs et de développement touristique. Un projet faisant l'objet d'un STECAL en « activité existante isolée » peut également être considéré comme un projet de loisirs et de développement touristique.

Extrait de la carte du DOG « contribuer à positionner l'Auvergne comme destination Touristique ». En jaune les STECAL identifiées.



Extrait de la carte du DOG « Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine ». En jaune, les STECAL identifiés.



Plusieurs STECAL se trouvent au sein de l'Espace touristique majeur à conforter (Chaîne des Puy) et en termes de patrimoine, au sein du haut-lieu à protéger et à valoriser ou du site paysager remarquable à protéger et à valoriser.

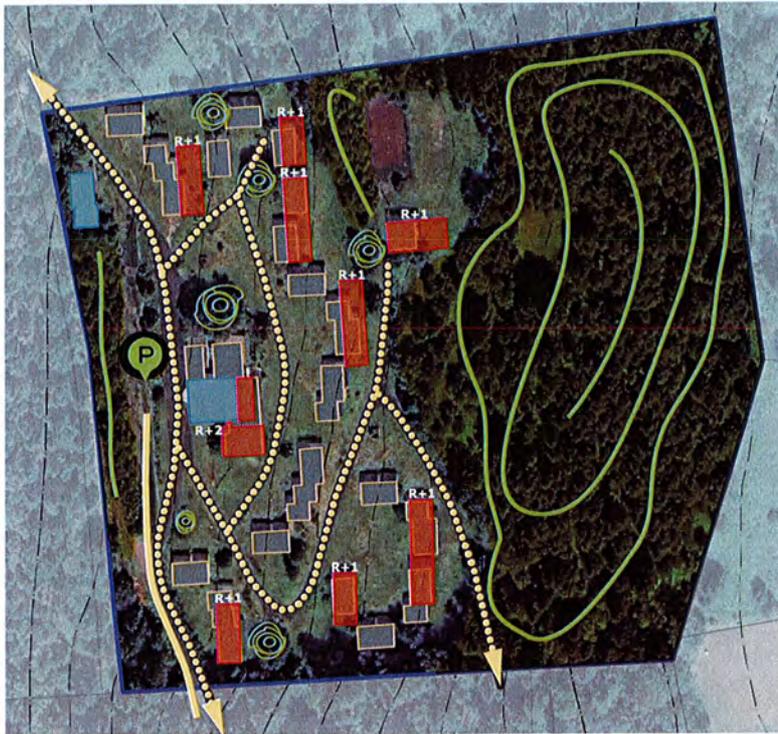
L'intégration paysagère des projets est donc un enjeu primordial afin de permettre le développement touristique tout en préservant le caractère paysager et patrimonial unique du secteur, qui en fait sa qualité.

Site « la Garandie »

Le site de la Garandie, situé à l'Ouest du lac d'Aydat, est identifié au SCoT au sein de l'espace touristique majeur à conforter qu'est la chaîne des Puy.

Il fait l'objet d'un STECAL en zone NI-1*7 (zone de loisirs et de développement touristique) d'une superficie de 3,8 ha et d'une OAP couvrant 6 ha. Le projet pour ce site vise à rénover un complexe d'hébergement touristique construit dans les années 70 et aujourd'hui inoccupé. Des réhabilitations ainsi que des démolitions-reconstructions seront opérées sans dépasser la surface de plancher existante de 3 600 m². Les structures végétales existantes seront conservées et renforcées.

Dans le périmètre Patrimoine Mondial / UNESCO, le SCoT n'autorise que les UTN locales réalisées pour l'extension d'équipements touristiques existants. Compte tenu de la nature du projet (réhabilitation d'un site existant) et de sa dimension (3 600 m² de surface de plancher maximum), le projet n'est pas considéré comme une Unité Touristique Nouvelle structurante et reste compatible avec les principes du SCoT.



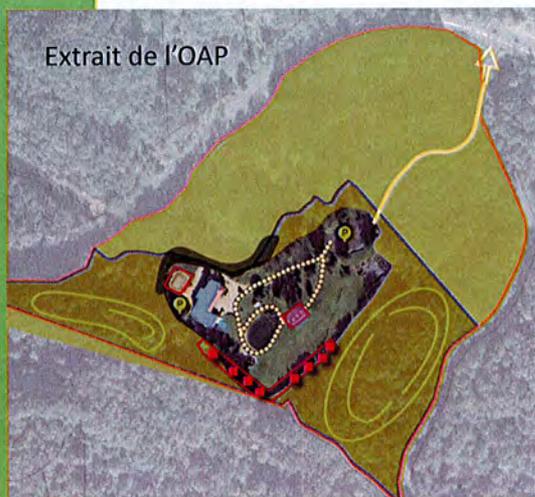
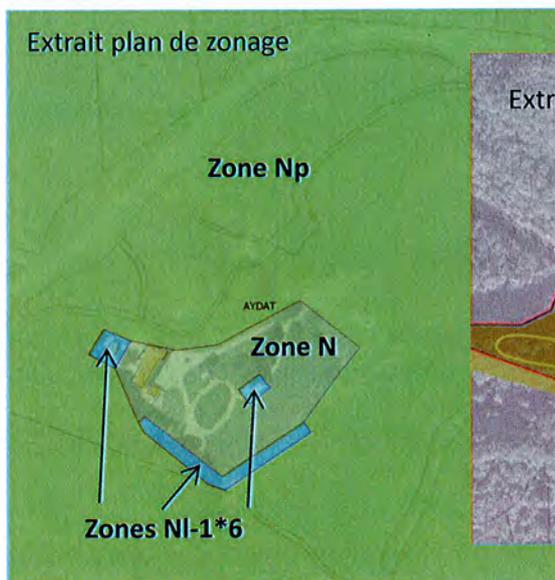
- Périètre de l'OAP
- Accès à la zone
- Desserte principale
- Liaison piétonne à aménager
- Bâtiment préservé
- Bâtiment en projet
- Bâtiment déconstruit
- Espace de stationnement mutualisé
- Arbre à préserver
- Structure végétale à préserver ou à renforcer

Extrait de l'OAP

Site « la Prada Haute »

La Prada haute est localisée à l'Est de la commune d'Aydat, à proximité de Saint-Saturnin et de Cournols, au bord de la Veyre. Il s'agit d'un ancien domaine réaménagé en lieu de réception, avec hébergement, au sein d'un parc aménagé.

Le site fait l'objet d'un STECAL en 3 parties classée en NI-1*6, totalisant 2017 m², avec une zone N (le parc) et entouré d'une zone Np (naturelle protégée). Une OAP couvrant l'ensemble du domaine (environ 3,4 ha) organise l'aménagement prévu.



- Périètre de l'OAP
- Périètre de l'UTN
- Périètre d'implantation
- Accès à la zone
- Desserte principale
- Liaison piétonne à aménager
- Espace de transition paysagère à aménager
- Masse boisée à préserver ou à conforter
- Espace de stationnement mutualisé
- Bâtiment conservé
- Bâtiment en projet
- Extension
- Espace de réception extérieur

Le projet prévoit la création de 8 unités individuelles d'hébergement, pour une emprise au sol de 360 m² maximum. Elles seront localisées au sud du site, en lisière du front boisé. Une extension d'un bâtiment est également prévue pour une superficie de 100 m² maximum et la création d'un préau pour 160 m².

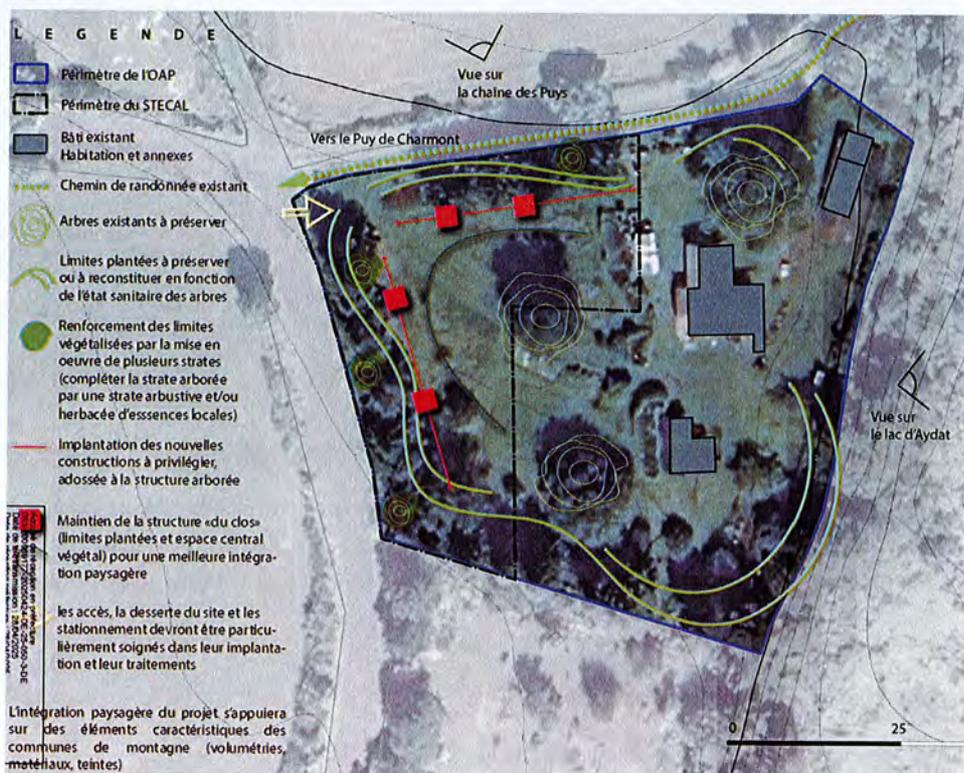
Le site, en plus d'être dans un espace paysager à valoriser (bords de la Veyre) est identifié au SCoT en tant qu'espace urbanisé présentant un intérêt écologique. L'OAP limite les implantations des constructions et prévoit le maintien de la structure végétale existante. De plus, le projet doit préserver au maximum la perméabilité des sols et assurer une gestion des eaux pluviales par des solutions fondées sur la nature. A ces conditions, l'impact sur le patrimoine et la biodiversité sera réduit.

Compte tenu de la nature du projet (extension d'un équipement existant) et de sa constructibilité limitée, le projet n'est pas considéré comme une Unité Touristique Nouvelle structurante et reste compatible avec les principes du SCoT.

Autre STECAL avec création d'hébergement

Le site de la Roche, localisé à moins de 600 m à l'ouest du lac d'Aydat, est un STECAL classé Aa-6*1 (activité existante isolée) alors que le projet vise à construire des hébergements touristiques (3 unités individuelles et une unité collective d'accueil pour un total de 260 m² d'emprise au sol maximum).

Le site fait l'objet d'une OAP qui favorise une intégration des bâtiments dans leur environnement.



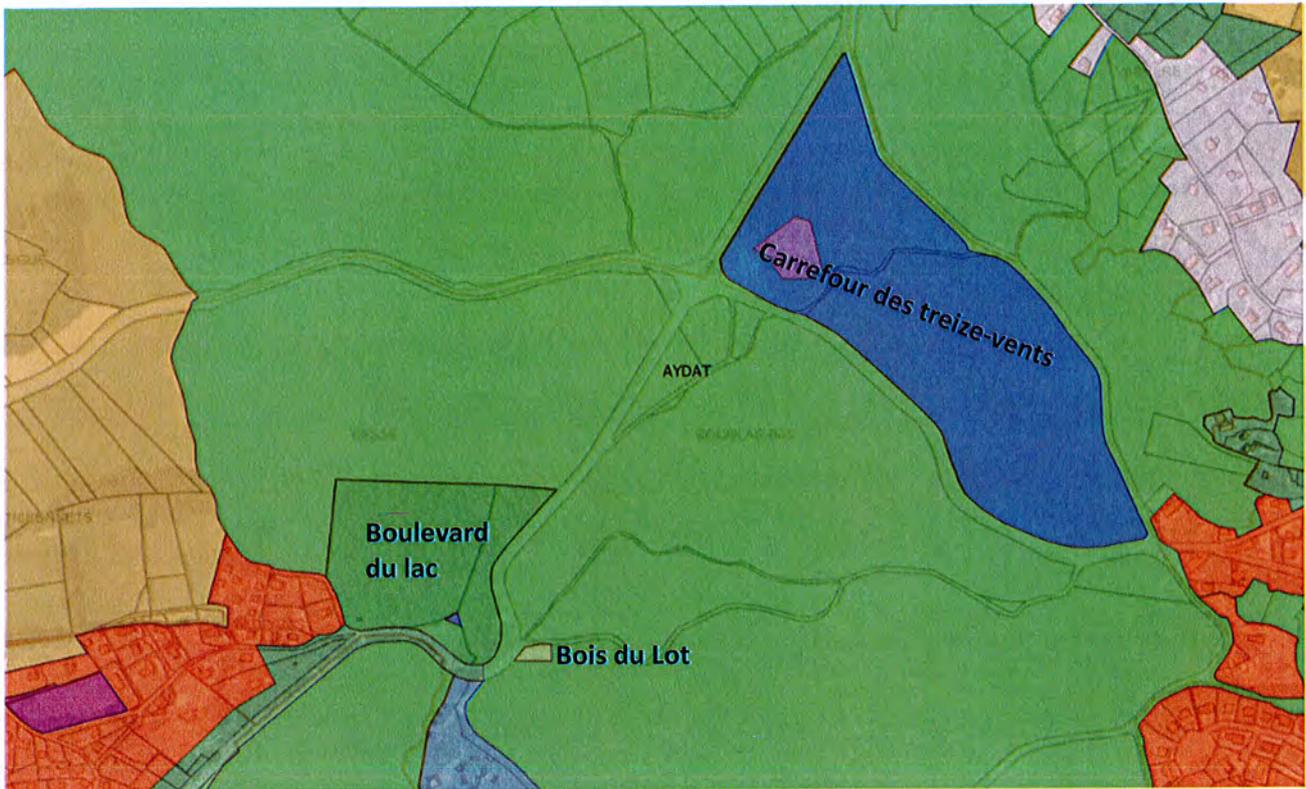
Considérant la nature du projet, le site devrait être classé en NI « zone de loisirs et de développement touristique » et non en zone agricole.

Autres STECAL

Le site « Boulevard du Lac » est un secteur sensible au SCoT (haut-lieu à protéger et à valoriser). Il fait l'objet d'un STECAL pour un projet d'accrobranche. Des constructions pour améliorer l'accueil du public sont prévues. Une erreur apparaît dans le cahier communal d'Aydat dans le tableau page 22 car il est indiqué la construction de 3 hébergements touristiques, ce qui ne devrait pas être réalisé sur ce site. Le document doit être repris pour être en cohérence avec le projet.

Il est important de veiller à la qualité et à l'intégration des aménagements sur ce site sensible, afin de limiter l'impact sur le milieu naturel et le paysage.

Le Site « carrefour des treize-vents » est également un secteur sensible au SCoT. Les deux STECAL le concernant, d'une superficie de plus de 10 ha, doivent permettre à un parc d'activités (escape game, laser wood...) de conforter ses installations. Afin de mieux accueillir le public, il est prévu 188 m² de bâtiment (chalet, salle d'activités / dôme géodésique en bois) et 190 m² d'aménagements non couverts (terrasses, estrades...).



Sur ce secteur au nord-est du lac d'Aydat on peut regretter la multiplication des projets et donc des STECAL sans vision globale d'un aménagement touristique respectueux du site et du paysage permettant d'organiser les flux (voitures et piétons) et de protéger au mieux cet espace cumulant plusieurs enjeux au SCoT.

Autres STECAL sur les autres communes

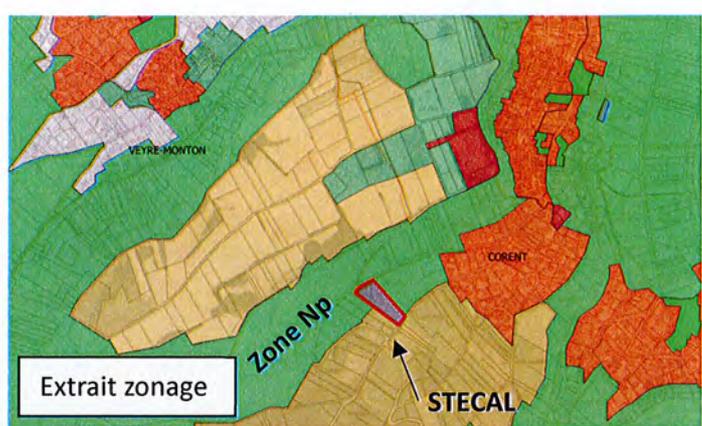
Les Martres de Veyre (pôle de vie au SCoT et au PLUi)

Le STECAL Aa-1*1, d'une superficie de 1,3 ha se trouve au bord de l'Allier, dans un secteur à multiples enjeux pour le SCoT. La destination de ce STECAL (entreprises, stationnement de gens du voyage ?) interroge ainsi que son aménagement (« débordement » à l'Est au bord de l'Allier).

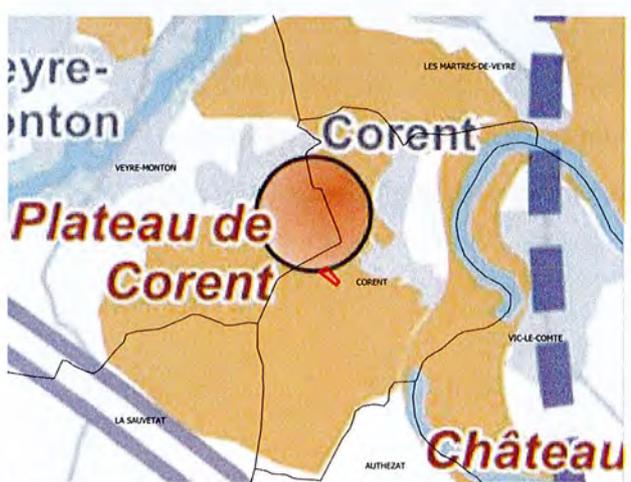


Corent (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)

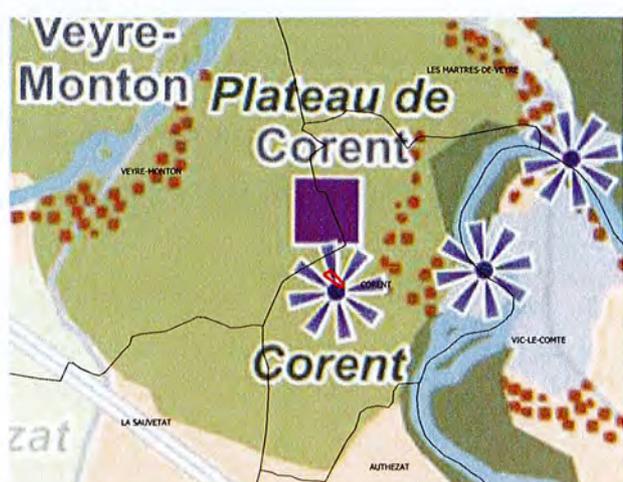
Le STECAL « Ecotat » (classé NI-1*11) sur les pentes sud du Puy de Corent pose question. Le projet prévoit la construction d'écodoges (700 m² d'emprise au sol sur 6 700 m² de terrain). Le site se trouve en dehors de l'enveloppe urbaine et les terrains autour sont classés en Np. Il se trouve au sein du site classé « site de la bataille de Gergovie, des oppida arvernes de Corent, Gergovie et Gondole et des camps de César » en raison de son caractère historique et pittoresque. Ce projet d'hébergement risque d'avoir un très fort impact paysager et de concourir à la banalisation du paysage.



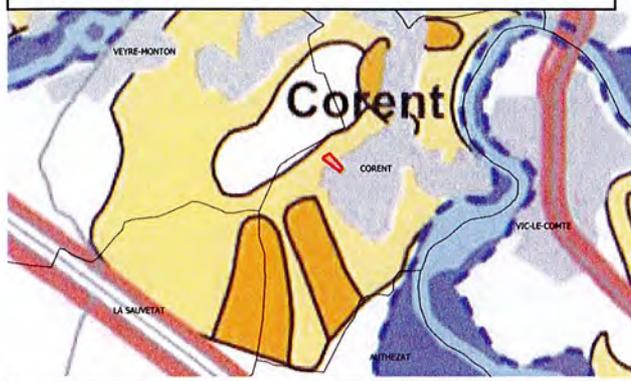
Le site cumule plusieurs enjeux au SCoT en termes de tourisme (espace à enjeux récréatifs ou pédagogiques à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public), de patrimoine (site paysager remarquable à protéger et à valoriser), de biodiversité (cœur de nature d'intérêt écologique à protéger) et enfin de risques (présomption d'instabilité faible ou mal connue).



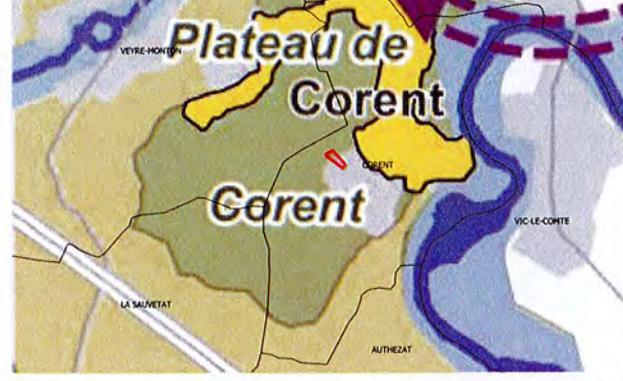
Extrait de la carte du DOG « Contribuer à positionner l'Auvergne comme destination touristique »



Extrait de la carte du DOG « Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine »



Extrait de la carte du DOG « Prévenir les risques, les pollutions, les nuisances »



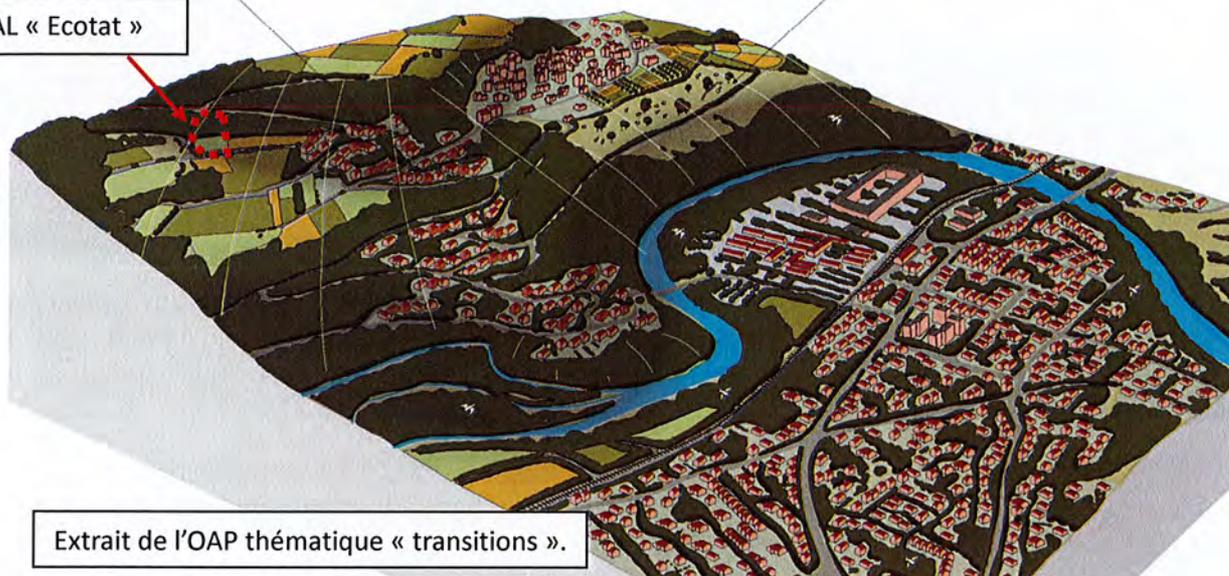
Extrait de la carte du DOG « Maintenir la biodiversité et les trames écologiques »

Le STECAL contredit l'orientation d'aménagement pour ce secteur et la volonté de compacité urbaine et de coupure d'urbanisation.

OAP Améliorer le paysage et la résilience des coteaux urbanisés
Compacité urbaine
Coupures d'urbanisation

OAP Lutter contre l'enfrichement et le boisement des coteaux
Réouverture du paysage
Entretien par éco-pâturage

STECAL « Ecotat »



Extrait de l'OAP thématique « transitions ».

Par ailleurs, il y a une erreur dans le cahier communal concernant ce STECAL (localisation inexacte).

Considérant tous les enjeux du SCoT pour ce site, un avis défavorable est exprimé pour ce STECAL.

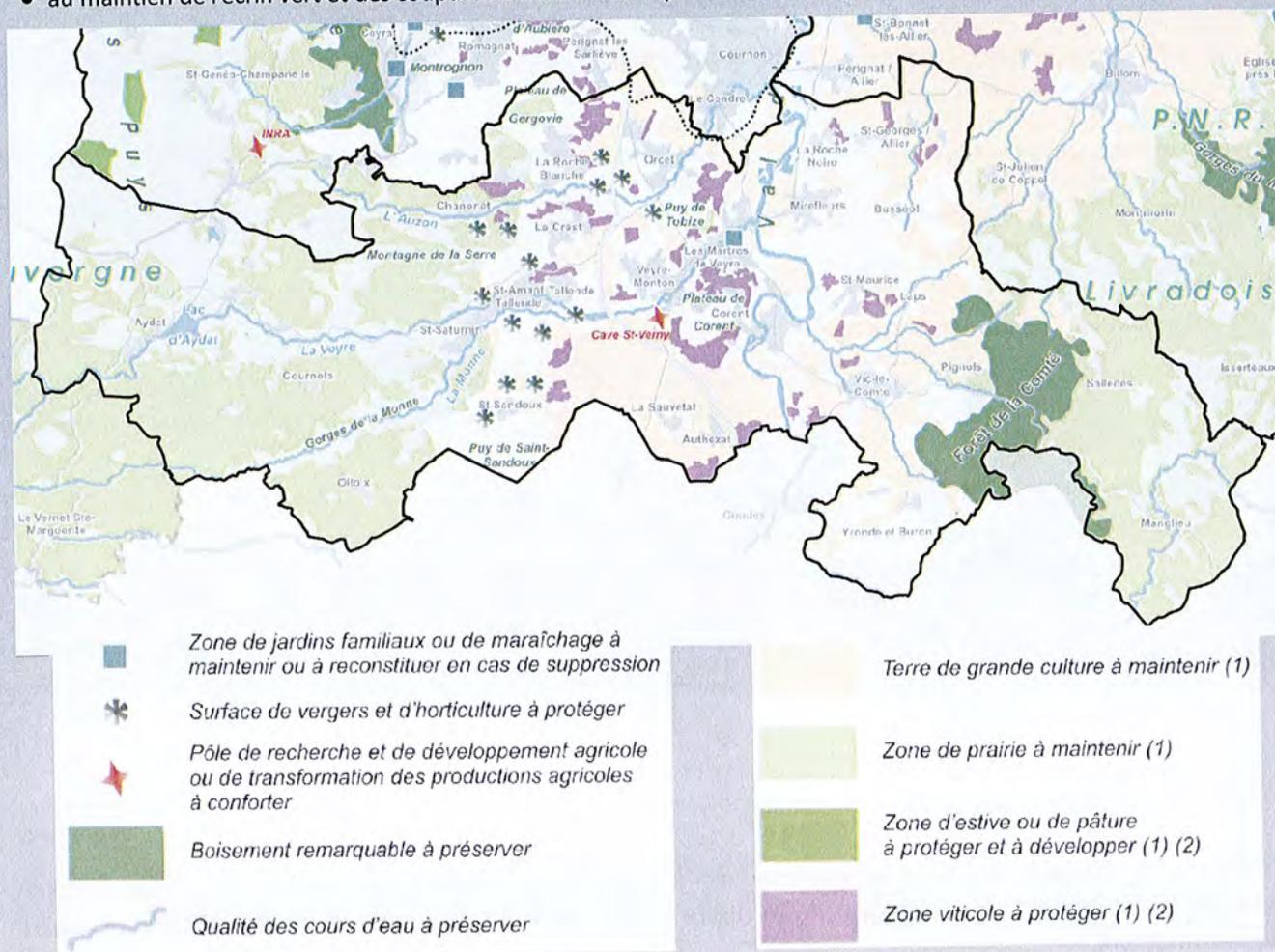
Protection des terres agricoles

Les objectifs du SCoT

L'agriculture est un secteur important pour le territoire du Grand Clermont qui gère le milieu naturel et le patrimoine local sur 55 % du territoire et assure le lien ville/campagne en répondant à une demande grandissante des consommateurs de bénéficier de produits locaux de qualité.

Conscients que l'agriculture se trouve en concurrence directe avec la nécessité de construire du logement et de développer des zones d'activités, le DOG protège les terres agricoles, dans des conditions viables et pérennes car elles sont nécessaires :

- aux productions de la Limagne, dont les terres à forte valeur agronomique sont sources de valeur ajoutée dans le cadre de filières agroalimentaires structurées et ancrées sur le territoire ;
- à la diversification de la production agricole avec le développement de filières courtes ou locales telles que le maraîchage, la viticulture, l'arboriculture, l'élevage avec le maintien des prairies...
- au maintien de l'écrin vert et des coupures d'urbanisation qui bordent ou traversent le cœur métropolitain.



Niveau 1 de protection des terres agricoles :

- Créer ou développer des zones maraîchères, protéger les zones viticoles, protéger et développer les zones d'estives ou de pâture

Parmi les secteurs agricoles, certaines filières sont particulièrement fragilisées par la pression urbaine.

Le maintien de ces zones, voire leur développement, est stratégique afin d'améliorer l'auto-alimentation du Grand Clermont. C'est pourquoi, les espaces concernés font l'objet d'une localisation plus précise en vue de bénéficier d'une protection stricte.

Seules y sont autorisées les constructions et les installations techniques liées directement à l'exploitation agricole, à l'enseignement ou la recherche agricole, et aux modes de faire valoir de l'agriculture périurbaine.

Niveau 2 de protection des terres agricoles :

- **Maintenir des terres de grande culture**

Plaine agricole riche et très productive, la Limagne est réputée pour ses terres agricoles. La fertilité naturelle de ces terres et les équipements d'irrigation permettent d'atteindre des rendements importants. Pour autant, ces terres sont soumises à de très fortes pressions foncières. Afin de conserver les meilleures terres, seule y est autorisée une urbanisation en continuité du tissu déjà urbanisé. Les PLU doivent justifier la localisation des projets d'urbanisation et/ou d'aménagement et définir les conditions de la prise en compte de l'activité agricole.

- **Maintenir des zones de prairie :**

Le Grand Clermont comprend de vastes espaces pastoraux dont l'exploitation maintiennent les milieux ouverts, favorisent la biodiversité des milieux écologiques et contribuent au maintien de races locales. Il s'agit de pérenniser une agriculture agropastorale économiquement viable dans la diversité des productions, milieux et paysages.

- **Préserver les boisements remarquables :**

Quelques grands massifs forestiers remarquables structurent le paysage du Grand Clermont. Il s'agit de boisements importants composés en grande partie de feuillus. Ces boisements sont à préserver et pourraient éventuellement être concernés par le développement de la filière bois énergie.

Pour ces espaces de niveau 2, le DOG protège ces terres agricoles et forestières dans leur globalité. Une urbanisation et/ou un aménagement de ces espaces (irrigation, cheminements...) sont toutefois autorisés à la condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre d'ensemble des exploitations agricoles. Les PLU doivent, par ailleurs, justifier la localisation des projets d'urbanisation et/ou d'aménagement et définir les conditions de la prise en compte de l'activité agricole ou forestière.

Niveau 3 de protection des terres agricoles :

- **Maintenir ou reconstituer des zones de jardins ou de maraîchage :**

Ces productions répondent à une demande économique et sociale qui tire parti de la proximité de l'agglomération, en particulier dans la logique de circuits courts. Le DOG retient pour orientation de maintenir les surfaces dédiées aux jardins familiaux ou au maraîchage soit en l'état, soit en reconstituant à proximité les emprises supprimées.

- **Protéger des zones de vergers et d'horticulture :**

L'arboriculture a aujourd'hui pratiquement disparu et ne subsiste que sur l'escarpement de faille et dans les vallées de l'Auzon et de la Veyre. Ces espaces sont de plus en plus gagnés par la friche ou sont concurrencés par les cultures de céréales. Or, l'avenir de l'arboriculture constitue un enjeu économique, paysager, voire culturel fort pour le Grand Clermont. Le DOG protège ces espaces et les PLU prescrivent des règles de prospect s'imposant aux constructions jouxtant des parcelles affectées à des plantations fruitières ou horticoles afin de favoriser le développement de ces filières.

Ce que dit le PADD

L'agriculture est abordée dans le PADD dans son axe 3 « Un positionnement économique à conforter » et son orientation 1 « promouvoir les ressources du territoire et les savoir-faire locaux dans une perspective de qualité et de rayonnement ».

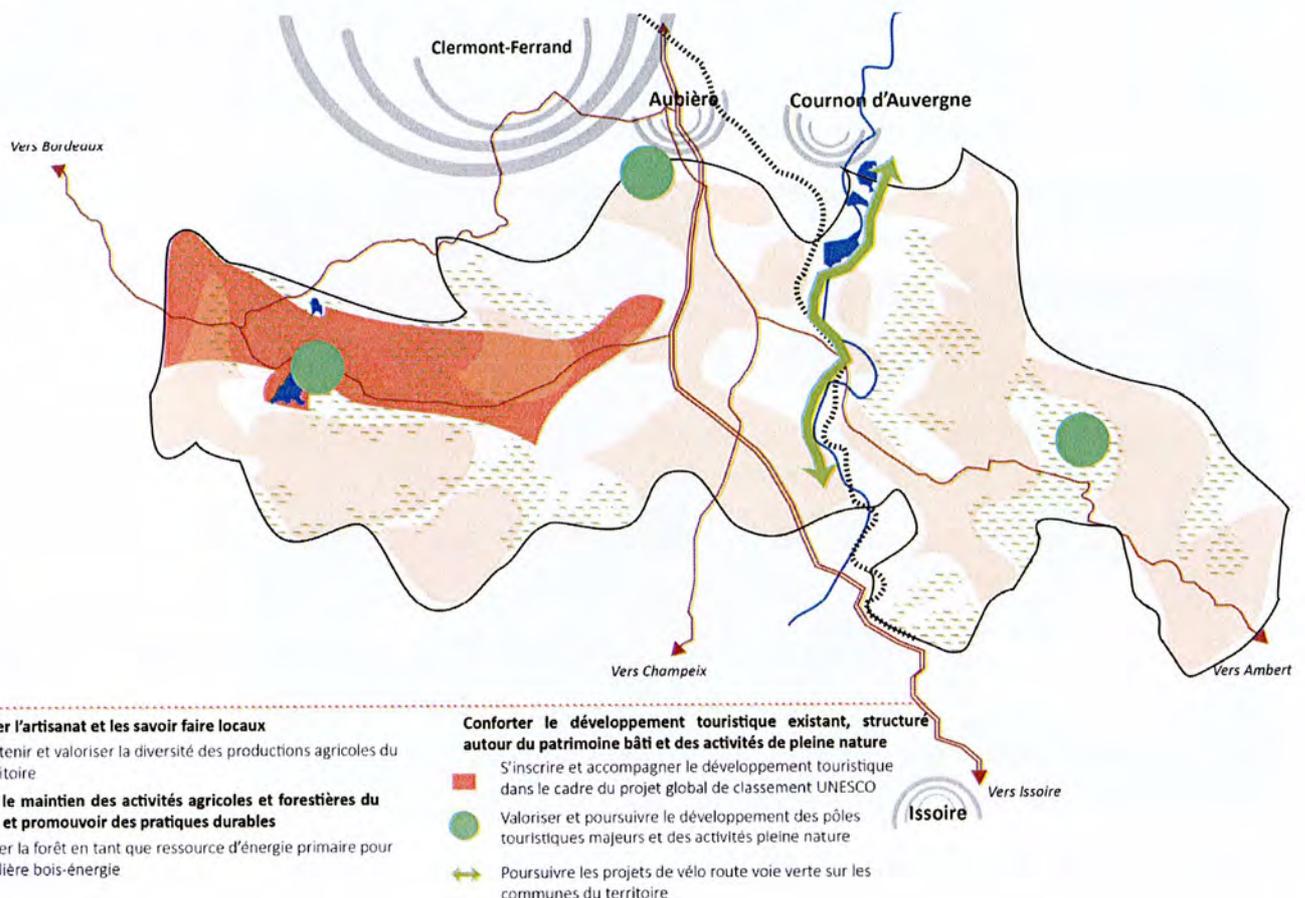
Le maintien de la diversité des activités agricoles et forestières du territoire

- Stopper la fragmentation par l'urbanisation des espaces agricoles et boisés qui jouent un rôle important dans la qualité paysagère, les continuités écologiques et l'économie agricole et forestière du territoire.
- Garantir le développement des exploitations agricoles et sylvicoles en préservant les accès et les espaces propices à leur implantation et fonctionnement.
- Limiter les conflits d'usage et les nuisances entre zones agricoles et forestières d'un côté et urbanisation de l'autre.
- Accompagner la gestion des milieux forestiers sur les boisements privés,

- Soutenir les pratiques agricoles exemplaires et les démarches volontaires engagées notamment au sein et aux abords des sites sensibles.
- Favoriser la reconquête agricole des coteaux enfrichés pour la production locale et pour des motifs paysagers et de mise en valeur.
- S'insérer dans la dynamique du Projet Alimentaire Territorial du Grand Clermont
- Engager un diagnostic foncier agricole pour permettre la reprise, la transmission et l'évolution des exploitations.

Développer les circuits courts en soutenant les initiatives locales et valoriser l'économie circulaire

- Soutenir et valoriser la diversité des productions agricoles du territoire qui représente le deuxième domaine d'activités le plus porteur sur le territoire
- Développer les marchés de producteurs du territoire et favoriser la création d'espaces de vente directe regroupant producteurs et artisans locaux
- Favoriser le lien entre restauration, restauration collective et producteurs



Analyse

La zone A

Le règlement de la zone Agricole comprend 4 secteurs :

- A (espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique),
- Ac (exploitations agricoles),
- Aa (autres activités isolées),
- Ar (reconquête agricole).

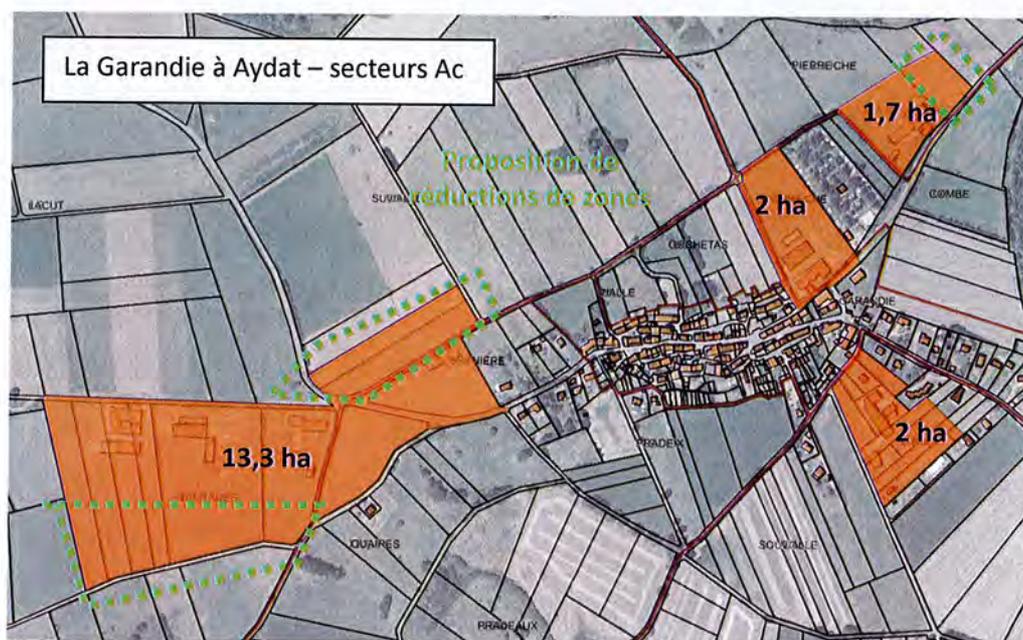
Le secteur A autorise les constructions nécessaires à l'activité agricole dans la limite de 100 m² d'emprise au sol. Les serres et tunnels ne sont pas autorisés. La réhabilitation et l'extension des habitations sont autorisées sous conditions, ainsi que le changement de destination : il est notamment possible sous conditions de réaliser un hôtel. Les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au règlement graphique.

Le règlement autorise également les constructions nécessaires aux projets d'agrivoltaïsme. Les zones A étant très étendues, il peut y avoir un risque de multiplication des projets, et/ou de projets de grandes surfaces.

Le secteur Ac est destiné aux exploitations agricoles. Les constructions nécessaires à cette activité sont autorisées sans conditions. Les nouvelles habitations ainsi que les réhabilitations et extensions sont autorisées sous conditions. Dans ce secteur, les méthaniseurs sont autorisés à condition d'être localisés à moins de 50m d'un bâtiment d'exploitation agricole.

Le PLUi compte 187 secteurs Ac sur son territoire, avec parfois des grandes superficies. Bien que nécessaire à l'activité agricole, la construction de bâtiments sur certains secteurs peut porter préjudice au paysage, à la biodiversité voire aux terres agricoles elles-mêmes.

Ainsi, il convient de faire attention à la superficie de ces secteurs Ac. Certains secteurs à Aydat notamment semblent disproportionnés, ils participent à l'étalement urbain et ils se trouvent en « zone de prairie à maintenir » au SCoT. De plus, le hameau de la Garandie est particulièrement visible depuis la RD5. Une multiplication des constructions à cet endroit nuirait particulièrement au paysage.



On retrouve la même problématique de grands secteurs Ac sur les communes d'Olloix, de Chanonat mais aussi sur les communes de Sallèdes et Manglieu. Pour les communes du Val d'Allier, on constate également beaucoup de zones agricoles constructibles sur les « terres de grandes cultures à maintenir » au SCoT.

Le document « justification des choix » n'explique pas comment ont été réalisées ces zones Ac et si une concertation s'est tenue avec les agriculteurs. Il en ressort l'impression que la plupart des zones Ac sont surdimensionnées, sans connaissance de la nécessité de l'implantation d'un bâtiment à ces endroits et sans prise en compte des enjeux paysagers qui peuvent être parfois très importants.

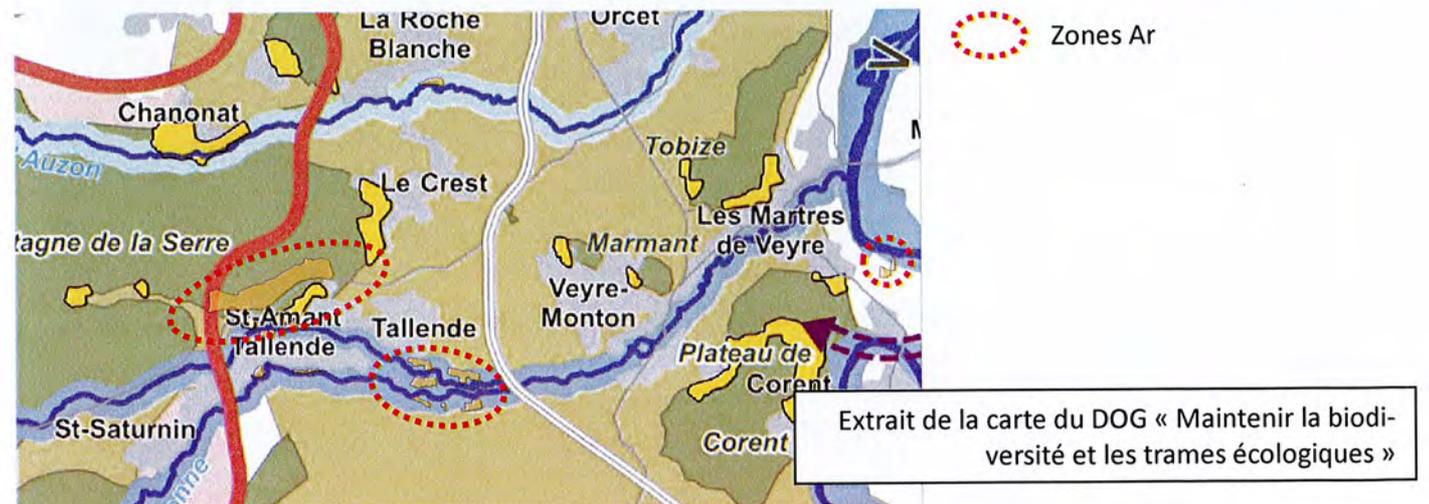
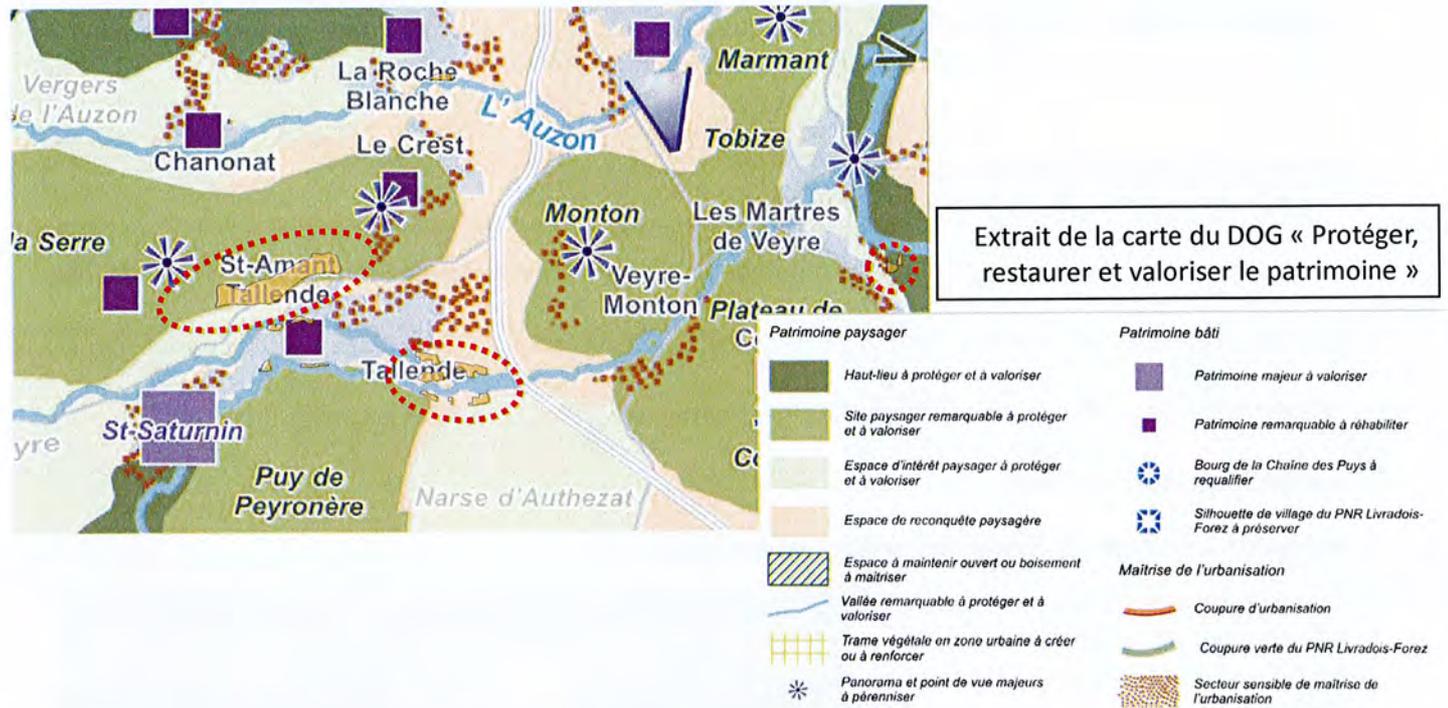
Avis réservé du SCoT sur ce point : En secteurs à enjeux, les zones Ac doivent être établies au plus juste par rapport aux constructions existantes ou aux besoins avérés, afin de protéger les terres agricoles.

Le secteur Aa identifie les activités isolées, non agricoles. Chaque secteur fait l'objet d'un STECAL.

Ar : zone de reconquête agricole pour l'agriculture de proximité. Ce secteur concerne essentiellement des terrains situés à Saint-Amant-Tallende et Tallende et notamment les coteaux sud de la Montagne de la Serre. Il comprend également quelques terrains à Chanonat, la Roche-Blanche, les Martres de Veyre et la Sauvetat.

Les nouvelles habitations sont interdites dans ce secteur. Les constructions agricoles sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et les serres et tunnels dans la limite de 2 000 m².

Sur les coteaux de la Montagne de la Serre, il convient de faire attention à l'impact paysager que peut avoir les serres et tunnels dans un secteur sensible au SCoT en termes de patrimoine et de biodiversité, notamment sur les terrains qui devraient être classés.



La zone N

Le règlement de la zone N est composé de 6 secteurs :

- N : zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt,
- Nc : zone dédiée à l'exploitation de carrière,

- 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,
- Nh : zone destinée à l'accueil des gens du voyage
- Nj : zone de jardins
- NI : zone de sports et de loisirs déclinée en deux secteurs NI-1 et NI-2

Les zones NI et Nh font l'objet de STECAL précisant les projets et leur constructibilité éventuelle (notamment pour les sites ayant comme vocation l'accueil des gens du voyage). Sinon, dans l'ensemble des secteurs de la zone N, les nouvelles habitations sont interdites de même que les exploitations agricoles. Mise à part l'adaptation des constructions existantes dans la zone, la constructibilité est donc limitée.

Concernant les terres agricoles de niveau 1

Ces surfaces sont protégées strictement par le SCoT.

Il n'y a pas de zones d'estives et de pâturage repérées au SCoT sur le territoire de Mond'Arverne Communauté.

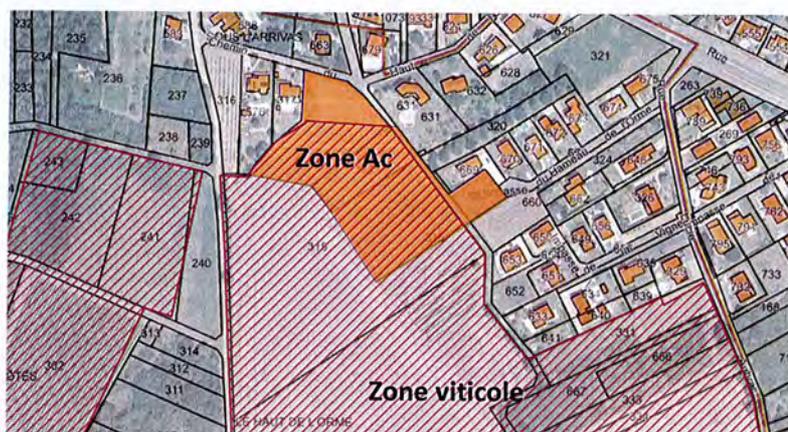
Les zones viticoles sont classées en grande partie en zone agricole et dans une moindre mesure en zone naturelle.

Cependant, il existe quelques **zones de conflits** entre cette protection au SCoT et le zonage du PLUi :

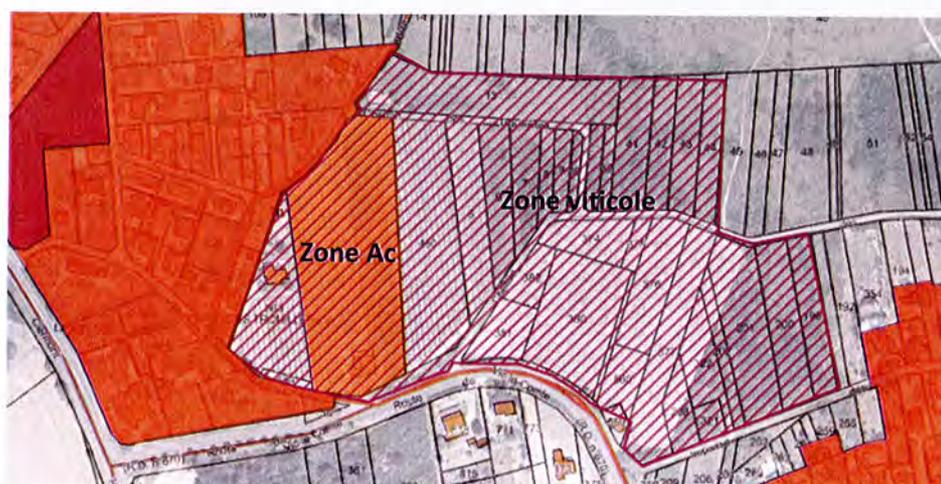
Conflits zone viticole / PLUi

Les Martres de Veyre (pôle de vie au SCoT et au PLUi)

Chemin du haut de l'Orme : une zone agricole constructible doit être réduite pour préserver les terrains en zone viticole :

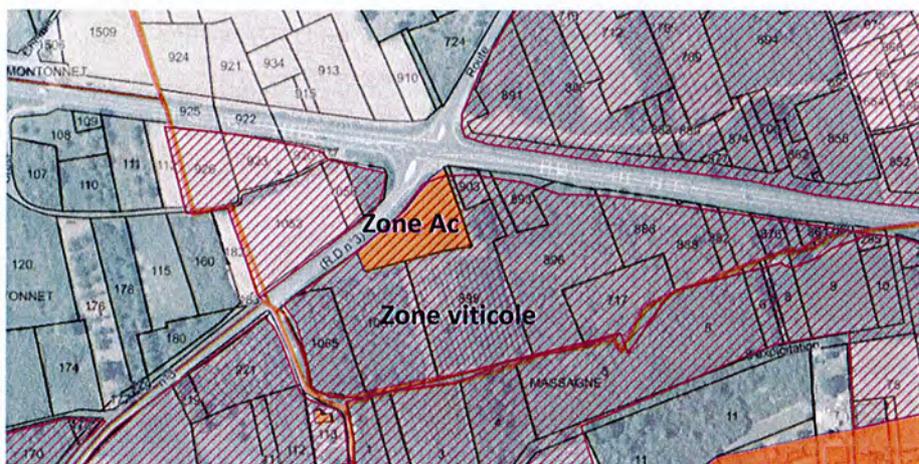


Rue de Tobize : la zone agricole constructible (en partie déjà construite) doit être réduite au maximum pour préserver la zone viticole :



Tallende (pôle de vie au SCoT et au PLUi)

RD 3 – Zone agricole constructible à supprimer.



Concernant les terres agricoles de niveau 2

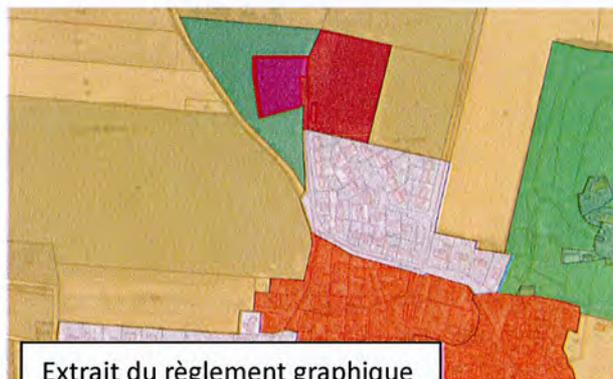
Zones de grandes cultures à maintenir :

Saint-Georges-Sur-Allier (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)

OAP « le Stade »

Cette zone à urbaniser se trouve en extérieur au nord du village de Lignat, en extension urbaine sur un terrain cultivé (RPG 2023) en « terres de grandes cultures à maintenir » au SCoT. Il est également en « secteur sensible de l'urbanisation ».

Le site se trouve en effet en continuité d'une zone Us où la constructibilité est limitée en raison de l'étalement urbain. Son positionnement pose donc de réelles questions, d'autant plus que le projet pourrait être réalisé dans le cœur du village où plusieurs dents creuses peuvent être identifiées.



Extrait du règlement graphique



Extrait de la carte du DOG « Assurer les emplois agri-alimentaires de demain »

Terre de grande culture à maintenir (1)

Zone de prairie à maintenir (1)

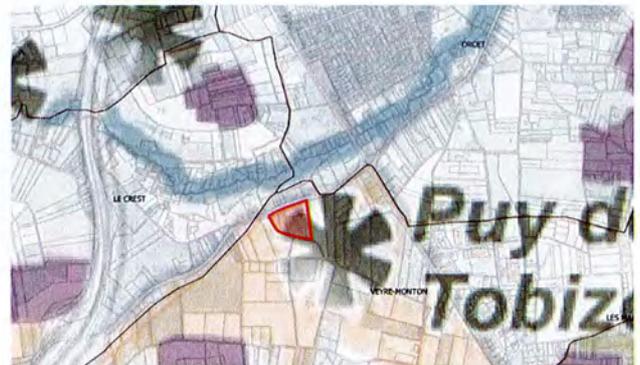
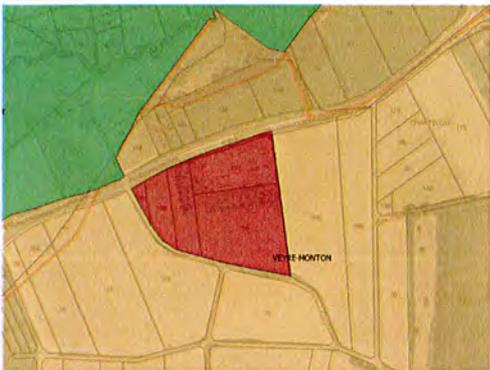
Zone d'estive ou de pâture à protéger et à développer (1) (2)

Zone viticole à protéger (1) (2)

Veyre-Monton

Zone Ue de 2,3 ha. Les terrains non aménagés sont cultivés (RPG 2023).

Il s'agit de la déchetterie de Veyre Monton. A moins d'avoir réellement un projet d'extension pour ce site, la zone Ue pourrait être réduite afin de préserver les terrains agricoles classés « terre de grande culture à maintenir » au SCoT et en « cœur de nature d'intérêt écologique à prendre en compte ».



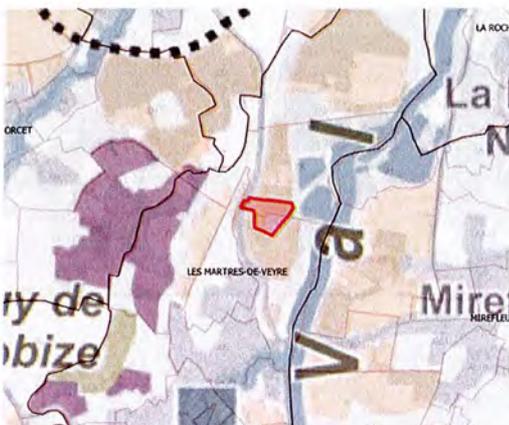
Extrait de la carte du DOG « Assurer les emplois agri-alimentaires de demain »



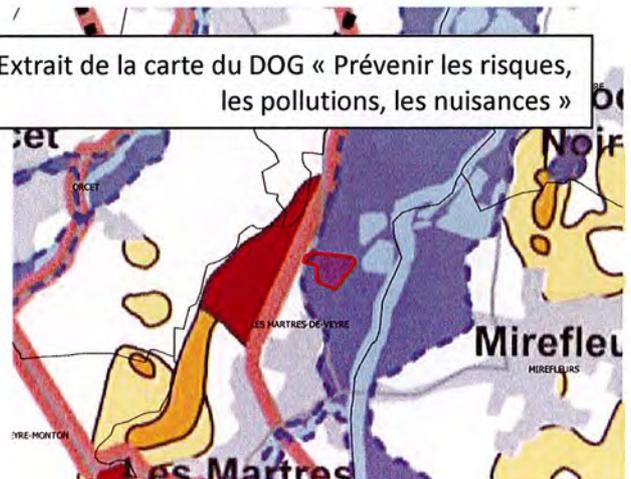
Extrait de la carte du DOG « Maintenir la biodiversité et les trames écologiques »

Les Martres de Veyre

Le site de la station d'épuration est classé en Ue (superficie de 7,8 ha). Une partie des terrains sont déclarés agricoles (RPG 2023). Un projet d'extension est prévu mais est-il nécessaire de classer une aussi grande superficie en Ue ? Les terrains sont identifiés « terre de grande culture à maintenir » et en « vulnérabilité aux inondations » au SCoT.



Extrait de la carte du DOG « Assurer les emplois agri-alimentaires de demain »



Extrait de la carte du DOG « Prévenir les risques, les pollutions, les nuisances »

Concernant les terres agricoles de niveau 2

Les terres de grandes cultures, zones de prairies et boisements remarquables sont classés en A ou en N au PLU et bénéficient donc d'une certaine protection.

La seule réserve qui puisse être identifiée à ce sujet est la présence de nombreuses zone Ac, parfois de grandes superficies, en terres de grandes cultures ou zone de prairie (voir remarques faites ci-dessus à ce sujet dans le même chapitre).

Les zones Ac doivent être de taille raisonnable afin de permettre les constructions nécessaires à l'activité agricole sans porter préjudice aux terres agricoles.

Concernant les terres agricoles de niveau 3

La Zone Ar cible des terrains en reconquête agricole pour une agriculture de proximité (voir remarques à ce sujet ci-dessus dans le même chapitre).

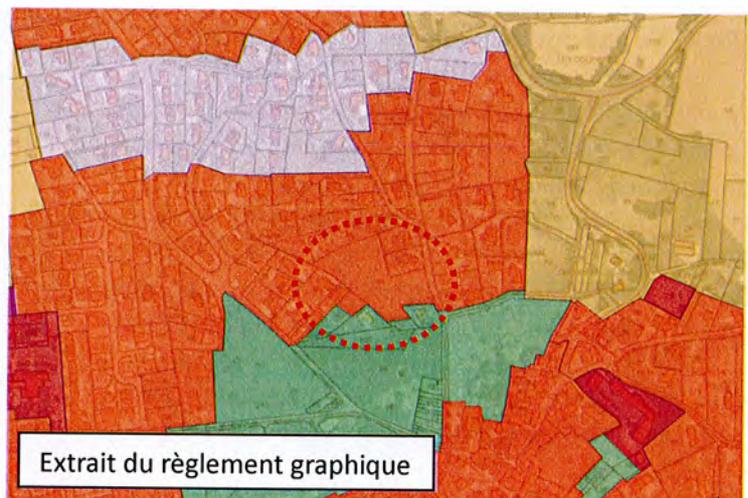
La zone Nj préserve certains jardins ou potagers mais il n'y a pas de repérage particulier concernant les vergers.

Consommation de terres agricoles

Certaines zones urbaines ou à urbaniser posent question par rapport à leur consommation de terres agricoles.

Mirefleurs (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)

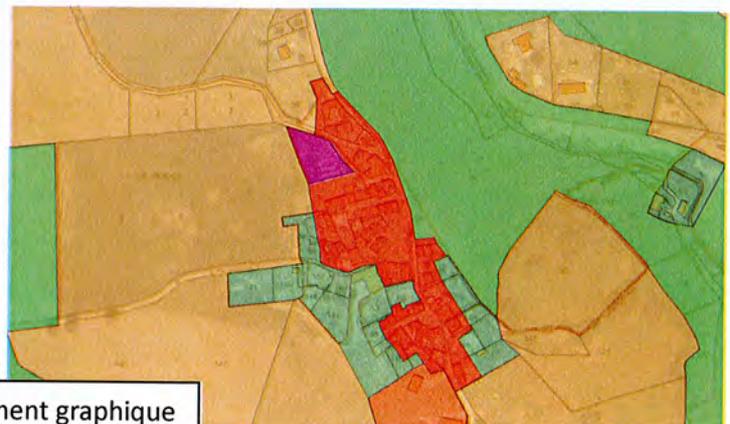
Au nord du centre-ville, un terrain en pente est classé en zone urbaine : il est déclaré « prairie de 6 ans et plus » (RPG 2023). Ce terrain de 5 700 m² mériterait d'être préservé de l'urbanisation. En effet, le site ne permet qu'un accès en impasse et les constructions dans la pente auraient un impact fort sur le paysage. A défaut, au vu de la taille du site, il devrait bénéficier d'une OAP.



Manglieu (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)

Zone à urbaniser au bourg de Champciaux, faisant l'objet d'une OAP.

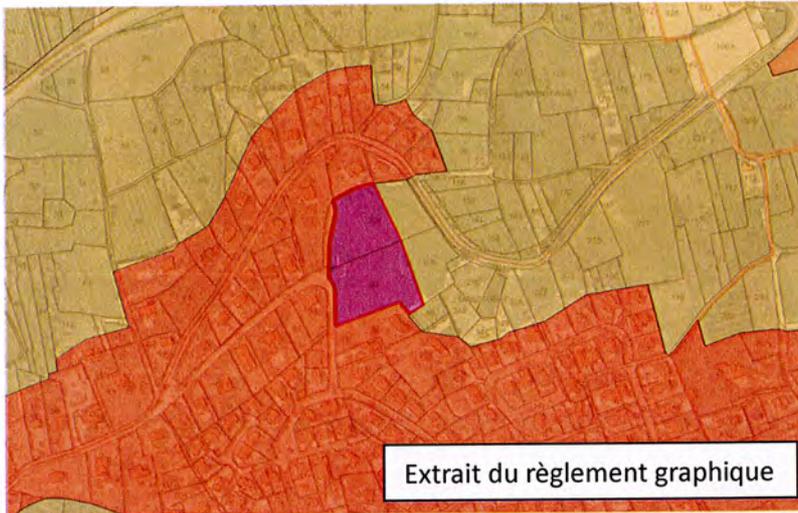
En partie sur un terrain cultivé (RPG 2023). Impact paysager fort en entrée de village sur un terrain en légère déclivité. Le hameau de Champciaux est un hameau de petite taille, isolé, bénéficiant d'une vue intéressante. Sa silhouette de bourg, ainsi que le terrain cultivé nécessite de le préserver de toute extension.



Saint-Amant-Tallende (pôle de vie au SCoT et au PLUi)

Zone à urbaniser « les meuniers », faisant l'objet d'une OAP.

Le site est déclaré « prairie de 6 ans ou plus » (RPG 2023) et participe à l'étalement urbain. Un projet sur ce terrain, en coteau, aurait un impact paysager fort sur cette entrée de ville bien que l'OAP édicte des préconisations en termes paysagers.

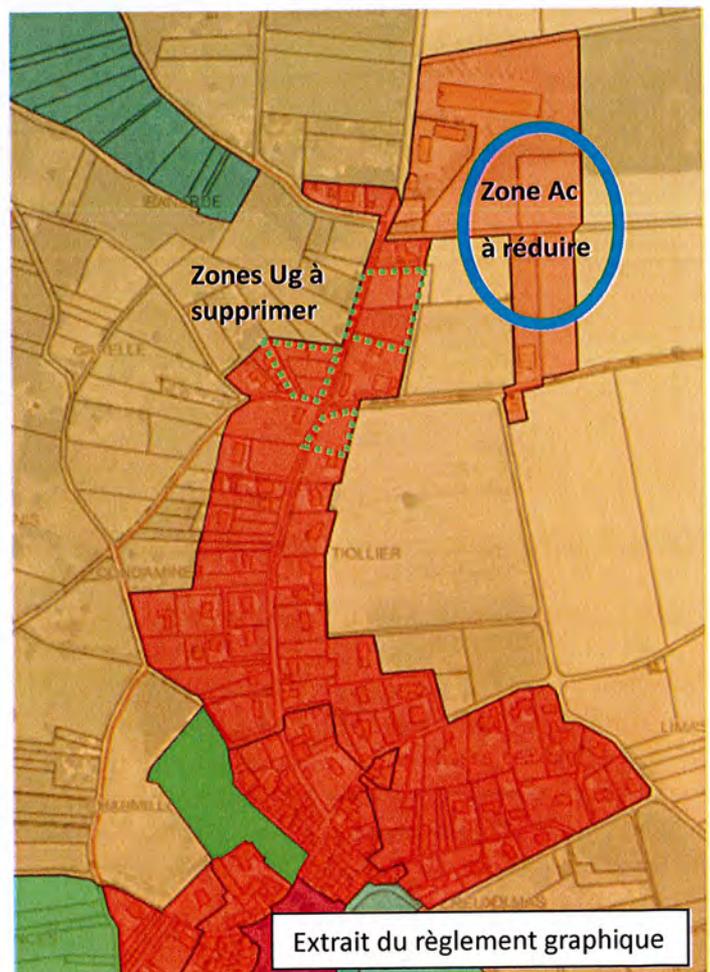


Vic-le-Comte (pôle de vie au SCoT et au PLUi)

Le village de Lachaux est isolé du centre de Vic-le-Comte et a connu un étalement urbain certain le long de la route le reliant à la départementale.

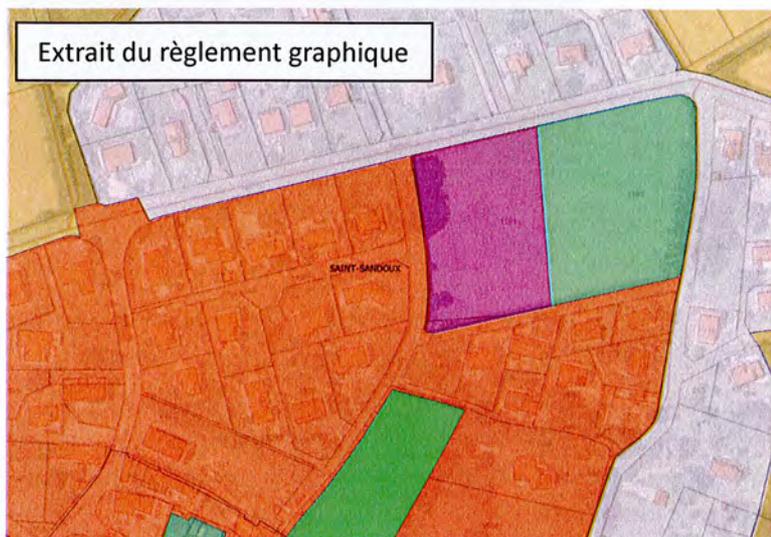
La zone Ug sur ce hameau apparaît trop importante car elle conforte l'étalement urbain au nord du village, sur des terrains cultivés (RPG 2023). La zone Ac adjacente apparaît également trop grande (superficie de 4,2 ha) : il conviendrait de garder une « coupure » d'urbanisation sur ce secteur pour conserver les terres de grandes cultures protégées au SCoT et un paysage agricole.

La zone Ac pourrait être réduite au strict nécessaire pour l'activités agricole.



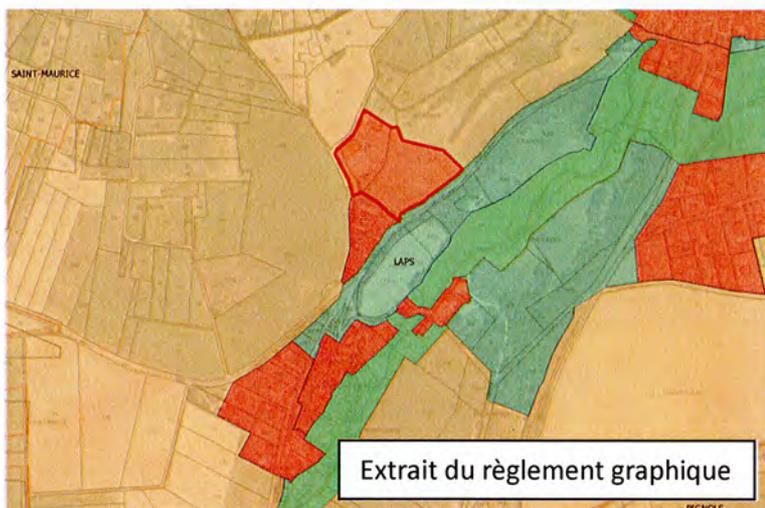
Saint-Sandoux (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)

La zone à urbaniser de plus de 5 000 m² et faisant l'objet d'une OAP (allée notre Dame des Prés) est située sur une parcelle cultivée (RPG 2023), qu'elle prévoit d'urbaniser en partie. La partie agricole restante sera résiduelle et donc difficile à exploiter. Il apparaît indispensable de questionner la vocation de cette zone, d'autant plus qu'il existe de nombreuses dents creuses dans la commune et que cette zone à urbaniser semble difficile à maintenir à côté d'une zone Us « sensible à l'étalement urbain » dans laquelle les nouvelles habitations ne sont pas permises. Il serait souhaitable de densifier les quartiers déjà bâtis et de préserver ce terrain de l'urbanisation.



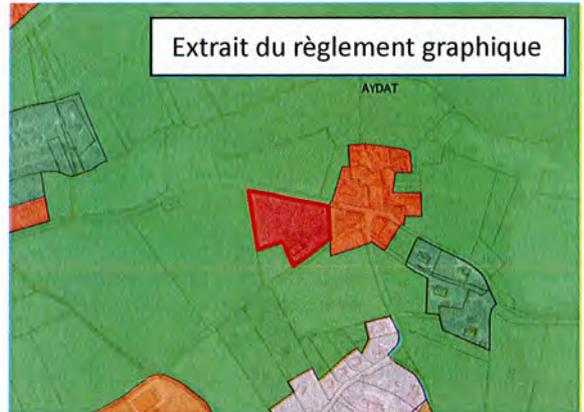
Laps (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)

Au lieu-dit « les Marandes », une zone Ac en entrée de village apparaît trop grande (1,5 ha). Elle se situe de plus à proximité du château de Montfleury. Il convient de faire particulièrement attention à l'intégration paysagère d'une potentielle construction sur ce terrain agricole en pente, situé en zone sensible en termes touristique au SCoT (espace paysager à valoriser) et en zone de risque (présomption d'instabilité faible ou mal connue).



Aydat (comme périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)

La zone UE sur le village de Poudure présente une superficie de plus de 5 000 m² dédiée au développement d'équipements publics. Il s'agit d'une zone urbaine, en extension, venant consommer un espace agricole (prairie de 6 ans et plus - RPG 2023). La vocation de ce foncier, qui cumule également plusieurs enjeux au SCoT (tourisme, patrimoine, biodiversité) doit être réinterrogée.



Avis concernant les changements de destination en hôtel

Le projet de PLUi cible des constructions en zone A ou N qui peuvent changer de destination et devenir des hôtels. La réalisation d'hôtel dans des zones relativement isolées, en dehors des villes ou centre-bourg peut poser question d'un point de vue paysager et nécessiterait potentiellement des investissements en termes de réseaux et d'accès. Y'a-t-il un projet avancé derrière ces bâtiments identifiés ?

Environnement

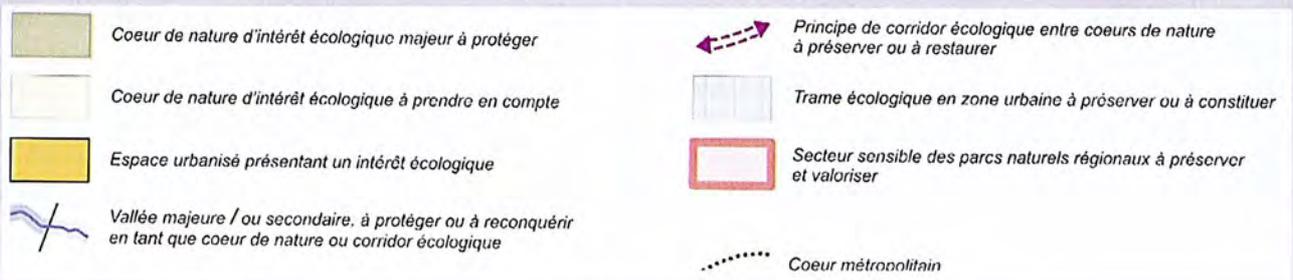
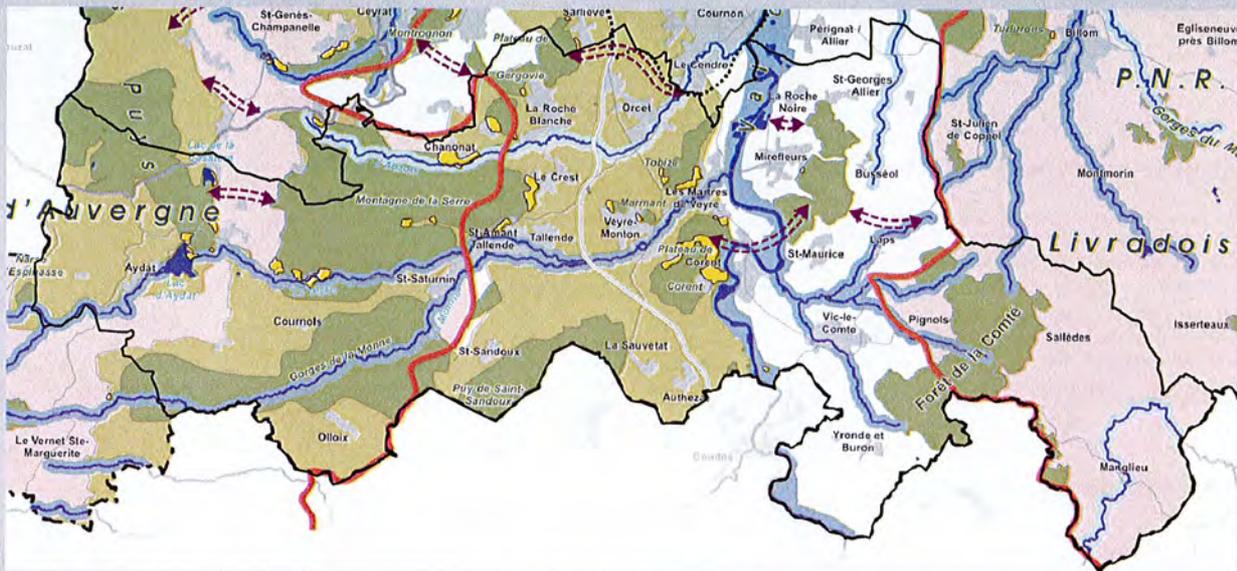
Les objectifs du SCoT

Le DOG vise une recherche d'un aménagement économe de l'espace en préservant la biodiversité et les écosystèmes notamment au travers la protection de leurs fonctionnalités (protection des milieux, maintien des déplacements des espèces). La stratégie retenue passe par la reconnaissance, la gestion et la préservation (voire la restauration) des milieux naturels sur le long terme. Elle doit notamment encadrer et limiter l'urbanisation et l'artificialisation des espaces naturels et des cours d'eau susceptibles de modifier et d'altérer les écosystèmes. Elle doit également assurer le maintien voire l'introduction d'éléments de biodiversité sur tout le territoire.

La préservation des écosystèmes passe par une gestion globale à l'échelle du territoire. Le DOG identifie donc l'ensemble des espaces susceptibles de jouer un rôle dans la protection et la restauration des sites naturels majeurs et de leur connexion :

- Les **cœurs de nature d'intérêt écologique majeur** dont la fonctionnalité écologique est particulièrement importante à l'échelle du Grand Clermont (réservoirs de biodiversité) et qui bénéficient à ce titre de mesures de protection réglementaire ou contractuelle, nationale ou communautaire.
Au sein de ces cœurs de natures, des **espaces urbanisés présentent un intérêt écologique majeur**. Leur développement doit intégrer la prise en compte des fonctions écologiques qui ont justifiées son classement.
- Les **cœurs de nature d'intérêt écologique à prendre en compte** qui participent à la variété de la biodiversité et présentent un intérêt patrimonial au regard de l'équilibre d'ensemble qu'ils apportent.
- La **préservation ou la restauration des corridors écologiques entre les cœurs de nature** qui apparaissent les plus sensibles et/ou les plus fragiles. Le DOG fixe pour orientations de préserver, voire de restaurer ou de créer la fonctionnalité de ces espaces pour leur intérêt au regard de la communication biologique indispensable à la stabilité des espèces.
- La **protection des vallées majeures ou secondaires**, à la fois cœurs de nature du territoire, corridors écologiques

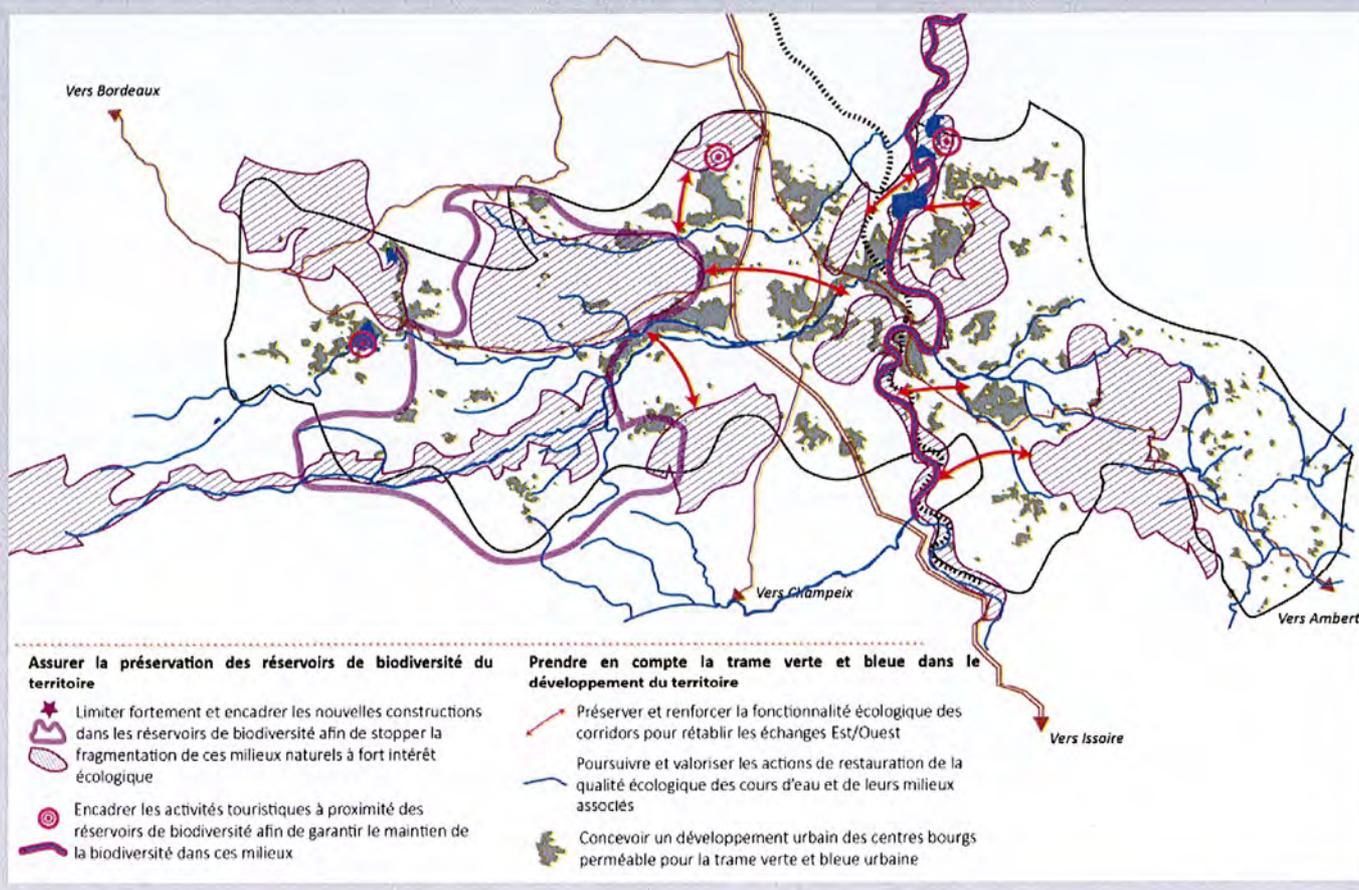
Le DOG identifie les **périmètres des deux PNR** comme des sites écologiquement sensibles à préserver et à valoriser. Il s'agit d'une échelle pertinente pour étudier les relations entre les processus écologiques et l'organisation spatiale et temporelle de l'environnement.



Ce que dit le PADD

L'axe 4 du PADD traduit la volonté politique de Mond'arverne Communauté de renforcer la fonctionnalité écologique du territoire :

- en assurant la préservation des réservoirs de biodiversité du territoire :
 - en améliorant le recensement des espaces naturels les plus sensibles,
 - en assurant la fonctionnalité et l'alimentation des zones humides au regard des projets d'urbanisation,
 - en limitant et encadrant les constructions nouvelles dans les réservoirs de biodiversité,
 - en encadrant les activités touristiques sur les sites à forte fréquentation, à proximité des réservoirs de biodiversité, notamment dans les forêts, le lac, le val d'Allier, le plateau de Gergovie et l'Ecopôle.
- Prendre en compte la trame verte et bleue dans le développement du territoire en préservant la fonctionnalité écologique des corridors, en poursuivant les actions de restauration de la qualité écologique des cours d'eau
- En renforçant le réseau bocager
- En améliorant la perméabilité le long des infrastructures



Ce qui ressort du projet de PLUi

Le projet de PLUi vise à se mettre en conformité avec la loi Climat et Résilience en visant une consommation de 143 ha d'ENAF (objectif du PADD). En réalité, en appliquant les règles du PLUi, ce sont 158 ha d'ENAF qui pourraient être consommés.

Les réservoirs de biodiversité sont pris en compte dans le plan de zonage avec un zonage des terrains en A ou N, limitant les possibilités de constructions. Le règlement graphique n'autorise pas un fort développement dans ces secteurs (pas de zone à urbaniser). Cependant, comme vu au chapitre précédent, certains secteurs classés en Ac ou certains STECAL interrogent de par leur taille et/ou les possibilités de construction ou d'aménagement permises.

Un travail intéressant sur la trame verte et bleue (OAP thématique) a été réalisé permettant de dégager des sous-trames (forestière, milieux ouverts, aquatique et humide), pour lesquelles des orientations particulières sont édictées.

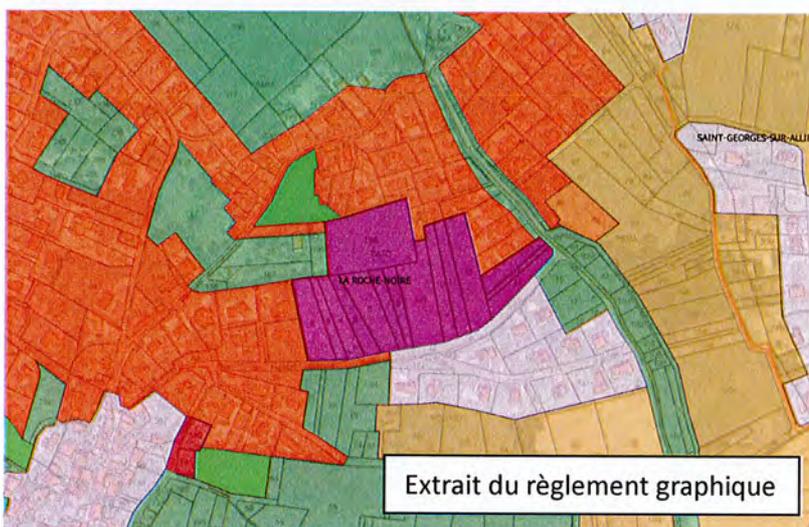
Enfin, un repérage sérieux d'éléments particuliers a été opéré au règlement graphique tels que les haies, les pelouses sèches, les zones humides, le patrimoine végétal et paysagé, les bois et bosquets, en plus des Espaces Boisés Classés (EBC). Bien que ces éléments soient majoritairement présents en zone N et A on en trouve également un peu en zone urbaine, ce qui peut participer à la conservation d'une trame végétale en milieu construit.

Certaines dispositions du règlement écrit sont favorables à la biodiversité en milieu urbain tel que la mise en place d'un coefficient de plein terre ou l'interdiction de réaliser des éléments maçonnés en limites de terres naturelles, forestières ou agricoles... Il n'a pas été mis en place de coefficient de biotope par surface.

Analyse de certains secteurs au regard du SCoT

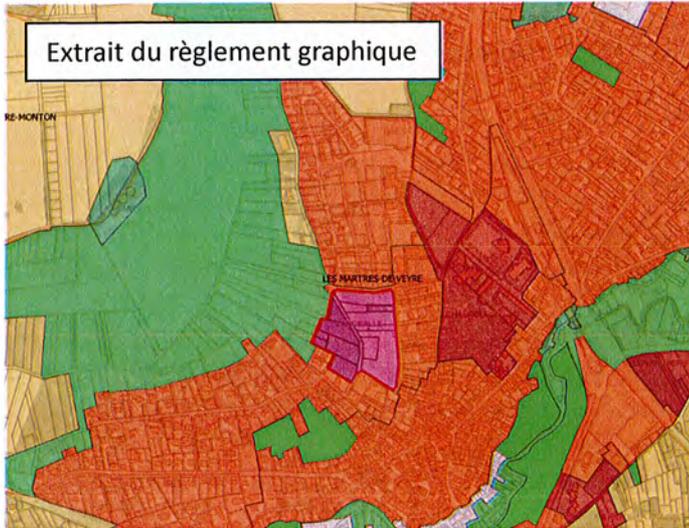
La Roche Noire (commune périurbaine au SCoT et commune rurale au PLUi)

L'urbanisation de cette zone de 2,4 ha, au nord-est du centre ancien, provoquera la destruction d'une surface de prairie, d'une zone de jachère, de milieux ouverts ainsi que de milieux boisés. Une partie du site est incluse dans un corridor de la TVB. Cependant, l'OAP prévoit la conservation d'une partie de la haie champêtre présente sur le bord sud de la zone. Par ailleurs, la connectivité de la zone avec les réservoirs de biodiversité du territoire apparaît déjà fragmentée au regard de son urbanisation existante.



Les Martres de Veyre (pôle de vie au SCoT et au PLUi)

L'OAP « Largealle » de 2,5 ha concerne en partie des terrains cultivés (RPG 2023). Le secteur est inclus dans un « espace sensible urbanisé présentant un intérêt écologique » au SCoT. Son urbanisation doit donc conserver la trame végétale en place et porter une grande attention aux espaces extérieurs.



Extrait de la carte du DOG « Maintenir la biodiversité et les trames écologiques »

Paysage et patrimoine

Les objectifs du SCOT : concernant le patrimoine paysager du territoire

Le Grand Clermont est marqué principalement par un environnement écologique et paysager exceptionnel et varié et par la présence de deux parcs naturels régionaux. Depuis la Chaîne des Puys jusqu'aux Contreforts du Livradois, en passant par le Val d'Allier et le chapelet des coteaux insérés dans le cœur métropolitain, ces espaces confèrent au territoire une identité de « métropole nature ».

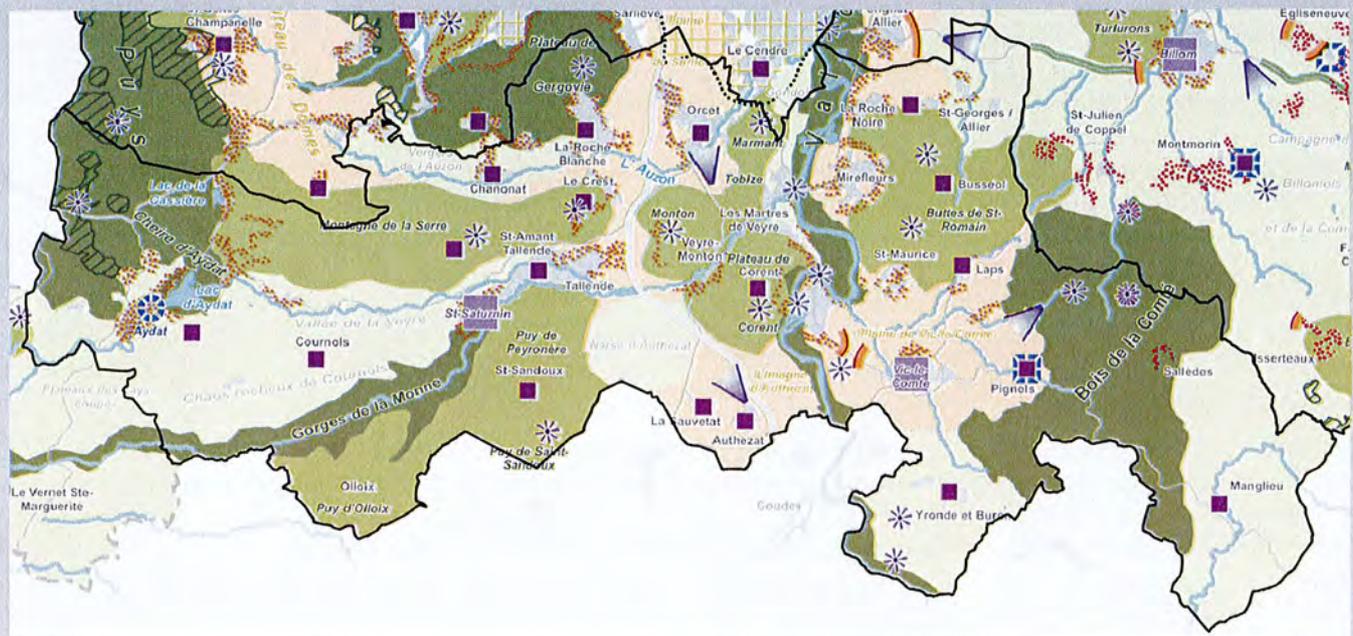
Les Hauts Lieux correspondent aux espaces emblématiques de la Chaîne des Puys (espace central et escarpement de faille), de Gergovie et du Val d'Allier, ainsi qu'aux gorges de la Monne et la forêt de la Comté. Ces hauts lieux, sont vecteurs d'image et de rayonnement du territoire.

Les sites paysagers remarquables correspondent aux reliefs d'agglomération, buttes et plateaux promontoires qui composent l'écrin paysager du cœur métropolitain, ainsi qu'à certains sites identifiés comme remarquables au sein des PNR.

Les espaces d'intérêt paysager correspondent aux territoires des deux parcs naturels régionaux ainsi qu'à des secteurs paysagers au sein du cœur métropolitain ou des terres agricoles de Limagne ou le long des vallées. Ces trois types d'espaces doivent être protégés. Le développement des activités touristiques et récréatives peut cependant justifier leur valorisation.

Les vallées majeures ou secondaires doivent être protégées et valorisées comme espaces remarquables. Elles sont constituées du Val d'Allier et de ses affluents. Ce domaine de l'eau, souvent peu lisible dans le paysage constitue pourtant un espace de respiration.

La reconquête paysagère de certains espaces situés aux abords des entrées d'agglomération et correspondant à la grande plaine de Limagne, la faille de Limagne, le plateau de Dômes, induit la réintroduction de motifs paysagers et de préserver les grandes perspectives paysagères.



Patrimoine paysager

- Haut-lieu à protéger et à valoriser
- Site paysager remarquable à protéger et à valoriser
- Espace d'intérêt paysager à protéger et à valoriser
- Espace de reconquête paysagère
- Espace à maintenir ouvert ou boisement à maîtriser

- Vallée remarquable à protéger et à valoriser
- Trame végétale en zone urbaine ou à renforcer
- Panorama et point de vue majeurs à pérenniser
- Grande perspective paysagère à préserver

Patrimoine bâti

- Patrimoine majeur à valoriser
- Patrimoine remarquable à réhabiliter
- Bourg de la Chaîne des Puys à requalifier
- Silhouette de village du PNR Livradois-Forez à préserver

Maîtrise de l'urbanisation

- Coupure d'urbanisation
- Coupure verte du PNR Livradois-Forez
- Secteur sensible de maîtrise de l'urbanisation
- Urbanisation diffuse ou linéaire à stopper

Les objectifs du SCoT : Concernant le patrimoine bâti

Le Grand Clermont dispose d'un patrimoine bâti remarquable. Ses centres anciens et ses richesses patrimoniales sont, cependant, insuffisamment valorisés.

Pour cela, le DOG identifie sur Mond'Arverne Communauté :

- un patrimoine archéologique, notamment en matière de vestiges gaulois et gallo-romains : plateau de Gergovie et ses sites environnants (Petit et Grand camps de César, Plateau de Corent et Gondole), la voie romaine...
- un patrimoine médiéval de qualité : le village de Saint-Saturnin, labellisé « plus beaux villages de France », la cité historique de Vic-le-Comte, les nombreux villages vigneron (Corent, Orcet, Veyre-Monton...), les forts villageois (La Sauvetat) ainsi que les édifices singuliers (châteaux, églises...) témoignent de l'importante richesse patrimoniale du territoire ;
- un patrimoine industriel qui constitue un véritable emblème du territoire proposant des exemples intéressants de patrimoine industriel comme la papèterie de la Banque de France ;

Concernant ces éléments de patrimoine, le DOG arrête pour orientations de protéger ces éléments bâtis, de protéger de manière absolue les entités archéologiques identifiées (dans la liste figurant en annexe du DOG), d'autoriser les constructions ou aménagements de nature à permettre leur découverte et leur valorisation touristique. Les PLU définissent les éléments patrimoniaux nécessitant une protection particulière, déterminent les mesures permettant la mise en valeur des espaces urbains environnants, définissent des zones de publicité restreinte permettant de limiter les impacts des enseignes aux abords des voies.

Les objectifs du SCoT : Concernant la maîtrise de l'urbanisation

Le maintien des coupures d'urbanisation

L'alternance entre espaces urbains et territoires plus ruraux semble essentielle à l'équilibre du territoire. Le DOG identifie et localise les coupures d'urbanisation d'intérêt situées au droit d'espaces naturels ou paysagers à protéger ou à valoriser.

Afin d'offrir des espaces de respiration permettant de renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques et d'éviter la constitution d'un continuum urbain, le DOG fixe pour orientations :

- de maintenir, de manière intangible, des coupures d'urbanisation,
- d'autoriser la seule réhabilitation et extension des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles liées à des activités agricoles dans la stricte mesure où elles sont intégrées à l'environnement,
- de respecter les coupures entre bourgs, hameaux et écarts dans les territoires périurbains.

La maîtrise des espaces de transition entre l'urbanisation et les espaces non bâtis

Une expansion urbaine, non maîtrisée, est susceptible d'altérer les paysages et l'identité des sites. L'urbanisation « tentaculaire » de certains secteurs du Grand Clermont, à partir de plusieurs noyaux villageois, peut ainsi conduire à la constitution progressive de vastes continuums urbains.

L'urbanisation linéaire défigure les silhouettes de bourg et éloigne les nouveaux habitants des centres. C'est pourquoi, le DOG vise à maîtriser l'évolution des fronts urbains sur l'ensemble des communes du Grand Clermont en tenant compte de structures paysagères identifiées, en justifiant la prise en compte des corridors écologiques, en fixant les orientations d'aménagement et de programmation, dans les « secteurs sensibles de maîtrise de l'urbanisation ».

Enfin, le DOG interdit la poursuite de l'urbanisation en extension du bourg dans les secteurs identifiés « urbanisation linéaire ou éparse à stopper » sur le territoire du PNR Livradois Forez.

Ce que dit le PADD

Les ambitions paysagères et patrimoniales se retrouvent dans différents axes du PADD :

- dans l'orientation 4 de l'axe 1, il s'agit d'éviter la poursuite d'une urbanisation linéaire notamment sur les communes du Val d'Allier, de préserver des coupures d'urbanisation, et d'améliorer la qualité des entrées de zones urbanisées ;

- la prise en compte des six entités paysagères marquant le territoire de Mond'Arverne Communauté dans les choix urbanistiques, ainsi que la valorisation des grands espaces remarquables et patrimoniaux et des points de vues ;
- dans l'axe 3, le PADD évoque l'arrêt de la fragmentation par l'urbanisation des paysages agricoles et boisés du territoire mais aussi la reconquête agricole des coteaux enfrichés pour la production locale et pour des motifs paysagers et de mise en valeur (puys du territoire, plateau de Gergovie, Montagne de la Serre) ;
- concernant les zones d'activités, il est prévu de définir une charte paysagère commune sur le territoire.

Ce qui en ressort dans le PLUi

La réduction des zones à urbaniser par rapport aux anciens PLU permet de sauvegarder des espaces paysagers et de conserver davantage de coupures d'urbanisation. La plupart des sites paysagers emblématiques (...) sont classés en zone N. L'urbanisation sur ces espaces est maîtrisée même si quelques secteurs pourraient être requestionnés.

La zone Us-2

La communauté de communes a connu un fort développement en étalement urbain sur certains secteurs, notamment le long de voies de circulation, générant une urbanisation sans connexion avec les centres anciens et une transition parfois abrupte entre ces constructions et les grands espaces naturels ou agricoles.

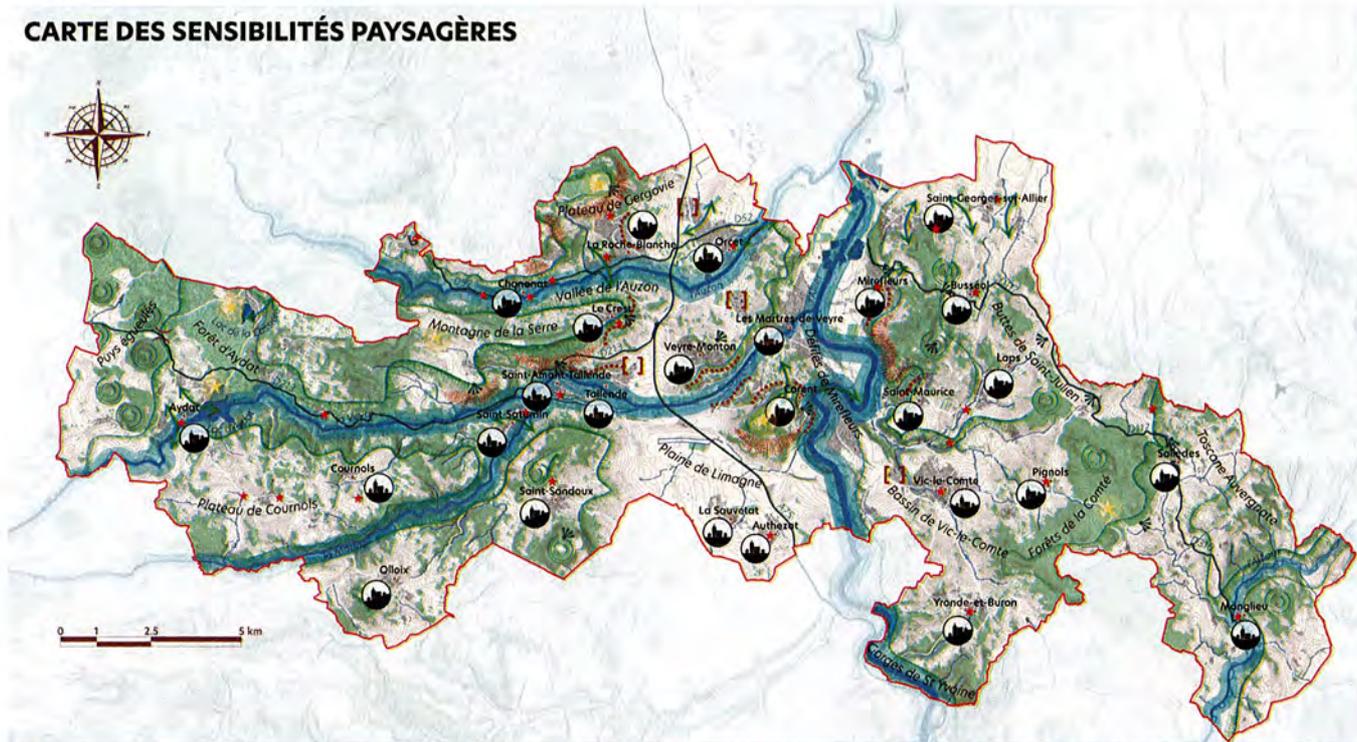
Une zone Us-2 (zone urbaine sensible à l'étalement urbain) a été créée afin d'identifier ces zones d'étalement urbain et de restreindre leur développement. Ainsi, en zone Us-2, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, seules les extensions et les annexes le sont. Cela permet de « resserrer » l'urbanisation sur les secteurs ciblés plus proches des centralités et en même temps de préserver certaines parcelles non bâties, afin de maintenir des continuités écologiques. Cette zone permet également de préserver le paysage en évitant une densification dans des secteurs impactants.

Sur certaines communes, la présence de zones Us-2 en même temps que des zones à urbaniser interroge. Faut-il réellement aménager et artificialiser un nouveau secteur si une densification est possible à un autre endroit dans la commune ? De plus, certaines communes ont également un potentiel en dent creuse important rendant non souhaitable l'urbanisation de nouvelles zones.

Le règlement écrit, dans son article 4 « caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » comprend des dispositions particulières en fonction de l'unité paysagère dans laquelle se situe le projet. Des règles spécifiques concernant l'implantation topographique des bâtiments, les murs de soutènement ou encore les façades sont adaptées à chaque unité paysagère.

L'OAP thématique « lisières » apporte un éclairage particulier sur les lisières (transition entre les espaces agro-naturels et la ville). Elle a pour but de présenter et d'indiquer des préconisations d'aménagements et de gestion en fonction des différentes typologies de lisières rencontrées : lisières végétales, lisières circulées, lisières construites et lisières topographiques.

CARTE DES SENSIBILITÉS PAYSAGÈRES



Extrait de l'OAP « transitions »

L'OAP thématique « transitions » aborde également la question du paysage en détaillant les familles de paysage rencontrées sur le territoire et en élaborant une carte des sensibilités paysagères. Des orientations d'aménagement sont ensuite détaillées par secteur et par sensibilité (coteaux urbanisés, entrées de ville...).

La protection des Hauts Lieux paysagers et des secteurs paysagers remarquables

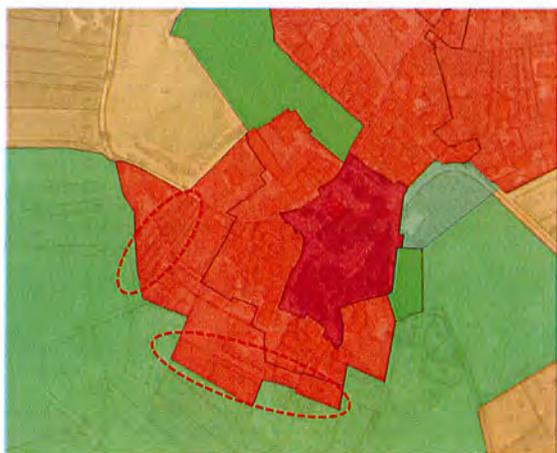
Certaines OAP ou secteurs en zone urbaine interrogent quant à l'impact de l'urbanisation sur les paysages.

Aux abords du Val d'Allier

Hameau de Vic-le-Comte

Le sud du hameau de Lachaux se situe en promontoire au-dessus des coteaux de l'Allier (haut-lieu à protéger et à valoriser au SCoT). La construction des dernières parcelles au sud, en zone Ug, risque d'engendrer des covisibilités et une urbanisation peu en lien avec le vieux village.

Afin de préserver le paysage, il conviendrait de classer les derniers terrains non construits en zone N ou Us.



Extrait de la carte du DOG « Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine »

Les Martres de Veyre

A l'Est de la commune, une zone Ue de plus de 10 ha se trouve en haut-lieu à protéger et à valoriser. Cette zone apparaît surdimensionnée et intègre des terres cultivées (RPG 2023) qui sont également des terres de grandes cultures à préserver au SCoT. Il convient de réduire ce secteur au strict-nécessaire en fonction des équipements existants, afin de préserver le paysage et les terres agricoles.

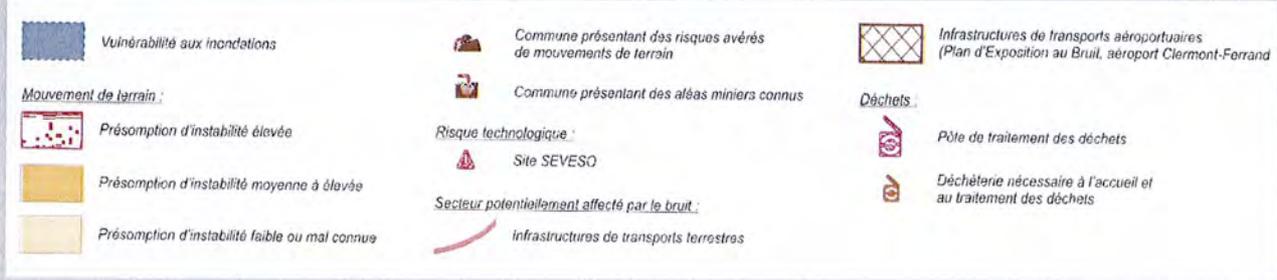
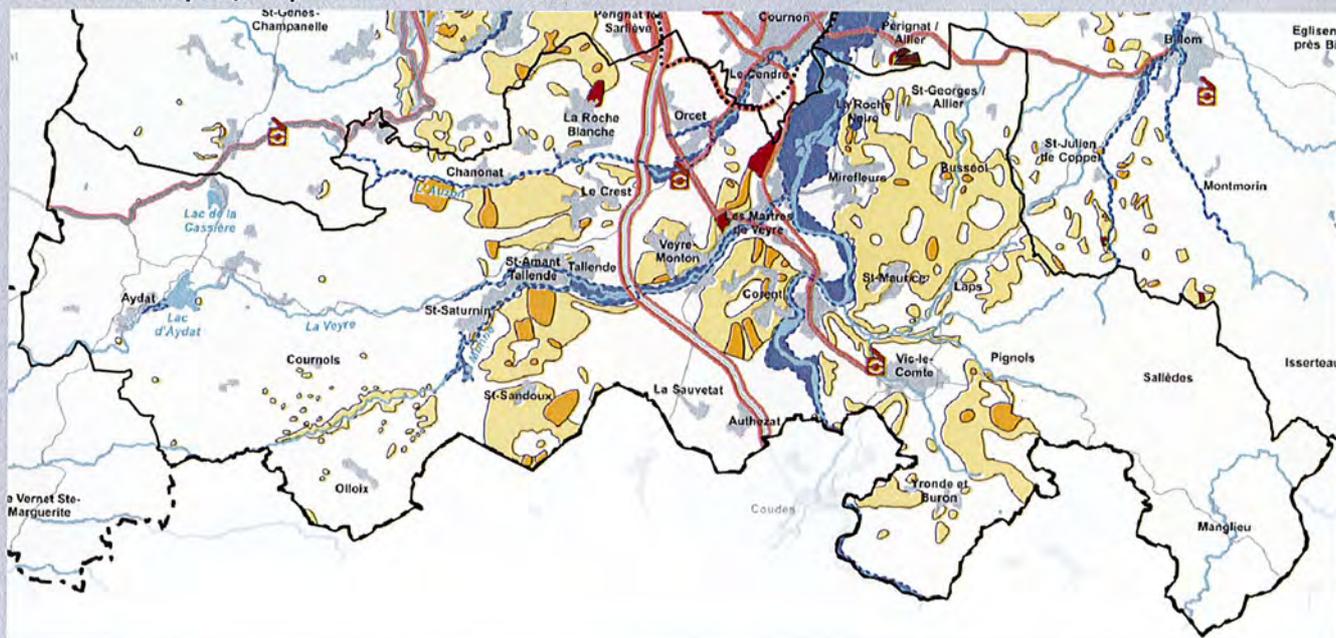


Extrait de la carte du DOG « Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine »

Risques et pollutions

Les objectifs du SCoT

Prévenir les risques, les pollutions et les nuisances



Concernant les risques naturels

- Les risques d'inondations torrentielles, de type exceptionnel et les risques d'inondations de plaine liés à la présence de l'Allier. Les zones concernées sont identifiées dans les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondations (PPRNpi) approuvés.
- Des risques de mouvement de terrain dus au retrait-gonflement des argiles, à des glissements de terrain, des effondrements, à des coulées de boues ou encore à des chutes de blocs et à des éboulements. Le DOG préconise notamment d'adapter les prescriptions afin d'éviter que l'urbanisation n'aggrave le risque de déstabilisation des terrains ; d'adapter les choix de techniques de construction utilisées pour prévenir les dégâts matériels, de maintenir les activités (agriculture, forêts de pentes...) contribuant à limiter ces risques.

La carte page 59 localise les risques liés aux inondations, ainsi qu'aux mouvements de terrain.

En particulier en matière de mouvement de terrain, les PLU précisent, si besoin, les risques identifiés dans cette carte

Les nuisances liées au bruit

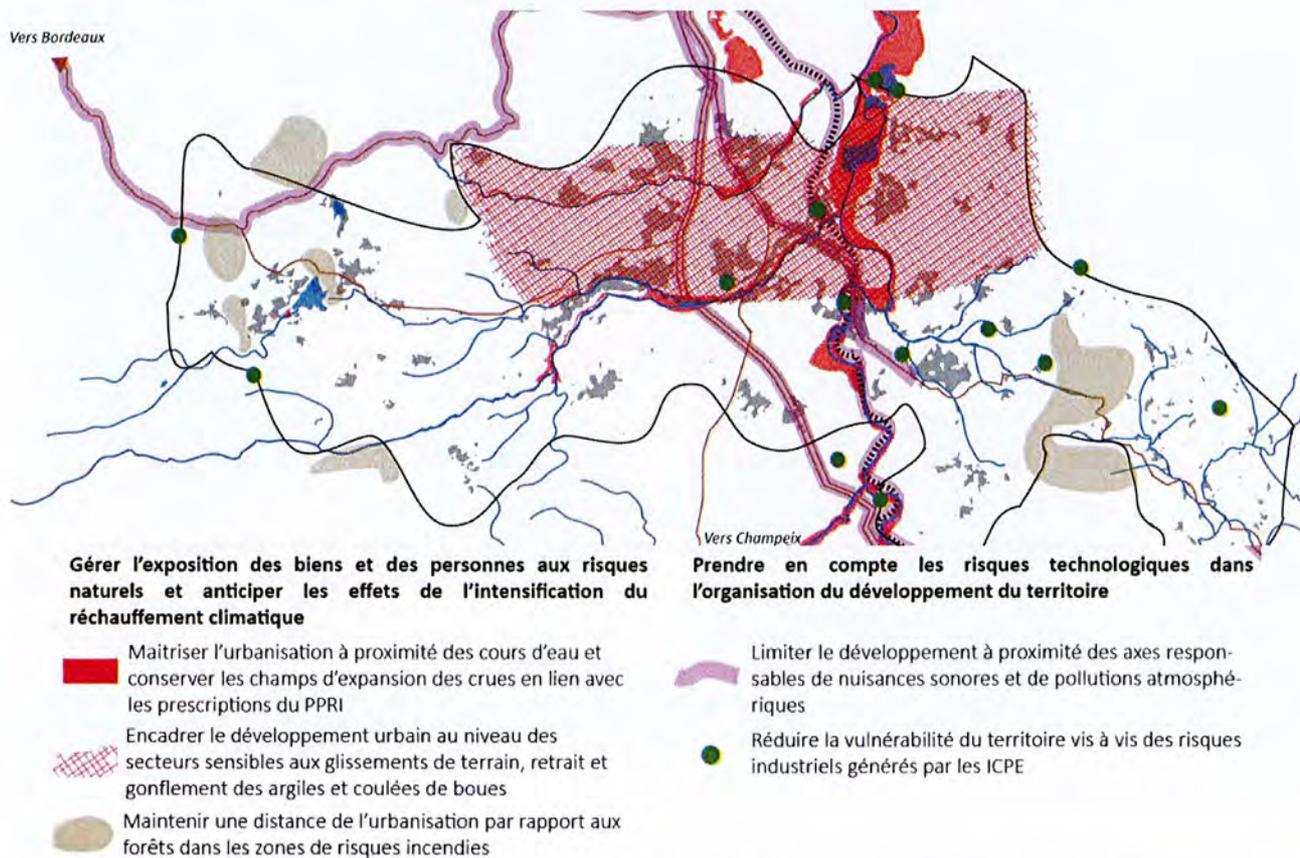
Le DOG identifie les secteurs potentiellement affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres. Ces éléments résultent des classements établis par arrêté préfectoral sur les autoroutes, routes nationales et départementales, voies ferrées et voies communales. Le territoire de Mond'Arverne communauté est concerné par les routes A75, D2089, D978, D52 et D225 et la voie ferrée entre Clermont-Ferrand et Vic-le-Comte. Afin de réduire les nuisances sonores, le DOG arrête comme orientation de corriger la dégradation de l'environnement sonore des zones affectées et prévenir l'apparition de nouvelles situations de nuisances sonores.

Ce que dit le PADD

Le PADD expose la volonté communautaire de limiter l'impact des nuisances et des pollutions sur la population.

Cela passe notamment par :

- Une maîtrise de l'exposition des populations sensibles aux nuisances et pollutions notamment :
 - En anticipant les effets d'augmentation du trafic sur la qualité de l'air et les pollutions atmosphériques afin de proposer des secteurs de développement en dehors des zones les plus impactées.
 - En limitant le développement à proximité des secteurs de nuisances sonores à l'abord des axes routiers structurants que sont l'A75, la D2089, la D978, la D979, la D52.
 - En mutualisant les sites d'implantations d'antennes relais en prenant en compte l'impact sur les établissements sensibles.
- La poursuite des opérations de réhabilitation et de renouvellement des espaces pollués ou dégradés
 - Etudier le potentiel de dépollution des sites BASIAS (65 sur le territoire) pour remobiliser le foncier dans des projets de renouvellement urbain,
 - Conforter et valoriser la réhabilitation de la gravière de l'écopôle,
 - Prioriser les projets de développement d'énergies renouvelables sur site dégradés.



Le PLUi n'a pas de zone à urbaniser en zone de bruit et maîtrise bien l'urbanisation à proximité des cours d'eau.

Pour les secteurs déjà bâtis les plus vulnérables au risque (inondation, ruissèlement, coulée de boue) une zone Us-1 a été créée. Cette zone reconnaît le caractère urbain mais limite la constructibilité aux seules extensions des constructions existantes, encadrées par des emprises au sol maximum. Les nouveaux logements y sont interdits afin de limiter l'imperméabilisation des sols mais aussi l'exposition des biens et des personnes à ces risques.

En revanche, plusieurs zones à urbaniser sont situées en secteur sensible aux glissements de terrain, retrait et gonflement des argiles et coulées de boues.

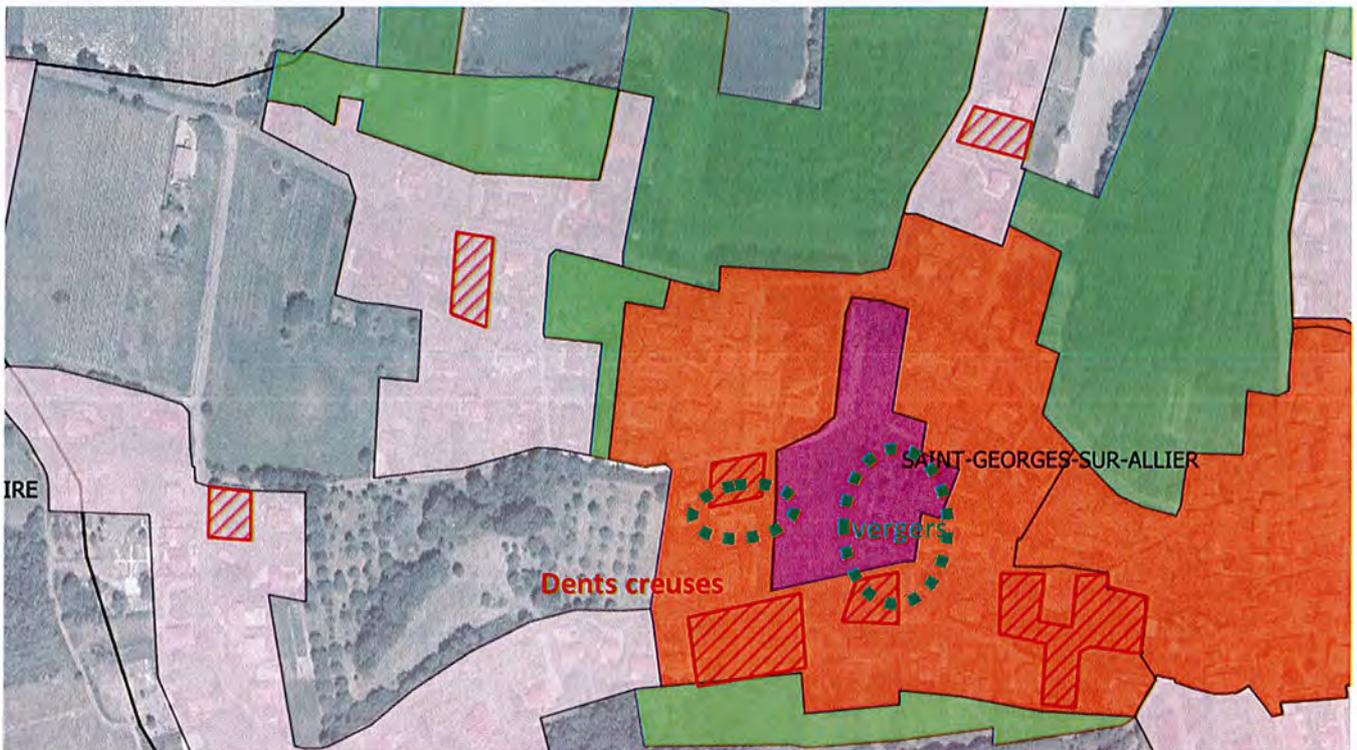
Les OAP des secteurs à urbaniser concernés par un risque insistent sur le fait de préserver au maximum la perméabilité des sols en employant des matériaux adaptés et de réduire l'imperméabilité des zones non construites. Une gestion alternative des eaux pluviales doit être recherchée pour la plupart des zones à urbaniser.

Cependant, l'urbanisation, même de qualité, engendre un impact sur l'écoulement des eaux de pluie et sur les sols. Sur certaines communes rurales, la conservation des zones à urbaniser doit être réfléchi au regard de la présence d'un potentiel de densification important.

Ainsi, des zones à urbaniser sont localisées à proximité de zones Us limitées à la construction en raison de l'étalement urbain. Ne faut-il pas privilégier la densification de certaines zones déjà urbanisées pour protéger des secteurs encore naturels et/ou agricoles ?

Exemple sur la commune de Saint-Georges-sur-Allier

La zone à urbaniser de 1,1 ha à l'Ouest du bourg est située à proximité de multiples dents creuses dont certaines en zone Us « étalement urbain ». Il serait plus judicieux d'urbaniser en priorité les dents creuses voire même celles en étalement urbain afin de préserver un site naturel, en partie planté en verger. Cet espace pourrait être ciblé pour de l'agriculture de proximité ou pour la réalisation d'un espace public. A minima les espaces en verger pourraient être protégés.



Gestion des eaux pluviales

Par ailleurs, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il pourrait être utile de préciser certaines dispositions dans le règlement concernant la gestion des eaux pluviales.

Il apparaît important de quantifier et définir les modalités de gestion des eaux pluviales et notamment les systèmes de rétention, stockage et rediffusion des eaux de pluie. Les volumes de stockage et le fonctionnement des systèmes pourraient être précisés.

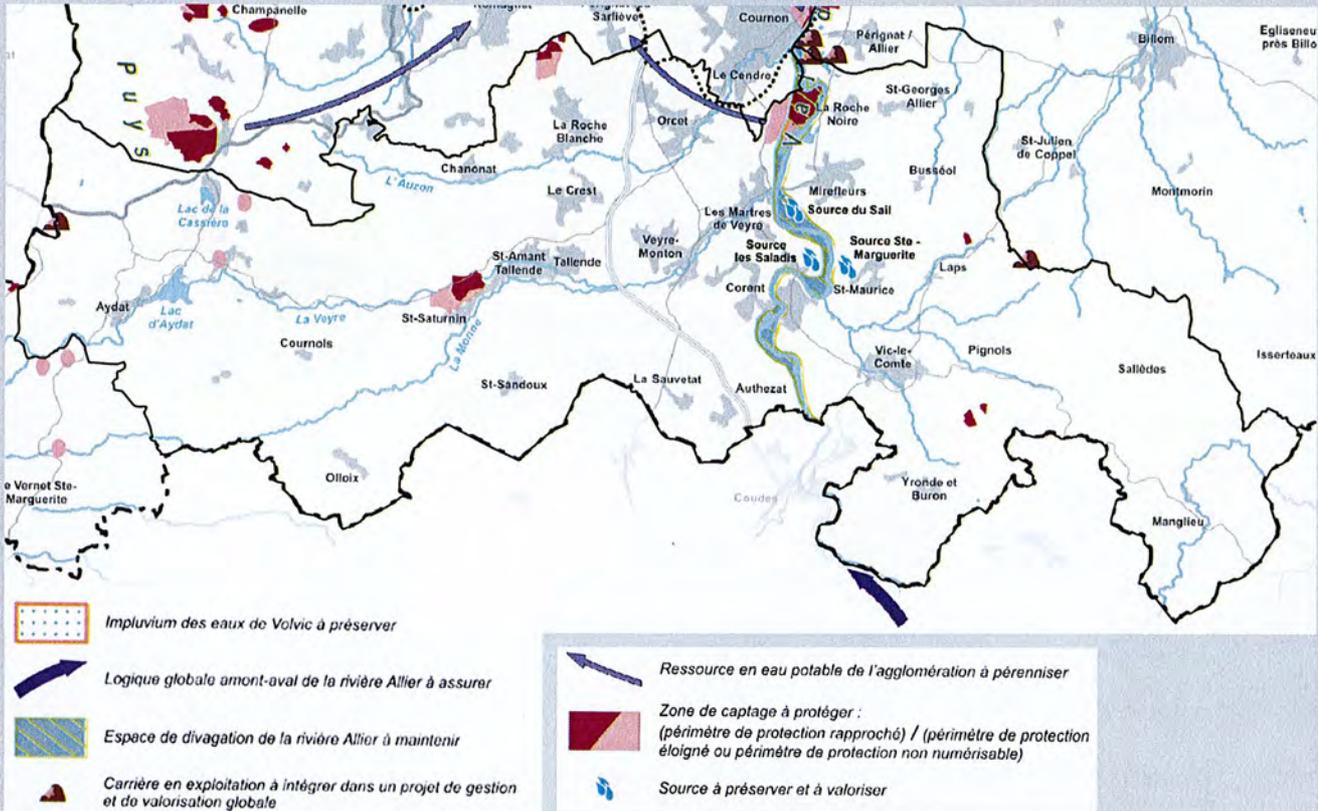
Pour les lotissements, il serait intéressant d'imposer à l'aménageur la gestion des eaux pluviales de la voirie et des surfaces imperméabilisées des lots.

Enfin, dans le cadre des extensions, la problématique de gestion des eaux pluviales devrait être intégrée à partir d'une certaine surface imperméabilisée à définir (20 m², 40 m² ?).

Ressources

Les objectifs du SCoT

Economiser les ressources naturelles



Concernant la ressource en eau

- Protéger les zones de captage : généraliser la protection des champs captants (périmètres rapproché et éloigné) de l'Allier.
- Préserver et valoriser les sources d'eau et notamment les eaux minérales de Sainte-Marguerite et la source salée du Saladis
- Assurer la logique amont-aval de la rivière Allier et maintenir son espace de divagation

Concernant le système d'assainissement

- Limiter les constructions isolées destinées à l'habitat ou aux activités humaines
- Valoriser les potentialités des eaux pluviales (ralentir le transit des eaux pluviales et organiser leur gestion au plus près du cycle naturel, permettre l'infiltration des eaux pluviales).

Avis du Grand Clermont

Le Grand Clermont émet un avis favorable au projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté, sous réserves de la prise en compte des évolutions figurant dans le présent avis.

Fait à Clermont-Ferrand
Le 10/07/2025



Le Président
Dominique ADENOT



Saint Saturnin, le 09 juillet 2025

Mond'Arverne Communauté

ZA Le Pra de Serre
63960 Veyre-Monton

Objet : Avis sur le PLUi Mond'Arverne Communauté

Monsieur Le Président,

Vous nous avez demandé l'avis du Syndicat Mixte des Vallées de la Veyre et de l'Auzon sur le Plan local d'Urbanisme de Mond'Arverne Communauté.

L'équipe du SMVVA a étudié les documents transmis et a identifié les points positifs et les points d'amélioration possibles qu'elle recommande sur la prise en compte des eaux pluviales et des zones humides.

Je vous prie d'agréer, Monsieur président, l'expression de mes salutations distinguées.

**Le Président,
Michel VIALLEFONT**



SMVVA
Syndicat Mixte des Vallées
de la Veyre et de l'Auzon

13, rue Principale
63450 Saint-Saturnin

Tel : 04.73.39.04.68
www.smvva.fr

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Le SMVVA, en sa qualité de structure porteuse de la compétence GEMAPI, a examiné le contenu du PLUi de Mond'Arverne Communauté, et plus particulièrement le règlement écrit et les OAP, afin d'évaluer la prise en compte des enjeux liés aux milieux aquatiques, aux zones humides, au ruissellement et aux risques d'inondation.

1. Appréciation générale

Le document présente une base technique cohérente et des intentions claires en faveur d'une gestion durable des eaux et de la préservation des milieux. Le règlement écrit intègre les principes fondamentaux de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), prévoit des mesures limitant l'imperméabilisation et protège les zones humides. Les OAP complètent ces orientations par des dispositifs techniques (noues, revêtements perméables, toitures végétalisées, bassins d'infiltration) et une lecture territoriale des continuités écologiques (TVB).

2. Points positifs

- Zones humides : encadrement rigoureux, études préalables obligatoires, mesures compensatoires prévues en cas d'impact.
- Eaux pluviales : approche de gestion à la parcelle cohérente avec les objectifs de réduction du ruissellement.
- Risque ruissellement / inondation : prescriptions claires (absence de sous-sol, surélévation des constructions, matériaux perméables) et prise en compte des zones de ruissellement naturel.
- Cours d'eau et ripisylves : préservation de la végétation existante, entretien autorisé avec méthodes douces.
- Trame bleue / TVB : corridors et réservoirs bien identifiés, prescriptions en faveur de la perméabilité écologique et hydraulique.
- Clôtures : transparence hydraulique exigée, continuité écologique considérée.
- Plans d'eau : application des prescriptions de la loi Montagne avec une zone de protection de 300 m autour des plans d'eau.

3. Points de vigilance

- Possibilité d'aménagement en zone humide : la notion d'aménagement "léger et démontable" reste floue et peut être sujet à interprétation. Il faut en préciser les termes ou préciser les critères de « légèreté ».
- Pas de prise en compte explicite des effets cumulés : Le règlement traite chaque projet indépendamment, or les effets cumulés de l'artificialisation des sols sur un bassin versant ont un réel impact sur la gestion des eaux pluviales. Il serait intéressant d'intégrer une volonté de prise en compte de l'effet cumulatif au moins à l'échelle des communes dans la gestion intégrée des eaux pluviales.
- Annexes cartographiques : il est recommandé d'intégrer en annexe les cartes de ruissellement issues des études hydrauliques réalisées à Gergovie et Mirefleurs, ainsi qu'une cartographie informative des zones d'écoulement superficiel.

Conclusion

Le SMVVA émet un avis favorable avec recommandations sur le règlement écrit et les OAP du PLUi de Mond'Arverne Communauté. Les objectifs de la compétence GEMAPI sont globalement pris en compte. Toutefois, certains points méritent d'être complétés ou clarifiés afin de garantir l'efficacité des mesures sur le terrain et d'assurer la cohérence à l'échelle des bassins versants.

Pour Information

PRESIDENT

Mond'Arverne
Communauté

A. DESFORGES

P. BRUN

24 JUIL. 2025

S. FARGUES

COURRIER «ARRIVÉ»

Pour Instruction

J. COLIN

K. ENJOUAS

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Pôle architecture et patrimoine

Clermont-Ferrand, le 24/07/2025

Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine du puy de dôme
tél : 04 73 41 27 27 – udap.puy-de-dome@culture.gouv.fr

L'Architecte des bâtiments de France

à

Affaire suivie par Frédéric SANIAL et Marlène MEUNIER
frederic.sanial@culture.gouv.fr
marlene.meunier@culture.gouv.fr

MOND ARVERNE COMMUNAUTE
ZA Le Pra de Serre
63 960 VEYRE MONTON

A l'attention de Johann COLIN

V/Réf : courrier du 25/04/2025

N/Réf : FS N° PAT- 25 336

Objet : MOND'ARVERNE COMMUNAUTE – Élaboration du PLU – dossier d'Arrêt

En réponse à votre courrier du 25 avril 2025, et après étude des documents composant le dossier d'arrêt pour l'élaboration du PLU de MOND'ARVERNE COMMUNAUTE, je vous informe des points suivants :

En préambule, l'UDAP rappelle l'avis rendu sur le projet d'arrêt de PLUI en date du 10/10/2023.

Les éléments ci après sont à compléter ou à modifier dans les différents documents :

TOME 1 Rapport de présentation

1-1 Résumé non technique

Page 6

Les OAP sectorielles ou thématiques situées en espaces protégées sont soumises à consultation de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine dans le cadre des demandes d'autorisation de travaux.

Page 8 : La présence de nombreux outils de valorisation des paysages, tels que les itinéraires de découvertes, *d'outil de gestion des SPR (PVAP, AVAP...)* et la signalétique des lieux patrimoniaux, vient compléter cette richesse patrimoniale.

ENJEUX

Page 9

La protection et la valorisation des grands espaces remarquables et patrimoniaux (PNR, UNESCO, lieux patrimoniaux, *espaces protégés...*) mais aussi de l'entre deux que constitue le val d'Allier peu concerné par des inventaires de protection.[...]

La protection et la valorisation des vues et des itinéraires de découvertes, en étant vigilant à la qualité des espaces à proximité de ceux-ci : [...]

La conservation des vues et de la silhouette des bourgs par la réflexion autour des hauteurs du bâti et des matériaux traditionnels de couverture. [...]

La protection et la valorisation du petit patrimoine et des espaces publics afin de garantir l'identité de Mond'Arverne.

ENJEUX

Page 15

Amélioration de la performance énergétique du bâti *tout en préservant la qualité architecturale et patrimoniale*

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
Hôtel de Chazerat – B.P. 378 - 4, rue Blaise Pascal – 63010 CLERMONT-FERRAND cedex 01
Tél : 04.73.41.27.00 – Télécopieur : 04.73.41.27.69

Développement des énergies renouvelables *au regard des potentiels mobilisables sur le territoire et en fonction du contexte patrimonial, paysager et urbain.*

Page 19

Les modifications des silhouettes villageoises sont envisageables sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère des projets.

L'installation de production d'énergie renouvelable devra tenir compte du contexte patrimonial, paysager, urbain notamment des cônes de vues sur les bourgs anciens et les paysages caractéristiques.

1-2 Diagnostic et EIE

Pages 46 : Le territoire compte 3 sites patrimoniaux remarquables avec AVAP comme outil de gestion : Vic le Comte, Saint-Saturnin, La Sauvetat.

Un site patrimonial remarquable (SPR) anciennement AVAP ou ZPPAUP est un dispositif créé par la loi du 7 juillet 2016¹ et non pas 2019.[

Les enjeux patrimoniaux ainsi identifiés sont retranscrits dans un plan de gestion du territoire qui peut prendre deux formes : la forme d'un document d'urbanisme spécifique nommé Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), ou la forme d'une servitude d'utilité publique nommée *Plan de Valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP)*.

A noter que la loi sur les monuments historiques a été abrogée par ordonnance en 2004. Elle n'est donc plus en vigueur en tant que telle. Les dispositions concernant les monuments historiques classés ou inscrits sont encadrés par les articles législatifs et réglementaires du code du patrimoine (LIVRE VI, TITRE II).

Page 47

Il est préférable d'indiquer *l'inscription au titre des sites ou les sites inscrits* plutôt que l'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites qui est une formule peu ou pas utilisée.

Page 48

Correction de la légende de l'oppidum de Gergovie qui est protégé au titre des sites classés (classement le 30/08/2022) et protégé au titre des MH (classement le 09/11/2018).

Correction de la légende de la chaîne des Puys (Site classé et Grand Site de France).

Page 51

Il y a des erreurs graphiques dans la légende de la cartographie.

- Les sites classés apparaissent à la fois en orange et en rouge et ne permettant pas la distinction.

- Pour la légende « site classé en projet », indiquer site classé en projet de la Montagne de la Serre et ses coulées adjacentes ».

Page 52

En parallèle des dispositifs de protections et des inventaires patrimoniaux institutionnels existant sur les espaces protégés, une richesse de l'architecture bâtie, des morphologies urbaines et des paysages participent à l'identité de Mond'Arverne.

Ces sites et constructions présentent une fragilité plus forte du fait de l'absence de protection institutionnelles. Toutefois, dans le cadre de ce PLUI, une identification/ inventaire au titre des articles L151-19² et L151-23³ du code de l'urbanisme et la mise en place de règles adaptées permet de protéger ces patrimoines dans le PLUI.

Cette remarque s'applique également au « petit patrimoine » dont celui inventorié par le syndicat mixte du Parc.

CONSTAT – ENJEUX

¹ LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

² Article L151-19 CU : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

³ Article L151-23 CU : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Page 64 :

Constat : Une richesse patrimoniale importante, reconnue par de nombreuses protections institutionnelles et labels (édifices inscrits et classés MH, sites inscrits et classés au titre de la loi de 1930, sites patrimoniaux remarquables, label UNESCO).

Enjeux : cf les remarques **sur la page 9** du **1.1 résumé non technique**

Page 282 :

La phrase « la zone identifiée comme favorable à l'exploitation de l'énergie éolienne » doit être accompagnée d'une cartographie (cartographie de la page 285) ou d'un renvoi à la cartographie de la page 285 permettant de visualiser immédiatement la zone concernée. En tout état de cause, l'implantation de ce type d'énergie devra être réalisée en tenant compte du contexte patrimonial et paysager immédiat et élargi, compte tenu de l'impact de ses dispositifs dans le paysage et le grand paysage.

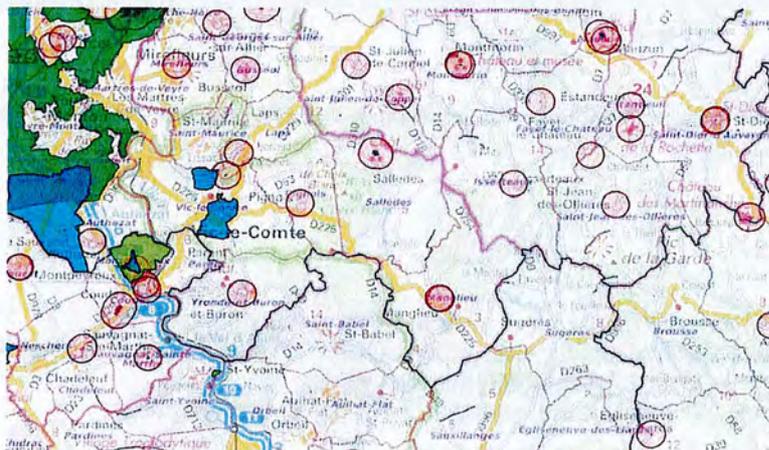
Il est noté qu'aucune zone d'accélération n'est proposé pour la filière éolienne.

Le développement de l'énergie électrique photovoltaïque, la production d'énergie thermique à l'aide de pompe à chaleur doit également prendre en compte le contexte patrimonial et paysager.

Page 285

La zone identifiée « pas de contrainte » en vert, et les autres zones (notamment point de vigilance) sont à mettre en rapport avec la **cartographie page 51** présentant les espaces protégés (sites inscrits et classés, monuments historiques classés et inscrits, abords de monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables, label patrimoine Mondial UNESCO..).

Par ailleurs, l'installation d'éolienne dans la zone en vert ou en orange (point de vigilance) devra prendre en compte le contexte patrimonial et paysager des territoires voisins au territoire de Mond'Arverne, notamment des espaces protégés existants



<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

Compte tenu de l'impact de ses infrastructures dans le paysage, le développement de la méthanisation sur le territoire devra également prendre en compte le contexte patrimonial et paysager.

Concernant les installations photovoltaïques en ombrières, l'UDAP renvoie sur les attendus notés dans la charte des panneaux solaires dans le département du Puy-de-Dôme, à laquelle il a collaboré, et qui aborde les cas des projets photovoltaïques en ombrières notamment (fiche 2).

CONSTATS – ENJEUX

Page 223

Enjeux : cf les remarques **sur la page 15** du **1.1 résumé non technique**

Page 298

Le tableau de hiérarchisation et territorialisation des principaux enjeux environnementaux et cartographies liées pages 294-297 (cartographie des enjeux paysager identique à la cartographie présentée **page 163 de l'évaluation environnementale**) doivent être redéfinis et complétés pour le patrimoine paysager :

Niveau d'enjeu majeur :

- Crêtes du PNR VA
- Sites classés
- Monuments historiques

Niveau d'enjeu fort

- espaces de respiration du PNR VA
- sites inscrits
- Sites patrimoniaux remarquables
- abords de monument historiques
- patrimoine UNESCO

Niveau d'enjeu moyen

- le petit patrimoine (L151-19 CU) et ses abords

Niveau d'enjeu notable

- Abords du GR Massif Central
- ZPPA (sous réserve de la réponse du service régional de l'archéologie), à reclasser dans les enjeux forts.

1-3 Justifications des choix

Concernant les différentes parties justifiées (partie 1, partie 2, partie 3), l'UDAP renvoie sur les observations correspondantes de la présente note.

1-4 Evaluation environnementale

Pages 54-156 : l'UDAP renvoie sur les éléments indiqués pour les OAP

Pages 161-162 : l'UDAP renvoie sur les éléments indiqués pour la partie EIE ci-dessus (cartographie des enjeux du territoire page 298)

1-5 études de stationnement

Page 6 : Les projets de parkings et stationnements devront prendre en compte le contexte patrimonial et paysager.

TOME 2 PADD

2- PADD

Le PADD présenté est identique au PADD présenté dans la version arrêt de projet 2023.

Par conséquent, les observations formulées dans l'avis de l'UDAP du 10/10/2023 sont reconduites ci dessous : cf remarques pré-cité dans le document **1.3 Justification des choix**

page 24 : mettre à jour le projet de site classé du plateau de Gergovie, sites arvernes...

TOME 3 OAP

3-1-1 OAP Thématique de la trame verte et bleue

Le document présenté est identique au document présenté dans la version arrêt de projet 2023.

Par conséquent, les observations formulées dans l'avis de l'UDAP du 10/10/2023 sont reconduites ci dessous : .

page 40 : Le développement de lierres ou de plantes grimpantes sur les façades anciennes ou les éléments en pierres apparentes ne doivent pas être cités comme exemples dans les planches d'inspiration.

Le développement de certaines espèces végétales dans les centres bourgs ne doit pas se faire en méconnaissance des dégâts que peuvent causer certains végétaux sur le bâti, notamment le bâti ancien (désolidarisation des maçonneries, développement de pathologies dans les murs...).

Les façades des bâtis sont destinées à recevoir des enduits à base de chaux.

3-1-2 OAP Thématique des Lisières

Le document présenté est identique au document présenté dans la version arrêt de projet 2023.

Par conséquent, les observations formulées dans l'avis de l'UDAP du 10/10/2023 sont reconduites ci dessous : .

Pour une meilleure intégration dans l'environnement paysager, les clôtures doivent être traitées de façon qualitative, par un muret bas enduit à base de chaux, surmonté éventuellement d'un grillage à maille souple, et doublé d'une haie végétale d'essences locales variées ou simplement par une haie végétale d'essences locales.

3-1-3 OAP Thématique des transitions

Cette OAP thématique ne figurait pas dans le dossier d'arrêt de 2023.

Page 5 : les stratégies de dé-densification dans les centres anciens et faubourgs devront prendre en compte le contexte patrimonial et paysager avant tout projet.

Page 22 : dans les espaces privés, les matériaux employés (toiture, façades) devront s'intégrer dans le contexte patrimonial et paysager.

Page 27 : les toitures en pente douce en centre ancien et dans les faubourgs doivent conserver leur aspect traditionnel, sans aménagement de caisson visible de l'extérieur.

Page 28 : les récupérateurs d'eaux sur des terrains en centre ancien doivent être dissimulés derrière un habillage bois afin de ne pas être perceptible de façon brute, depuis l'espace public ou une perspective paysagère, cela pour une meilleure intégration de ce type d'équipement.

Page 39 : la cartographie doit être mise en relation avec la cartographie des servitudes. La cartographie doit intégrer les sites patrimoniaux remarquables du territoire et les sites inscrits et classés, dans le sens où ils constituent des éléments forts de patrimoine et des sites urbains et /ou paysager d'intérêt.

Page 48 : en zone Ug, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans l'environnement bâti et paysager par leur volumétrie, leur composition architecturale, leurs matériaux de façade et de toiture. Elles ne doivent pas constituer des architectures en rupture avec l'environnement bâti et paysager. Les toitures en pente devront respecter les pourcentages de pente du contexte bâti et être traitées avec des matériaux semblables aux matériaux existants (tuile terre cuite..)

3-2 OAP Sectorielles (55 OAP⁴)

Remarques générales : Il est nécessaire d'intégrer, sur les cartographies programmatiques des OAP concernées, les servitudes existantes (abords de monuments historiques, site patrimonial remarquable, site inscrit, site classé...) afin d'avoir le contexte patrimonial. Les OAP sectorielles situées en espaces protégés devront faire l'objet d'une consultation de l'UDAP pour étudier la faisabilité des opérations.

Il est observé qu'un grand nombre d'OAP a changé par rapport à la version du PLUI de 2023 :

Authzat : 1 OAP (rue de la Bascule) contre 2 OAP dans l'ancien projet d'arrêt de 2023 (chemin sous le château ; rue de Chamelet).

L'OAP est située en espace protégé.

Ces parcelles ne devraient pas être construites afin de laisser lisible la frange de bourg ancien.

Aydat : 7 OAP (parking du lac ; La Garandie ; La Prada Haute ; Site de la Roche ; Rouillas Bas ; Sauteyras ; La Cassière) contre 4 OAP dans l'ancien projet d'arrêt de 2023 (Cassière Sud ; Sauteyras ; Veyreras ; UTN La Pradat Haute).

L'UDAP renvoie sur son avis de 2023 pour les OAP conservées.

Busséol : 2 OAP (entrée du bourg ; la Croix du Theil) contre 1 OAP dans l'ancien projet d'arrêt de 2023 (Chemin des Combes)

Les OAP sont situées en abords de monuments historiques et situées dans une perspective paysagère importante sur le château.

Chanonat : 1 OAP (Le bourg) contre 1 OAP dans l'ancien projet d'arrêt de 2023 (chemin de la Pradelle Varennes)

L'OAP est située en abords de monument historique.

Les 3 parcelles contre le bâti ancien ne doivent pas être construites afin de laisser lisible la frange de bourg ancien.

Cournols : 1 OAP (Les Lavois) contre 1 OAP dans l'ancien projet d'arrêt de 2023 (centre bourg ouest)

L'OAP est située hors espace protégé

La Roche Blanche : 3 OAP (La Méridienne ; Les Triolères Basses ; Porte de Donnezat) contre 2 OAP dans l'ancien projet d'arrêt de 2023 (Le Pécher ; Porte de Donnezat)

⁴Le projet d'arrêt de 2023 prévoyait 52 OAP

La Roche Noire : 1 OAP (Le Pato) contre 2 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Le Pato ; Rue du Plateau)
L'OAP est située hors espace protégé.

La Sauvetat : 3 OAP (Les Verges ; rue de la poste ; route de Plauzat) contre 2 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Nord du bourg ; Rue du chemin haut)
Les 3 OAP sont situées en SPR.

- Pour l'OAP rue de la poste et route de Plauzat, les projets devront prendre en compte le règlement du SPR de la Sauvetat (secteurs 2, 3 et 5) : la morphologie urbaine et les cônes de vues identifiés dans le SPR à préserver.
L'OAP n'a pas retranscrit les éléments du SPR et serait à modifier.



Plan des secteurs du SPR de la Sauvetat

- pour l'OAP les Vergnes, l'OAP ne prend pas en compte le règlement du SPR (secteur 4c). Le terrain concerné est protégé dans le SPR donc inconstructible.



Plan des secteurs du SPR de la Sauvetat

Laps : il est noté l'abandon de l'OAP de la Goutelle par rapport au projet d'arrêt de 2023

Le Crest : 3 OAP (La Belette ; La Choprière, Le Terrier) contre 5 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (La Belette ; La Croix Saint Roch ; Le Terrier ; Las Combas ; La Choprière).

Les Martres de Veyre : 2 OAP (Largealle ; La Sagne) contre 3 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Les Loubrettes ; Les Laguettes ; La Sagne).

Les 2 OAP sont situées hors espaces protégés. Toutefois, l'OAP les Sagnes est limitrophe et en vis à vis du site classé de la bataille de Gergovie, des oppida arvernes de Corent, Gergovie et Gondoles et des camps de César. Il conviendrait que les parcelles les plus proches du site classé soit préservées dans leur aspect naturel actuel et non construit.

L'OAP largealle est située à proximité du site classé pré cité.

Manglieu: les 2 OAP (Champciaux ; Bourg) sont identiques aux 2 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Champciaux ; Bourg de Manglieu)

L'OAP le Bourg est située en abords de monument historique

Mirefleurs : 4 OAP (La Treille ; Chalendrat ; Les Chelles ; Champ de la Reine) contre 3 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Ecole ; Rue de la Roche Noire ; Rue du Pouret).
3 OAP sont situées en espaces protégés

Orcet : 2 OAP (Les Courtiaux ; La voie Romaine) contre 3 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (rue des Vergers ; Voie Romaine ; Les Courtiaux).
- les 2 OAP sont situées en abords de monument historique
- pour l'OAP le long de la voie romaine, afin de préserver la lisibilité du bourg ancien, l'ensemble de la parcelle 146 ne doit pas être construite. La constructibilité de cette parcelle altérerait les perspectives sur le bâti ancien et porterait atteinte à cet environnement paysager de qualité.

Saint Amant Tallende : 3 OAP (Les Meuniers ; La Chapelle ; Le pré des sœurs) contre 4 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (rue des Meuniers ; le Pré des Soeurs ; rue des Fontaines ; Marrant Ouest).
Les 3 OAP sont actuellement situées en espace protégé.

Saint Georges sur Allier : 2 OAP (La Roquette ; Le stade) contre 3 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (rue de la Roquette ; rue sous école Est ; Chemin de Billom).
Les OAP sont situées en abords de monument historique

Saint Maurice Es Allier
1 OAP (le stade) contre aucune OAP dans le projet d'arrêt de 2023
L'OAP est située hors espace protégé.

Saint Sandoux : 1 OAP (Allée notre Dame des Prés) contre 3 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Croix de Saint Jean ; Chemin du Merlet ; Chemin du Ceyran)
L'OAP est située en abords de monument historique

Saint Saturnin : 1 OAP (Le Clos d'Issac) contre 3 OAP dans le projet de 2023 (Clos d'Issac ; Chadeveau ; UTN La Pradat).
L'OAP Le Clos d'Issac est située dans le SPR

Sallèdes : l'OAP (Vindiolet) est identique à l'OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Vindiolet Est).
L'OAP est située hors espace protégé.

Tallende : 5 OAP (Les côteaux ; les petits vergers ; les écoles ; cheir' activités 2 ; chemin de Morat) contre 3 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (rue des écoles ; cheir' activités 2 ; chemin de Morat).

Veyre Monton : 2 OAP (champ de la foire ; le Chardonnet) contre 2 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Le Chardonnet ; les marchandes).
Les 2 OAP sont situées hors espace protégé.

Vic le Comte : 6 OAP (la Croix Parouty ; les jardins ; les pompiers ; le paradis ; la gare ; la plage de Longues) contre 2 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Pompiers ; Croix Parouty).
2 OAP sont situées ou en partie situées dans le SPR : OAP les Jardins et OAP les Pompiers.
- Pour l'OAP les Jardins, le projet devra prendre en compte la morphologie et la hauteur du bâti environnant.
- Pour l'OAP les Pompiers, le projet devra respecter le règlement du SPR. Le projet devra prendre en compte la morphologie du bâti environnant.

Yronde et Buron : l'OAP (Comparu) est identique à l'OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Comparu).
L'OAP est située en abords de monument historique.

TOME 4 Règlement

4-1 Règlement graphique

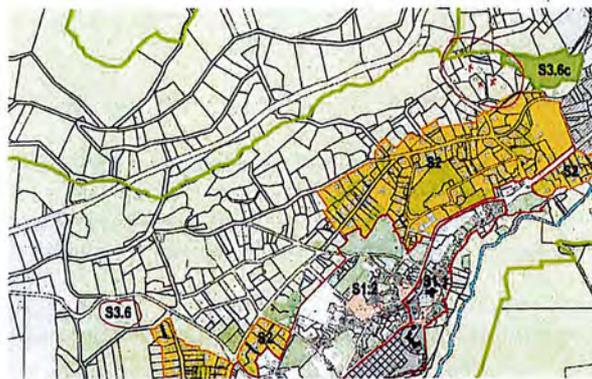
La Roche Blanche.

L'UDAP renvoie sur la note spécifique conjointe (CRMH – SRA – UDAP) émanant de la DRAC Auvergne Rhône Alpes en date du 23/07/2025 concernant le zonage proposé (plateau de Gergovie).

Saint Saturnin



Plan proposé dans le dossier d'arrêt du PLU



Plan de zonage du SPR opposable

Sur les parcelles repérées en rouge ci dessus, le zonage au PLU proposé est en contradiction avec le secteur S3.6 du SPR. Les seules constructions autorisées sont des cabanes de jardin ou les extensions des bâtiments existants.

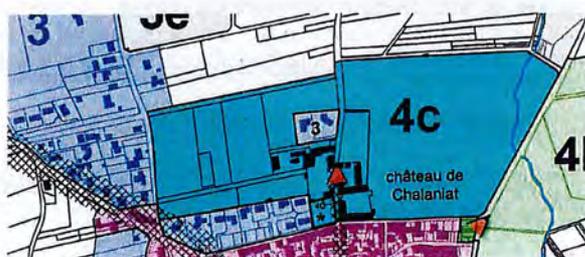
L'emplacement réservé n°1 est situé en secteur S3.6 du SPR et devra prendre en compte le règlement du secteur.

La Sauvetat

Sur le plan de zonage, le zonage proposé en zone Ug sur le secteur du château de Chalanat ne prend pas en compte le règlement du SPR des parcelles situées dans le secteur 4c du SPR. Les terrains concernés sont protégés dans le SPR donc inconstructibles.



Plan proposé dans le dossier d'arrêt du PLU



Plan de zonage du SPR opposable

4-2 Règlement écrit – les zones U

Pages 15-38

Il convient de dissocier au sein des sous secteurs de la zone U, pour les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères, les constructions existantes traditionnelles (le bâti ancien et le bâti ancien protégé au titre du PLU) des règles applicables aux constructions neuves.

2. Toitures

* Pour les constructions nouvelles :

Les toits terrasses sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte aux monuments historiques et à leurs abords, aux perspectives sur le grand paysage, aux silhouettes urbaines ainsi qu'à la morphologie des espaces. Les annexes, vérandas, carports et auvents devront prendre en compte le contexte patrimonial et paysager dans la mise en œuvre de leur volumétrie, matériaux, aspect. Ils seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte aux monuments historiques et à leurs abords, aux perspectives sur le grand paysage et aux silhouettes urbaines. L'aspect, la pente et la volumétrie de la toiture d'une nouvelle construction tiendra compte du contexte urbain et paysager notamment des matériaux traditionnellement employés dans le bâti ancien (tuile terre cuite, ardoise dans les zones de montagne).

La pose de toitures végétalisées est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent pas:

- aux monuments historiques et à leurs abords,
- aux perspectives sur le grand paysage et les silhouettes urbaines
- aux cônes de vues paysager et urbain

Concernant les panneaux solaires, l'UDAP renvoie sur la charte des panneaux solaires dans le département du Puy-de-Dôme à laquelle il a collaboré ainsi qu'au détail en point n°8.

* Pour les réfections de toiture

Les pentes et volumes de toitures existantes seront maintenus, notamment en cas de surélévation.

La restauration des toitures sera réalisée avec les matériaux originels, en fonction des unités paysagères identifiées

- Soit en tuile terre cuite de couleur rouge
- Soit en ardoise dans les zones de montagne
- Soit à l'identique de l'existant lorsque les couvertures étaient couvertes de matériaux différents (ardoises sur une maison bourgeoise par exemple..)

Les plaques de type Eternit ou flexoutuiles pourront être autorisées sous réserve d'une couverture en tuile terre cuite rouge de courant et de couvert.

La restauration -rénovation des toitures de bâtiments anciens pourra être réalisée de la façon suivante : tuile terre cuite canal traditionnelle de couleur rouge (de courant et de couvert) ou en tuile terre cuite romane ou plate ou en ardoise.

Les cheminées participant du décor de la toiture et présentant un intérêt patrimonial devront être conservées.

Le bac acier sur les couvertures des constructions anciennes ou le patrimoine bâti identifié au titre du PLU est à proscrire.

Les corniches en pierre et les accessoires traditionnels existants sur la toiture seront conservés et restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions initiales

Les lucarnes traditionnelles seront maintenues ou restaurées avec les matériaux, la forme et les proportions initiales.

Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture, respecter les axes de composition de la façade et être limités aux dimensions de 55 cm x 78cm ou 78cm x 98cm.

L'isolation dite en sarking est proscrite sur du bâti ancien présentant un intérêt patrimonial ou repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Concernant les panneaux solaires, l'UDAP renvoie sur la charte des panneaux solaires dans le département du Puy-de-Dôme à laquelle il a collaboré ainsi qu'au détail en point n°8.

3. Façades

* Pour les constructions nouvelles

L'aspect des façades et la définition des rythmes des percements et des encadrements de baies, tiendra compte du contexte urbain et paysager.

Les couleurs d'enduits de façades trop claires ou trop foncés sont à proscrire. Les façades seront constituées d'enduit à base de chaux de teinte et de finition identiques à celles des enduits locaux anciens.

Les bardages métalliques ou plastiques sont proscrits. Les bardages, lorsqu'ils seront autorisés sur des annexes, seront en bois (douglas, Mélèze) à large planche verticale irrégulière.

Projet d'architecture contemporaine

Pour les projets d'architecture contemporaine conçus par des hommes de l'art il pourra être autorisé l'utilisation de bardage brique, bois, d'aspect mat et de teinte sombre, ou l'emploi de béton brut teinté dans la masse, d'aspect mat et de teinte sombre sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des abords des monuments historiques, aux monuments historiques ou à l'environnement bâti et paysager. La bonne intégration du projet à son environnement urbain et au paysage devra être démontrée dans le permis de construire.

* Pour le bâti ancien

Les ouvertures existantes et leurs encadrements traditionnels seront conservés et restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions initiales. De nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve du respect de la composition de la façade, forme et ordonnancement des ouvertures existantes.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti traditionnel et ancien

Les ouvertures existantes et leurs encadrements traditionnels seront conservés et restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions initiales. De nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve du respect de la composition de la façade, forme et ordonnancement des ouvertures existantes.

Le traitement des murs sera apprécié en fonction de la composition et du matériau de la façade, selon qu'il soit destiné à rester apparent ou destiné à être enduit :

- Les façades composées de blocs de pierres équarris destinés à rester apparents seront rejointoyées à base de chaux dans la teinte des pierres au nu de la pierre, sans surépaisseur (enduit en creux, et en relief proscrit). Enduits couvrants proscrits.

- Les façades en pierre destinées à être enduites ou ayant été enduites seront recouvertes d'un enduit à base de chaux de teinte et de finition identiques à celle des enduits locaux anciens. Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres destinées à l'être (chaînage d'angle, encadrement de baies, corniches...). Les enduits ne devront pas détourner grossièrement les pierres de grande taille, mais ils doivent les encadrer de manière régulière et géométrique. Rejointoiements proscrits.

En fonction de la typologie de l'immeuble, la finition sera talochée ou grattée fin.

Les façades de constructions agricoles, en pierres apparentes, pourront être rejointoyées à base de chaux à joints largement beurrés, à fleur de la pierre.

Les enduits et les rejointoiements seront réalisés avec un mortier de chaux naturelle mélangé avec des sables de granulométrie variée.

4. Menuiseries

* Pour les constructions nouvelles.

Les matériaux utilisés pour les menuiseries de projets contemporains seront de couleurs. Couleurs blanc pur, noire, et « ton miel » proscrites.

Les occultations pourront être réalisées par des volets battants ou coulissants mécanisés.

Les volets roulants sur des constructions nouvelles situées dans les périmètres de protection au titre des monuments historiques pourront être dotés de volets roulants dans la mesure où ils ne portent pas atteinte aux monuments historiques ou aux abords des monuments historiques. Pour cela, les volets roulants autorisés seront uniquement positionnés sur les baies de grandes dimensions et sous réserve d'un caisson intégré à la maçonnerie. Les menuiseries devront être de couleur identique aux volets ou deux tons plus clairs.

* Pour le bâti ancien.

Lors de remplacement de fenêtres, ces dernières seront refaites à l'identique de celles existantes (3 carreaux par vantail ouvrant à la française avec petits bois extérieurs au vitrage).

Les fenêtres en bois peint seront privilégiées sur le bâti ancien.

Les volets roulants sont interdits, l'occultation sera obtenue par la conservation-restauration des volets extérieurs. Ces derniers seront en bois peint de teinte similaire ou deux tons plus foncé que les menuiseries.

Les portes existantes seront conservées et/ou refaites à l'identique de celles existantes. Elles seront en bois peint.

Les ferronneries et ouvrages d'art seront à conserver, à restaurer et à peindre de ton gris clair, gris bleu, gris vert, rouge basque. La couleur adéquate sera déterminée par la typologie de l'ouvrage et la couleur d'origine.

5. Les éléments techniques

Équipements techniques sur du bâti ancien

Pour les rénovations de bâtis anciens, les équipements techniques de type unité extérieure de climatisation seront dissimulées derrière un habillage bois ou métal de façon à ne pas être visible depuis le domaine public. Ils ne devront pas être installés sur les façades des constructions anciennes ou celles identifiées au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme et ne devront pas être installés en saillie sur les façades des bâtiments ou masquer d'éléments architecturaux.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture ou être intégrés dans le mur de façade derrière une grille bois ou métal peinte.

Pour les constructions neuves

Les équipements techniques de type unité extérieure de climatisation seront dissimulées derrière un habillage bois ou métal de façon à ne pas être visible depuis le domaine public.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture ou être intégrés dans le mur de façade derrière une grille bois ou métal peinte.

6. Clôtures

Les clôtures devront tenir compte du contexte patrimonial et paysager dans lequel elles s'inscrivent. Elles pourront être autorisées sous réserve de ne pas nuire :

- aux monuments historiques et à leurs abords,
- aux sites dans lesquels elles s'inscrivent,
- aux perspectives sur le grand paysage et les silhouettes urbaines
- aux cônes de vues paysager et urbain

Les clôtures à mailles rigides sont à proscrire dans les unités paysagères. Les clôtures à maille souple doivent être privilégiées avec éventuel doublage par une haie végétale.

8. performance environnementale des constructions

* Energies renouvelables - Sur du bâti ancien

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture et en façade est interdite sur les bâtiments anciens, repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme et ceux situés dans une servitude AC1. Les éventuels équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables pourront être éventuellement implantés sur les toitures d'annexes récentes ou positionnés au sol, sous réserve de ne pas être situés dans des perspectives avec les monuments historiques ou visibles du domaine public.

* Energies renouvelables - Sur des constructions nouvelles

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables et autres ouvrages techniques, tels que les panneaux photovoltaïques ou les capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- de ne pas interférer avec les perspectives paysagères sur les monuments historiques et d'être implantés de façon à être les moins perceptibles depuis les espaces et voies publiques
- d'être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes,
- d'avoir un aspect mat non réverbérant,
- privilégier les tuiles solaires thermiques ou panneaux photovoltaïques.
- de faire partie intégrante du projet.

4-3 Cahiers communaux

ER

Les ER présentés dans les différents cahiers devront faire l'objet d'une demande d'autorisation dans le cas où les travaux liés seraient situés en espace protégé.

STECAL

Les STECAL présentés dans les différents cahiers communaux ne détaillent pas les projets (emprise du projet, matériaux). Pour les STECAL situés en espaces protégés, une consultation de l'UDAP avant tout projet de modification ou d'aménagement devra être réalisée afin de connaître la faisabilité de ces opérations.

Concernant les STECAL déjà étudiées en CDNPS, l'UDAP renvoie sur les rapports des CDNPS concernées et les avis de l'UDAP le cas échéant.

Petit patrimoine

En plus de la cartographie aérienne, il est regrettable de ne pas disposer, pour chaque élément repéré d'une photographie permettant de visualiser le sujet.

Par ailleurs, il aurait été préférable de disposer de fiche d'identification de ce petit patrimoine locale (description, localisation, historique rapide, état, statut..) en plus de la liste de repérage.

TOME 5 SERVITUDES D UTILITÉ PUBLIQUES

5-1-2 liste des servitudes

la liste des servitudes doit être complétée

Vic le Comte : le SPR a été créé par délibération de l'autorité compétence le 24 mai 2014. 2008 correspond à l'ancienne ZPPAUP.

5-1-3 Plans des servitudes

Le service gestionnaire est l'UDAP : unité départementale de l'architecture et du patrimoine et non plus le STAP.

Vic le Comte

la carte du SPR doit apparaître en totalité de la façon suivante. La carte actuelle ne présente pas le SPR totalement repéré selon la légende appropriée (AC4). Le périmètre d'abords en superposition (rose clair) doit être supprimé.



Saint Saturnin

Sur le plan des servitudes, il manque le repérage de 5 pigeonniers protégés au titre des monuments historiques sur les 6 existants



Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine,

Frédéric SANIAL,

Ingénieur du Patrimoine

Copie : DDT 63

Réunion PPA PLUI

À partir de Perrine COMBE [REDACTED]

Date Mar 10/06/2025 10:03

À Johann COLIN [REDACTED]

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre courrier concernant le projet arrêté du PLUI de Mond'Arverne Communauté.

Après analyse, nous n'avons pas de remarque à formuler sur votre dossier.

Aussi, nous ne viendrons pas à la réunion prévue le jeudi 19 juin à 14h00.

Nous vous remercions pour l'invitation,
Cordialement

Perrine COMBE

Responsable Planification

20 rue de la Liberté

BP 90162 - 63504 ISSOIRE Cedex





Mond'Arverne
Communauté

29 JUL. 2025

COURRIER «ARRIVÉ»

Pour Information

PRÉSIDENT

A. DESFORGES

P. BRUN

S. C. FARGUES

Pour Instruction

S. COUIN

K. ENJOURAS

BORDEREAU D'ENVOI N° 25 – 173

Monsieur le Président
Communauté de Communes Mond'Arverne
ZA Le Pra de Serre
63960 VEYRE-MONTON

Pièces jointes	Désignation
	<p>Monsieur le Président,</p> <p>Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint la délibération n° 124/ 2025 en date du 30 Juin 2025 valant Avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception, et restant disponible,</p> <p>Bien cordialement,</p>

Au Mont-Dore, le 24 Juillet 2025
La Secrétaire Générale,
Crystèle MAITRE

✂

MERCI DE BIEN VOULOIR RETOURNER LE RECEPISSE
(par mail ccms@cc-massifdusancy.fr ou par courrier)

**Récépissé de bordereau d'envoi n° 25-173 : Avis au Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal -
Communauté de Communes Mond'Arverne**

Reçu le :
Signature et/ou cachet



Envoyé en préfecture le 10/07/2025
Reçu en préfecture le 10/07/2025
Publié le
ID : 063-246300966-20250630-124_2025-DE

Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

n° 124 / 2025

L'an deux mil VINGT-CINQ, le Trente du mois de Juin, le Conseil Communautaire du Massif du Sancy dûment convoqué en date du 21 Juin 2025, s'est réuni en session ordinaire au Mont-Dore sous la Présidence de Monsieur Lionel GAY.

XXXXXXXXXX

ÉTAIENT PRESENTS :

Besse	Messieurs Lionel GAY, Pierre MARLET, Jacques PERRON
Chambon sur Lac	Monsieur Emmanuel LABASSE
Chastreix	/
Compains	Monsieur Henri VALETTE
Egliseneuve d'Entraigues	/
Espinchal	/
La Bourboule	Messieurs Romain BATTUT, Jean-Marc EYRAGNE
La Godivelle	Madame Jocelyne MANSANA
Le Mont-Dore	Mesdames Michelle MABRU, Florence SAVOLDELLI Messieurs Patrick BRIET, Sébastien DUBOURG
Le Vernet Sainte-Marguerite	Madame Laura BRONNIMANN
Montgreleix	/
Murat le Quaire	/
Murol	Monsieur Roger DUMONTEL
Picherande	Monsieur Frédéric ECHAVIDRE
Saint-Diéry	Monsieur Frédéric CHASSARD
Saint-Genès Champespe	Monsieur Roland PERRON
Saint-Nectaire	Monsieur Alphonse BELLONTE, Madame Marion LEFEUVRE
Saint-Pierre Colamine	Monsieur Michel CLECH
Saint-Victor la Rivière	Monsieur François GORY
Valbeleix	/

XXXXXXXXXX

Secrétaire de séance : Monsieur Henri VALETTE

Nombre de Conseillers : En exercice : 35 - Présents : 21 - Votants : 27

Pouvoirs : Madame Brigitte DECHAMBRE à Monsieur Jacques PERRON, Madame Violette EYRAGNE à Monsieur Romain BATTUT, Madame Catherine TARTIERE à Monsieur Pierre MARLET, Monsieur Jean-Luc CHANIER à Monsieur Henri VALETTE, Monsieur François CONSTANTIN à Monsieur Lionel GAY, Monsieur Sébastien GOUTTEBEL à Monsieur Roger DUMONTEL

Absents / Excusés : Mesdames Brigitte DEVELAY-MICHELIN, Amélie GOUTET, Elsa LANCELLE, Séverine MONESTIER, Messieurs Michel BABUT, Jean-François CASSIER, Didier CARDENOUX, Jean MAGE

Le quorum étant atteint, le conseil peut délibérer.

XXXXXXXXXX

OBJET : Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Mond'Arverne Communauté

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-16 à L.153-18, soumettant le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour avis aux personnes publiques associées ;

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Envoyé en préfecture le 10/07/2025

Reçu en préfecture le 10/07/2025

Publié le

ID : 063-246300966-20250630-124_2025-DE

CONSIDERANT le courrier de Mond'Arverne Communauté en date du 25 Avril 2025 adressé à la Communauté de Communes du Massif du Sancy la sollicitant pour émettre un avis sur le projet de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

CONSIDERANT que cet avis doit parvenir à la communauté de communes au plus tard trois mois après la transmission du projet, et qu'à défaut cet avis sera réputé favorable ;

Monsieur le Président informe les membres présents que le Conseil communautaire de Mond'Arverne Communauté a délibéré en date du 24 Avril 2025 pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Monsieur le Président rappelle à l'Assemblée que dans le cadre de l'association de la Communauté de Communes du Massif du Sancy à l'étude du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le projet arrêté est transmis pour avis dans les trois mois, conformément aux articles L.153-16 à L.153-18 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Président présente les grandes lignes du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mond'Arverne Communauté.

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité des membres présents, le Conseil Communautaire

- EMET un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Mond'Arverne Communauté ;
- MANDATE son Président pour en informer le Président de Mond'Arverne Communauté.

Le Secrétaire de Séance,
Henri VALETTE



Ainsi fait et délibéré,
Les Jour, Mois, An que sus dit
Au registre sont les signatures
Pour copie conforme
Le Président,
Lionel GAY



Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026



Aubière, le 29 septembre 2025

Le Président :
David CHAUVE

Chef du Pôle Territoires :
Nicolas COUDRAY

Conseillers urbanisme :
Nicolas ROUGIER
Géraldine RODARIE

Monsieur le Président
Communauté de communes
Mond'Arverne Communauté
ZA Le Pra de Serre
63960 Veyre-Monton

Siège Social
11 allée Pierre de Fermat – BP 70007
63170 Aubière
Tél : 04 73 44 45 46
Fax : 04 73 44 45 50
urbanisme@puy-de-dome.chambagri.fr

Objet : Avis sur le projet arrêté de PLUi de **Mond'Arverne**

Monsieur le Président,

Comme évoqué lors de notre premier avis en date du 05 août 2025, vous trouverez par la présente notre avis définitif sur le projet de **PLUi de Mond'Arverne Communauté**. Cet avis prend en compte le deuxième arrêt de votre PLUi dont vous avez pris délibération le 28 août 2025, envoyé à nos services le 15 septembre 2025. Nous remarquons avec regret **qu'aucune remarque des PPA ni des communes n'a été prise en compte** dans ce second arrêt.

Tout en maintenant nos différentes observations à votre document, nous apportons ici des compléments à notre précédent avis ainsi que des illustrations, notamment sur des consommations foncières excessives et la non prise en compte de bâtiments et de projets agricoles sur les **communes de Mond'Arverne Communauté**.

Diagnostic agricole

Nous vous rappelons que les services de la Chambre d'Agriculture, associés aux services de la SAFER AURA ont repris et finalisé le diagnostic agricole engagé sur votre communauté de communes. Ainsi, nous vous invitons à intégrer les éléments de ce diagnostic qui vous ont été remis, en intégrant les **pistes d'actions dont certaines proposent** des traductions graphiques et réglementaires dans votre projet de PLUi.



Républ
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 186 306 908 000 44
APE 9411Z

puydedome.chambre-agriculture.fr

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-28-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026



Nous regrettons par ailleurs que ces pistes d'actions ne transparaissent pas suffisamment dans votre document par des zonages adaptés au développement de l'agriculture.

PADD, objectifs de population, de logements et consommation foncière

Nous relevons une difficulté à analyser les données sur la question de la consommation foncière. Votre tableau en page 49 du dossier de justification des choix, calcule **par commune les consommations d'ENAF** en comptabilisant les superficies des emplacements réservés, des zones **dédiées à l'habitat ainsi que** des STECAL mais ne semble pas inclure les **espaces consommés en ENAF pour les zones d'activité** dans ces calculs, ni même quelques surfaces que nous avons repérées.

Nous relevons ainsi dans ce tableau de grandes différences entre les objectifs du PADD en termes de **consommation d'ENAF par rapport aux ENAF** identifiés comme consommés par votre zonage définitif. Or, si certaines communes apparaissent plus vertueuses dans leurs efforts de **consommation d'ENAF, d'autres communes à l'exemple d'Aydat, la Roche Blanche, Saint Georges sur Allier ou Veyre-Monton** affichent un écart non compatible avec les objectifs de votre PADD.

Nous observons ainsi des communes qui dépassent les seuils de **consommation d'ENAF inscrits dans le PADD et** proposent par ailleurs de **l'extension urbaine sur des terrains déclarés à la PAC.**

Toujours dans le rapport de justification, les équilibres annoncés de répartition des logements dans votre PADD ne sont pas traduits dans les mêmes proportions dans le tableau présenté en page 28. En effet, quand votre PADD annonce une répartition du logement à 55% dans les pôles de vie, votre tableau de répartition de logements traduit une répartition à 51% dans ces mêmes pôles. **Le potentiel d'accueil de nouveaux logements non réalisés sur les pôles de vie ainsi que sur les communes les plus rurales (19% de répartition contre 20% de répartition annoncée dans le PADD) se fera donc au bénéfice des pôles de proximité qui proportionnellement feront moins d'effort de sobriété foncière.**

En page 48 de ce rapport de justification, le calcul sur la réduction de **consommation d'ENAF rapporté à la période du projet de PLUi n'est pas bon.** Une réduction de 49 % sur la période de 12 ans correspondrait **davantage à 136 ha d'ENAF quand votre document affiche 143 ha.** De **même qu'une moyenne affichée de 11 ha/an sur 12 ans ne donne pas 143 ha consommés sur 12 ans mais bien 132.**

Nous relevons un manquement de justifications et/ou de précisions concernant plusieurs STECAL. Pour exemple, nous identifions un STECAL affiché sur le plateau de Corent **pour de l'accueil touristique dont la localisation serait davantage propice à l'accueil d'un chai viticole.** La commune ne projette en effet aucune zone Agricole Constructible sur son **territoire malgré l'association de son nom à une AOC et un territoire où l'activité agricole limite l'enfrichement des côteaux.** La commune d'Aydat identifie également de nombreux STECAL créant du mitage d'espaces naturels ou agricoles pour des projets touristiques alors que les zones **dédiées à l'accueil touristique sont déjà bien présentes sur cette commune.** **Attention également sur cette commune à l'élargissement**



Nord-Est du STECAL pour le camping « Les Volcans » qui pourrait se retrouver en périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole.

Le volume **d'espaces agricoles consommés indirectement par le projet de PLUi**

Au-delà du volume net de surfaces ouvertes à l'urbanisation sur des espaces actuellement à vocation agricole et notamment avec des extensions comme à Saint Amant-Tallende, la Roche Blanche, Tallende, Saint Georges, Les Martres de Veyre, Aydat et bien **d'autres**, nous attirons votre attention sur la consommation masquée des espaces agricoles qui représentait 19 ha/an sur la période 2019/2023 (source : Diagnostic Agricole et Foncier Chambre d'Agriculture/SAFER AURA 2025). Nous définissons ainsi les surfaces qui perdent leur vocation économique agricole sans pour autant être artificialisées. Il s'agit bien souvent d'un vaste terrain d'agrément rattaché à une habitation (pouvant se situer dans un zonage agricole ou naturel, en second rideau de la zone urbaine). Ce phénomène se multiplie en secteur périurbain et notamment sur les **secteurs d'extensions urbaines non soumis à OAP**. Nous demandons ainsi de supprimer toutes les nouvelles parcelles en extension urbaine sur des parcelles identifiées comme agricoles et non comprises dans des OAP afin de limiter au maximum ce phénomène de pertes de surfaces agricoles non artificialisées. Au regard des exemples que nous apportons dans notre annexe, un redimensionnement ou une relocalisation de certains zonages nous semblent **indispensables afin de ne pas pénaliser davantage l'activité agricole**.

Nous remarquons également que plusieurs emplacements réservés viennent **consommer de l'espace agricole ou en perturber les usages**. C'est le cas par exemple sur Saint Amant-Tallende (ER n° 4) avec un projet de parking dont le terrain est déclaré à la PAC en MAEC (mesures agro-environnementales) ou encore sur Orcet avec des îlots PAC coupés par un emplacement réservé à vocation de cheminement de découverte du grand camp de César.

L'emplacement réservé n°1 de 5,32 ha sur les Martres de Veyre pour le développement de la station d'épuration, consomme des ENAF qui ne sont pourtant pas identifiés dans le tableau de calcul en page 49 de justification des choix. Cet emplacement réservé créera également probablement de la consommation masquée.

Règlement écrit :

Après lecture du règlement de la zone Agricole, nous vous formulons les observations et demandes de corrections suivantes.

Tout d'abord, nous observons 4 types de zones spécifiques dans la zone Agricole :

- une zone A non constructible ou de manière très limitée (100m² de constructions légères **qu'il serait bon de définir**),
- une zone Ac (agricole constructible) **permettant l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles**,
- une zone Aa identifiant par STECAL des activités autres **qu'agricoles**



- et une zone Ar de reconquête agricole offrant la possibilité de constructions limitées.

En page 2, le tableau **indique qu'en zone A**, la destination « hôtel » (sous condition) est autorisée. Nous demandons que cette mention soit supprimée au profit de la destination « autres hébergements touristiques » (toujours sous condition, notamment en changement de destination de bâtiments identifiés dans cette zone) et que cette sous-destination soit également autorisée en zone Ac dans le même cadre. **L'identification d'un projet hôtelier en zone A vu son importance devrait trouver une traduction graphique et règlementaire via la création d'un STECAL.**

En page 3, dans la première colonne, la zone Ar autorise des constructions **légères nécessaires à l'activité agricole dans la limite de 100m². Or, dans la colonne suivante cette même zone Ar autorise les constructions dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.** Il serait utile de rectifier cette incohérence. Nous vous indiquons par ailleurs que pour le développement **d'un projet agricole, la superficie de 200 m² est** peut-être un peu juste malgré une possibilité de serres et tunnels à 2000m² dans cette même zone (ces même serres et tunnels étant aussi considérées comme constructions dites légères).

La zone A ne permet pas **l'extension des constructions existantes. Or,** compte tenu des nombreux bâtiments agricoles repérés en zone A, il est indispensable de les rezoner en secteur Ac et par précaution de permettre **l'agrandissement des bâtiments existants.**

Nous vous demandons d'ajouter les possibilités de constructions nécessaires aux CUMA ainsi que les constructions pour la transformation le conditionnement et la vente des produits issus de l'exploitation dans la zone Ac. Sans les mentionner dans le règlement, ces éventuels projets ne seront en effet pas possibles même en zone Ac.

Nous vous demandons également de revoir la distance entre les bâtiments **d'habitation nécessaires à l'activité agricole et les bâtiments d'exploitation. Légalement cette distance qui est accordée en règle générale (sauf dérogation de situation) à 100 m maximum (et non 50 m comme proposé dans votre règlement), s'applique par ailleurs aux bâtiments contenant les animaux et /ou la production justifiant de cette nécessité de proximité. Le fait de mentionner « un bâtiment » d'exploitation n'est donc pas correct.** Nous vous conseillons donc de ne mentionner que la **possibilité de construction à usage d'habitation par nécessité de présence permanente et rapproché à l'exploitation, sans aborder une notion de distance.**

En page 4 : La rubrique Hôtel est aussi à modifier par : hébergements touristiques.

En page 5 : Nous vous demandons de ne pas autoriser les installations agrivoltaïques sur la zone A classique. Ces dispositifs, pour être autorisés, **doivent démontrer, comme n'importe quel bâtiment agricole, qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.** Ils pourront donc de fait être autorisés dans les zones Ac. Les autoriser dans la zone A classique alors que le règlement de celle-ci interdit par ailleurs toute nouvelle construction de bâtiment agricole ne nous semble pas logique. Par ailleurs, la possibilité **de construire des parcs agrivoltaïques sur l'ensemble de la zone A peut**



avoir des impacts importants sur le paysage et engendrer des risques de conflits de voisinage. Nous rappelons à votre connaissance que plusieurs projets agriPV en cours sur le département du Puy-de-Dôme proposent **des superficies de plusieurs dizaines d'hectares voire jusqu'à 50ha d'un seul tenant.**

En page 9, les terrassements sont limités à 1,5 m pour les bâtiments agricoles.

Compte tenu de la volumétrie des bâtiments sur plusieurs filières, il est indispensable de ne pas laisser ce seuil aussi bas et nous vous conseillons de ne pas le règlementer. En effet, le dimensionnement de certains bâtiments jumelé à la topographie de votre territoire peut amener à **dépasser largement ce seuil d'1,5 m. La réalité économique du coût d'un terrassement ramènera les agriculteurs à en limiter l'importance en s'adaptant au maximum à la topographie. Cette réglementation est d'autant plus difficile à tenir que votre PLUi a fait le choix de restreindre au maximum les zones Ac, sans pour autant étudier pour chacune de ces micro-zones Ac la topographie des terrains proposés.**

En page 10, la hauteur des bâtiments agricoles à l'égout est limitée à 10 m. Une phrase complémentaire permettant une hauteur supérieure pour des raisons techniques est indispensable pour la réalisation de certains projets (séchages en granges en zones St Nectaire, silos à grains par exemple...)

Règlement Graphique :

Tout d'abord nous remarquons des zones agricoles constructibles trop réduites autour de bâtiments existants qui ne permettront pas le développement d'éventuels projets d'exploitations agricoles. Nous observons également de nombreux bâtiments agricoles en zones agricoles non constructibles (A) ou alors en zones naturelles sur plusieurs communes. **Nous regrettons qu'un travail d'identification des bâtiments et des besoins n'ait pas été réalisé** (malgré la proposition de réaliser cet inventaire minutieux dans l'étude agricole et foncière que nous avons reprise fin 2024).

Pour exemple, un projet sur La Roche Blanche n'a pas été reporté et les parcelles de projet de l'agriculteur (qui par ailleurs entretient le plateau de Gergovie avec ses ovins) se retrouvent en zone A (non constructible) alors qu'elles sont actuellement en zone Ac au PLU de La Roche Blanche. **Un certificat d'urbanisme avait été déposé (et accordé) il y a plusieurs années pour lui permettre de compenser la perte d'utilisation de la Bergerie située sur le plateau (emplacement réservé n°4).** La non-réalisation de son projet pourrait à terme remettre en question tout l'entretien du plateau de Gergovie. Autres exemples, plusieurs bâtiments agricoles en activité sont zonés en Agricole non constructibles sur la commune de Sallèdes. De même, une zone Ac sur la commune de Saint Georges sur Allier pour **conforter le développement d'une exploitation qui a déjà relocalisé son siège sur Billom Communauté n'est pas possible** faute de zonage adapté sur l'emplacement de son projet initial. Un inventaire de plusieurs bâtiments agricoles identifiés sans zonage Ac et de projets portés à notre connaissance apparaissent **dans l'annexe de ce présent avis.** Cet inventaire non exhaustif pourra être complété par les contributions des



agriculteurs et /ou porteurs de projets agricoles **lors de l'enquête publique** sur le projet de PLUi.

Nous remarquons des phasages non justifiés pour plusieurs zones à urbaniser, notamment sur la ZACIL de Tallende. Ces phasages **n'expliquent** en effet **pas l'identification de la réduction des impacts pour l'activité agricole** par une temporalité adaptée ni un découpage cohérent. Nous demandons par ailleurs une réduction de cette **zone d'activité**, impactant les meilleures terres agricoles du secteur. Le zonage proposé est en effet incompatible avec le SCOT du Grand Clermont car la zone 1AU1-4 est indiquée avec une superficie de 12ha (compatible au SCOT) dans votre rapport ainsi que dans son OAP alors que sa délimitation graphique porte sa surface réelle à 14,8 ha.

Nous notons également d'autres extensions consommatrices de foncier à l'exemple de la zone 1 AUg sur une parcelle en AOC Viticole aux Martres de Veyre mais également la zone 1 AUg au sud de cette commune en extension. Le bilan de consommation des ENAF sur cette commune est **ainsi à revoir en comptabilisant l'emplacement réservé n°1.**

Nous observons des zones Us identifiées comme inconstructibles pour de nouvelles constructions. Si certaines de ces zones Us-1 sont justifiées par des risques identifiés, expliquant la nécessité de ne pas densifier ces secteurs, nous remarquons que de nombreuses autres zones Us-2 (représentant un total de 219,5ha), sont difficilement justifiables par la simple notion de « **sensible à l'étalement urbain** » considérant que la constructibilité de ces zones ne ferait que les densifier et non les étaler. Ces zones Us-2 sont beaucoup trop importantes et semblent constituer des futures réserves foncières en densification. Ces réserves foncières « déguisées » pourraient en effet être mobilisées par **d'éventuelles** procédures de modification du PLUi sans être présentement comptabilisées.

Nous demandons ainsi de revoir ce zonage en inscrivant uniquement les zones Us-1 identifiées par des secteurs à risques (ou insuffisamment desservies par les réseaux) et de bien comptabiliser le potentiel foncier des espaces Us-2 reclassés en zonage U classique, comme pouvant accueillir de nouvelles constructions. Certains de ces zonage Us-2 comprenant des grands tenements peuvent aussi être réduits ou supprimés pour un retour en zones A ou N.

Parmi ces zones Us-2 à requalifier nous notons par exemple (liste non exhaustive) des secteurs sur Aydat, La Roche Blanche, La Roche Noire, Veyre-Monton, La Sauvetat, Le Crest, Saint Sandoux, Saint Georges sur Allier, Mirefleurs. **L'identification des potentiels fonciers restants sur ces secteurs pourrait ainsi éviter de la consommation foncière d'ENAF** notamment en extensions urbaines. Nous attendons ainsi un calcul de ces potentiels fonciers en Us-2 et un rééquilibrage de votre projet en fonction. Par conséquent un travail de suppression de zones urbaines ou à urbaniser en extensions est à opérer.

Il nous apparaît également important d'opérer des phasages d'ouverture à l'urbanisation sur les différentes zones à urbaniser d'une même commune afin d'optimiser la consommation foncière ainsi que les aménagements et de retarder au maximum l'emprise foncière de secteurs à vocation actuellement agricole. Des zones 2 AU positionnées en priorité



sur les espaces déclarés à la PAC à ouvrir par procédure de Modification après justification **d'un remplissage des zones 1 AUg seraient une solution** de phasage.

D'autres espaces identifiés en « patrimoine végétal et paysager à protéger », sont aussi inscrits en zones urbaines **alors qu'ils pourraient** être reclassés en zones A ou N avec cette même protection, par exemple au nord du bourg de Vic le Comte.

Nous observons que plusieurs hameaux offrent de grandes zones urbaines consommatrices de foncier qui ne se justifient pas, notamment à Vic le Comte. La densification de ces hameaux ou lieux-dits (pouvant potentiellement **augmenter d'1/3** la population de ceux-ci) **est d'autant** plus curieuse que cette commune ne propose pas le zonage US-2 (que nous contestons). Nous demandons ainsi de limiter la zone Ug aux strictes limites des espaces urbanisés et de reclasser les tènements de potentiels en zones A ou N.

D'importantes zones Ue :

Nous observons environ 22 ha de disponibilités foncières à des fins de **développement de zones d'équipements Ue auxquelles il faut parfois** rajouter quelques hectares **d'emplacements réservés (pas toujours comptabilisés)** pour compléter à terme ces équipements. Si nous **comprendons l'intérêt de proposer des services à la population et d'autres équipements indispensables (stations d'épurations par exemple), nous amenons à la réflexion de l'intercommunalité, la nécessité de mutualiser** certains projets et équipements non pas seulement pour faire des économies de fonctionnement mais aussi des économies de foncier. De plus une adaptation et relocalisation de certains projets permettraient de minimiser leurs impacts sur le foncier agricole restant et de limiter le phénomène de consommation masquée.

Impact sur les espaces forestiers :

Nous identifions de nombreux espaces forestiers identifiés en EBC (**Espaces Boisés Classés**) **qu'il conviendrait de déclasser. En effet, ces** boisements importants sont souvent gérés par des Plans Simples de Gestion, garantissant leur entretien par des coupes sanitaires et des reboisements.

L'EBC étant très contraignant, y compris lorsque des arbres malades nécessitent l'abattage afin de limiter la propagation de maladies ou **lorsqu'il est nécessaire d'aménager des pistes (pour lutter contre les risques d'incendies par exemple) nous préconisons de réserver cet outil** d'EBC à des petits bosquets, alignements ou arbres remarquables isolés.

Conformités avec le SCOT :

Le projet de PLUi présente plusieurs points qui, selon notre analyse, ne sont pas compatibles avec le SCOT du Grand Clermont.

En premier lieu, la ZACIL sur la Commune de Tallende qui dans son tracé et ses dimensions, ne correspond pas à ce qui est autorisé dans le SCOT, faisant apparaître 14,8ha de zonage 1 AUi-4 au lieu de 12ha de



développement. Il conviendra de rectifier ce zonage. Un éventuel phasage **différent de celui présenté dans l'OAP (s'il apporte une réduction temporaire des impacts agricoles)** pourrait être proposé par une étude de réduction des **impacts s'il est** toutefois démontré que le développement **de cette ZACIL n'a pas d'autres choix que de consommer ces terres agricoles**. Le SCOT étant antérieur au décret du 31 août 2016 sur le principe Éviter Réduire Compenser applicable à **l'économie agricole**, **il conviendra à l'EPCI de venir en premier lieu justifier le positionnement de cette zone avant de l'ouvrir à l'urbanisation**.

Certains secteurs en AOC viticole strictement protégés dans le SCOT sont **partiellement impactés par des zones constructibles**. C'est le cas par exemple à La Roche Blanche ou aux Martres de Veyre. Il conviendra **d'ajuster les zonages en fonction de la protection du SCOT sur ces espaces**.

Nous observons positivement un effort de réduction de la consommation foncière dans cette nouvelle version de projet de PLUi sur le papier. Cependant cet effort de rapprochement des objectifs de la loi Climat et Résilience nous semble totalement faussé par la non prise en compte du potentiel foncier dans les zones Us-2 et Us-3 qui pour nous sont juridiquement trop fragiles car insuffisamment justifiées. Pour rappel, la plupart de ces zones Us-2 et Us-3 sont positionnées sur des communes où **le total de consommation d'ENAF est supérieur à celui programmé dans les objectifs du PADD de votre PLUi et proposant par ailleurs des zones à urbaniser 1AUG consommant du foncier agricole**.

Compte tenu des observations importantes tant sur les parties règlementaires et graphiques que sur la cohérence de votre PADD avec les tableaux présentés et **d'un manque certain de prise en compte de l'activité agricole dans votre document**, la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable à votre projet de PLUi.

Nous vous invitons à prendre en compte nos remarques et notamment à rectifier votre règlement écrit pour la zone Agricole et votre règlement graphique au regard de nos remarques et **de l'annexe jointe à cet avis**.

Enfin nous vous rappelons **que contrairement à 2023, nous n'avons pour le moment pas été sollicités à émettre un avis sur l'abrogation des cartes communales toujours en vigueur sur votre intercommunalité (communes de Pignols et Sallèdes)**.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et pour vous accompagner dans la prise en compte de **nos remarques**, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

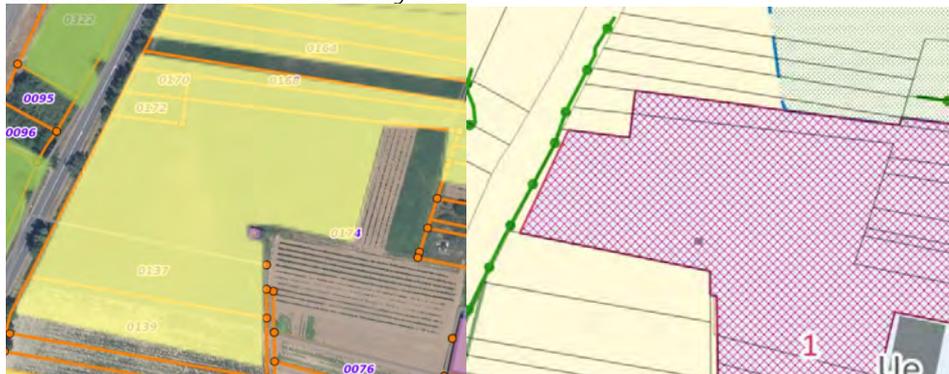
Le Président,
David CHAUVE



ANNEXE avis PLUI Mond'Arverne Communauté 2025

1) Exemples notables de consommation foncières à réduire, de consommation masquée et de phasage de zones constructibles à opérer.

Commune des Martres de Veyre :



Outre la question de la consommation foncière de cet emplacement réservé, non calculée dans le tableau des surfaces, nous observons que les parcelles ZK 172 et 170 ne sont pas sous l'emplacement réservé mais appartiennent au même îlot agricole que les parcelles visées par l'ER (notamment la ZK 174). Compte tenu de la faible surface restante après acquisition il est probable que ces parcelles 170 et 172 ne soient à terme plus à vocation agricole. La question peut se poser également avec les parcelles 137 et 139 situées au sud et appartenant au même îlot agricole. Selon la localisation de l'exploitant agricole il est possible qu'il ne vienne plus exploiter ces deux parcelles car la superficie nouvelle de l'îlot, 0.7 ha ne sera plus économiquement intéressante.

Commune de Saint Amant Tallende :



La Zone 1AUg viendra consommer les 2/3 de cet îlot agricole en prairie permanente. Il y a ici un fort risque d'abandon de parcelles avec enfrichement ou occupation de loisir sur la partie restante. Attention sur ces secteurs, l'enfrichement peut accentuer les risques d'incendie. Un zonage en 2AU de ce secteur serait préférable pour donner priorité à l'urbanisation des autres zones AUg de la commune qui ne concernent pas des terrains agricoles.



Mirefleurs :



La zone 1 AUm vient ici consommer la parcelle 302 en la coupant dans un sens qui n'est pas celui du travail de la parcelle (travaillée dans le sens de la largeur Ouest/Est). La lanière nord sera inutilisable et la partie ouest risque également d'être abandonnée. De plus, au regard d'une imposante zone 2AU et des disponibilités foncières existant en zone Us-2 sur la commune, cette consommation foncière agricole ne nous semble pas justifiée.

La Roche Blanche :



Outre la question de consommation foncière globale sur ce secteur, la partie Nord de la zone 1 AUm supprime la moitié d'un îlot agricole tout en le divisant en deux îlots sur la partie nord (la parcelle BL11 n'étant pas exploitée). Le maintien de l'agriculture est ainsi compromis sur ce secteur.

La partie sud de la zone 1 AUm ne laisse qu'une parcelle (BL27) de 0.4ha en bordure (secteur le moins productif) sur la partie sud. Cette dernière a donc de fortes probabilités de perdre sa vocation agricole.

L'ensemble de ces parcelles agricoles est classé en zone N, sous entendant que l'agriculture ne sera plus l'occupation de ces parcelles restantes. Au regard des disponibilités foncières possibles en densification, la consommation foncière sur l'ensemble de cette zone ne nous semble pas justifiée, d'autant que la commune de la Roche Blanche dépasse de près de 3ha son objectif de consommation d'ENAF inscrit dans le PADD mais également son objectif de logements.

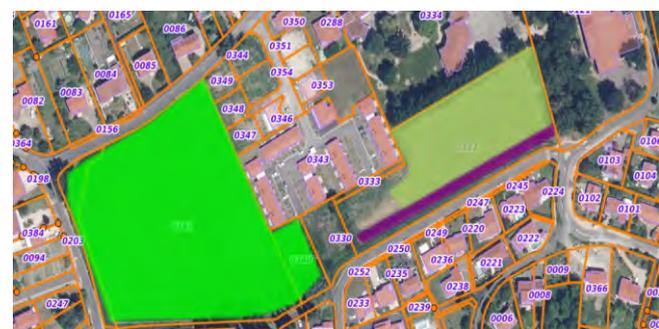


Tallende :



Sur toute une partie nord de la zone 1 AUi-4, le découpage ne prend nullement **en compte la notion d'îlots agricoles** et vient en **complexifier l'exploitation**. Par ailleurs, le phasage de cette zone ne prend aucunement en compte les enjeux agricoles du secteur (aucune étude **n'a été** réalisée pour établir les priorités de phasage). **L'objectif de logements affiché dans le PADD étant** inférieur au nombre de logements potentiels figurant dans le plan de zonage de cette commune, nous demandons de réduire la zone 1 AUg attenante à la ZACIL en extension sur des terres agricoles et de reclasser la zone réduite en 2AU afin de prioriser les zones 1 AUg et 1 AUm en dents creuses.

Orcet :



Cet exemple plus délicat concerne un espace encerclé par **l'urbanisation**.

La parcelle AN 341 risque de perdre sa vocation agricole car **l'îlot est consommé** à plus de la moitié. Il en est de même pour la parcelle **332 à l'Est, déclarée en luzerne** et qui est impactée par la zone Ue. Cet exemple lance la réflexion sur le fait **d'utiliser ou non l'ensemble du tènement agricole** sur ce secteur (en comptabilisant sa consommation) et ainsi **de diminuer d'autres secteurs en extension urbaine**.



Aydat :



Exemple de la parcelle YH 71(0.4ha) à Rouillas-Bas, non déclarée à la PAC mais utilisée en prairie de fauche. **L'utilisation du bas de la parcelle pour une construction pourrait remettre en cause cette utilisation.** Cependant, les parcelles YH 70 et YH 71 sont inscrites en zone Us-2, **quelle est donc l'intérêt de maintenir ce zonage si le zonage Us-2 interdit les nouvelles constructions ?**



Compte tenu des nombreux STECAL et zones Us-2 à fort potentiels de constructions, la zone 2 AU de Sauteyras ne se justifie pas.

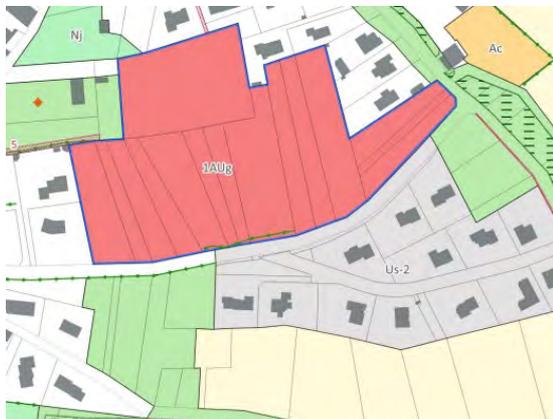
Saint Georges Sur Allier :



La zone 1 AUg viendra impacter la parcelle ZM 05 sur sa partie centrale la plus productive, laissant courir le possible risque d'abandon du reste de cette parcelle. Une relocalisation de la zone 1AUg sur la partie sud de la parcelle (dans le triangle non exploité) toujours en propriété communale est demandée. Par ailleurs au regard des nombreuses possibilités foncières en zones Us-2, **il conviendra de justifier l'ouverture de ce secteur modifié à un projet d'intérêt général, nous demandons ainsi son classement en zone 2 AU.** Le positionnement de ce projet en lieu et place de la zone 1AUg en centre bourg serait à étudier.



La Roche Noire :



Compte tenu de nombreuses zones Us-2 offrant d'importantes disponibilités foncières sur cette commune et d'un total d'ENAF consommé qui est le double de l'objectif du PADD, nous demandons un phasage en 1 AUG et 2 AUG de ce tènement foncier.

Vic Le Comte :



Illustration de hameaux ou lieux-dits à Vic le Comte offrant de fortes possibilités de consommation foncière et pouvant être supprimées ou fortement réduites.

Veyre-Monton :



Compte tenu des nombreuses zones Us-2 sur la commune de Veyre -Monton, avec un potentiel foncier important, nous nous interrogeons sur le maintien de la zone 1 AUG.



La Sauvetat :



Nous nous interrogeons sur l'importance des superficies de la zone Us-2 sur des parcelles non construites sur cette commune, qu'il conviendrait de réduire à l'urbanisation existante en reclassifiant en zone Ug. Par ailleurs, la consommation d'ENAF et le nombre de potentielles nouvelles constructions dépassent déjà les objectifs inscrits dans le PADD (sans comptabiliser le potentiel dans les zones Us-2 présentées). Nous demandons ainsi la suppression d'une zone 1 AUg (en privilégiant le maintien des parcelles exploitées) ainsi que le phasage de la zone restante.

Laps :



Exemple de consommation masquée sur la parcelle ZE 145 dont le restant en pointe sera inutilisable pour l'agriculture. Nous demandons sa suppression de la partie constructible, compte tenu de sa position en linéaire sur un espace agricole alors que les objectifs de consommation d'ENAF au PADD sont dépassés de plus d'1ha sur cette commune.

Le Crest :



Sur la commune du Crest, certaines zones Us-2 pourraient être reclassées en zone Ug quand d'autres (à l'exemple de cette illustration) pourraient être supprimées pour être maintenues en zone A (avec réglementation sur la construction des annexes et extensions de l'existant)

Le potentiel foncier retrouvé dans ces zones Us-2 permettrait ainsi de supprimer des zones 1 AUg



ou tout du moins de phaser les plus agricoles par un zonage 2 AU (dont l'ouverture serait conditionnée à un remplissage des dents creuses et de la zone 1 AUg).

Saint Sandoux :



Au regard du potentiel foncier disponible dans les zones Us-2 de la commune, pouvant être classées en zone Ug, nous demandons la suppression de la zone 1 AUg car la commune dépasse déjà son potentiel de **consommation d'ENAF** et de création de logements inscrits dans le PADD du PLUi. De plus le découpage en 2 parties de

cette parcelle agricole créerait probablement de la consommation masquée (perte d'intérêt agricole) sur la partie zonée en N.



2) Exemples ponctuels et non exhaustifs de zonages Ac à redimensionner et de bâtiments ou de projets agricoles identifiés en vue d'un zonage Ac

Busséol :



Sur le site du Montel le zonage Agricole semble inadapté au terrain et insuffisant pour le développement de l'exploitation. La déclivité, l'espace forestier et la proximité des habitations (ou futures habitations par identification de changements de destinations) au nord du site agricole rendent le développement agricole difficilement réalisable. D'autres parcelles à classer en Ac sont ainsi à rechercher afin de compléter ce site.

Corent :



Aucune zone Ac n'est identifiée sur la commune de Corent, qui porte pourtant le nom d'une zone AOC côte d'Auvergne.

La seule zone identifiée dans le PLU en vigueur en entrée de bourg et à proximité d'une zone AOC a été supprimée. Cette zone avait été à l'époque réfléchi avec la profession agricole comme site stratégique pour d'éventuelles constructions agricoles (d'un chai viticole notamment).

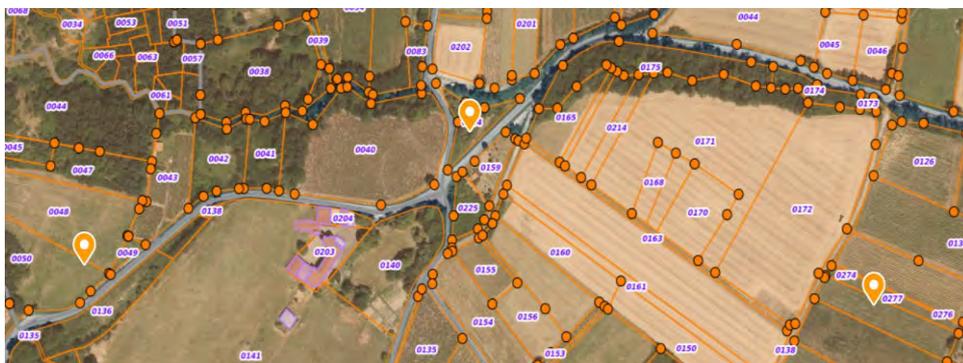
Cournols :



Bâtiment agricole sur la parcelle ZB 28 sans possibilité d'évolution



La Roche Blanche :



Plusieurs projets ont été identifiés par des agriculteurs ou porteurs de projets. Ces projets, portés à notre connaissance, ne sont pas traduits en zonage Ac.

Ainsi un projet de bergerie est programmé sur les parcelles ZB 48 et ZB 50. Un nouveau bâtiment au pied du site de Gergovie est indispensable au maintien de son entretien. Ces parcelles sont actuellement en Ac au PLU de la commune de la Roche Blanche mais classées en A au projet de PLUi.

Un projet de miellerie est identifié sur la parcelle ZC 164.

Un projet de bâtiment de stockage pour reprise d'un chai est identifié sur les parcelles ZC 136, 277 et ZC 275.

De plus, une bande de terre exploitée en vergers en section ZR (limitrophe à la commune d'Orcet) pourrait avoir un intérêt à bénéficier d'un classement en zone Ac sur les 2 communes.



La Roche Noire :

Une seule zone Ac est présente sur cette commune.



La Sauvetat :



Des bâtiments agricoles sur les parcelles D 845 et D 276 sont classés en zone N. Nous demandons leur classement en zone Ac.

D'autres bâtiments pourraient éventuellement être classés en zone Ac pour faciliter une reprise agricole et leur utilisation (exemple X 176).

Laps :



Le bâtiment agricole sur la parcelle ZD 88 nécessiterait un zonage Ac pour en faciliter la reprise et le maintien en vocation agricole.

Le Crest :



Un bâtiment sur la parcelle E 683 pourrait être classé en Ac pour faciliter sa **reprise et d'éventuels** projets.



Les Martres de Veyre :



Présence de 2 bâtiments pour lesquels un zonage en Ac plutôt que A favoriserait le développement agricole sur les parcelles ZD 717 et ZC 29.

Un autre bâtiment situé sur la parcelle ZD 513 et appartenant au Syndicat agricole des Martres de Veyre a été classé en zone A et non en Ac.

Manglieu :



La parcelle ZP 94 a été évoquée à plusieurs reprises pour un projet d'extension par l'agriculteur en place. Cette parcelle devrait être classée en zone Ac.



Sur le hameau de « Bonne Pause » en section ZN, la zone Ac ne **permettra pas l'évolution de l'exploitation agricole concernée.**

De plus un bâtiment situé au nord du hameau et une partie de sa parcelle ZN 85 adjacente, auraient intérêt à un zonage Ac pour en faciliter la reprise et le développement.



Au nord de la commune, en limite communale avec Sallèdes, un bâtiment agricole pourrait bénéficier d'une zone agricole constructible pour préparer l'avenir.

Mirefleurs :



Les exploitations agricoles existantes disposent de zones Ac qui sont cependant très réduites autour des bâtiments existants, laissant peu de place à d'éventuels projets, notamment dans le cadre de transmission d'exploitations.



Par ailleurs, des secteurs de la commune, à l'image de la section ZD, pourraient faciliter le développement de projets d'élevage ou de projets arboricoles sur les hauteurs de Mirefleurs (tout en limitant l'enfrichement) si des zones Ac étaient mises en place.

Saint Amant Tallende :

La Commune ne dispose pas de zones Ac. Ainsi quelques secteurs en zone Ar notamment à proximité de la Monne pourraient être classés en zone Ac afin de faciliter des installations agricoles. De nombreux vergers existants sur plusieurs parcelles de la section C, pourraient également bénéficier d'un zonage Ac ou Ar.



Saint Georges Sur Allier :



Projet non pris en compte sur la section ZK à proximité de la nouvelle bergerie (implantée sur St Julien de Coppel) pour développement de cette exploitation. Notamment au sud de la parcelle ZK 88 et des parcelles ZK 48 et ZK 47.

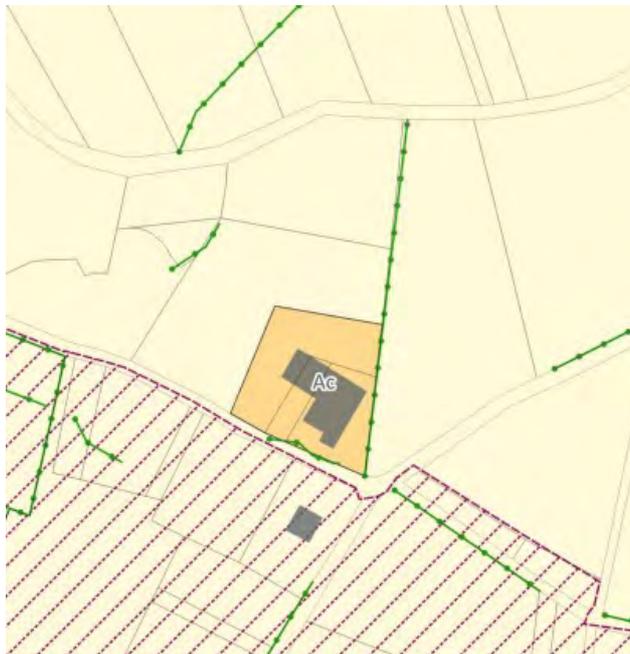


Deux exploitations agricoles dont les bâtiments sont dans le hameau de Ceyssat n'ont pas de possibilité pour l'une de transmettre sans zone Ac et pour l'autre d'envisager un éventuel développement à proximité de ses bâtiments.

Les zones Ac sont nettement insuffisantes sur la commune de Saint Georges sur Allier.



Saint Maurice :



Le zonage Ac est trop réduit pour répondre aux besoins de l'agriculteur sur la parcelle ZB 06.

Il est nécessaire d'agrandir la zone Ac vers l'Ouest de cette parcelle.

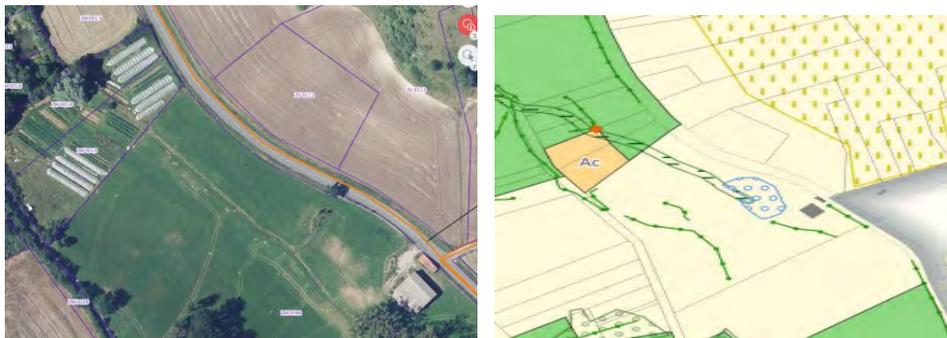
Saint Sandoux :

La mise en place de zones Ac ou à défaut de zones Ar à proximité des secteurs en vergers et du zonage en AOC viticole à l'est du territoire communal aurait pu avoir une utilité pour favoriser le développement de ces filières.

Saint Saturnin :

Les zones Ac sur le village de Chadrat nous semblent un peu faibles pour répondre aux enjeux de transmission des exploitations de ce village.



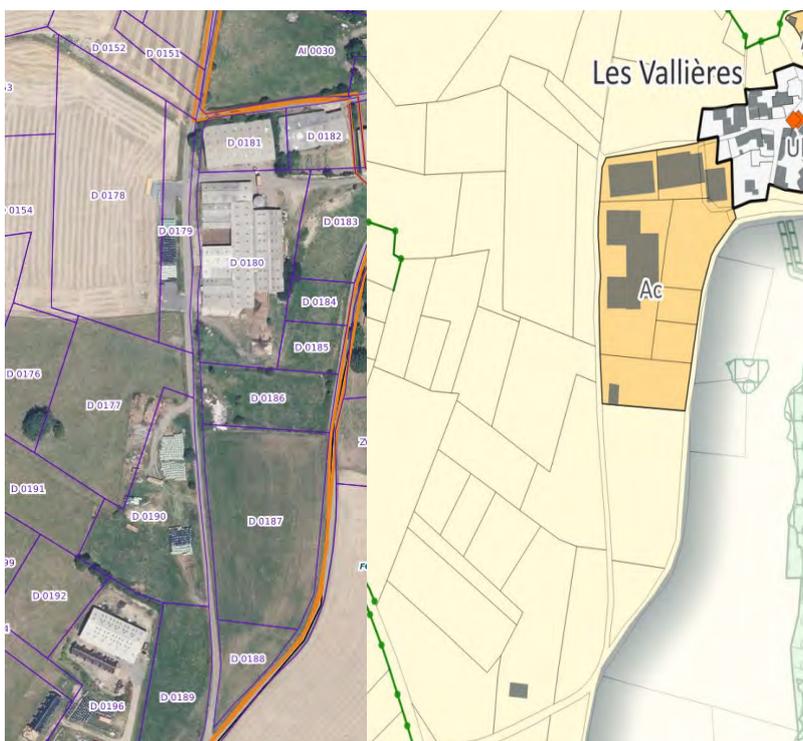


Au sud de la commune de Saint Saturnin nous observons la prise en compte partielle de l'implantation de serres avec une zone Ac ne couvrant pas tout le périmètre occupé.

La partie nord a par ailleurs été classée en zone Naturelle.

Plus à l'Est, le bâtiment agricole existant n'a lui non plus pas été pris en compte pour un possible développement.

Sallèdes :



Sur la commune de Sallèdes, plusieurs bâtiments ou emplacements de projets n'ont pas été pris en compte par un zonage Ac. C'est le cas des parcelles D 196, D 190, D 178 et D 179.



Il serait pertinent d'ajouter la parcelle AC 04 à la partie Ouest du zonage Ac



Sur le Hameau Les Fournets, il serait nécessaire d'ajouter la parcelle E1105 en zone Ac.



Afin de faciliter une reprise agricole sur les parcelles AI 113 et AI 112, une zone Ac serait nécessaire.



Veyre Monton :

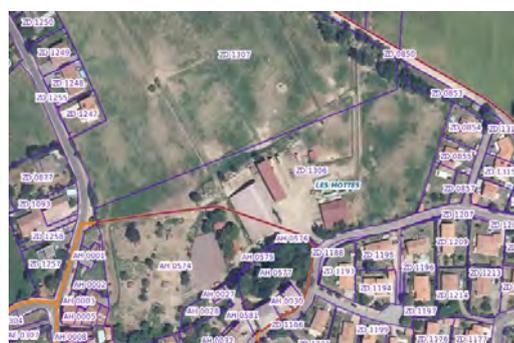


Nous nous interrogeons sur l'identification d'une zone Ac sur les parcelles ZB 211 et ZB 212. Même si un bâtiment agricole semble avoir été construit sur la parcelle ZB 212 récemment (PC obtenu en 2021), l'occupation de la parcelle et du bâtiment ne semblent plus être à vocation agricole. Un zonage Ac ne permettra pas de répondre aux besoins de l'activité manifestement présente. Un STECAL semble plus approprié ou, en cas d'irrégularité, une remise en état du site.



Sur les parcelles ZD 289 et ZD 252, la zone Ac pourrait être élargie afin de faciliter le développement éventuel de l'activité arboricole.

Vic le Comte :



Malgré le fait que l'exploitation soit entourée de zones urbanisées, il serait préférable de zoner un secteur Ac afin de prévoir d'éventuelles nouvelles constructions ou extensions sur ce site.



Yronde et Buron :



Nous demandons l'agrandissement de la zone Ac sur la partie sud/ouest en incluant également les bâtiments existants sur la parcelle AH 84. Le découpage des parcelles ZI 204 et AH 83 laissent présager des projets de bâtiments qu'ils conviendraient d'intégrer en zone Ac.



**Motifs de consultation
de la commission**

- Consultation au titre du L.153-16 du code de l'urbanisme et du L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération du conseil communautaire du 24 avril 2025, et transmis en préfecture le 30 avril 2025. Le projet a été arrêté une seconde fois le 28 août 2025, sans évolution par rapport au 1^{er} arrêt.
- Consultation au titre du L.151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions ou annexes en zone A ou N.
- Consultation au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone A ou N.

Pour rappel, le projet de PLUi a été arrêté une première fois le 31 août 2023 par le conseil communautaire de Mond'Arverne et a été soumis à l'avis de la CDPENAF le 16 novembre 2023. Celle-ci a alors rendu un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- un scénario incompatible avec les dispositions du code de l'urbanisme (article L.101-2) concernant l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et la protection des sites et milieux paysagers et la lutte contre l'artificialisation des sols,
- un projet incompatible avec le SCoT du Grand Clermont sur les principes de favoriser les opérations de renouvellement urbain, les constructions en dents creuses et sur l'adoption de forme urbaine limitant la consommation de foncier et garantissant une meilleure qualité architecturale et environnementale,
- l'incohérence entre les arbitrages retenus et les outils mis en place,
- une analyse de consommation d'ENAF erronée créant une erreur de droit.

1. Informations générales concernant la communauté de communes

**Périmètre et
intercommunalité**

Mond'Arverne Communauté (MAC) est issue de la fusion des 3 ex-communautés de communes (Les Cheires, Gergovie Val d'Allier et Allier Comté). Elle est compétente en matière de PLU depuis le 1^{er} janvier 2017.

La Communauté de communes Mond'Arverne communauté compte 27 communes : Authezat, Aydat, Busséol, Chanonat, Corent, Cournols, Le Crest, Laps, Manglieu, Les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, Olloix, Orcet, Pignols, La Roche-Blanche, La Roche Noire, St-Amand-Tallende, St-Georges-sur-Allier, St-Maurice, St-Sandoux, St-Saturnin, Sallèdes, La Sauvetat, Tallende, Veyre-Monton, Vic-le-Comte, Yronde-et-Buron.

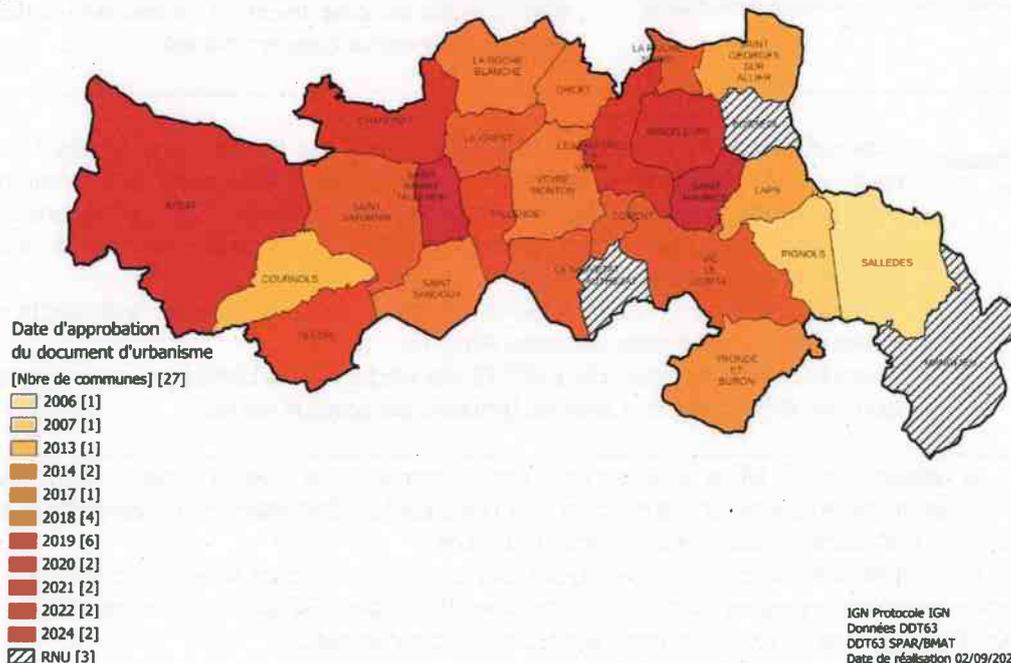
La commune de Saulzet-le-Froid a quitté Mond'Arverne Communauté au 1^{er} janvier 2020 pour intégrer la communauté de communes de Dôme Sancy Artense.

**Dispositions
d'urbanisme**

Sur ce territoire :

- 3 communes appliquent les dispositions du RNU : Authezat, Busséol, Manglieu ;
- 2 communes possèdent une carte communale : Pignols (2007) et Sallèdes (2006) ;
- les 22 autres communes possèdent un PLU. Parmi ceux-ci :
 - 7 PLU datent de 2013 ou d'avant, dont 5 sont non « grenellisés » (sans objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces dans leur projet de développement) : Cournols (2005), Laps (2008), Saint-Maurice (2006), Saint-Georges-sur-Allier (2008), Orcet (2012), La Roche-Blanche (2013), Chanonat (2013) ;
 - 8 PLU ont été approuvés entre 2014 et 2016 : Les Martres-de-Veyre (2014), Olloix (2014), La-Roche-Noire (2014), Veyre-Monton (2014), Le Crest (2015), Yronde-et-Buron (2015), Corent (2016), Saint-Sandoux (2016) ;
 - 7 PLU ont été approuvés entre 2017 et 2019 : St-Amant-Tallende (2017), St-Saturnin (2017), Tallende (2017), Aydat (2018), Vic-le-Comte (2018), Mirefleurs (2019) et La Sauvetat (2019).

Représentation de la répartition des documents d'urbanisme par date d'approbation
Mond'Arverne Communauté



Loi Montagne

Les communes d'Aydat, Chanonat, Olloix, Cournols, Saint-Saturnin, Saint-Sandoux, Pignols, Sallèdes et Manglieu, sont soumises aux dispositions de la loi Montagne qui prévoit, conformément à l'article L.122-5 du code de l'urbanisme, la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, la préservation des espaces et des paysages, ainsi qu'une urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes d'habitations existants.

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Le SRADDET de la Région Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté en session du Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et approuvé par le préfet de région le 10 avril 2020. Les documents de planification doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET et doivent être compatibles avec ses règles. Ce schéma intègre les documents existants concernant les transports (schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional des infrastructures et des transports (SRIT), le climat (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), la protection de la biodiversité (schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et la prévention et la gestion des déchets (plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD).

Par ailleurs, des évolutions législatives et réglementaires sont intervenues depuis l'adoption du SRADDET. Parmi celles-ci, il convient de mentionner la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021, et notamment ses impacts sur l'encadrement de la consommation foncière ainsi que la loi du 20 juillet 2023 modifiant l'article 194 de la loi « Climat et résilience » et portant notamment sur une augmentation des délais pour intégrer les objectifs de réduction de l'artificialisation.

Une procédure de modification du SRADDET est en cours.

Concernant le développement des énergies renouvelables :

La règle 29, du fascicule des règles du SRADDET, précise que les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, devront prévoir, dans leurs documents opposables, les potentiels et les objectifs de

Par ailleurs, les sites de production d'énergie renouvelable devront prendre en compte la préservation de la trame verte et bleue et du foncier (dont les espaces agricoles).

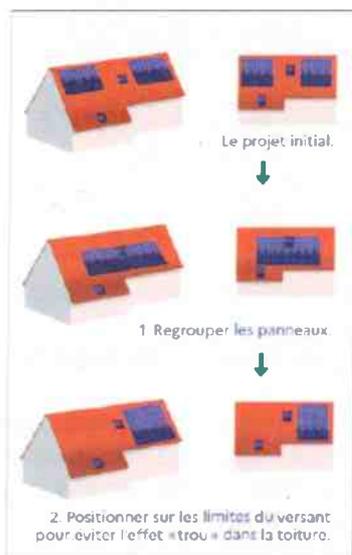
3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont prévus pour l'implantation de photovoltaïque au sol.

Le règlement du PLUi prévoit la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture. Il est demandé de porter un soin particulier à leur implantation afin de constituer une « cinquième » façade de qualité.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions situées au sein d'un site patrimonial remarquable, sites inscrits ou classés, ou identifiés au titre des monuments historiques ou de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (patrimoine remarquable) ;
- en cas d'avis défavorable des services compétents en lien avec la préservation des sites et du patrimoine ainsi qu'à la sécurité des circulations routières.

Cependant des implantations autres qu'en toitures peuvent être autorisées.



© Sébastien Plassard

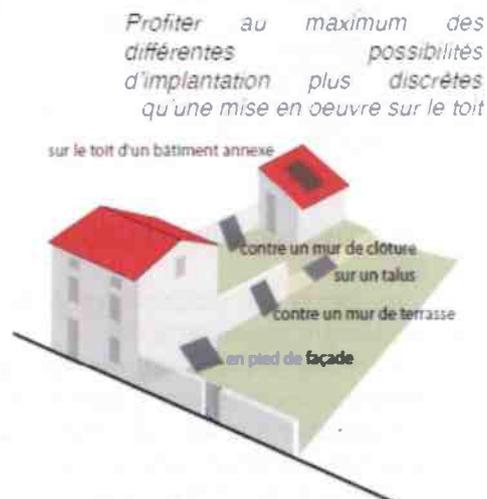


Schéma extrait du SPR de Vic le Comte

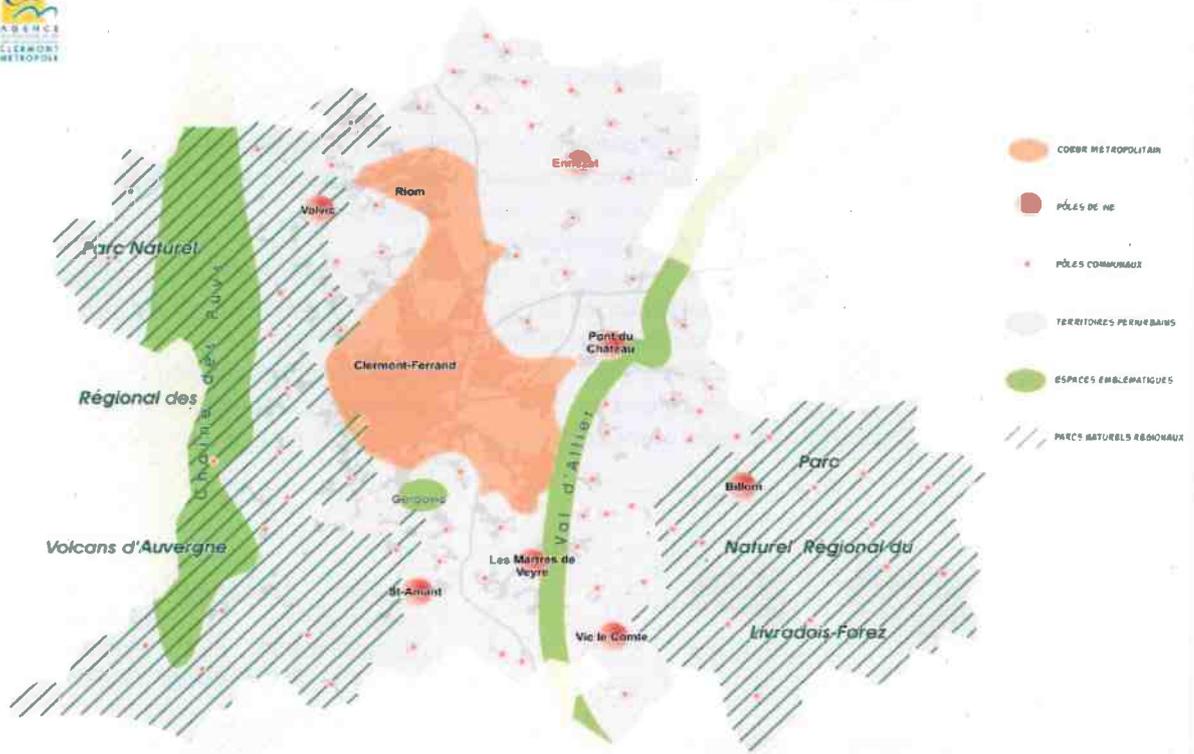
Extrait du règlement écrit du PLUi

Le document ne fait pas référence à l'étude stratégique de territorialisation des énergies renouvelables en cours à l'échelle intercommunale.

Périmètre de SCoT

Mond'Arverne Communauté est située dans le périmètre du SCoT du Grand Clermont approuvé le 29 novembre 2011. Le SCoT est actuellement en cours de révision afin d'une part d'actualiser le projet de territoire, et d'inscrire d'autre part le développement du territoire dans les transitions (économiques – énergétiques – sociales et environnementales) portées par les récentes lois.

Selon l'armature territoriale du SCoT, aucune commune du territoire ne fait partie du « cœur métropolitain ». Les communes suivantes : Les Martres-de-Veyre, St-Amant-Tallende, Tallende, St-Saturnin (regroupées ensemble), Vic-le-Comte sont identifiées comme « pôle de vie » et les autres communes font partie des territoires périurbains.



Le SCoT promeut un urbanisme qui réduit la consommation d'espace. Cela implique de :

- renforcer les polarités et améliorer significativement l'efficacité foncière (surface de terrain par logement) ;
- préférer les opérations de renouvellement urbain, de constructions en dents creuses aux extensions consommatrices de terres agricoles et naturelles ;
- d'adopter des formes urbaines moins consommatrices de foncier et garantes d'une meilleure qualité architecturale et environnementale ;
- de respecter l'identité et la qualité du cadre de vie grâce au maintien d'espaces de transition avec les pôles de vie. Pour cela, un effort particulier sera porté sur la qualité paysagère des espaces de transition, notamment ceux perçus depuis les axes routiers et ferroviaires ;
- d'opter pour une forme urbaine respectueuse des espaces naturels d'envergure (le parc naturel régional des volcans d'Auvergne, le parc naturel régional du Livradois-Forez, Chaîne des Puys, Val d'Allier, coteaux d'agglomération et forêts), des espaces agricoles (Limagne, zones viticoles et maraîchères) des vallées ainsi que des corridors écologiques qui les relient ;
- de mettre en place une politique foncière qui combinée à l'expérimentation de nouvelles formes de bâtis, sera l'un des principaux outils pour développer une alternative à l'étalement urbain.



- RENFORCER SIGNIFICATIVEMENT LES POLARITÉS EN FAVORISANT LA DIVERSITÉ URBAINE, SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE**
- Favoriser la mixité des fonctions notamment en développant des emplois tertiaires.
 - Accueillir 70% des nouveaux logements en diversifiant la production en gamme et en prix; Améliorer l'efficacité foncière de 20%.
 - Renforcer l'offre commerciale, artisanale, d'équipements et de services de proximité.
 - Accueillir 15% des nouveaux logements en favorisant des programmes de logements aidés; Améliorer l'efficacité foncière de 20%.
 - Favoriser l'accessibilité des fonctions du pôle de vie aux territoires périurbains voisins.
 - Accueillir 15% des nouveaux logements en privilégiant une urbanisation raisonnée autour des centres-bourgs; Améliorer l'efficacité foncière de 30%.
- MISER SUR LES TRANSPORTS COLLECTIFS DANS UNE LOGIQUE D'INTERMODALITÉ ET UNE PERSPECTIVE D'ACCESSIBILITÉ POUR TOUS**
- Conforter la croix ferroviaire
 - Réaliser ou développer des parcs relais
 - Créer un réseau express d'autocars
 - Développer le réseau de TCSP
 - Développer des projets de transport collectif à desserte cadencée
 - Réaliser de nouvelles infrastructures routières
 - Déplacement du péage de Gerzat
- FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT QUI ASSORT UN LIEN TRÈS FORT ENTRE L'URBAIN ET LE RURAL**
- Préserver et valoriser les espaces stratégiques touristiques ou récréatifs
 - Protéger et valoriser les vallées
 - Optimiser le capital paysager, économique et humain des deux parcs naturels régionaux
 - Préserver les terres agricoles à forte valeur ajoutée
 - Favoriser la diversité des productions agricoles

Fond : IGN - BD CARTOS - 2008

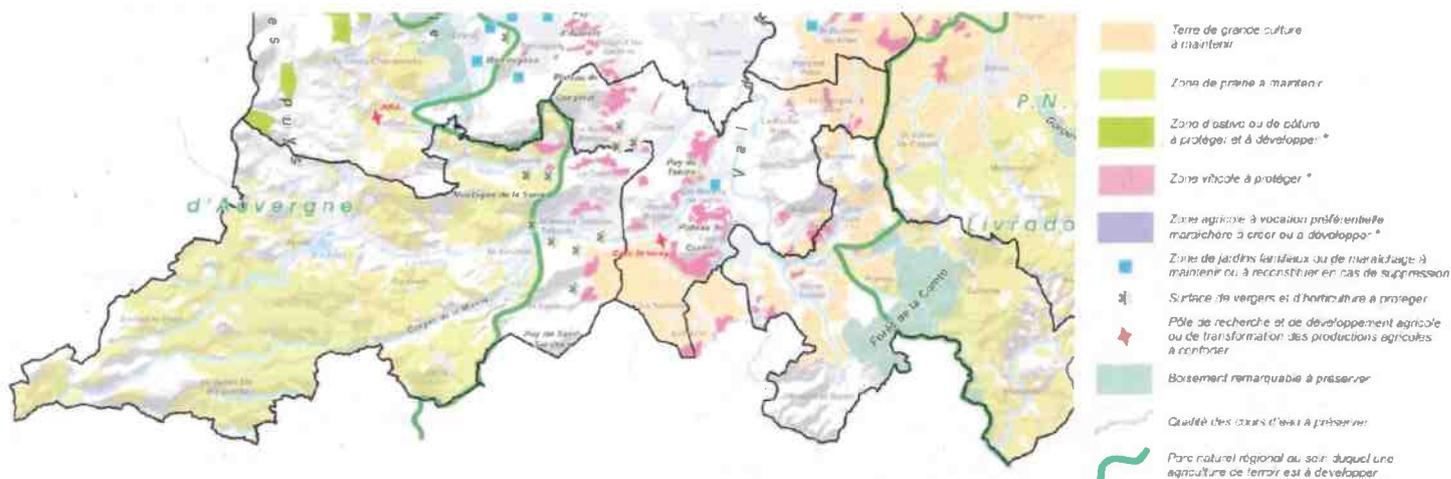
Concernant l'habitat : le SCoT fixe à MAC l'objectif de produire 4 255 logements (224 logements/an) sur la période 2011-2030, dont 1 171 logements au maximum pour les territoires urbains.

Pour cela, il est prévu un développement maximal des espaces constructibles de 248 ha soit 13 ha/an. Les préconisations du SCoT pour la densité sont de 500 m² par logement pour les pôles de vie et 700 m² par logement pour les communes péri-urbaines (pôles de proximité et communes rurales dans le projet de PLUi).

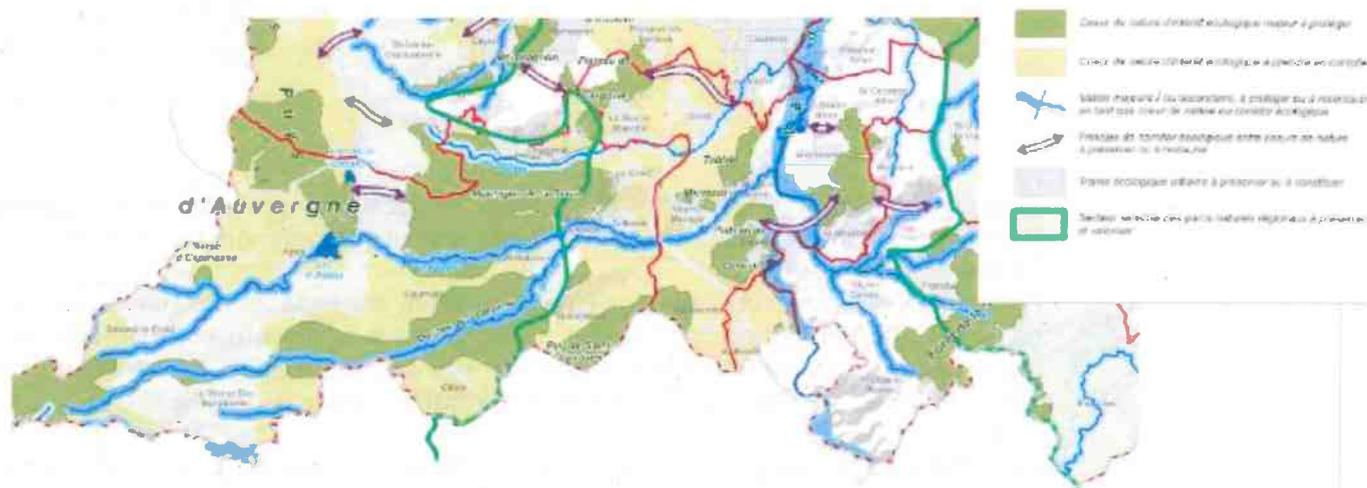
Les objectifs de répartition de l'offre de logement par pôle territorial sont les suivants :

- pôles de vie : 48 %
- pôles de proximité : 33 %
- secteur rural : 19 %

Pour assurer la préservation des espaces agricoles, le SCoT prévoit notamment :



- **de protéger les zones viticoles** : ces espaces doivent faire l'objet d'une localisation précise en vue de bénéficier d'une protection stricte qui s'impose au PLUi dans un rapport de conformité ;
- **de maintenir des terres de grandes cultures** : seule une urbanisation en continuité du tissu déjà urbanisé est autorisée. Sur ces secteurs, le PLUi devra, par ailleurs, justifier la localisation des projets d'urbanisation et/ou d'aménagement et définir les conditions de la prise en compte de l'activité agricole ;



Pour assurer la préservation des espaces naturels, le SCoT prévoit notamment :

- **de protéger les cœurs de nature d'intérêt écologique majeur**, pour lesquels le SCoT autorise le développement d'activités touristiques, récréatives ou agricoles ; les constructions et aménagements y sont autorisés à ce titre ;
- **de protéger les espaces urbanisés présentant un intérêt écologique majeur** : le SCoT autorise le développement de l'urbanisation dans la mesure où elle est adaptée et maîtrisée au regard de la fonction de l'espace concerné qui a justifié sa protection ;
- **de protéger ou reconquérir en tant que cœur de nature ou corridor écologique les vallées majeures et secondaires** : le SCoT fixe pour orientations de maintenir ou de restaurer les continuités écologiques assurées par les milieux aquatiques que constituent ces vallées. Le PLUi doit prévoir un zonage de protection et/ou des prescriptions réglementaires qui intègrent les spécificités de terrain ;

- de préserver le principe de corridor écologique entre cœurs de nature : le SCOT fixe pour orientations de préserver, voire de restaurer ou de créer la fonctionnalité de ces espaces pour leur intérêt au regard de la communication biologique indispensable à la stabilité des espèces. Le PLUi doit prévoir un zonage de protection et/ou des prescriptions réglementaires adaptées aux espèces et milieux naturels concernés.

Une OAP « trame verte et bleue » a été mise en place en indiquant des orientations générales applicables à tous les corridors concernant :

- la morphologie et l'implantation des constructions,
- la qualité paysagère et écologique,
- la qualité urbaine, architecturale et environnementale.

Orientations générales applicables à tous les corridors	
Les orientations ci-dessous s'appliquent aux constructions et aux aménagements extérieurs en complémentarité des dispositions réglementaires.	
 Morphologie et implantation des constructions	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre des projets, étudier l'opportunité de supprimer ou atténuer les éléments fragmentant existants pour favoriser le déplacement de la faune dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement : par exemple, étudier la faisabilité de l'enterrement des lignes électriques notamment dans la bande tampon de 35m.
 Qualité paysagère et écologique	<ul style="list-style-type: none"> • Porter une attention particulière lorsque l'éclairage est nécessaire à la sécurisation des sites en termes de température et d'orientation. • S'interroger sur les besoins en éclairage de tout nouveau projet de construction ou d'aménagement d'espace public ou privé. • En bordure de zones A et N, profiter de tout projet d'aménagement pour maintenir voir améliorer la fonctionnalité écologique (végétalisation des abords de parcelles, renaturation de fossés ou de cours d'eau, aménagement de franges urbaines) et renforcer ceux existants, notamment dans les secteurs à enjeux. • Sur les corridors à restaurer, restaurer des linéaires végétalisés en lien avec des éléments écologiques et paysagers existants : par exemple sous la forme de haies connectées aux berges végétalisées des cours d'eau ou en lien avec les bosquets etc. pour améliorer les possibilités de déplacements de la faune. • Privilégier l'utilisation de matériaux perméables pour les places de stationnement. • Créer des espaces refuges pour la biodiversité dans les opérations d'aménagements, en privilégiant notamment dans ces espaces des plantes fruitières et mellifères permettant de favoriser l'installation de la biodiversité.
 Qualité urbaine, architecturale et environnementale	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter le passage de la faune dans les projets situés au sein d'un corridor écologique. • Les soubassements étanches des clôtures hors bourgs sont interdits. • Requestionner le dimensionnement des voiries avant tout projet. • Le long d'une voirie, lorsque c'est possible, planter des végétaux (strates herbacées et/ou arbustives) aux pieds des façades. • Lorsque le besoin en éclairage est présent, interroger la densité des dispositifs, leurs intensités, couleurs et températures, la direction des faisceaux lumineux émis ainsi que la couleur du sol. Une couleur claire permet d'augmenter la luminosité ambiante et de limiter l'effet îlot de chaleur.

Document PLUi-OAP Transitions

En complément de ces dispositions, des orientations spécifiques aux constructions et aux aménagements extérieurs ont également été mises en place. Elles concernent :

- les corridors du territoire à préserver,
- les corridors du territoire à renforcer,
- les corridors du territoire à restaurer.

Orientations générales applicables à tous les corridors	
Les orientations ci-dessous s'appliquent aux constructions et aux aménagements extérieurs en complémentarité des dispositions réglementaires.	
 Pour les corridors à préserver du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le maintien des éléments existants (cœur végétal, arbres, haies, etc.) au sein des corridors à préserver • En cas de destruction d'une structure agro-naturelle*, cette dernière devra être compensée dans les proportions similaires et d'essences locales.
 Pour les corridors à renforcer du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le maintien des éléments existants (cœur végétal, arbres, haies, etc.) au sein des corridors à préserver • En cas de destruction, les éléments perdus devront être compensés dans un ratio de 1 pour 1.
 Pour les corridors à restaurer du territoire	<ul style="list-style-type: none"> • Lors des projets d'aménagement ou de réaménagement notamment d'infrastructures routière, restaurer les corridors via la résorption des obstacles au déplacement de la faune (passage à faune) ; • Dans les zones déjà artificialisées ou construites, veiller à ce que la perméabilité écologique soit meilleure après le projet d'aménagement qu'initialement ; • En cas de destruction, les éléments perdus devront être compensés dans un ratio d'au moins 2 pour 1. • Etudier l'opportunité de créer de nouveaux habitats naturels en cohérence avec les sous-trames identifiées afin restaurer le fonctionnement écologique du territoire : <ul style="list-style-type: none"> - Pour la sous-trame forestière : assurer un traitement qualitatif de la strate arborescente - Pour la sous-trame des milieux ouverts : assurer un traitement qualitatif des strates basses - Pour la sous-trame des milieux humides et aquatique : créer des mares, des zones humides, etc.

Document PLUi-OAP Transitions

Pour permettre le développement d'activités économiques :

Le SCoT prévoit 3 types de zones : les PDS (parcs de développement stratégique), les PC (pôles commerciaux) et les ZACIL (zone d'activités communautaire d'intérêt local).

Le SCoT identifie la création ou l'extension de 5 ZACIL. Il est à noter le recensement de 6 zones d'activités complémentaires existantes sur le territoire de MAC (Les Sagnes à Orcet, Les Varennes à La Roche-Noire, Les portes nord aux Martres-de-Veyre, le Chazaleix aux Martres-de-Veyre, la Tourtelle à Saint-Saturnin et le Suzot à Saint-Amant-Tallende). Suite à la modification n°8 du SCoT, approuvée le 26 juin 2024, plusieurs zones d'activités ont été modifiées :

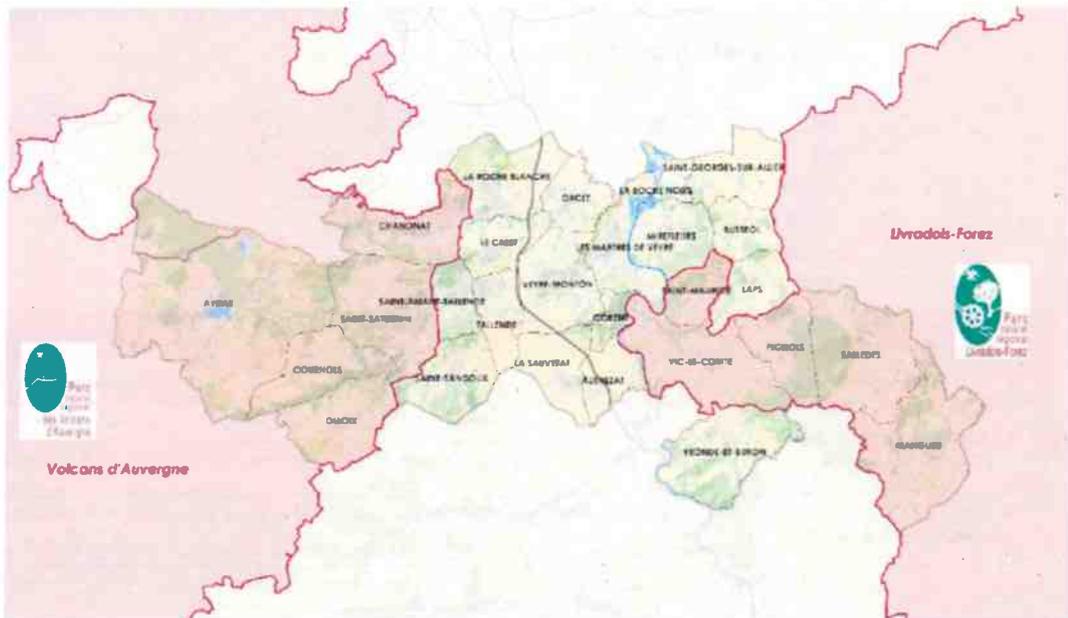
- la surface de la ZACIL Les Meules à Vic-le-Comte est réduite de 11,5 ha à 6 ha ;
- la surface de la ZACIL le Daillard à Mirefleurs est réduite de 6 ha à 0,6 ha ;
- 6 ha de la surface de la ZACIL Cheiractivités ont été retirés et le phasage des espaces restants modifié (de 18 ha la superficie de la zone a été réduite à 12 ha).



Document issu du SCoT Grand Clermont/DOG

Parc naturel régional

Le territoire est situé dans sa partie ouest dans le périmètre du parc naturel régional (PNR) des Volcans d'Auvergne et dans sa partie est dans le PNR du Livradois-Forez.



Carte 12 - Communes de Mond'Auvergne signataires des Chartes des PNR Livradois-Forez et Volcans d'Auvergne

Document issu du projet de PLUi

Programme local de l'habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat (2018-2023) de MAC, adopté le 24 mai 2018, établit l'ambition de produire 1 535 logements, soit 256 logements/an, répartis en 123 logements par an dans les pôles de vie, 86 dans les pôles de proximité et 47 dans les communes rurales.

Le bilan 2024 de la mise en œuvre du PLH fait état d'une production de 237

logements par an soit un résultat en deçà des objectifs avec la répartition par strates territoriales suivante :

- pôles de vie : 580 logements sur les 737 à produire soit 79 % de l'objectif sur la période du PLH,
- pôles de proximité 571 logements sur les 516 à produire soit 111 % de l'objectif sur la période du PLH,
- communes rurales : 275 logements sur les 282 à produire soit 98 % de l'objectif sur la période du PLH,

Le Conseil communautaire de Mond'Arverne Communauté a voté le 28 septembre 2023 la reconduction de leur politique en matière d'habitat avec l'élaboration d'un nouveau PLH. Le PLH 2018-2023 (exécutoire jusqu'au 24 juillet 2024) est prorogé pour une durée maximale de 2 ans.

Démographie
(source INSEE)

2009	2013	2022	
38 245 hab	39 177 hab	41 032 hab	Sur la période 2009-2022, le territoire de MAC a connu une hausse démographique de +7,29 % (+2 787 habitants) soit un taux de variation annuel moyen de +0,56 %. Les évolutions entre 2009/2013 (+0,48 %/an) et 2013/2022 sont constantes (+0,47 %/an) montrant une stabilité dans l'évolution démographique.

Superficie

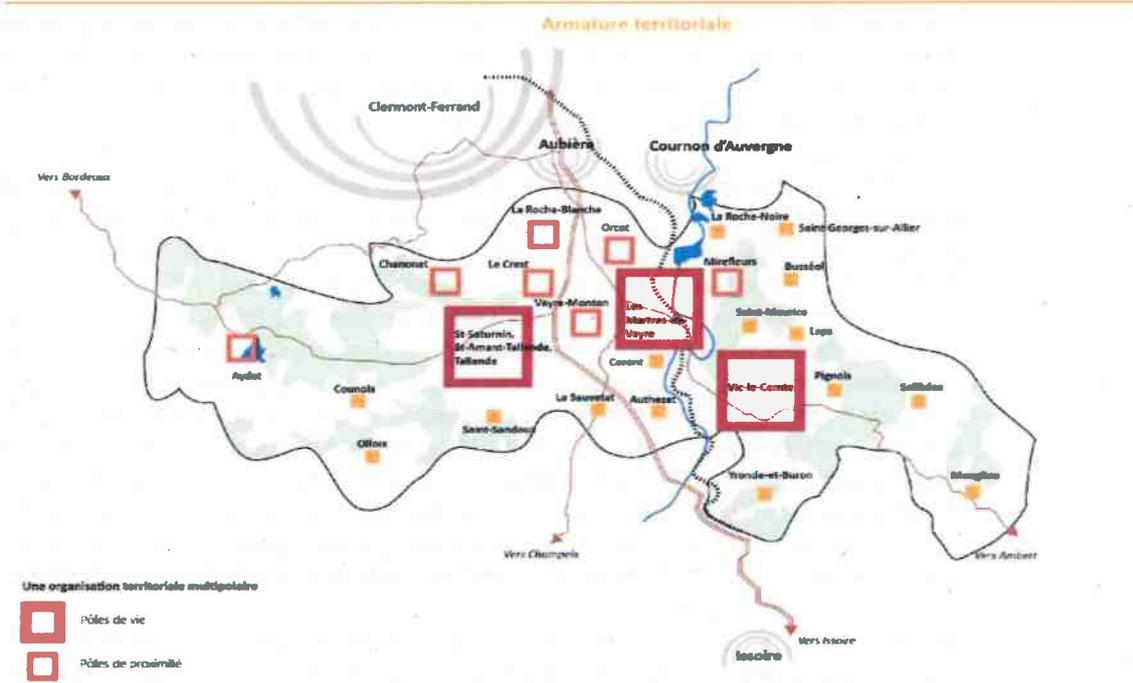
30 872 ha

Caractéristiques de l'urbanisation des communes

Le territoire couvert par le PLUi est un territoire péri-urbain situé dans l'aire de desserrement de l'agglomération clermontoise. Il se structure autour de :

- 3 pôles de vie (Vic-le-Comte, Les Martres-de-Veyre et d'un grand ensemble urbain Tallende/Saint-Amant-Tallende/Saint-Saturnin) ;
- de 7 pôles de proximité (Aydat, Chanonat, Le Crest, La Roche-Blanche, Orcet, Veyre-Monton, et Mirefleurs) ;
- et des 15 communes rurales.

Les pôles de proximité et les communes rurales sont regroupées au sein au sein du SCoT du Grand Clermont dans la catégorie « territoires péri-urbains ».



Document issu du projet de PLUi

4 sites sont classés sur le territoire de MAC et donc reconnus comme exceptionnel du point de vue du paysage. Il s'agit :

- du site de la bataille de Gergovie, des oppida arvernes de Corent, Gergovie et gondole, et des camps de César,
- du site de Saint-Saturnin,
- du site des gorges de la Monne,
- du site de la montagne de la Serre.

Le territoire possède également de nombreux sites inscrits. Sont classés au titre de sites inscrits :

- les grottes de Monton sur la commune de Veyre-Monton,
- Le hameau de Randol sur la commune de Cournols,
- les communes de Authezat et de Vic-le-Comte (en tant qu'abords de Montpeyroux village),
- le plateau de Gergovie sur la commune de La Roche-Blanche,
- la commune de Saint-Amant-Tallende,
- le quartier des forts sur la commune de La Sauvetat,
- le village de Chanonat et ses abords,
- le château de la Batisse (façades et toiture) à Chanonat,
- la voie publique, château, église et cimetière de la commune de Saint-Saturnin,
- le lac d'Aydat et ses rives.

Le territoire est en partie concerné par l'inscription du bien Chaîne des Puys-Faille de Limagne au patrimoine mondial de l'Unesco sur 6 communes (Aydat, Cournols, St-Saturnin, St-Amant-Tallende, Chanonat et le Crest). La charte de gestion du bien établit des objectifs de limitation des extensions urbaines, de bonne intégration paysagère des projets de construction et du développement de structures touristiques (notamment d'offre d'hébergement) de qualité.

Au centre, la vallée de l'Allier est traversée du nord au sud par l'Allier, l'A75 et la voie ferrée dans une large plaine alluviale. Les communes le long de cet axe sont situées à environ 30 minutes de Clermont-Fd ; le phénomène de périurbanisation y est donc important avec le développement du tissu pavillonnaire le long cet axe de l'A75.

Il est à noter une dynamique d'urbanisation qui menace la qualité des paysages de ce territoire. En effet, les dynamiques urbaines et l'attractivité du territoire ont profondément bouleversé les paysages. Le schéma ancien du bourg ou du hameau, dense et groupé, s'est vu effacé au profit d'un étalement urbain. Les extensions ne tiennent pas compte de l'espace dans lequel elles s'instaurent et s'organisent selon un modèle standardisé à l'échelle nationale : celui de la maison individuelle au milieu de sa parcelle.

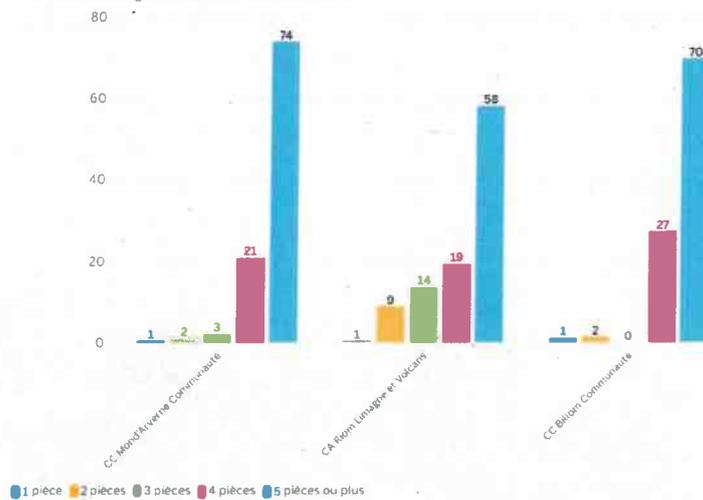
L'équilibre entre espace agricole et bâti se voit transformé avec l'apparition de grands espaces mités par ce modèle urbanistique. L'économie d'espace et la préservation des terres qui ont guidé l'organisation du territoire jusqu'au milieu du XXème siècle sont compromises. Le modèle de la maison individuelle est fortement consommateur d'espaces et en contradiction avec l'organisation ancienne.

Le bourg dense et regroupé, minéral avec une présence du végétal dans des espaces centraux et/ou intérieurs a laissé place à de grands espaces arborés et plantés dans lesquels s'installent les maisons. La relation à la rue a également disparu.

Il en ressort une destructuration de l'inscription urbaine dans le paysage, à la fois dans le grand paysage comme celui plus intime à l'échelle d'une rue. La présence du relief accentue particulièrement ces perceptions, à la fois en offrant des panoramas depuis les points hauts mais également des points focaux avec une urbanisation sur les coteaux.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement (page 129) présente la taille des logements pour l'intercommunalité en 2021 et celles des intercommunalités voisines ; Les logements de grande taille de type 4 et 5 et plus représentent plus 96 % des logements sur le territoire.

Part des nouveaux logements en fonction de leur taille (%)



2. Les espaces agricoles, naturels et forestiers

Superficie des espaces agricoles 17 574,40 ha

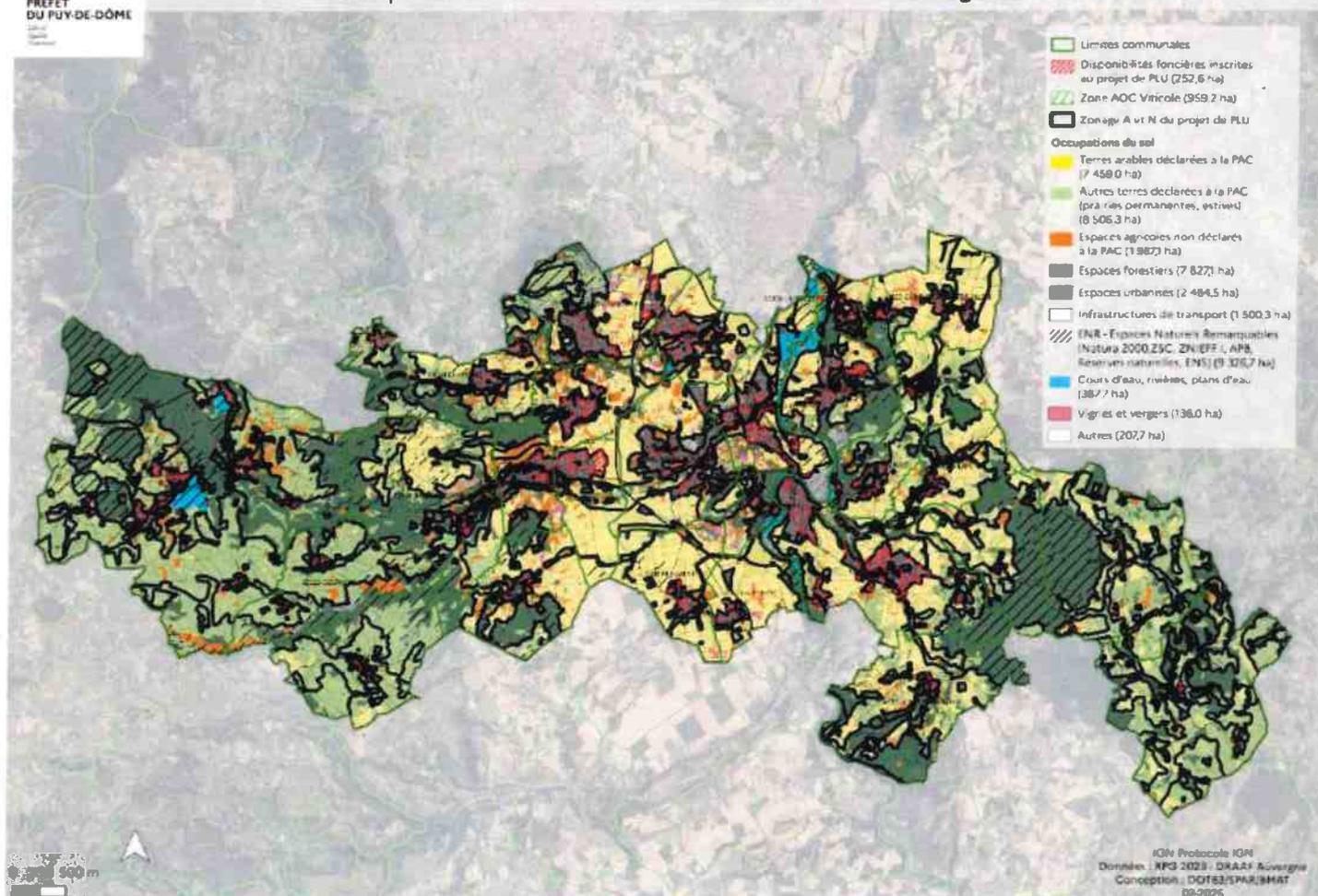
dont îlots déclarés à la PAC (RPG 2024) 15 300 ha, soit 87 % des surfaces totales agricoles sont dédiés à une activité agricole déclarée à la PAC en 2021.

Structures agricoles Entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation sur le territoire intercommunal a diminué, passant de 315 (2010) à 242 (2020). Parallèlement, la superficie agricole utilisée pour les exploitations, dont le siège est sur cette communauté de communes, a légèrement augmenté passant de 15 917 ha en 2010 à 16 024 ha en 2020.

L'activité agricole est orientée essentiellement sur les bovins les céréales et oléoprotéagineux (3 800 ha), sur la polyculture et le polyélevage.

Mond'Arverne Communauté s'est engagée dès le début des années 2000 dans la sauvegarde du patrimoine arboricole. En 2024, elle est lauréate d'un appel à manifestation d'intérêt « démonstrateur territorial des transitions agricole et alimentaire » Fruits de Dôme. Il s'agit de recréer la filière arboricole sur le département du Puy-de-Dôme. Ce projet s'inscrit dans les objectifs du programme alimentaire territoriale (PAT) animé par le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Grand Clermont et le parc naturel régional du Livradois-Forez.

Occupation du sol de Mond'Arverne Communauté et zonage A et N du PLU



Superficie des espaces forestiers

8 057,40 ha

Superficie des espaces naturels remarquables (ENR)

9 320,10 ha

(Natura 2000, ZNIEFF, APB, réserves naturelles, espaces naturels sensibles)

Les communes de Aydat, Chanonat, Cournols, Olloix, et Saint-Saturnin se situent dans le périmètre du parc naturel régional des Volcans d'Auvergne.

Les communes de Saint-Maurice, Vic-le-Comte, Manglieu, Pignols, Sallèdes se situent dans le périmètre du parc naturel régional du Livradois-Forez.

La communauté de communes est concernée par les espaces naturels remarquables (ENR) suivants :

Natura 2000 (directive habitats) : Vallées et côtes xérothermiques des Couzes et Limagne

Comté d'Auvergne et Puy Saint-Romain
Val d'Allier – Alagnon
Chaînes des Puys

Natura 2000 (directive oiseaux) : Pays des Couzes

ZNIEFF de type 1 :

Gorges de la Monne	Ruisseau de Pignols
Roselière du Crest	Bois de la Comté
Versants du plateau de Gergovie	Le Marand
Montagne de la Serre	Puy Benoît
Val d'Allier pont de Mirefleurs - pont de Longues	Puy de Tobize
Allier pont de Mirefleurs - Dallet	Puy de Corent
Val d'Allier de Longues à Coude	Puy de Jussat
Environs de Plauzat Saint-Sandoux	Puy de Saint-André
Roche Fumade	Puy Saint-Romain, sommet et flanc nord-est
Narse d'Espinasse	Puy Saint-Romain
Lac d'Aydat	Puys de la Vache et Lassolas et Cheires
Environs de Pourcharet	Puy de Marmant
Butte de Busséol	Butte de Jonchère
Vallées de l'Auzon	Environs de Chanonat
Sources salées de Saladis	Mont Redon
Notre Dame de Monton	

ZNIEFF de type 2 : Pays coupés

Chaîne des Puys
Côteaux de Limagne occidentale,
Varennes et bas Livradois
Lit majeur de l'Allier moyen
Plateau ouest de la Chaîne des Puys

Réserve naturelle régionale : Puy de Marmant

Zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO) : Montagne de la Serre et les Couzes nord

Arrêté de protection biotope : Narse d'Espinasse

Espaces naturels sensibles : Forêt de la Comté
Ecopôle du Val d'Allier

**Signes
d'identification de la
qualité et de l'origine
(www.inao.gouv.fr)**

Les communes du périmètre du PLUi sont incluses pour totalité ou partie :
- dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégées (AOP) fromagères « Bleu d'Auvergne », « Fourme d'Ambert » et « Saint-Nectaire »;
- dans l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Jambon d'Auvergne », « Porc d'Auvergne », « Puy-de-Dôme », « Saucisson sec d'Auvergne / Saucisse sèche d'Auvergne », « Val de Loire » et « Volailles d'Auvergne ».

Par ailleurs, les communes de Authezat, Chanonat, Corent, Le Crest, Laps, Les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, Orcet, Pignols, La Roche-Blanche, La Roche-Noire, Saint-Amant-Tallende, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Maurice, Saint-Sandoux, La Sauvetat, Tallende, Veyre-Monton et Vic-le-Comte sont incluses dans l'aire géographique de production de l'AOP viticole « Côtes d'Auvergne ». Plus spécifiquement, les communes de Corent, Les Martres de Veyre et Veyre Monton sont dans l'aire géographique de la dénomination géographique complémentaire « Corent ».

La superficie des zones AOC viticole « Côtes d'Auvergne » est de 1 166 ha.

3. Les orientations du plan local d'urbanisme intercommunal

Ambitions démographiques

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD - page 13) indique que le territoire se fixe comme ambition démographique une évolution de 0,8 %/an sur la période 2022-2034, qui permettra d'atteindre une population d'environ 45 700 habitants. Cet objectif est plus élevé si on le compare avec le rythme de croissance constaté depuis 2008 (+0,47 %/an depuis 2008).

Pour atteindre cet objectif et répondre aux besoins générés par l'accueil de nouveaux habitants, tout en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages, il est programmé la production de 220 logements/an soit environ 2 800 logements sur la durée du PLUi (12 ans). Cet objectif apparaît en adéquation avec les objectifs déterminés par le SCoT pour ce territoire (224 logements/an sur 2011-2030) et cohérent avec les objectifs du PLH 2018-2023 (256 logements /an) qui non pas été atteints sur la période.

Besoins en logements

Le dossier mentionne la réalisation de 714 logements entre janvier 2022 et janvier 2023. Parmi les 2 086 logements restant à réaliser sur les 2 800 prévus, il est prévu :

- de sortir de la vacance 253 logements. Cet objectif devrait permettre de réduire la part de logements vacants à un taux environ de 7% (2019 : 8,8 % pour 1 765 logements vacants). Ainsi, les communes qui comptabilisent plus de 7 % de logements vacants devront pouvoir remettre sur le marché 15 % de leurs logements vacants. Celles qui ont moins de 7 % de logements vacants devront permettre la réhabilitation de 10 % de leur parc total de logements vacants.

Les dernières données de l'Insee (2022) donnent un taux de vacance de l'ordre de 8,9 % soit 1 850 logements vacants.

La communauté de communes s'est engagée depuis 2023 dans une OPAH multi-sites sur quelques centres-bourgs anciens de l'intercommunalité (Chanonat, La Roche-Blanche, les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, Orcet, Saint-Amant-Tallende, Saint-Sandoux et Saint-Saturnin). Cette OPAH concerne également Vic-le-Comte lauréate du programme petites villes de demain.

- 1 179 logements seraient par ailleurs obtenus par mobilisation du tissu déjà bâti (investissement des dents creuses et divisions parcellaires - page 25 du document « justifications des choix »).

- la construction de logements neufs en extension serait donc, selon les chiffres ci-dessus, d'environ 652 logements.

Besoins en foncier pour l'habitat

Le projet de PLUi est défini sur la période 2022-2034.

Pour mémoire, le SCoT du Grand Clermont attribue à Mond'Arverne environ 12,4 ha/an de surfaces maximales de terrain pour la production de 224 logements/an à la fois en extension, en dents creuses et en renouvellement urbain. Ramené au 12 ans du PLUi, cela représente 2 688 logements sur 149 ha.

Il convient de souligner que la consommation d'ENAF pour la vocation habitat a d'ores et déjà représentée 28,9 ha pour les années 2022 et 2023. La consommation d'espaces naturels et forestiers affichée dans le document pour l'habitat serait de 62,2 ha (sur les 158 ha de consommation totale d'ENAF estimée dans le projet de PLUi) pour l'ensemble des pôles de vie, pôles de proximité ainsi que les communes rurales (données issues du tableau p 49 du document « Justifications des choix »).

Il apparaît alors une consommation totale envisagée pour la vocation habitat de 91 ha pour la période du PLUi (consommation réalisée additionnée à la consommation envisagée).

Zones et superficies (en ha)

Zonage	Principales constructions autorisées dans le règlement (SPAR/PP)	Superficie (ha)	%
1AUg		38,1	0,12%
1AUR-1		13,9	0,04%
1AUR-4		14,8	0,05%
1AURm		7,4	0,02%
1AUR		1,2	0,00%
1AURt		1,3	0,00%
2AU		11,9	0,04%
A		15 439,7	49,95%
Aa-1*1		8,8	0,03%
Aa-2*1		0,9	0,00%
Aa-3*1		0,4	0,00%
Aa-4*1		0,4	0,00%
Aa-5*1		3,8	0,01%
Aa-6*1		0,2	0,00%
Ac		298,1	0,96%
Ar		67,8	0,22%
N		1 349,0	4,36%
Nc		2,3	0,01%
Nb-1*1		1,5	0,00%
Nb-1*2		1,6	0,01%
Nb-1*3		0,5	0,00%
Nb-1*4		0,1	0,00%
Nb-1*5		0,4	0,00%
Nb-1*6		0,2	0,00%
Nj		83,4	0,27%
Ni		8,4	0,03%
Ni-1*1		0,2	0,00%
Ni-1*10		0,1	0,00%
Ni-1*11		0,7	0,00%
Ni-1*12		9,9	0,03%
Ni-1*2		0,0	0,00%
Ni-1*3		0,0	0,00%

Zonage	Principales constructions autorisées dans le règlement (SPAR/PP)	Superficie (ha)	%
Ni-1*4		0,3	0,00%
Ni-1*5		0,1	0,00%
Ni-1*6		0,2	0,00%
Ni-1*7		3,8	0,01%
Ni-1*8		12,1	0,04%
Ni-1*9		1,0	0,00%
Ni-2*1		0,0	0,00%
Ni-2*2		0,1	0,00%
Ni-2*3		3,7	0,01%
Ni-2*4		10,3	0,03%
Ni-2*5		9,0	0,03%
Ni-2*6		1,1	0,00%
Np		11 073,1	35,82%
Nt		12,1	0,04%
Uc		312,5	1,01%
Ue		150,0	0,49%
Ug		1 316,7	4,26%
Uh		89,4	0,29%
Ui		57,3	0,19%
Ui-1		61,7	0,20%
Ui-2		18,9	0,06%
Ui-3		5,1	0,02%
Um		36,2	0,12%
Um*p		1,9	0,01%
Ur		3,9	0,01%
Us-1		128,9	0,42%
Us-2		219,5	0,71%
Us-3		7,1	0,02%
Ut		7,7	0,02%
Ut-p		2,8	0,01%
Total		30 913,4	100,00%

La zone agricole A est définie comme une zone constituée d'espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle concerne 49,95 % du territoire (15 440 ha). Elle comporte les sous-secteurs suivants :

- la zone A : les constructions légères nécessaires à l'activité agricole ou au stockage dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière sont autorisées à condition :

- de s'insérer harmonieusement dans le paysage ;
- de justifications avérées relatives à la nécessité fonctionnelle d'une implantation sur le terrain ;

Les installations d'élevage sont autorisées sous réserve d'être des installations mobiles (par exemple les poulaillers mobiles).

Ces constructions ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

La sous-destination « habitation » est autorisée pour la réhabilitation, les extensions et les annexes des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol et de ne pas cumuler plus de 2 annexes (dont la piscine) ; cette disposition est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

Le changement de destination est également autorisé vers la sous-destination « logement » sous réserve de la compatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière, de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site et que les bâtiments soient identifiés au règlement graphique.

La sous-destination « hôtel » est elle aussi autorisée pour les bâtiments pouvant prétendre aux changements de destination sous réserve qu'il ne soit pas

incompatible avec l'activité agricole, pastorale et forestière, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site, que les capacités des réseaux soient compatibles avec l'importance de l'opération envisagée et que les bâtiments soient identifiés au règlement graphique du PLUi.

- la zone Ac : zone constructible destinées aux exploitations agricoles (298 ha, évaluation environnementale p.158) . La sous-destination « habitation » est autorisée dans les mêmes dispositions que pour la zone A.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont aussi autorisées pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole dans la limite de 150 m² d'emprise au sol et à condition d'être situées à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation.

Les unités de méthanisation sont autorisées à condition d'être localisées à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation agricole.

- la zone Ar : zone de reconquête agricole pour l'agriculture de proximité (68 ha, évaluation environnementale p.158) ; ce zonage spécifique s'inscrit dans le cadre de la démarche de replantation de vergers du projet « Fruit de Dôme ».

Dans ce secteur, sont autorisées les constructions directement nécessaires à l'activité agricole :

- sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- à condition de justifications avérées relatives à la nécessité fonctionnelle d'une implantation ;
- dans la limite de 200 m² d'emprise au sol sans possibilité d'extensions ultérieures ;
- les serres et tunnels sont autorisés dans la limite de 2 000 m² de surface.

Sont également autorisées les constructions légères nécessaires à l'activité agricole ou au stockage dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière à condition :

- de s'insérer harmonieusement dans le paysage ;
- de justifications avérées relatives à la nécessité fonctionnelle d'une implantation sur le terrain ;

Les installations d'élevage sont autorisées sous réserve d'être des installations mobiles (par exemple les poulaillers mobiles).

Ces constructions ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

- la zone Aa : secteur de taille et de capacité limitées destiné aux activités isolées autres qu'agricoles (14,4 ha).

Les bâtiments pouvant changer de destination sont répertoriés dans les cahiers communaux : seule une photo vue du ciel les présente. Le règlement autorise le changement de destination en zone A et N pour les sous-destinations « logement » et « hôtel » sans pour autant les encadrer (surface de plancher non définie). Il n'est apporté aucune justification dans le recensement de ces bâtiments.

Le travail mené aboutit à la mise en œuvre de 15 439,7 ha de zone agricole sur le territoire de Mond-Arverne, et à 298 ha de zone agricole constructible soit 1,93 % de la surface agricole.

La rédaction du règlement (écrit et graphique) de la zone A appelle les observations suivantes :

- les constructions légères sont autorisées dans l'ensemble de la zone A dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière, ce qui peut paraître conséquent (mitage du territoire) ;
- de plus, le règlement mentionne deux prescriptions différentes pour les constructions légères autorisées en zone Ar : elles sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière et également dans la limite de 2 000 m²

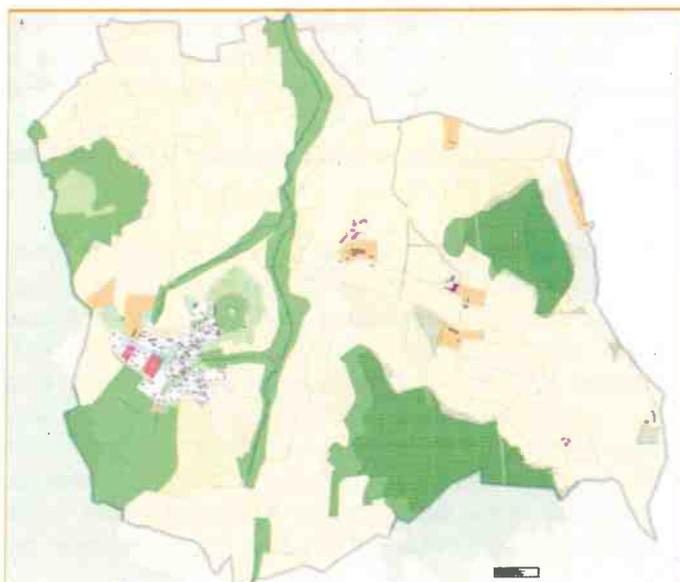
de surface. Le règlement devra reprendre la rédaction en s'interrogeant sur l'impact de ces constructions sur l'ensemble de la zone agricole alors que le territoire est soumis à de forts enjeux paysagers (classement à venir de la montagne de la Serre notamment).

- la disposition permettant le changement de destination vers la sous-destination « hôtel » (sous réserves) pose question. En effet, autoriser cette sous-destination dans l'ensemble de la zone agricole va à l'encontre de l'objectif mentionné au PADD dans l'axe 3 « *un positionnement économique à conforter* » orientation 2 « *structurer et qualifier une offre touristique durable conformément à la stratégie définie* », « *conforter le développement touristique existant, structuré autour de deux filières : patrimoine et histoire arverne et activités de pleine nature* ». La rédaction du règlement sur ce point doit être reprise.
- les prescriptions spécifiques à la zone Ac dans la sous-destination « exploitation agricole » sont manquantes ;
- des prescriptions contradictoires spécifiques à la zone Ar sont mentionnées dans la sous-destination « exploitation agricole » (une emprise différente pour les constructions légères, 100 m² ou 2 000 m²) ;
- les habitations dans la zone Aa (STECAL isolés) sont autorisées sans encadrement des constructions ;
- le changement de destination pour la sous-destination « hôtel » est autorisé dans toute la zone A ;
- le tableau des destinations et sous-destinations autorisées en zone A est à reprendre : la destination « équipement d'intérêt collectif » regroupe différentes sous-destination, sans prescriptions ; à l'inverse, tout est interdit dans la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » alors qu'à la page 5, sont listées les constructions autorisées sous conditions.
- le nommage des « secteurs particuliers » ciblés pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées n'est pas le même que celui utilisé dans le règlement graphique et les cahiers communaux. Il manque également la liste des communes concernées.

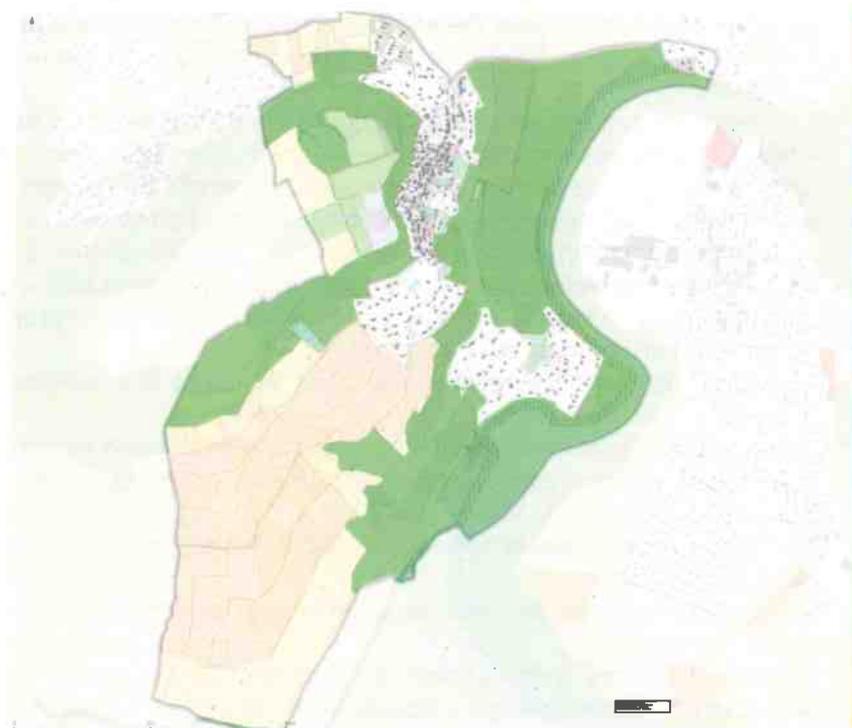
Il conviendrait de mettre en place un zonage spécifique assurant une protection de la zone agricole en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui soit inconstructible.

On peut s'interroger sur la mise en place des zones agricoles constructibles, si certaines communes possèdent de multiples zones constructibles et de dimension importante, d'autres en sont dépourvues.

Commune de Busséol (zonage Ac de couleur orange) :



Commune de Corent (absence de zonage Ac) :



Au contraire de Busséol, la commune de Corent ne possède aucune zone agricole alors qu'elle concentre un grand nombre de parcelles viticoles : la construction de chais n'est ainsi par exemple pas permise. Des justifications sont notamment à apporter sur les choix effectués.

La zone naturelle N est quant à elle définie comme une 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. Cela concerne 40,7 % du territoire (1 349 ha).

- la zone Np a vocation à protéger strictement les espaces 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. Ce sous-zonage représentant 35,82 % (11 073 ha) du territoire est destiné à protéger les secteurs concernés de l'artificialisation (seules sont autorisées les constructions d'intérêt collectif).

- la zone Nj (83,4 ha) est une zone de jardins où sont autorisés les abris de jardins et les constructions légères sous conditions de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site.

- les zones NI-1 et NI-2 (41,7 ha) sont des zones de loisirs et de développement touristique constituées essentiellement de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- la zone Nh (4,3 ha) est une zone destinée à l'accueil des gens du voyage (constituée de STECAL).

Les dispositions du règlement de la zone N appelle les observations suivantes :

- la disposition permettant le changement de destination vers la sous-destination « hôtel » (sous réserves) pose question. En effet, autoriser cette sous-destination va à l'encontre de l'objectif mentionné au PADD dans l'axe 3 « un positionnement économique à conforter » orientation 2 « structurer et qualifier une offre touristique durable conformément à la stratégie définie », « conforter le développement touristique existant, structuré autour de deux filières : patrimoine et histoire arverne et activités de pleine nature ». La rédaction du règlement sur ce point doit être reprise ;
- le nommage des « secteurs particuliers » ciblés pour les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées n'est pas le même que celui utilisé dans le règlement

graphique et les cahiers communaux. Il manque également la liste des communes concernées.

Il est à noter que plus d'une quarantaine de STECAL (Aa, Nh, NI1, NI2) sont prévus sur environ 71 ha et pour lesquels environ 8 ha constituent des disponibilités foncières.

Les zones AU destinées à être urbanisées correspondent aux secteurs de développement du territoire à court terme pour les zones 1 AU (à vocation d'habitat, d'équipements, d'activités industrielles, d'activités industrielles et agricoles, au développement touristique).

Les zones 2AU sont des zones d'urbanisation à moyen ou long terme dont l'ouverture est conditionnée à une évolution du PLUi.

Ces secteurs correspondent aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics, ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation immédiate.

Selon le document « évaluation environnementale » p 159, Le PLUi prévoit 88,6 ha de zones à urbaniser dont 76,7 ha en zone 1AU (soit 87%) et 11,9 ha en zone 2AU (soit 13%).

Secteur	Communes concernées
1Aug secteur à vocation habitat	<u>Pôles de vie (13 zones)</u> : Les-Martres-de-Veyre (3), St-Amand-Tallende (3), St-Saturnin (3), Vic-le-Comte (4) <u>Pôles de proximité (11 zones)</u> : Aydat (3), Le Crest (3), Mirefleurs (3), Orcet (1), Veyre-Monton (1) <u>Communes rurales (14 zones)</u> : Authezat (1), Busséol (2), Cournols (1), La Roche Noire (1), La Sauvetat (2), Manglieu (2), St Georges sur allier (2), St Sandoux (1), Sallèdes (1), Yronde-et-Buron (1)
1AUm secteur à vocation d'une diversité de fonctions	<u>Pôles de vie</u> : Tallende (1) <u>Pôles de proximité</u> : La Roche-Blanche (1), Mirefleurs (1), Orcet (1)
1AUr secteur de restructuration et/ou renouvellement urbain	<u>Communes rurales</u> : Saint-Maurice (1) PAPAG
1AUi secteur à vocation industrielle (et agricoles en 1AUi-4)	<u>Pôles de vie</u> : Tallende (1AUi-4) <u>Pôles de proximité</u> : La Roche-Blanche (2x 1AUi)
2AU	<u>Pôles de proximité</u> : Aydat (1),
4 secteurs de PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global)	<u>Pôles de vie</u> : Vic-le-Comte (1) classé en 1AUT <u>Pôles de proximité</u> : Mirefleurs (1) classé en 2AU <u>Communes rurales</u> : Saint-Maurice (2) classé 1AUr pour « le stade » et Ue pour « les sources »

Le projet de PLUi met en place 4 périmètres en attente de projet d'aménagement (PAPAG). En effet, l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, permet « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent

avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

Ces secteurs concernent le site de la plage de Longue sur la commune de Vic-le-Comte, l'ancienne station thermale de Sainte-Marguerite sur la commune de Saint-Maurice pour lesquels des études sont actuellement en cours, le site de l'ancien stade à Saint-Maurice (proche de la polarité de Longues et en lien direct avec l'Allier) et le site de Chalendrat sur la commune de Mirefleurs, d'une superficie de plus de 12 ha, constituant une friche touristique à proximité du bourg.

Sur 3 de ces sites, des OAP ont été mises en place en précisant la durée de mise en œuvre : 5 ans pour Mirefleurs, Saint-Maurice (stade et Vic-le-Comte).

Le PAPAG de l'ancienne station thermale Sainte-Marguerite est mis en place pour une durée 2 ans, sans OAP.

La répartition des zones 1AU et 2AU mériterait d'être revue afin d'adapter le développement de l'urbanisation à la réalité de la démographie sur le territoire. Une répartition plus équilibrée est à envisager ce qui permettrait de renforcer l'armature territoriale selon les typologies de communes (pôles de vie, de proximité, communes rurales). De plus, les choix apportés pourraient permettre de répondre à l'ambition de privilégier les zones d'habitat (1AU et 2AU) à proximité des services, des transports en commun (secteurs proche des gares notamment ou dans leur aire d'influence) et à l'inverse éviter le maintien de zones AU en périphérie ou en extension.

Ce sujet fait également l'objet d'une analyse dans ce rapport au sein du paragraphe concernant « l'analyse de l'efficacité foncière ».

La mise en place du zonage spécifique Us :

Mond'Arverne communauté a fait le choix de mettre en place sur l'ensemble de son territoire un zonage Us recouvrant à la fois les secteurs présentant des sensibilités en terme d'étalement urbain, de capacités de réseaux ou soumis à un risque naturel.

Le règlement écrit présente les usages du sol et les destinations des constructions dans toutes les zones U et fait apparaître les zonages Us-1, Us-2 et Us-3 sans définir à quel type de sensibilité ces différents zonages correspondent. Le zonage Us-1 semble viser les secteurs à protéger de toute urbanisation au regard des sujets risques, le zonage Us-2 est traité ci-dessous et le zonage Us-3 interrogé sur sa destination, faute d'élément clair dans le dossier.

Le document « justification des choix » (p.71) expose les grands objectifs du règlement et mentionne la mise en place des dispositions réglementaires notamment en faveur de « la lutte contre l'étalement urbain ».

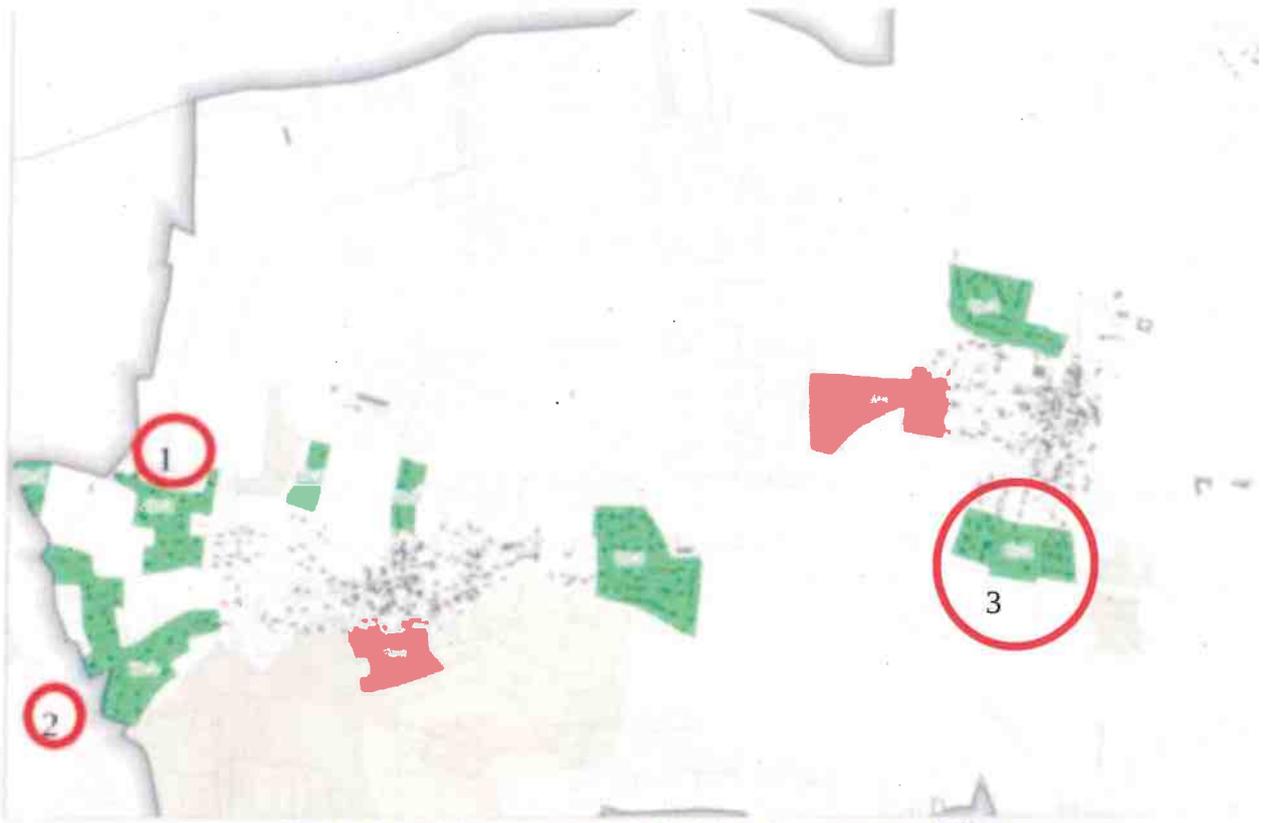
Elles sont mises en place par la délimitation de zones Us-2 où « la poursuite de l'urbanisation n'est pas souhaitable en raison d'une morphologie présentant un desserrement urbain excessif impactant les paysages et les silhouettes du bourg ».

Si cette disposition trouve tout son sens dans un objectif de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain, elle apparaît ici comme contradictoire avec la volonté souhaitée et affirmée dans le PADD de prioriser la densification des dents creuses. En effet, plusieurs communes possèdent de nombreuses zones classées en Us-2 alors que celles-ci sont déjà urbanisées de manière conséquente (notamment via la réalisation de nombreux secteurs pavillonnaires en étalement des centres-bourgs historiques) et disposent de nombreuses disponibilités foncières au sein de celles-ci qui pourraient accueillir de nouvelles constructions soit par comblement des dents creuses soit par divisions parcellaires. La protection au travers de ce zonage Us empêche toute construction nouvelle dans ces espaces libres (ou par division parcellaire) n'apparaît pas adaptée. Il convient en effet de privilégier de combler ces espaces déjà urbanisés, et d'éviter par ailleurs tout étalement en extension. Certains secteurs concernent des tenements suffisamment important pour envisager la mise en place d'OAP afin d'encadrer les constructions et de préserver une morphologie en harmonie avec les silhouettes bâties.

Il est à noter que certaines communes possèdent à la fois ce zonage Us-2 privant la

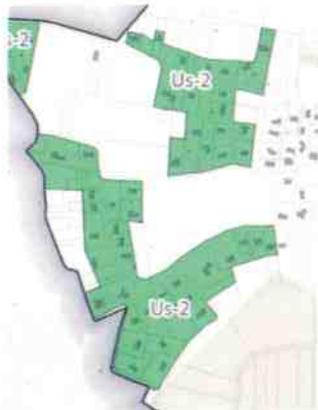
densification des espaces en dents creuses tout en positionnant des zones à urbaniser qui mobilisent des espaces agricoles naturelles ou forestiers.

Exemple de zones Us-2 sur la commune de Saint-Georges-sur Allier :



Carte du cahier communal de Saint-Georges-sur Allier

secteurs 1 et 2



secteur 3

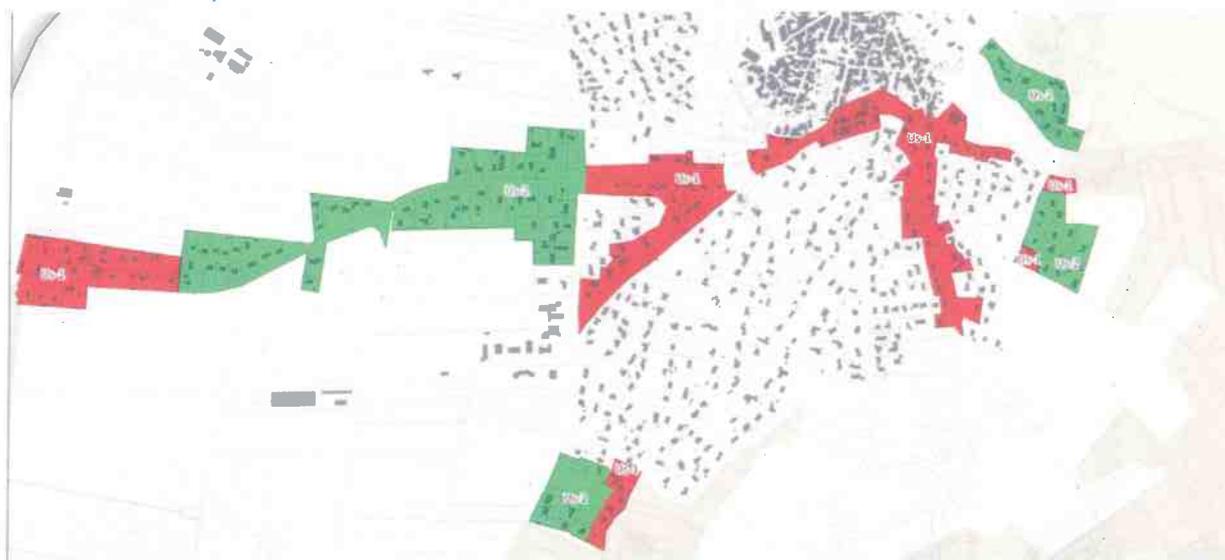


En parallèle de ce zonage Us-2, une zone 1AUG mise en place au nord de la commune de Saint-Georges sur-Allier en extension sur des terres naturelles :



Extrait du projet de plan de zonage de la commune de Saint-Georges-sur Allier

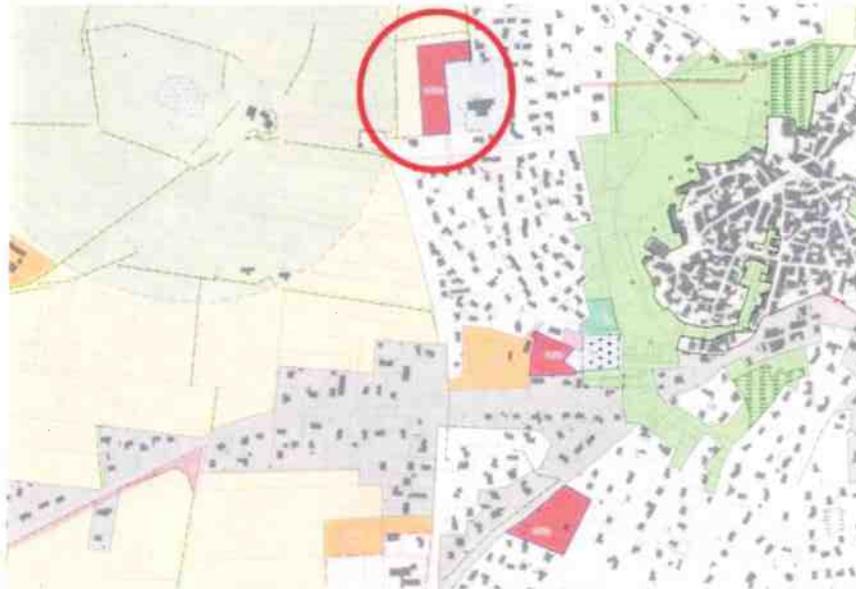
Exemple de zones Us-2 sur la commune de Mirefleurs :



Extrait du projet de plan de zonage de Mirefleurs



En parallèle de ce zonage Us-2, une zone 1Aum mise en place au nord de la commune de Mirefleurs en extension sur des terres agricoles :



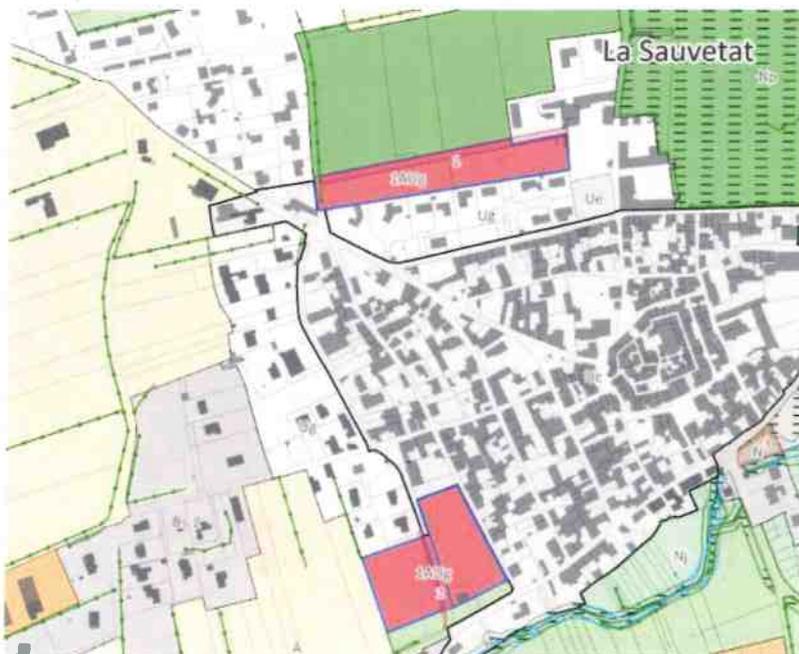
Extrait du projet de plan de zonage de la commune de Mirefleurs

Exemple de zones Us-2 sur la commune de La Sauvetat



Carte du cahier communal de La Sauvetat

En parallèle de ce zonage Us-2, 2 zones 1Aug sont mises en place sur la commune de La Sauvetat en extension sur des terres agricoles ou naturelles :



Extrait du projet de plan de zonage de la commune de La Sauvetat

Formes de l'urbanisation dans le projet

Le PADD (page 12) énonce que le territoire veut pouvoir concilier accueil de population, en jouant son rôle de zone d'attraction de la métropole clermontoise, tout en préservant les atouts et le cadre du territoire (patrimoine naturel et bâti).

L'ambition de maintenir et de développer des équipements et services sur l'ensemble du territoire pour permettre de valoriser et maintenir l'attractivité de l'ensemble des centres-bourgs est également affirmée. Dès lors, le projet du PLUi s'appuie sur l'armature à 3 niveaux, telle que fixée dans le PLH (pages 6 et 7 du PADD), chacun ayant un rôle déterminé :

- 3 pôles de vie (Vic le Comte ; Les Martres-de-Veyre ; St-Amant-Tallende / St-Saturnin et Tallende), qui doivent regrouper la majeure partie des activités économiques, des services et de l'offre d'habitat ;
- 7 pôles de proximité (Chanonat, la Roche-Blanche, Orcet, le Crest, Veyre-Monton, Mirefleurs et Aydat), qui jouent un rôle d'appui au développement du territoire et jouent un rôle de relais pour les commerces et services de proximité ;
- 15 communes rurales, caractérisées essentiellement par un fonctionnement résidentiel.

La commune de Vic-le-Comte est lauréate du programme « Petite ville de demain » afin de rayonner en tant que centralité sur les communes voisines. Le développement de l'urbanisation au sein du centre-bourg est notamment à privilégier (le développement de l'urbanisation au sein des hameaux de la commune est à éviter).

Les communes de Chanonat, Les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, Orcet, La Roche-Blanche, Saint-Sandoux, Saint-Saturnin, Saint-Amant-Tallende, Vic-le-Comte, sont dotées d'un programme OPAH (opération programmée pour l'amélioration de l'habitat) multi-sites.

Les choix d'aménagement retenus s'appuient sur cette structuration des communes : logements à produire, densités, développement économique, services, réduction de la consommation d'espaces...

Ainsi le développement résidentiel est programmé comme suit (page 27 « Justification des choix ») :

- 52 % (55% inscrit au PADD) de la production concentrée sur les 3 pôles de vie (5 communes en tout) ;

- 29 % (25 % inscrit au PADD) de la production localisée dans les 7 pôles de proximité ;
- 19 % (20 % inscrit au PADD) de la production dans les communes rurales.

Ce scénario s'inscrit dans la recherche des équilibres locaux du SCoT (« développement en archipel »). Les communes des pôles de vie voient toutefois leur part de production de logements neufs réhaussé par rapport aux objectifs du SCoT (46 % contre 52 % au PLUi), alors que les pôles de proximité voient leur part baisser (35 % au SCoT contre 29 % au PLUi).

Il est à noter les spécificités de deux communes :

- Aydat, constitué de nombreux bourgs et villages : une part des logements est dédiée à l'accueil touristique activité prépondérante sur cette commune,
- Veyre-Monton formant un ensemble urbain avec la commune des Martres-de-Veyre et qui profite de l'attractivité de ce pôle de vie.

Le PADD affirme l'objectif d'optimiser les espaces déjà urbanisés ou ceux qui s'y prêtent le plus (à proximité des centres-villes et bourgs) pour un scénario de développement maîtrisé et équilibré (pages 13 et 14). Pour cela, il est :

- identifié 154 hectares potentiellement mobilisables pour de l'habitat au sein des enveloppes urbaines, pour la construction de 1 179 logements ;
- fixé des objectifs de densité plus importants dans les nouveaux secteurs d'urbanisation, en cohérence avec ceux du SCoT : 20 logements/ha pour les pôles de vie et 15 logements/ha pour le reste du territoire ;
- limité le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) à 13,16 ha/an sur la période 2022-2034 pour un total de 158 ha, (p 48 Justifications des choix) pour 233 logements/an (tableau p 28 Justifications des choix soit 2 800 logements sur 12 ans) ;
- requalifié entre 10 et 15 % du parc vacant selon les communes (l'objectif varie selon si le taux de vacance est inférieur ou supérieur à 7 %) soit 253 logements.

Bien que le PLUi tende à rééquilibrer la répartition de la production de logements en faveur des pôles de vie suite au bilan du PLH, il est à noter que certaines communes se voient dotés d'un nombre de logements plus important que ce que prévoit le PADD. Tel est le cas par exemple pour les communes de Corent et Saint-Georges-sur-Allier qui sont pourtant définies comme des communes rurales.

Le tableau page 28 du document « Justifications des choix » présente les besoins en logements inscrits au PADD et au bilan du PLUi-2 (appelé ainsi car correspondant au PLUi modifié qui fait l'objet de cette analyse). Il est regrettable que leur répartition élaborée en fonction de l'armature territoriale ait été réalisée seulement par une répartition théorique et non par une analyse plus cohérente et approfondie du besoin réel en logements pour chaque commune en lien notamment avec le plan local habitat. En effet, le même nombre de logements a été attribué à chaque commune d'une même strate : 37 logements pour les communes rurales, 100 logements pour les communes de pôles de proximité et 515 logements pour les communes des pôles de vie (soit 172 logements pour chaque commune du groupement composé des communes de St-Amant-Tallende, Saint-Saturnin et Tallende), indépendamment de leur situation et de leurs besoins réels.

Il est à relever que certaines communes rurales se voient attribuer un nombre de logements bien supérieur à celui prévu au PADD (Corent et Saint-Georges-sur-Allier, cf tableau p 23 de ce rapport). Il en est de même pour certaines communes identifiées pôles de proximité (La Roche-Blanche, Mirefleurs, Veyre-Monton) alors que le bilan du PLH a montré que les logements autorisés dépassaient d'ores et déjà les objectifs de production (111 % de l'objectif réalisé) au détriment des pôles de vie (67 % de l'objectif réalisé). Ce que confirme le PADD qui met en avant les pôles de vie comme « les polarités principales de Mond'Arverne Communauté, moteur de la dynamique économique et résidentielle du développement du territoire ».

De plus, alors que le groupement Saint-Amant-Tallende/Saint Saturnin/Tallende est considéré comme un pôle de vie dans l'armature territoriale choisie par l'EPCI, celui-ci se voit attribuer 397 logements alors que l'objectif du PADD est de 515 logements. Cette répartition semble décorrélée d'une analyse des besoins réels de chaque commune. En effet, le projet ne présente pas le bilan du PLH 2018-2023, le document

« Justifications des choix » expliquant un besoin en logement issu d'une projection démographique, répondant aux prescriptions du SCoT et adapté par les projections du PLH1 qui ont été atteintes.

L'utilisation de l'outil du phasage et notamment l'accroissement des zones 2AU permettrait de renforcer l'armature territoriale.

De plus, le tableau du bilan de PLUI-2 (p.28 du même document) fait apparaître un nombre de logements différent sans justifier cette nouvelle attribution.

La répartition des logements entre la densification des dents creuses, les divisions parcellaires et les extensions n'est pas non plus justifiée.

Bilan du PLUI 2			
	Les besoins en logements du PADD et le nombre de logements prévu au règlement graphique		BILAN des logements en trop ou en moins du zonage
	Nombre de logements au PADD	Nombre de logements au plan de zonage	en rouge = Nbre de logts en trop en noir = reste théorique en nbre de logts
AUTHEZAT	37	40	3
AYDAT	100	172	72
BUSSEOL	37	18	19
CHANONAT	100	106	6
CORENT	37	56	19
COURNOLS	37	19	18
LA ROCHE-BLANCHE	100	112	12
LA ROCHE-NOIRE	37	41	4
LA SAUVETAT	37	45	8
LAPS	37	38	1
LE CREST	100	78	22
LES MARTRES-DE-VEYRE	515	495	20
MANGLIEU	37	22	15
MIREFLEURS	100	108	8
OLLOIX	37	16	21
ORCET	100	93	7
PIGNOLS	37	16	21
SAINT-AMANT-TALLENDE	172	135	37
SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER	37	78	41
SAINT-AURICE	37	45	8
SAINT-SANDOUX	37	41	4
SAINT-SATURNIN	172	70	102
SALLEDES	37	32	5
TALLENDE	172	192	20
VEYRE-MONTON	100	156	56
VIC-LE-COMTE	515	577	62
YRONDE-ET-BURON	37	34	3
	2800	2835	35

4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

◆ Répartition des disponibilités foncières et évolution de la consommation

Éléments du PLUi

Mond'Arverne Communauté a fait le choix de mutualiser les surfaces générant de la consommation pour les projets d'intérêt communautaire, à savoir :

- l'ensemble des zones d'activités (disponibilités et extension) : la Novialle à La Roche Blanche, Les Meules à Vic-le-Comte, Pra de Serre à Veyre-Monton, Cheir'activités à Tallende et le Daillard à Mirefleurs,
- l'aménagement des parkings de Gergovie et du Lac d'Aydat,
- l'extension de la déchetterie à Veyre-Monton,
- la piscine communautaire à Longues,
- les aires de covoiturage à Veyre-Monton et Le Crest,
- la grande station d'épuration aux Martres-de-Veyre,
- l'aire de grand passage des gens du voyage à Vic-le-Comte.

L'ensemble de ces projets représente 39,5 ha de consommation d'espaces naturels et forestiers.

A la page 159 du document évaluation environnementale, il est indiqué la répartition du potentiel foncier mobilisable (toutes activités confondues et hors projets intercommunaux) en extension et en densification selon les différentes zones.

Il est projeté de développer les différentes fonctions urbaines sur 122 ha soit 9,4 ha/an (118,6 ha dans le tableau présenté dans le document « justifications des choix ») auxquels il faut rajouter les 39,5 ha des projets intercommunaux soit une consommation d'ENAF d'environ 162 ha (158 ha dans le document « justifications des choix »).

Il est également rappelé que l'objectif du PADD hors projets communaux est de 103,5 ha soit une différence avec les documents du PLUi de 18,5 ha.

Tableau présentant la méthode de calcul de Mond'Arverne communauté (document « évaluation environnementale » page 159) :

Zones	Destination	Surface
AU ouverte (hors ER)	Densification	16,4 ha
	Extension	16,6 ha
	Sous-total	33,0 ha
AU fermée (hors ER)	Densification	0,7 ha
	Extension	1,4 ha
	Sous-total	2,1 ha
U « ENAF » (hors ER)	Densification	31,7 ha
	Extension	10,0 ha
	Sous-total	41,7 ha
N « ENAF » (hors ER et STECAL)	Densification	0 ha
	Extension	2,8 ha
	Sous-total	2,8 ha
STECAL		2,1 ha
Emplacements réservés		11,4 ha
Total entre 2025 et 2034		93,1 ha
ENAF consommés entre 2022 et 2024		28,9 ha
Total entre 2022 et 2034		122,0 ha (9,4 ha/an)

ER : emplacement réservé

Selon les chiffres de la DDT, la répartition des disponibilités foncières sur le territoire est la suivante :

Disponibilités foncières (ha)	Communes avec un document d'urbanisme ou RNU / CC	Projet PLUi	Évolution Des disponibilités foncières
Espaces agricoles	275,2	136,8	-138,45
<i>dont espaces agricoles déclarés à la PAC</i>	146,5	72,3	-74,22
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	14,4	8,2	-6,19
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	2,3	4,1	1,74
Espaces forestiers	42,4	11,7	-30,74
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	4,4	2,1	-2,32
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	12,1	0,0	-12,06
Espaces naturels remarquables hors agricoles, forestiers et urbanisés	3,7	2,5	-1,15
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,1	0,0	-0,09
Espaces urbanisés	120,8	89,9	-30,93
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	1,6	1,4	-0,23
Autres espaces	20,8	11,8	-9,06
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,1	0,0	-0,07
TOTAL	463,0	252,6	-210,33
Sous-total : espaces naturels, agricoles et forestiers	321,3	151,0	-170,34
Sous-total : AOC viticole (le cas échéant)	16,2	5,5	-10,71

Il apparaît que le projet de PLUi définit un potentiel de 252,6 ha de disponibilités foncières sur 12 ans (soit 19,43 ha/an) dont une part d'ENAF de 151 ha soit 11,61 ha/an. Pour rappel le projet de PLUi affiche un objectif de consommation sur ENAF de 140 ha sur 12 ans soit environ 10,76 ha (données du PADD).

**Disponibilités
foncières
par zone**

Zone du PLUi	Disponibilités foncières (ha)	%
1aug	36,0	14,25 %
1aui-1	13,4	5,29 %
1aui-4	14,0	5,56 %
1aum	6,3	2,49 %
1aur	1,0	0,39 %
2au	11,7	4,63 %
a	0,0	0,02 %
aa-1*1	1,6	0,62 %
aa-3*1	0,4	0,16 %
aa-4*1	0,1	0,04 %
aa-6*1	0,2	0,07 %
ac	0,0	0,00 %
ar	0,0	0,00 %
n	0,0	0,00 %
nh-1*1	1,5	0,59 %
nh-1*2	0,8	0,33 %
nh-1*3	0,1	0,05 %
nh-1*4	0,1	0,03 %
nh-1*5	0,0	0,00 %
nj	0,0	0,00 %
nl	0,6	0,23 %
nl-1*10	0,1	0,04 %
nl-1*11	0,7	0,27 %
nl-1*4	0,4	0,14 %
nl-1*6	0,1	0,05 %
nl-1*7	0,4	0,14 %
nl-1*8	0,5	0,19 %
nl-2*5	0,0	0,00 %
np	0,1	0,02 %
uc	8,7	3,46 %
ue	22,4	8,85 %
ug	110,2	43,62 %
uh	2,7	1,08 %
ui	9,0	3,56 %
ui-1	2,6	1,03 %
ui-2	1,5	0,59 %
ui-3	0,2	0,06 %
um	0,9	0,34 %
um*p	0,4	0,14 %
ur	0,5	0,18 %
us-1	0,0	0,00 %
us-2	0,0	0,00 %
us-3	0,5	0,19 %
ut	0,8	0,32 %
ut-p	2,5	0,98 %
Total	252,6	100,00 %

Il convient de mettre en avant la cohérence dans les données issues du projet de document d'urbanisme (consommation d'ENAF projetée de 140 ha à 174 ha au fil du document) et celles des services de la DDT (151 ha). En effet, lors du 1^{er} arrêt du PLUi, la commission avait relevé une réelle discordance qui avait notamment justifié un avis défavorable.

Selon les données de la DDT, le projet de PLUi permettrait de réduire :

- les disponibilités foncières de l'ordre de 210,33 ha par rapport aux documents communaux en vigueur ;
- la consommation d'ENAF, au sein de ces disponibilités foncières, diminue de 170,34 ha. Ainsi, 138,45 ha d'espaces agricoles et 30,74 ha d'espaces forestiers seraient préservés au PLUi.

La cartographie des disponibilités foncières, réalisées par la DDT et jointe au présent rapport met en avant que :

- 16,2 ha des espaces constructibles retenus au PLUi l'étaient précédemment dans les documents de planification communaux en vigueur et des 3 communes au RNU (surfaces en orange sur la carte) ;
- 247,4 ha constructibles aux documents communaux en vigueur sont retirés des disponibilités foncières au PLUi (surfaces en jaune sur la carte) ;
- 77,3 ha de nouvelles disponibilités foncières sont ajoutées.

Sur les 27 communes du territoire, il est à souligner que :

- 25 communes réduisent leur consommation d'ENAF par rapport aux documents en vigueur, pour une diminution totale de 183,5 ha d'ENAF ;
- seules 2 communes ont accru leur consommation :
 - . Tallende (+ 13,1 ha par rapport au PLU de 2017) : la consommation pour la commune de Tallende s'explique par la présence de la zone d'activités « Cheires'activités ».
 - . Pignols (+0,2 ha, commune au RNU).

Pour rappel :

Le 1^{er} arrêté du projet de PLUi identifiait 429,2 ha de disponibilités foncières.

La part de consommation d'ENAF était de 291,3 ha soit 22,4 ha/an (l'objectif au PADD est de 140 ha de consommation d'ENAF soit 11 ha/an).

Il est donc à mettre en avant le travail important réalisé par l'ensemble des communes sur ce second projet afin de répondre à l'objectif de trajectoire de sobriété foncière.

◆ **Analyse de l'efficacité foncière :**

La densité

Le projet de PLUi s'appuie sur les objectifs du SCoT pour mettre en place des densités suivant la structuration du territoire de MAC qui sont de :

- 20 logements/ha pour les pôles de vie soit 500 m² par logement ;
- 15 logements/ha pour les pôles de proximité et les communes rurales soit 700 m²/logement.

Après analyse des OAP, sur les zones U et 1AU à vocation d'habitat, les densités du SCoT sont respectées lorsque l'on applique une moyenne selon les typologies de communes : 577 m² en moyenne sur les 15 OAP des pôles de vie, 786 m² en moyenne sur les 14 OAP des pôles de proximité, 746 m² en moyenne sur 15 OAP des communes rurales.

Cependant, cette densité moyenne pourrait être augmentée au vu de l'ancienneté du SCoT (en cours de révision) et de l'ambition de sobriété foncière souhaitée par le territoire.

L'étude des OAP montre également que le phasage mis en place propose 546 logements sur les 714 au total à réaliser au sein de celles-ci en phase 1, 148 en phase 2 et 20 en phase 3. Le tableau de répartitions des OAP mentionne, pour leur ouverture, une colonne « priorité » sans en préciser la justification. Cet affichage des priorités n'est de plus pas indiqué graphiquement.

Un phasage d'ouverture des OAP est à privilégier en premier lieu à une échelle intercommunale, ce qui permettrait de s'inscrire dans le respect de l'armature territoriale (mobiliser en priorité les secteurs sur les pôles de vie, secteurs où sont présents les commerces, services, activités qu'il convient de renforcer, puis sur les pôles de proximité, puis au sein des communes rurales avec des conditions d'ouverture en lien avec une ambition à atteindre à l'échelle intercommunale).

A une échelle communale ensuite, un pourcentage de réalisation d'un secteur

pourrait être ciblé avant de pouvoir en ouvrir un autre à l'urbanisation ce qui permettrait une gestion de la consommation foncière plus efficace en allant de la centralité vers la périphérie.

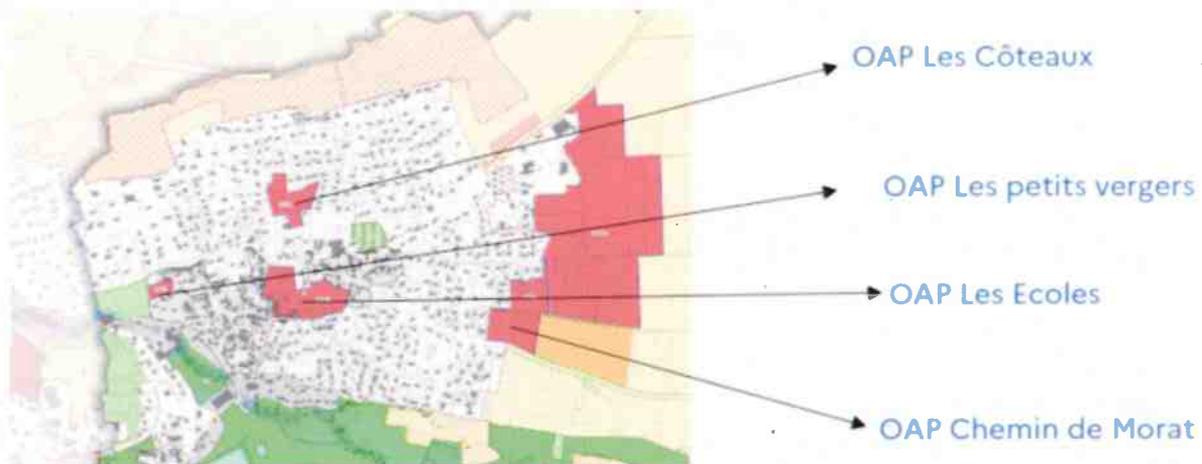
Le tableau présenté dans le document « OAP sectorielles » mentionne une priorité (1,2 ou 3). Cette intention n'est pas expliquée, notamment en lien avec les différents phasages mis en place.

Commune du Crest :



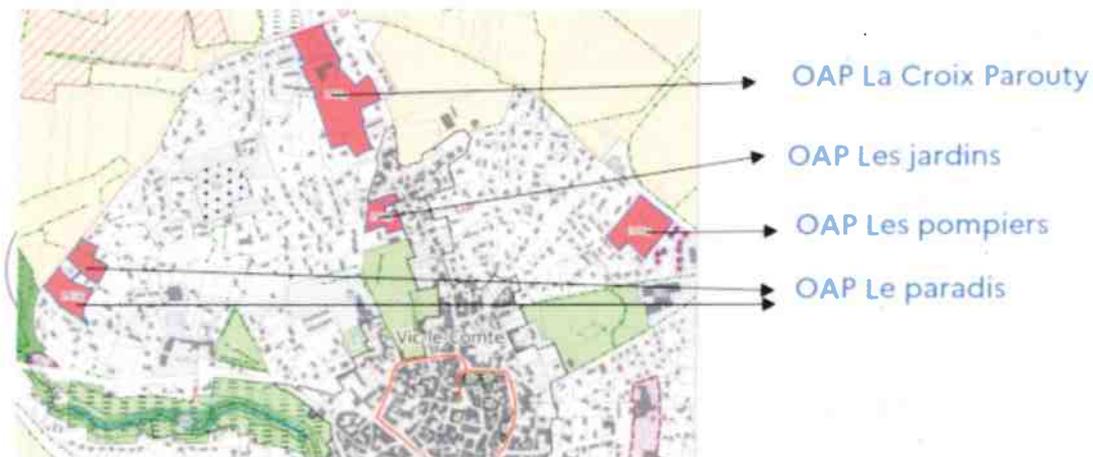
Priorité	Commune	Nom	Type	Surface (en m²)	Nombre de logements total	Nombre de logements par phase		
						Phase 1	Phase 2	Phase 3
1	Le Crest	La Choprière	Densification du tissu existant	4 085	5	5		
2	Le Crest	Le Terrier	Densification du tissu existant	6 360	7	7		
3	Le Crest	La belette	Densification du tissu existant	10 670	12	12		

Commune de Tallende :



Priorité	Commune	Nom	Type	Surface (en m²)	Nombre de logements total	Nombre de logements par phase		
						Phase 1	Phase 2	Phase 3
2	Tallende	Chemin de Morat	Construction de b îme urbaine	24 600	49	22	27	
3	Tallende	Les côteaux	Densification du tissu existant	11 810	19	19		
1	Tallende	Les écoles	Densification du tissu existant	13 840	28	4	24	
3	Tallende	Les Petits Vergers	Densification du tissu existant	2 450	4	4		

Commune de Vic-le-Comte :



Priorité	Commune	Nom	Type	Surface (en m²)	Nombre de logements total	Nombre de logements par phase		
						Phase 1	Phase 2	Phase 3
2	Vic le Comte	Les jardins	Densification du tissu existant	5 110	8	8		
3	Vic le Comte	Le paradis	Densification du tissu existant	11 230	18	18		
2	Vic le Comte	La croix Parouty	Densification du tissu existant	26 240	42	42		
1	Vic le Comte	La gare	Restructuration urbaine	11 540	46	46		
1	Vic le Comte	Les pompiers	Densification du tissu existant	10 800	17	17		

Le règlement écrit précise les conditions de hauteurs maximales pour les constructions :

- 9m en 1AUm, 1AUt et 1AUr
- 7m en 1AUG

Ainsi la majorité des OAP ne permettent que des constructions de niveau R+1 ne permettant pas une densification optimale au travers de constructions plus en hauteur.

Exemple de l'OAP rue de la Poste à La Sauvetat :



Ces dispositions semblent ne pas être en adéquation avec la volonté du PADD « d'assurer des formes variées et innovantes, adaptées au contexte d'implantation qui permettent d'optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine [...] ». Il serait souhaitable que les règles de hauteur soient reprises afin de favoriser une offre de logements plus efficace en terme de consommation de foncier.

L'OAP transition

Mond'Arverne communauté s'est engagée dans son PADD dans une trajectoire de sobriété foncière. Le projet de PLUi met en place à ce titre une OAP spécifique « vers la sobriété foncière ». Cette OAP propose des principes d'aménagement pour les secteurs d'habitat et mixtes en proposant par exemple une réflexion sur la dé-densification (restructuration d'îlots), ou bien encore la mutualisation des chemins de desserte et le regroupement des équipements dans les projets de division foncière. Il est également proposé la diversification des formes d'habitat.

Il est à noter que ces dispositions visent également les zones d'activités en proposant des alternatives aux organisations classiques afin de mutualiser les usages communs. Réalisée de manière schématique, cette OAP facilite l'appropriation de l'ensemble des notions présentées

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

A - Favoriser la diversité de l'habitat

- Programmer une diversité de produits pour une mixité sociale (accession libre, logements aidés en locatifs ou en accession sociale) et favoriser le parcours résidentiel,
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires afin de proposer une offre en accession abordable.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE

Surface de l'OAP : 2 960m² (dont 280m² environ d'emplacements réservés)

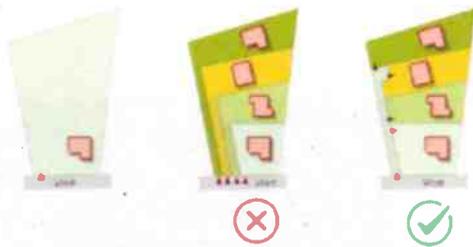
Programme :

Nombre indicatif de logements : 8, avec une densité maximale de 15 logements / ha

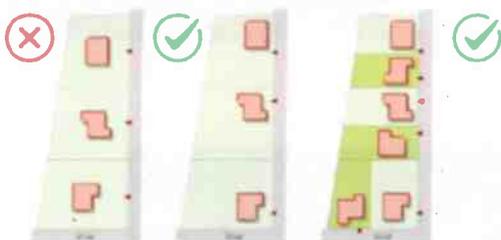
Objectif de mixité sociale : au moins 1 logement

Les objectifs de mixité sociale définis dans la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de cette densité.

Densification d'une parcelle mère :



Maîtrise de l'implantation en vue de la densification ultérieure :

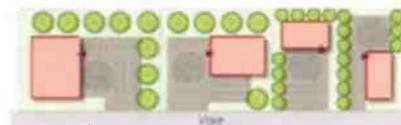


TRAVAIL FONCIER DES SECTEURS ÉCONOMIQUES

Raqualification de l'existant

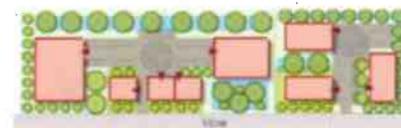
Les zones d'activités sont très concentrées de façon restreinte en raison des espaces de services nécessaires au fonctionnement de l'activité (stationnement, accès de manœuvre, zone de chargement...). Ces espaces fonctives artificielles sont souvent surdimensionnés et peu optimisés, reflétant une valeur foncière faible concourant au gaspillage de mètres carrés.

Organisation courante / état existant :



Odessus, une configuration classique faisant apparaître une multiplication des aires de service individuelles, sans cohérence d'ensemble où la fonction est vendue à la demande, les implantations sont aléatoires et les espaces plantés constituent des défilés.

Optimisation / densification :



Dans cette version, une restructuration des aires de service est opérée afin de mutualiser ces usages. Le foncier ainsi optimisé permet d'envisager une densification de la zone par création de terrains susceptibles d'accueillir de l'activité de petit artisanat. La recomposition globale permet de créer une trame végétale plus affirmée et d'associer la posture indigne des sacs poubelles par aménagement de noues d'infiltration.

Les protections écologiques

A noter que le PLUi établit une trame de protection du patrimoine végétal, naturel et paysager selon l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui permet la possibilité « de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ». Au sein des enveloppes bâties, il est possible « d'identifier les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques » avec cette trame, ce qui a pour conséquence de les rendre inconstructibles.

Il convient de s'interroger sur la mise en place de cette trame sur certains espaces. En effet, la valeur écologique de certains secteurs ne semble pas justifiée. Par ailleurs, certaines communes en sont massivement recouvertes, alors que d'autres ne présentent aucune trame, y compris sur des espaces boisés au sein des enveloppes urbaines. La mise en place injustifiée de cette trame de protection sur certains secteurs et/ou sa multiplication sur certaines communes peut avoir pour effet d'entraîner le gel des disponibilités foncières repérées dans le tissu urbain existant pour freiner les actions de densification et ainsi justifier par ailleurs le besoin d'investir de nouveaux secteurs sur terrains nus (zones AU à vocation résidentielle).

Exemples de communes concernées par la mise en place de cette trame et qui posent question :

 Patrimoine végétal et paysagé

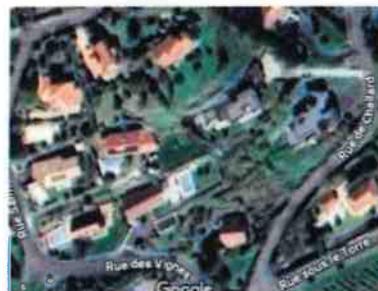
Authezat



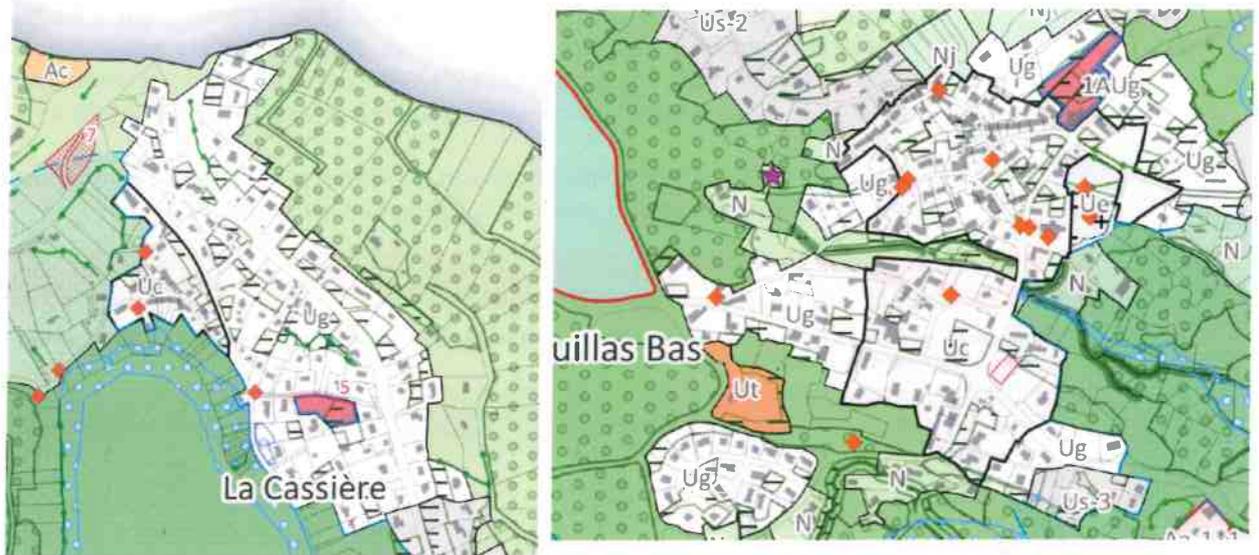
Chanonat



Corent



Concernant la commune d'Aydat, la mise en place de l'article L.151-23 concernant les protections paysagères sur de nombreuses parcelles, freine non seulement la volonté de densification du projet mais aussi l'accueil de nouveaux arrivants, cette protection ne permettant pas les divisions parcellaires :



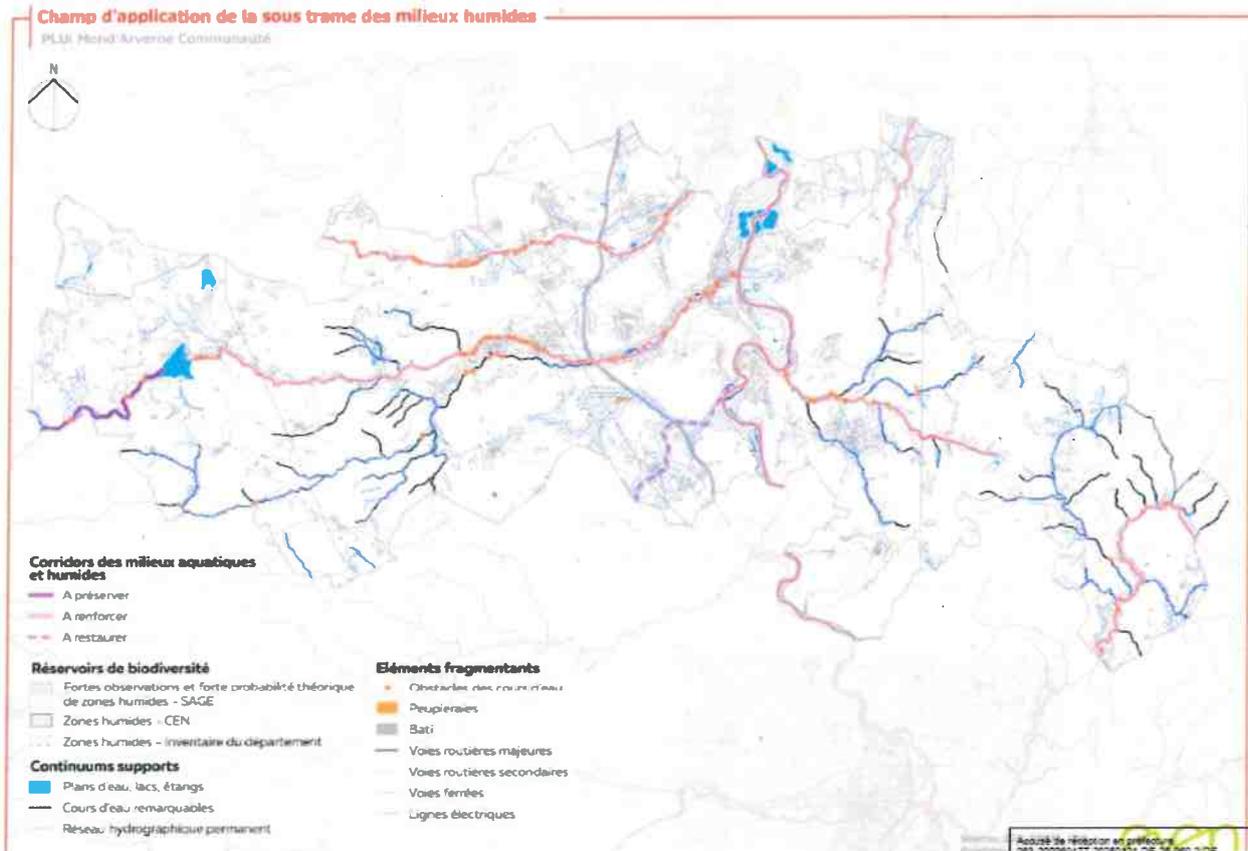
Extraits du projet de plan de zonage de la commune d'Aydat

La protection des zones humides

La prise en compte des zones humides :

Il est à noter la mise en place d'une OAP thématique « trame verte et bleue » dont « l'objectif réside dans la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques du territoire ».

Ainsi la carte ci-dessous répertorie les secteurs concernés par les zones humides.



Des prescriptions sont mises en place afin d'encadrer tous projets impactant les secteurs identifiés zone humide.

Cependant, le règlement graphique, s'il mentionne bien la trame « zone humide », omet de préciser dans la légende à quel titre ces zones sont protégées. La légende devra être corrigée afin de préciser que ces zones sont protégées au titre de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme.

L'étude réalisée par Mond'Arverne Commauté est centrée sur « les zones concernées par la cartographie des fortes probabilités de présence de zones humides, annexée au SAGE Allier et dont l'ouverture à l'extension est envisagée ; cela concerne les zones AU, 2AU ainsi que les espaces libres en zones urbaines de plus de 2 500 m² ».

Ce seuil de 2 500 m² a été choisi car « permettant d'accueillir plus de 5 logements et donc d'endommager de manière significative les milieux ».

Synthèse des résultats

L'inventaire a révélé la présence de 20 zones humides. 11 zones sont considérées comme potentiellement en zones humides puisque leur présence ou absence n'a pas pu être confirmée.

Site	Surface du site (m ²)	Surface des ZH potentielles du SAGE à l'intérieur du site (m ²)	Type de zones humides inventoriées	Surface de la zone humide dans le site (m ²)
Aydat 3 : Foncier libre	2681,5	370,8	Avérée	40,8
La Roche blanche 1 : OAP Noalhat	7160,3	963,2	Avérée	3308,6
La Roche blanche 2 : Foncier libre	6402,1	1190,7	Avérée	531,6
La Roche blanche 3 : OAP Porte de Donnezat & Zone 2AU & Foncier libre	97470,7	40592,2	Avérée	998,9
La Roche blanche 4 : OAP Le Pecher	11383,5	5902,0	Avérée	1038,3
Laps 2 : Foncier libre	5184	359,9	Potentielle	4639,6
Les Martres de Veyre 3 : Zone 2AU	103353,9	28555,9	Avérée	1704,6
Les Martres de Veyre 6 : Foncier libre	3485,3	3227,5	Avérée	247,3
Les Martres de Veyre 7 : Foncier libre	2687	1010,0	Potentielle	1529,1
Manglieu 1 : Foncier libre	4815,5	4708,5	Potentielle	656,5
Mirefleurs 3 : Foncier libre	3024,4	2781,9	Potentielle	1009,8
Mirefleurs 4 : OAP Le Daillard	64749,5	19299,7	Avérée	2256,8
Orcet 1 : OAP Petit Orcet Nord	19236,8	1401,3	Avérée	2781,9
Orcet 4 : OAP Rue des Vergers	25720,1	14618,5	Avérée	2493,3
Orcet 5 : Foncier libre	6473,8	6336,1	Avérée	174,4
Pignols 1 : Foncier divisible	2947,1	2737,7	Avérée	6329,2
Saint-Georges-sur-Allier 2 : Foncier divisible	7755,6	992,3	Avérée	3272
Saint-Georges-sur-Allier 3 : Foncier libre	5666,3	4203,7	Avérée	1022,2
Saint-Georges-sur-Allier 4 : OAP Rue Pinasse	8305,5	2945,0	Potentielle	3455
Saint-Sandoux 1 : Foncier libre	16694,9	6368,6	Avérée	2986,6
Sellèdes 1 : OAP & Foncier libre Le Breuil	12103,4	6376,3	Potentielle	1213,3
Veyre-Monton 2 : 2AU	18564	2310,3	Avérée	8305,5
Vic-le-Comte 11 : Foncier libre et divisible	10737,2	3618,5	Avérée	5725,6
Vic-le-Comte 13 : 2AU	16342,9	11572,3	Avérée	11307,6
Vic-le-Comte 14 : Foncier libre et divisible	12075	6214,6	Potentielle	2310,3
Vic-le-Comte 6 : Foncier libre & divisible	8254,2	7924,1	Potentielle	3618,5
Vic-le-Comte 7 : Foncier libre	8171	880,0	Potentielle	11572,3
Yronde-et-Buron 2 : Foncier libre	4150,9	2717,9	Potentielle	12075
			Potentielle	7924,3
			Avérée	882,1
			Avérée	1582,3

Accusé de réception en préfecture

Les résultats de cette étude mettent en avant 20 secteurs impactés sur les 74 investigués :

De nombreux secteurs ont été identifiés en zone humide. Ils ont été reportés dans les règlements graphiques avec la mise en place d'une trame spécifique « zone humide ».

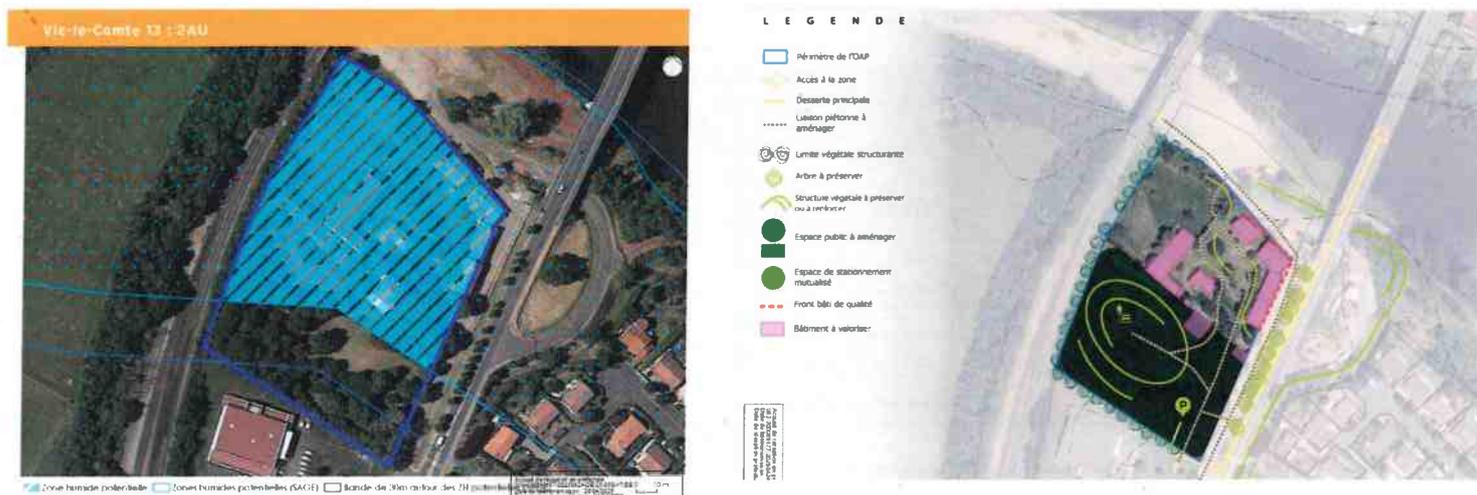
Cependant, des secteurs caractérisés par une zone humide ne font pas l'objet d'un report dans le règlement graphique et ne sont donc pas protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comme sur l'exemple ci-dessous de la commune de Mirefleurs (le Daillard).



Zone humide

Certains secteurs n'ont pas pu être investigués. En effet, sur certaines parcelles privées, les propriétaires n'ont pas pu être contactés ou ont refusés la réalisation des sondages. Il existe donc toujours une présomption de zone humide sur ces secteurs.

Par exemple, le secteur classé 1AU sur la commune de Vic-le-Comte n'a pas pu être investigué, cependant la zone est caractérisée par la mise en place d'un PAPAG sur une durée de 2 ans (cf définition page 26 de ce rapport). Le schéma de l'OAP ne mentionne pas la présomption de zone humide et les prescriptions qui la complètent ne demandent pas à ce que la levée de la présomption de la zone humide soit réalisée.



◆ **Évolution de la consommation d'ENAF au regard de la loi Climat et Résilience (trajectoire de sobriété foncière)**

Éléments du PLUi

Sur la période 2011-2021 (soit 11 ans comptabilisés), le dossier présente une consommation annuelle de 22,1 ha en moyenne d'ENAF pour un total de 221 ha. En estimant l'extension sur ENAF de l'ordre de 143 ha sur la période de 12 ans (soit 10,77 ha/an de 2022 à 2034), le dossier estime que la réduction du rythme de consommation est de l'ordre de -49 % sur 2022-2034 et que la trajectoire de sobriété foncière est bien engagée (page 15 du PADD). Cependant, il est mentionné dans le document « Justifications des choix » page 48 que le projet de PLUi affiche une consommation d'ENAF de 158 ha soit un rythme de consommation de l'ordre de -45 %.

Le document « Justification des choix » (page 48) et celui de l'évaluation environnementale (page 159) dresse « le bilan » des espaces projetés en extension sur ENAF. Il est comptabilisé 158 ha dans le 1er document et 161 ha dans le second, chiffres supérieurs mis au regard des 140 ha cible affichés dans le PADD (page 15) mais restant toutefois dans un objectif de réduction. Ce bilan prend notamment en compte :

- les zones AU, qu'elles soient à vocation résidentielle, mixte, d'activités ou d'équipements ;
- les zones dédiées au STECAL (pour 2,1 ha) ;
- les emplacements réservés.

D'autre part, 180 ha sont aujourd'hui potentiellement mobilisables au sein des espaces urbanisés (avant application du taux de rétention foncière et de la mobilisation des surfaces en division parcellaire à hauteur de 1 % par an). Le dossier ne permet pas de savoir si ces disponibilités foncières concernent ou non des espaces naturels agricoles et forestiers. A fortiori, il n'est pas précisé si celles-ci ont été prises en compte dans le calcul de la consommation d'ENAF pour la période du PLUi.

Disponibilités foncières pour l'habitat Selon le document « justification des choix », pour concrétiser son ambition de réaliser 2 800 logements sur la période du PLUi, la collectivité propose la répartition suivante :

- 714 logements d'ores et déjà réalisés entre 2022 et 2024 (représentant 22,3 ha) ;
- 1 179 logements identifiés en densification (représentant 28 ha) ;
- 253 logements en sortie de vacance ;
- 654 logements en extension (représentant 34,1 ha).

Il est identifié 49 bâtiments pouvant changer de destination pour les destinations

« habitat » et « hôtel ». Cependant, leur prise en compte dans la répartition du besoin en logements n'apparaît pas dans le document. Leur prise en compte permettrait de diminuer les constructions prévues en extension, toujours dans l'objectif de sobriété foncière.

Disponibilités foncières pour les activités économiques

Selon l'analyse de la DDT, les disponibilités foncières pour les activités économiques sont de 13,3 ha.

Mond'Arverne communauté dispose de 5 zones d'activités communautaires d'intérêt local.

Zones d'Activités Communautaires d'intérêt Local						
EPCI	N°	Localisation	Vocation	Nombre d'hectares		
				total non aménagé	Échéance de réalisation	
					phase 1	phase 2
Mond'Arverne Communauté	9	Pra de Serre 3 - 2 ^e tranche (Veyre-Monton)	Industrie / Éco-activités / Tertiaire	13	13	0
	10	Le Daillard 2 (Mirefleurs)	Artisanat	0,6	0,6	0
	11	La Novialle (La Roche Blanche)	Petite industrie / Tertiaire / Artisanat	16	16	0
	12	ZAC Les Meules 2 (Vic Le Comte)	Artisanat / Petite industrie	6	6	0
	13	ZAC Cheiractivités (Tallende)	Artisanat / Industrie / Services entreprises	12	6	6

Document issu du dossier de présentation de la modification n°8 du SCoT

Le projet de PLUi mentionne un besoin dédié à l'activité économique de 12 ha correspondant à la zone d'activité de Cheir'activités. Suite à la modification n°8 du SCoT, approuvée le 26 juin 2024, la superficie de la zone est de 12 ha (6 ha retirés).

Il est noté que cette modification a été approuvée en maintenant 2 phases de réalisation.

Le règlement graphique de la commune de Tallende fait apparaître un tracé différent de celui du SCoT avec également une superficie de 14,8 ha.

Les surfaces retirées semblent toujours être présentes sur le règlement graphique.

Afin d'être compatible avec les préconisations du SCoT, le tracé devra être repris ramenant la superficie à 12 ha.



Une OAP est mise en place pour encadrer le développement de cette zone :



ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION ET DE PHASAGE



Surface totale de la zone : 12,7 hectares environ, dont 12 hectares pour l'accueil d'industries, 7000m² pour l'agriculture.

En phase 1, sur 6,7 ha :

- Structure paysagère et gestion des eaux pluviales : plantation des motifs paysagers et intégration des solutions de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature pour l'ensemble du site (12,7 ha),
- Création de l'accès à la zone et de la desserte de la phase 1,
- Réalisation des cheminements piétons phase 1,
- Restructuration de l'espace dégradé,
- Aménagement des espaces mutualisés de la phase 1.

En phase 2, sur 6 ha :

- Pour suite de la desserte de la zone et réalisation des cheminements piétons.

Le document « justification des choix » mentionne p 29 « [...] Mond'Arverne Communauté n'a plus de foncier économique pour répondre aux besoins des entreprises locales en termes de développement d'activités ni pour implanter de nouveaux projets exogènes ». Cependant, dans le document « évaluation environnementale » p 13, il est écrit qu'« en dehors des zones Aui à Tallende et à la Roche-Blanche, le PLUi identifie un potentiel de densification de 5,5 ha des parcs d'activités du territoire :

- 0,6 ha à Mirefleurs (Le Daillard)
- 1,5 ha à Vic-le-Comte (Les Meules)
- 0,9 ha à Veyre-Monton (Pra de Serre)
- 2,4 ha à la Roche-Blanche (La Novialle).

Les documents devront être corrigés afin d'être en cohérence.

Les activités économiques isolées implantées hors de ces zones d'activités identifiées sont inscrites dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

Concernant la ZAC de la Novialle sur la commune de la Roche-Blanche, celle-ci est

classée en zone 1AUi-1, zone destinée à l'accueil d'activités industrielles.



Le règlement autorise :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les locaux techniques et industriels des des administrations publiques et assimilés,
- l'industrie,
- les bureaux.

La possibilité de pouvoir construire des bureaux ne semble pas répondre à la vocation de la zone qui est destinée à l'accueil des activités industrielles. La rédaction du règlement devra être reprendre en ce sens, à défaut des justifications expliquant ce choix sont à produire.

Disponibilités foncières pour les équipements

Selon l'analyse de la DDT, le projet de PLUi dispose de 22 ha de disponibilités foncières pour les équipements.

Il est à noter des zones Ue, zones dédiées aux équipements, sur le territoire avec des superficies importantes. Un certain nombre d'entre elles disposent de peu ou pas de bâtiments. Le document « justification des choix » n'apporte pas d'éléments sur la mise en place de ces zones. Celui-ci indique « un niveau d'équipements satisfaisant au regard de sa population [...] ». Les besoins recensés sont la création d'une zone 1AUm mixte à Mirefleurs en extension du pôle médical et scolaire et une zone AUg à Saint-Georges-sur-Allier pour un projet d'accueil des seniors.

Exemples de zones d'équipements vierges de bâtiments et de zones d'équipements avec des disponibilités foncières apparaissant comme conséquentes :

. sur la commune des Martres-de-Veyre :



. sur la commune d'Orcet



. sur la commune de Saint-Maurice



.sur la commune de Veyre-Monton



. sur la commune de Vic-le-Comte



Un travail de mutualisation des zones Ue est attendu à l'échelle intercommunale afin d'éviter que chaque commune dispose de zones Ue sans justification.

Disponibilités foncières pour les STECAL

Le projet de PLUi comprend 71 ha de STEACL et les disponibilités foncières au sein de ces derniers sont de 2,1 ha.

Selon l'analyse DDT, les STECAL représentent un volume de l'ordre de 8 ha de disponibilités foncières (cf. analyse spécifique paragraphe 5 Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

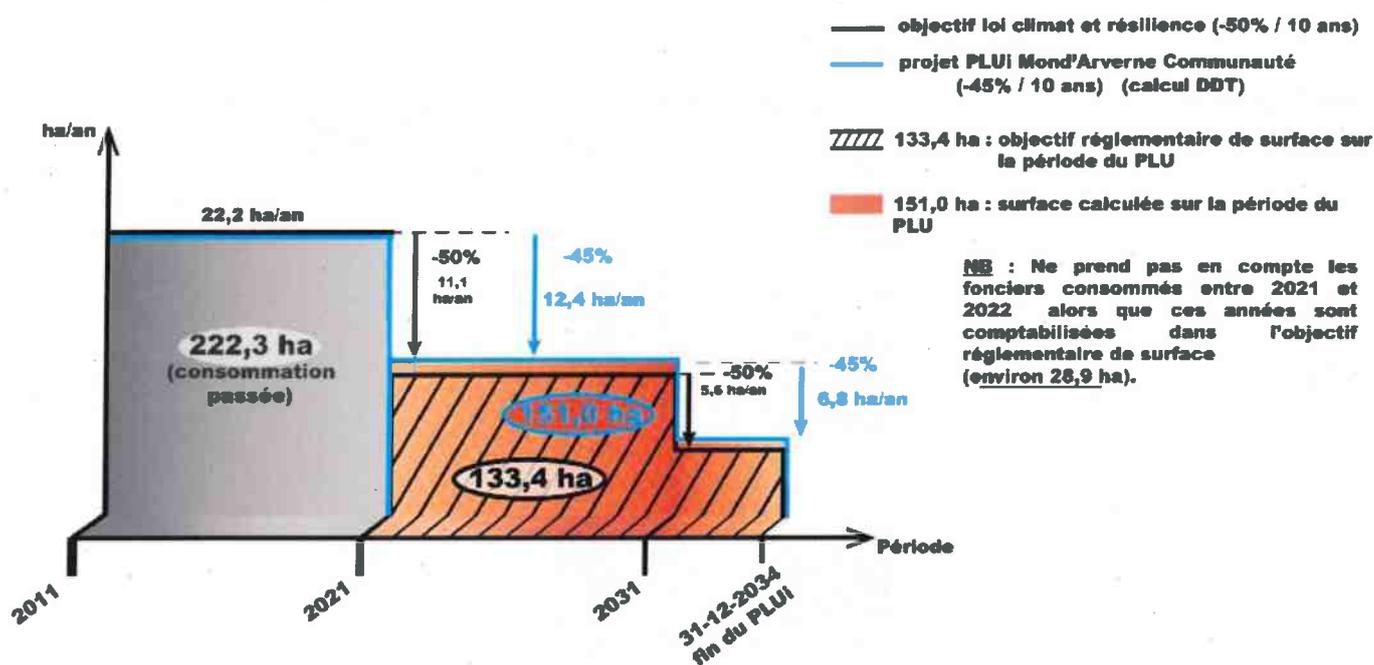
Disponibilités par zone réglementaire

Zone du PLUi	Disponibilités foncières (ha)	%
1aug	36,0	14,25 %
1aui-1	13,4	5,29 %
1aui-4	14,0	5,56 %
1aum	6,3	2,49 %
1aur	1,0	0,39 %
2au	11,7	4,63 %
a	0,0	0,02 %
aa-1*1	1,6	0,62 %
aa-3*1	0,4	0,16 %
aa-4*1	0,1	0,04 %
aa-6*1	0,2	0,07 %
ac	0,0	0,00 %
ar	0,0	0,00 %
n	0,0	0,00 %
nh-1*1	1,5	0,59 %
nh-1*2	0,8	0,33 %
nh-1*3	0,1	0,05 %
nh-1*4	0,1	0,03 %
nh-1*5	0,0	0,00 %
nj	0,0	0,00 %
ni	0,6	0,23 %
ni-1*10	0,1	0,04 %
ni-1*11	0,7	0,27 %
ni-1*4	0,4	0,14 %
ni-1*6	0,1	0,05 %
ni-1*7	0,4	0,14 %
ni-1*8	0,5	0,19 %
ni-2*5	0,0	0,00 %
np	0,1	0,02 %
nc	8,7	3,46 %
ue	22,4	8,85 %
ug	110,2	43,62 %
uh	2,7	1,08 %
ui	9,0	3,56 %
ui-1	2,6	1,03 %
ui-2	1,5	0,59 %
ui-3	0,2	0,06 %
um	0,9	0,34 %
um*p	0,4	0,14 %
ur	0,5	0,18 %
us-1	0,0	0,00 %
us-2	0,0	0,00 %
us-3	0,5	0,19 %
ut	0,8	0,32 %
ut-p	2,5	0,98 %
Total	252,6	100,00 %

STECAL



◆ Analyse DDT de la trajectoire de sobriété foncière



Le portail « Mon diagnostic Artificialisation » indique que la consommation sur ENAF pour le territoire de Mond'Arverne Communauté sur la période 2011-2020 (10 ans) est de l'ordre de 222,3 ha soit 22,2 ha en moyenne par année, toutes destinations confondues. L'objectif indicatif à ce stade de la trajectoire de sobriété foncière (-50 % de consommation d'ENAF) serait alors de l'ordre de 10,3 ha/an en moyenne sur 2021-2034 pour un total de 133,4 ha. En outre, il pourrait donc être estimé que le projet de PLUi, avec un affichage de 140 ha d'ENAF identifiés pour l'urbanisation sur la période 2022-2034, est cohérent.

Il est important de souligner par ailleurs que 52,30 ha ont déjà été consommés entre 2021 et 2024 sur l'ensemble de l'intercommunalité, bien au-delà du rythme moyen de 13 ha/an, à la fois affiché dans le portail de l'artificialisation des sols et dans le PADD du PLUi pour s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière. Il s'agira donc pour la période à venir de ralentir davantage le rythme annuel de consommation des ENAF pour permettre un rattrapage et ainsi l'atteinte de cet objectif sur 10 ans.

L'analyse des documents du PLUi, pour ce qui est de la consommation d'ENAF, laisse apparaître des chiffres différents : 140 ha dans le PADD, 143 ha et 158 ha dans le document justification des choix (p 48), 174 ha dans l'évaluation environnementale (p 159), ce qui génère une fragilité du document d'urbanisme. Il convient de relever que ces chiffres prennent en compte les disponibilités foncières comprises au sein des zones 1AU et 2AU, sur une partie des STECAL ainsi que les emplacements réservés.

L'analyse de la consommation d'espace réalisée par la DDT fait apparaître que 151 ha d'ENAF pourraient être mobilisés au terme du projet de PLUi. Ce calcul ne prend pas en compte le foncier consommé en 2021 et 2022 (28,9 ha), alors que le PLUi arrêté affiche une consommation projetée de 140 ha dans le PADD, intégrant la consommation de 2021 et de 2022.

Un important travail a été réalisé entre le 1er projet et celui présenté aujourd'hui, (pour rappel 291,3 ha d'ENAF étaient mobilisables), permettant à la communauté de communes de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière.

Afin d'encourager à une optimisation du potentiel foncier disponible dans le tissu bâti et de concrétiser l'ambition affichée du PLUi en adéquation avec l'armature territoriale, il apparaît nécessaire de mobiliser davantage les dents creuses en

retravaillant le zonage Us-2 qui ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions dans ces zones, d'utiliser de manière plus adéquate l'outil du phasage d'ouverture des zones à urbaniser (zones 1AU, 2AU), de phaser l'ouverture des différentes OAP d'une part à une échelle intercommunale, d'autre part à une échelle communale (phasage d'ouverture entre les OAP d'une même commune, en allant de la centralité vers la périphérie), et enfin à l'intérieur même des OAP (phasage d'ouverture au sein des OAP en plusieurs tranches).

5. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL, article L151-13 du code de l'urbanisme)

Par définition, les STECAL sont des sous-secteurs constructibles en zone agricole (A...) ou naturelle (N...), et peuvent être délimités par le PLUi à titre exceptionnel et à condition d'avoir fait l'objet d'un avis de la CDPENAF.

La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. Les STECAL, secteurs exceptionnels doivent répondre à l'article L.153-13 du code de l'urbanisme à savoir :

« [...] préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Les STECAL sont présentés dans les cahiers communaux. Ils concernent 16 communes sur les 27 du territoire.

Le PLUi identifie 47 STECAL (dont 12 STECAL sur la commune d'Aydat et 9 sur la commune de Vic-le-Comte) pour un total affiché par le PLUi de 2,1 ha de disponibilités foncières sur 140 ha de consommation projetée sur ENAF.

Après analyse, la DDT recense 8 ha de disponibilités foncières dans ces secteurs.

Il est à noter cependant deux STECAL sur la commune d'Yronde-et-Buron représentés sur le règlement graphique et non reportés dans le cahier communal.

De plus, les présentations ne précisent pas tous les STECAL de manière formelle et leur superficie (celles-ci ont été calculées d'après la représentation graphique des STECAL) et pour beaucoup d'entre eux les justifications permettant de comprendre leur mise en place ne sont pas apportées. La description de la plupart des STECAL reste sommaire et ne présente ni les incidences ni le contexte environnemental, à fortiori la déclinaison des mesures « éviter, réduire, compenser » lorsque des enjeux environnementaux sont présents.

Les cahiers communaux mentionnent « Les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone A ou de la zone N suivant l'emplacement du STECAL et l'indice * s'y référant, sauf éléments précisés dans le tableau ci-après»: le règlement écrit ne donne pas de prescriptions au-delà des secteurs Aa et Nh1. Pour les secteurs NI-1 et NI-2 seules sont mentionnées les destinations autorisées. Le tableau énoncé est manquant dans le document.

Il convient de souligner que les observations émises pour certains projets présentés à la commission lors du 1er arrêt en 2023 n'ont pas été prises en compte dans le projet du second arrêt (par exemple la réduction de la superficie, le traitement du stationnement, la justification de la zone humide non avérée, l'implantation des bâtiments...).

Le document « Justification des choix » mentionne à la page 36, la mise en place de STECAL pour encadrer le développement touristique et d'unités touristiques nouvelles (UTN) pour deux projets sur la commune d'Aydat. Ces projets devront être présentés en tant que UTN et non comme des STECAL dans le cahier communal de Aydat.

Après analyse des projets, la DDT classe les STECAL selon 3 catégories :

- les STECAL qui ne soulèvent pas de questions dans leur projet ou leur taille : ils sont au nombre de 33 concernant essentiellement la pérennisation d'activités existantes. Cependant, un indice spécifique à chaque STECAL aurait permis une meilleure lecture ;

- les STECAL qui soulèvent des questions quant à leur dimensionnement, leur implantation ou nécessite des préconisations spécifiques : ils sont au nombre de 6 ;
- et enfin les projets définis dans un STECAL mais pour lesquels la mobilisation de cet outil interroge ; en effet le maintien au sein du zonage environnant apparaîtrait plus pertinent. Ils sont au nombre de 8 ;

Le tableau ci-après reprend de façon synthétique l'ensemble des STECAL ; il est complété par une fiche spécifique pour chaque STECAL soulevant des observations.

Il est à noter que les périmètres des STECAL génèrent un décompte de consommation d'espaces dans leur totalité même si les constructions ne concernent qu'une partie réduite des aménagements restant possibles par ailleurs pouvant avoir des impacts sur l'environnement. Ces secteurs sont mis en place sur des terrains déjà urbanisés où le potentiel de disponibilités foncières reste toutefois limité (8 ha de disponibilités sur les 71 ha que représentent la totalité des STECAL).

Afin de faciliter la lecture et la compréhension de ces secteurs, un tableau récapitulatif pourrait être intégré dans le document « justification des choix ».

1) **STECAL n'appelant pas d'observations particulières**

STECAL	Surface totale en m ²	Destination	Constructions autorisées (règlement du PLUi)	Observations
Aa-1*1	0,56 ha	Activité artisanale	La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles.	Authezat : régulariser l'activité de métallerie chauffage et permettre l'évolution de l'activité existante.
	0,40 ha		Cependant la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée sous réserve de ne pas créer de périmètre de réciprocité sur les zones AU et U.	Aydat (Rouillas-Bas) : régulariser l'activité d'autocariste et permettre l'évolution de l'activité existante.
	0,44 ha		Dans les sous-secteurs Aa1, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes liées au maintien des activités industrielles, artisanales et de commerces de détail.	Chanonat (moulin de la Pradelle) : régulariser l'activité de travaux publics et permettre l'évolution de l'activité existante.
	0,24 ha		Dans les cahiers communaux : Ces extensions ne doivent pas excéder 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.	La Roche-Noire (Chemin des Meuniers) : régulariser l'activité d'artisanat et de commerce de détail et permettre l'évolution de l'activité existante.
	1,38 ha		Hauteur autorisée : la plus haute des bâtiments existants.	Les Martres-de-Veyre : zone artisanale de l'Allier.
	0,24 ha			Mirefleurs (Durbise): régulariser l'activité de transport et permettre l'évolution de l'activité existante.
	0,56 ha			Mirefleurs (La Pinelle) : régulariser les activités de travaux publics et permettre l'évolution de l'activité existante.
	0,78 ha			Orcet : régulariser le Country Club et permettre l'évolution de l'activité existante.
	0,27 ha			St-Georges-sur-Allier (chemin des Roussilles) : régulariser l'activité artisanale et permettre l'évolution de l'activité existante.
	1,84 ha			St-Georges-sur-Allier (La Tutelle) : régulariser l'activité artisanale et permettre l'évolution de l'activité existante.
	0,37 ha			Vic-le-Comte (Le Macharat) : régulariser l'activité de

				bâtiment public et permettre l'évolution de l'activité existante.
	1 ha			Vic-le-Comte (route d'Issoire) : régulariser l'activité de bois et permettre l'évolution de l'activité existante.
	0,2 ha			Vic-le-Comte (l'Autard) : régulariser l'activité garage (l'observation de réduire le périmètre émise par la CDPENAF en novembre 2023 a été prise en compte)
	0,5 ha			Vic-le-Comte (les Basses Chaumes) : l'activité reste à préciser
Aa-2*1	0,84 ha	Activité artisanale	La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles. Cahier communal : L'emprise au sol des constructions est de 1 200m ² et la hauteur autorisée est celles des bâtiments existants.	Aydat (Le Breuil) régularisation de hangars de stockage de matériaux
Aa-4*1	0,4 ha	Pérennisation activité existante	La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles. Cahier communal : tunnel 280 m ² boxes 56 m ² stockage 216 m ² La hauteur autorisée est celles des bâtiments existants.	La Roche-Blanche (SOS Cheval) : régularisation d'un permis précaire pour un tunnel de stockage, box et bâtiment de stockage.
Aa-5*1	0,752 ha	Parc photovoltaïque	La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles Cahier communal : Les structures supportant les panneaux doivent être conçues pour minimiser la hauteur totale de l'installation. L'utilisation de pieux en bois ou en métal est privilégiée. Les scellements en béton doivent être limités en surface (moins de 1 m ²) et justifiés par les caractéristiques géotechniques du sol ou les conditions climatiques extrêmes. La hauteur des installations	Les-Martres-de-Veyre (chemin des Cavaliers)

			doit être compatible avec les enjeux environnementaux locaux, notamment la préservation des paysages et la protection des espèces. Pour les projets de grande envergure (d'une surface supérieure ou égale à 1ha), une étude d'impact paysager sera nécessaire afin de déterminer la hauteur appropriée. La hauteur maximale autorisée est de 1,10m au point le plus bas.	
	1,66 ha			St-Amand-Tallende (rue de la Chapelle)
	1,43 ha			Vic-le-Comte (nord de la zone d'activités des Meules)
Nh-1*1	1,5 ha	Accueil des gens du voyage	Le règlement autorise dans les secteurs Nh1 les constructions, les installations et aménagements nécessaires à l'habitat temporaire ou permanent des gens du voyage. Cahier communal : Emprise au sol des constructions : 50 m ²	Vic-le-Comte (nord de la zone d'activités des Meules) : aire d'accueil de grand passage
Nh-1*2	1,7 ha	Accueil des gens du voyage	Le règlement autorise dans les secteurs Nh1 les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'habitat temporaire ou permanent des gens du voyage. Cahier communal : La hauteur maximale autorisée est de 7m	Vic-le-Comte (Macharat) : régularisation de l'existant et création de 7 nouvelles constructions de 60 m ² .
Nh-1*3	0,5 ha	Accueil des gens du voyage	Le règlement autorise dans les secteurs Nh1 les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'habitat temporaire ou permanent des gens du voyage. Cahier communal : Hauteur maximale 7 m Emprise au sol: 50 m ²	Vic-le-Comte (Combe d'Enval)
Nh-1*5	0,39 ha	Accueil des gens du voyage	Le règlement autorise dans les secteurs Nh1 les constructions, installations et aménagements	Les Martres de Veyre (rue des Roches) : adaptation et réfection de l'existant et extension

			nécessaires à l'habitat temporaire ou permanent des gens du voyage. Cahier communal : Extension limitée à 10 m ² de l'habitation existante à l'approbation du PLUi Hauteur maximale 4 m	limitée.
Nh-1*6	0,21 ha	Accueil des gens du voyage	Le règlement autorise dans les secteurs Nh1 les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'habitat temporaire ou permanent des gens du voyage. Cahier communal : Extension limitée à 10m ² de l'habitation existante à l'approbation du PLUi Hauteur maximale 4 m	Tallende (RD96) : adaptation, refecion de l'existant ou extension limitée.
NI-1*1	0,25 ha	Activité touristique	Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1. Cahier communal : L'emprise au sol des constructions autorisée est de 81 m ² et les hauteurs maximales sont de 4 m hors pilotis avec une hauteur totale ne pouvant excéder 7 m avec pilotis.	Aydat (Pont de l'Arche) : construction de 3 cabanes sur pilotis). Ce projet a été présenté en CDNPS le 29 juin 2023 et le 29 novembre 2024 avec un avis favorable sous réserve de compléter la question du stationnement (implantation et nombre de places nécessaires au projet).
NI-1*2	400 m ²	Bâtiment destiné à la fédération départementale des chasseurs	Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1. Cahier communal : L'emprise au sol des constructions autorisée est de 130 m ² et la hauteur maximale est de 4 m.	Aydat (Creux Mortier) : Ce projet a été présenté en CDNPS le 29 juin 2023 et le 29 novembre 2024 avec un avis favorable
NI-1*5	670 m ²	Régularisation activité existante Intégration paysagère de l'existant	Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1. Cahier communal : L'emprise au sol des constructions est de 670m ² . Il est prévu un habillage bois des tonnelles, une couverture végétale (paillage) de leurs toitures et un remplacement des enseignes par un dispositif plus discret et en harmonie avec le site.	Aydat (Bois du lot) Balades en ânes : ce projet a été présenté en CDNPS le 29 novembre 2024 avec un avis favorable sous réserve que le règlement de la zone autorise les travaux nécessaires à une meilleure intégration paysagère sur les bâtiments existants et ne permette pas la construction de nouveaux bâtiments.
NI1*8	8,5 ha	Activité hébergements touristiques	Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1. Cahier communal : L'emprise au sol des	St-Saturnin (La serre de Portelas) : adaptation et évolution des bâtiments existants.

			bâtiments autorisée est dans la limite de 20 % de l'existant.	
NI-1*8	1,77 ha	Activité touristique existante	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : L'emprise au sol autorisée ne doit pas excéder pas un maximum de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi ? Hauteur maximum autorisée : hauteur la plus haute des bâtiments existants.</p>	Aydat (camping des volcans) : adaptation et évolution des bâtiments et installations existants.
NI-1*8	1,86 ha	Activité touristique existante	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : Adaptation et évolution des bâtiments et installations existants. L'emprise au sol des constructions est dans la limite de 20 % de l'existant. La hauteur autorisée est celle des bâtiments existants.</p>	Aydat (Domaine des 2 mondes) activité touristique : hébergements adaptation et évolution des bâtiments et installations existants.
NI-1*10	0,1 ha	Activité touristique	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1</p> <p>Cahier communal : Emprise au sol 150 m² Hauteur maximale autorisée : 4 m</p>	St-Maurice-es-Allier (route de Mirefleurs) Auvergne Loisirs : activités de loisirs, location de canoë, bâtiment modulaire et bâtiments de stockage existants en zone inondable à implanter sur le présent STECAL, hors zone de risque.
NI-2*1	146 m ²	Activité touristique	<p>Le règlement autorise seulement la destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » pour la zone NI2 et sont autorisés « Les aménagements et installations légères sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité 	<p>Aydat (Pont de l'Arche) : 2ème partie du STECAL sur ce secteur dont la destination n'est pas précisé dans le projet de PLUi. L'appellation du secteur est différente dans le texte du tableau et du règlement graphique. Présenté avec le STECAL NI-1*-1, il est mentionné dans le dossier CDNPS qu'il s'agit d'un secteur</p>

			<p>écologique du site ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone ; • Qu'ils présentent une réversibilité afin de retrouver, en fin d'activité, un état naturel du site. <p>Les secteurs particuliers (partie suivante n°3) détaillent pour chacun des sites les conditions d'autorisation de ces sousdestinations.</p>	<p>ciblé pour le stationnement.</p>
NI-2*2	700 m ²	Bâtiment destiné à la fédération départementale des chasseurs		<p>Aydat (Creux Mortier) : 2ème partie du STECAL sur ce secteur dont la destination n'est pas précisé dans le projet de PLUi. Présenté avec le STECAL NI-1*-1, il est mentionné dans le dossier CDNPS qu'il s'agit d'un secteur ciblé pour le stationnement.</p>

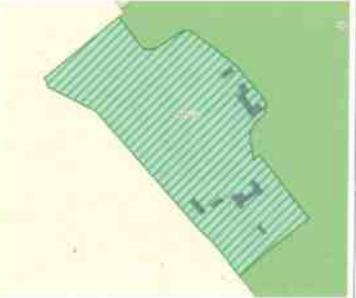
2) **STECAL soumis à observations**

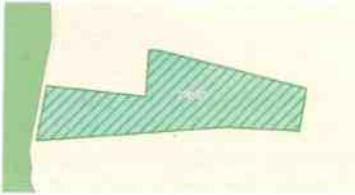
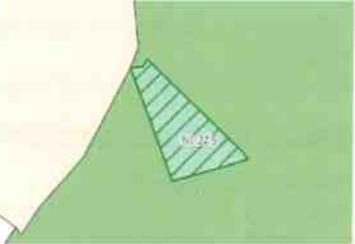
STECAL	Surface totale en m ²	Destination	Constructions autorisées (règlement du PLUi)	Observations
Aa-3*1	0,41 ha	Activité	<p>La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles.</p> <p>Cependant la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée sous réserve de ne pas créer de périmètre de réciprocité sur les zones AU et U.</p> <p>Cahier communal : L'emprise totale autorisée est de 500m² et la hauteur maximale est de 7 m.</p>	<p>La Roche-Blanche (ferme pédagogique) : le projet a été présenté à la CDPENAF de novembre 2023. Les observations de la commission concernant l'implantation des bâtiments, l'existence ou non d'une zone humide, l'accès et le stationnement, la mise en place d'une OAP, l'insertion paysagère (situé dans un site classé) n'ont pas été prises en compte.</p>
Aa-6*1	0,18 ha	Activité touristique	<p>La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles.</p> <p>Cahier communal : l'emprise au sol autorisée est de 260 m² la hauteur maximale autorisée est de 5 m</p>	<p>Aydat (La Roche) : construction de 3 hébergements touristiques et d'une unité collective.</p> <p>Le projet a été présenté à la CDPENAF de novembre 2023 : il comportait alors 4 unités de 48 m² et une unité collective de 60 m² pour une emprise au sol de 260 m².</p> <p>L'observation de réduire le périmètre a été prise en compte (de 2 625 m² à 1 850 m²).</p> <p>Ce projet a été également présenté en CDNPS le 29 novembre 2024 avec un avis favorable sous réserve de compléter la question du stationnement (implantation et nombre de places nécessaires au projet).</p> <p>Une OAP a été mise en place sans pour autant répondre aux observations de la CDNPS en terme d'enjeux de stationnement.</p>

NI-1*4	0,35 ha	Activité de loisirs	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : les constructions couvertes (bâtiments fermés et auvents) ont une emprise au sol maximale de 188 m². Les installations non couvertes (terrasses, estrades et modules solaires) ont une emprise au sol de 190 m². La hauteur maximale autorisée est de 3 m et 5 m pour le dôme.</p>	<p>Aydat (carrefour des Treize Vents) Forêt des Arboris : Constructions d'un chalet d'accueil, d'une salle d'activité (dôme) et 3 nouveaux auvents. Ce projet a été présenté en CDNPS le 29 novembre 2024 avec un avis favorable sous réserve que la présomption de zone humide soit levée et de la mise en place d'une OAP. Les réserves n'ont pas été levées.</p>
NI-1*3	145 m ²	Activité de loisirs	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : l'emprise au sol des constructions autorisée est de 260 m² et la hauteur maximale est de 5 m.</p>	<p>Aydat (Boulevard du lac) : Ce projet a été présenté en CDNPS le 29 novembre 2024 avec un avis favorable sous réserve de mentionner le nombre de constructions autorisées dans le règlement et d'expliquer la situation des conteneurs existants. Le nombre de construction est fixé à 3 ; cependant il est mentionné dans le descriptif du STECAL « des hébergements touristiques » en lieu et place « des constructions et installations nécessaires à l'accueil du public ». Ce point doit être clarifié.</p>
NI-1*9	0,98 ha	Activité hébergements touristiques	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : Emprise et hauteur des constructions : les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées ; la réhabilitation et les travaux de mise aux normes sont autorisés sous réserve de ne pas créer de surface et d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant à la date de l'approbation du PLUi. Démolition-reconstruction : la reconstruction est autorisée sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions</p>	<p>St-Maurice-es-Allier (route de Mirefleurs) Crappa Huttes : site à priori fermé Pas de présentation de nouveau projet</p>

			<p>existantes avant démolition, à savoir une emprise au sol maximum de 670 m² (surface donnée au cadastre). L'implantation des nouvelles constructions peut être différente de celles existantes avant la démolition sous réserve que les emprises libérées à la suite des démolitions soient renaturées (c'est-à-dire que le sol devra retrouver une fonctionnalité écologique). En cas de démolition, les hauteurs des nouvelles constructions ne devront pas excéder les hauteurs des constructions avant démolition.</p> <p>Installations et aménagements : Si des aménagements doivent être réalisés sur le site (parking, cheminement, ...), ils devront répondre à des prescriptions pour éviter l'imperméabilisation des sols.</p>	
NI-1*11	0,67 ha	Activité touristique	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : Hauteur des constructions (sur deux niveaux) entre 4 et 7 mètres à partir du plancher (terrain en pente), Superficie au sol de chaque lodge/suite entre 24 et 36 m² habitables + terrasse entre 12 et 24 m²). Superficie au sol du grand espace commun environ 150 m² (pour un total maximum de 250 m² habitables répartis sur 2 niveaux) + terrasse couverte de 36 m² + grande terrasse entre 48 m² et 72 m² + toits végétalisés Implantation prévue en plusieurs phases.</p>	<p>Corent (Ecotat) : Création de 3 à 4 lodges + 3 suites + un grand espace commun. Implantation prévue en plusieurs phases. Implantation destinée à s'intégrer au mieux dans la végétation existante, préservation des arbres existants et plantation de vignes pour l'insertion des constructions dans le paysage existant. Le projet n'apporte pas les éléments demandés dans un STECAL (implantation, réseaux, stationnement).</p>

3) Pertinence de la mise en place du STECAL

STECAL	Surface totale en m ²	Destination	Constructions autorisées (règlement du PLUi)	Observations
Nh-1*4	0,07 ha	Accueil Gens du voyage		Les-Martres-de-Veyre (milieu de la prairie) : 2 nouvelles construction de 50 m ² . Un STECAL Ah serait plus adapté au parcellaire environnant.
NI-2*3	3,84 ha	Activités de loisirs		Aydat (Boulevard du lac) : le secteur NI-2*3 concerne les parcours d'accrobranche sans construction. Un sous-zonage N pour les activités de sport et loisirs serait plus adapté.
NI-2*4	10,2 ha	Activités de loisirs		Aydat (carrefour des Treize Vents) Forêt des Arboris : espace dédié aux activités de loisirs. Un sous-zonage N pour les activités de sport et loisirs serait plus adapté.
NI-1*12	9,9 ha	Activités touristiques		Authezat (Château de Chadieu) : réhabilitation des bâtiments existants réalisation d'aménagements : aire de stationnement, aménagements paysagers, cheminement piéton, implantation de signalétique et de divers mobiliers (barrière, poubelle) Pas de nouvelles constructions, ni aménagements La pertinence du STECAL interroge : si aucune construction n'est souhaitée, un zonage adapté (de type Nxx) pourrait convenir.

NI-1*12	2,7 ha	Activité de loisirs	<p>Le règlement encadre seulement les destinations autorisées sous conditions en zone NI-1.</p> <p>Cahier communal : extension limitée à 40 m² hauteur maximale : hauteur des bâtiments existants</p> 	<p>Vic-le-Comte (basses Chaumes) Moto Cross : Extension limitée des constructions existantes Réalisation d'aménagements : Aire de stationnement, aménagements paysagers, cheminement piéton, implantation de divers mobiliers (barrière, poubelle), installations sportives Le zonage NI au milieu d'une zone agricole interroge. Il conviendrait de privilégier une zone Axx correspondant au parcellaire environnant.</p>
NI-2*5	4,36 ha	Activités touristiques		<p>Chanonat (Château de la Batisse) : réalisation d'aménagements Le zonage NI au milieu d'une zone agricole interroge. Il conviendrait de privilégier une zone Nxx correspondant au parcellaire environnant.</p>
	0,4 ha	Activités touristiques		<p>Les-Martres-de-Veyre (Saladis) : Réalisation d'aménagements Le zonage NI au milieu d'une zone agricole interroge. Il conviendrait de privilégier une zone Nxx correspondant au parcellaire environnant.</p>
NI-2*6	1,13 ha	Activités de sport et loisirs		<p>Laps (Benaud-RD4) : Réalisation d'aménagements Le zonage NI au milieu d'une zone agricole interroge. Il conviendrait de privilégier une zone Nxx correspondant au parcellaire environnant.</p>

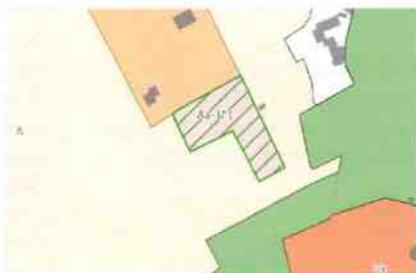
STECAL
Aa-4*1

La Roche-Blanche

Ferme
pédagogique

Superficie :

-Présentation dans le cahier communal



Le projet d'exploitation des plantes à parfum, aromatiques et médicinales (PPAM) prend place sur un site de 5,5 ha. Il comprend des parcelles de production de plantes (dont safran) et la construction d'un bâtiment visant à assurer la transformation des fleurs, la vente des produits finis et l'habitation de l'exploitant.

Le projet comprend également quatre gîtes touristiques. Il est accompagné de parcours pédagogiques, olfactifs, d'un verger et de ruches. Les 3 hectares restants sont réservés à la culture du lin et du chanvre. L'ensemble cherche à minimiser l'impact sur l'environnement, avec pour objectif d'atteindre l'autonomie énergétique maximale. L'emprise totale des constructions est de 500 m².

Un système de phyto-épuration permettra de gérer les eaux usées.

- Règlement de la zone Aa

La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles. Cependant la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée sous réserve de ne pas créer de périmètre de réciprocité sur les zones AU et U.

- Enjeux environnementaux

Le projet de STECAL est situé dans le périmètre du site classé de la bataille de Gergovie, des oppida arvernes et du camp de César.

La parcelle est couverte par la ZNIEFF de type 2 « Coteau de Limagne occidentale ».

Elle est déclarée à la PAC en tant que terre arable ; elle est également traversée par un cours d'eau biodiversité.

Une partie du STECAL est concernée par une présomption de zone humide.

- Avis de la CDPENAF du 16 novembre 2023

La commission a demandé :

- des précisions sur l'implantation des bâtiments sur la parcelle et sur le type de bâtiments envisagés (dimensionnement, matériaux,...).
- l'existence ou non d'une zone humide doit être apportée : dans le cas d'une zone humide avérée, la légitimité du projet se pose du fait de la mise en place dans le projet de PLUi de la protection des ZH au titre de l'article 151-23 (document 1-4 Evaluation environnementale page 38) ;
- la question du stationnement et des accès n'est pas traitée ;
- la taille du STECAL doit être revue afin de correspondre au mieux à l'emprise du projet ;
- une OAP est souhaitable sur ce secteur afin d'encadrer l'implantation des bâtiments sur cette parcelle ;
- le projet étant situé dans un site classé, le PLUI doit apporter des éléments pour garantir une bonne insertion paysagère des bâtiments (plan de composition d'ensemble, intégration dans les volumes et les teintes des caractéristiques bâties locales).

Observations :

Le nouveau projet a bien pris en compte la remarque émise par la CDPENAF de réduction de la taille du STECAL (de 2 625 m² à 1 850 m²).

Cependant les autres observations n'ont pas été traitées : le stationnement, la mise en place de l'OAP et la justification ou non de la zone humide. Concernant cette dernière, le document « Évaluation Environnementale » (page 172) mentionne que le projet de PLUi protège les zones humides par la mise en place de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides identifiées sur le territoire sont issues des données et inventaires du conservatoire des espaces naturels du Puy-de-Dôme, du département et du SAGE Allier-Aval. Un inventaire complémentaire a été réalisé dans le cadre du PLUi sur 130 ha répartis sur 74 sites. Il n'est pas précisé si le site de La Roche-Blanche a été investigué.

**STECAL
Aa-6*1**

Aydat (La Roche)

**Construction de 3
hébergements
touristiques et
d'une unité
collective.**

**Superficie :
0,18 ha**

-Présentation dans le cahier communal



Le site de La Roche est un site d'environ 1 850 m² classé en zone Aa-6*1 au projet de PLUi sur la parcelle cadastrée BD 0095. Celle-ci est clôturée et gérée comme un jardin d'agrément.

Le projet consiste à la construction de trois unités individuelles comprenant couchage et salles d'eau de 40 m² à 60 m² chacune et une unité collective de 60 m² à 70 m². La hauteur est de 5m maximum.

L'emprise au sol maximale pour les constructions est de 260 m².

- Règlement de la zone Aa

La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles. Cependant la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée sous réserve de ne pas créer de périmètre de réciprocité sur les zones AU et U.

- Mise en place d'une OAP



- Enjeux environnementaux

Le site est localisé dans le site classé de la chaîne des puyset situé dans la zone tampon du bien UNESCO, en limite du bien.

- Avis de la CDPENAF du 16 novembre 2023

La commission a demandé la mise en place d'une OAP afin d'encadrer le projet et la réduction de la superficie du STECAL, celle-ci devant se limiter à l'emprise des constructions.

- Avis de la CDNPS du 29 novembre 2024

La commission a rendu un avis favorable sous réserve de la mise en place d'une OAP afin de compléter la question du stationnement (implantation et nombre de places nécessaires au projet). Il est également demandé de réduire la hauteur maximale à 4 m.

Observations :

Le nouveau projet a bien pris en compte la remarque émise à la fois par la CDPENAF et par la CDNPS de mettre en place une OAP sur le site. Cependant la question du stationnement n'a pas été traitée. La hauteur maximale n'a pas été modifiée.

STECAL
NI-1*4

**Aydat (Carrefour
des Treize vents)**

Forêt des Arboris

Superficie :
0,35 ha

-Présentation dans le cahier communal



Le site d'environ 3 465 m² et situé à l'angle nord-est du carrefour giratoire marquant le croisement entre les routes départementales n°90 et n°213. On accède au site par un délaissé routier sur lequel le Conseil Départemental prévoit, à terme, l'aménagement d'une aire de stationnement paysagère.

Le STECAL prend place sur deux vastes parcelles de près de 10.5 ha. Le porteur de projet bénéficie d'une convention d'occupation avec le Syndicat Mixte de Gestion Forestière (SMGF) d'Aydat, gestionnaire de ces parcelles.

« La Forêt des Arboris » est un parc pédagogique comprenant un parcours de découverte en milieu forestier, ponctué d'installations de land-art le long du cheminement (NI-2*4). Certaines constructions et installations sont déjà présentes sur le site à l'entrée du parcours (NI-1*4), le gérant de l'activité ayant obtenu un permis précaire (chalet d'accueil, auvents, toilettes, estrades et terrasses, module de panneaux solaires recouvert d'un habillage bois). L'ensemble des constructions est en matériau bois afin de garantir la bonne intégration paysagère. Sont également présents divers éléments annexes, tous en bois également : mobilier, barrières, signalétique....

Afin d'améliorer la qualité de l'accueil proposé au public, de nouvelles constructions sont prévues (trois nouveaux auvents, une salle d'activité en forme de dôme géodésique en bois de 10 mètres de diamètre) ainsi que l'agrandissement du chalet d'accueil. L'ensemble des constructions et installations, qu'elles soient déjà présentes ou en projet, sont démontables, permettant une remise en état intégrale du site en cas de cessation d'activité.

Au total, la surface des constructions couvertes (bâtiments fermés et auvents) passe de 40 m² à 188 m² environ, les installations et aménagements non couverts (terrasses, estrades et modules solaires) passant de 130 m² à 190 m².

- Règlement de la zone NI-1 (zone de loisirs et de développement touristique)

Seules sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle. Les constructions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site
- qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone.

La zone Aa correspond au secteur destiné aux activités isolées autres qu'agricoles.

- Enjeux environnementaux

La parcelle se situe sur une Znieff de type 1 « Chaîne des Puys » et une Znieff de type 2 « Puy de la Vache et Lassolas et Cheires ». Une partie du STECAL est concerné par une présomption de zone humide.

- Avis de la CDPENAF du 16 novembre 2023

La commission a demandé d'apporter les justifications concernant l'existence ou non de la zone humide.

- Avis de la CDNPS du 29 novembre 2024

La commission a rendu un avis favorable sous réserve de lever la présomption de la zone humide.

Observations :

Le document « Evaluation Environnementale » (page 172) mentionne que le projet de PLUi protège les zones humides par la mise en place de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides identifiées sur le territoire sont issues des données et inventaires du Conservatoire des espaces naturels du Puy-de-Dôme, du département et du SAGE Allier-Aval. Un inventaire complémentaire a été réalisé dans le cadre du PLUi sur 130 ha répartis sur 74 sites. Il n'est pas précisé si le site du carrefour des Treize vents a été investigué.

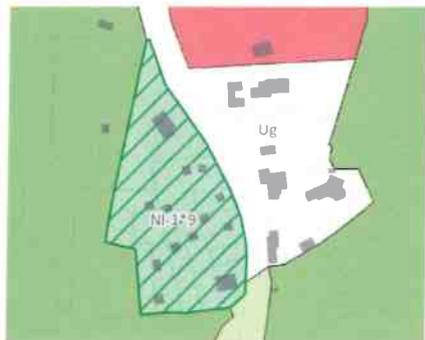
STECAL
NI-1*9

St-Maurice-es-
Allier

Activités
d'hébergement
touristique
Crappa'huttes

Superficie :
0,98 ha

-Identification dans le cahier communal



Le site n'est pas présenté dans le cahier communal.

Concernant le projet, les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées ; la réhabilitation et les travaux de mise aux normes sont autorisés sous réserve de ne pas créer de surface et d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant à la date de l'approbation du PLUi.

La reconstruction est autorisée sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol des constructions existantes avant démolition, à savoir une emprise au sol maximum de 670m² (surface donnée au cadastre). L'implantation des nouvelles constructions peut être différente de celles existantes avant la démolition sous réserve que les emprises libérées à la suite des démolitions soient renaturées (c'est-à-dire que le sol devra retrouver une fonctionnalité écologique). En cas de démolition, les hauteurs des nouvelles constructions ne devront pas excéder les hauteurs des constructions avant démolition.

Si des aménagements doivent être réalisés sur le site (parking, cheminement, ...), ils devront répondre à des prescriptions pour éviter l'imperméabilisation des sols.

- Règlement de la zone NI-1 (zone de loisirs et de développement touristique)

Seules sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle. Les constructions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site ;
- qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone.

- Enjeux environnementaux

La parcelle se situe sur la Znieff de type 1 « Val d'Allier du pont de Mirefleurs au pont de Longues » et la Znieff de type 2 « lit majeur de l'allier moyen ». Le site est localisé dans un réservoir de biodiversité inscrit au SRADDET et dans une enveloppe de présomption de zone humide.

- Avis de la CDPENAF du 16 novembre 2023

Ce projet est un nouveau projet et n'a donc pas été présenté à la CDPENAF lors du 1^{er} arrêt du document.

Observations :

Selon l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le STECAL doit comporter les informations suivantes :

- il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces informations devront être apportées.

De plus, le document « Evaluation Environnementale » (page 172) mentionne que le projet de PLUi protège les zones humides par la mise en place de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides identifiées sur le territoire sont issues des données et inventaires du Conservatoire des espaces naturels du Puy-de-Dôme, du département et du SAGE Allier-Aval. Un inventaire complémentaire a été réalisé dans le cadre du PLUi sur 130 ha répartis sur 74 sites. Il n'est pas précisé si ce site a été investigué.

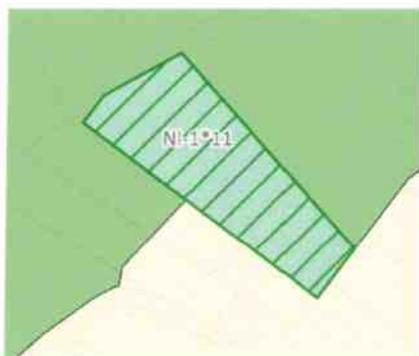
**STECAL
NI-1*11**

Corent (Ecotat)

**Activités
d'hébergement
touristique**

**Superficie :
0,67 ha**

-Présentation dans le cahier communal



Le projet consiste à la construction de 3 à 4 lodges, de 3 suites et d'un grand espace commun, répartis sur une superficie de 6 730 m² afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

La hauteur prévue des constructions (sur deux niveaux) est comprise entre 4 et 7 mètres à partir du plancher (terrain en pente) ; la superficie au sol de chaque lodge/suite est comprise entre 24 et 36 m² habitables, il est également prévu une terrasse comprise entre 12 et 24 m².

Concernant le grand espace commun, la superficie au sol est d'environ 150 m² (pour un total maximum de 250 m² habitables répartis sur 2 niveaux) ainsi qu'une terrasse couverte de 36 m² et d'une grande terrasse comprise entre 48 m² et 72 m² avec toits végétalisés. L'implantation est prévue en plusieurs phases. Celle-ci s'intégrera au mieux dans la végétation existante, les arbres existants seront préservés et des vignes seront plantés pour l'insertion des constructions dans le paysage existant.

- Règlement de la zone NI-1 (zone de loisirs et de développement touristique)

Seules sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle. Les constructions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site
- qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone.

- Enjeux environnementaux

Le projet de STECAL est situé dans le périmètre du site classé de la bataille de Gergovie, des oppida arvernes et du camp de César.

Il est également situé dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1 « Puy de Corent » et dans celui de la ZNIEFF de type 2 « Coteaux de Limagne occidentale ».

Un réservoir de biodiversité est présent sur le site.

- Avis de la CDPENAF du 16 novembre 2023

La commission a demandé la mise en place d'une OAP afin d'encadrer le projet et de renforcer la qualité du site à proximité du Puy de Corent (préservation des arbres, stationnement à encadrer, positionnement, volumétrie et aspect des hébergements. Il a été précisé que le secteur d'Ecotat se situait en secteur de risque mouvements de terrain, en grande partie en zone d'instabilité faible ou mal connue.

Il a également été demandé la réduction de la superficie du STECAL, celle-ci devant se limiter à l'emprise des constructions.

Observations :

La localisation du projet interroge au vu des forts enjeux paysagers en présence. Celui-ci aura un impact conséquent sur un site comportant également plusieurs enjeux identifiés au SCoT (dans le périmètre d'un site classé, d'une Znieff de type 1, d'une Znieff de type 2, d'un réservoir de biodiversité).

En tout état de cause, les informations demandées par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme pour la mise en place de STECAL ne sont pas apportées (notamment les conditions d'implantation, le raccordement aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire).

Au vu des forts enjeux environnementaux sur ce site, la localisation du projet devra être justifiée. Le cas échéant, une OAP devra être mise en place afin de garantir la qualité du projet.

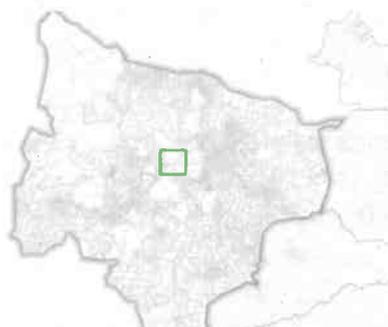
**STECAL
NI-1*3**

**Aydat (Boulevard
du lac)**

**Activités de
loisirs**

**Superficie :
145 m²**

- Présentation dans le cahier communal



Le site du Boulevard du Lac est un site d'environ 145 m², classé en zone NI-1*3 au futur PLUI et situé à la pointe nord de la parcelle cadastrées AH n°19. Cette parcelle communale se trouve à l'extrémité nord du lac d'Aydat et est actuellement dévolue à une aire de stationnement non aménagée. Dans le cadre du programme d'aménagements des abords du lac d'Aydat porté par le conseil départemental, il est prévu de supprimer cette aire de stationnement et de revégétaliser cette parcelle.

Les parcours d'accrobranche dans les arbres seront localisés sur la zone NI-2*3, d'une superficie de 3,84 ha ; La zone NI-2*3 n'autorise que des aménagements légers (plates-formes dans les arbres, câbles).

La zone NI-1*3, quant à elle, est destinée à recevoir les quelques constructions et installations nécessaires à l'accueil du public : billetterie, terrasse, mobilier (tables, bancs, poubelles).

- Règlement de la zone NI-1 (zone de loisirs et de développement touristique)

Seules sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle. Les constructions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site
- qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone.

- Avis de la CDPENAF du 16 novembre 2023

La commission a rendu un avis favorable pour ce projet.

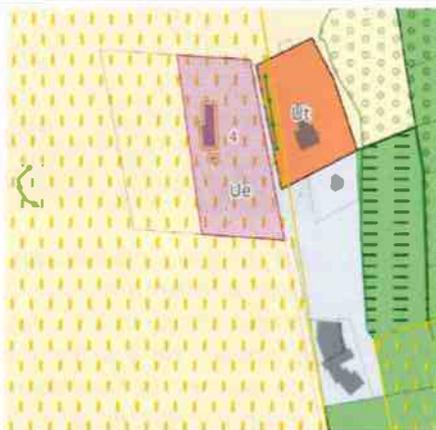
Observations :

L'objet du STECAL devra être modifié, il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'accueil du public et non de construction d'hébergements touristiques.

**STECAL à
envisager :
plateau de
Gergovie**



Zonage du PLU de La Roche-Blanche en vigueur



Zonage du projet de PLUI

→ Il convient d'envisager de créer un STECAL, outil plus approprié que le zonage U (zonage qui n'est pas adapté ici compte tenu du faible nombre de constructions) pour répondre aux ambitions du projet sur ce site.

→ Le périmètre du STECAL devra être réduit afin de correspondre au zonage du PLU en vigueur.

→ Le règlement écrit de ce STECAL (de type Ng) ne devra pas autoriser de nouvelle construction, seules les annexes et les extensions seront autorisées, ainsi que le changement de destination du bâtiment.

6. Présentation des unités touristiques nouvelles

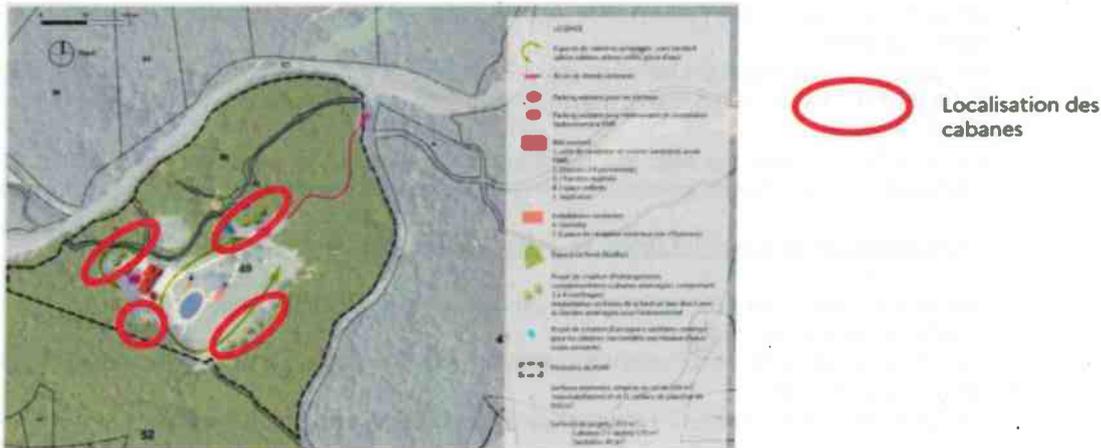
Conformément à l'article R.122-9 du code de l'urbanisme, les UTN locales autorisent la création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 m², d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur situé en continuité de l'urbanisation.

Le projet de PLUi de Mond'Arverne comporte deux unités touristiques nouvelles sur la commune d'Aydat sur les sites de la Prada Haute et de La Garandie qui ont été présentées à la commission départementale des sites et paysages dans sa formation UTN le 11 septembre 2025.

Le projet du site de La Prada Haute a été présenté une première fois à la CDNPS-UTN le 23 novembre 2023 pour un projet différent.

Celui-ci consistait à l'implantation de 12 cabanes avec une emprise au sol maximale de 2,600 m², implantées en lisière forestière. La commission avait alors rendu un avis favorable en demandant de recentrer le périmètre du STECAL (et donc la localisation des cabanes en projet) au plus proche des installations déjà présentes.

L'OAP mise en place pour ce projet lors du 1er passage :



Unité touristique nouvelle

NI-1*6

**Aydat
La Prada Haute**

**Superficie :
0,2 ha**

-Présentation dans le cahier communal



Le projet d'évolution de la Prada Haute répond à un besoin d'hébergements complémentaires sur le site pour assurer l'accueil des participants aux événements. Le projet consiste à la construction de 8 chalets (40-45m² avec mezzanine) d'une capacité d'accueil de 6 à 8 personnes, l'extension d'un bâtiment vitré (salle de réunion pour 80 personnes et seconde chambre pouvant accueillir les personnes à mobilité réduite) et enfin la création d'un préau et d'un bloc sanitaire. L'emprise totale des constructions est de 650 m².

-Règlement de la zone NI-1 (zone de loisirs et de développement touristique)

Seules sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle. Les constructions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à

la qualité écologique du site

- qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone.

- Enjeux environnementaux

Le site est situé dans le périmètre NATURA 2000 ZPS Oiseaux « Pays des Couzes », dans celui de la ZNIEFF de type 1 « Mont Redon » sur une partie et dans sa totalité dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Pays Coupés ». Le projet se situe au sein du périmètre UNESCO (en limite sud) et au sein du site classé de la Montagne de la Serre. La moitié du site est situé dans un réservoir de biodiversité.

Cette UTN se situe également dans un espace perméable de biodiversité inscrit au SRADDET.

On note également la présence de la Veyre, cours d'eau traversant le site, identifié comme cours d'eau biodiversité.

Le projet se situe sur des parcelles non exploitées et n'ayant pas d'usage agricole.

- Orientation d'aménagement et de programmation

Cette UTN fait l'objet d'une OAP avec des principes d'aménagements définis afin d'encadrer les projets de construction sur le site.

L E G E N D E

-  Périmètre de l'OAP
-  Périmètre de l'UTN
-  Périmètre d'implantation
-  Accès à la zone
-  Desserte principale
-  Lignes présumées à aligner
-  Espace de transition paysagère à aménager
-  Masse boisée à préserver et à conforter
-  Espace de stationnement mutualisé
-  Bâtiment conservé
-  Bâtiment en projet
-  Extension
-  Espace de réception extérieur



Observations

La présentation du projet ne précise pas si les réseaux d'eau et d'assainissement existants sont en mesure d'accueillir plus de personnes. Il n'est pas non plus expliqué le projet d'extension vitré ni celui du bloc sanitaire situé à proximité du plan d'eau. Un plan d'implantation permettrait de mieux comprendre le projet.

Les impacts sur l'environnement ne sont pas évalués alors que le projet se situe dans un espace perméable biodiversité inscrit au SRADDET et en partie au sein d'une zone humide.

→ En complément, il convient de se rapporter à l'avis officiel de la CDNPS qui sera exprimé officiellement d'ici à la fin du mois de septembre.

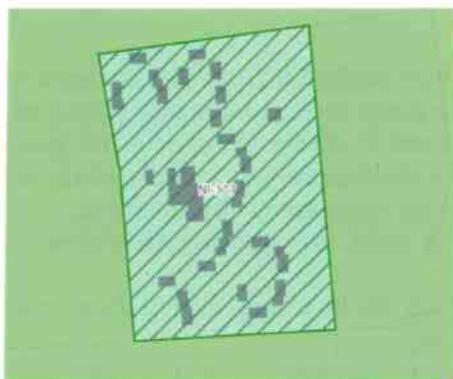
Unité touristique nouvelle

NI-1*7

**Aydat
La Garandie**

**Superficie :
3,8 ha**

-Présentation dans le cahier communal



Le projet concerne la rénovation et la démolition partielle d'un complexe d'hébergements touristiques construit dans les années 70, réparti sur une parcelle de 6 hectares, comprenant 3 hectares de zone naturelle et 3 hectares de zone touristique.

La parcelle est accessible via le Chemin de la Roudette, une voie communale, à environ 1 000 mètres d'altitude, située sur le flanc Est du Puy de la Rodde. Le Puy de la Rodde se positionne parmi les premiers volcans (porte d'entrée) sud de la Chaîne des Puys, faisant face à la chaîne du massif du Sancy.

La démolition partielle des constructions existantes et la rénovation des bâtiments sélectionnés permettront de créer un ensemble cohérent d'hébergements touristiques, tout en réduisant la surface de plancher existante par un projet pensé dans le respect de l'environnement.

L'hébergement des saisonniers se fera sur site. 49 places de stationnement pour les véhicules motorisés correspondant aux 49 stationnements existants. Les voiries seront limitées sur la partie haute du site là où elles sont déjà présentes, afin de cadrer et d'organiser les flux sur le site. Une aire de retournement sera créée sur le parvis afin de permettre le dépôt d'usagers via des navettes ou bus.

-Règlement de la zone NI-1 (zone de loisirs et de développement touristique)

Seules sont autorisées les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle. Les constructions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site
- qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité principale de la zone.

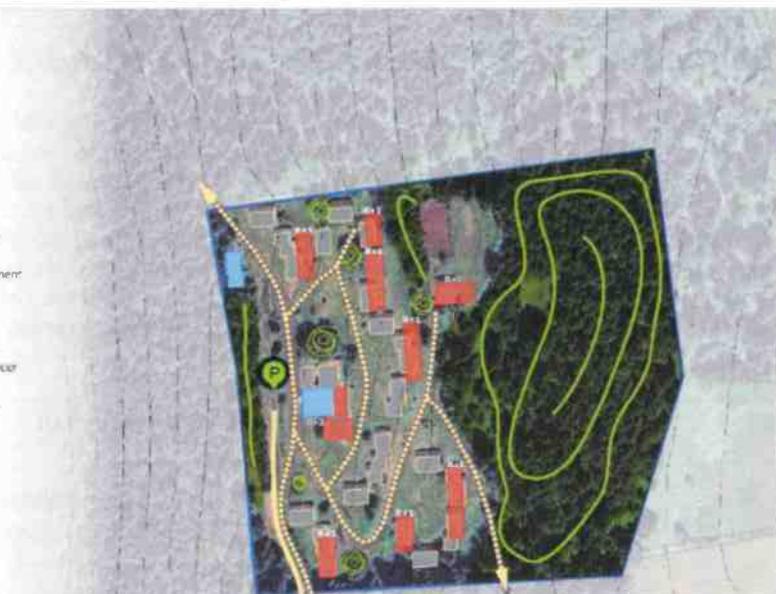
- Enjeux environnementaux

Le site se situe dans la zone tampon du bien Unesco et dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Chaîne des puys » : des constructions sont prévues dans cette zone.

La partie la plus à l'est est concernée par un espace perméable de biodiversité surface inscrit au SRADDET.

- Opération d'aménagement programmée

Cette UTN fait l'objet d'une OAP avec des principes d'aménagements définis afin d'encadrer les projets de construction sur le site.



Observations

La création des nouveaux habitats semble ici se réaliser sur des espaces déjà artificialisés. Les réseaux sont existants (assainissement, électricité). Les voiries sont limitées à celles existantes, une seule zone de parking est prévue sur le site et des cheminements doux seront mis en place sur l'ensemble du site. Les impacts de ce projet semblent donc modestes sur les milieux, bien que non négligeables notamment au travers de l'impact sur la ZNIEFF de type 2 dont une surface de pelouse sera détruite.

Le dossier n'apporte pas les éléments permettant de justifier la capacité des réseaux (eau et assainissement) au regard de l'augmentation de population prévu. Le fonctionnement de l'activité n'est pas connu (exploitation saisonnière, annuelle...).

Des précisions sont à apporter concernant la prise en compte du risque feux de végétation afin de préserver la sécurité du site.

→ En complément, il convient de se rapporter à l'avis officiel de la CDNPS qui sera exprimé officiellement d'ici à la fin du mois de septembre.

Remarques générales sur le développement touristique

Le PADD dans son axe 3 inscrit le développement touristique dans un « *positionnement économique à conforter* ». Notamment la stratégie adoptée consiste à « *structurer l'offre touristique autour de trois pôles d'excellence identifiés [...] : Aydat, Gergovie et sites arvernes, Val d'Allier Comté* ».

Le projet de PLUi n'apporte pas les justifications suffisantes concernant les 15 projets touristiques recensés notamment pour les projets situés dans le périmètre du bien UNESCO et sa zone tampon.

La multiplication des projets tend vers un mitage des espaces protégés, une réelle réflexion concernant l'implantation de ces projets doit être menée.

7. Extensions et annexes des habitations existantes en zone agricole ou naturelles (article L.151-12 du code de l'urbanisme)

La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, publiée au JO du 7 août 2015, a modifié l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme en prévoyant que, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, « les **bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la **commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**».

Zone	Ce qui est prévu dans le règlement du projet de PLUi
N	<p>Le règlement de la zone N autorise la réhabilitation, les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">• de ne pas dépasser une emprise au sol de 40 m²,• de ne pas cumuler plus de deux (2) annexes (dont la piscine) ou plus d'une extension et une annexe (dont la piscine) <p>Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p>Pour information, les préconisations du règlement du 1^{er} arrêt du PLUi étaient :</p> <p>Pour les constructions existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLUi et présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (dont piscine, uniquement en zone N sur les mêmes unités foncières) sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">* de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;* de maintenir le caractère naturel de la zone ;* de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;* que la zone d'implantation des extensions et des annexes (y compris les piscines) soit limitée à un rayon de 20 m autour du bâtiment ;* que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 25 % de la surface de plancher préexistante. La surface de plancher totale après travaux (surface de plancher initiale augmentée des surfaces de plancher aménagées) ne doit pas dépasser 180 m².* que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLUi approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale après travaux, selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes) ;* que le nombre d'annexes soit limité à deux maximum par unité foncière. La surface totale ou cumulée d'annexes est limitée à 40 m² d'emprise au sol ;* que la réalisation de piscine soit limitée à 40 m² de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris) ; <p>En cas de construction principale à usage d'habitation en zone U, la construction de ses annexes et extensions est autorisée en zone N dans le respect des conditions ci-dessus énumérées et des autres règles s'appliquant dans cette zone.</p> <p>La hauteur des constructions et extensions est réglementée ainsi :</p> <p>La mesure du terrain naturel se fait en milieu de façade principale. Pour les façades supérieures à 20 mètres de long, elles sont divisées en sections de 20 mètres en partant du point le plus bas dans le cas d'un terrain en pente et en partant de l'angle dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies.</p> <p>Lorsque le terrain naturel est à un niveau inférieur à l'espace public, la mesure du terrain naturel est celle du niveau de la voie ou de l'espace public au droit de la façade considérée.</p>

	<p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m. Les annexes auront une hauteur maximale de 3 m. La règle de hauteur ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur des extensions ne pourra excéder la hauteur de la construction existante.</p> <p>Pour information, les préconisations du règlement du 1er arrêt du PLUi étaient les suivantes :</p> <p>Les extensions au sol des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes. Les extensions par surélévation sont interdites.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 m au faîtage pour les annexes.</p> <p>Les constructions après travaux de réfection ou réhabilitation doivent rester dans le gabarit initial de la construction.</p>
<p>A et Ac</p>	<p>Le règlement de la zone A et de la zone Ac autorise la réhabilitation, les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de ne pas dépasser une emprise au sol de 40 m², • de ne pas cumuler plus de deux (2) annexes (dont la piscine) ou plus d'une extension et une annexe (dont la piscine) <p>Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p>La hauteur des constructions et extensions est réglementée ainsi :</p> <p>La mesure du terrain naturel se fait en milieu de façade principale. Pour les façades supérieures à 30 mètres de long, elles sont divisées en sections de 30 mètres en partant du point le plus bas dans le cas d'un terrain en pente et en partant de l'angle dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies.</p> <p>Lorsque le terrain naturel est à un niveau inférieur à l'espace public, la mesure du terrain naturel est celle du niveau de la voie ou de l'espace public au droit de la façade considérée.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 m en zone A et en zone Ac pour les habitations, - 10 m en zone Ac pour les bâtiments d'exploitation - 9 m en zone Ar <p>Les annexes auront une hauteur maximale de 3 m. La règle de hauteur ne concerne pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur des extensions ne pourra excéder la hauteur de la construction existante.</p> <p>Pour information, les préconisations du règlement du 1er arrêt du PLUi étaient les suivantes :</p> <p>Pour les constructions existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLUi et présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et piscines sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> *de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; *de maintenir le caractère agricole de la zone ; *de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ; *que la zone d'implantation des extensions et des annexes (y compris les piscines) soit

	<p>limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment ;</p> <p>*que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 25 % de la surface de plancher préexistante. La surface de plancher totale après travaux (surface de plancher initiale augmentée des surfaces de plancher aménagées) ne doit pas dépasser 250 m² en zone A et 180 m² en zone Ap.</p> <p>*que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLUi approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale après travaux, selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes) ;</p> <p>*que le nombre d'annexes soit limité à deux maximum par unité foncière. La surface totale ou cumulée d'annexes est limitée à 40 m² d'emprise au sol ;</p> <p>*que la réalisation de piscine soit dans une limite de 40 m² de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris) ;</p> <p>*en cas de construction principale à usage d'habitation en zone U, la construction de ses annexes et extensions est autorisée en zones A et Ap dans le respect des conditions ci-dessus énumérées et des autres règles s'appliquant dans ces zones.</p>
--	--

Observations:

La rédaction du règlement concernant les prescriptions relatives aux extensions et annexes des habitations existantes en zone agricole ou naturelles, dans cette dernière version du PLUi, semblent peu encadrer les nouvelles constructions dans les zones A et N.

Il est à noter les mêmes règles pour la zone agricole constructible que pour la zone agricole plus protégée.

Au vu de la richesse du territoire aussi bien en matière de biodiversité qu'en matière d'enjeux de paysage, il serait opportun d'encadrer plus finement les nouvelles constructions afin ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites. Il conviendrait de reprendre la rédaction du règlement proposée au 1^{er} arrêt, qui apparaît plus adaptée pour répondre aux enjeux du territoire.

8. Avis de la commission

La commission relève :

- l'objectif de l'intercommunalité d'accueillir 4 688 habitants supplémentaires (par rapport à 2022) pour atteindre une population d'environ 45 700 habitants à l'horizon 2034 soit un taux de croissance annuel moyen de 0,8 %. Ce choix ambitieux mérite d'être accompagné d'outils pour être en mesure de s'adapter dans le cas d'une dynamique démographique moins forte que visée (phasage des zones à urbaniser) ;
- l'objectif affiché dans le PADD de limiter la consommation d'ENAF à 11 ha/an, qui permettrait de tendre vers une réduction d'environ de moitié du rythme d'urbanisation par rapport à la période 2011-2020, conformément à la trajectoire de sobriété foncière issue de la loi Climat et Résilience ;
- l'objectif de l'intercommunalité d'encourager un urbanisme plus économe en espace en réinvestissant les logements vacants, en encourageant le renouvellement urbain et le changement de destination et en maîtrisant les extensions. Il est noté des justifications absentes ou insuffisantes concernant certains choix faits par l'intercommunalité pour mettre en œuvre son projet de territoire. Ce manque peut conduire à une fragilité juridique des choix opérés. De même, des données chiffrées non cohérentes et des références réglementaires parfois obsolètes génèrent une transcription imparfaite de l'ambition politique affichée dans le PADD ;
- le choix de répartir le développement résidentiel en cohérence avec l'armature territoriale en archipel prévu par le SCoT du Grand Clermont et le PLH du territoire, en limitant la production de nouveaux logements à 55 % dans les pôles de vie, 25 % dans les pôles de proximité et 20 % dans les communes rurales (affichage dans le PADD). Pour autant, la répartition du nombre de logements proposée dans le PADD s'effectue de manière forfaitaire selon l'armature territoriale entre les communes (37 logements pour les communes rurales, 100 pour les pôles de proximité et 172 pour les pôles de vie) sans considérer leur population, leur évolution démographique et le réel besoin en logements propres à chacune d'entre elles ; cette répartition trouve sans justifications une concrétisation différente pour de nombreuses communes au sein du zonage ensuite ;
- la mise en place d'OAP sectorielles sur les zones 1AUg à vocation résidentielle pour permettre l'atteinte en moyenne des objectifs de densité fixés par le SCoT, favoriser la mixité des formes d'habitat et le parcours résidentiel des résidents du territoire. Toutefois, la limitation des OAP à une hauteur de niveau R+1 en majorité pourrait générer l'impossibilité d'obtenir in fine la densité préconisée dans chacune des OAP sectorielles ;
- le choix de créer un zonage Us-2 afin de lutter contre l'étalement urbain qui interroge, au regard des espaces périurbains/pavillonnaires couvert par ce zonage dont les dispositions sont particulièrement restrictives (interdiction de toute nouvelle construction, seules les annexes et les extensions sont autorisées) ; ce zonage vient ici contraindre la possibilité de densifier ces espaces déjà majoritairement bâtis par la mobilisation des dents creuses restantes et par division parcellaire ; de plus, des zones constructibles (également de type AU) se retrouvent positionnées au-delà de ce zonage Us-2, créant des secteurs en extension sur ENAF, notamment sur des espaces agricoles qui s'en trouveraient difficiles à exploiter ;
- le positionnement des zones d'activités économiques globalement en cohérence avec le SCoT et notamment avec les choix opérés au sein de la modification n°8 de ce dernier, hormis une inadéquation concernant le secteur de Cheires'Activités à Tallende ;
- le positionnement de nombreuses zones d'équipements au sein des différentes communes du territoire ;
- un zonage agricole A (aux caractéristiques proches d'un zonage agricole protégé) important, qui favorisera la préservation du potentiel agronomique et des enjeux paysagers. Néanmoins, la proportion de zonage Ap par rapport au A constructible est susceptible sur certaines zones de bloquer le développement d'exploitations agricoles existantes ; de plus, le positionnement de certaines zones A constructible ne semble pas correspondre à une activité agricole ou à un

secteur favorable pour le développement futur d'exploitation (topographie contraignante, présence d'un tissu forestier etc) ;

- une protection des milieux naturels par un zonage Np et aussi des trames vertes et bleues adaptées. Concernant les zones humides, certains secteurs n'ont toutefois pas été reportés au niveau du règlement graphique et certaines présomptions de présence n'ont pas été levées ;
- la mise en place de protections écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme afin de préserver certaines zones naturelles importantes au sein ou à proximité des espaces anthropisés. Toutefois, certaines des parcelles faisant l'objet de ces protections ne présentent pas un intérêt écologique ou agricole évident et peuvent conduire à limiter de manière non pertinente l'effort de densification dans les zones urbaines ;
- des STECAL pour permettre de manière pertinente le maintien et le développement modéré d'activités existantes et notamment celles liées à une offre touristique durable. Quelques STECAL font toutefois l'objet d'observations quant à leur justification ou à leur pertinence réglementaire ;
- la rédaction d'un règlement écrit encadrant les annexes et les extensions en zones A ou N qui apparaît plus succinct et moins protecteur que lors du 1^{er} arrêt du PLUi.

En conséquence, la commission émet un **avis favorable** à ce projet de plan local d'urbanisme intercommunal assorti des **réserves et des recommandations** suivantes :

Au titre des **réserves** dont il convient d'apporter des éléments complémentaires pour permettre de lever toute fragilité juridique du document :

- Concernant les données chiffrées et les références réglementaires, il est nécessaire de les mettre en cohérence avec celles affichées dans le PADD et celles présentes dans les autres pièces du document (rapport de présentation, justification des choix, évaluation environnementale etc), notamment en ce qui concerne l'objectif de modération de la consommation d'espaces (140 ha dans le PADD, 143 puis 158 ha dans le document de justification des choix, 174 ha dans l'évaluation environnementale).

- Concernant la justification des choix, il est réglementairement nécessaire de :

- justifier les écarts entre les ambitions affichées dans le PADD et leurs retranscriptions dans les pièces du PLUi. Cela concerne :
 - le respect de l'armature territoriale et la répartition réelle des logements entre les 3 types de polarités (pourcentages différents entre le PADD et la transcription) ;
 - la déclinaison forfaitaire de l'objectif de nombre de logements par strate (pôle de vie, pôle de proximité, commune rurale) ce qui n'apparaît pas être en adéquation avec une analyse des besoins réels propres aux spécificités et trajectoire démographique de chacune des communes ;
- justifier le classement de zones en Us-2 conduisant à limiter la densification de ces espaces déjà artificialisés, alors que sont prévus par ailleurs des espaces en extension sur des terres agricoles ou naturelles par exemple. Ce travail de justification doit conduire le cas échéant à faire évoluer le zonage de certaines zones Us, notamment en présence de dents creuses ;
- justifier le besoin de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en extension au regard de la surface disponible en densification (154 ha d'après le document de justification des choix) ;
- justifier les choix de mise en place des protections écologiques au titre de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme qui, sur des espaces à protection équivalente, trouve une traduction différente dans le document graphique, selon la commune.

- Concernant les OAP et les zones AU, au regard du potentiel foncier mobilisable dans le tissu bâti existant, des logements vacants dont le réinvestissement est à encourager davantage, et des bâtiments pouvant changer de destination (environ 50), et en application de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, il convient de mobiliser davantage les outils du PLUi pour phaser l'urbanisation. Ce phasage

doit permettre de retranscrire l'ambition du PADD en permettant une adaptation de l'urbanisation à la trajectoire démographique réelle, en renforçant l'armature territoriale et en optimisant les espaces déjà urbanisés à proximité des centres-villes/bourgs au détriment des secteurs en extension. Ainsi, une utilisation plus importante des outils de phasage doit être recherchée. Les modalités suivantes peuvent dans ce cadre être mobilisées :

- l'outil 2AU (zones AU strictes) pourrait être encouragée concernant les secteurs AU les plus éloignés des centralités,
- un phasage d'ouverture des OAP à une échelle intercommunale tenant compte de l'armature territoriale pourrait être mis en place,
- un phasage d'ouverture des OAP à l'échelle communale, celui-ci a bien été mis en œuvre sous forme de priorité (priorités 1, 2 puis 3) sans retranscrire de manière explicite, et notamment sur le document graphique, la méthodologie de l'ouverture des priorités 2, puis 3 (taux de remplissage des priorités 1 par exemple),
- ou encore un phasage intra-OAP pour les secteurs de taille conséquente.

Enfin, la rédaction des OAP devra être reprise afin de répondre davantage à l'objectif de densification en permettant notamment des constructions au-delà du R+1 dans plus de zones à urbaniser.

- Concernant les zones agricoles et naturelles, il convient de :

- rééquilibrer la répartition zone agricole protégée/zone agricole constructible, en adéquation avec le diagnostic agricole mené sur le territoire afin de permettre le développement de certaines exploitations agricoles ;
- mettre en place un zonage agricole protégée strict, interdisant toute construction, afin de correspondre à l'ambition de protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique mais également en tenant compte de la qualité paysagère environnante ;
- prendre en compte les zones humides avérées dans le règlement graphique et préciser que des études doivent être réalisées pour lever la présomption de zone humide sur les secteurs qui n'ont pas pu être investigués ;

- Concernant les zones d'activités économiques :

- lever l'incompatibilité avec le SCoT en redéfinissant le périmètre de la zone Cheires'activités à Tallende en cohérence avec les choix établis lors de la modification n°8 du SCoT (12 ha contre 14).

- Concernant les STECAL, (cf détails dans les tableaux ci-avant), il convient de :

- compléter la présentation des STECAL et les justifications des choix opérés afin qu'ils répondent aux exigences de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, aux remarques des différentes commissions (CDPENAF suite au 1^{er} arrêt du PLUi et CDNPS dans ses composantes sites et paysages et UTN) ;
- ajouter un STECAL au droit des constructions existantes sur le plateau de Gergovie à l'identique du zonage actuel du PLU de la commune de la Roche-Blanche avec un règlement interdisant toute nouvelle construction mais permettant le changement de destination du bâtiment de la bergerie.

Au titre des **recommandations** :

- Concernant les zones agricoles et naturelles :

- éviter le positionnement de zones constructibles et de zones AU sur des espaces qui conduiraient à morceler et à rendre inexploitable des terres agricoles ;
- reprendre la rédaction du règlement écrit de la zone agricole, ne permettant pas une protection suffisante des terres agricoles et ne prenant pas en compte suffisamment les enjeux paysagers, sur les points suivants :

- la possibilité de constructions légères de 100 à 200 m² d'emprise au sol notamment sans en préciser les contours ni la définition est à clarifier, de même que la réalisation de serres et de tunnels autorisés jusqu'à 2 000 m² ;
- la possibilité d'un changement de destination pour la sous-destination « hôtel » n'apparaît pas souhaitable en zone A et N et devrait être supprimée ;

- Concernant le règlement écrit des annexes et extensions en zones agricoles et naturelles :

- reprendre la rédaction réalisée lors du 1^{er} arrêt du document, plus exhaustive et complète afin de mieux encadrer les possibilités de construction dans ces secteurs le plus souvent à enjeux paysagers ;

- Concernant les secteurs d'équipements :

- revoir le périmètre et le nombre des zones d'équipements qui semble être surdimensionné sur le territoire au vu des besoins recensés et encourager ainsi à une mutualisation de ces espaces à l'échelle de plusieurs communes riveraines.

- Concernant les STECAL, (cf détails dans les tableaux ci-avant), il convient de :

- examiner la pertinence réglementaire de certains STECAL (8).

Fait à Clermont-Ferrand le 18 septembre 2025,

Le président,

Le directeur départemental des territoires,

Guilhem BRUN



**PRÉFET
DU
PUY-DE-DÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service prospective aménagement risques
Affaire suivie par :
Jérémi DUMAS / Sophie LONGOUR
Tél : 04 43 36 03 93 / 03 71
jeremi.dumas@puy-de-dome.gouv.fr
sophie.longour@puy-de-dome.gouv.fr

**Direction départementale
des territoires**

Clermont-Ferrand, le **3 0 SEP. 2025**

Monsieur le président,

Par délibérations du 28 avril 2025 puis du 28 août 2025, le conseil communautaire de Mond'Arverne Communauté a arrêté son projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous me l'avez transmis pour avis le 30 avril 2025. Le présent avis de l'État est émis en tant que personne publique associée (PPA) à son élaboration. En application de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, cet avis doit être annexé au dossier d'enquête publique. Il porte prioritairement sur les principaux enjeux du territoire du point de vue de l'État et sont donc à prendre en compte. Bien que contenant des remarques d'ordre réglementaire, cet avis n'a cependant pas vocation à se substituer au contrôle de légalité qui est lui susceptible d'intervenir après l'approbation du document d'urbanisme.

Le présent avis s'inscrit dans la continuité de l'accompagnement que l'État a assuré depuis le commencement de votre procédure, au regard des informations et des pièces provisoires du dossier que vous avez fait parvenir aux PPA.

En juillet 2018, l'État a contribué à l'élaboration de ce document d'urbanisme en vous communiquant un porter à connaissance et une note d'enjeux établi par les services de l'État. Je relève que les enjeux mis en avant par l'État sont correctement repris dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLUi, qui fixe notamment les objectifs suivants :

- la volonté de limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) ;
- le souhait d'équilibrer le développement résidentiel en cohérence avec l'armature en archipel du SCoT ;
- la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ;
- la conservation et la remise en état des espaces naturels ;
- la volonté de structurer et qualifier une offre touristique durable.

Je note l'ambition du projet de PLUi de réduire la consommation d'ENAF sur la période 2024-2034, en affichant un objectif visant à tendre vers une consommation diminuée de moitié par rapport à la période 2011-2021 dont la consommation d'ENAF s'élevait alors à 222,3 ha. Conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience, cette ambition démontre votre engagement à vouloir mettre en œuvre une trajectoire de sobriété foncière vers laquelle l'ensemble des territoires doivent s'engager. La traduction concrète dans les dispositions réglementaires du PLUi conduit à une trajectoire de consommation d'espaces naturel, agricole et forestier de -45 % par rapport à la période précédente. Cette trajectoire traduit un effort important, qui sera à poursuivre et à renforcer.

Monsieur Pascal PIGOT
Président de Mond'Arverne Communauté
Z.A. Le Pra de Serre
63960 VEYRE-MONTON

Enfin, je constate la pertinence des objectifs affichés dans le PADD au regard des enjeux du territoire tels que : la volonté de valoriser le bâti existant, de promouvoir la diversité et la qualité de l'habitat, le souhait de pérenniser les atouts paysagers, la volonté de valoriser la diversité des activités agricoles en les intégrant notamment dans une stratégie alimentaire locale.

Ces objectifs sont cohérents avec les documents de rang supérieur (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET), schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Clermont) et les dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Au regard de l'ensemble des éléments exposés ci-dessus, j'émet un avis favorable à votre projet de PLUi, assorti des réserves principales que vous trouverez ci-après. L'annexe I reprend en détail les réserves principales ainsi que des réserves secondaires qu'il conviendra de prendre en compte. Enfin, des voies d'amélioration sous forme de recommandations se trouvent également en annexe II.

Justifications des choix mis en œuvre par la collectivité afin de traduire les ambitions affichées dans le PADD

Selon l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, « le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement [...] ». Le document « justification des choix » ne permet pas à ce stade d'expliquer l'ensemble des choix proposés par la collectivité pour mettre en place son projet politique. La déclinaison de ces choix reste à expliciter plus en détail notamment sur des sujets tels que : la répartition du nombre de logement forfaitaire entre les communes, (répartition différente entre l'ambition du PADD et la retranscription concrète au sein du règlement graphique), la mise en place d'un zonage Us et notamment sa déclinaison Us-2 (cf ci-dessous), la mise en place de protection environnementale au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme de manière non homogène sur le territoire, les conditions d'ouverture des OAP de priorités 2 puis 3, le choix des zones d'équipements (nombreuses sur le territoire), la mise en place d'emplacements réservés (notamment pour répondre à l'objectif de mixité sociale), la mise en place de servitudes de zones non aedificandi ou bien encore les projets inscrits dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) aux contours parfois imprécis.

Une attention particulière devra être portée à la qualité de ces justifications, qui doivent gagner en précision afin de mieux expliciter les choix réalisés.

Mise en place d'un zonage spécifique Us

Mond'Arverne communauté a fait le choix de mettre en place sur l'ensemble de son territoire un zonage dénommé Us recouvrant les secteurs présentant des sensibilités en termes d'étalement urbain, de capacités de réseaux ou soumis à un risque.

Le règlement écrit présente les usages du sol et les destinations des constructions dans toutes les zones U et fait apparaître les zonages Us-1, Us-2 et Us-3. Le choix de mettre en place un zonage Us-2 ne permettant que les évolutions des constructions existantes (extension du bâti et annexes) nécessite une justification. Aussi, ce classement des zones possédant de nombreuses disponibilités foncières ou pouvant donner matière à des divisions parcellaires nécessite une justification. En effet, ce potentiel n'a pas été pris en compte dans le potentiel de densification pour l'habitat et a donc pu impliquer par endroit un besoin en extension sur des terres agricoles, naturelles ou forestières. Si cette disposition de lutte contre l'étalement urbain semble cohérente avec la poursuite d'un objectif de sobriété foncière et de maintien de l'urbanisation dans son enveloppe existante, elle apparaît néanmoins être en contradiction avec votre volonté affichée au PADD de prioriser la densification des dents creuses. 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.

Les opérations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation définies sur les zones à urbaniser représentent un des outils permettant de décliner votre ambition de sobriété foncière et de mobilisation en priorité des potentialités au sein des enveloppes bâties.

Le projet de PLUi phase insuffisamment la constructibilité des différentes zones, afin d'organiser

une répartition spatiale de la consommation d'espace et de s'adapter à la réalité du besoin en fonction de la dynamique démographique. Le renforcement du phasage pourrait être réalisé à l'échelle intercommunale à travers la mise en place de zones 2AU ou à l'échelle communale à travers un calendrier d'ouverture des zones à urbaniser ou bien encore à l'échelle intra-OAP en allant de la centralité en premier vers la périphérie ensuite.

L'OAP est également l'outil adapté pour répondre à votre ambition de diversification du type de logements afin de créer un véritable parcours résidentiel tout en respectant le niveau de densité souhaité. Je note que le règlement écrit met en place des conditions de hauteurs maximales pour les constructions ne permettant que des constructions de niveau R+1, limitant la possibilité de logements groupés. Cette disposition semble être en contradiction avec vos objectifs de sobriété foncière et de diversification de la typologie de logements et il semblerait pertinent de l'assouplir.

Les zones agricoles

Le projet de PLUi prévoit une zone agricole A définie comme une « zone constituée d'espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Cette zone concerne 49,95 % du territoire (15 440 ha). Les zones agricoles constructibles mises en place sont resserrées autour des bâtiments existants ce qui peut empêcher des projets de développement agricole. Il est à noter également une répartition de ces zones agricoles constructibles qui interroge, en nombre important sur des communes et absentes sur d'autres.

Le règlement ne définit pas de zone agricole protégée au sens protecteur puisqu'il autorise dans l'ensemble de la zone « les constructions légères nécessaires à l'activité agricole ou au stockage dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière ». Cette disposition favorise le mitage de l'espace agricole alors que le PADD définit l'objectif de « stopper la fragmentation par l'urbanisation des espaces agricoles et boisés du territoire qui jouent un rôle important dans la qualité paysagère, les continuités écologiques et l'économie du territoire (agriculture, bois-énergie) ». De plus, la possibilité de mettre en place les projets d'agrivoltaïsme sur l'ensemble des zones agricoles ne semble pas être cohérente avec la volonté de protéger les paysages. La volonté de protection des zones agricoles ne trouve pas une concrétisation suffisante au sein de votre document. Il conviendrait de prévoir des secteurs agricoles protégés stricts (Ap), notamment sur les secteurs à forte valeur agronomique ou à forts enjeux paysagers, en requalifiant en Ap certaines zones actuellement prévues en zone A ou A constructible. Ce travail s'inscrit également dans un contexte global de cohérence de traitement de la protection des terres de Limagne à l'échelle de plusieurs EPCI.

Plusieurs bâtiments sont identifiés en zone agricole ou naturelle comme pouvant changer de destination, ce qui est une démarche à encourager en faveur du réinvestissement du bâti existant. Toutefois, la sous-destination « hôtel » autorisée dans la zone agricole (également dans la zone naturelle) est a priori incompatible avec l'activité exercée dans ces zones. Une reprise du règlement est attendu sur ce point.

Les projets d'agrivoltaïsme sont permis sur l'ensemble des zones agricoles sous réserve notamment de préserver les paysages. Il convient de réglementer plus fortement ce type de projet sur les espaces remarquables et patrimoniaux.

La protection des zones humides

Le projet de PLUi met en place des prescriptions concernant les zones humides avec notamment une OAP thématique « trame verte et bleue » et une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces dispositions ont été prises conformément aux résultats de l'étude que vous avez réalisée sur les zones à urbaniser. Toutefois, la trame de protection semble ne pas avoir été reportée sur tous les secteurs impactés.

La synthèse des résultats de cette étude relève des secteurs où l'investigation n'a pu être réalisée. Il est nécessaire de préciser au sein du règlement (écrit et graphique) et des OAP que ces secteurs sont concernés par une présomption de zone humide et que leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'études permettant de lever cette présomption. Le cas échéant, la séquence « éviter, réduire, compenser » sera alors mise en place.

Les risques

Entre 2022 et 2023, la prise en compte des risques, notamment lié aux mouvements de terrain, a fait l'objet d'échanges entre les services de l'État et Mond'Arverne Communauté, et ce, avant l'arrêt

du premier projet du document d'urbanisme intercommunal. Ce sujet a également suscité des remarques précises dans l'avis rendu par l'État concernant cette version du projet du PLUi.

Dans la version retravaillée du document présentée pour ce second arrêt, il est désormais explicitement mentionné que des études géotechniques ont été réalisées conformément aux demandes des services de l'État.

Par ailleurs, le choix de la collectivité a été de maintenir certains secteurs destinés à être urbanisés, bien qu'ils soient soumis à un risque d'instabilité de sol moyen à élevé.

Je vous rappelle que l'urbanisation dans ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une étude complémentaire approfondie à la charge de Mond'Arverne Communauté afin d'évaluer précisément les risques et de définir les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des constructions futures. Ce point doit clairement apparaître dans le règlement des zones à urbaniser.

La mise à jour et la cohérence des données chiffrées

Les documents transmis dans le cadre de la procédure d'arrêt du PLUi comportent un certain nombre d'erreurs ou d'ommissions. Le PADD a été délibéré en conseil communautaire le 26 septembre 2019 puis actualisé en conseil communautaire le 21 octobre 2022 afin d'y intégrer les éléments relatifs à la stratégie touristique et de préciser les objectifs de production de logements, de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Cependant, les références réglementaires n'ont, quant à elles, pas été actualisées (notamment la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019, la loi climat et résilience du 22 août 2021 et la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023).

Il est également fait référence au programme local de l'habitat (PLH) de la période 2018-2023, celui-ci a depuis été prorogé pour une durée de deux ans, un bilan a été réalisé et un nouveau PLH est en cours d'élaboration. Le plan climat air énergie territorial (PCAET) a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 23 janvier 2020.

De nombreuses données chiffrées présentent par ailleurs des valeurs différentes selon le paragraphe où elles apparaissent et sont à mettre en cohérence dans l'ensemble des documents (comme l'objectif de réduction de la consommation foncière des espaces agricoles et naturel, ou bien le nombre de logements).

La protection du plateau de Gergovie

Une attention particulière doit être portée à la protection du plateau de Gergovie. Ce site est en effet un lieu significatif de votre territoire présentant des enjeux environnementaux et patrimoniaux. Le PLUi devra s'assurer de la mise en place des outils adaptés pour son développement touristique tout en respectant sa préservation. Les zonages A et Ue/Ut sont inadaptés à la nature du site et devront être modifiés respectivement par un zonage protecteur de type N et par la création d'un STECAL.

Les services de l'État se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la suite de votre procédure.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le préfet,



Jobi MATHURIN

ANNEXE I
AVIS DE L'ÉTAT CONCERNANT LE PROJET DE PLU DE MOND'ARVERNE COMMUNALE

DETAILS DES RESERVES A PRENDRE EN COMPTE

1. Justifier les choix réalisés au regard du projet affiché dans le PADD

Le rapport de présentation du document d'urbanisme explique « les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ». Si le projet de PLU présente bien un document intitulé « justifications des choix », celles-ci restent à apporter ou à approfondir concernant plusieurs choix affirmés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

- Justifications manquantes (liste non exhaustive) :

. l'ouverture des zones AU selon les priorités définies : les OAP au sein des communes sont classées selon 3 niveaux de priorité allant de 1 à 3. Or, seul un tableau indique le classement de chaque secteur, sans apporter de précision sur les critères définis permettant d'ouvrir les secteurs en priorité 2 au regard d'une mobilisation satisfaisante des secteurs classés en priorité 1. Ces choix et critères doivent être clairement exposés.

. les zones agricoles : les choix concernant la répartition entre zone agricole « protégée » (A) et zone agricole constructible (Ac) sont à apporter ; en effet, certaines communes se trouvent dépourvues de toutes zones Ac alors que d'autres en sont plus largement recouvertes.

. les zones d'équipements : les services de la DDT recensent environ 22 ha de disponibilités foncières concernant les secteurs d'équipements. Des communes se trouvent concernées par de nombreuses zones, parfois dépourvues de bâti ou aux disponibilités foncières conséquentes aux côtés du bâti existant. Il convient d'envisager de réduire ces secteurs ou, à défaut, d'apporter les justifications nécessaires permettant de comprendre ces choix.

Une réflexion stratégique et approfondie s'avère nécessaire afin de rationaliser l'organisation des espaces consacrés aux équipements. Une meilleure mutualisation des zones urbaines dédiées aux infrastructures publiques et aux équipements collectifs (équipements sportifs, santé, etc.) permettrait d'optimiser l'usage du foncier, tout en évitant la création de doublons ou de zones sous-utilisées. Cette approche contribuerait à une gestion plus efficiente de l'espace urbain, en cohérence avec les objectifs de développement durable et de sobriété foncière.

. l'usage des protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : ces protections, qui permettent de préserver un milieu naturel de qualité, sont déclinées de manière contrastée entre communes d'une part, et au sein même de certaines communes d'autre part, ce qui soulève des questions sur les choix de protection réalisés. Les critères de définition sont notamment à mettre en évidence afin de s'assurer d'une mise en œuvre cohérente de cet outil sur le territoire, outil qui, pour mémoire, vient geler de toute construction un secteur identifié.

. les zones non aedificandi : le règlement graphique fait apparaître des zones classées « non aedificandi » sur les communes de Busséol, Corent et Veyre-Monton. La mise en place de ces servitudes n'est pas expliquée ni en termes de définition ni en termes de conséquences pour ces secteurs. En effet, la servitude « non aedificandi » implique l'interdiction de toute construction. Cette décision doit être motivée en expliquant les raisons d'un tel classement.

. les emplacements réservés : des emplacements réservés sont inscrits dans les cahiers communaux avec une cartographie et sous forme de tableaux mentionnant leur destination. Le règlement peut

délimiter des emplacements réservés pour la réalisation de voies publiques, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques et afin de réaliser des programmes de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale. Des emplacements réservés ont été délimités pour la création de logements sociaux sur la commune de Veyre-Monton. L'article R.151-38 du code de l'urbanisme énonce que « pour les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logement en mixité sociale, la nature des programmes doit être précisée ». Cette disposition devra également être justifiée au regard des objectifs inscrits au programme local de l'habitat (PLH).

- Justifications qu'il est nécessaire d'approfondir (liste non exhaustive) :

. les choix opérés concernant le logement

Le projet de PLUi a logiquement adapté l'objectif de logements en fonction de l'armature territoriale selon la répartition forfaitaire indicative figurant au PADD. Cependant, les justifications des choix opérés manquent et doivent être développés.

En effet, les tableaux p.28 du document « justification des choix » font apparaître des données différentes entre l'objectif défini pour chacune des communes en terme de logements neufs à réaliser (en corrélation avec le positionnement de chacune des communes au sein de l'armature territoriale) et la réalité opérationnelle résultant de choix inscrits dans le règlement graphique.

Alors qu'une répartition forfaitaire en fonction de l'armature territoriale semble avoir été privilégiée pour les objectifs de logements inscrits au PADD, la concrétisation inscrite aux plans de zonage appelle des interrogations quant aux choix réalisés. Les choix présentés ne semblent pas faire apparaître une répartition qui aurait pu être complémentaire afin de porter un rééquilibrage d'une part suite aux constructions déjà réalisées sur la période 2021-2023 et au contexte démographique de chaque commune, d'autre part en fonction du bilan du PLH (qui met en évidence un objectif de construction d'ores et déjà dépassé au sein des pôles de proximité, contrairement aux pôles de vie et aux communes rurales). Cette répartition interroge d'autant plus que le PADD met en avant les pôles de vie en les présentant comme « les polarités principales de Mond'Arverne Communauté, moteur de la dynamique économique et résidentielle du développement du territoire ». Ainsi, des justifications et une analyse complémentaire sont à réaliser afin d'explicitier la cohérence entre les objectifs fixés dans le PADD, les résultats du bilan du PLH et la traduction réglementaire dans le PLUi.

. les STECAL :

Quelques STECAL ont fait l'objet, dès la première analyse du dossier en 2023, de demandes de compléments permettant de comprendre les projets envisagés sur ces secteurs isolés. Or, pour un certain nombre d'entre eux, les éléments attendus de compréhension et de justification des projets n'ont pas été apportés. Cette situation se présente également pour de nouveaux secteurs proposés dans le cadre de ce nouveau document (manque de descriptifs et d'éléments suffisants pour pouvoir les appréhender dans leur ensemble). L'article L.151-13 précise les conditions dans lesquelles ces STECAL peuvent être mis en place : il doit être notamment précisé « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ». Si ces STECAL présentent des impacts en matière d'enjeux environnementaux, ces derniers devront être présentés ainsi que les dispositions prises pour les appréhender. L'ensemble de ces éléments devra être précisé pour chacun des STECAL.

Il convient de renforcer significativement la définition de ces projets et de leur environnement (notion de stationnement, de capacité du réseau assainissement, du réseau d'eau, notion d'intégration paysagère, dimensionnement des projets etc) afin de faciliter leur compréhension et in fine leur acceptabilité au sein de ces secteurs le plus souvent cerclés de zones naturelles ou agricoles à préserver.

L'analyse détaillée des STECAL a été faite par la CDPENAF. Il convient de s'y référer.

. la mise en place du zonage Us

La collectivité a fait le choix de mettre en place sur l'ensemble de son territoire un zonage Us recouvrant les secteurs présentant des sensibilités en termes d'étalement urbain, de capacités de réseaux ou soumis à un risque. Le règlement écrit présente la zone Us mais ne définit pas les zones Us-1, Us-2 et Us-3 cartographiées dans les cahiers communaux. Il convient d'apporter des corrections sur ce point.

La justification du zonage Us-2 destiné aux zones à « sensibilité en terme d'étalement urbain » reste à développer. En effet, il est indiqué une délimitation de ces zones dans un objectif de stopper l'étalement urbain qui ne s'appuie que sur la notion d'urbanisation linéaire. Il est de plus indiqué que cette disposition permet de « resserrer la densification sur des secteurs ciblés au plus proche des centralités ». La mise en place de cette mesure ne permet que les évolutions des constructions existantes. Si cette disposition s'inscrit dans une démarche globale de poursuite d'un objectif de sobriété foncière et de maintien de l'urbanisation dans son enveloppe existante, elle apparaît par endroit être en contradiction avec la volonté affichée au PADD de prioriser la densification des dents creuses. Ces zones Us-2 déjà urbanisées en majorité et correspondant à de nombreux secteurs pavillonnaires en étalement des centres-villes et bourgs anciens, possèdent de nombreuses disponibilités foncières et peuvent également donner matière à des divisions parcellaires. Le classement Us-2 peut donc empêcher de tirer parti du potentiel de densification de certaines zones.

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme décrit que le rapport de présentation [...] analyse « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales . Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Il convient par conséquent de justifier le choix de recourir à l'outil Us-2, qui peut restreindre le potentiel de densification. Cette justification devra être particulièrement étayée dans les communes présentant par ailleurs des zones en extension, qui auraient pu être évitées ou réduites en permettant une densification des zones Us-2.

Certains secteurs concernés possèdent par ailleurs des tènements suffisamment importants pour envisager la mise en place d'OAP afin d'encadrer les constructions et de préserver une morphologie en harmonie avec les silhouettes bâties.

Si la collectivité souhaite maintenir ce zonage, une justification des choix est particulièrement attendue sur les secteurs concernés.

2. Mise en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le document « justification des choix » mentionne un bilan de répartition de logement par communes mais ce bilan n'apporte pas de précisions quant à la nouvelle répartition (35 logements en plus prévus aux règlements graphiques) entre densification en dents creuses, densification par divisions parcellaires et le nombre de constructions à réaliser en extension. Le document fait état de 654 logements à construire en extension répondant aux objectifs fixés par le PADD mais ne mentionne pas le nombre de logements à construire en extension identifié dans les règlements graphiques.

➤ la notion de phasage de réalisation des constructions dans les OAP

L'étude des OAP montre que le phasage mis en place propose :

- 546 logements sur les 714 au total à réaliser en phase 1 ;
- 148 logements en phase 2 ;
- 20 logements en phase 3.

Le tableau de répartitions des OAP mentionne une colonne « priorité » sans en préciser la justification. Cet affichage des priorités n'est, de plus, pas indiqué graphiquement.

Un phasage d'ouverture des OAP est à privilégier en premier lieu à une échelle intercommunale, ce qui permettrait de s'inscrire dans le respect de l'armature territoriale (mobiliser en priorité les secteurs sur les pôles de vie, secteurs où sont présents les commerces, services, activités qu'il convient de renforcer, puis sur les pôles de proximité, puis au sein des communes rurales avec des conditions d'ouverture en lien avec une ambition à atteindre à l'échelle intercommunale).

À une échelle communale ensuite, un pourcentage de réalisation d'un secteur pourrait être ciblé avant de pouvoir en ouvrir un autre à l'urbanisation ce qui permettrait une gestion de la consommation foncière plus efficace en allant de la centralité vers la périphérie. Enfin, un phasage au sein d'une même OAP serait également un outil permettant de maîtriser le développement urbain.

L'avis exprimé par la CDPENAF retranscrit notamment un certain nombre d'exemples illustrant ces situations.

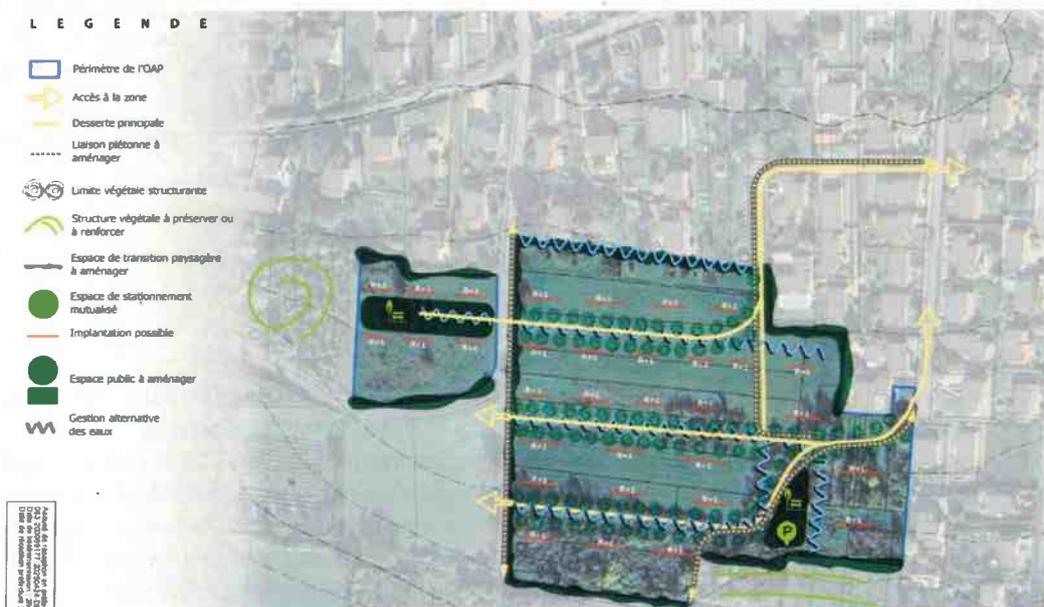
➤ la densité

Le document « OAP sectorielles » fait état d'une production de 714 logements à réaliser avec la mise en place d'OAP permettant d'encadrer ces nouvelles constructions aussi bien en matière de principes d'aménagement qu'en terme de phasage (définition de priorités 1, 2 ou 3 pour cela). Ces OAP sont réalisées dans les zones à urbaniser mais également dans les zones déjà urbanisées présentant des tènements importants et pouvant avoir des enjeux paysagers conséquents.

L'analyse des OAP confirme la compatibilité avec la densité inscrite au SCoT (20 logements/ha pour les pôles de vie soit 500 m²/logement, 577m²/logement dans le projet de PLUi et 15 logements/ha pour les pôles de proximité et les communes rurales soit 700 m²/logement, 766m²/logement dans le projet de PLUi) en appliquant une moyenne selon les typologies de communes. Il est à noter également l'augmentation des densités minimales sur les pôles de vie des Martres-de-Veyre et du regroupement Saint-Saturnin/Tallende/Saint-Amand-Tallende de 500m²/logement à 400m²/logement ce qui est à souligner positivement.

Cependant, cette volonté de « mettre en place une diversification des logements et des formes urbaines, plus économe en foncier, et de rompre avec un modèle banalisant sans relation à son contexte [...] » pourrait être déployée également sur d'autres parties du territoire. Dans cette optique, au vu de l'ancienneté du SCoT du Grand Clermont (approuvé en 2011) et de cette volonté de rompre avec l'aménagement urbain réalisé jusqu'ici, il pourrait être envisagé d'augmenter la densité moyenne notamment dans les pôles de vie. Cela permettrait par ailleurs de conforter l'objectif de modération de la consommation d'espace.

De plus, les schémas d'implantation retranscrits dans les OAP peuvent porter à confusion et encourager encore le modèle pavillonnaire. Par exemple l'OAP « La Sagne » sur la commune des Martres-de-Veyre propose de « diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées, habitats intermédiaires et des lots à bâtir sur des parcelles réduites, afin de proposer une offre en accession abordable », alors que sa traduction graphique met en avant des implantations pouvant privilégier le modèle de maison individuelle pavillonnaire (22 logements attendus sur la partie ouest, 35 logements attendus sur la partie est) :



Ainsi, la majorité des OAP ne permettent que des constructions de niveau R+1, qui ne permette pas une densification optimale au travers de constructions plus en hauteur. De plus, cette limitation de hauteur n'est pas de nature à encourager une diversité de typologie d'habitats pourtant attendue. En effet, le PADD a pour objectif « *d'assurer des formes variées et innovantes, adaptées au contexte d'implantation qui permettent d'optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine [...]* ». Afin de pouvoir offrir une typologie variée d'habitat, il serait souhaitable de reprendre et d'assouplir les règles de hauteur, en écho avec l'OAP transition et son volet sobriété foncière qui proposent des principes d'aménagement mettant en avant la diversification des formes d'habitat.

Je souhaite attirer votre attention sur un défaut de fonctionnement de l'agglomération d'assainissement sur la commune de Saint-Georges-sur Allier, avec la présence d'eaux claires parasites : les OAP Le stade et La Roquette pour la réalisation de 27 logements sont inscrites en priorité 1. Il devra être précisé dans le règlement écrit que l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est soumise à un calendrier de réalisation des travaux et en conséquence d'inscrire un nouveau phasage (cf annexe 2 en complément).

3. La protection des zones agricoles

➤ Identification d'une zone agricole protégée

Conformément à l'article R.151-22, une zone agricole a été défini afin de protéger ces espaces en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cependant, la rédaction du règlement écrit autorise les constructions légères dans l'ensemble de la zone A dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière. Cette disposition peut conduire à la multiplication de petites constructions, ce qui serait en contradiction avec la volonté de protection stricte de la zone agricole. Elle risque de provoquer un mitage du parcellaire agricole, en autorisant pour chaque unité foncière les constructions légères, même si celles-ci sont encadrées par une limite d'emprise au sol.

Il conviendrait de mettre en place un zonage spécifique assurant une protection stricte de la zone agricole en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique mais également en raison de l'impact que pourrait avoir un mitage du territoire au regard des enjeux paysagers.

➤ Répartition des zones agricoles /agricoles constructibles

Concernant la répartition des zones agricoles constructibles le travail mené sur ce nouveau projet de PLUi a abouti à la mise en œuvre de 15 439,7 ha de zone agricole sur le territoire de Mond'Arverne, et à 298 ha de zone agricole constructible soit 1,93 % de la surface agricole.

La répartition des zones agricoles constructibles sur l'ensemble du territoire n'est toutefois pas homogène. Certaines communes possèdent de multiples zones constructibles de dimension importante, alors que d'autres en sont dépourvues (exemples identifiés au sein du rapport réalisé pour la CDPENAF).

Il serait souhaitable d'ajuster le zonage afin de ne pas empêcher le développement des exploitations du territoire. Cet ajustement pourrait être réalisé en lien avec les services de la chambre d'agriculture afin de connaître les besoins réels des agriculteurs et les projets en instance.

➤ Règlement écrit / sous-destinations

Concernant le règlement écrit, le changement de destination est autorisé dans l'ensemble de la zone A pour la sous-destination « logement » et la sous-destination « hôtel » sous les réserves suivantes :

« - qu'il ne soit pas incompatible avec l'activité agricole, pastorale et forestière ;

- qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité écologique du site ;

- que les bâtiments soient identifiés aux règlements graphiques du PLUi. »

Ces bâtiments sont repérés au règlement graphique ainsi que dans les cahiers communaux.

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme stipule que dans les zones agricoles, le règlement peut [...]

« désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Les zones agricoles sont par nature inconstructibles et réservées aux activités agricoles. En effet, la présence de tiers en zone agricole peut compromettre l'activité agricole en générant des conflits d'usage. Autoriser la sous-destination « hôtel » n'apparaît pas être compatible avec une activité agricole. De plus, cette disposition implique une réflexion sur l'accessibilité de ces zones souvent éloignées des centres-bourgs (ce qui pourrait impliquer une consommation de foncier agricole complémentaire pour assurer la desserte et le stationnement) et de la compatibilité de l'ensemble des réseaux (route, eau, assainissement...).

Cette disposition est également contraire à l'objectif mentionné au PADD dans l'axe 3 « un positionnement économique à conforter » orientation 2 « structurer et qualifier une offre touristique durable conformément à la stratégie définie », « conforter le développement touristique existant, structuré autour de deux filières : patrimoine et histoire arverne et activités de pleine nature ». Il convient donc de retirer cette sous-destination du règlement écrit des zones A et N.

➤ Agrivoltaïsme

Les dispositions du règlement permettent les projets d'agrivoltaïsme sur l'ensemble de la zone agricole en autorisant « les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des dispositifs surélevés de production d'énergie photovoltaïque dans le cadre de projet d'agrivoltaïsme, selon les conditions prévues par la loi et sous réserve de la nécessaire préservation de la qualité écologique du site et des paysages ». Les enjeux paysagers majeurs présents sur votre territoire pourraient justifier de limiter la possibilité de réaliser ce type de projet sur certains espaces remarquables et patrimoniaux, par exemple en les classant en zones agricoles protégées Ap et en excluant la possibilité de projets agrivoltaïques dans ce type de zone.

4. La protection des zones humides

Le projet de PLUi a fait de la préservation des milieux naturels et de la biodiversité du territoire un objectif du PADD inscrit dans l'orientation 1 « renforcer la fonctionnalité écologique de la trame verte et bleue » de l'axe 4 « un territoire durable et résilient ». En plus de l'outil de la trame de protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, il est à noter la mise en place d'une OAP thématique « trame verte et bleue » dont « l'objectif réside dans la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques du territoire ».

Dans le cadre du projet de PLUi, une étude a été réalisée par Mond'Arverne Communauté centrée sur « les zones concernées par la cartographie des fortes probabilités de présence de zones humides, annexée au SAGE Allier et dont l'ouverture à l'extension est envisagée ; cela concerne les zones AU, 2AU ainsi que les espaces libres en zones urbaines de plus de 2 500 m² ». Ce seuil de 2 500 m² a été choisi car « permettant d'accueillir plus de 5 logements et donc d'endommager de manière significative les milieux ».

Les résultats de cette étude ont permis de classer 20 secteurs impactés sur les 74 investigués. De nombreux secteurs ont ainsi été identifiés en zone humide et reportés dans le règlement graphique avec la trame spécifique « zone humide ». Des prescriptions sont mises en place afin d'encadrer tous projets impactant les secteurs identifiés « zone humide ». Sont en particulier interdites dans l'emprise des zones humides, les constructions et installations nouvelles.

Cependant, si le règlement graphique mentionne bien la trame « zone humide », il n'est pas précisé dans la légende à quel titre ces zones sont protégées. La légende devra être corrigée afin de préciser que ces zones sont protégées au titre de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme.

De plus, l'étude a mis en évidence des zones humides sur certains secteurs qui n'ont pas été répertoriés en tant que tel dans le règlement graphique (exemple de la zone du Daillard sur la commune de Mirefleurs).

L'étude met également en avant des secteurs n'ayant pu être investigués car étant sur des parcelles privées dont les propriétaires n'ont pas donné le droit de réaliser les sondages. Il existe donc toujours une présomption de zone humide sur ces secteurs.

Aussi, avant de permettre le développement de l'urbanisation sur ces secteurs la présomption de zone humide devra être levée et le cas échéant, la démarche éviter, réduire compenser devra être mise en oeuvre. Le règlement de ces secteurs devra rappeler ces points.

5. Analyse de la consommation d'espace et sa justification dans le document

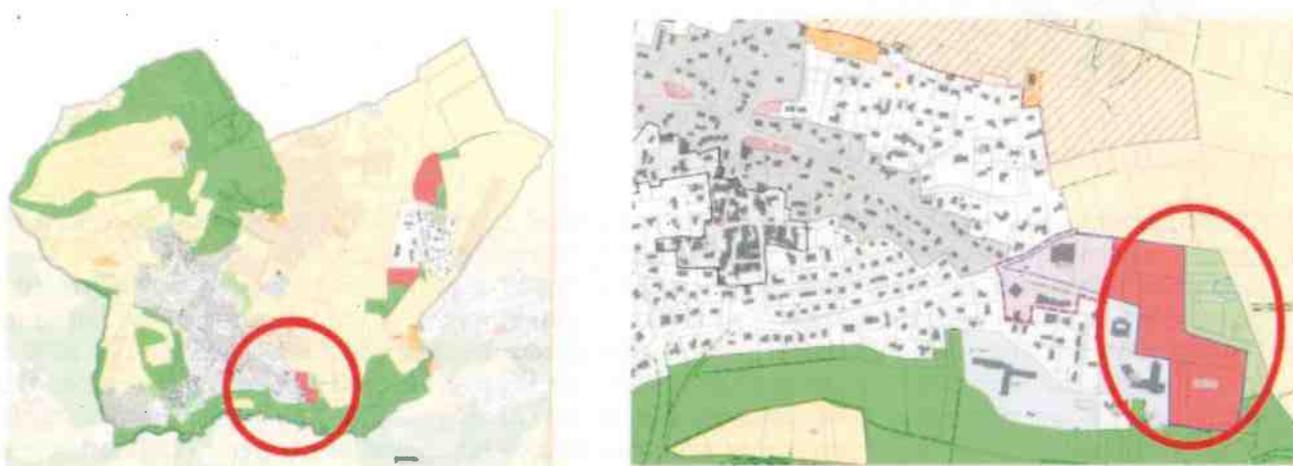
Le PADD fixe un objectif ambitieux de réduction de 49 % du rythme d'artificialisation des sols liée à l'extension urbaine sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Cet objectif se traduit par une volonté explicite de limiter la consommation foncière moyenne à environ 11 hectares par an.

L'analyse réalisée par les services de la direction départementale des territoires indique qu'à ce stade la consommation d'ENAF a été réduite de 45 % par rapport à la décennie précédente. Ce résultat est encourageant et satisfait l'effort de volonté de sobriété foncière affiché dans le PADD. Il est important de souligner que cette analyse ne prend pas en compte les surfaces consommées durant les années 2021 et 2022, ce qui affecte le bilan global de la consommation foncière.

L'optimisation des outils détaillés ci-avant (mobilisation de zones Us-2 possédant de nombreuses dents creuses, mise en œuvre accrue des zones 2AU dites « strictes », phasage des OAP, amélioration de la densité au sein des OAP en ne limitant pas la possibilité à un niveau de hauteur de type R+1) permettrait d'améliorer l'efficacité foncière. Afin d'atteindre l'objectif ambitieux de réduction fixé par votre collectivité, tout en tenant compte des caractéristiques et contraintes spécifiques du territoire, il semble possible de procéder à plusieurs ajustements dans le document d'urbanisme.

En effet, certaines OAP ont été inscrites sur des secteurs agricoles ou naturels en extension de l'enveloppe urbaine ou bien encore dans un périmètre de protection. Or le PADD, dans son orientation transversale « les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain », souhaite « optimiser les espaces déjà urbanisés ou prévus de l'être, dans les secteurs qui s'y prêtent le plus : à proximité directe des centres-villes, centres-bourgs et cœurs de village où se concentrent logements, activités, loisirs, équipements publics ».

A titre d'exemples, L'OAP « Le Pato » sur la commune de La Roche-Blanche est définie comme une OAP « de densification du tissu existant », ce qui n'est vraisemblablement pas le cas :



D'autre part, les parcelles pour certaines d'entre elles sont des parcelles agricoles déclarées à la PAC. Un réservoir de biodiversité inscrit au SRADDET est également présent dans la partie nord de l'OAP.

Ce secteur ainsi que ceux ceux identifiés ci-après semblent être à réinterroger au regard de la consommation foncière qu'ils génèrent en extension sur des ENAF.

L'OAP « La Sagne » sur la commune des Martres-de-Veyre est classée « construction de la limite urbaine ». Elle est située en partie sur des terres cultivées et sur des prairies. Ce secteur se situe également dans un corridor écologique inscrit au SRADDET :



L'OAP « Le bourg » sur la commune de Manglieu est classée également « construction de la limite urbaine ». Elle se situe sur des terres agricoles (bien que celles-ci ne soient pas déclarées à la PAC) :



6. Mise à jour et cohérence des données chiffrées

Les documents transmis dans le cadre de la procédure d'arrêt du PLUi présentent à ce jour de nombreuses erreurs et omissions qui nécessitent une reprise de ces éléments.

Certaines références réglementaires n'ont pas été mises à jour conformément aux évolutions législatives intervenues entre-temps. Parmi ces manquements, on note notamment l'absence d'intégration des dispositions de la loi d'orientation des mobilités adoptée le 24 décembre 2019, la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021, ainsi que la récente loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables datant du 10 mars 2023. Ces lois comportent des orientations et prescriptions importantes qui impactent directement les politiques d'urbanisme et doivent impérativement être prises en compte pour garantir la validité juridique du PLUi. Par ailleurs, il est fait mention dans les documents, du programme local de l'habitat (PLH) couvrant la période 2018-2023. Or, ce programme a fait l'objet d'une prorogation exceptionnelle de deux ans. Un nouveau PLH est actuellement en cours d'élaboration pour définir les orientations à venir, ce

qui n'est pas abordé dans les documents transmis. Cette évolution doit être prise en considération afin d'assurer la cohérence entre les différentes stratégies territoriales.

Concernant le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), celui-ci a été approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 23 janvier 2020. Ce document essentiel pour la transition écologique locale doit également être correctement intégré et référencé dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Enfin, de nombreuses données chiffrées présentes dans les différents documents nécessitent une mise à jour et une mise en cohérence. Par exemple, les objectifs relatifs à la réduction de la consommation foncière, notamment des espaces agricoles et naturels, ainsi que les objectifs quantitatifs liés à la production de logements, sont à reprendre afin d'être actualisés et cohérents avec les derniers bilans et projections.

Cette nouvelle actualisation globale des documents permettra de garantir une cohérence d'ensemble entre les différentes politiques territoriales et réglementations en vigueur.

7. Le risque « mouvement de terrain »

Les études réalisées sur les secteurs potentiellement instables ont été intégrées et prises en considération pour orienter le choix des zones qui pourront être ouvertes à l'urbanisation.

Cependant, certains secteurs ne semblent pas avoir été investigués. Le règlement mentionne dans le paragraphe « dispositions particulières » le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones exposées à des risques mouvement de terrain à la réalisation d'une étude géotechnique. Le document « justification des choix » mentionne notamment 4 OAP sans les nommer et les situer. Il conviendrait de préciser dans le règlement que la charge financière des études géologiques complémentaires incombera à la collectivité territoriale. Ces études sont nécessaires avant toute construction.

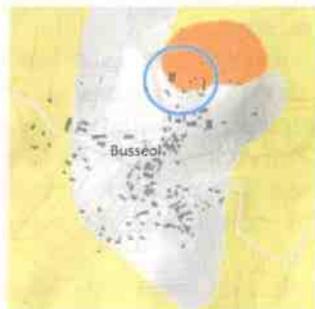
Selon le document intitulé « OAP sectorielles », un pictogramme est utilisé pour signaler le risque de mouvement de terrain. Toutefois, il a été relevé que certaines discordances ou incohérences existent entre ces différents documents. Il serait souhaitable de les corriger afin d'assurer une meilleure cohérence réglementaire et une plus grande lisibilité pour les acteurs concernés.

Exemple de la commune de Busséol :

Une zone située au nord de cette commune est identifiée comme présentant un risque d'instabilité moyen à élevé (signalée par un cercle bleu ci-dessous). Or, cette dernière zone ne semble pas avoir été reportée sur le plan de zonage du PLUi, ce qui peut créer une confusion et pourrait nécessiter une mise à jour pour assurer une cohérence complète entre les documents.



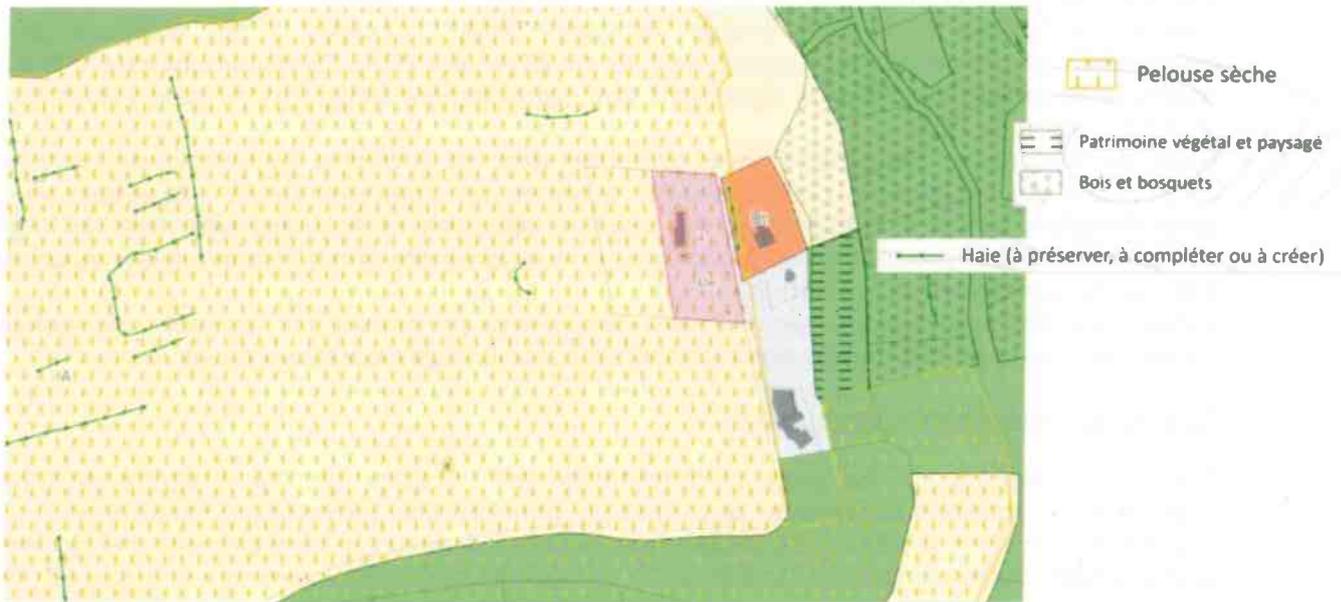
Extrait du règlement graphique de la commune



Extrait du cahier communal

Afin de pouvoir mettre à jour les secteurs concernés par les différents risques, il conviendra de prendre en compte les cartes d'aléa des services de la DDT transmises en parallèle du présent avis.

8. Le site du plateau de Gergovie



Extrait du plan de zonage de la commune de La Roche-Blanche

Le projet de PLUi de Mond'Arverne communauté a fait le choix de placer le plateau de Gergovie en zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il est à noter que l'ensemble des terres du plateau sont déclarés à la PAC en tant que prairies.

Malgré le souhait de vouloir protéger le site, le règlement écrit, par les dispositions permises de la zone A, ne permet pas une protection du site classé.

En effet, de nombreuses sous-destinations sont autorisées (constructions légères, hôtel, etc) pouvant avoir des conséquences particulièrement impactantes sur le milieu (urbanisation du site, mitage et enjeux paysagers très forts). Ce point est à clarifier dans le règlement écrit. Il conviendrait d'utiliser un zonage protecteur de type N adapté au caractère naturel et patrimonial du plateau de Gergovie.

De plus, le plateau de Gergovie ne peut pas être considéré comme un secteur urbanisé (U) au vu du faible nombre de constructions existantes. Par conséquent, la mise en place des zonages Ue et Ut n'est pas adaptée à la nature du site.

En revanche, il pourrait être envisagé la mise en place d'un STECAL, outil plus approprié et permettant un encadrement des constructions en lien avec le projet souhaité. Le règlement devra préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixera les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

A défaut de maturité d'un projet, ce futur STECAL devra être circonscrit aux seules constructions existantes avec un règlement interdisant toute nouvelle construction mais permettant le changement de destination du bâtiment de la bergerie.

ANNEXE II
AVIS DE L'ETAT SUR LE PLUI DE MOND'ARVERNE COMMUNAUTE

**OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES POUR AMELIORER LA QUALITE DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DU DOSSIER PRESENTE**

- Autres points nécessitant une évolution du document

1. La ressource en eau

L'analyse concernant le bilan/ressource des besoins en eau appelle les remarques suivantes : il est mentionné dans le document « annexes sanitaires » que le « bilan d'adéquation ressource/ besoin a mis en évidence une ressource excédentaire sur le territoire de Mond'Arverne » alors qu'il est également précisé que les « données sont incomplètes ou manquantes sur le territoire de Mond'Arverne et ne permettent pas d'évaluer avec plus de précisions ces informations ».

Cette analyse n'est donc pas complète et ne tient pas compte des caractéristiques spécifiques de chacune des nombreuses ressources et des réseaux desservant le territoire et les territoires voisins. Une étude exhaustive (bilan ressource/besoin par réseau...) permettrait de s'assurer que le territoire possède bien « une ressource excédentaire » et qu'il est donc en capacité de répondre aux besoins générés par le développement souhaité. En tout état de cause, il convient de démontrer l'équilibre entre ressources disponibles et besoin à satisfaire à l'échéance du document d'urbanisme. Le schéma départemental élaboré par le Conseil Départemental est à ce titre riche d'enseignements et d'éléments de diagnostic prospectif. Il préconise un certain nombre de travaux visant à sécuriser l'alimentation en eau potable et peut être utile pour votre PLUi.

Une concertation avec l'ensemble des personnes responsables de la production ou de la distribution de l'eau (PRPDE) est nécessaire afin d'appréhender la capacité des ressources en eau à satisfaire les besoins de votre territoire au regard des objectifs du PLUi mais aussi sur les territoires voisins desservis par les mêmes ressources en eau.

Les éléments du dossier « diagnostic et état initial de l'environnement » et du document « annexes sanitaires » relatifs à l'alimentation en eau potable, méritent d'être révisés/complétés sur les unités de distribution (UDI) et la PRPDE des réseaux desservant le territoire du PLUi. Plusieurs éléments sont à compléter aussi bien pour les captages actifs présents sur le territoire : nom, nombre, nom du maître d'ouvrage (ou PRPDE) que pour les UDI et le PRPDE des réseaux desservant le territoire du PLUi. Pour cela, vous trouverez ci-joint :

- . la liste des UDI, par commune concernée, et les captages amont qui les alimentent ;
- . la liste des captages d'eau potable actifs (adductions collectives publiques ou privées) situés sur le territoire de ce PLUi et leur situation réglementaire (cf. infra concernant la protection des ressources).

Plusieurs erreurs ont été constatées concernant la compétence alimentation en eau potable (AEP) sur le secteur de PLUi, qui devront être corrigées. Aucune commune du territoire ne possède la compétence AEP. Sur le territoire d'Oilloix, la compétence revient à la communauté de communes de Mond'Arverne communauté. Le SIVOM d'Issoire a changé de statut et se nomme le syndicat mixte de l'eau (SME) de la Région d'Issoire (actuellement en cours de révision). Ce syndicat a pris compétence depuis plusieurs années sur le territoire dont la maîtrise d'ouvrage appartenait auparavant au SIVOM de l'Albaret et sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Amant-Tallende. La commune de Laps adhère quant à elle au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) du Bas Livradois.

Aussi, il conviendra de rajouter deux associations syndicales autorisées (ASA) présentes sur le territoire de la commune d'Aydat : l'ASA de La Garandie et l'ASA de Rouillas-Bas ; leur réseau respectif est desservi par des captages appartenant au SME de la Région d'Issoire, ressources qui bénéficient d'un arrêté de déclaration d'utilité publique.

Le document « annexes sanitaires » devra être complété par un plan des réseaux AEP desservant le territoire du PLUi (canalisations principales - ouvrages de captage et réservoirs). Le dossier mériterait d'être complété par une présentation des interconnexions existantes et projetées (en secours, occasionnelles ou permanentes) entre les unités de distribution desservant le territoire concerné par ce projet, mais aussi avec les réseaux extérieurs au territoire de ce PLUi.

Le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) ne reprend pas l'intégralité des périmètres de protection définis par l'arrêté de DUP du 3 novembre 2015 pour les captages de forage et galerie de Rouillas-Bas situés sur la commune d'Aydat et appartenant au SME de la région d'Issoire. En effet, l'emprise des périmètres de protection rapprochée 2 (PPR2) et des périmètres satellites n'y est pas reportée. Les arrêtés de DUP concernés et leurs annexes (état et plan parcellaire d'emprise des périmètres de protection...) seront également insérés dans le document « servitudes d'utilité publique ».

Les dispositions du règlement écrit concernant les secteurs de protection des puits de captage font référence aux arrêtés préfectoraux sans qu'ils soient annexés au PLUi. Il convient donc de les annexer au document « annexes sanitaires » et au document « servitudes d'utilité publique ».

Mond'Arverne en tant que PRPDE sur le territoire de la commune d'Olloix est encouragée à réaliser un diagnostic du système d'alimentation en eau potable sur ce territoire afin d'identifier les points faibles éventuels et d'en améliorer les performances. Le développement de l'urbanisation ne peut être envisagé que dans les zones disposant de réseaux d'alimentation en eau potable de bonne qualité et de capacité suffisante. L'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins en eau doit être vérifiée, à plus forte raison dans un contexte de réchauffement climatique et de diminution d'accessibilité à la ressource en eau.

Les données exposées dans les documents « diagnostic » et « annexes sanitaires » sur la qualité de l'eau ne mentionnent qu'un pourcentage global de conformité bactériologique et physicochimique sur la qualité des captages des stations de production et des unités de production. Le dossier devra être complété sur l'aspect qualitatif de l'eau distribuée sur chaque unité de distribution en précisant la période prise en compte.

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006 a introduit l'obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques, existants ou futurs, et a conféré aux services de distribution d'eau potable la possibilité de contrôler les ouvrages.

Ce renforcement réglementaire répond à une préoccupation environnementale et à un enjeu de santé publique (risque microbiologique ou risque chimique). La déclaration vise à améliorer l'information des utilisateurs, à faire comprendre l'importance de l'impact des ouvrages privés sur la qualité et la quantité des eaux des nappes phréatiques et à leur communiquer les consignes à respecter.

L'usage d'une eau d'un ouvrage privé peut, par ailleurs, contaminer le réseau public, par exemple en connectant ces deux types de réseaux après une erreur de branchement. Toutes les dispositions nécessaires doivent être prises pour éviter tout phénomène de retour d'eau.

Afin de prévenir ces risques, le document d'urbanisme devra expliciter les dispositions réglementaires ou renvoyer à l'article R.1321-57 du code de la santé publique et à l'arrêté du 10 septembre 2021 relatif à la protection des réseaux d'adduction et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine contre les pollutions par retours d'eau.

La présence de puits et forages à usage domestique peut conduire à édicter des règles d'aménagement de l'urbanisme aux alentours de ces ouvrages.

L'OAP thématique des transitions comprend un volet « urbanisme favorable à la santé (UFS) » qui s'impose à tous les projets d'aménagement sur le territoire. Dans le chapitre qui définit la notion d'urbanisme favorable à la santé, il est écrit : « [...] l'aménagement du cadre de vie doit ainsi intégrer les mesures visant à réduire les effets néfastes sur l'environnement [...], il conviendrait d'ajouter « et la santé » et de préciser les objectifs de l'UFS qui peuvent être entendus comme la maximisation de l'exposition des populations à des facteurs de protection et de promotion de la santé, mais également de minimiser l'exposition des populations à des facteurs de risques tels que les nuisances sonores, les périodes de chaleur intenses, l'isolement social.

2. L'assainissement

Le document « annexe sanitaire » liste 16 stations d'épuration (STEP) dont notamment celle d'Aydat. Le bourg d'Aydat étant raccordé à l'agglomération d'assainissement des Martres-de-Veyre, il devra être précisé de quel hameau d'Aydat il s'agit. Les agglomérations d'assainissement de

Cournon et de la Sauvetat ne sont pas mentionnées. Le document devra être repris afin d'être mis à jour.

Le document « évaluation environnementale » mentionne 4 STEP ayant des rejets non conformes ; il s'agit des STEP de Cournols le bourg, de Manglieu le bourg, de Sallèdes bourg et de la Roche-Blanche ZAC. Le bilan 2024 fourni par le service d'assistance technique à l'eau et à l'assainissement indique que ces 4 stations ont des rejets conformes. Le document devra être modifié en conséquence.

L'agglomération d'assainissement d'Olloix lotissement le Loup présente un dysfonctionnement avec la présence d'eaux claires parasites. Il pourrait être mentionné au PLUi que la délivrance de permis sur ce secteur est subordonnée à la mise en conformité de l'agglomération d'assainissement.

Par ailleurs, le rapport de présentation ne fournit pas les renseignements suivants, demandés dans le porter à connaissance transmis en début de votre procédure d'élaboration du document d'urbanisme concernant les secteurs en assainissement collectif :

- le nombre cumulé d'équivalents-habitants prévu à long terme (10 ans) sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation ;
- les données relatives à chacune des stations de traitement ;
 - . dans le cas d'une station intercommunale, les conventions de déversement avec la commune concernée (attestant la charge polluante attribuée) ;
 - . la charge actuellement entrante à la station (pointe) et débit entrant (moyen et maximum) ;
 - . la marge de traitement de pollution à la station (capacité de traitement restant disponible) ;
- les données relatives aux réseaux de collecte eaux usées ;
 - . date de réalisation de l'étude diagnostic ;
 - . type de réseau (% unitaire, % séparatif) ;
 - . déversoir d'orage (capacité) ;
 - . évaluation des eaux claires parasites permanentes (ECP) dans l'effluent en entrée de station ;
 - . conclusion de l'étude diagnostic et suite donnée par le maître d'ouvrage.

Doté de ces éléments d'information, le document d'urbanisme aurait alors été en mesure au titre des articles R.151-31 et R/151-34 du code de l'urbanisme :

- d'interdire ou de conditionner l'ouverture de zones AU selon la capacité du système d'assainissement à collecter et à traiter une augmentation de la quantité d'eaux usées.
- de conditionner les permis de construire ou d'aménager dans les secteurs en zone U où le système d'assainissement est non conforme ou en limite de capacité.

Le document « annexe sanitaire » recense 10 stations de traitement dont la charge entrante est inconnue. La capacité de traitement n'est donc pas disponible sur ces stations. Des compléments sont à apporter en ce sens.

Le porter à connaissance de l'État listait des zonages d'assainissement collectif non équipés de station de traitement à l'exutoire. Il s'agit des agglomérations suivantes :

- Sallèdes - Vindiolet
- Manglieu - Fourgat
- Manglieu - Morel
- Manglieu - St Bonnet

Sur ces secteurs, le document devra indiquer précisément si chaque collectivité s'engage dans la construction et la mise en service d'une station de traitement dans un délai d'au plus 10 ans. Dans la négative, des nouveaux zonages d'assainissement non collectifs seront substitués aux anciens zonages d'assainissement collectifs.

Il est à noter également que le zonage d'assainissement de Manglieu est erroné. Les hameaux de Fourgat, Morel et St Bonnet sont en zone d'assainissement collectif futur et non actuel. Le plan de zonage est à corriger en ce sens. De plus, la municipalité a pris une délibération le 17 mai 2022 s'engageant à modifier le zonage actuel pour que ces 3 hameaux soient soumis à un zonage d'assainissement non collectif.

Enfin, le document omet de préciser si le zonage d'assainissement existant est à modifier pour être compatible avec le projet de PLUi.

Si cela était nécessaire, il serait donc utile de mettre à jour le zonage d'assainissement et de programmer simultanément l'enquête publique spécifique avec l'enquête publique liée au document d'urbanisme.

3. La protection du patrimoine

Le territoire recense 3 sites patrimoniaux remarquables soumis à la réglementation des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) : Vic-le-Comte, Saint-Saturnin et La Sauvetat. Mond'Arverne communauté se caractérise par une très grande richesse patrimoniale identifiée dans les cahiers communaux et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les services de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine ont émis un certain nombre de remarques que vous trouverez dans leur courrier ci-joint.

4. La trame verte et bleue

Le document « diagnostic et état initial de l'environnement » rappelle le traitement de la trame verte et bleue à l'échelle du SRADDET et à l'échelle du SCoT. Cependant, il aurait été utile de montrer la cohérence d'articulation de cette trame à l'échelle locale.

La référence réglementaire de la trame « patrimoine et paysager » (mise en place au regard de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) devra être apportée sur le règlement graphique concernant la mise en place de cette protection pour les zones humides et les ripisylves.

5. La transition énergétique

Dans le PADD, la thématique de la transition énergétique est abordée dans plusieurs orientations. Si les dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable sont autorisés, sa déclinaison dans les outils du document semble manquer d'ambition.

L'encadrement de l'implantation d'unités de méthanisation sur le territoire est un objectif du PADD qui cependant est retranscrit de manière trop contraignante dans le règlement écrit. En effet, il est demandé une implantation de ces installations à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation agricole. Cette distance peut contraindre de manière importante les projets à venir.

Il est à noter seulement la création de 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées identifiées dans le PLUi dans trois communes Les-Martres-de-Veyre, Saint-Amand-Tallende, Vic-le-Comte pour accueillir les projets photovoltaïques au sol. Au vu de l'enjeu national du développement des énergies renouvelables, il serait souhaitable que ce point soit étudié au regard des résultats de l'étude sur le potentiel des zones d'accélération d'EnR en cours.

D'autres parcelles ont été identifiées dans le document-cadre par la chambre d'agriculture mais ne figurent pas dans le PLUi ; Il s'agit notamment de parcelles sur la commune du Crest, La Roche-Blanche et Mirefleurs .



La transition énergétique n'est évoquée que dans le cadre de la justification de certains choix d'aménagement : « D'autres projets, en lien avec la transition énergétique (implantation d'une unité de méthanisation, de hangars photovoltaïques), ont donné lieu à la création de zones agricoles constructibles pour les accueillir. »

Concernant le développement du photovoltaïque, seules les installations sur hangars agricoles et sur des sites concernant des anciens sites industriels et activités de services (issu de BASIAS) sont citées, sans plus de précisions. Aucune mention n'est faite de l'agrivoltaïsme, du photovoltaïque au

sol ou d'autres filières, alors même qu'une étude sur les zones d'accélération des énergies renouvelables est actuellement en cours au sein de l'EPCI, et que le document-cadre de la chambre d'agriculture du Puy-de-Dôme identifie déjà des zones propices sur ce territoire.

Les différents documents structurant le développement des énergies renouvelables, notamment le photovoltaïque au sol, étant en cours ou très récents, il convient de le mentionner et de fixer des perspectives de modification du PLUi pour intégrer ce sujet.

Par ailleurs, les réseaux de chaleur, bien qu'existants localement, ne sont pas abordés dans le document.

Dans le document « évaluation environnementale », l'analyse concernant la compatibilité du PLUi avec le PCAET, peut être complétée par les dispositions suivantes :

rajouter les numéros des actions dans le tableau de la page 47 ;

- l'action 2.6 « adapter l'urbanisme aux enjeux climatiques » du PCAET prévoit : « de positionner l'autorisation des projets ENR comme un principe général (et non une exception), de définir des orientations d'aménagement programmées thématiques ENR ». Ces deux points ne sont pas repris dans l'articulation avec le PLUi et il est bien indiqué « que le PLUi ne comprend pas d'OAP spécifique à cet enjeu », cette disposition est contraire au PCAET ;
- l'action 5.12 « élaborer et mettre en place un schéma de mutualisation des équipements collectifs » prévoit de promouvoir les réseaux de chaleur, ce point n'est pas abordé dans le PLUi ;
- l'action 5.13 « Rendre la gestion des espaces communaux exemplaire » prévoit de privilégier des revêtements et des espèces adaptés au changement climatique, cette action s'articule - bien dans le PLUi, il faut donc l'indiquer ;
- l'action 6.6 : « élaborer et mettre en œuvre une planification énergétique territoriale » est à mettre en parallèle de l'étude EnR qui est cours de réalisation par la collectivité et qui devra par la suite être retranscrite lors d'une modification du PLUi ;
- pour l'action 6.9 : « développer l'énergie géothermique » qui prévoit la création de réseaux de chaleur, il est indiqué que « le PLUi n'est pas concerné », or, il faut s'assurer que le règlement permet bien la réalisation de ce type d'installation ;

Le développement des énergies renouvelables pour votre territoire met l'accent sur les installations photovoltaïques en toiture ou sur les nouvelles constructions, ainsi que dans les zones d'activités. Une réflexion complémentaire est à mener sur les espaces dégradés qui pourraient accueillir du photovoltaïque au sol.

Enfin, l'OAP « transitions » ne fait pas référence aux dispositions de la loi Climat et Résilience relatives aux obligations en matière de stationnement (ombrage par ombrières et végétalisation), ainsi qu'à la solarisation et à la végétalisation des bâtiments tertiaires.

Il serait pertinent d'y intégrer l'exigence d'une toiture végétalisée ou d'un dispositif de production d'énergies renouvelables, conformément à la législation en vigueur pour les bâtiments.

De même, il pourrait être recommandé d'installer des dispositifs d'ombrage, qu'ils soient végétalisés ou constitués d'ombrières équipées de systèmes de production d'énergies renouvelables, sur certains parcs de stationnement, en accord avec la réglementation actuelle.

Cette OAP propose peu de préconisations spécifiques à la transition énergétique pour accompagner leur développement. Elle se limite à l'implantation du bâti, la gestion des îlots de chaleur et de fraîcheur, la gestion des eaux pluviales, ainsi que la végétalisation.

Des éléments plus précis auraient toutefois mérité d'être intégrés dans cette section, notamment sur l'implantation des bâtiments, la gestion des déchets, ou encore l'instauration d'obligations en matière d'énergies renouvelables.

6. La thématique mobilité

En application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, la communauté de communes Mond'Arverne Communauté, doit trouver un équilibre entre ses besoins en matière de mobilité et les objectifs de diminution des obligations de déplacements motorisés et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, le territoire de "Clermont - Auvergne" (large périmètre de Vichy à Issoire et de Thiers à Volvic) a obtenu le label de candidat à un projet de Service Express Régional Métropolitain (SERM), dont le principe est un renforcement de l'offre de transport en commun structurante (trains TER, car express). La logique est donc aujourd'hui à l'anticipation de l'arrivée d'une offre renforcée et cadencée (on parle à ce stade d'au moins un train/demi-heure en heure de pointe) dans la planification et l'urbanisme.

Il aurait été intéressant de décliner a minima les principes directeurs en matière de mobilité du PADD dans le cadre d'une OAP thématique ad-hoc. Les 2 gares du territoire (Vic-le-Comte et Les Martres-de-Veyre) auraient à ce titre justifié des OAP sectorielles assez ambitieuses. L'OAP mise en place sur la commune de Vic-le-Comte reste peu ambitieuse avec un périmètre qui apparaît finalement très limité par rapport à l'enjeu. En effet, le tissu urbain existant périphérique aurait pu être intégré pour prévoir une optique de densification. Les possibilités de rabattement par les modes actifs et en particulier le besoin d'aménager la RD 225 pour les vélos peuvent être autant d'éléments qui peuvent enrichir cette OAP.

La gare de la commune des Martres-de-Veyre ne dispose quant à elle d'aucune OAP, une réflexion est à mener en ce sens.

7. La prise en compte des risques

Il convient de préciser que la commune de Laps est exposée à un risque de ruissellement et a été affectée par un événement survenu le 29 avril 2025 (voir paragraphe 5.1 du présent avis). Il serait également pertinent d'intégrer à la rédaction actuelle présente du règlement la précision suivante : « Les communes ci-dessous ont fait l'objet d'études de ruissellement (documents disponibles en annexe du PLUi) :

- communes de l'ex-intercommunalité Gergovie Val d'Allier Communauté – étude hydrologique portant sur les aléas de crues torrentielles et de coulées de boue – juillet 2015 : Authezat, Corent, La Roche-Blanche, La Roche-Noire, La Sauvetat, Les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, Orcet, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Maurice, Veyre-Monton ;
- Mirefleurs – étude complémentaire de ruissellement – novembre 2018. »

La liste des communes concernées par le risque de mouvements de terrain (hors RGA) doit être mise à jour. Il est également nécessaire d'intégrer le risque lié aux cavités dans le PLUi, en précisant le site « georisques » <http://www.georisques.gouv.fr/> ainsi que l'adresse permettant de connaître l'aléa retrait gonflement des argiles http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#.

Le diagnostic mentionne un « risque incendie caractérisé par les feux de forêt ». D'après le dossier département des risques majeurs (DDRM) 2023, la connaissance concerne un risque « feu de végétation ». Au regard de la connaissance actuelle, toutes les communes de Mond'Arverne sont concernées par ce risque. En cohérence avec les dispositions du DDRM 2023, il convient de mentionner le risque « feu de végétation » plutôt que « risque incendie » ou « risque feu de forêt » et ce sur l'ensemble des communes de Mond'Arverne.

Il convient également de préciser que la commune des Martres-de-Veyre n'est pas concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) via les canalisations de distribution de gaz. Par ailleurs, toutes les communes sont exposées au risque TMD, à l'exception des cinq communes suivantes : Busséol, Corent, Cournols, Olloix et Saint-Maurice.

Le document « évaluation environnementale » mentionne un risque de remontée de nappe qui n'a pas été identifié au DDRM. La source de cette information devra être précisée.

➤ Les dispositions relatives aux risques dans le règlement écrit

Les dispositions particulières inscrites dans le règlement écrit concernent les différents risques afférents au territoire. La rédaction de la règle actuelle stipulant « le stockage des produits polluants et/ou toxiques devra être surélevé de 50 cm » du paragraphe concernant les zones à risques crues torrentielles et coulées de boues devra être remplacée par : « Les matériels, matériaux ou produits susceptibles de générer pollution ou embâcles doivent être stockés de manière à ne pas être emportés, implantés à TN + 50 cm ou rendus insensibles à l'eau ».

Dans le paragraphe 2 « Zones modélisées à risques crues torrentielles et coulées de boues (commune de Mirefleurs) », la règle actuelle « le stockage des produits polluants et/ou toxiques devra être surélevé de 50 cm » devra être remplacée par : « les matériels, matériaux ou produits susceptibles de générer pollution ou embâcles doivent être stockés de manière à ne pas être emportés, implantés à 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux (selon l'étude complémentaire modélisée) ou rendus insensibles à l'eau. »

En matière de risque d'inondation, il devra être précisé que, en cas de divergence entre les règles du PPRNPI et les dispositions du règlement écrit, la règle la plus stricte prévaut.

Concernant le risque ruissellement, toutes les zones exposées à ce risque de ruissellement doivent être couvertes par le règlement du PLUi. Ainsi, conformément à la justification des choix et à l'analyse géomatique annexée au présent avis, il convient que toutes les zones U affectées par un risque de ruissellement soient classées en Us-1 (zone sensible de type 1), où l'évolution du bâti est autorisée mais les nouvelles constructions sont interdites. De la même manière, toutes les zones AU concernées par un risque de ruissellement doivent être supprimées afin d'éviter toute aggravation des risques par la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

De plus, il convient de compléter les règles existantes concernant les zones exposées au risque ruissellement dans le règlement écrit par les interdictions suivantes applicables aux « zones de précaution » et « zones de prescriptions fortes » :

« En zone exposée au risque ruissellement sont interdits :

➤ la création d'établissements ou l'augmentation des capacités d'accueil et/ou d'hébergement des établissements existants, ayant vocation à recevoir des personnes :

. vulnérables (psychologiquement ou physiquement dépendantes),

. difficiles à évacuer (établissements hospitaliers, maisons de retraite médicalisées, centres de détention...),

. mineures (crèches et garderies, établissements d'enseignement, centres aérés...).

la création d'établissements, équipements, installations ou de services utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre, au retour à un fonctionnement normal après une inondation :

◦ les casernements de pompiers et de gendarmerie, commissariats de police,

◦ les centres de secours (SAMU/CODIS),

◦ les hôpitaux ou assimilés,

◦ les bâtiments relevant de la défense nationale,

◦ les centres d'exploitation routières, les mairies et services techniques des collectivités, les services centraux de télécommunications, les postes de distribution d'électricité ou de gaz, les centres de gestion des données informatiques (ex :Data center),

◦ les stations d'épuration des eaux usées sauf impossibilité technique d'implanter le projet hors zone inondable ou à défaut dans un aléa moindre (le pétitionnaire devra justifier de cette impossibilité).

➤ la création d'installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation. Le pétitionnaire devra préciser ces informations dans une notice explicative.

➤ la création de campings, aires naturelles, aires de camping-cars, aires d'accueil des gens du voyage, aires de grand passage, terrains familiaux, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction,

➤ les projets qui augmentent la vulnérabilité à l'exception de ceux rendus obligatoires par une autre réglementation et dans l'impossibilité d'une solution alternative (le pétitionnaire devra justifier ces éléments).

En matière de risque mouvement de terrain, il convient de mentionner le plan de prévention des risques (PPR) chutes de blocs sur le bourg de la Roche-Noire. Il convient également de préciser qu'en cas de contradiction avec les règles édictées dans le règlement du PLUi, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. De plus, dans les zones concernées par une connaissance du risque de mouvement de terrain hors PPR, il est nécessaire que le règlement précise : en zone AU, l'ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'une étude géotechnique préalable obligatoire de connaissance du risque par la commune. Pour les secteurs ayant déjà fait l'objet d'une étude, il convient d'en détailler la liste et leur localisation précise dans le règlement.

Concernant ce risque dans les zones agricoles et les zones urbanisées, il est recommandé de mentionner que le porteur de projet devra réaliser une étude préalable de connaissance du risque (étude géotechnique).

➤ Les dispositions relatives aux risques dans le règlement graphique

La zone Us est une zone urbaine présentant des sensibilités en terme d'étalement urbain, en matière de risques, de capacités de réseaux. Cette zone Us apparaît sur le règlement graphique comme décomposée en trois sous groupes, Us-1, Us-2 et Us-3, sans description particulière. Il convient de définir cette distinction.

À l'échelle de chaque commune de Mond'Arverne, une analyse géomatique jointe au présent avis a été réalisée afin de croiser le risque (inondation, ruissellement, mouvement de terrain) et les différents zonages du PLUi : zones U exceptées Us (1), STECAL (2), Zones AU (3), OAP (4) et ER (5). Ce rendu comprend des cartes ainsi qu'un tableau récapitulatif des parcelles concernées. À partir de ces éléments et de toute étude déjà à la disposition de Mond'Arverne (notamment l'étude mouvement de terrain réalisée en 2024 par le bureau d'études GEOTECHNIQUE SAS), il est nécessaire de vérifier la cohérence du règlement graphique et apporter toute modification utile (notamment en modifiant certaines zones U en Us). Il conviendrait également de produire et d'annexer au PLUi, sur le modèle de la carte du risque inondation, une carte récapitulative du risque mouvement de terrain et une carte récapitulative du risque ruissellement afin de simplifier la lecture du règlement.

La commune de Laps a été touchée par un événement de ruissellement le 29/04/2025 sur des zones urbanisées. Il conviendrait que les services de Mond'Arverne se rapprochent de la commune de Laps afin d'intégrer cet événement au PLUi. À titre d'information, des premiers éléments transmis aux services de la DDT (bureau de prévention des risques) sont joints au présent avis.

Afin d'être en cohérence avec les dispositions mise en place pour les autres communes affectées par ce risque, il conviendrait de réglementer le risque ruissellement sur la commune de Laps.

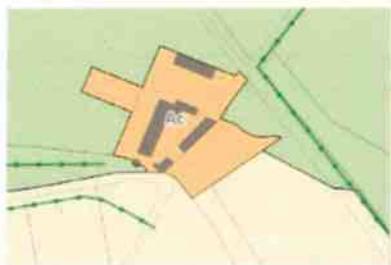
8. Le règlement graphique

Il s'agit ici d'inventorier la liste des secteurs à l'échelle communale qui posent question et dont des justifications devront être apportées pour clarifier les choix de la collectivité. A défaut, une évolution de ces secteurs est à prévoir, évolutions qui ne viendraient toutefois pas compromettre pour autant l'ambition affichée au sein du projet de territoire.

Il est à noter que les remarques ci-dessous sont des exemples relevés dans les documents et que cette liste n'est pas exhaustive.

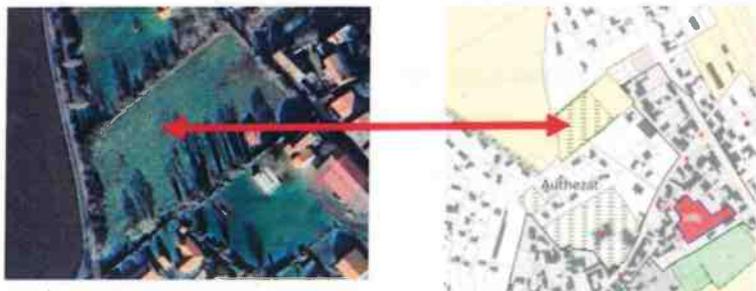
AUTHEZAT :

Concernant les zones agricoles constructibles et les bâtiments pouvant changer de destination : la zone Ac au Nord de la commune présente une extension à l'ouest qui vient couper et consommer une parcelle de terre arables. Au vu de l'extension déjà prévue à l'est, cette consommation de terres productives ne semble pas souhaitable.



Zone agricole constructible

- la mise en place de la trame patrimoine végétal sur certaines parcelles pose question :



- Les bâtiments identifiés ci-dessous semblent être des bâtiments agricoles, toutefois il n'apparaît pas de zone agricole constructible au droit de ces derniers :



Plusieurs bâtiments existants se trouvent sur le site de Chadieu : l'emprise de l'un d'eux se trouve dans le périmètre d'un espace boisé classé :



AYDAT :

Au nord de Rouillas-Haut, un bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination alors qu'il est localisé en zone Ac et que cette zone est étendue vers l'ouest, ce qui semble être incohérent.



Ce classement est également observé au sud-est du hameau de La Garandie :



La zone Ac située à l'Ouest de La Garandie semble surdimensionnée par rapport au bâti agricole déjà existant :



Zone agricole constructible

BUSSEOL :

A l'est de la commune, un bâtiment est identifié comme pouvant changer de destination alors qu'il est situé en zone Ac :



Zone agricole constructible

Bâtiment pouvant changer de destination

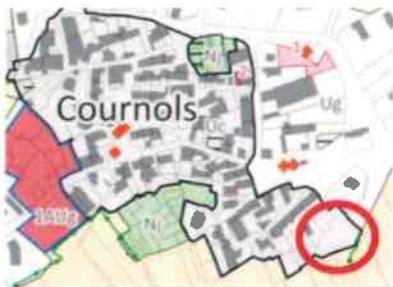
CHANONAT :

L'enveloppe urbaine pourrait exclure la parcelle à l'ouest de la dernière construction :



COURNOLS :

L'enveloppe urbaine pourrait être resserrée aux plus près des constructions existantes :



LA ROCHE-BLANCHE :

Au vu de l'intégration de certaines constructions classées en zone N sur la partie nord, il pourrait être également classées en zone N les constructions situées immédiatement au sud :



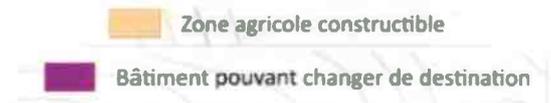
LA ROCHE NOIRE :

La délimitation de la zone Ug coupe un bâtiment :



MANGLIEU :

Le hameau de Montmoy présente une zone agricole constructible dans laquelle se trouvent des bâtiments identifiés pour le changement de destination ; cela semble être incohérent.



Le classement des constructions en zone Uh interroge sur plusieurs secteurs : il ne semble pas y avoir de disponibilités foncières, un classement en zone A ou N permettrait l'extension des constructions ainsi que les annexes de manière encadrée.



MIREFLEURS :

Le périmètre de la zone Ac ne semble pas refléter la réalité du terrain ; on peut s'interroger sur cette zone agricole constructible au milieu d'une zone urbaine avec les conflits de voisinage et le périmètre de réciprocité pouvant impacter la zone 1AUg à proximité.

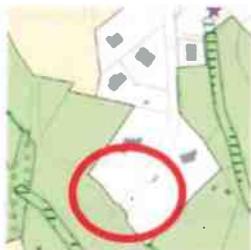


L'extension de la zone Ug à l'ouest interroge :



OLLOIX :

Le périmètre de la zone Ug pourrait être resserré au plus près des constructions existantes :

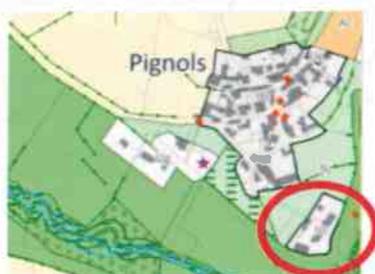


PIGNOLS :

Le périmètre de la zone Ug pourrait être réduit :



Le classement en zone Uc des constructions interroge : celles-ci ne sont pas incluses dans le centre-bourg :



Le classement de ces constructions en zone Ug ne semble pas justifié. Un zonage N semble plus approprié :



SAINT-MAURICE-ES-ALLIER :

La création d'une zone Ac se trouve dans la continuité de la zone urbaine, proche des maisons d'habitation, et pourrait ainsi être source de conflits de voisinage.



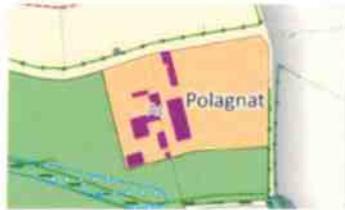
Zone agricole constructible

Les parcelles ci-dessous pourraient être reclassées en zone naturelle :



SAINT-SANDOUX :

Plusieurs bâtiments sont identifiés comme bâtiments pouvant changer de destination au sein d'une zone agricole constructible :

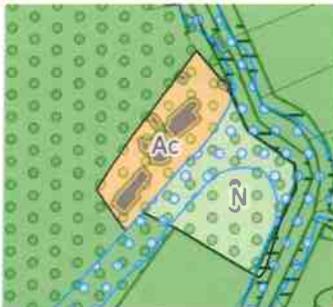


SAINT-SATURNIN :

L'extension de la zone Ui interroge :

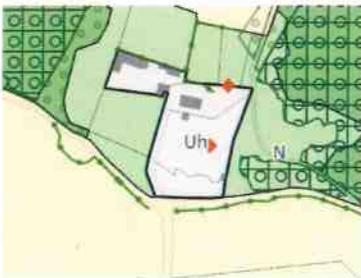


Le périmètre très resserré de la zone Ac peut contraindre d'éventuels projets à venir :



SALLEDES :

Le périmètre de la zone Uh apparaît conséquent ici :

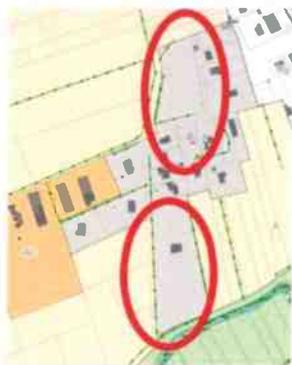


Les zones Ug à proximité de la zone Uh ne semble pas pertinentes. Un classement en zone A ou N serait à privilégier :



LA SAUVETAT :

Ces parcelles, isolées du tissu bâti, pourraient être reclassées en zone agricole, sans toutefois empêcher leur évolution (annexe et extension) :



Le classement en zone N des parcelles zonés Us-2 apparaît plus en adéquation avec leur situation :



VEYRE-MONTON :

Le classement de ces parcelles en zone Us-2 ne paraît pas justifié : ces constructions ne sont pas en continuité de l'enveloppe urbaine, la mise en place d'un zonage A ou N permettant la construction d'annexe et les extensions serait plus adapté.

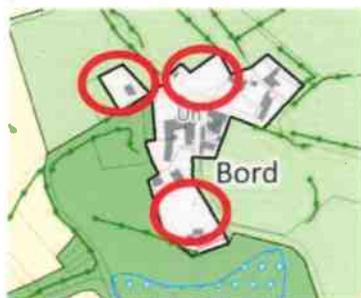


VIC-LE-COMTE :

Le périmètre de la zone Ug pourrait être réduit et les parcelles identifiées reclassées en zone agricole :



La parcelle en extension de l'enveloppe de la zone Uh pourrait être reclassée en zone naturelle ; il serait également plus adapté de réduire le tracé de l'enveloppe de la zone Uh au plus près des constructions existantes :



La mise en place du zonage Ug interroge, il serait plus adapté de classer ce périmètre en zone naturelle :



YRONDE-ET-BURON : le périmètre de la zone Uc sur le bourg de Buron pourrait être réduit : la parcelle en extension au sud pourrait en effet être reclassée en zone agricole, sans compromettre son développement (annexe et extension autorisées) :



➤ La protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les règlements graphiques de chaque commune devront être complétés en précisant la référence réglementaire à laquelle sont rattachées les éléments de patrimoines paysagers énoncés dans le règlement écrit.

➤ Les ressources cartographiques

Des références sont à reprendre dans le document « diagnostic - état initial de l'environnement ».

- p 239 : la carte sur la compétence de l'assainissement non collectif est erronée : Manglieu fait partie du syndicat du Bas Livradois et non du SME d'Issoire ;

- p 248 : la carte sur la compétence de l'assainissement non collectif est erronée : St Amant-Tallende est couvert par le SME d'Issoire (AP du 31/12/2021), le SIVOM d'Ambert n'existe plus et au niveau des 3 communes concernées (Pignols, Sallèdes, Manglieu) le SPANC est assurée par la commune.

(téléchargement des couches SIG via <https://www.puy-de-dome.gouv.fr/Publications/Cartes-et-donnees/Decoupage-Administratif-et-intercommunalite>)

-p 271 : la carte sur les risques technologiques est incomplète : les communes concernées par les zones de dangers associées aux canalisations de transport de gaz sont à ajouter.

Des corrections sont à apporter aux règlements. Il est mentionné deux zone Nt sur les plans de zonage des communes d'Aydat et des Martres-de-Veyre.

Or, la zone identifiée ci-dessous n'est pas inscrite au règlement écrit :



Le règlement fait référence à une zone 1AUe qui n'est pas présente dans la couche SIG (a priori remplacée par zone 1AUm).

9 communes sont concernées par la zone d'inconstructibilité liée à la présence de route à grande circulation au titre de l'article L.111-6 code de l'urbanisme : Authezat, Aydat, Chanonat, Le Crest, Orcet, La Roche-Blanche, La Sauvetat, Tallende et Veyre-Monton.

Or ce périmètre ne figure pas sur le plan de zonage et n'est pas évoqué au niveau du rapport de présentation.

9. Remarques sur la forme ou erreurs matérielles

➤ Les servitudes d'utilité publique (SUP)

La superposition de périmètre représenté sous la forme d'un aplat de couleur semi-transparente rend la compréhension de la donnée parfois complexe. Par ailleurs l'[article A126-1 du code de l'urbanisme](#) impose réglementairement pour chaque catégorie de SUP une représentation graphique particulières :

https://cnig.gouv.fr/IMG/pdf/250414_annexe_symbolisation_sup_rev2025-04.pdf.

Les SUP de type I concernant la zone de danger autour des canalisations de transport de gaz ne sont pas évoquées ; les arrêtés préfectoraux les concernant doivent être annexés au PLUi. Cette SUP est présente sur les communes suivantes :

-La Roche-Blanche : [http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ACTE/I1_LA%20ROCHE BLANCHE 20170505 act.pdf](http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ACTE/I1_LA%20ROCHE%20BLANCHE%2020170505%20act.pdf)

-Le Crest : http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ACTE/I1_CREST_20170505_act.pdf

-Veyre-Monton : http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ACTE/I1_VEYRE_MONTON_20170505.pdf

-Tallende : http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ACTE/I1_TALLENDE_20170505_act.pdf

-La Sauvetat : http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ACTE/I1_LA_SAUVETAT_20170505_act.pdf

-Authezat : http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ACTE/I1_AUTHEZAT_20170505_act.pdf

- la SUP AC4 relatif au SPR de St-Saturnin ne concerne pas les communes de Chanonat, de Corent, Tallende et de St Amant-Tallende. Sa mention doit être supprimée de la liste des SUP au niveau de ces communes.

- les mentions relatives à la SUP A5 correspondant aux canalisations AEP sur les communes de Chanonat, la Roche-Noire, Les Martres-de-Veyre, Olloix, St Georges-sur-Allier, Saint-Sandoux, Vic-le-Comte et Yronde-et-Buron sont à supprimer du plan et de la liste des SUP car des conventions à l'amiable ne créent pas des servitudes d'utilité publique. Les SUP A5 correspondant au collecteur intercommunal d'assainissement du SIAVA et à la canalisation d'assainissement descendant du village de Phialeix sur la commune d'Aydat sont à conserver car disposant d'un arrêté de DUP.

- la SUP AC2 au niveau de la zone inondable sur les communes de La Roche-Noire et des Martres-de-Veyre est invisible sur le plan des SUP ;

- la mention de la SUP AC2 Site classé des gorges de la Monne au niveau de la commune de St-Saturnin est à supprimer, la commune n'étant pas concernée par cette SUP ;

- la SUP AC1 relative à l'église Notre Dame d'Authezat n'est pas active sur la commune de la Sauvetat en raison de la présence de la SUP AC4 qui l'emporte. Sa mention est à supprimer de la liste des SUP au niveau des SUP applicable sur la commune de La Sauvetat ;

- la SUP PM1 relatives au PPRi du bassin de l'Angaud ne concerne pas la commune de Sallèdes. Sa mention est à supprimer de la liste des SUP ;

- la SUP EL11 ne concerne pas la commune de Yronde-et-Buron qui n'est pas riveraine de l'A75 ;

- la représentation graphique de la la SUP AC1 au niveau du bourg de Vic-le-Comte est à supprimer car la SUP AC4 au niveau du bourg l'emporte sur la SUP AC1 (cf <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>)

Il manque dans la liste des SUP au niveau de la commune de La Roche-Blanche (AP du 27/01/2015).

Une liste à jour des SUP est accessible par commune via https://ddt-63.dataviz.din.developpement-durable.gouv.fr/superset/dashboard/sup_commune63/

➤ les annexes

- l'annexe sanitaire :

La carte de la compétence AEP page 10 est erronée au niveau de la commune de Laps qui a adhéré au SI du Bas Livradois. Par ailleurs la compétence eau potable du SIVOM de l'Albaret a été reprise par le SME d'Issoire. (<https://www.puy-de-dome.gouv.fr/Publications/Cartes-et-donnees/Decoupage-Administratif-et-intercommunalite/Les-services-publics-d-alimentation-en-eau-potable-dans-le-Puy-de-Dome>) ;

- l'annexe sanitaire et le zonage d'assainissement :

Les zonages d'assainissement des communes de La Sauvetat et Mirefleurs sont existants :

La Sauvetat : <http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ZA/63413ZA20190305.pdf>

Mirefleurs : <http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ZA/63227ZA20040908.pdf>

La cartographie en pièce 6.1.2 dans le document « annexes » est à reprendre pour les communes de :

Tallende : <http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ZA/63425ZA20060609.pdf>

La Roche-Noire : <http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ZA/63306ZA20180503.pdf>

La Roche-Blanche : <http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ZA/63302ZA20200220.pdf>

Saint-Saturnin : <http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ZA/63396ZA.pdf>

Vic le Comte : <http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ZA/63457ZA20181203.pdf>

La couche SIG à jour est à télécharger via

<http://catalogue.geo-ide.developpement-durable.gouv.fr/catalogue/srv/fre/catalog.search#/metadata/fr-120066022-jdd-1dc40f88-f51f-48be-881e-76107a62e3e4>

- le zonage AOC

Une carte des parcelles AOC viticole cote d'Auvergne pourrait être annexée. La couche SIG correspondante est téléchargeable via <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/delimitation-parcellaire-des-aoc-viticoles-de-linao/>

- la réglementation des boisements

En vertu du 2° de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les réglementations de boisement en vigueur doivent être annexées au PLUi :

Aydat :

http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/RB63/20240930_CD63_decision_Aydat_ReglementationBoisement.pdf Saint-Saturnin : http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/RB63/20240930_CD63_decision_SaintSaturnin_ReglementationBoisement.pdf

Cournols :

http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/RB63/20240930_CD63_decision_Cournols_ReglementationBoisement.pdf

Olloix :

http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/RB63/20240930_CD63_decision_Olloix_ReglementationBoisement.pdf

Saint-Sandoux :

http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/RB63/20240930_CD63_decision_SaintSandoux_ReglementationBoisement.pdf

Vic-le-Comte :

https://app.puy-de-dome.fr/am-foncier/public/uploads/reglements/CG63_RB178_VicLeComte.zip

Pignols :

https://app.puy-de-dome.fr/am-foncier/public/uploads/reglements/CG63_RB174_Pignols.zip

- les secteurs bruyants :

Pour plus de lisibilité, l'arrêté de classement sonore du 01/02/2024 (concernant les secteurs bruyants) mentionné dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement devrait être formellement annexé au PLUi ainsi que l'arrêté préfectoral conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme.

https://www.puy-de-dome.gouv.fr/contenu/telechargement/24987/207574/file/2024-02-01_Arrete_prefectoral_approuvant_classement_sonore_annexes.pdf

- la cartographie du bien inscrit au patrimoine mondial (UNESCO) :

En application de l'article R.151-53 alinéa 12 du code de l'urbanisme, la cartographie du bien et de sa zone tampon est à annexer au PLUi. La couche SIG est téléchargeable via ce lien :

<https://ids.craig.fr/geocat/srv/fre/catalog.search#/metadata/45ae9d94-8188-4f9e-882c-449edf2a2ab7>

10. La publication sur le géoportail de l'urbanisme :

Il est rappelé qu'une fois le PLUi approuvé, celui-ci devra être publié sur le géoportail de l'urbanisme. Pour cela il devra être numérisé conformément au standard de numérisation le plus

récent en vigueur à savoir la version 2024-01 :
https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/image/231220_standard_cnig_plu_v2024-01.pdf

Pôle architecture et patrimoine

Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine du puy de dôme
tél : 04 73 41 27 27 – udap.puy-de-dome@culture.gouv.fr

Affaire suivie par Frédéric SANIAL et Marlène MEUNIER
frederic.sanial@culture.gouv.fr
marlene.meunier@culture.gouv.fr

Clermont-Ferrand, le 24/07/2025

L'Architecte des bâtiments de France

à

MOND'ARVERNE COMMUNAUTE
ZA Le Pra de Serre
63 960 VEYRE MONTON

A l'attention de Johann COLIN

V/Réf : courrier du 25/04/2025

N/Réf : FS N° PAT- 25 336

Objet : MOND'ARVERNE COMMUNAUTE – Élaboration du PLU – dossier d'Arrêt

En réponse à votre courrier du 25 avril 2025, et après étude des documents composant le dossier d'arrêt pour l'élaboration du PLU de MOND'ARVERNE COMMUNAUTE, je vous informe des points suivants :

En préambule, l'UDAP rappelle l'avis rendu sur le projet d'arrêt de PLUI en date du 10/10/2023.

Les éléments ci après sont à compléter ou à modifier dans les différents documents :

TOME 1 Rapport de présentation

1-1 Résumé non technique

Page 6

Les OAP sectorielles ou thématiques situées en espaces protégées sont soumises à consultation de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine dans le cadre des demandes d'autorisation de travaux.

Page 8 : La présence de nombreux outils de valorisation des paysages, tels que les itinéraires de découvertes, *d'outil de gestion des SPR (PVAP, AVAP...)* et la signalétique des lieux patrimoniaux, vient compléter cette richesse patrimoniale.

ENJEUX

Page 9

La protection et la valorisation des grands espaces remarquables et patrimoniaux (PNR, UNESCO ,lieux patrimoniaux, *espaces protégés...*) *mais aussi de l'entre deux que constitue le val d'Allier* peu concerné par des inventaires de protection.[...]

La protection et la valorisation des vues et des itinéraires de découvertes, en étant vigilant à la qualité des espaces à proximité de ceux-ci : [...]

La conservation des vues et de la silhouette des bourgs par la réflexion autours des hauteurs du bâti *et des matériaux traditionnels de couverture*.[...]

La protection et la valorisation du petit patrimoine et des espaces publics afin de garantir l'identité de Mond'Arverne.

ENJEUX

Page 15

Amélioration de la performance énergétique du bâti *tout en préservant la qualité architecturale et patrimoniale*

Développement des énergies renouvelables au regard des potentiels mobilisables sur le territoire et en fonction du contexte patrimonial, paysager et urbain.

Page 19

Les modifications des silhouettes villageoises sont envisageables sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère des projets.

L'installation de production d'énergie renouvelable devra tenir compte du contexte patrimonial, paysager, urbain notamment des cônes de vues sur les bourgs anciens et les paysages caractéristiques.

1-2 Diagnostic et EIE

Pages 46 : Le territoire compte 3 sites patrimoniaux remarquables avec AVAP comme outil de gestion : Vic le Comte, Saint-Saturnin, La Sauvetat.

Un site patrimonial remarquable (SPR) anciennement AVAP ou ZPPAUP est un dispositif créé par la loi du 7 juillet 2016¹ et non pas 2019.]

Les enjeux patrimoniaux ainsi identifiés sont retranscrits dans un plan de gestion du territoire qui peut prendre deux formes : la forme d'un document d'urbanisme spécifique nommé Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), ou la forme d'une servitude d'utilité publique nommée Plan de Valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP).

A noter que la loi sur les monuments historiques a été abrogée par ordonnance en 2004. Elle n'est donc plus en vigueur en tant que telle. Les dispositions concernant les monuments historiques classés ou inscrits sont encadrés par les articles législatifs et réglementaires du code du patrimoine (LIVRE VI, TITRE II).

Page 47

Il est préférable d'indiquer l'inscription au titre des sites ou les sites inscrits plutôt que l'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites qui est une formule peu ou pas utilisée.

Page 48

Correction de la légende de l'oppidum de Gergovie qui est protégé au titre des sites classés (classement le 30/08/2022) et protégé au titre des MH (classement le 09/11/2018).

Correction de la légende de la chaîne des Puys (Site classé et Grand Site de France).

Page 51

Il y a des erreurs graphiques dans la légende de la cartographie.

- Les sites classés apparaissent à la fois en orange et en rouge et ne permettant pas la distinction.
- Pour la légende « site classé en projet », indiquer site classé en projet de la Montagne de la Serre et ses coulées adjacentes ».

Page 52

En parallèle des dispositifs de protections et des inventaires patrimoniaux institutionnels existant sur les espaces protégés, une richesse de l'architecture bâtie, des morphologies urbaines et des paysages participent à l'identité de Mond'Arverne.

Ces sites et constructions présentent une fragilité plus forte du fait de l'absence de protection institutionnelles. Toutefois, dans le cadre de ce PLUI, une identification/ inventaire au titre des articles L151-19² et L151-23³ du code de l'urbanisme et la mise en place de règles adaptées permet de protéger ces patrimoines dans le PLUI. Cette remarque s'applique également au « petit patrimoine » dont celui inventorié par le syndicat mixte du Parc.

CONSTAT – ENJEUX

¹ LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

² Article L151-19 CU : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

³ Article L151-23 CU : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Page 64 :

Constat : Une richesse patrimoniale importante, reconnue par de nombreuses protections institutionnelles et labels (édifices inscrits et classés MH, sites inscrits et classés au titre de la loi de 1930, sites patrimoniaux remarquables, label UNESCO).

Enjeux : cf les remarques **sur la page 9** du **1.1 résumé non technique**

Page 282 :

La phrase « la zone identifiée comme favorable à l'exploitation de l'énergie éolienne » doit être accompagnée d'une cartographie (cartographie de la page 285) ou d'un renvoi à la cartographie de la page 285 permettant de visualiser immédiatement la zone concernée. En tout état de cause, l'implantation de ce type d'énergie devra être réalisée en tenant compte du contexte patrimonial et paysager immédiat et élargi, compte tenu de l'impact de ses dispositifs dans le paysage et le grand paysage.

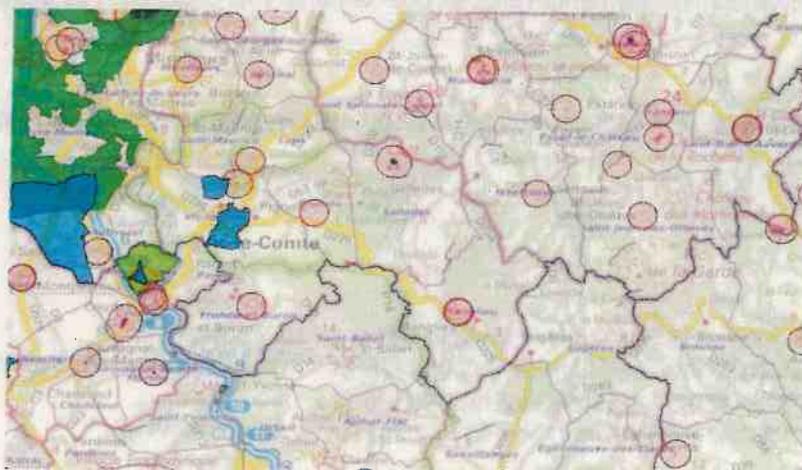
Il est noté qu'aucune zone d'accélération n'est proposé pour la filière éolienne.

Le développement de l'énergie électrique photovoltaïque, la production d'énergie thermique à l'aide de pompe à chaleur doit également prendre en compte le contexte patrimonial et paysager.

Page 285

La zone identifiée « pas de contrainte » en vert, et les autres zones (notamment point de vigilance) sont à mettre en rapport avec la **cartographie page 51** présentant les espaces protégés (sites inscrits et classés, monuments historiques classés et inscrits, abords de monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables, label patrimoine Mondial UNESCO..).

Par ailleurs, l'installation d'éolienne dans la zone en vert ou en orange (point de vigilance) devra prendre en compte le contexte patrimonial et paysager des territoires voisins au territoire de Mond'Arverne, notamment des espaces protégés existants



<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

Compte tenu de l'impact de ses infrastructures dans le paysage, le développement de la méthanisation sur le territoire devra également prendre en compte le contexte patrimonial et paysager.

Concernant les installations photovoltaïques en ombrières, l'UDAP renvoie sur les attendus notés dans la charte des panneaux solaires dans le département du Puy-de-Dôme, à laquelle il a collaboré, et qui aborde les cas des projets photovoltaïques en ombrières notamment (fiche 2).

CONSTATS – ENJEUX

Page 223

Enjeux : cf les remarques **sur la page 15** du **1.1 résumé non technique**

Page 298

Le tableau de hiérarchisation et territorialisation des principaux enjeux environnementaux et cartographies liées pages 294-297 (cartographie des enjeux paysager identique à la cartographie présentée **page 163 de l'évaluation environnementale**) doivent être redéfinis et complété pour le patrimoine paysager :

Niveau d'enjeu majeur :

- Crêtes du PNR VA
- Sites classés
- Monuments historiques

Niveau d'enjeu fort

- espaces de respiration du PNR VA
- sites inscrits
- Sites patrimoniaux remarquables
- abords de monument historiques
- patrimoine UNESCO

Niveau d'enjeu moyen

- le petit patrimoine (L151-19 CU) et ses abords

Niveau d'enjeu notable

- Abords du GR Massif Central
- ZPPA (sous réserve de la réponse du service régional de l'archéologie), à reclasser dans les enjeux forts.

1-3 Justifications des choix

Concernant les différentes parties justifiées (partie 1, partie 2, partie 3), l'UDAP renvoie sur les observations correspondantes de la présente note.

1-4 Evaluation environnementale

Pages 54-156 : l'UDAP renvoie sur les éléments indiqués pour les OAP

Pages 161-162 : l'UDAP renvoie sur les éléments indiqués pour la partie EIE ci-dessus (cartographie des enjeux du territoire page 298)

1-5 études de stationnement

Page 6 : Les projets de parkings et stationnements devront prendre en compte le contexte patrimonial et paysager.

TOME 2 PADD

2- PADD

Le PADD présenté est identique au PADD présenté dans la version arrêt de projet 2023.

Par conséquent, les observations formulées dans l'avis de l'UDAP du 10/10/2023 sont reconduites ci dessous : cf remarques pré-cité dans le document **1.3 Justification des choix**

page 24 : mettre à jour le projet de site classé du plateau de Gergovie, sites arvernes...

TOME 3 OAP

3-1-1 OAP Thématique de la trame verte et bleue

Le document présenté est identique au document présenté dans la version arrêt de projet 2023.

Par conséquent, les observations formulées dans l'avis de l'UDAP du 10/10/2023 sont reconduites ci dessous :

page 40 : Le développement de lierres ou de plantes grimpantes sur les façades anciennes ou les éléments en pierres apparentes ne doivent pas être cités comme exemples dans les planches d'inspiration.

Le développement de certaines espèces végétales dans les centres bourgs ne doit pas se faire en méconnaissance des dégâts que peuvent causer certains végétaux sur le bâti, notamment le bâti ancien (désolidarisation des maçonneries, développement de pathologies dans les murs...).

Les façades des bâtis sont destinées à recevoir des enduits à base de chaux.

3-1-2 OAP Thématique des Lisières

Le document présenté est identique au document présenté dans la version arrêt de projet 2023.

Par conséquent, les observations formulées dans l'avis de l'UDAP du 10/10/2023 sont reconduites ci dessous :

Pour une meilleure intégration dans l'environnement paysager, les clôtures doivent être traitées de façon qualitative, par un muret bas enduit à base de chaux, surmonté éventuellement d'un grillage à maille souple, et doublé d'une haie végétale d'essences locales variées ou simplement par une haie végétale d'essences locales.

3-1-3 OAP Thématique des transitions

Cette OAP thématique ne figurait pas dans le dossier d'arrêt de 2023.

Page 5 : les stratégies de dé-densification dans les centres anciens et faubourgs devront prendre en compte le contexte patrimonial et paysager avant tout projet.

Page 22 : dans les espaces privés, les matériaux employés (toiture, façades) devront s'intégrer dans le contexte patrimonial et paysager.

Page 27 : les toitures en pente douce en centre ancien et dans les faubourgs doivent conserver leur aspect traditionnel, sans aménagement de caisson visible de l'extérieur.

Page 28 : les récupérateurs d'eaux sur des terrains en centre ancien doivent être dissimulés derrière un habillage bois afin de ne pas être perceptible de façon brute, depuis l'espace public ou une perspective paysagère, cela pour une meilleure intégration de ce type d'équipement.

Page 39 : la cartographie doit être mise en relation avec la cartographie des servitudes.
La cartographie doit intégrer les sites patrimoniaux remarquables du territoire et les sites inscrits et classés, dans le sens où ils constituent des éléments forts de patrimoine et des sites urbains et /ou paysager d'intérêt.

Page 48 : en zone Ug, les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans l'environnement bâti et paysager par leur volumétrie, leur composition architecturale, leurs matériaux de façade et de toiture. Elles ne doivent pas constituer des architectures en rupture avec l'environnement bâti et paysager.
Les toitures en pente devront respecter les pourcentages de pente du contexte bâti et être traitées avec des matériaux semblables aux matériaux existants (tuile terre cuite..)

3-2 OAP Sectorielles (55 OAP⁴)

Remarques générales : Il est nécessaire d'intégrer, sur les cartographies programmatiques des OAP concernées, les servitudes existantes (abords de monuments historiques, site patrimonial remarquable, site inscrit, site classé..) afin d'avoir le contexte patrimonial.

Les OAP sectorielles situées en espaces protégés devront faire l'objet d'une consultation de l'UDAP pour étudier la faisabilité des opérations.

Il est observé qu'un grand nombre d'OAP a changé par rapport à la version du PLUI de 2023 :

Authezat : 1 OAP (rue de la Bascule) contre 2 OAP dans l'ancien projet d'arrêt de 2023 (chemin sous le château ; rue de Chamelet).

L'OAP est située en espace protégé.

Ces parcelles ne devraient pas être construites afin de laisser lisible la frange de bourg ancien.

Aydat : 7 OAP (parking du lac ; La Garandie ; La Prada Haute ; Site de la Roche ; Rouillas Bas ; Sauteyras ; La Cassière) contre 4 OAP dans l'ancien projet d'arrêt de 2023 (Cassière Sud ; Sauteyras ; Veyreras ; UTN La Pradat Haute).

L'UDAP renvoie sur son avis de 2023 pour les OAP conservées.

Busséol : 2 OAP (entrée du bourg ; la Croix du Theil) contre 1 OAP dans l'ancien projet d'arrêt de 2023 (Chemin des Combes)

Les OAP sont situées en abords de monuments historiques et situées dans une perspective paysagère importante sur le château.

Chanonat : 1 OAP (Le bourg) contre 1 OAP dans l'ancien projet d'arrêt de 2023 (chemin de la Pradelle Varennes)
L'OAP est située en abords de monument historique.

Les 3 parcelles contre le bâti ancien ne doivent pas être construites afin de laisser lisible la frange de bourg ancien.

Cournols : 1 OAP (Les Lavois) contre 1 OAP dans l'ancien projet d'arrêt de 2023 (centre bourg ouest)

L'OAP est située hors espace protégé

La Roche Blanche : 3 OAP (La Méridienne ; Les Triolères Basses ; Porte de Donnezat) contre 2 OAP dans l'ancien projet d'arrêt de 2023 (Le Pécher ; Porte de Donnezat)

⁴Le projet d'arrêt de 2023 prévoyait 52 OAP

La Roche Noire : 1 OAP (Le Pato) contre 2 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Le Pato ; Rue du Plateau)
L'OAP est située hors espace protégé.

La Sauvetat : : 3 OAP (Les Verges ; rue de la poste ; route de Plauzat) contre 2 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Nord du bourg ; Rue du chemin haut)

Les 3 OAP sont situées en SPR.

- Pour l'OAP rue de la poste et route de Plauzat, les projets devront prendre en compte le règlement du SPR de la Sauvetat (secteurs 2, 3 et 5) : la morphologie urbaine et les cônes de vues identifiés dans le SPR à préserver.

L'OAP n'a pas retranscrit les éléments du SPR et serait à modifier.



Plan des secteurs du SPR de la Sauvetat

- pour l'OAP les Vergnes, l'OAP ne prend pas en compte le règlement du SPR (secteur 4c). Le terrain concerné est protégé dans le SPR donc inconstructible.



Plan des secteurs du SPR de la Sauvetat

Laps : il est noté l'abandon de l'OAP de la Goutelle par rapport au projet d'arrêt de 2023

Le Crest : 3 OAP (La Belette ; La Choprière, Le Terrier) contre 5 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (La Belette ; La Croix Saint Roch ; Le Terrier ; Las Combas ; La Choprière).

Les Martres de Veyre : 2 OAP (Largealle ; La Sagne) contre 3 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Les Loubrettes ; Les Laguettes ; La Sagne).

Les 2 OAP sont situées hors espaces protégés. Toutefois, l'OAP les Sagnes est limitrophe et en vis à vis du site classé de la bataille de Gergovie, des oppida arvernes de Corent, Gergovie et Gondoles et des camps de César. Il conviendrait que les parcelles les plus proches du site classé soit préservées dans leur aspect naturel actuel et non construit.

L'OAP largealle est située à proximité du site classé pré cité.

Manglieu: les 2 OAP (Champciaux ; Bourg) sont identiques aux 2 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Champciaux ; Bourg de Manglieu)

L'OAP le Bourg est située en abords de monument historique

irefleurs : 4 OAP (La Treille ; Chalendrat ; Les Chelles ; Champ de la Reine) contre 3 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Ecole ; Rue de la Roche Noire ; Rue du Pouret).
3 OAP sont situées en espaces protégés

Orcet : 2 OAP (Les Courtiaux ; La voie Romaine) contre 3 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (rue des Vergers ; Voie Romaine ; Les Courtiaux).
- les 2 OAP sont situées en abords de monument historique
- pour l'OAP le long de la voie romaine, afin de préserver la lisibilité du bourg ancien, l'ensemble de la parcelle 146 ne doit pas être construite. La constructibilité de cette parcelle altérerait les perspectives sur le bâti ancien et porterait atteinte à cet environnement paysager de qualité.

Saint Amant Tallende : 3 OAP (Les Meuniers ; La Chapelle ; Le pré des sœurs) contre 4 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (rue des Meuniers ; le Pré des Soeurs ; rue des Fontaines ; Marrand Ouest).
Les 3 OAP sont actuellement situées en espace protégé.

Saint Georges sur Allier : 2 OAP (La Roquette ; Le stade) contre 3 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (rue de la Roquette ; rue sous école Est ; Chemin de Billom).
Les OAP sont situées en abords de monument historique

Saint Maurice Es Allier

1 OAP (le stade) contre aucune OAP dans le projet d'arrêt de 2023.
L'OAP est située hors espace protégé.

Saint Sandoux : 1 OAP (Allée notre Dame des Prés) contre 3 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Croix de Saint Jean ; Chemin du Merlet ; Chemin du Ceyran)
L'OAP est située en abords de monument historique

Saint Saturnin : 1 OAP (Le Clos d'Issac) contre 3 OAP dans le projet de 2023 (Clos d'Issac ; Chadeveau ; UTN La Pradat).
L'OAP Le Clos d'Issac est située dans le SPR

Sallèdes : l'OAP (Vindiolet) est identique à l'OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Vindiolet Est).
L'OAP est située hors espace protégé.

Tallende : 5 OAP (Les côteaux ; les petits vergers ; les écoles ; cheir' activités 2 ; chemin de Morat) contre 3 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (rue des écoles ; cheir' activités 2 ; chemin de Morat).

Veyre Monton : 2 OAP (champ de la foire ; le Chardonnet) contre 2 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Le Chardonnet ; les marchandes).
Les 2 OAP sont situées hors espace protégé.

Vic le Comte : 6 OAP (la Croix Parouty ; les jardins ; les pompiers ; le paradis ; la gare ; la plage de Longues) contre 2 OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Pompiers ; Croix Parouty).
2 OAP sont situées ou en partie situées dans le SPR : OAP les Jardins et OAP les Pompiers.
- Pour l'OAP les Jardins, le projet devra prendre en compte la morphologie et la hauteur du bâti environnant.
- Pour l'OAP les Pompiers, le projet devra respecter le règlement du SPR. Le projet devra prendre en compte la morphologie du bâti environnant.

Yronde et Buron : l'OAP (Comparu) est identique à l'OAP dans le projet d'arrêt de 2023 (Comparu).
L'OAP est située en abords de monument historique.

TOME 4 Règlement

4-1 Règlement graphique

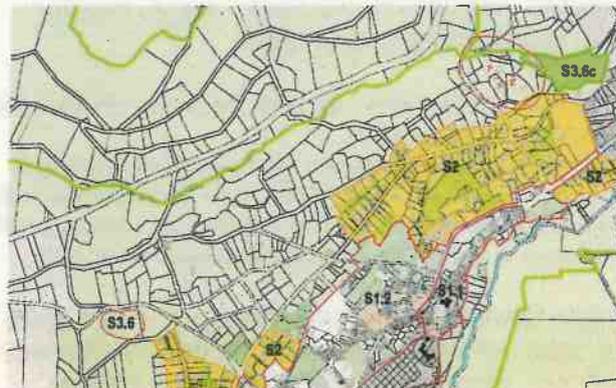
La Roche Blanche.

L'UDAP renvoie sur la note spécifique conjointe (CRMH – SRA – UDAP) émanant de la DRAC Auvergne Rhône Alpes en date du 23/07/2025 concernant le zonage proposé (plateau de Gergovie).

Saint Saturnin



Plan proposé dans le dossier d'arrêt du PLU



Plan de zonage du SPR opposable

Sur les parcelles repérées en rouge ci dessus, le zonage au PLU proposé est en contradiction avec le secteur S3.6 du SPR. Les seules constructions autorisées sont des cabanes de jardin ou les extensions des bâtiments existants.

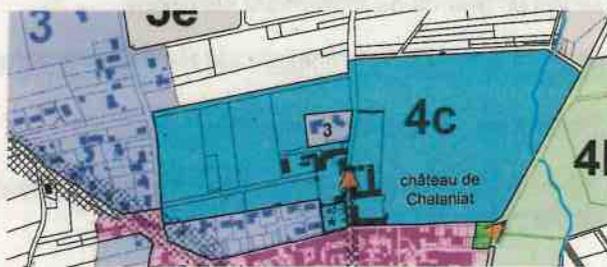
L'emplacement réservé n°1 est situé en secteur S3.6 du SPR et devra prendre en compte le règlement du secteur.

La Sauvetat

Sur le plan de zonage, le zonage proposé en zone Ug sur le secteur du château de Chalanat ne prend pas en compte le règlement du SPR des parcelles situées dans le secteur 4c du SPR. Les terrains concernés sont protégés dans le SPR donc inconstructibles.



Plan proposé dans le dossier d'arrêt du PLU



Plan de zonage du SPR opposable

4-2 Règlement écrit – les zones U

Pages 15-38

Il convient de dissocier au sein des sous secteurs de la zone U, pour les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères, les constructions existantes traditionnelles (le bâti ancien et le bâti ancien protégé au titre du PLU) des règles applicables aux constructions neuves.

2. Toitures

* Pour les constructions nouvelles :

Les toits terrasses sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte aux monuments historiques et à leurs abords, aux perspectives sur le grand paysage, aux silhouettes urbaines ainsi qu'à la morphologie des espaces. Les annexes, vérandas, carports et auvents devront prendre en compte le contexte patrimonial et paysager dans la mise en œuvre de leur volumétrie, matériaux, aspect. Ils seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte aux monuments historiques et à leurs abords, aux perspectives sur le grand paysage et aux silhouettes urbaines. L'aspect, la pente et la volumétrie de la toiture d'une nouvelle construction tiendra compte du contexte urbain et paysager notamment des matériaux traditionnellement employés dans le bâti ancien (tuile terre cuite, ardoise dans les zones de montagne).

La pose de toitures végétalisées est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent pas:

- aux monuments historiques et à leurs abords,
- aux perspectives sur le grand paysage et les silhouettes urbaines
- aux cônes de vues paysager et urbain

Concernant les panneaux solaires, l'UDAP renvoie sur la charte des panneaux solaires dans le département du Puy-de-Dôme à laquelle il a collaboré ainsi qu'au détail en point n°8.

*** Pour les réfections de toiture**

Les pentes et volumes de toitures existantes seront maintenus, notamment en cas de surélévation.

La restauration des toitures sera réalisée avec les matériaux originels, en fonction des unités paysagères identifiées

- Soit en tuile terre cuite de couleur rouge
- Soit en ardoise dans les zones de montagne

- Soit à l'identique de l'existant lorsque les couvertures étaient couvertes de matériaux différents (ardoises sur une maison bourgeoise par exemple..)

Les plaques de type Eternit ou flexoutouilles pourront être autorisées sous réserve d'une couverture en tuile terre cuite rouge de courant et de couvert.

La restauration -rénovation des toitures de bâtiments anciens pourra être réalisée de la façon suivante : tuile terre cuite canal traditionnelle de couleur rouge (de courant et de couvert) ou en tuile terre cuite romane ou plate ou en ardoise.

Les cheminées participant du décor de la toiture et présentant un intérêt patrimonial devront être conservées.

Le bac acier sur les couvertures des constructions anciennes ou le patrimoine bâti identifié au titre du PLU est à proscrire.

Les corniches en pierre et les accessoires traditionnels existants sur la toiture seront conservés et restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions initiales

Les lucarnes traditionnelles seront maintenues ou restaurées avec les matériaux, la forme et les proportions initiales.

Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture, respecter les axes de composition de la façade et être limités aux dimensions de 55 cm x 78cm ou 78cm x 98cm.

L'isolation dite en sarking est proscrite sur du bâti ancien présentant un intérêt patrimonial ou repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Concernant les panneaux solaires, l'UDAP renvoie sur la charte des panneaux solaires dans le département du Puy-de-Dôme à laquelle il a collaboré ainsi qu'au détail en point n°8.

3. Façades

*** Pour les constructions nouvelles**

L'aspect des façades et la définition des rythmes des percements et des encadrements de baies, tiendra compte du contexte urbain et paysager.

Les couleurs d'enduits de façades trop claires ou trop foncés sont à proscrire. Les façades seront constituées d'enduit à base de chaux de teinte et de finition identiques à celles des enduits locaux anciens.

Les bardages métalliques ou plastiques sont proscrits. Les bardages, lorsqu'ils seront autorisés sur des annexes, seront en bois (douglas, Mélèze) à large planche verticale irrégulière.

Projet d'architecture contemporaine

Pour les projets d'architecture contemporaine conçus par des hommes de l'art il pourra être autorisé l'utilisation de bardage brique, bois, d'aspect mat et de teinte sombre, ou l'emploi de béton brut teinté dans la masse, d'aspect mat et de teinte sombre sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des abords des monuments historiques, aux monuments historiques ou à l'environnement bâti et paysager. La bonne intégration du projet à son environnement urbain et au paysage devra être démontrée dans le permis de construire.

*** Pour le bâti ancien**

Les ouvertures existantes et leurs encadrements traditionnels seront conservés et restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions initiales. De nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve du respect de la composition de la façade, forme et ordonnancement des ouvertures existantes.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur le bâti traditionnel et ancien

Les ouvertures existantes et leurs encadrements traditionnels seront conservés et restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions initiales. De nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve du respect de la composition de la façade, forme et ordonnancement des ouvertures existantes.

Le traitement des murs sera apprécié en fonction de la composition et du matériau de la façade, selon qu'il soit destiné à rester apparent ou destiné à être enduit :

- Les façades composées de blocs de pierres équarris destinés à rester apparents seront rejointoyées à base de chaux dans la teinte des pierres au nu de la pierre, sans surépaisseur (enduit en creux, et en relief proscrit). Enduits couvrants proscrits.

- Les façades en pierre destinées à être enduites ou ayant été enduites seront recouvertes d'un enduit à base de chaux de teinte et de finition identiques à celle des enduits locaux anciens. Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres destinées à l'être (chaînage d'angle, encadrement de baies, corniches...). Les enduits ne devront pas détourner grossièrement les pierres de grande taille, mais ils doivent les encadrer de manière régulière et géométrique. Rejointoiements proscrits.

En fonction de la typologie de l'immeuble, la finition sera talochée ou grattée fin.

Les façades de constructions agricoles, en pierres apparentes, pourront être rejointoyées à base de chaux à joints largement beurrés, à fleur de la pierre.

Les enduits et les rejointoiements seront réalisés avec un mortier de chaux naturelle mélangé avec des sables de granulométrie variée.

4. Menuiseries

* Pour les constructions nouvelles.

Les matériaux utilisés pour les menuiseries de projets contemporains seront de couleurs. Couleurs blanc pur, noire, et « ton miel » proscrites.

Les occultations pourront être réalisées par des volets battants ou coulissants mécanisés.

Les volets roulants sur des constructions nouvelles situées dans les périmètres de protection au titre des monuments historiques pourront être dotés de volets roulants dans la mesure où ils ne portent pas atteinte aux monuments historiques ou aux abords des monuments historiques. Pour cela, les volets roulants autorisés seront uniquement positionnés sur les baies de grandes dimensions et sous réserve d'un caisson intégré à la maçonnerie. Les menuiseries devront être de couleur identique aux volets ou deux tons plus clairs.

* Pour le bâti ancien.

Lors de remplacement de fenêtres, ces dernières seront refaites à l'identique de celles existantes (3 carreaux par vantail ouvrant à la française avec petits bois extérieurs au vitrage).

Les fenêtres en bois peint seront privilégiées sur le bâti ancien.

Les volets roulants sont interdits, l'occultation sera obtenue par la conservation-restauration des volets extérieurs. Ces derniers seront en bois peint de teinte similaire ou deux tons plus foncé que les menuiseries.

Les portes existantes seront conservées et/ou refaites à l'identique de celles existantes. Elles seront en bois peint.

Les ferronneries et ouvrages d'art seront à conserver, à restaurer et à peindre de ton gris clair, gris bleu, gris vert, rouge basque. La couleur adéquate sera déterminée par la typologie de l'ouvrage et la couleur d'origine.

5. Les éléments techniques

Équipements techniques sur du bâti ancien

Pour les rénovations de bâtis anciens, les équipements techniques de type unité extérieure de climatisation seront dissimulés derrière un habillage bois ou métal de façon à ne pas être visible depuis le domaine public. Ils ne devront pas être installés sur les façades des constructions anciennes ou celles identifiées au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme et ne devront pas être installés en saillie sur les façades des bâtiments ou masquer d'éléments architecturaux.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture ou être intégrés dans le mur de façade derrière une grille bois ou métal peinte.

Pour les constructions neuves

Les équipements techniques de type unité extérieure de climatisation seront dissimulés derrière un habillage bois ou métal de façon à ne pas être visible depuis le domaine public.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture ou être intégrés dans le mur de façade derrière une grille bois ou métal peinte.

6. Clôtures

Les clôtures devront tenir compte du contexte patrimonial et paysager dans lequel elles s'inscrivent. Elles pourront être autorisées sous réserve de ne pas nuire :

- aux monuments historiques et à leurs abords,
- aux sites dans lesquels elles s'inscrivent,
- aux perspectives sur le grand paysage et les silhouettes urbaines
- aux cônes de vues paysager et urbain

Les clôtures à mailles rigides sont à proscrire dans les unités paysagères. Les clôtures à maille souple doivent être privilégiées avec éventuel doublage par une haie végétale.

8. performance environnementale des constructions

* Energies renouvelables - Sur du bâti ancien

La pose de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture et en façade est interdite sur les bâtiments anciens, repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme et ceux situés dans une servitude AC1. Les éventuels équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables pourront être éventuellement implantés sur les toitures d'annexes récentes ou positionnés au sol, sous réserve de ne pas être situés dans des perspectives avec les monuments historiques ou visibles du domaine public.

* Energies renouvelables - Sur des constructions nouvelles

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables et autres ouvrages techniques, tels que les panneaux photovoltaïques ou les capteurs solaires, pourront être admis, à condition :

- de ne pas interférer avec les perspectives paysagères sur les monuments historiques et d'être implantés de façon à être les moins perceptibles depuis les espaces et voies publiques
- d'être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes,
- d'avoir un aspect mat non réverbérant,
- privilégier les tuiles solaires thermiques ou panneaux photovoltaïques.
- de faire partie intégrante du projet.

4-3 Cahiers communaux

ER

Les ER présentés dans les différents cahiers devront faire l'objet d'une demande d'autorisation dans le cas où les travaux liés seraient situés en espace protégé.

STECAL

Les STECAL présentés dans les différents cahiers communaux ne détaillent pas les projets (emprise du projet, matériaux). Pour les STECAL situés en espaces protégés, une consultation de l'UDAP avant tout projet de modification ou d'aménagement devra être réalisée afin de connaître la faisabilité de ces opérations.

Concernant les STECAL déjà étudiées en CDNPS, l'UDAP renvoie sur les rapports des CDNPS concernées et les avis de l'UDAP le cas échéant.

Petit patrimoine

En plus de la cartographie aérienne, il est regrettable de ne pas disposer, pour chaque élément repéré d'une photographie permettant de visualiser le sujet.

Par ailleurs, il aurait été préférable de disposer de fiche d'identification de ce petit patrimoine locale (description, localisation, historique rapide, état, statut..) en plus de la liste de repérage.

TOME 5 SERVITUDES D UTILITÉ PUBLIQUES

5-1-2 liste des servitudes

la liste des servitudes doit être complétée

Vic le Comte : le SPR a été créé par délibération de l'autorité compétence le 24 mai 2014. 2008 correspond à l'ancienne ZPPAUP.

5-1-3 Plans des servitudes

Le service gestionnaire est l'UDAP : unité départementale de l'architecture et du patrimoine et non plus le STAP.

Vic le Comte

la carte du SPR doit apparaître en totalité de la façon suivante. La carte actuelle ne présente pas le SPR totalement repéré selon la légende appropriée (AC4). Le périmètre d'abords en superposition (rose clair) doit être supprimé.



Saint Saturnin

Sur le plan des servitudes, il manque le repérage de 5 pigeonniers protégés au titre des monuments historiques sur les 6 existants



Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine,

Frédéric SANIAL,

Ingénieur du Patrimoine



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



La délégation départementale
du Puy-de-Dôme

Affaire suivie par :

Patricia PUNGARTNIK et Karine LEFEBVRE MILON
Pôle santé environnement
04 81 10 61 30 ou 61 26
ars-dt63-sante-environnement@ars.sante.fr

DREAL AUVERGNE-RHONE-ALPES -
SERVICE CIDDAE - POLE AE
7 Rue Léo Lagrange
63033 CLERMONT FERRAND CEDEX 1

Réf. : 311447

Clermont-Ferrand, le

12 JUIN 2025

Objet : PLUi Mond'Arverne Communauté_contribution à l'avis de l'autorité environnementale

PJ : listes des captages et réseaux AEP sur le territoire de Mond'Arverne

Par courriel du 12 mai 2025, vous sollicitez la contribution de l'ARS à l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLUi de Mond'Arverne Communauté, version arrêtée le 24 avril 2025.

La version du projet arrêtée le 31 août 2023 a déjà fait l'objet d'une contribution de nos services le 05 octobre 2023 ; certaines de nos observations n'ont pas été prises en compte.

Rappelons que si la santé repose en partie sur des caractéristiques biologiques propres à chacun, elle dépend aussi du comportement individuel, de déterminants sociaux et de déterminants environnementaux. Ainsi, les choix concernant l'urbanisme et l'aménagement du territoire, par les transformations de nos environnements et de nos habitats, constituent des leviers importants de prévention et de promotion de la population.

L'élaboration du PLUi de Mond'Arverne Communauté est donc un moment particulièrement important pour la prise en compte des enjeux sanitaires du secteur, en particulier dans le contexte actuel de réchauffement climatique.

Ce nouveau dossier présenté appelle de ma part les observations suivantes :

A-Enjeu Eau

1- Concernant l'alimentation en eau potable (AEP)

Présence de captages et réseaux AEP du territoire du PLUi MOND'ARVERNE

Les éléments du dossier de **PRESENTATION**, partie **DIAGNOSTIC** (pages 236 à 241) et/ou de la partie 2 des **ANNEXES SANITAIRES** relative à l'alimentation en eau potable (pages 10 et 11), méritent d'être révisés-complétés (commentaires et plans), ce malgré nos remarques notifiées et documents transmis lors de notre précédent avis.

-les Unités de Distribution (UDI) et le PRPDE des réseaux desservant le territoire du PLUi.

Courrier : CS 93383 - 69418 Lyon cedex 03
04 72 34 74 00 - www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr

Conformément au règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous pouvez accéder aux données vous concernant ou demander leur effacement. Vous disposez également d'un droit d'opposition, d'un droit de rectification et d'un droit à la limitation du traitement de vos données. Pour exercer ces droits, vous pouvez contacter le Délégué à la protection des données de l'ARS (ars-ara-dpd@ars.sante.fr).



Accusé de réception en préfecture
063-200089177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de la transmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Cela concerne notamment :

- les captages actifs présents sur le territoire : nom, nombre, nom du maître d'ouvrage (Personne Responsable de la Production ou de la Distribution de l'Eau ou PRPDE)
- les Unités de Distribution (UDI=réseaux) et le PRPDE des réseaux desservant le territoire du PLUi.

Pour cela, il convient de se référer aux éléments indiqués dans ce courrier et aux pièces jointes :

- liste des Unités de Distribution (UDI), par commune concernée, et les captages amont qui les alimentent ;
 - liste des captages d'eau potable actifs (adductions collectives publiques ou privées) situés sur le territoire de ce PLUi et leur situation réglementaire (cf infra concernant la protection des ressources).
- A noter l'absence de captages privés desservant une entreprise agroalimentaire sur ce territoire.*

Plusieurs erreurs ont été constatées concernant la **compétence AEP sur le secteur de PLUi, à corriger.**

C'est pourquoi, je rappelle les éléments suivants :

Aucune commune du territoire Mond'Arverne n'a compétence AEP. Elle revient à la communauté de commune Mond'Arverne sur le territoire d'Olloix.

Le SIVOM d'ISSOIRE a changé de statut et se nomme le SME de la Région d'ISSOIRE et des communes de la banlieue sud. Ce syndicat a pris compétence depuis plusieurs années :

- sur le territoire dont la maîtrise d'ouvrage appartenait auparavant au SIVOM de l'ALBARET (syndicat qui n'a plus d'existence) ;
- sur la totalité du territoire de la commune de St Amant Tallende.

La commune de Laps adhère au SIAEP du Bas Livradois.

Aussi, le dossier ne fait pas cas de deux Associations Syndicales Autorisées (ASA) présentes sur le territoire de la commune d'Aydat : l'ASA de LA GARANDIE et l'ASA de ROUILLAS BAS ; leur réseau respectif est desservi par des captages appartenant au SME de la REGION D'ISSOIRE, ressources qui bénéficient d'un arrêté de D.U.P.

L'ANNEXE SANITAIRE doit être complétée par un plan des réseaux AEP desservant le territoire du PLUi (canalisations principales - ouvrages de captage et réservoirs). Aussi, le dossier mériterait d'être complété par une présentation des interconnexions existantes et projetées (en secours - occasionnelle ou permanente) entre les Unités de Distribution desservant le territoire concerné par ce projet, mais aussi avec les réseaux extérieurs au territoire de ce PLUi.

Nota : une liste des sources abandonnées pour la desserte d'un réseau collectif est mise en pièce jointe. Leur usage actuel n'est pas connu de nos services.

Assurer l'approvisionnement sécurisé en eau potable

Les eaux destinées à la consommation humaine ne doivent pas constituer un danger pour la santé des consommateurs et doivent notamment respecter des exigences de qualité.

L'Agence régionale de santé (ARS) établit chaque année un bilan de la qualité sanitaire de l'eau distribuée par réseau de distribution. Ces bilans sont consultables sur le portail : La qualité de l'eau dans votre commune (https://carto.atlasante.fr/1/ars_metropole_udi_infofactures.map).

La sécurisation de l'alimentation en eau potable et la gestion de la ressource peut nécessiter l'élaboration de schémas directeurs d'alimentation en eau potable à l'échelle intercommunale, départementale, et parfois régionale voire en élaborant des interconnexions physiques de plusieurs réseaux d'adduction ou de distribution.

A ce titre, il conviendra de tenir compte de la thématique de l'eau potable du SCot GRAND CLERMONT (en cours d'élaboration) dans les orientations.

A noter que le Schéma Directeur du SME de la Région d'ISSOIRE est en cours de révision.

La communauté de communes MOND'ARVERNE (PRPDE) est encouragée à réaliser un diagnostic du système d'alimentation en eau potable sur le territoire de la commune d'OLLOIX afin d'identifier les points faibles éventuels et d'en améliorer les performances.

Il est rappelé que le développement de l'urbanisation ne peut être envisagé que dans les zones disposant de réseaux d'alimentation en eau potable de bonne qualité et de capacité suffisante. L'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins en eau doit être vérifiée, à plus forte raison dans un contexte de réchauffement climatique et de diminution d'accessibilité à la ressource en eau.

Pour rappel ; les arrêtés de DUP des périmètres de protection des captages et l'emprise parcellaire de ces périmètres sont disponibles auprès des collectivités concernées et des gestionnaires d'eau potable. Ils sont également accessibles par le biais d'une carte interactive sur la plateforme nationale : <https://carteaux.atlasante.fr>. Les collectivités doivent être vigilantes vis-à-vis de la protection des captages, en particulier en interdisant ou limitant les activités à risques et les constructions dans les périmètres de protection des captages.

Concernant la qualité et la préservation des ressources en eau relatives à ce PLUi

Les mentions faites sur la qualité de l'eau, en page 241 du DIAGNOSTIC et page 11 de l'ANNEXE SANITAIRE (partie 2), se résument à un % global de conformité bactériologique et physicochimique sur la « *qualité des captages, des stations de production et des unités de production* ». Aucun détail n'apparaît par réseau (UDI). **Le dossier mérite d'être complété sur l'aspect qualitatif de l'eau distribuée sur chaque unité de distribution (UDI) en précisant la période prise en compte.**

Tous les captages présents sur le territoire du PLUi ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) comme souligné en page 33 de l'Evaluation environnementale. Ils sont bien notifiés dans la liste des SUP (Servitudes d'Utilité Publique).

Ces arrêtés de D.U.P., qui définissent l'emprise des périmètres de protection et les prescriptions qui s'y rapportent, doivent être appliqués et respectés, avec mise en place effective des prescriptions et travaux à réaliser.

Contrairement au dossier présenté en 2023, le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ne reprend pas l'intégralité des périmètres de protection définis par l'arrêté de D.U.P. du 3 novembre 2015 pour les deux captages, FORAGE et GALERIE de ROUILLAS BAS, situés sur la commune d'Aydat et appartenant au SME de la Région d'ISSOIRE. En effet, l'emprise des périmètres de protection rapprochée 2 (PPR2) et des périmètres satellites n'y est pas reportée. Je signale que les périmètres de protection rapprochées pour les deux captages précités sont en partie urbanisés.

Le plan des SUP doit être corrigé en conséquence. Aussi, au document des Servitudes d'Utilité Publique, doivent être insérés les arrêtés de D.U.P. concernés et leurs annexes (état et plan parcellaire d'emprise des périmètres de protection ...).

Le règlement imposé par ce PLUi doit être compatible avec les prescriptions mentionnées dans ces arrêtés de D.U.P.

Au paragraphe « Secteurs de protection des puits de captage » de la page 18, des dispositions générales du REGLEMENT sont indiquées avec les mentions suivantes :

« Au sein des secteurs de protection de captage et des champs captant délimités au Plan des contraintes et nuisances (Tome 6 - pièces 6-4) s'imposent les arrêtés préfectoraux annexés au PLUi. Ils définissent des périmètres de protection dans lesquels des limitations des usages du sol sont définies au sein des arrêtés ». Or, les arrêtés de D.U.P. concernant les captages AEP ne sont pas annexés au Tome 6 pièces 6-4, ni au document SUP comme déjà signalé.

Nous proposons qu'au 'Règlement écrit' soit rajouté, en préambule, qu'en cas de contradiction entre les dispositions du règlement du PLUi et les servitudes d'un périmètre de protection, ce sont les servitudes ou dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

Concernant les besoins quantitatifs en eau

A noter que les capacités résiduelles indiquées en page 237 du DIAGNOSTIC ne concernent que les captages situés sur le territoire du Mond'Arverne et non la totalité des ressources qui desservent son territoire.

L'Evaluation Environnement précise, en page 180, les points suivants :

« En termes **quantitatif**, l'accueil d'une population supplémentaire et de nouvelles activités engendrera nécessairement de nouveaux besoins en eau potable. On peut ainsi estimer un besoin supplémentaire en eau potable de 264 600 m³/an, soit +6 % par rapport au maximum prélevé entre 2020 et 2022.

Avec des volumes annuels autorisés de 11 Mm³/an, les captages d'eau potable présents dans le territoire semblent en capacité d'absorber ces prélèvements supplémentaires (capacité résiduelle globale de 6,6 Mm³ par rapport au maximum prélevé entre 2020 et 2022).

À noter que cette analyse ne tient pas compte ni d'une éventuelle baisse de productivité des nappes exploitées pour l'alimentation en eau potable en lien avec le changement climatique, ni d'une éventuelle évolution de la consommation moyenne d'eau potable par habitant. Néanmoins, au regard des capacités résiduelles, la ressource devrait être suffisante y compris pour les communes situées en dehors du territoire. »

Par ailleurs, il est notifié, en page 11 de l'Annexe sanitaire que « le bilan d'adéquation ressource / besoin a mis en évidence une ressource excédentaire sur le territoire de Mond'Arverne ». Toutefois, il est précisé que « les données sont incomplètes ou manquantes sur le territoire de Mond'Arverne et ne permettent pas d'évaluer avec plus de précisions ces informations. »

Cette analyse bilan/ressource, qui est donc incomplète, est faite, par ailleurs, sans tenir compte des caractéristiques spécifiques de chacune des nombreuses ressources et réseaux desservant le territoire du PLUi mais aussi les territoires voisins. Une étude exhaustive (bilan ressource/besoin par réseau...) permettrait de lever un doute sur l'affirmation mentionnée d'« une ressource excédentaire » et sa capacité à répondre notamment aux besoins générés par le développement envisagé dans le cadre de ce PLUi. En tout état de cause, **il convient de démontrer l'équilibre entre ressources disponibles et besoin à satisfaire à l'échéance du document d'urbanisme**. Le schéma Départemental élaboré par le Conseil Départemental est à ce titre riche d'enseignements et d'éléments de diagnostic prospectif. Il préconise un certain nombre de travaux visant à sécuriser l'alimentation en eau potable et peut être utile pour ce PLUi.

Une concertation avec l'ensemble des PRPDE est nécessaire afin d'appréhender la capacité des ressources en eau à satisfaire les besoins à assurer sur le territoire de ce PLUi mais aussi sur les territoires voisins desservis par les mêmes ressources en eau.

Déclarer les puits et forages à usage domestique et prévenir les risques de retours d'eau

La Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006 a introduit l'obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques, existants ou futurs, et a conféré aux services de distribution d'eau potable la possibilité de contrôler les ouvrages.¹

Ce renforcement réglementaire répond à une préoccupation environnementale et à un enjeu de santé publique (risque microbiologique ou risque chimique). La déclaration vise à améliorer l'information des utilisateurs, à faire comprendre l'importance de l'impact des ouvrages privés sur la qualité et la quantité des eaux des nappes phréatiques et à leur communiquer les consignes à respecter.

L'usage d'une eau d'un ouvrage privé peut, par ailleurs, contaminer le réseau public, par exemple en connectant ces deux types de réseaux après une erreur de branchement. Toutes les dispositions nécessaires doivent être prises pour éviter tout phénomène de retour d'eau.²

Afin de prévenir les risques de retour d'eau, le document d'urbanisme doit expliciter les dispositions réglementaires ou renvoyer à l'article R1321-57 du Code de la Santé Publique et à l'arrêté du 10 septembre 2021 relatif à la protection des réseaux d'adduction et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine contre les pollutions par retours d'eau.

La présence de puits et forages à usage domestique peut conduire à édicter des règles d'aménagement de l'urbanisme aux alentours de ces ouvrages.

2- Concernant les piscines à usage collectif

Je tiens à rappeler que toute piscine (bassin – bain bouillonnant...) à usage collectif, publique ou privée (gîte, hôtel, camping...), doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'ARS et être alimentée par un réseau AEP public ou par une source privée autorisée par arrêté préfectoral, conformément aux articles L. 1332-1, D. 1332-4 et D. 1332-10 du code de la santé publique. **Le Règlement mérite d'être complété-révisé pour introduire cette notion réglementaire.**

3- Préserver ou améliorer la qualité des eaux de loisirs

Une seule baignade est déclarée sur le territoire et fait donc l'objet d'un suivi de la qualité de l'eau : le lac d'Aydat. Le site fait l'objet d'un classement européen sur les paramètres bactériologiques. Ces informations (qualité et classement par site - contrôle sanitaire - recommandations...) sont disponibles sur le site internet national :

<https://baignades.sante.gouv.fr/baignades/editorial/fr/accueil.html>.

Les baignades subissent parfois des proliférations de cyanobactéries en lien avec l'eutrophisation (présence d'azote et de phosphore en quantité trop importante) du fait d'activités anthropiques (rejets d'assainissement ou de l'agriculture) pouvant rendre la qualité de l'eau impropre à la baignade.

Le lac d'Aydat représente un intérêt touristique et une zone de baignades, de rafraîchissement pour les populations du secteur. **Sa préservation doit être prise en compte dans le PLUi.**

Il convient notamment de s'appuyer sur le « profil de baignade » dont dispose ce site. Ce document comporte notamment un recensement et une évaluation des sources possibles de pollution de l'eau de

¹ Ces déclarations sont encadrées par l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif aux éléments à fournir pour la déclaration en mairie d'un puits ou forage et au contrôle des installations privatives de puits et forages.

² Article R1321-57 du Code de la Santé Publique

baignade susceptibles d'affecter la santé des baigneurs, et précise les actions visant à prévenir l'exposition des baigneurs aux risques de pollution. L'intégralité de ce « Profil Baignade » est disponible auprès du gestionnaire de ce site.

A noter qu'un périmètre de protection « satellite » a été défini au droit du Lac d'Aydat dans l'arrêté de D.U.P. pris le 03 novembre 2015 pour la ressource de ROUILLAS BAS, au bénéfice du SME de la Région d'ISSOIRE.

Nous avons pris note des enjeux concernant la ressource en eau (cf page 12 du Résumé non technique), notamment, je cite :

- La poursuite de la protection des captages par DUP ;
- La restauration d'une bonne qualité écologique des cours d'eau ;
- L'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement et des eaux pluviales pour garantir une meilleure gestion des eaux usées et pluviales et éviter tout dysfonctionnement (inondation, débordement de réseaux).

Ces mesures doivent permettre de limiter les risques de pollution des ressources AEP mais aussi du lac d'Aydat destiné à la baignade.

Aussi, j'ai pu noter des indicateurs de suivi notifiés pages 24 et 25 du résumé non technique, notamment la valeur de référence du « bon état chimique » des masses d'eau souterraines et de « bonne qualité bactériologique et physicochimique » des eaux distribuées.

B- Autres enjeux sanitaires

Les principaux enjeux sanitaires que sont la qualité de l'air, les nuisances sonores, la qualité de sols, les mobilités et transport, les changements climatiques ont été abordés dans le diagnostic et état initial de l'environnement du territoire et ils ont été hiérarchisés et territorialisés pour beaucoup d'entre eux.

Il est fait état d'un territoire préservé et disposant d'atouts pour favoriser la bonne santé de ses habitants notamment au regard de l'accès aux espaces de nature et à la dynamique locale de production d'une alimentation saine.

Les vulnérabilités relevées sont :

- les effets d'îlots de chaleur dans les secteurs urbanisés notamment la plaine de la Limagne,
- le ruissellement des eaux pluviales sur les secteurs de coteaux urbanisés et les inondations dans le Val d'Allier et les vallées de la Veyre et de l'Auzon,
- la perte de la biodiversité avec les ruptures de continuité écologiques liées aux infrastructures de transport et à l'agriculture intensive dans la plaine de la Limagne,
- l'inadaptation des logements aux changements climatiques,
- les nuisances liées aux bruits aux abords des infrastructures de transports (A75 notamment),
- la faible proportion de mobilités douces au regard de l'organisation territoriale et du recours quasi systématique aux véhicules individuels motorisés.

En effet, concernant les nuisances liées au bruit des infrastructures de transport, plusieurs voies de circulation sont recensées comme sources de nuisances sonores sur le territoire, de la catégorie 1 à 4. De nombreux secteurs potentiellement urbanisables pourraient être affectés par les nuisances sonores issus du trafic routier sur ces voies. L'enjeu a été classé avec un niveau fort.

Concernant la qualité des sols, le territoire présente 72 sites CASIAS (anciens sites industriels et activités de service) (aucun SIS, ni site pollué (ou potentiellement pollué)). Quelques secteurs potentiellement urbanisables et permettant l'accueil de logements (zones Um, Ug et Uc) se situent à proximité de sites CASIAS dans le territoire.

Le risque naturel radon a bien été identifié, 13 communes du territoire sont situées en zone 3 (risque le plus élevé). Il concerne potentiellement près de 111 ha de potentiel urbanisable au sein des communes concernées.

Dans un chapitre « D'autres sources de nuisances potentielles », les antennes-relais des réseaux de télécommunication qui peuvent être sources d'exposition aux champs électromagnétiques des populations, notamment sur les personnes les plus sensibles ont été cartographiées ainsi que les établissements scolaires et de santé. La prise en compte de ce risque a été identifiée dans les enjeux. La présence des lignes à très haute tension sur le territoire aurait utilement pu être ajoutée. Repris dans l'Instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, l'avis d'expert de l'Afsset rendu le 29 mars 2010 estime qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles [femmes enceintes et enfants] exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions aux champs électromagnétiques extrêmement basses fréquences (EBF). Aussi, il est recommandé la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'ERP accueillant des personnes sensibles (hôpital, maternité, établissement accueillant des enfants, ...) d'au moins 100 m de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions, et de ne pas implanter de nouveaux établissements sensibles dans des zones exposées à un champ magnétique supérieur à 1 µT.

Il serait également nécessaire d'ajouter le risque lié à la présence du moustique tigre (*Aedes albopictus*) dans ce chapitre. Celui-ci est vecteur de maladies (dengue, chikungunya, zika) mais aussi de nuisances très importantes pour les habitants. Il est déjà implanté sur plusieurs communes du territoire et son expansion est rapide.

Le PADD vise à maîtriser l'urbanisation dans les zones susceptibles de subir des nuisances ou des risques pour la santé : nuisances sonores, pollutions des sols et de l'air, pollutions liées aux ondes électromagnétiques. Il envisage également la lutte contre les îlots de chaleur.

Les 4 axes d'interventions transversaux du PADD veulent s'inscrire en faveur d'un développement ambitieux mais équilibré, d'un aménagement innovant, durable et de qualité, au service du cadre de vie de ses habitants et de son attractivité. Ceux-ci sont eux-mêmes déclinés au travers d'objectifs relatifs à l'habitat, au cadre de vie, à la gestion durable des ressources, à la limitation de l'exposition aux nuisances et aux risques.

Chacun de ces objectifs ne trouve pas forcément de traduction réglementaire directe, mais la collectivité a choisi d'en décliner la plupart autour d'une OAP des transitions avec un volet « urbanisme favorable à la santé » multi-thématique dont l'objectif est de créer des espaces urbains favorisant la santé et le bien-être des habitants.

Concernant le règlement :

Plusieurs zones urbaines (U) pourront accueillir une mixité de destinations et sous-destinations (habitat, commerce, activité, équipements publics...). Les dispositions pour autoriser sous réserve de ne pas créer ou aggraver une nuisance avérée sur la tranquillité, la sécurité ou la salubrité du voisinage (nuisances sonores, olfactives, visuelles, vibratoires...) sont prévues selon les destinations et sous-destinations selon les zones U.

Dans les zones d'habitat, certaines destinations telles que les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, restauration... peuvent être également source de nuisances en particulier sonores pour les riverains. Le bruit est aujourd'hui considéré comme une nuisance majeure. Étendre les autorisations sous conditions à certaines destinations et sous-destinations sembleraient pertinentes.

Le règlement du PLUi prévoit, pour les nouvelles constructions et les réhabilitations, l'adaptation du secteur aux enjeux climatiques (constructions bioclimatiques, rénovation énergétique, récupération et stockage des eaux de pluies ou infiltration de ces dernières, etc.)

L'implantation des pompes à chaleur, groupes de climatisations sont sources potentielles de nuisances sonores. Des dispositions mériteraient d'être apportées concernant leur implantation vis-à-vis des tiers, le nombre de litiges entre voisins ne cesse d'augmenter.

Comment réduire le bruit d'une pompe à chaleur :

- Installer le bloc extérieur dans un espace ouvert (et si possible dans un angle de 90° vis-à-vis du voisinage immédiat)
- Vérifier de façon régulière les pièces et fixations pour éviter les vibrations
- Faire entretenir régulièrement son installation par un professionnel
- Utiliser des isolations phoniques adéquates, recommandées par l'installateur
- Mettre en place un cache climatisation adapté capable de réduire les nuisances sonores.

Concernant la présence du moustique tigre, une attention particulière est à porter aux toitures terrasses ou à très faible pente où l'eau peut facilement stagner et constituer des gîtes larvaires pour ce moustique ainsi que pour la gestion en aérien des eaux de pluies (noues, bassins...) ou les stockages d'eau de pluie. Aussi, il peut être pertinent de faire apparaître dans le règlement que toutes les mesures doivent être prises pour limiter les gîtes larvaires et d'imposer certaines règles. Il est possible de s'appuyer sur le guide « habitat collectif » disponible sur le site « Agir Moustique » : [Guide Moustique tigre habitats collectifs VF pages.pdf \(agirmoustique.fr\)](http://agirmoustique.fr)

Concernant les dispositions particulières du règlement écrit de PLUi :

- Le risque radon est présent il est fait référence aux mesures de prévention du Plan national d'action radon (PNAR) pour les communes situées en zone 3.

Dans le Tome 6 Annexes informatives, un document « construire en terrain argileux réglementation et bonnes pratiques » est présent.

Afin d'informer la population sur un risque encore méconnu responsable d'environ 3000 morts par cancer du poumon par an en France et deuxième cause de ce type de cancer après le tabac, un document du même type pourrait utilement être annexé concernant le radon tel que le Guide de recommandations pour la protection des bâtiments neufs et existants vis-à-vis du radon (ASN/CSTB).

➔ *L'Exhaustivité du dépistage radon dans les ERP et lieux de travail des communes en zone 3, imposé par la réglementation, sera recherché.*

- Concernant la qualité des sols, le diagnostic a permis de recenser 72 sites CASIAS. Il pourrait utilement être rappelé que la compatibilité des usages futurs devra être vérifiée avant la construction d'un projet à proximité des sites potentiellement pollués d'autant plus si celui-ci porte sur un établissement dit sensible ou la construction de logements, potagers, jardins...

Les OAP :

La totalité des OAP n'a pas été étudiée d'un point de vue sanitaire.

De nombreux documents tels que les annexes du règlement ou l'OAP TVB, les essences locales à privilégier sont présentées. D'année en année, la part de la population touchée par les allergies aux pollens augmente de façon exponentielle. Cette maladie qui ne touchait que 7% de la population en 1970, touchera la moitié de la population à partir de 2050. Il serait souhaitable d'inciter à choisir des essences les moins allergisantes voire à en proposer une liste. A noter qu'une liste reprend une partie

des espèces invasives à éviter absolument particulier l'ambroisie et la berce du Caucase (espèces à enjeux pour la santé humaine), car le risque de dissémination est fort et représente une réelle menace pour la biodiversité voire la santé humaine dans l'annexe.

Des dispositions en faveur de la constitution de haies et de lisières en fond de parcelle, espaces de transition entre l'urbain et les zones agricoles sont prescrites, en particulier dans l'OPA lisières. Des études ont montré les dangers pour la santé des riverains lors de l'épandage de produits phytosanitaires sur les cultures, les vignes ou les arbres fruitiers. Il conviendrait de repérer les zones concernées les plus exposées et proposer un type de haie adapté (haie anti-dérive).

L'indice de fréquence de traitements phytosanitaires (ITF) peut être utilisé pour les définir : (<https://agriculture.gouv.fr/indicateur-de-frequence-de-traitements-phytosanitaires-ift>, <https://solagro.org/nos-domaines-d-intervention/agroecologie/carte-pesticides-adonis>).

L'OAP thématique des transitions comprend un volet « urbanisme favorable à la santé (UFS) » qui s'imposera à tous les projets d'aménagement sur le territoire.

Dans le chapitre « de quoi parle-t-on », la définition précise que ... l'aménagement du cadre de vie doit ainsi intégrer les mesures visant à réduire les effets néfastes sur l'environnement... il conviendrait d'ajouter « et la santé » et de préciser les objectifs de l'UFS qui sont de maximiser l'exposition des populations à des facteurs de protection et de promotion de la santé, mais également de minimiser l'exposition des populations à des facteurs de risques tels que les nuisances sonores, les périodes de chaleur intenses, l'isolement social...

Plusieurs enjeux ont été déclinés :

Concernant l'enjeu des nuisances sonores, l'OAP demande que les aménagements prennent en compte la diffusion du bruit et prévoient, lorsque c'est possible, la mise en place d'espaces végétalisés permettant d'atténuer les nuisances et mettent en oeuvre, si nécessaire, des matériaux phoniques capables d'absorber les ondes sonores et d'éviter leur réverbération.

Elle prescrit également une compacité du bâti, une protection contre le rayonnement solaire, une ventilation naturelle du bâti, etc. À l'échelle des villes et villages, elle requiert l'aménagement d'espaces collectifs de rafraîchissement, de revêtements perméables, le recours à des revêtements à albédo faibles, ou encore la mise en place de dispositifs de protection solaire au-dessus des surfaces pouvant stocker la chaleur (trames arborées ou auvents, par exemple).

Concernant la lutte contre les îlots de chaleur, elle s'appuie sur deux groupes de mesures complémentaires :

- la place du végétal et de l'eau en ville : augmentation de la présence du végétal dans les espaces publics et privés, choix des espèces adaptées, développement des clôtures végétales multispécifiques, etc. ;
Certains PLUi fixent des objectifs de végétalisation à atteindre à l'échelle du quartier
- le choix des matériaux dans les aménagements : présence d'îlots de fraîcheur, matériaux à albédo faible et enrobés clairs, réduction des surfaces artificialisées, etc.

Par ailleurs, l'OAP décrit la démarche d'évaluation des impacts sur la santé (EIS) pour les futures opérations d'aménagement. Il conviendra d'inciter à la mettre en oeuvre.

Chaque OAP sectorielle précise les caractéristiques du site, les objectifs, les principes d'aménagements et les éléments de programmation et de phasage, avec un plan d'aménagement avec les dessertes, les cheminements piétons, l'implantation possible des constructions, des espaces de stationnement ou d'espace public...

On peut cependant s'interroger sur l'articulation entre les principes d'aménagement de chaque OAP et l'OAP des transitions volet UFS, le risque étant que l'aménageur focalise sur les principes d'aménagement de chaque OPA au détriment de la démarche UFS de l'OAP des transitions.

De plus, il est dommage d'intégrer un plan d'aménagement à chaque OAP qui devrait être réfléchi selon cette même OAP multi-thématique : organisation urbaine, implantation aménagement des constructions en fonctions des risques et des nuisances, des espaces végétalisés, ... présents.

Pour cela, il serait judicieux de réaliser une cartographie de l'ensemble des contraintes, des risques et des nuisances à l'échelle de chaque OAP sectorielle afin de faciliter leur prise en compte dans les choix d'aménagement pour les aménageurs afin de minimiser leurs impacts sur la santé des populations et maximiser les facteurs de protection tels que les espaces verts disponibles, les mobilités douces et actives, les îlots de fraîcheurs...

Pour exemple, concernant le bruit, l'OAP de transitions volet UFS intègre le cas de la nuisance sonore des infrastructures de transport. Pourquoi alors l'OAP Vic le Comte Gare prescrit la prise en compte de l'exposition au bruit du trafic routier et ferroviaire dans la conception et l'implantation du bâti alors que l'OAP La treille avec l'installation d'une micro-crèche et la présence de la RD1 ne le prescrit pas ? D'ailleurs, l'évaluation environnementale du document recommande d'éviter d'implanter ce type d'établissement au regard des nuisances sonores et de la dégradation de la qualité de l'air.

A noter que l'OPA Vic le Comte gare est la seule qui la prescrit alors que d'autres sont potentiellement concernées.

D'autres installations existantes sont sources de nuisances sonores et mériteraient d'être prises en compte. Pour aller plus loin, une étude acoustique peut utilement être imposée pour les situations les plus impactantes.

En conclusion, il convient de saluer le tournant pris par la collectivité pour s'engager vers un document de planification qui prend en compte les différents impacts des choix d'aménagement sur la santé, le bien-être et la qualité de vie des populations grâce notamment à une OAP multi-thématique « urbanisme favorable à la santé ».

Il conviendra de veiller à sa traduction dans les projets d'aménagements qui seront déposés. Le développement de cette action UFS au niveau du Contrat Local de Santé Mond'Arverne en construction pourra également permettre de fédérer et légitimer la diffusion de la santé dans toutes les politiques publiques et notamment urbaines.

Les erreurs relevées dans le chapitre « eau » devront être corrigées et les observations formulées dans le chapitre « autres enjeux sanitaires » visent à permettre encore d'améliorer le document.

Pour la directrice générale et par délégation,
Pour le directeur départemental du Puy-de-Dôme,
Le responsable du pôle santé environnement



Gilles BIDET

Copie :

- DDT

- CC Mond'Arverne

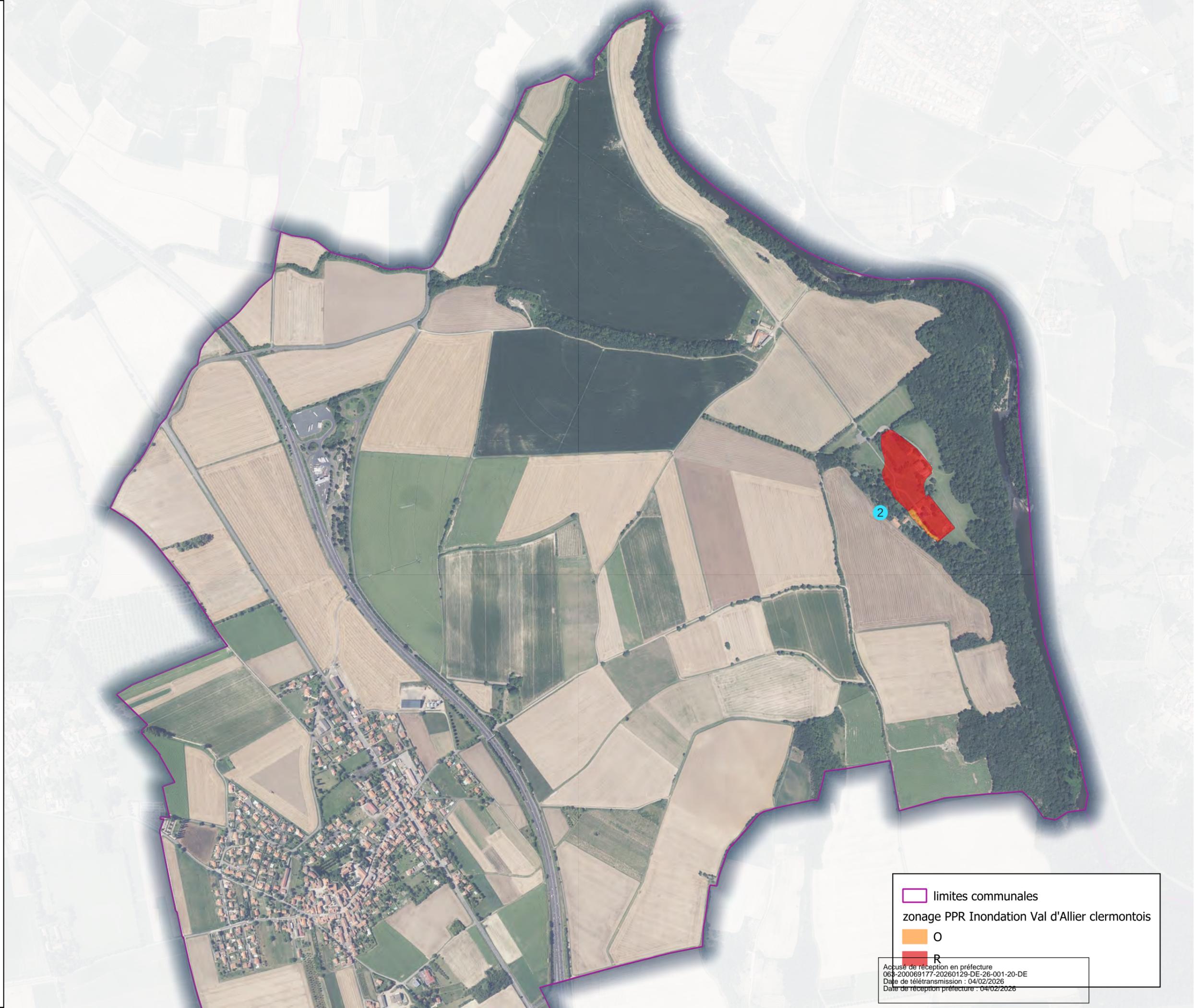
Commune de
AUTHEZAT

Risque
Inondation

0 200 400 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025



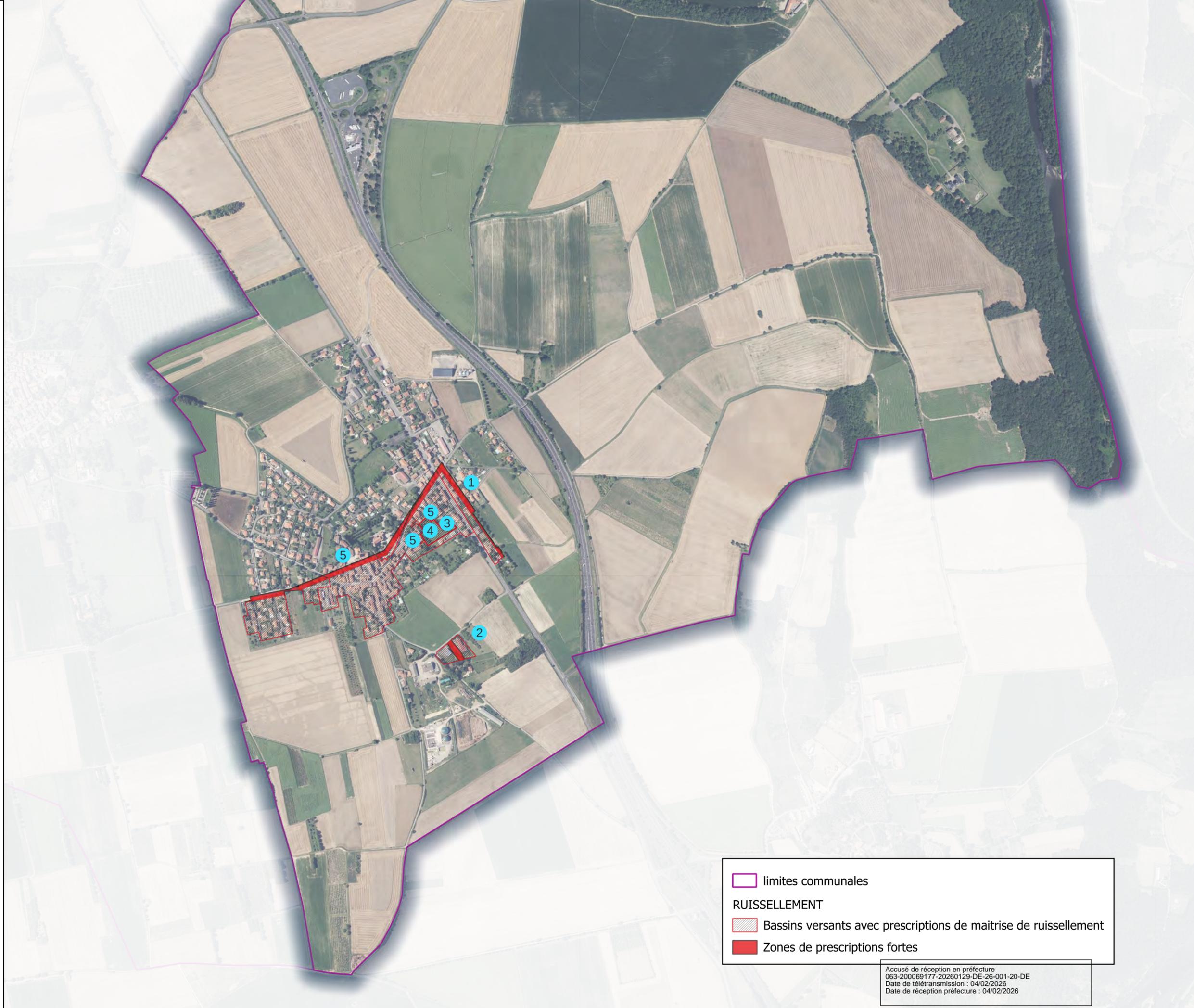
limites communales
zonage PPR Inondation Val d'Allier clermontois

O
R

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
AUTHEZAT**

**Risque
Ruissellement**



— limites communales

RUISSELLEMENT

▨ Bassins versants avec prescriptions de maitrise de ruissellement

■ Zones de prescriptions fortes

Commune de
AYDAT

Risque
Inondation

0 200 400 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

- limites communales
- zonage PPR inondation bassin de la Veyre
- O2: Zone orange en alea moyen
- R1: Zone rouge en alea faible
- R2: Zone rouge en alea moyen
- R3: Zone rouge en alea fort

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
AYDAT**

**Risque
Mouvements de terrain**



 limites communales
Schéma directeur de l'agglomération clermontoise
 **PRESSION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE**

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
BUSSÉOL**

**Risque
Mouvements de terrain**

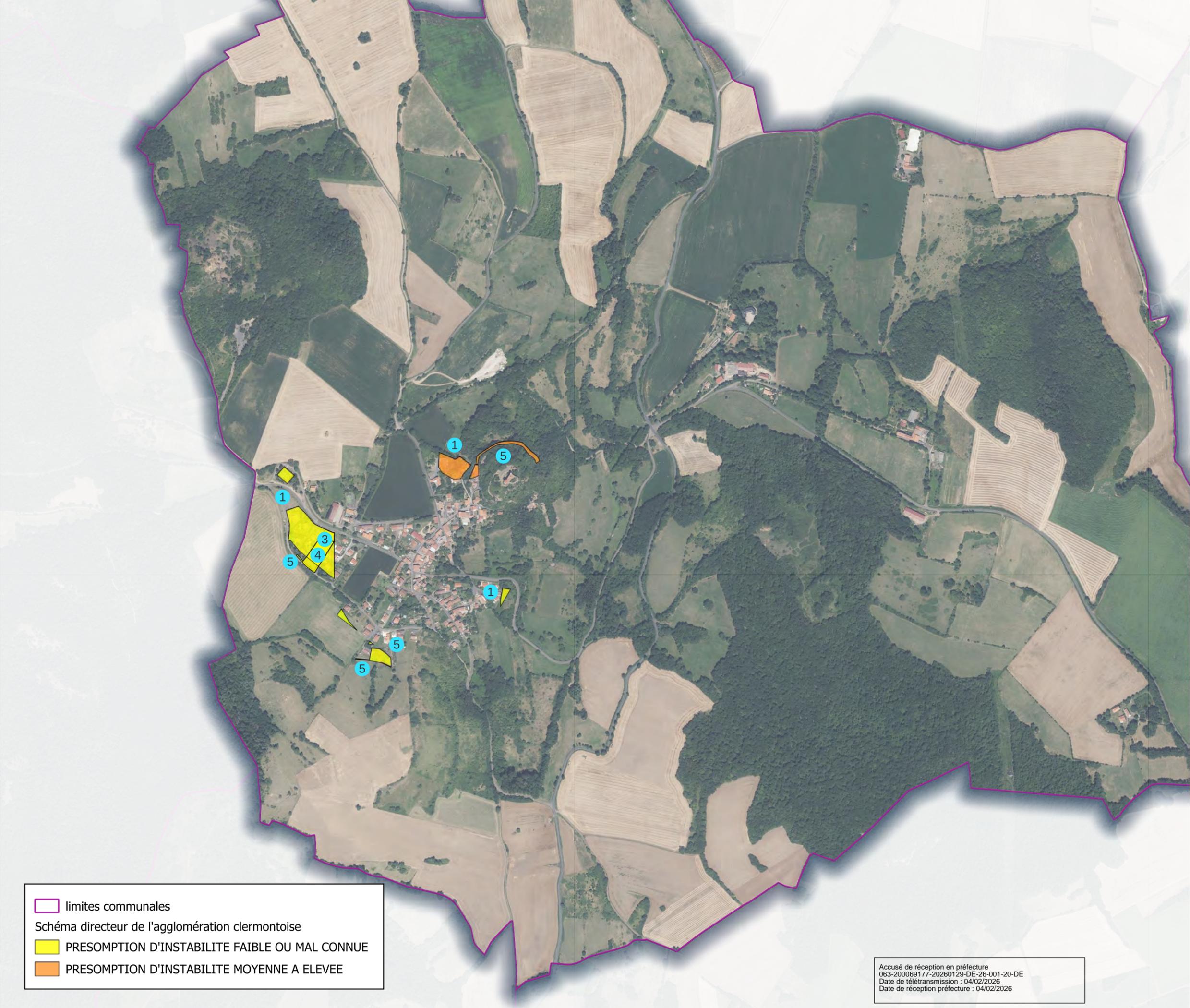


© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

limites communales

Schéma directeur de l'agglomération clermontoise

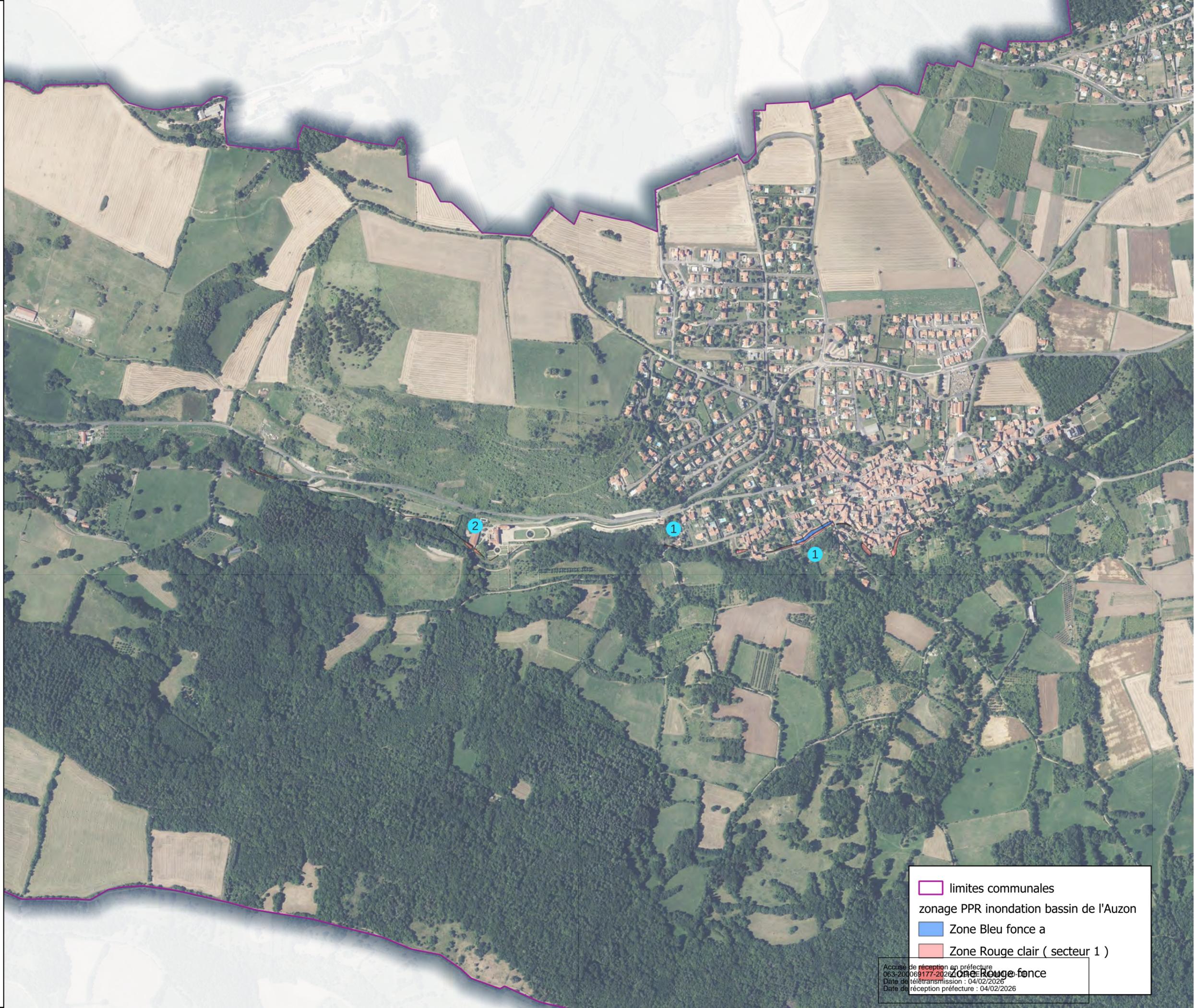
-  PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE
-  PRESOMPTION D'INSTABILITE MOYENNE A ELEVEE



Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Commune de
CHANONAT

Risque
Inondation



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

- limites communales
- zonage PPR inondation bassin de l'Auzon
- Zone Bleu force a
- Zone Rouge clair (secteur 1)

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260304_0001-PPR-2026-03-04
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
CHANONAT**

**Risque
Mouvements de terrain**



limites communales

Connaissances mouvements de terrain :

■ mouvements de terrain recensés

zermos chanonat

■ O2 : zone affectée par des mouvements connus d'amplitude modérée ou bien présentant des facteurs certains d'instabilité

■ O1 : zone affectée de façon diffuse par des manifestations dispersées mal circonscrites, ou bien présentant des facteurs discontinus d'instabilité

schéma directeur de l'agglomération clermontoise

■ PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
CORENT**

**Risque
Inondation**

0 150 300 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

 limites communales
zonage PPR Inondation Val d'Allier clermontois
 R

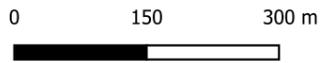
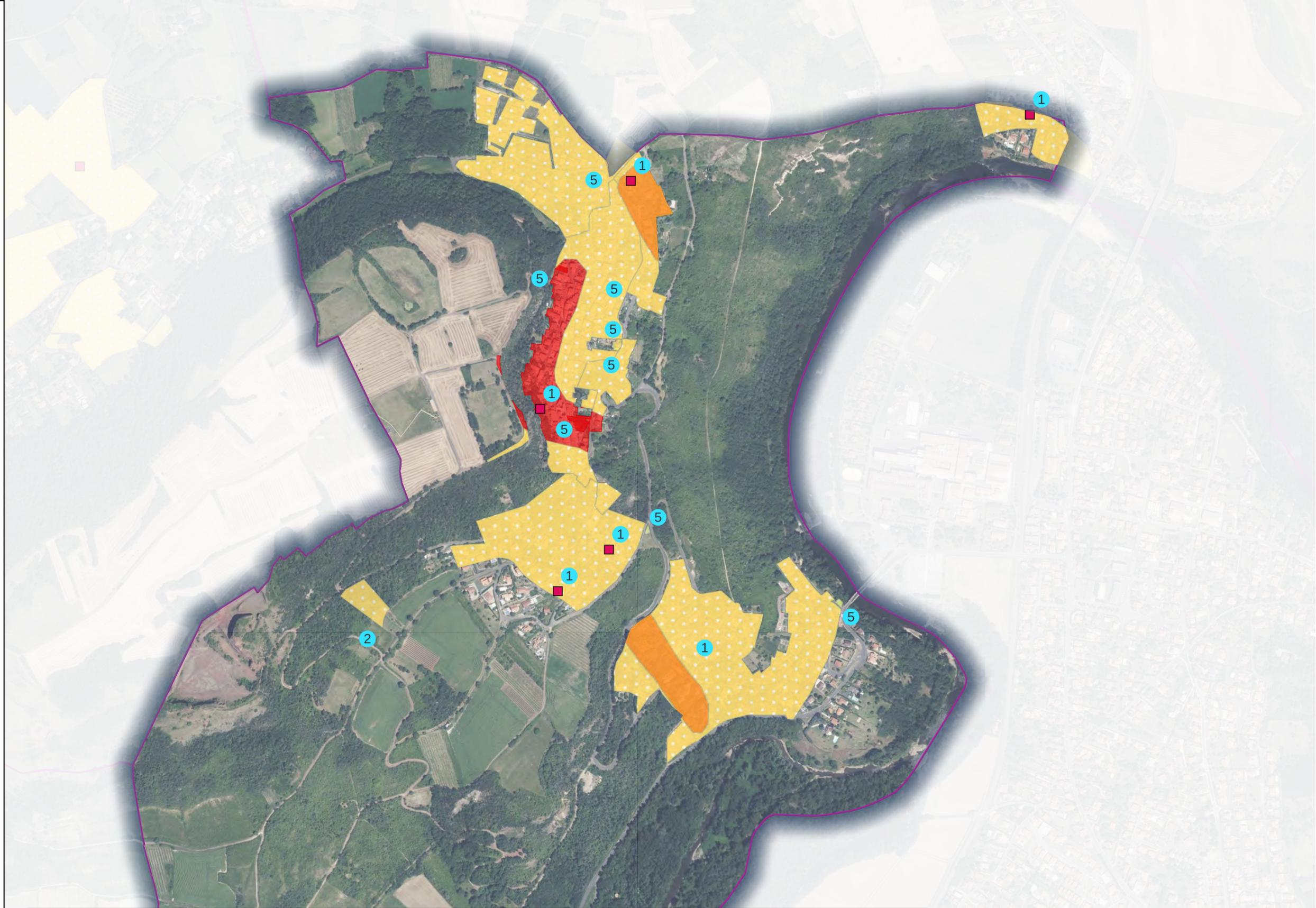
Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026



**Commune de
CORENT**

**Risque
Mouvements de terrain**

carte 01



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

— limites communales

Connaissances mouvements de terrain :

- mouvements de terrain recensés

zermos chanonat

- R : zone affectée par des mouvements d'amplitude importante ou présentant des facteurs d'instabilité très accusés
- O2 : zone affectée par des mouvements connus d'amplitude modérée ou bien présentant des facteurs certains d'instabilité
- O1 : zone affectée de façon diffuse par des manifestations dispersées mal circonscrites, ou bien présentant des facteurs discontinus d'instabilité

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
CORENT**

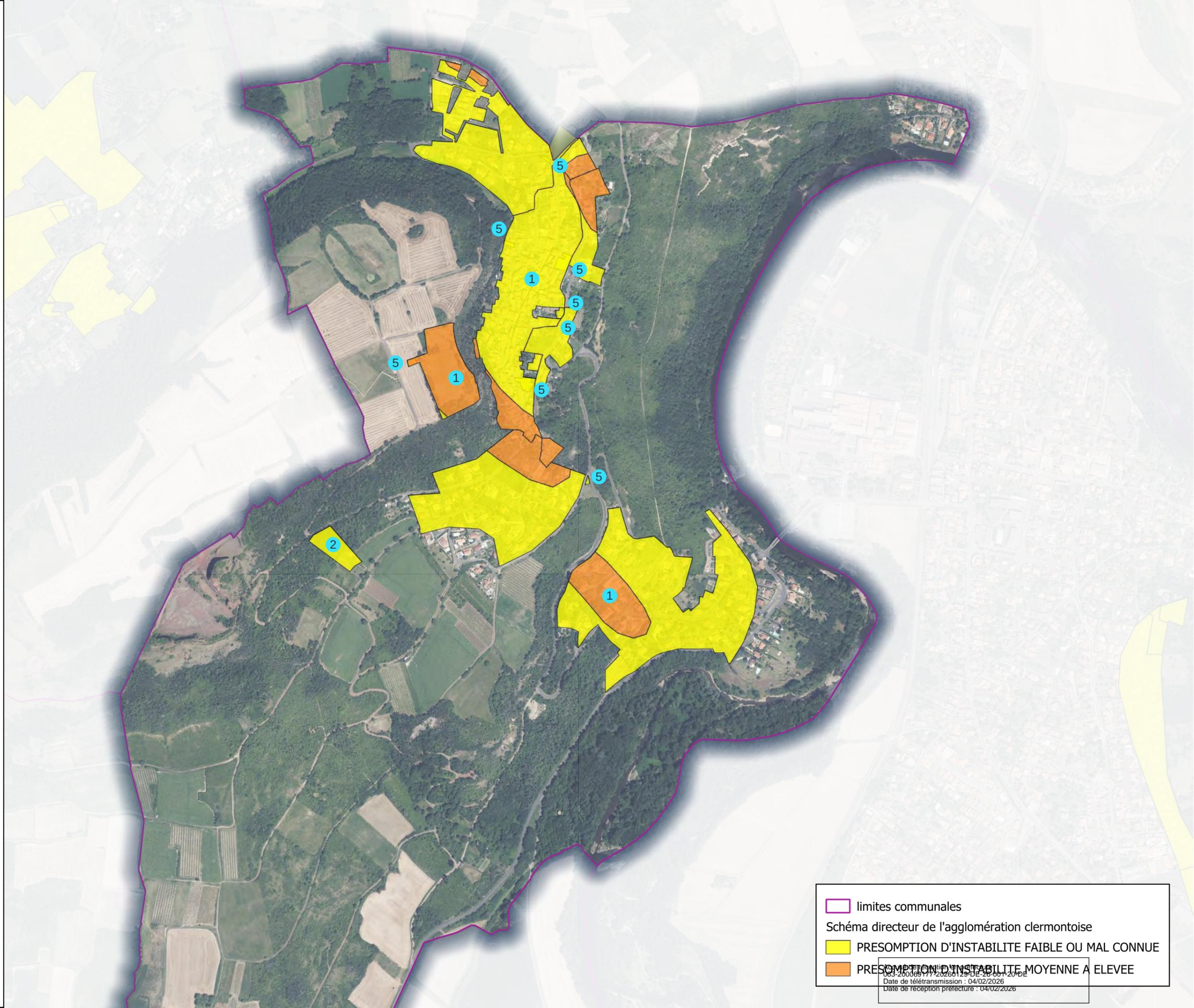
**Risque
Mouvements de terrain**

carte 02

0 150 300 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025



— limites communales

Schéma directeur de l'agglomération clermontoise

■ PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE

■ PRESOMPTION D'INSTABILITE MOYENNE A ELEVEE

063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
CORENT**

**Risque
Ruissellement**

0 200 400 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025



— limites communales

RUISSELLEMENT

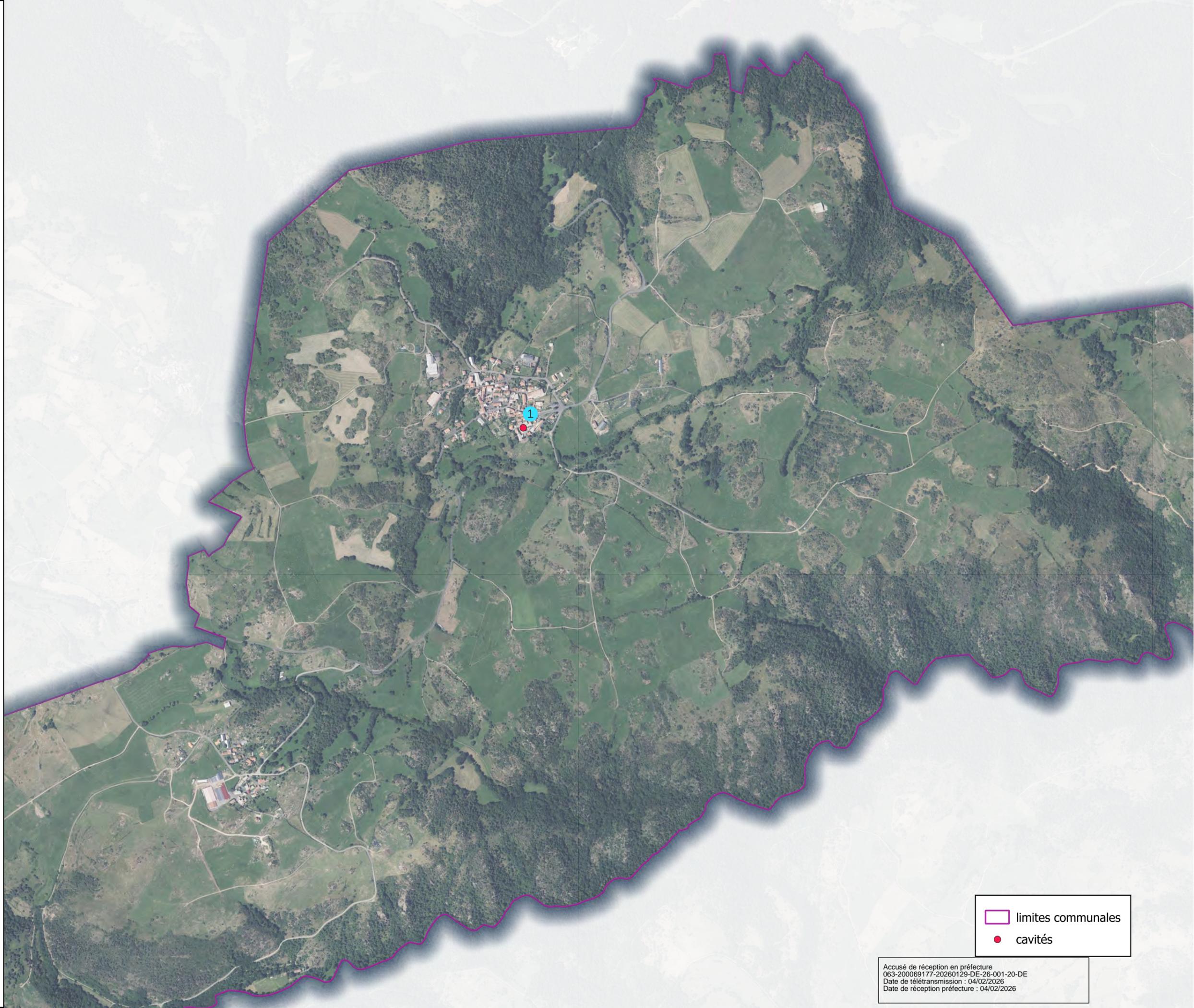
▨ Bassins versants avec prescriptions de maîtrise de ruissellement

■ Zones de prescriptions fortes

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
COURNOLS**

**Risque
Mouvements de terrain**



0 250 500 m



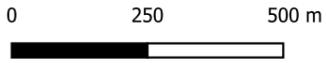
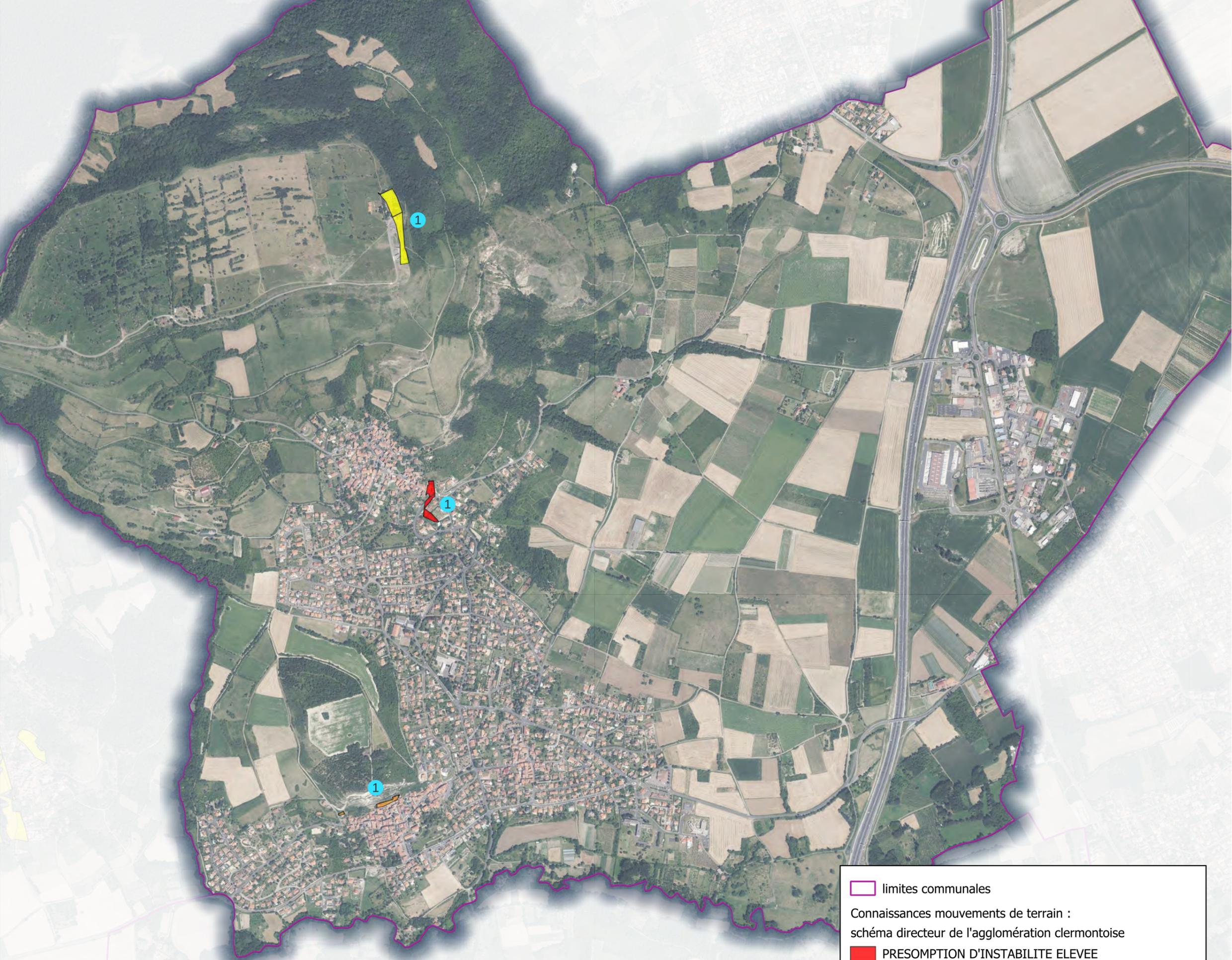
— limites communales
● cavités

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

**Commune de
LA ROCHE-BLANCHE**

**Risque
Mouvements de terrain**



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

— limites communales

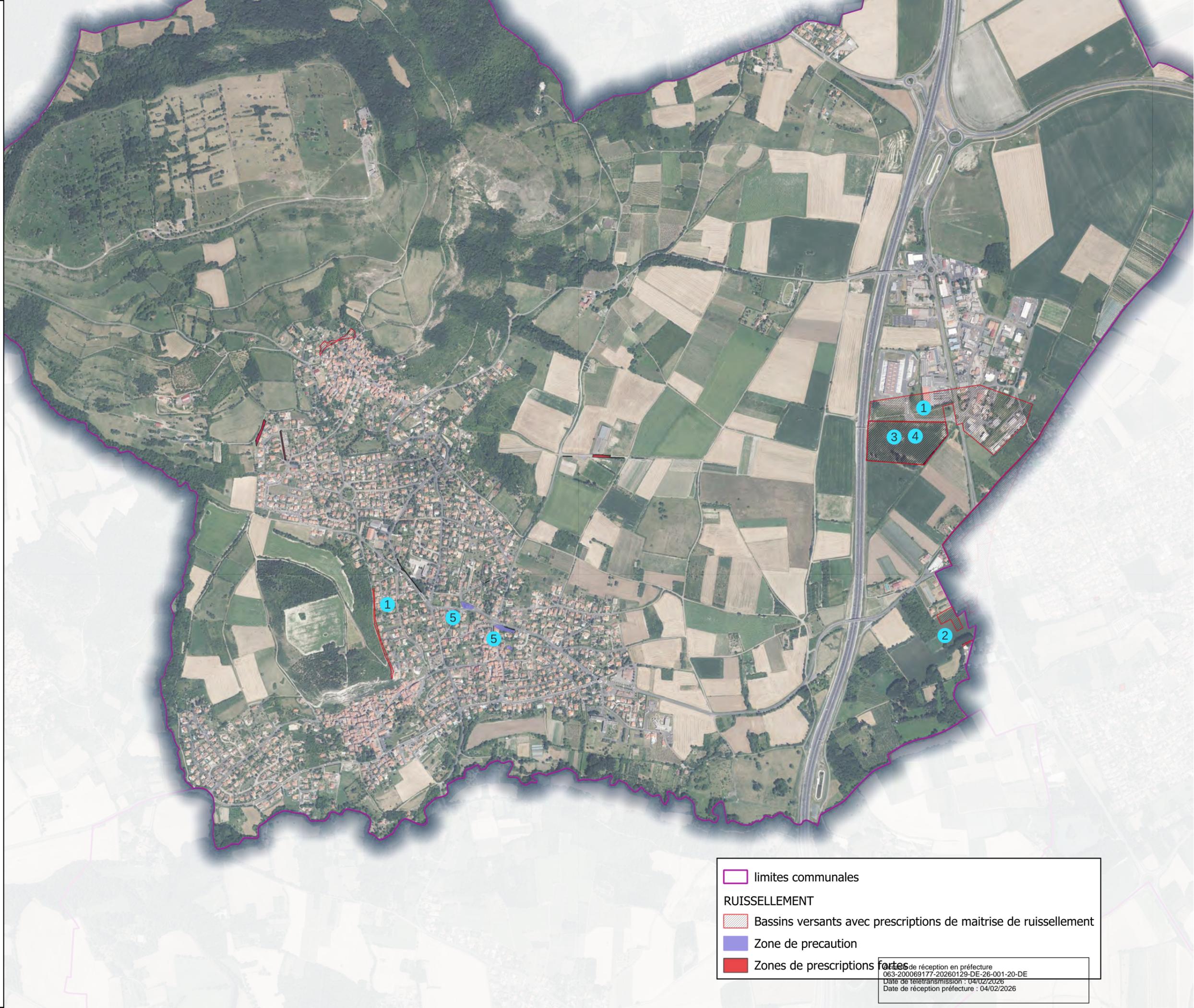
Connaissances mouvements de terrain :
schéma directeur de l'agglomération clermontoise

- PRESOMPTION D'INSTABILITE ELEEVE
- PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE
- PRESOMPTION D'INSTABILITE MOYENNE A ELEEVE

Comité de gestion de l'information géographique
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
LA ROCHE-BLANCHE**

**Risque
Ruissellement**



— limites communales

RUISSÈLEMENT

▨ Bassins versants avec prescriptions de maîtrise de ruissellement

■ Zone de précaution

■ Zones de prescriptions fortes

Date de réception en préfecture : 06/02/2026
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
LA ROCHE-NOIRE**

**Risque
Inondation**

0 150 300 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

limites communales

zonage PPR Inondation Val d'Allier clermontois

 O

 R

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Commune de
LA ROCHE-NOIRE

Risque
Mouvements de terrain

0 100 200 m



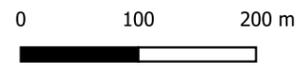
© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

-  limites communales
- zonage PPR chute de blocs sur le bourg de la Roche-Noire
-  ZBh: Zone exposee a un risque tres faible a nul
-  ZO: Zone exposee a un risque faible a moyen
-  ZR: Zone exposee a un risque fort a tres fort
- Connaissances mouvements de terrain :
schéma directeur de l'agglomération clermontoise
-  PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
LA ROCHE-NOIRE**

**Risque
Ruissellement**



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

— limites communales

RUISELLEMENT

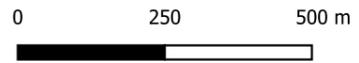
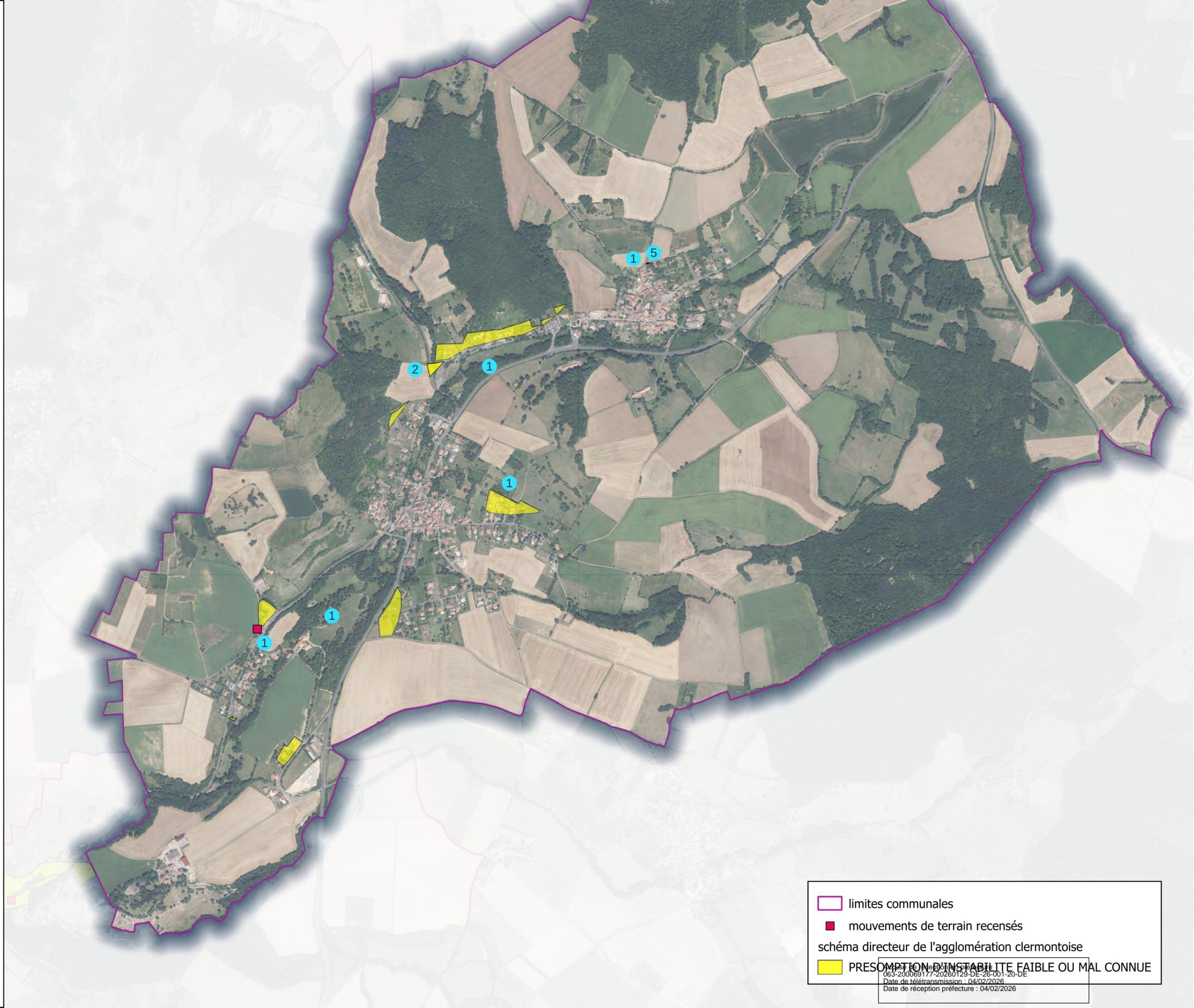
▨ Bassins versants avec prescriptions de maitrise de ruissellement

■ Zones de prescriptions fortes

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
LAPS**

**Risque
Mouvements de terrain**



— limites communales
■ mouvements de terrain recensés
schéma directeur de l'agglomération clermontoise
■ PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE

063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Commune de
LE CREST

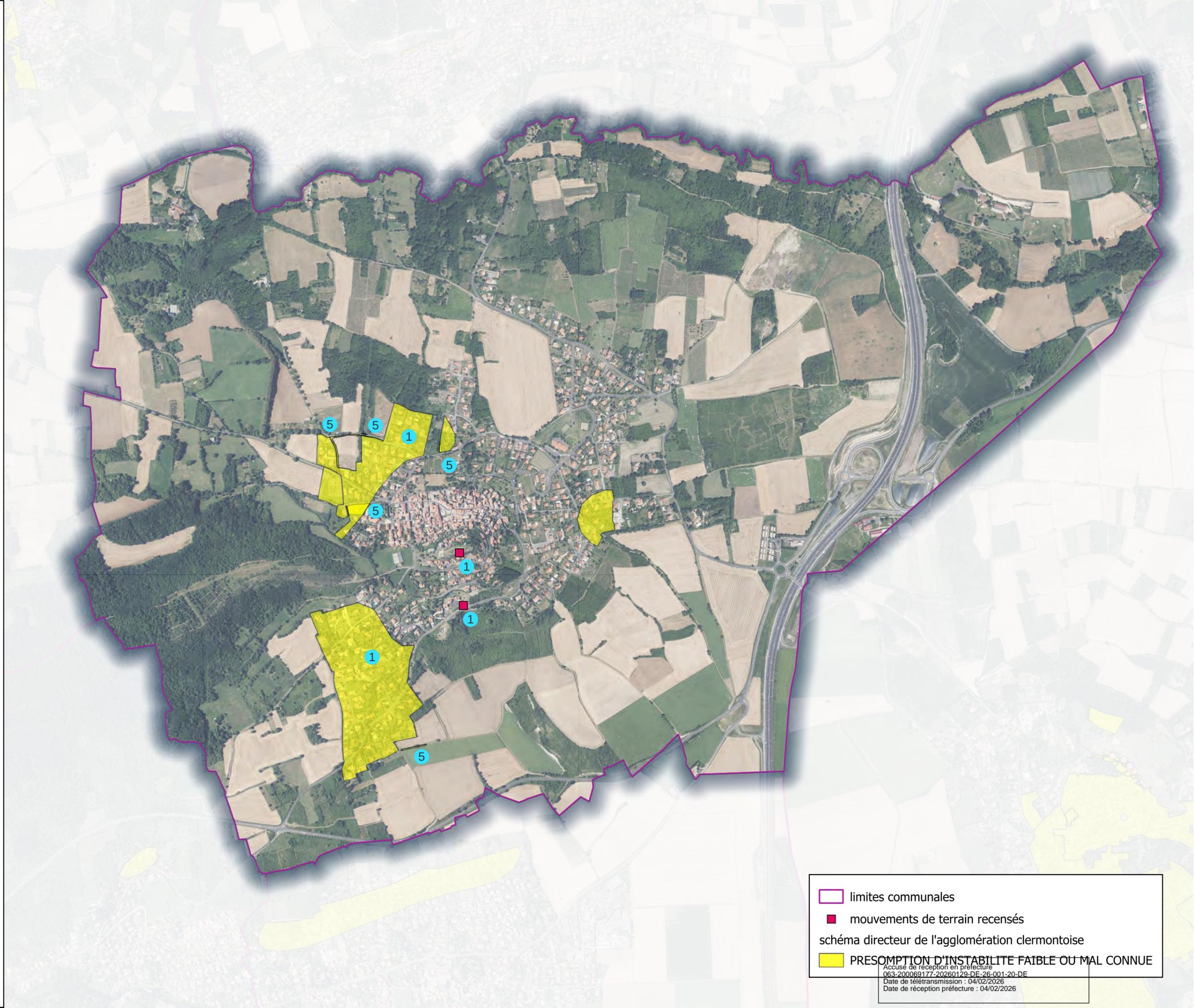
Risque
Mouvements de terrain

carte 01

0 250 500 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025



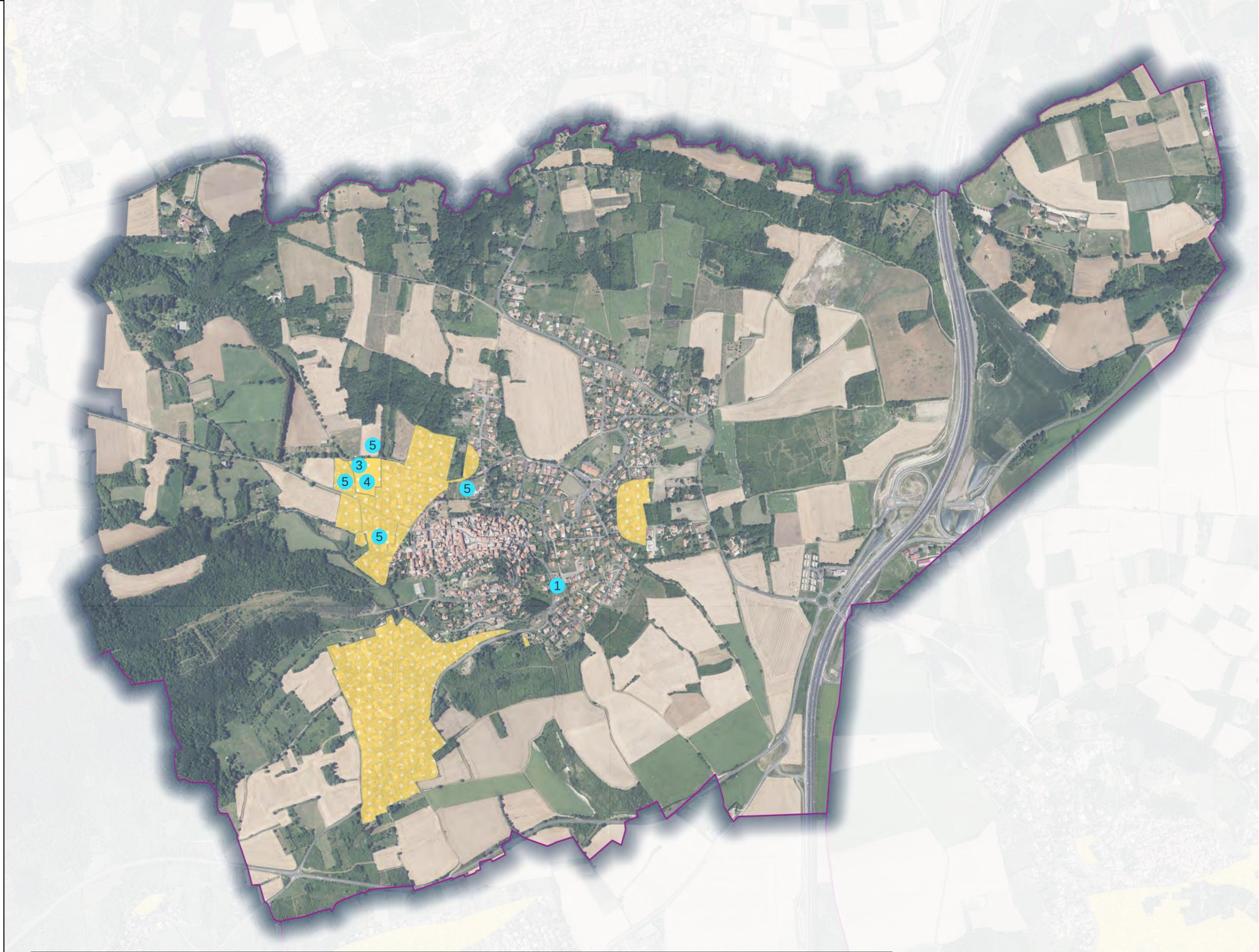
— limites communales
■ mouvements de terrain recensés
schéma directeur de l'agglomération clermontoise
■ PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
LE CREST**

**Risque
Mouvements de terrain**

carte 02



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

 limites communales

Zermos chanonat

 O1 : zone affectée de façon diffuse par des manifestations dispersées mal circonscrites, ou bien présentant des facteurs discontinus d'instabilité

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
LES-MARTRES-DE-VEYRE**

**Risque
Inondation**



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

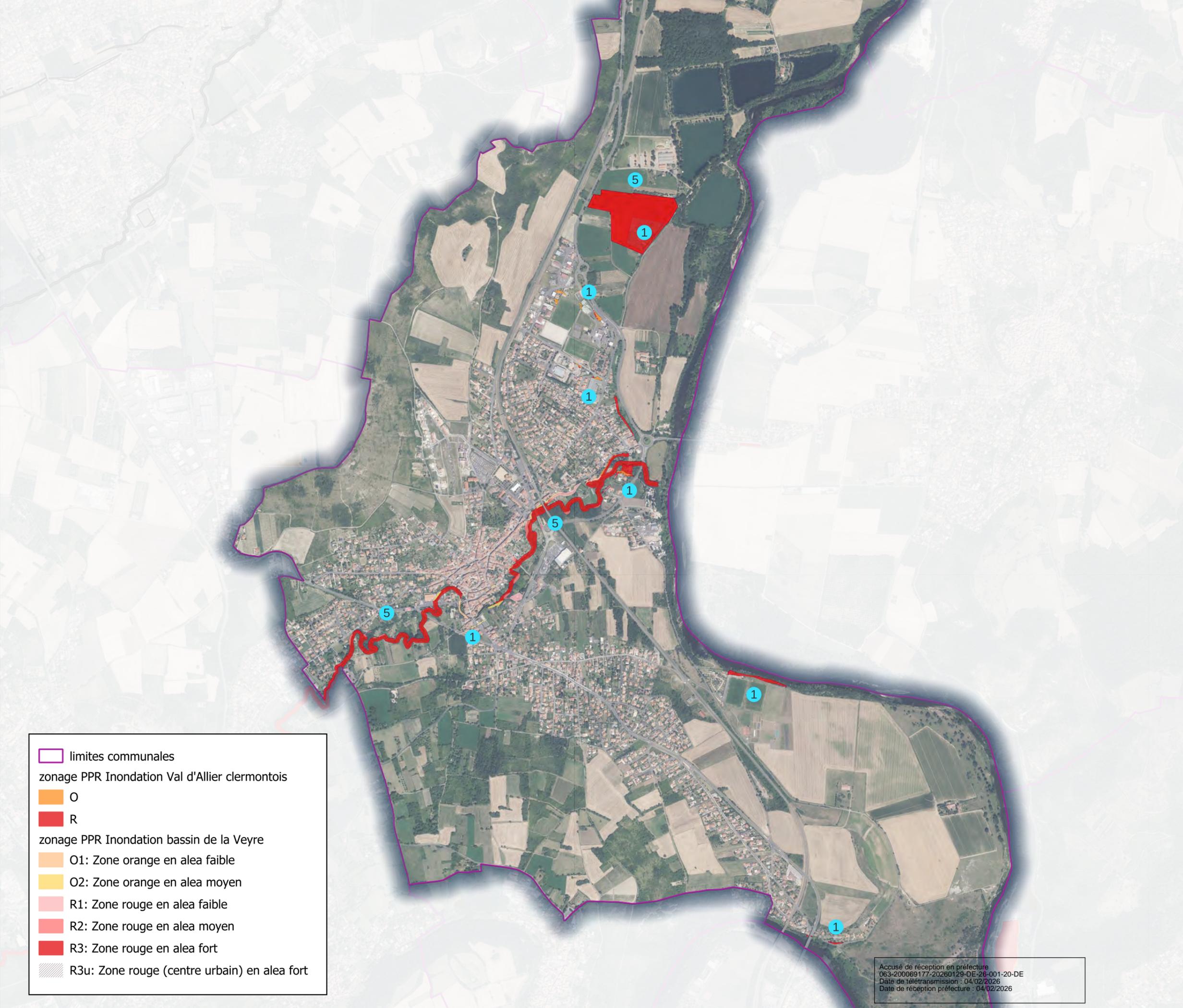
limites communales

zonage PPR Inondation Val d'Allier clermontois

- O
- R

zonage PPR Inondation bassin de la Veyre

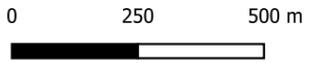
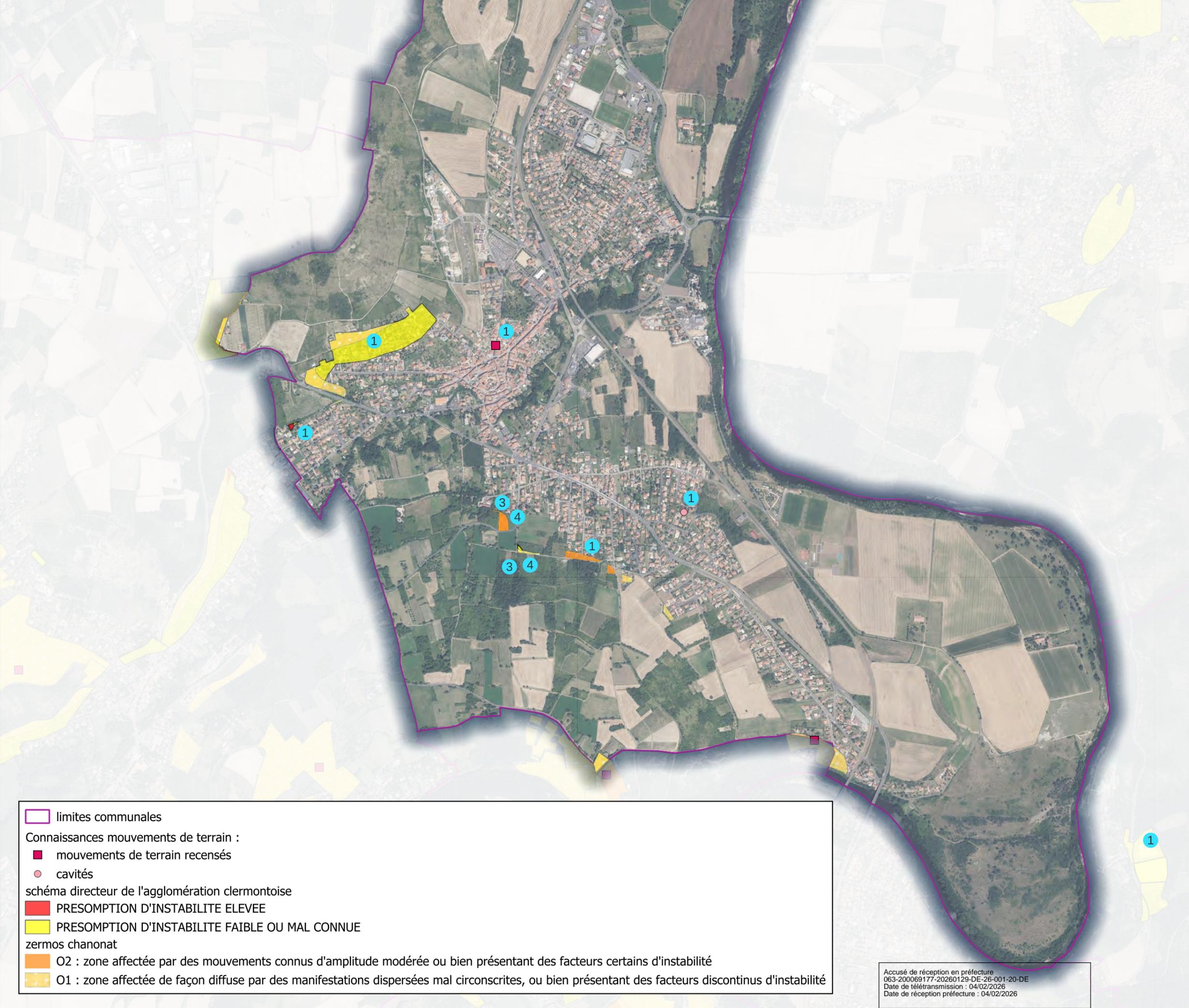
- O1: Zone orange en alea faible
- O2: Zone orange en alea moyen
- R1: Zone rouge en alea faible
- R2: Zone rouge en alea moyen
- R3: Zone rouge en alea fort
- R3u: Zone rouge (centre urbain) en alea fort



Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
LES-MARTRES-DE-VEYRE**

**Risque
Mouvements de terrain**



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

limites communales

Connaissances mouvements de terrain :

- mouvements de terrain recensés
- cavités

schéma directeur de l'agglomération clermontoise

- PRESOMPTION D'INSTABILITE ELEVEE
- PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE

zermos chanonat

- O2 : zone affectée par des mouvements connus d'amplitude modérée ou bien présentant des facteurs certains d'instabilité
- O1 : zone affectée de façon diffuse par des manifestations dispersées mal circonscrites, ou bien présentant des facteurs discontinus d'instabilité

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
LES-MARTRES-DE-VEYRE**

**Risque
Ruissellement**



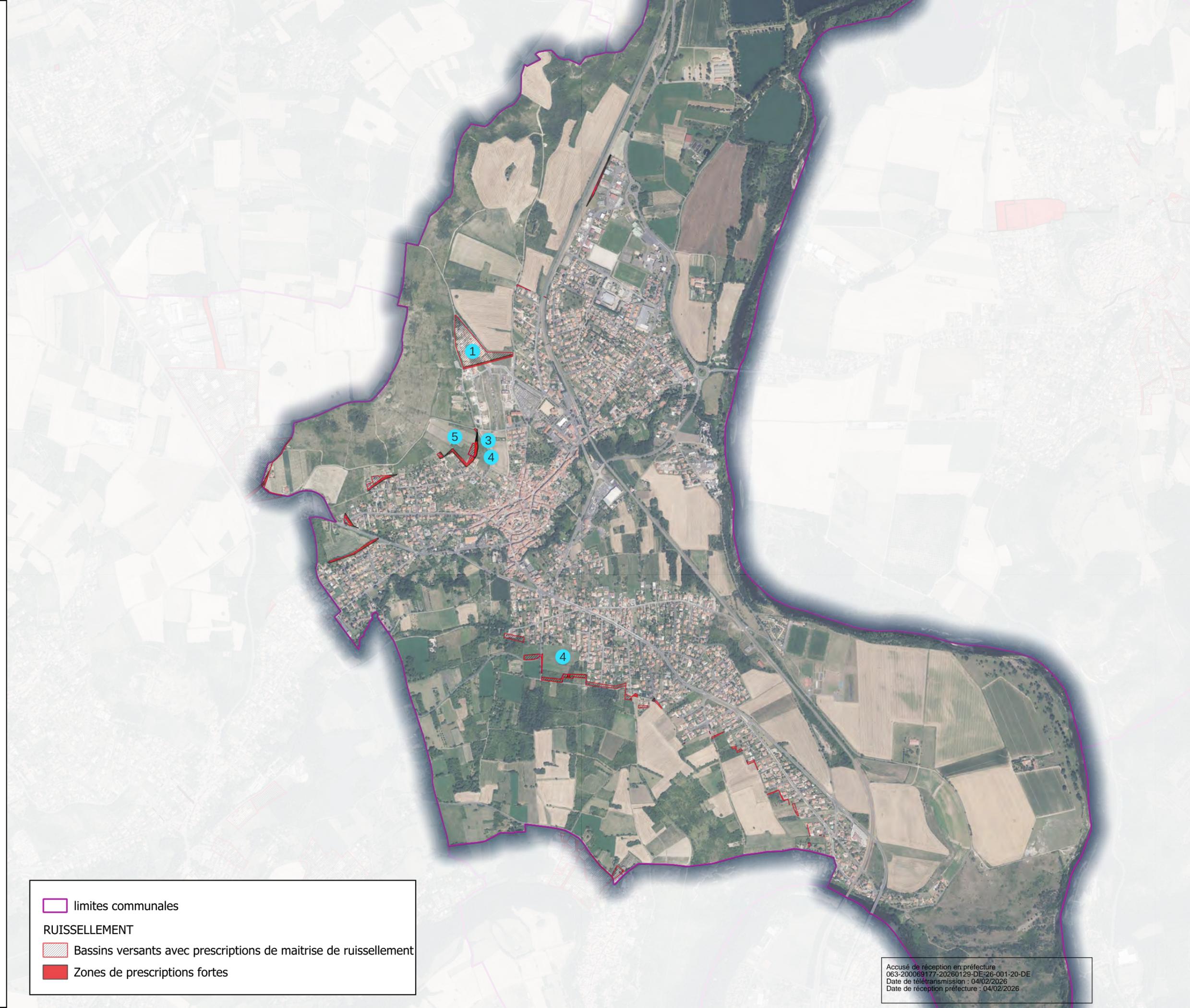
© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

limites communales

RUISSELLEMENT

Bassins versants avec prescriptions de maîtrise de ruissellement

Zones de prescriptions fortes



Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
MIREFLEURS**

**Risque
Inondation**



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

limites communales
zonage PPR Inondation Val d'Allier clermontois
R

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

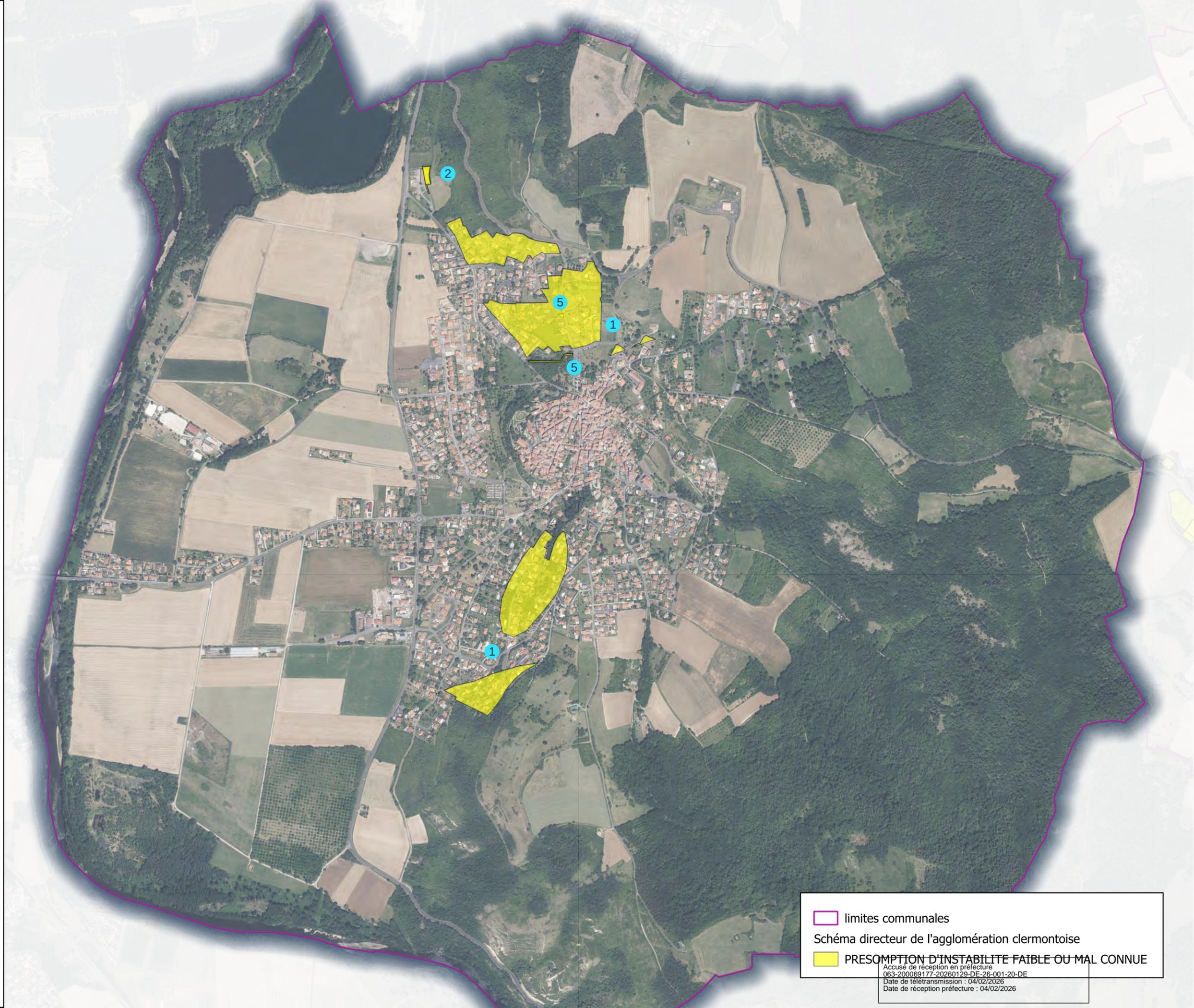
**Commune de
MIREFLEURS**

**Risque
Mouvements de terrain**

0 200 400 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

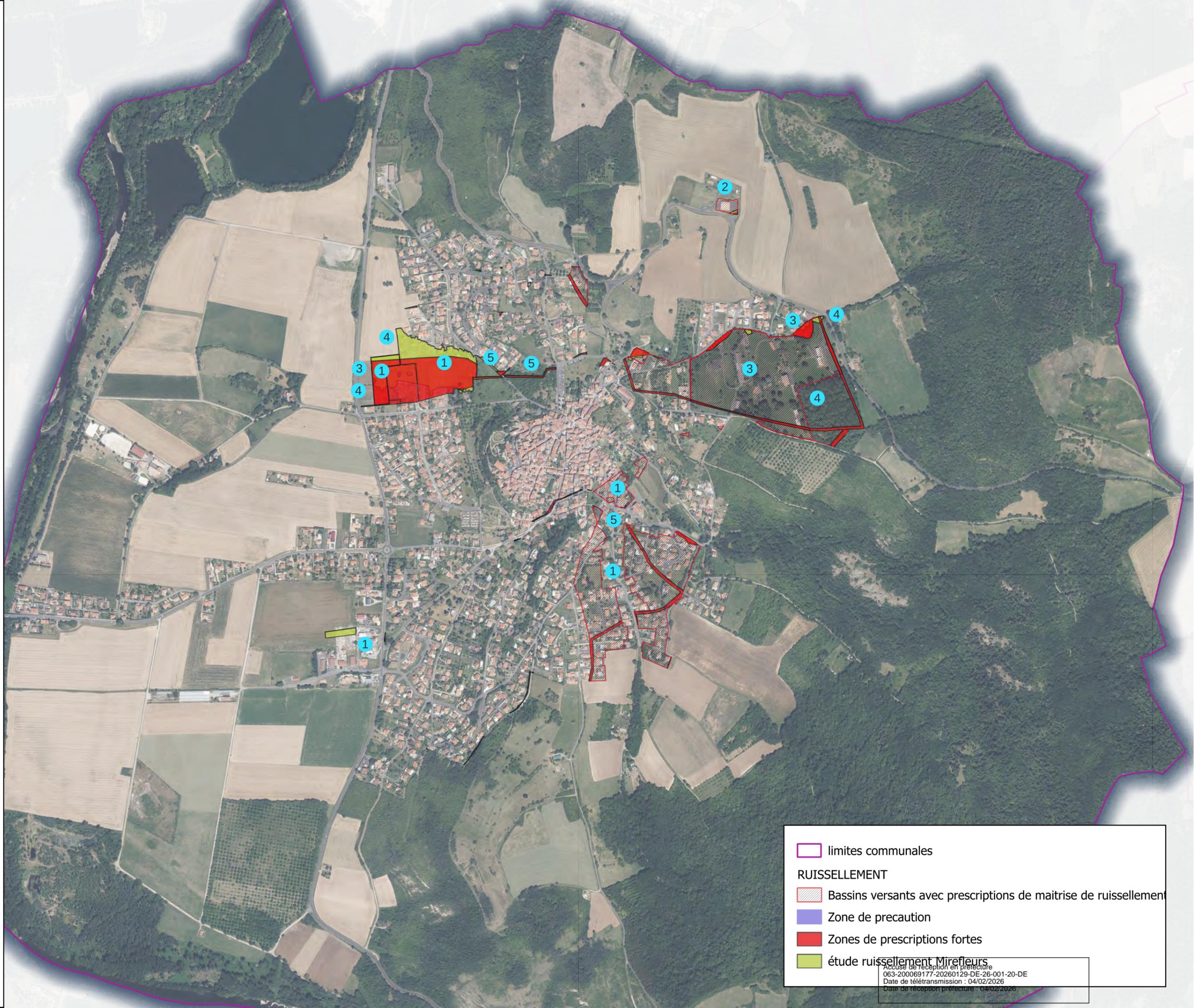


— limites communales
Schéma directeur de l'agglomération clermontoise
■ PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
MIREFLEURS**

**Risque
Ruissellement**



0 200 400 m



limites communales

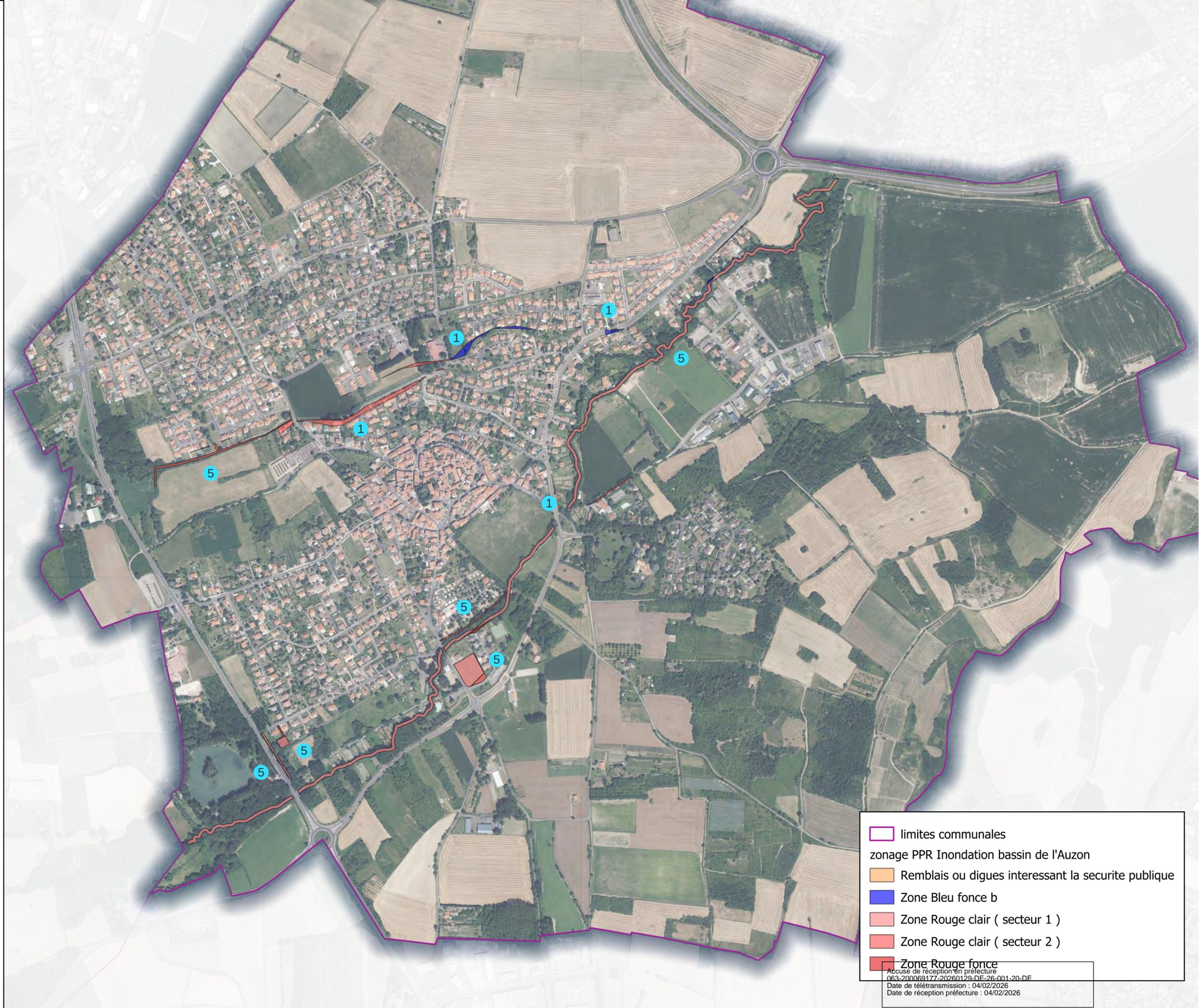
RUISSELLEMENT

- Bassins versants avec prescriptions de maîtrise de ruissellement
- Zone de precaution
- Zones de prescriptions fortes
- étude ruissellement Mirefleurs

Accuse de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Commune de
ORCET

Risque
Inondation



0 250 500 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

limites communales

zonage PPR Inondation bassin de l'Auzon

- Remblais ou digues intéressant la sécurité publique
- Zone Bleu foncé b
- Zone Rouge clair (secteur 1)
- Zone Rouge clair (secteur 2)
- Zone Rouge foncé

Accusé de réception en préfecture
063-20069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
ORCET**

**Risque
Mouvements de terrain**



limites communales

Connaissances mouvements de terrain :
schéma directeur de l'agglomération clermontoise

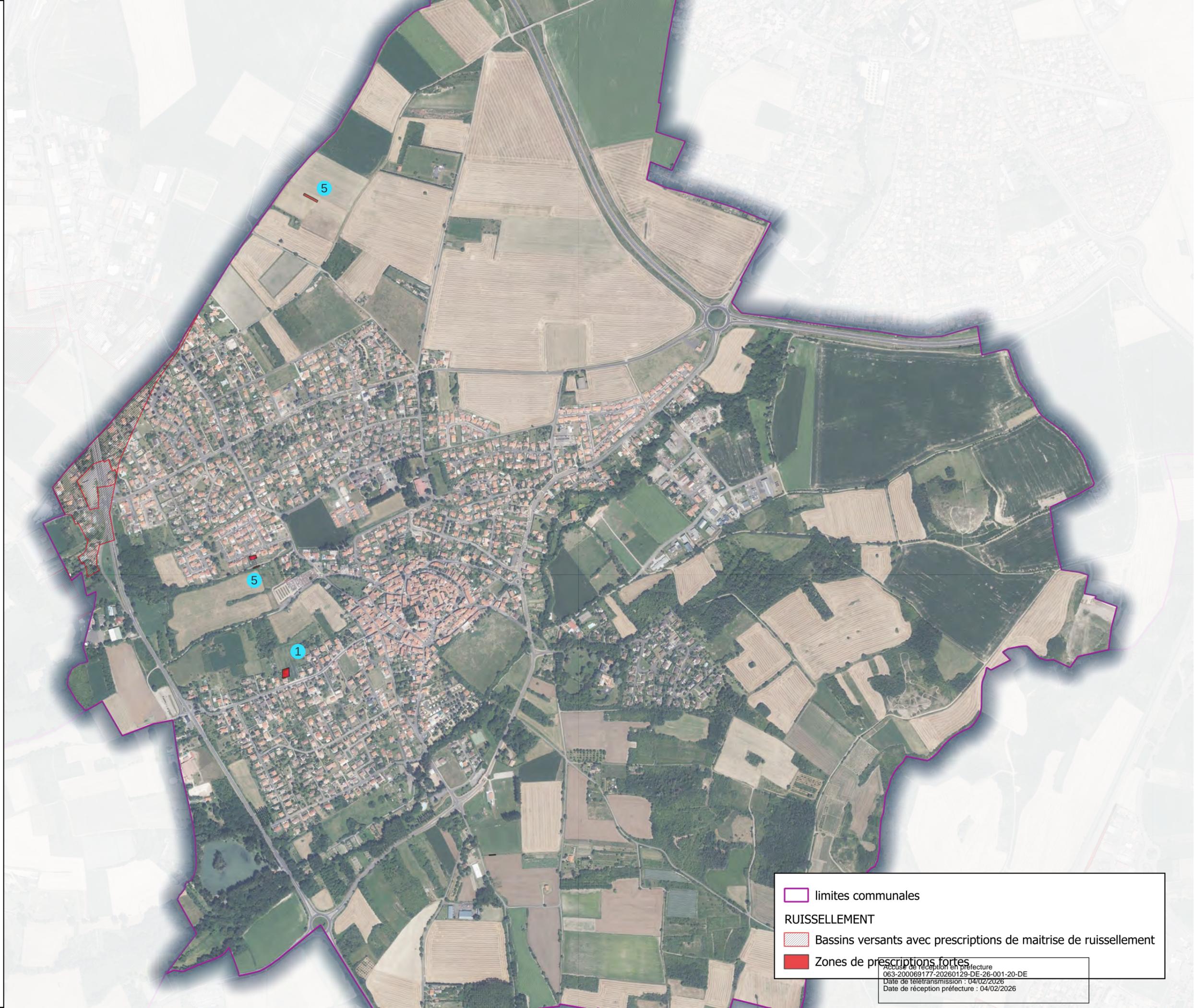
 PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE

© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
ORCET**

**Risque
Ruissellement**



0 250 500 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

— limites communales

RUISSELLEMENT

▨ Bassins versants avec prescriptions de maîtrise de ruissellement

■ Zones de prescriptions fortes

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
ST-AMANT-TALLENDE**

**Risque
Inondation**

0 150 300 m



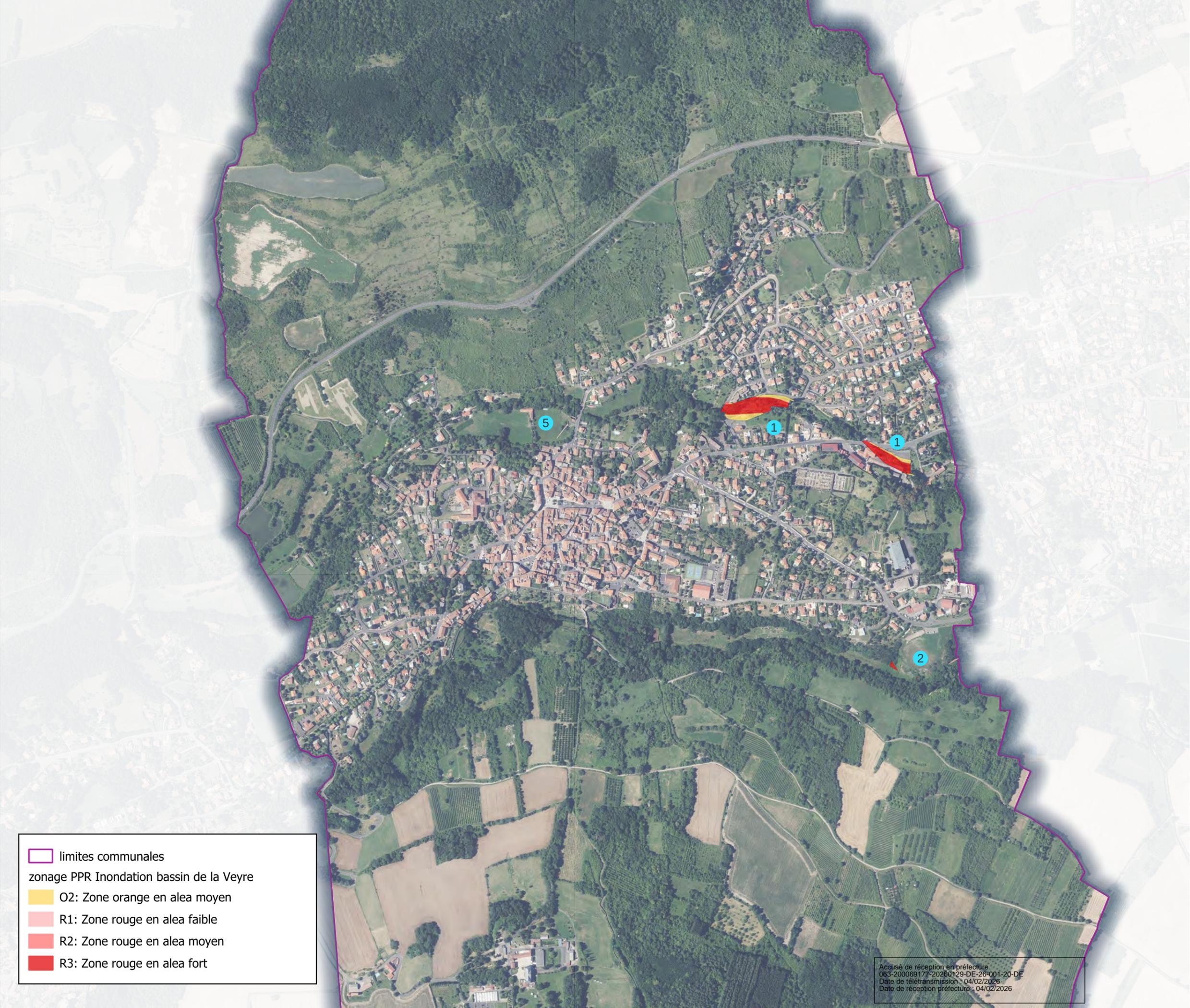
© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

— limites communales

zonage PPR Inondation bassin de la Veyre

- O2: Zone orange en alea moyen
- R1: Zone rouge en alea faible
- R2: Zone rouge en alea moyen
- R3: Zone rouge en alea fort

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026



**Commune de
ST-AMANT-TALLENDE**

**Risque
Mouvements de terrain**

0 250 500 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

-  limites communales
-  mouvements de terrain recensés
- zermos chanonat
-  O2 : zone affectée par des mouvements connus d'amplitude modérée ou bien présentant des facteurs certains d'instabilité
-  O1 : zone affectée de façon diffuse par des manifestations dispersées mal circonscrites, ou bien présentant des facteurs discontinus d'instabilité
- schéma directeur de l'agglomération clermontoise
-  PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
SAINT-MAURICE**

**Risque
Inondation**

0 200 400 m

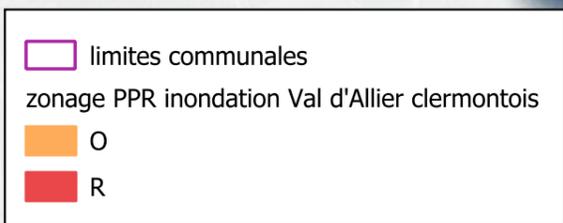


© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

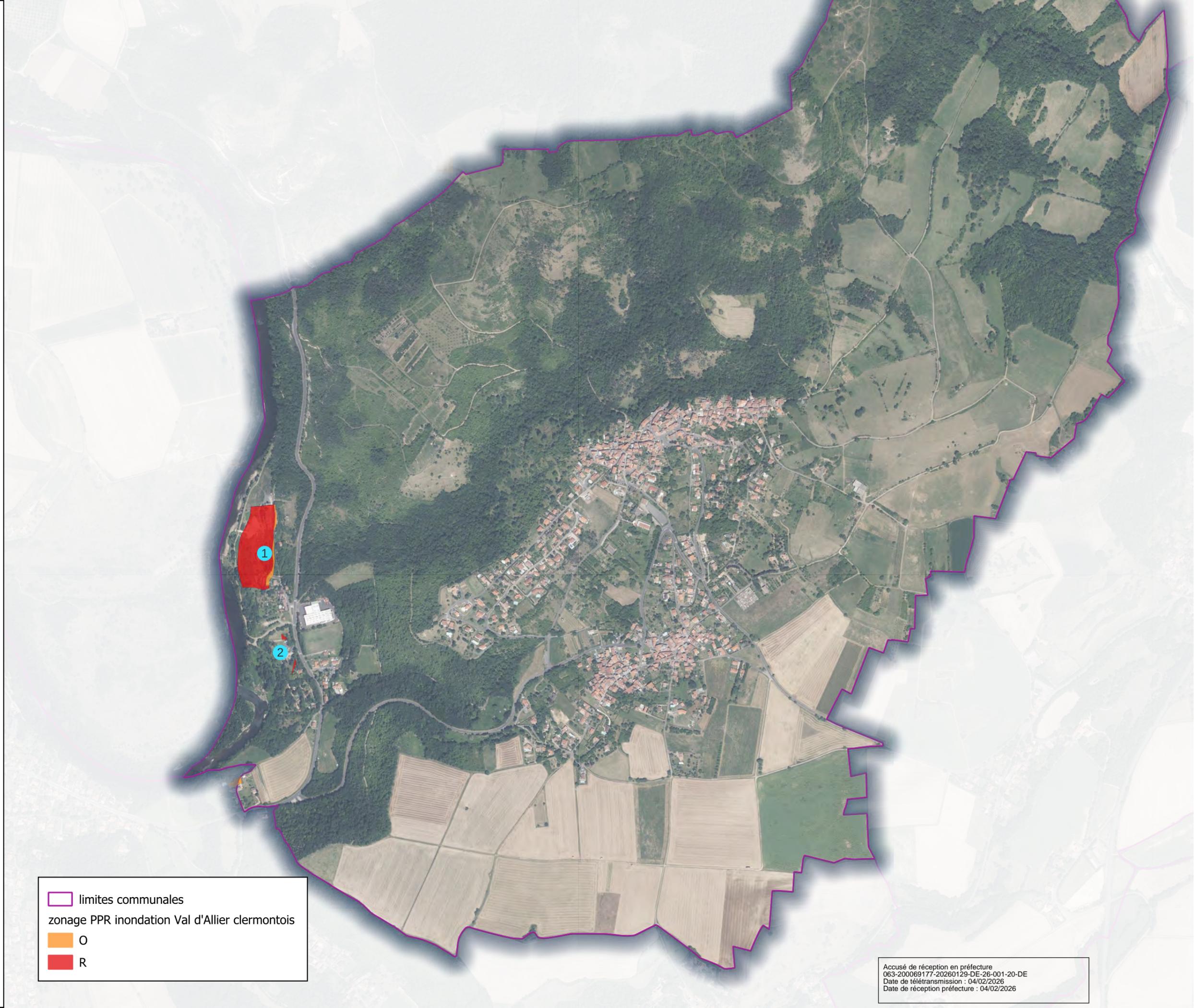
limites communales

zonage PPR inondation Val d'Allier clermontois

- O
- R

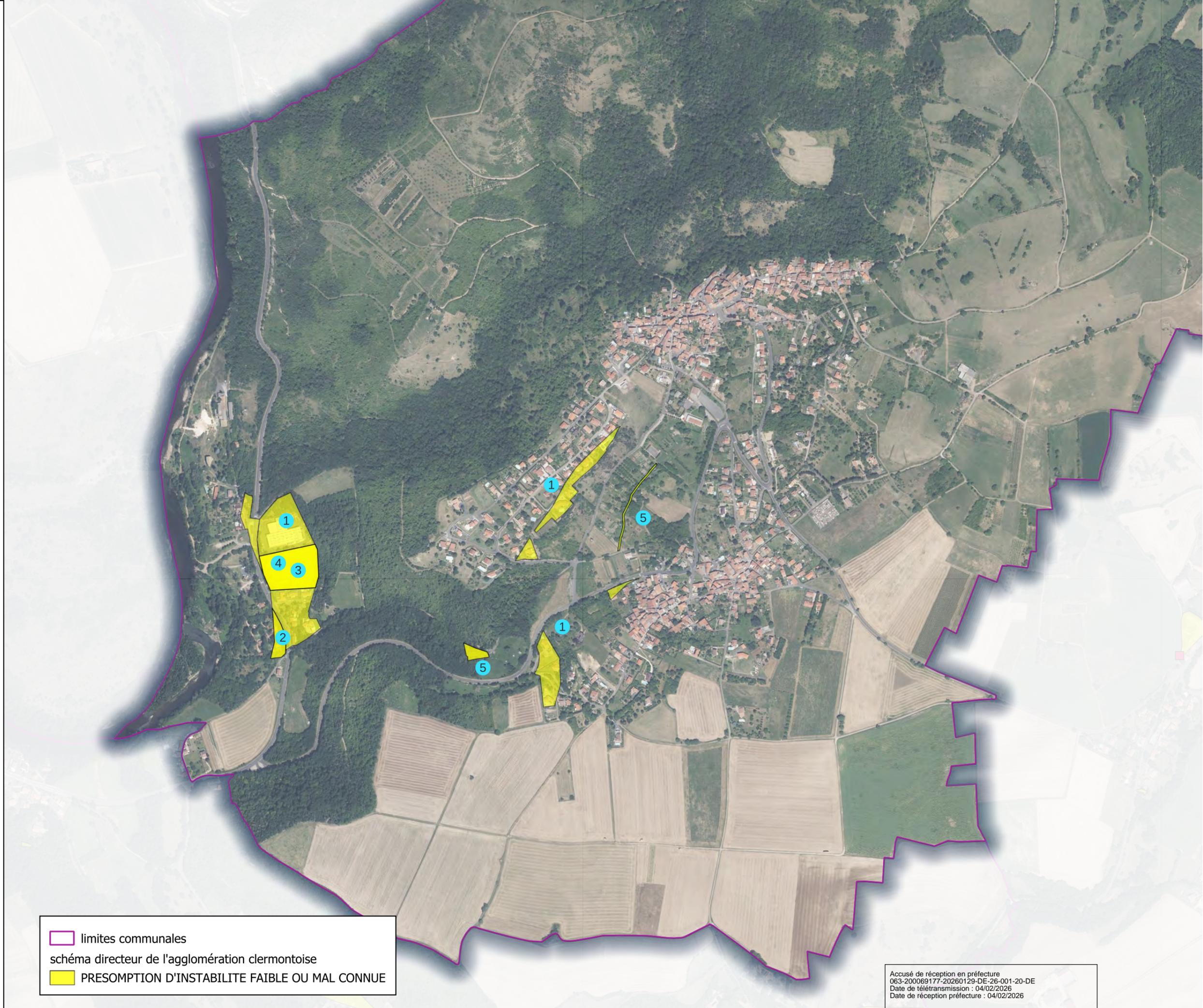


Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026



**Commune de
SAINT-MAURICE**

**Risque
Mouvement de terrain**



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

 limites communales
schéma directeur de l'agglomération clermontoise
 PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
SAINT-MAURICE**

**Risque
Ruissellement**

0 200 400 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

 limites communales

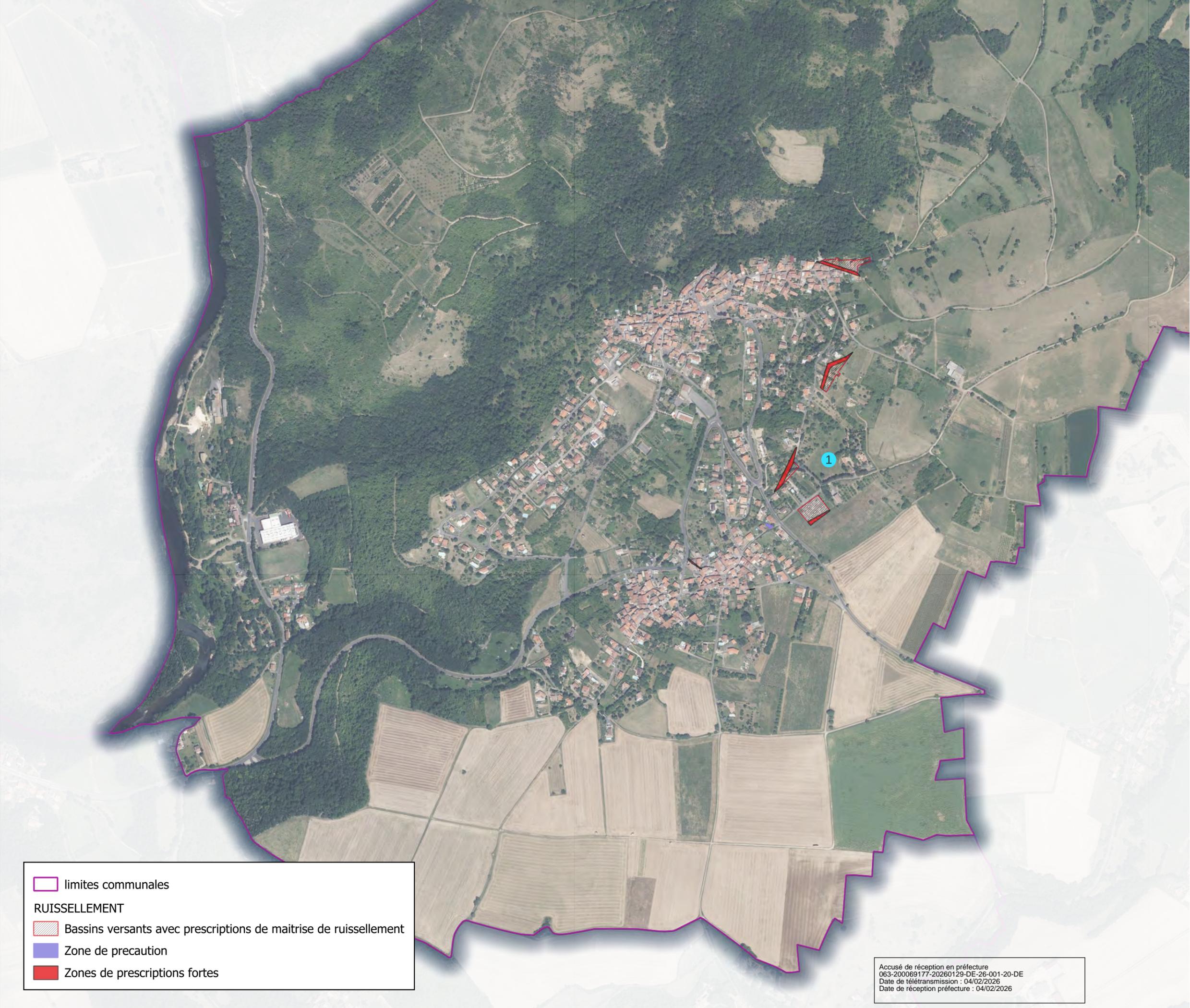
RUISELLEMENT

 Bassins versants avec prescriptions de maitrise de ruissellement

 Zone de precaution

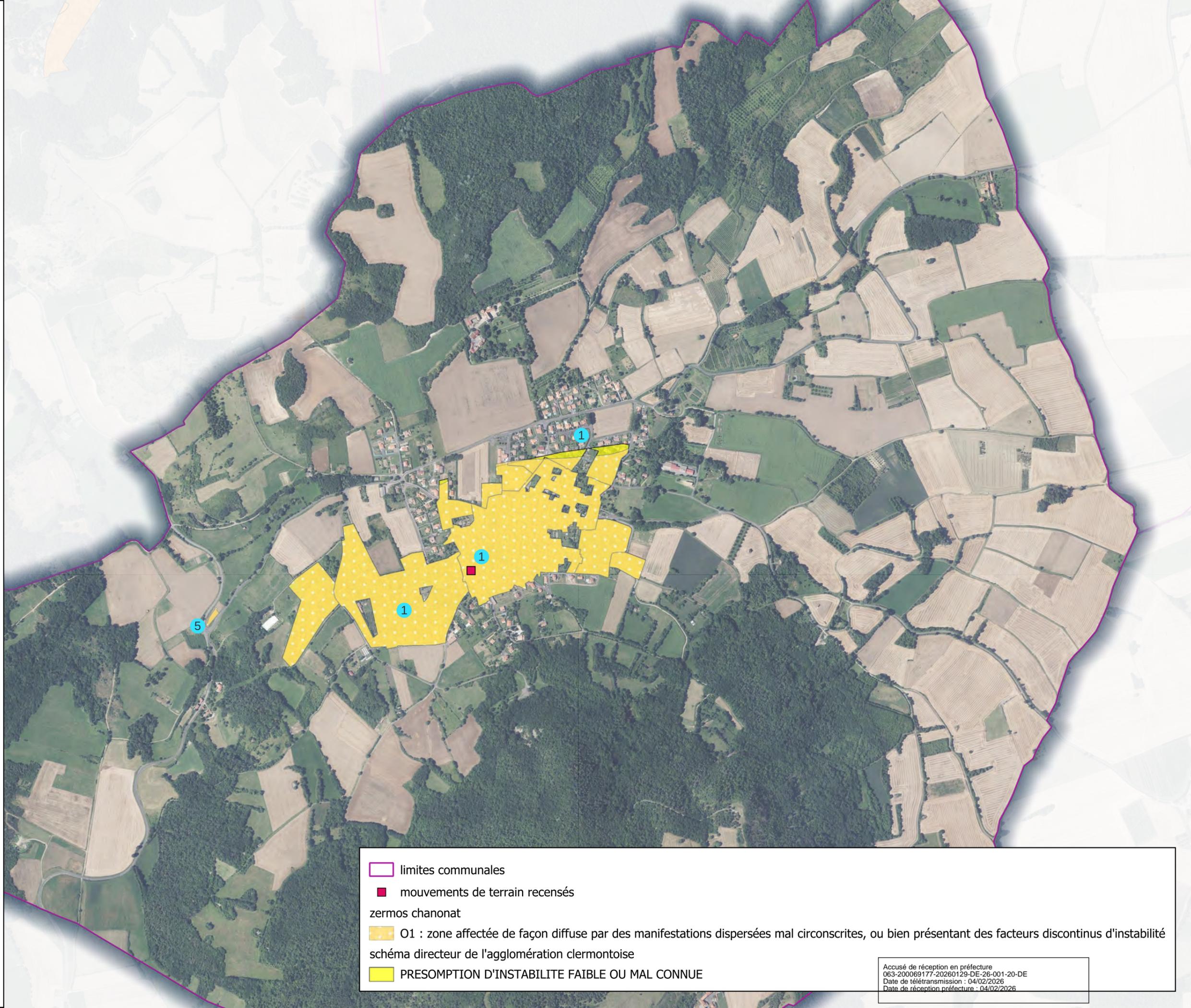
 Zones de prescriptions fortes

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026



**Commune de
SAINT-SANDOUX**

**Risque
Mouvements de terrain**



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

	limites communales
	mouvements de terrain recensés
zermos chanonat	
	O1 : zone affectée de façon diffuse par des manifestations dispersées mal circonscrites, ou bien présentant des facteurs discontinus d'instabilité
schéma directeur de l'agglomération clermontoise	
	PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
SAINT-SATURNIN**

**Risque
Inondation**



limites communales

zonage PPR Inondation bassin de la Veyre

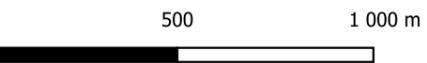
- O2: Zone orange en alea moyen
- R2: Zone rouge en alea moyen
- R3: Zone rouge en alea fort



Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
SAINT-SATURNIN**

**Risque
Mouvements de terrain**



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

 limites communales

Connaissances mouvements de terrain :

-  mouvements de terrain recensés

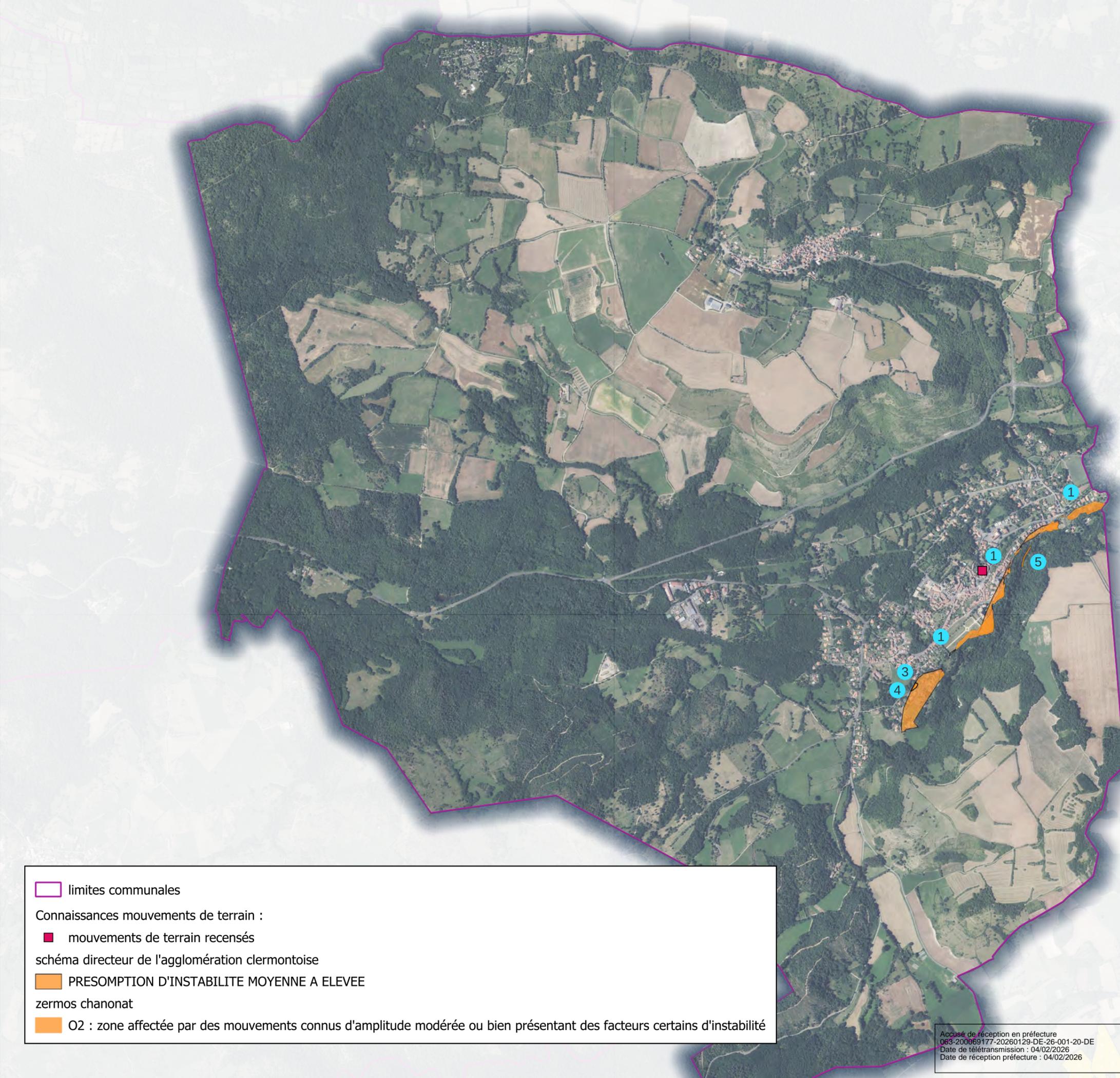
schéma directeur de l'agglomération clermontoise

-  PRESOMPTION D'INSTABILITE MOYENNE A ELEVEE

zermos chanonat

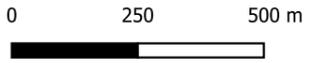
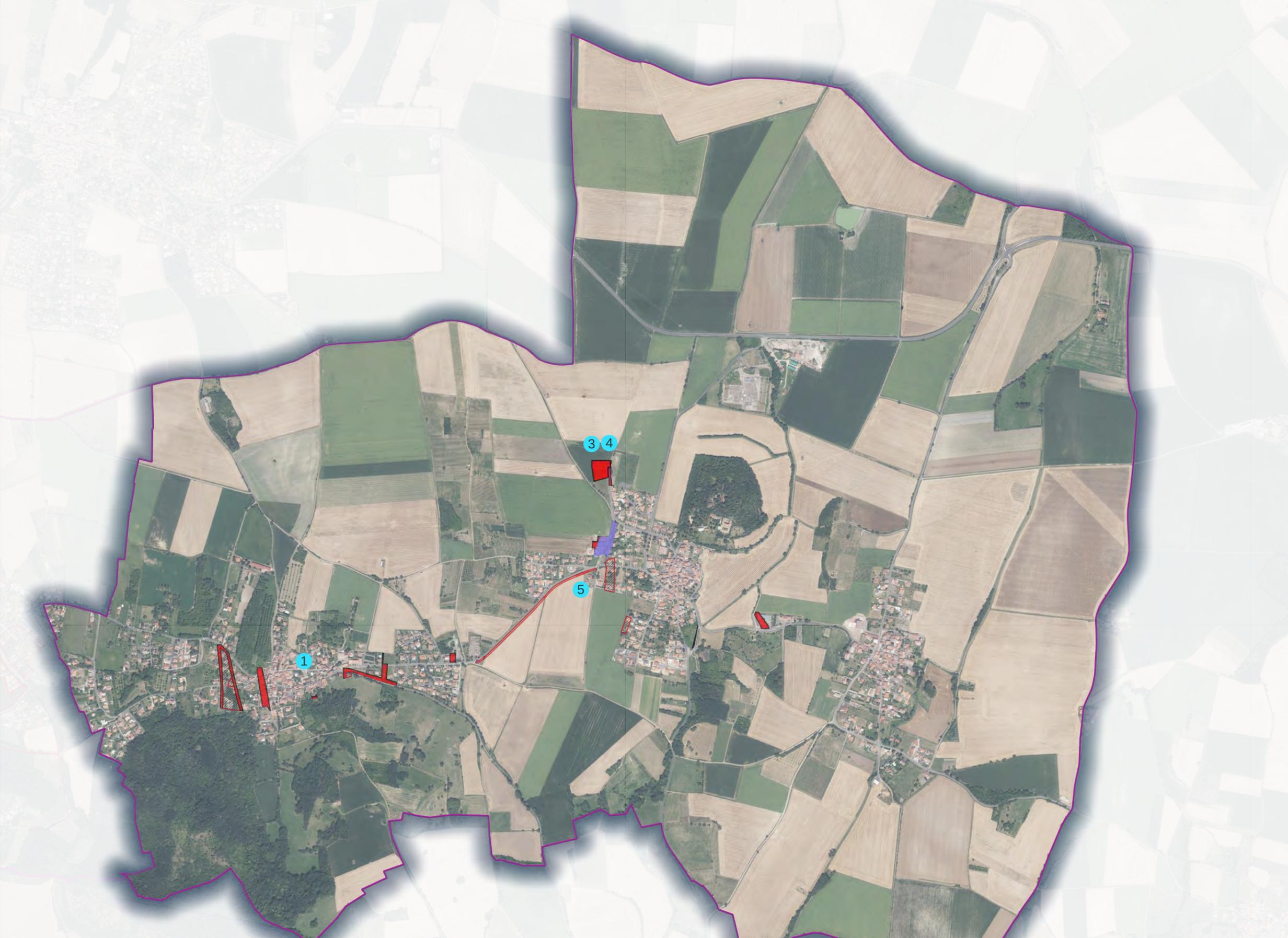
-  O2 : zone affectée par des mouvements connus d'amplitude modérée ou bien présentant des facteurs certains d'instabilité

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026



**Commune de
ST-GEORGES-SUR-ALLIER**

**Risque
Ruissellement**



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

limites communales

RUISELLEMENT :

- Bassins versants avec prescriptions de maitrise de ruissellement
- Zone de precaution
- Zones de

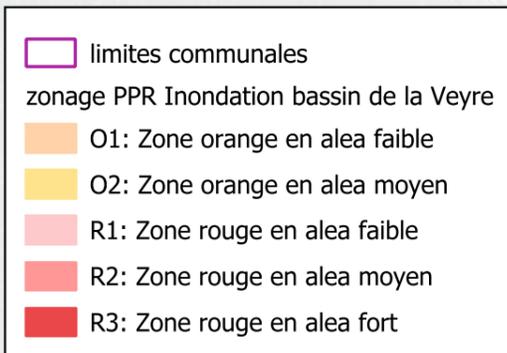
Accusé de réception en préfecture
DDES-2025-00126
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
TALLENDE**

**Risque
Inondation**



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025



Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
TALLENDE**

**Risque
Mouvements de terrain**

0 250 500 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

 limites communales
zermos chanonat

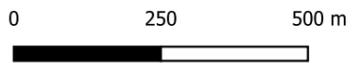
 O1 : zone affectée de façon diffuse par des manifestations dispersées mal circonscrites, ou bien présentant des facteurs discontinus d'instabilité
U_excep_Us_sd_agglo_mouvements

 PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
VEYRE-MONTON**

**Risque
Inondation**



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025



limites communales

zonage PPR Inondation bassin de la Veyre

-  O1: Zone orange en alea faible
-  O2: Zone orange en alea moyen
-  R1: Zone rouge en alea faible
-  R2: Zone rouge en alea moyen
-  R3: Zone rouge en alea fort

Accusé de réception en préfecture
063 200069177 20260120 DE 26 001 20 DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
VEYRE-MONTON**

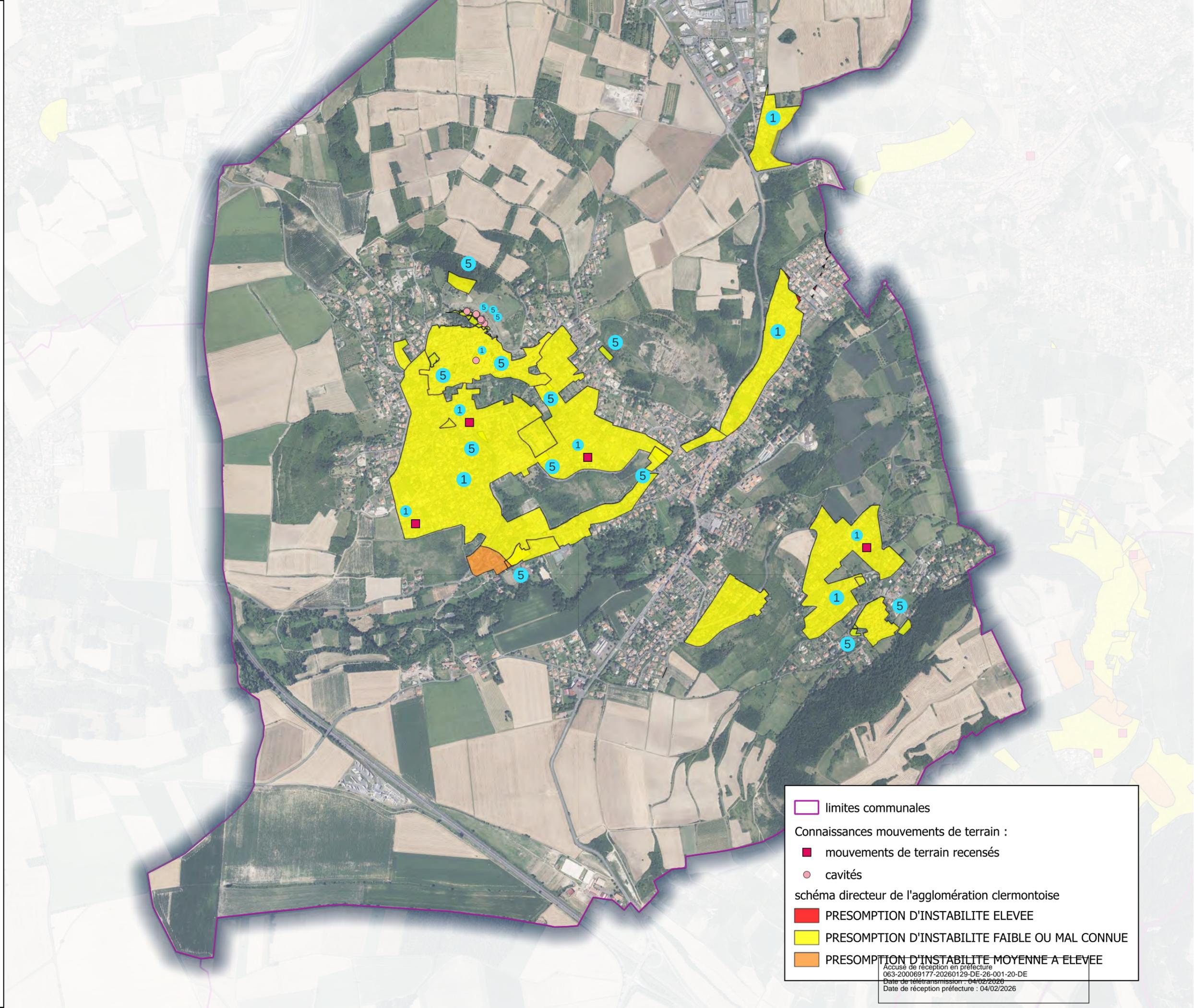
**Risque
Mouvements de terrain**

carte 01

0 250 500 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025



— limites communales

Connaissances mouvements de terrain :

- mouvements de terrain recensés
- cavités

schéma directeur de l'agglomération clermontoise

- PRESOMPTION D'INSTABILITE ELEVEE
- PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE
- PRESOMPTION D'INSTABILITE MOYENNE A ELEVEE

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
VEYRE-MONTON**

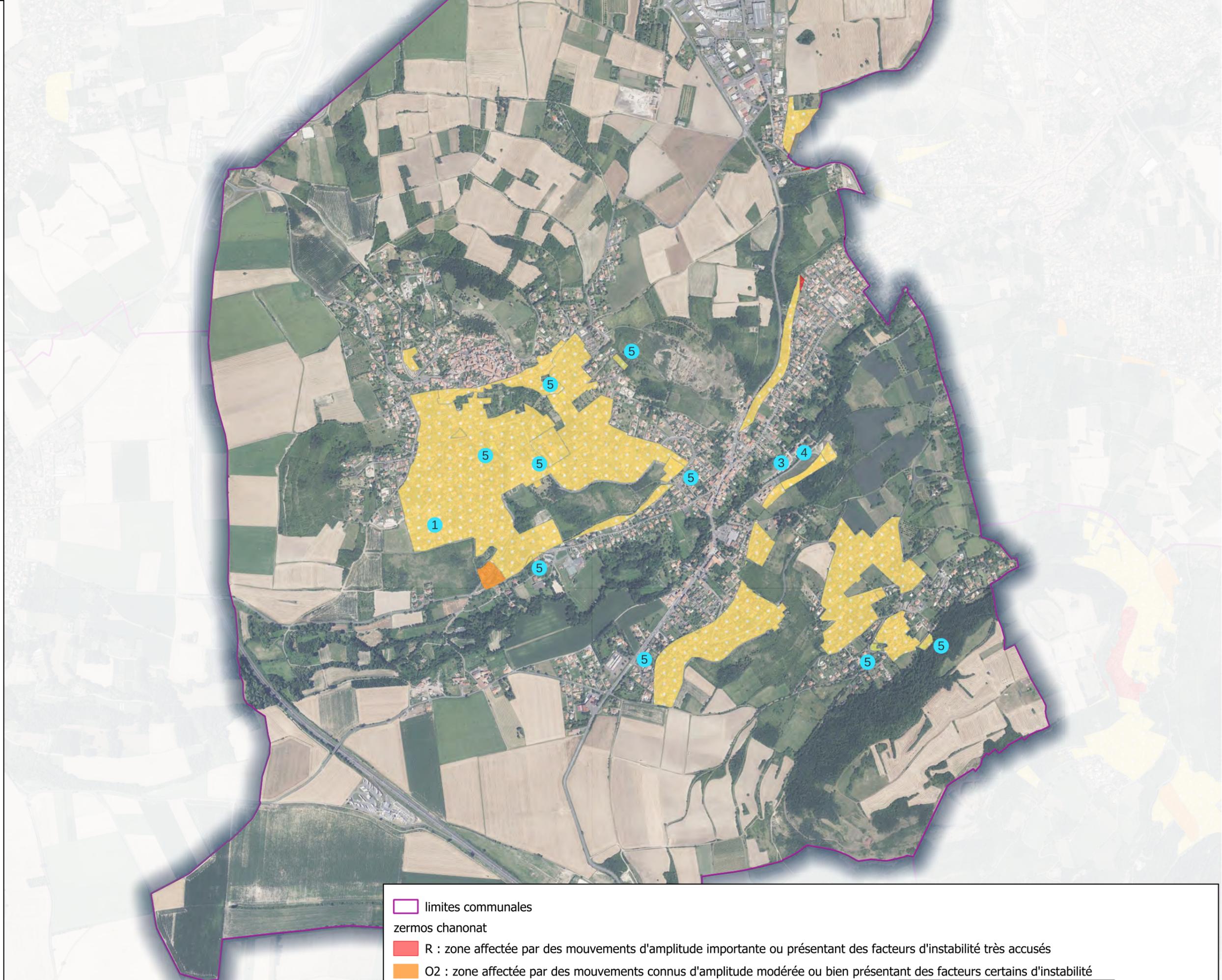
**Risque
Mouvements de terrain**

carte 02

0 250 500 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025



— limites communales
zermos chanonat

R : zone affectée par des mouvements d'amplitude importante ou présentant des facteurs d'instabilité très accusés

O2 : zone affectée par des mouvements connus d'amplitude modérée ou bien présentant des facteurs certains d'instabilité

O1 : zone affectée de façon diffuse par des manifestations dispersées mal circonscrites, ou bien présentant des facteurs discontinus d'instabilité

Accusé de réception en préfecture
04/02/2026
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

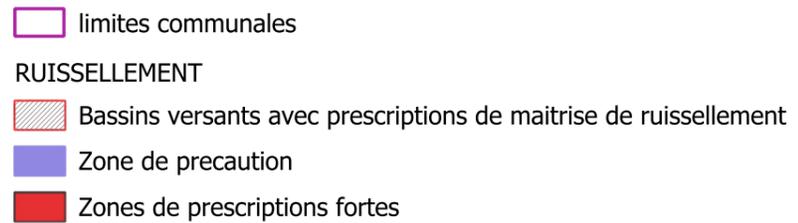
Commune de
VEYRE-MONTON

Risque
Ruissellement

0 250 500 m



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025



Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

**Commune de
VIC-LE-COMTE**

**Risque
Inondation**

0 200 400 m



limites communales

zonage PPR Inondation Val d'Allier clermontois

- O
- R

© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026



**Commune de
VIC-LE-COMTE**

**Risque
Mouvements de terrain**



© IGN 2022
BD Ortho
Conception : DDT 63 / SPAR / BPR
juin 2025

 limites communales

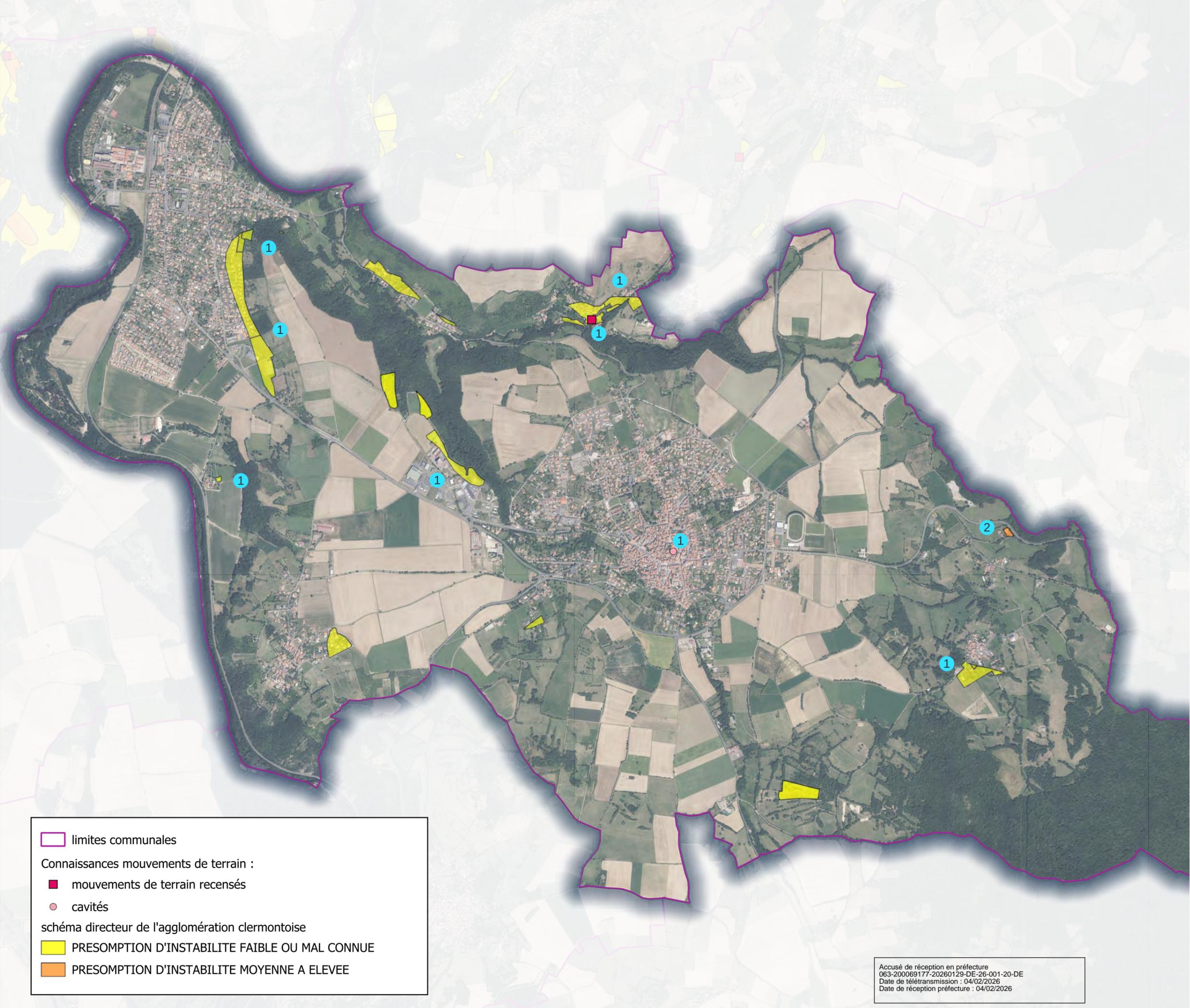
Connaissances mouvements de terrain :

-  mouvements de terrain recensés
-  cavités

schéma directeur de l'agglomération clermontoise

-  PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE
-  PRESOMPTION D'INSTABILITE MOYENNE A ELEVEE

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026



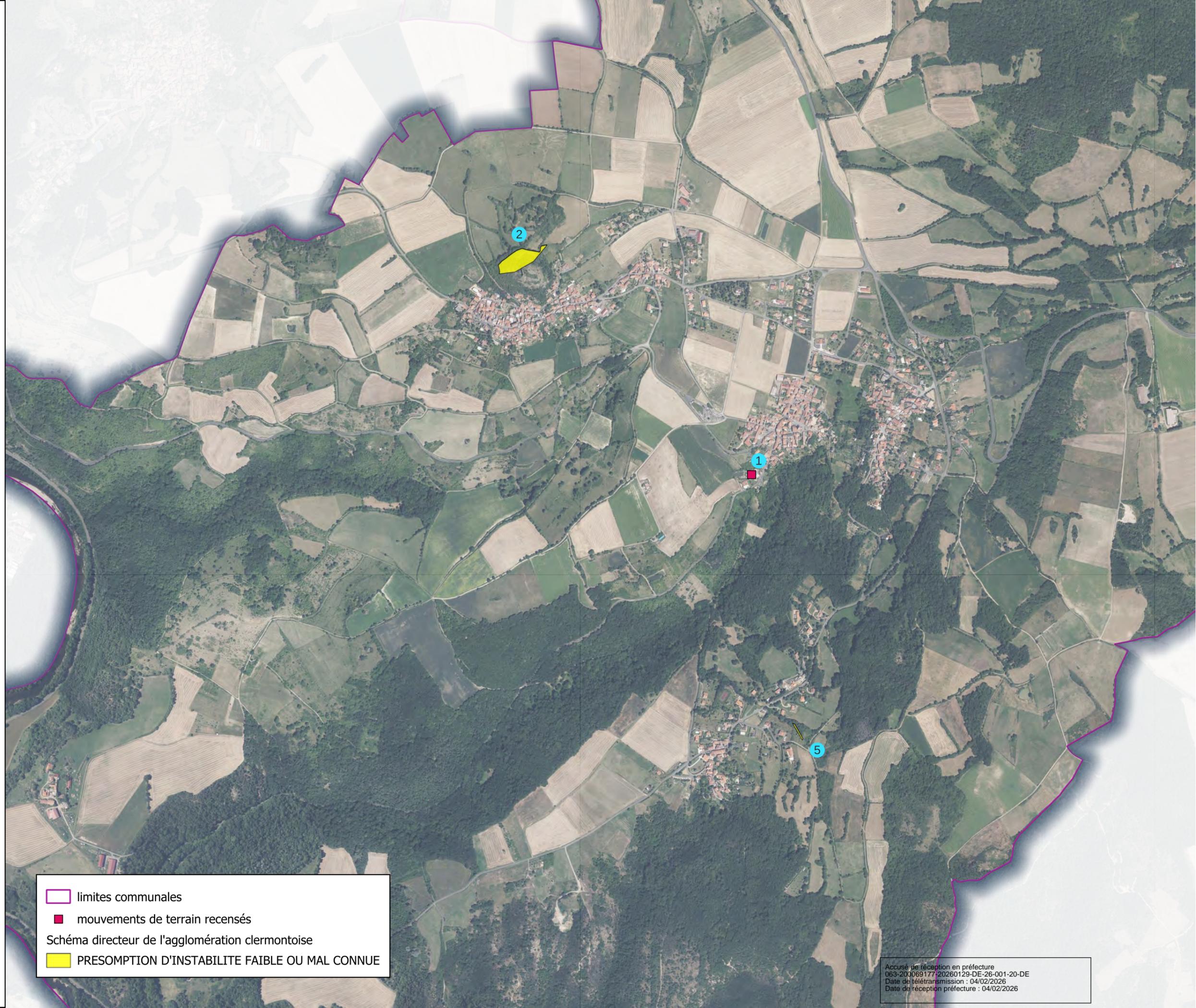
**Commune de
YRONDE-ET-BURON**

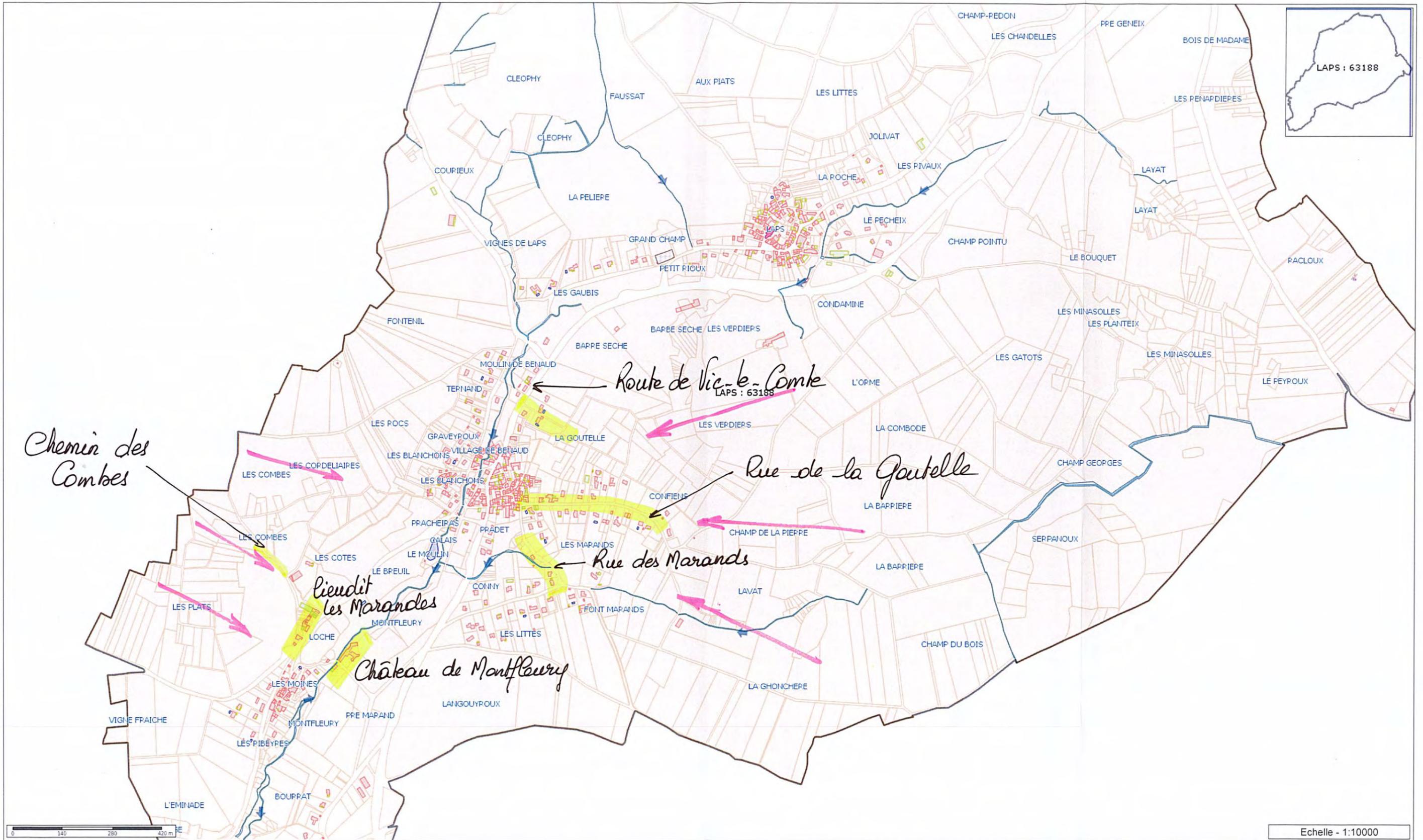
**Risque
Mouvements de terrain**

0 250 500 m



-  limites communales
-  mouvements de terrain recensés
- Schéma directeur de l'agglomération clermontoise
-  PRESOMPTION D'INSTABILITE FAIBLE OU MAL CONNUE





Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.



→ survenue des orages du 29.4.25

■ secteurs impactés

Accusé de réception en préfecture
03-200069177-20260129-DE-26-001-20-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026