



Délibération n°

Extrait du registre des délibérations

du conseil communautaire 2025/04 du mardi 07 octobre 2025

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le

ID : 063-200070407-20251014-DEL_2025_04_06-DE

L'an deux mille vingt-cinq, le 07 octobre à 17h00, le conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à l'Auditorium de l'école de musique de l'Agglo Pays d'Issoire (63500), sous la présidence de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président.

Objet : Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine dit « coteaux d'allier »

Annexes : dossier de PLU approuvé / Annexe à la délibération d'approbation : analyse des avis des personnes publiques associées, des administrés et du commissaire enquêteur, comportant les réponses apportées par la commission.

Date de convocation : 29 septembre 2025

Date d'affichage de la liste des délibérations : 13 octobre 2025

Secrétaire de séance : TEZENAS Olivier

Rapporteur : COSTON David

Nombre de conseillers

En exercice : 121

Présents : 77

- Titulaires : 70

- Suppléants : 7

Absents ayant donné pouvoir : 23

Absents excusés : 21

Votants : 100

PRESENTS AVEC VOIX DELIBERATIVE : (77)

AIGOUY Thierry

PELISSIER Didier (S)
ARCHIMBAUD Guy
ARNAULT Lionel

BARDY André
BARRAUD Bertrand
BARRE Annick
BARTHOMEUF Serge
BASTIEN Gérard

BERTHELOT Pascal
BESSEYRE Fabien

BŒUF Nicole

BOURG François

BRUN Pascale
BRUNEL Séverine
BRUNETTI Graziella
CAUTIN Françoise

CHALLET Vincent
SERMAGE André (S)
CHASSANG Jean-Pierre
COLLET Jean-Pierre
CORRE Jean-Marie
COSTE Yves
COSTON David
COUDUN Valérie
CREGUT François

PILLITIERI Cyrille (S)
DENAIVES Catherine
DESIGNES Jean
DRUELLE Jean-Claude
DUBESSY Florence

DUTHEIL Nathalie
FANJUL José
FERRARIS Nathalie
FOUCAULT Marie-Françoise

GILBERT Odile
GOMEZ Jean-Marc
GONTHIER Emmanuel
GOYON Guy

GUILLAUME Julien
BAYOL Anne-Marie (S)
HOSMALIN Marc

LABUSSIÈRE Jean-Marc

LAMOUREUX Jean-François
LAVILLE Philippe
LE MARREC Laurys
LEGENDRE Denis

LIVET Bertrand

MALLET Philippe

MASSARDIER Marie-Laure
MEALLET Roger-Jean
MERLEN Bernard
METEIGNIER Stéphane

NICOLLET Michel

DE FREITAS Pascal (S)
PAGESE Pierre

PELISSIER Patrick
PEREIRA-MAURIAT Christine

POJOLAT Marie

PUECH David
RAVEL Pierre
RKINA Mohammed

ROUX Bernard
RYCKEBOER Christian
SABATIER Gilles

SAUVANT Jean-Pierre
BRUN Claudine (S)
SCHUMACHER Emilie

MARTINANT Vincent (S)
TEZENAS Olivier

THERME Jacques
THEVENET Emilie
TINET Georges
TOURLONIAS Vincent

VARISCHETTI Martine
VEZON Christophe
WALTER Christian

ABSENTS REPRESENTES (SUPPLEANTS) : (7) ANGLARET Sylviane (PELISSIER Didier) ; CHANIMBAUD Lionel (SERMAGE André) ; DECOURTEIX Christine (PILLITIERI Cyrille) ; HERBST Nadine (BAYOL Anne-Marie) ; OUDOUL Christine (DE FREITAS Pascal) ; SAUX Marie-Pierre (BRUN Claudine) ; SUTY Lionel (MARTINANT Vincent) ;

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR : (23) ALBARET Christophe à COUDUN Valérie ; ALIZERT Nicolas à COSTON David ; BARBET Laurent à BRUN Pascale ; BRONNER Ulrich à POJOLAT Marie ; CHABAUD Christelle à BARRE Annick ; CHABRILLAT Frédéric à FOUCAULT Marie-Françoise ; CORREIA Emmanuel à THERME Jacques ; DESCOUTEIX-GENILLIER Juliette à DUBESSY Florence ; GARNAVAULT Philippe à ARNAULT Lionel ; GAUDRIAULT Damien à BARDY André ; JAFFEUX Ophélie à CHALLET Vincent ; LAGARDE Maguy à DESVIGNES Jean ; LLONG Lucie à MEALLET Roger-Jean ; MALORON Annie à ROUX Bernard ; MARIANY Marie-Line à LAMOUREUX Jean-François ; MONTMORY Dominique à BŒUF Nicole ; MOURGUE Isabelle à MASSARDIER Marie-Laure ; PETEILH Sandra à BARRAUD Bertrand ; PILLON Stéphane à NICOLLET Michel ; SALVINI Luc à SABATIER Gilles ; SERRA Pierre à WALTER Christian ; SUIDUREAU Carine à PUECH David ; TRILLEAUD Éric à TINET Georges ;

ABSENTS EXCUSES : (21) ADMIRAT Nadine ; BERNARD Jean-Paul ; BESSON Jean-Louis ; BOISTARD Philippe ; CROZE Yves-Serge ; DUBOST Philippe ; FRADIN Guy ; GENEIX Christophe ; GENTEUIL Bruno ; GREGOIRE Nathalie ; JAFFEUX Sébastien ; JEANMOUGIN Isabelle ; KINDT Patrick ; LENEGRE Jean-Louis ; LEROY Véronique ; LIGNIERE Frédéric ; NUÑEZ-ORTIN Aurélia ; PRADIER Laurent ; ROCHETTE Christophe ; THALAUD François ; ZANIN Nathalie.

*

LE RAPPORTEUR DONNE LECTURE DU RAPPORT SUIVANT

Rappel des objectifs et des principales étapes de la procédure :

Il est rappelé que les communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine disposent d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12 décembre 2019. Ce document a fait l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet de réhabilitation de l'A75 entre Coudes et Issoire, par arrêté préfectoral du 29 décembre 2022.

Une modification du PLUi dit « des Coteaux d'Allier » a été prescrite par arrêté n°AT-2022-004 du 24 février 2022 et par arrêté complémentaire n°AT-2024-005 du 9 avril 2024 du Président de la communauté l'agglomération Agglo Pays d'Issoire. Cette procédure vise à :

- Corriger des incohérences entre les documents réglementaire et les OAP d'une part, et l'étude de risque de ruissellement d'autre part ;
- Reprendre certaines OAP afin de faciliter leur réalisation et de prendre en compte certains couloirs de ruissellement ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs supplémentaires jugés stratégiques :
 - o Secteur classé en zone urbaine ou à urbaniser devenu constructible suite à la suppression d'un périmètre de réciprocity ;
 - o Site sur la commune de Brenat pour prendre en compte un projet touristique sur Treydieu ;
 - o Secteur Les Toureaux à Orbeil pour encadrer l'aménagement d'un secteur constructible de taille conséquente ;
 - o Agrandissement d'une OAP existante sur un secteur déjà classé en zone constructible pour mieux prendre en compte les enjeux et l'aménagement possible sur ce secteur, situé sur la commune d'Aulhat.
- Apporter quelques précisions, clarification et adaptations au règlement, notamment sur les annexes, les hauteurs et les règles d'implantation, sur l'aspect extérieur des constructions et sur les conditions d'aménagement des secteurs d'OAP ;
- Encadrer pour mieux préciser le traitement des projets d'énergies renouvelables en zones A et N ;
- Revoir le périmètre de la zone ALA sur Treydieu, afin de prendre en compte le projet touristique ;
- Adapter le règlement de la zone ALA, sur Treydieu, en fonction de l'évolution du projet touristique ;
- Mettre à jour la liste des bâtiments situés en zone A ou N et pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;



- Mettre à jour les périmètres de réciprocité agricole ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés.

La procédure de modification n°1 du PLUi dit « des coteaux d'Allier » ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé en 2019.

Elle a été soumise à examen au cas par cas auprès de la MRAE qui ne l'a pas soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale.

Elle a fait l'objet d'une concertation, dont le bilan a été tiré lors du conseil communautaire du 26 décembre 2024. Le dossier a été notifiée pour avis aux Personnes Publiques Associées et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Il a ensuite été soumis à une enquête publique, qui s'est déroulée du 24 février 2025 au 25 mars 2025.

Le dossier de modification n°1 du PLUi dit « des coteaux d'Allier » est composé d'un rapport de présentation, d'un règlement écrit (Intégrant la liste des emplacements réservés et la liste des bâtiments pouvant changer de destination), des plans de zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les avis reçus des personnes publiques associées, de la CDPENAF et du commissaire enquêteur.

Plusieurs avis ont été formulés sur le projet de modification n°1 du PLUi dit « des coteaux d'Allier ».

- **Avis favorable avec recommandations de la CDPENAF en date du 23 janvier 2025** portant sur :
 - L'OAP prévue et STECAL touristique au lieu-dit Treydieu :
 - clarifier le positionnement des nouvelles constructions ;
 - apporter des éléments concernant la fréquentation potentielle du site et justifier le besoin de mobiliser un espace de stationnement sur une parcelle déclarée à la PAC ;
 - afficher au sein de l'OAP l'aire de stationnement indiquée au nord et agrandir le STECAL en conséquence et justifier en quoi ce n'est pas suffisant ; apporter des précisions sur l'implantation précise des projets ;
 - démontrer qu'une étude a été menée concernant la fréquentation potentielle et les capacités du réseau d'assainissement et de la ressource en eau ;
 - Lever la présomption de zone humide sur l'OAP créée au sein de la commune de Brenat suite à la clôture du périmètre de réciprocité ;
 - Privilégier le terme « installations photovoltaïques sur terrains agricoles, naturels et forestiers » plutôt que « champ photovoltaïque » dans la rédaction du règlement ;
- **Avis favorable de la DDT assorti d'une réserve et de recommandations :**
 - La réserve porte sur la nécessité de vérifier la bonne adéquation entre les ressources disponibles et les besoins en eau. Plus particulièrement, une alerte de l'ARS a été formulée sur le secteur de Toureaux à Orbeil, rappelant le besoin de travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute installation et la suppression des réseaux d'assainissement non collectifs sur ce périmètre de protection rapproché urbanisé (captage à proximité) ;
 - Les recommandations portent sur :
 - l'ajustement de l'ambition démographique, moins importante qu'envisagée ;
 - réduire des secteurs constructibles en extension ou plus éloignés des centralités et mettre en place un phasage entre les différentes OAP pour compenser l'augmentation du nombre de logements générée par les nouvelles OAP ;
 - accentuer la diversité des typologies des nouvelles constructions attendues ;
 - poursuivre l'ambition de remise sur le marché des logements vacants ;
 - revoir et préciser la définition du projet touristique à Treydieu (Brenat) afin de distinguer la réhabilitation des constructions neuves et apporter des éléments complémentaires concernant le besoin en stationnement afin de démontrer l'utilité de mobiliser un espace sur une parcelle déclarée à la PAC ;



Délibération n°

Extrait du

du conseil communautaire 2025/04 du mardi 07 octobre 2025

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le

ID : 063-200070407-20251014-DEL_2025_04_06-DE

- **Avis indiquant ne pas avoir de remarques particulières à formuler de la part de la Chambre de Commerces et d'Industrie**, en date du 9 décembre 2024 ;
- **Avis favorable avec observations émis par le Département** en date du 29 avril 2024 portant sur :
 - o La nécessité d'être vigilant sur la sécurité et la bonne visibilité autour de l'OAP créée sur Brenat, située le long d'une route départementale,
 - o La création d'une OAP sur Toureaux à Orbeil : il est précisé qu'une étude pourra être demandée si un impact est pressenti sur la route départementale. Il est également recommandé de proposer d'autres espaces de plantation en plus de ceux déjà mentionnés dans l'OAP.
- **Avis favorable du SCOT de l'Agglo Pays d'Issoire avec une observation** concernant la reformulation de la zone A pour éviter toute ambiguïté avec les destinations autorisées sous condition ;
- **Retour sans observation particulière du SIREG** ;
- **Retour sans remarque** particulière à formuler en date du 9 janvier 2025 de l'INAO ;
- **Retour du SME** indiquant que les différents secteurs identifiés peuvent être desservis en eau potable via le réseau existant, en date du 23 décembre 2024.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis un rapport au sein duquel il émet un avis favorable avec les principales recommandations suivantes :

- Qu'un travail complémentaire soit consacré, par le porteur du projet touristique de Treydieu, au dimensionnement précis et argumenté du projet afin que soient mieux appréciés les besoins de capacité de stationnement et de développement de restructuration du bâti existant et plus encore la nécessité éventuelle de constructions nouvelles ;
- Que, si cette modification du PLUi ne peut répondre pleinement, en l'état, à certaines exigences de prise en compte des besoins en eau potable et assainissement dans l'OAP du secteur des Toureaux à Orbeil, il est indispensable que le PLUi soit adapté à cette exigence ;
- Que le PLUi intègre, lors d'une adaptation prochaine, les études menées par le CEREMA qui pourraient être susceptibles d'affecter des points de réglementation pour prévenir les conséquences de risques de ruissellement ou de coulée de boue ;
- Que les demandes d'aménagement de la liste des emplacements réservés sur lesquelles la communauté d'agglomération a proposé des évolutions en guise d'ouverture soient validées ;
- Que les quelques propositions d'adaptations des OAP acceptées par la communauté d'agglomération soient intégrées dans le dossier final ;
- Que le PLUi fasse, dans un avenir assez proche, l'objet d'une révision, et non d'une simple modification, afin que les documents du dossier d'urbanisme soient adaptés, entre autres, aux évolutions d'un futur zonage d'assainissement, à une actualisation des objectifs démographiques donc des besoins de foncier nécessaires et à la charte d'engagement concernant la définition de zones potentielles d'implantation de photovoltaïque au sol.

Les modifications et réponses apportées au dossier suite à l'enquête publique :

Suite aux avis émis par les Personnes Publiques Associées, la CDPENAF, aux observations émises lors de l'enquête publique, aux recommandations du commissaire enquêteur, le dossier de PLUi dit « des coteaux d'allier » a été modifié pour :

- Reprise du plan de zonage pour :
 - o Agrandir le STECAL Ala et l'OAP correspondante sur le secteur de Treydieu (Brenat) sur la partie nord afin d'intégrer l'espace de stationnement ;

- Supprimer l'emplacement réservé n°13 relatif à un cheminement piéton sur la commune de Brenat (demande issue de l'enquête publique) et réduction de l'OAP sur l'emprise qui concernait ce même cheminement ;
- Reprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour :
 - Reprendre l'OAP de Treydieu à Brenat : clarifier le périmètre d'implantation des nouvelles constructions et les possibilités d'implantation sur le reste de l'OAP, intégrer l'espace de stationnement au nord, ajouter la nécessité de disposer d'une défense incendie adaptée ;
 - Reprendre l'OAP chemin des Gardette à Chauffour (Orbeil) afin d'admettre la réalisation d'un logement individuel et 3 logements individuels groupés au lieu de 4 logements groupés, compte-tenu de la configuration parcellaire (demande issue de l'enquête publique) ;
 - Reprise de l'OAP de Brenat centre-bourg pour supprimer la référence au cheminement qui était prévu par l'emplacement réservé n°13.
- Reprise du règlement pour :
 - Intégrer la nécessité de prévoir des dispositifs de défense incendie suffisants en zone ALa ;
 - Remplacer l'expression « champs photovoltaïques » par l'expression « installations photovoltaïques sur les terrains agricoles, naturels et forestiers en zones A et N ;
 - Revoir légèrement la rédaction de l'article 1 de la zone A, permettant d'apporter plus de compréhension sur les destinations autorisées ;
 - Préciser que les « bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement » reportés sur le plan de zonage sont issus de l'étude hydratec (demande issue de l'enquête publique) ;
- Reprise du rapport de présentation pour :
 - Compléter la présentation du projet touristique de Treydieu au regard des différentes activités envisagées et des espaces de stationnement envisagés, en fonction des éléments que le porteur de projet a pu fournir ;
 - Intégrer la cartographie du SAGE Allier Aval justifiant l'absence de zone humide sur la nouvelle OAP créée sur Brenat suite à la clôture du périmètre de réciprocité ;
 - Compléter le rapport sur le volet assainissement et eau potable, permettant de démontrer les actions engagées et restant à engager concernant le secteur de Treydieu (Brenat) et le secteur de Toureaux (Orbeil) ;
 - Ajouter un changement de destination (n°16) sur la commune de Brenat ;
 - Reprendre la justification sur l'ensemble des modifications apportées sur les autres pièces.

Les modifications apportées au dossier ainsi que les remarques qui n'ont pas été prises en compte sont présentées en annexe. Les conseillers ont accès aux annexes en les téléchargeant sur ce lien : <https://capissoire.fromsmash.com/M1-PLU-Coteaux-Allier>

Le projet de modification n°1 du PLUi dit « des coteaux d'allier » a fait l'objet d'adaptations mineures permettant de prendre en compte les avis des PPA, de la CDPENAF et du rapport du commissaire enquêteur ayant émis un avis favorable avec quelques recommandations.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la délibération fera l'objet :

- D'un affichage au siège de l'Agglo Pays d'Issoire et dans les Mairies concernées pendant un mois,
- D'une publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département ;
- D'une publication au recueil des actes administratifs de l'Agglo Pays d'Issoire et sur le Géoportail de l'urbanisme.

ENTENDU le rapport de présentation ;



Délibération n° 2025/04/06-AT

Extrait du registre des délibérations

du conseil communautaire 2025/04 du mardi 07 octobre 2025

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le

ID : 063-200070407-20251014-DEL_2025_04_06-DE

*

CADRE REGLEMENTAIRE

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral n° 16-02779 en date du 6 décembre 2016, relatif à la création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » ;

VU l'arrêté préfectoral n° 20210642 en date du 12 avril 2021 autorisant la modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 12 avril 2021 ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2022, déclarant l'utilité publique le projet de réhabilitation de l'A75 entre Coudes et Issoire et emportant mise en compatibilité du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU la délibération n°2019/06/07 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 12 décembre 2019 abrogeant les cartes communales d'Aulhat-Flat et Saint-Babel et approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU la délibération n°2020/02/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président de l'Agglo Pays d'Issoire ;

VU la délibération n°2024/05/10-AT de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 26 septembre 2024 décidant de ne pas soumettre la procédure de modification n°1 du PLU à évaluation environnementale et tirant le bilan de la concertation ;

VU la délibération n°DEL-3 de la commune d'Aulhat-Flat en date du 8 septembre 2025 relative au projet de modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU la délibération n°2025-26-04 de la commune de Saint-Yvoine en date du 15 septembre 2025 relative à l'approbation de la modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU la délibération n°11-18-09-2025 de la commune de Brenat en date du 18 septembre 2025 relative à l'approbation de la modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU la délibération de la commune de Saint-Babel en date du 18 septembre 2025 relative à l'approbation de la modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU la délibération n°2025-38 de la commune d'Orbeil en date du 25 septembre 2025 relative à l'approbation de la modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU l'arrêté n°AT-2022-004 du Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en date du 24 février 2022 portant prescription de la modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU l'arrêté n°AT-2024-005 du Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en date du 9 avril 2024 complémentaire à l'arrêté n°AT-2022-004 portant prescription de la modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU l'arrêté n°AT-2025-001 en date du 31 janvier 2025 soumettant à enquête publique le projet de modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) n°2024-ARA-AC-3431 en date du 11 juin 2024 indiquant que la procédure de modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;

VU les avis reçus des Personnes Publiques Associées et Consultées ainsi que l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 24 février 2025 au 25 mars 2025 ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

VU le tableau d'analyse des avis des personnes publiques associées, des administrés et du commissaire enquêteur, comportant les réponses apportées par la commission ci-annexé ;

VU le dossier complet de la modification n°1 du PLUi dit des « Côteaux d'Allier » des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ci-annexé ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°1 du PLUI dit « des Coteaux d'Allier » notifié aux personnes publiques associées et la CDPENAF puis soumis à enquête publique a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n°1 du PLUI dit « des Coteaux d'Allier » est prêt à être approuvé.

*

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRES EN AVOIR DELIBERE, DECIDE A L'UNANIMITE :

Votants : 100

- Pour : 100
- Contre : 0
- Abstention : 0

- **D'approuver la modification n°1 du PLUI dit « des coteaux d'Allier » des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine tel qu'il est annexé ;**
- **D'une manière générale, autoriser Monsieur le Président à signer tout document se rapportant à ce dossier.**

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

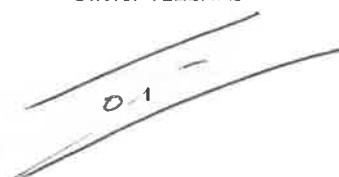
Pour copie conforme :

Le Président,

Bertrand BARRAUD



Le secrétaire de séance,
Olivier TEZENAS



Publié par voie électronique et certifié exécutoire

Issoire, le 07/10/2025

Transmis à la Sous-Préfecture d'Issoire le

14/10/2025



Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le



ID : 063-200070407-20251014-DEL_2025_04_06-DE



MODIFICATION DU PLUI DIT DES COTEAUX D'ALLIER

Annexe à la délibération d'approbation :

Analyse des avis des personnes publiques associées, des administrés et du commissaire enquêteur, comportant les réponses apportées par la commission.

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Avis rendu le 4 février 2025		Décision de la commission
Avis favorable avec les recommandations suivantes :		
Au sein de l’OAP prévue pour le STECAL touristique de Treydieu : - Clarifier le positionnement du potentiel des nouvelles constructions au sein du tènement et afficher plus clairement les espaces ou les constructions ne sont pas souhaitables compte tenu des enjeux présents sur le site. - Afficher au sein de l’OAP au Nord l’aire de stationnement indiqué et démontrer en quoi cet espace n’est pas suffisant pour accueillir les visiteurs prévus sur le site. - Apporter des éléments concernant la fréquentation du site et justifier le besoin de mobiliser un espace de parking sur une parcelle agricole déclarée à la PAC.		<u>Pour le premier point :</u> L’OAP a été réalisée en tenant compte de deux périmètres d’implantation : - Un périmètre d’implantation des constructions (<i>Lexique national : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l’Homme en sous-sol ou en surface.</i>), proche des bâtiments existants, - Un périmètre d’implantation des installations et ouvrages plus large. L’OAP fait donc une distinction entre le périmètre d’implantation des constructions et installations/ouvrages. Afin de clarifier les possibilités d’accueil en tenant compte des enjeux environnementaux situés à proximité, la rédaction d’une partie de l’OAP est reprise afin de : - De définir une emprise d’environ 20 m pour la partie ouest, au sein de laquelle l’objectif est d’éviter la construction ; - De préciser et mieux encadrer les possibilités au sein de cette bande d’environ 20 m : supprimer la notion d’ouvrages ; permettre les installations et aménagements liés au projet touristique à condition que ces derniers permettent une remise en état facilité du site. <u>Pour les autres points :</u> Le dossier sera complété avec les informations suivantes sur le projet : La fréquentation du site est difficile à estimer. Le porteur de projet a été contacté. Ce dernier a précisé que le porteur de projet s’orienterait vers : - La création d’une salle de réception pour repas de famille ou mariage de l’ordre de 150 personnes. - La création de 9 chambres/studios représentant une capacité maximum de 15 personnes - Une fréquentation maximum des autres activités (activités ferroviaires, salle d’exposition…) de 15 à 150 personnes.

Coteaux d’Allier - Modification du PLUi



Toutefois, il s’agit d’une estimation, pour un programme qui sera réalisé progressivement, sur plusieurs années.

Pour répondre à ce projet, il est envisagé la réalisation de quelques places de stationnement au nord du site et 20 places de stationnement minimum dans le pré :

Le parking nord n’est pas adapté à l’accueil d’une grande capacité de stationnement, compte tenu de la proximité du cours d’eau et de la trame bleue délimitée sur le plan de zonage. Seules quelques places peuvent être envisagées.

L’OAP est reprise pour intégrer cette partie nord dédiée au stationnement au sein du STECAL.

Au regard des données sur la capacité de la salle de réception transmises par le porteur de projet, les deux espaces de stationnement, y compris celle impactant un espace agricole, semblent indispensables, voir sous-dimensionnées. Cependant, la capacité maximum de la salle de réception est une estimation d’un projet qui n’est pas tout à fait aboutie. De plus, il s’agira d’évènements ponctuels. Aussi, au vu des remarques de la CDPENAF, le choix a été fait d’intégrer un espace de stationnement minimum au sein du STECAL, pour la partie impactant la parcelle agricole, considérant que les besoins supplémentaires ponctuels pourraient être reportés sur le reste du près (un stationnement ponctuel n’ayant pas de besoin d’aménagement particulier).

Le rapport de présentation sera complété avec ces éléments, démontrant la nécessité de disposer d'une certaine capacité de stationnement justifiant l'intégration dans le SCoT d'une petite partie de la parcelle agricole.

Le zonage et l'OAP sont repris pour agrandir le STECAL sur la partie nord.

L'OAP est reprise de manière suivante, comme évoqué précédemment*. La zone ALA est également légèrement agrandie pour prendre en compte le périmètre de l'OAP.

Programmation et formes urbaines

L'objectif est de réutiliser **en priorité** les bâtiments existants pour un usage de tourisme et de loisirs.

Sur le reste du tènement, les aménagements et constructions nécessaires au développement de l'activité touristique sont permis à condition de s'insérer au sein de la trame boisée existante.

La réalisation du projet touristique devra être accompagné par des dispositifs de défense incendie suffisants et adaptés.

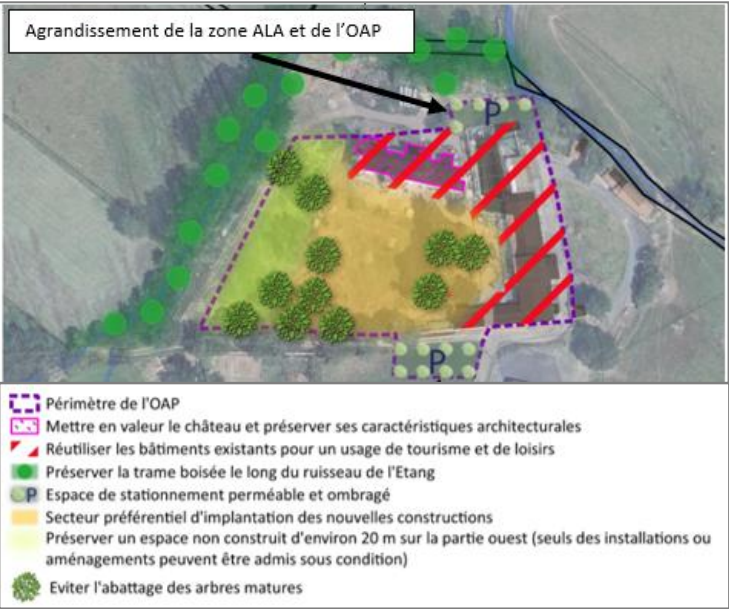
En cas de nouvelles constructions, l'implantation à proximité des bâtiments existants sera privilégiée, afin de préserver un espace non construit d'environ 20 m minimum sur la partie ouest.

Néanmoins, à condition d'être nécessaires à la réalisation du projet touristique et de permettre une remise en état facilité du site, peuvent être admis dans cette bande 20 m :

- Les installations démontables ou déplaçables.
- Les aménagements.

La partie sud, située de l'autre côté de la voie, sera dédiée à la réalisation d'un espace de stationnement.

Un espace de stationnement complémentaire sera aménagé à proximité des bâtiments sur la partie nord-est. Ce dernier ne devra pas remettre en cause la trame bleue identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23° du CU.



- Apporter des précisions sur l'implantation précise des projets afin d'adapter la rédaction du règlement ainsi que les sous-destinations autorisées.
- Tenir compte du périmètre de réciprocité au sud.

La collectivité a conscience de la nécessité de tenir compte du périmètre de réciprocité, puisque celui-ci est bien maintenu et visible sur le plan de zonage (mais attention, pas assez large). Cela concerne toutefois qu'une partie du STECAL.

Des précisions ont été demandées à la chambre d'agriculture : toute construction relevant d'un ERP est concernée par les périmètres de réciprocité. Aussi, une demande de dérogation à l'application du périmètre de réciprocité pourra être étudiée, d'autant plus que des logements existants sont situés dans ce périmètre.

Le rapport de présentation est complété afin d'apporter des précisions sur le projet, au regard des derniers éléments que pourra fournir le porteur de projet. Ces éléments ne remettent pas en cause la rédaction du règlement.

- Démontrer qu'une étude a été menée concernant la fréquentation potentielle et les capacités du réseau d'assainissement et de la ressource en eau.

La fréquentation du site étant difficile à estimer, il est donc convenu de prendre pour capacité maximum celle de la salle de réception (150 personnes). Sur cette base, le SME a été contacté :

- Aucun dossier d'assainissement n'a été déposé ces derniers jours auprès du SME. Toutefois, le dernier projet transmis par le porteur de projet intègre bien la réalisation d'une station d'épuration pour l'ensemble du projet.
- En matière d'eau potable, le SME a précisé que la desserte en eau potable se fait par une canalisation d'une capacité suffisante pour desservir le projet. En revanche, la défense incendie est à revoir : si

Coteaux d’Allier - Modification du PLUi

Envoyé en préfecture le 14/10/2025
Reçu en préfecture le 14/10/2025
Publié le
ID : 063-200070407-20251014-DEL_2025_04_06-DE



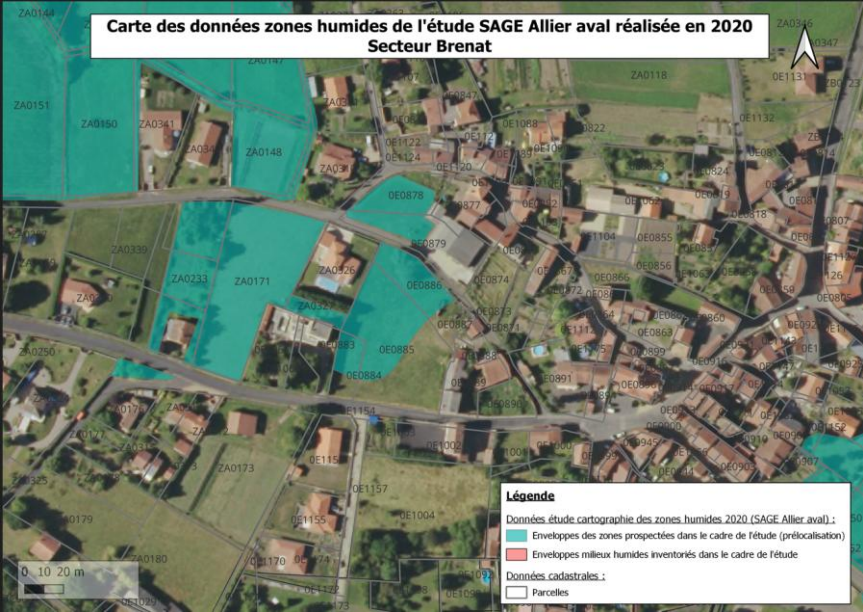
une borne incendie est présente, cette dernière n’est pas aux normes. L’OAP et le règlement sont donc complétés pour intégrer la nécessité de prévoir des dispositifs de défense incendie adaptés.

Complément apporté au règlement de la zone ALA* :

En zone ALA, des dispositifs de défense incendie adaptés à la capacité d'accueil des activités seront demandés.

Pour l’OAP Brenat ajoutée : lever la présomption de zone humide avant d’envisager son urbanisation.

Il est rappelé que le SAGE Allier Aval a réalisé une étude visant à définir plus précisément l’emprise des zones humides. Dans ce cadre, sur le territoire des coteaux d’Allier, la campagne de mesures a été réalisée en 2020. La commune de Brenat a bien été prospectée, y compris sur le secteur couvert par l’OAP. L’étude du SAGE a permis de conclure à l’absence de zone humide sur l’emprise prélocalisée par le SAGE sur le périmètre de l’OAP ajouté.
Le dossier sera complété sur ce point.



Concernant le règlement ; il convient de privilégier le terme « installations photovoltaïques sur terrains agricoles, naturels et forestiers » plutôt que « champs photovoltaïques ».

Le règlement est repris sur ce point pour les zones A et N :
En zone A* :

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables à usage non domestique tels que les champs photovoltaïques installations photovoltaïques sur les terrains agricoles, naturels et forestiers sont interdits dans toutes les zones, à l'exception des dispositifs autorisés sous condition à l'article 2.

En zone N* :

Coteaux d’Allier - Modification du PLUi

Envoyé en préfecture le 14/10/2025
Reçu en préfecture le 14/10/2025
Publié le 
ID : 063-200070407-20251014-DEL_2025_04_06-DE

	Les dispositifs de production d'énergies renouvelables à usage domestique tels que les champs photovoltaïques, installations photovoltaïques sur les terrains agricoles, natures et forestiers sont interdits dans toutes les zones. La commission ne souhaite pas aller plus loin sur la délimitation de zones spécifiques dédiées à l'installation de projets photovoltaïques, considérant qu'il est préférable d'attendre la stabilisation des documents cadres sur le sujet. Une future procédure d'évolution du PLUi pourra intégrer ce point.
Porte l'attention de la collectivité sur la nécessité d'envisager, dans le cadre des prochaines procédures, de retravailler le besoin du potentiel foncier initial prévu dans le PLUi au regard : - De la croissance démographique plus faible - De la mobilisation de potentialités foncières accrues dans les centralités de certaines communes - De l'identification croissante des bâtiments pouvant changer de destination (+9)	À noter que l'ensemble des changements de destination identifiés dans le cadre de la modification permet la transformation en plusieurs destinations et pas uniquement pour du logement. Se reporter aux réponses apportées à l'avis de la DDT ci-dessous.

Avis de la DDT : avis favorable assorti d'une réserve et de recommandations

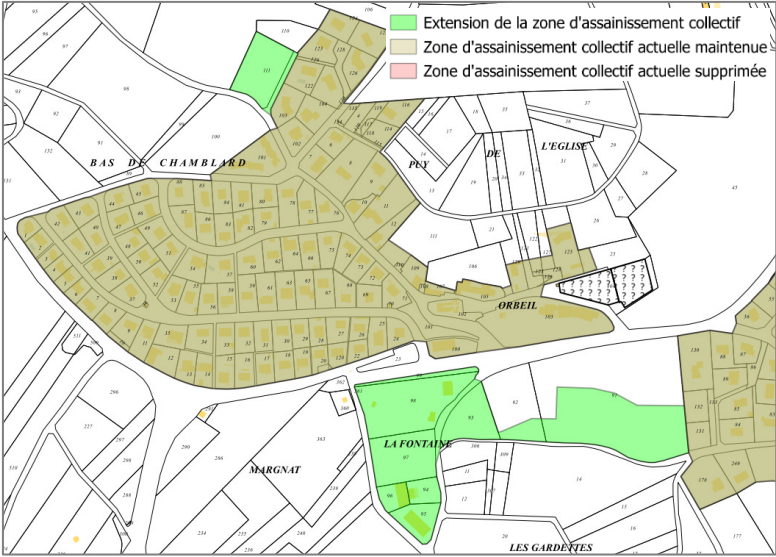
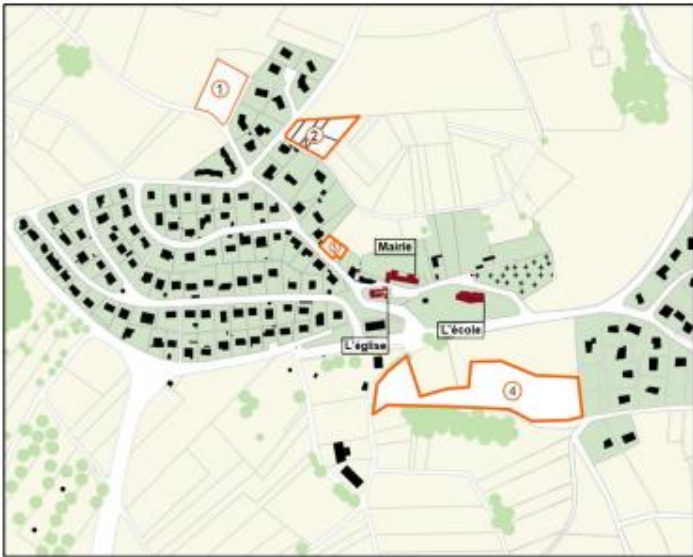
Avis rendu le 18 février 2025

Décision de la commission

Réserve : l'enjeu de la ressource en eau face à l'augmentation d'accueil de la population : secteur d'OAP n°4 Les Toureaux, Orbeil

Aucune donnée quantitative n'apparaît dans le dossier de modification concernant les futurs besoins en eau potable et assainissement. L'ARS a porté une alerte concernant le raccordement au réseau d'assainissement collectif sur le secteur des Toureaux qui jouxte le périmètre de protection rapproché (PPR) n°2 des « Puits d'Orbeil » défini par l'arrêté de DUP de 2020 qui prévoit le besoin de travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute installation et la suppression des réseaux d'assainissement non collectifs sur ce PPR urbanisé. Or, il semble que les travaux n'ont toujours pas été réalisés. L'aménagement du secteur des Toureaux ne peut être envisagé avant que ne soient réalisés les travaux nécessaires. Il est donc nécessaire de revoir ou conditionner en conséquence l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Rappelons que le secteur des Toureaux jouxte le PPR n°2 mais est bien en dehors de ce dernier, dans sa totalité. En matière d'assainissement, une révision du zonage d'assainissement des eaux usées portant sur les communes d'Aulhat-Flat, du Broc, de Perrier, d'Issoire et d'Orbeil a été lancée, la phase d'enquête publique a été finalisée fin avril, le dossier a été approuvé le 25 juin 2025. Le secteur de l'OAP ainsi et les constructions situées à l'ouest (concernées par le PPR n°2) sont couverts par le zonage d'assainissement collectif. Ce dernier intègre bien le secteur d'OAP en zone d'assainissement collectif. La budgétisation des travaux de desserte du lotissement des Toureaux est inscrit au budget primitif 2025, les travaux démarreront lorsque le porteur de projet commencera les travaux. Il n'y a donc pas lieu de modifier le dossier pour conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Les autres constructions situées à l'ouest seront desservies en même temps que le lotissement Les Toureaux : un courrier sera transmis aux habitations existantes à proximité qui sont actuellement en zone d'assainissement non collectif pour se raccorder à ce nouveau réseau (obligation légale de se raccorder à ce nouveau réseau dans un délai de 2 ans).



Le SME a été contacté et à confirmer la possibilité de desservir en eau potable l'OAP 4 de la commune d'Orbeil, pour un volume de 20 logements supplémentaires. Il attire l'attention de l'API sur la nécessité de prévenir en amont le SME sur les caractéristiques du lotissement et pouvoir discuter avec le lotisseur. **Le dossier n'est pas modifié sur ce point.**

Coteaux d'Allier - Modification du PLUi

Envoyé en préfecture le 14/10/2025

Reçu en préfecture le 14/10/2025

Publié le

S²LO

ID : 063-200070407-20251014-DEL_2025_04_06-DE

Recommandation : Constat de la trajectoire démographique et de l'objectif de production de logements

Les données de l'INSEE 2015-2021 (+0.42% par an) mettent en avant la difficulté de répondre aux ambitions souhaitées dans le PADD (+1% par an pour Orbeil et +0.7% par an pour les autres communes) et de maintenir la population présente sur certaines communes. Il est recommandé d'ajuster l'ambition démographique aux données constatées	Il est rappelé que le PLUi des Coteaux d'Allier fixe des objectifs pour 2019-2029, avec une ambition démographique de +1% par an pour Orbeil et +0.7% pour les autres communes. Les dernières données INSEE couvrent la période 2015-2021, soit seulement 3 années d'application du PLUi, années particulières compte tenu de la crise sanitaire. La dynamique d'accueil de nouveaux habitants perçus par les élus du territoire n'est pas encore perceptible avec la période couverte de l'INSEE. Il semble donc prématuré de conclure que les objectifs du PADD sont trop ambitieux et ne peuvent être atteints. D'autre part, il est rappelé que la capacité du plan de zonage doit être en adéquation avec les objectifs fixés par le PADD et non par rapport à la dernière situation démographique constatée... L'ajustement démographique nécessite de revoir le PADD, ce qui n'est pas possible en procédure de modification. Le dossier n'est pas repris sur ce point. L'Agglo Pays d'Issoire prend note de la recommandation de la DDT pour les prochaines adaptations du PLUi impactant les capacités d'accueil.
---	--

Recommandation : le travail mené sur les OAP au regard de la sobriété foncière

Sur Brenat : l'OAP créée s'inscrit en partie au sein d'une enveloppe de présomption de zone humide. Cette présomption devra être levée avant d'envisager la mobilisation de cet espace. À défaut, la démarche éviter-réduire-compenser devra être mise en œuvre si vous souhaitez malgré tout maintenir la mobilisation de ce secteur.	Se reporter à la réponse apportée à l'avis de la CDPENAF.
Sur Aulhat-Flat : Le projet de modification prévoit l'agrandissement d'un périmètre d'OAP situé à l'ouest de la commune d'Aulhat-Flat, la superficie du secteur augmentant de 0.13 ha à 0.53 ha (consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers supplémentaires de 0.28 ha).	La reprise du périmètre de l'OAP à l'ouest de Aulhat ne génère nullement d'augmentation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) puisque l'agrandissement de l'OAP et de la zone 1AU se fait sur une emprise déjà classée en zone urbaine, donc déjà constructible. Au contraire, l'agrandissement de l'OAP permet, pour une même consommation d'ENAF, une meilleure densification, en vue d'économiser les espaces naturels et agricoles (ce qui est d'ailleurs souligné par l'avis de la DDT).
La reprise des OAP s'inscrit dans une dynamique à encourager, en densifiant les espaces à mobiliser et en privilégiant des typologies d'habitat diversifiées. Toutefois, l'ambition démographique étant surestimée tout comme le nombre de logements à réaliser, la mise en place d'un phasage est également à encourager.	La dynamique démographique et de production de logements est effectivement, pour l'instant, plus faible qu'envisagée. La présente procédure de modification a notamment pour objectif de faciliter l'émergence de projets. La mise en place d'un phasage pourra être étudiée dans le cadre d'une future procédure d'évolution du document d'urbanisme, une fois que quelques années supplémentaires d'application du PLUi permettront d'établir un bilan plus réaliste que celui de ces dernières années, marquées par une crise sanitaire ayant fortement impacté la dynamique de production de logements. Le dossier n'est pas repris sur ce point. L'Agglo Pays d'Issoire prend note de la recommandation de la DDT pour les prochaines adaptations du PLUi.
Il serait souhaitable d'accentuer la diversité des typologies des nouvelles constructions attendues afin que celles-ci permettent de mettre en place un véritable parcours résidentiel adapté au territoire.	La présente procédure permet de réaliser un effort en termes de densité et de typologie de logements, effort concentré sur les OAP nécessitant une reprise. Il s'agit d'un premier pas vers la recherche d'une diversification supplémentaire du parc de logements. Le dossier n'est pas repris sur ce point. L'Agglo Pays d'Issoire prend note de la recommandation de la DDT pour les prochaines adaptations du PLUi.

Renouvellement urbain et réinvestissement de l'existant

Poursuivre l’ambition de remise sur le marché des logements vacants, qui permettront d’éviter de nouvelles constructions neuves.	Le dossier n’est pas repris sur ce point. L’Agglo Pays d’Issoire prend note de la recommandation de la DDT pour les prochaines adaptations du PLUi.
L’agrandissement du STECAL touristique au lieu-dit Treydieu sur la commune de Brenat	
L’OAP précise que l’objectif est de réutiliser les bâtiments existants pour un usage de tourisme et de loisirs alors que le règlement autorise les constructions nouvelles ou extensions dans la limite de 850 m² au sol sur l’ensemble de la zone.	Se reporter à la réponse apportée à la CDPENAF.
L’OAP stipule une implantation privilégiée des nouvelles constructions à proximité de l’existant, afin de préserver un espace non construit sur la partie ouest. Or, il est également mentionné que les installations nécessaires au projet sont admises sur la partie ouest, ce qui est contradictoire.	Se reporter à la réponse apportée à la CDPENAF.
Un périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles situés au sud-est apparaît dans le plan de zonage ; celui-ci ne permet donc pas les constructions à usage d’habitation au sein de ce périmètre.	Se reporter à la réponse apportée à la CDPENAF.
Il serait opportun d’apporter des éléments complémentaires concernant le besoin en stationnement supplémentaire afin de démontrer l’utilité de mobiliser un espace de stationnement sur une parcelle déclarée à la PAC.	Se reporter à la réponse apportée à l’avis de la CDPENAF.
Le rapport de présentation ne mentionne pas la capacité d’accueil du projet. Celle-ci est à préciser ainsi qu’une étude sur les capacités du réseau d’assainissement et les ressources en eau sur ce secteur.	Se reporter à la réponse apportée à l’avis de la CDPENAF.

<u>SME : Pas de remarque particulière formulée</u>	
Avis rendu le 23 décembre 2024	

SCOT: avis favorable

	Décision de la commission
Le dossier pourrait être modifié en reformulant le règlement de la zone A pour éviter toute ambiguïté avec les destinations autorisées sous condition.	Le dossier est repris sur ce point. L’article 1 du règlement de la zone A de la manière suivante, permettant de mieux distinguer les sous-destinations interdites par zones/STECAL* : Article A1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités Dans la zone A et l'ensemble des sous-secteurs, à l'exception des constructions autorisées sous condition à l'article 2, sont interdits : - les logements à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article 2, - les hébergements, - les commerces et activités de services, - les équipements hormis les locaux techniques, - les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Dans les zones ALA, AEa, et Ap, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des constructions autorisées sous condition à l'article 2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables à usage non domestique tels que les champs photovoltaïques installations photovoltaïques sur les terrains agricoles, natures et forestiers sont interdits dans toutes les zones, à l'exception des dispositifs autorisés sous condition à l'article 2.
Afin de préserver les caractéristiques architecturales du château de Treydieu, il pourrait être envisagé de le matérialiser sur le plan de zonage au titre de l’article L151-19 du CU. Dans la partie programmation et forme urbaine, il serait intéressant également de préserver les vues sur le château en encadrant les nouvelles constructions de sorte à ne pas supprimer ces points de vue.	Le château de Treydieu est classé Monument Historique. L’identification au titre de l’article L151-19° du CU n’est donc pas nécessaire, puisqu’un contrôle de l’ABF est réalisé sur tous les travaux et aménagements. Les vues les plus qualitatives sur le château sont sur la partie nord. Or, la délimitation de la zone ALA permet l’installation du projet sur la partie sud, partie la moins exposée. La délimitation de la zone ALA permet donc de préserver les vues les plus intéressantes sur le château. Le dossier n’est pas modifié sur ce point.

CCI: avis favorable sans observation

Avis rendu le 9 décembre 2024

INAO: Pas d’observation à formuler

Avis rendu le 9 janvier 2025

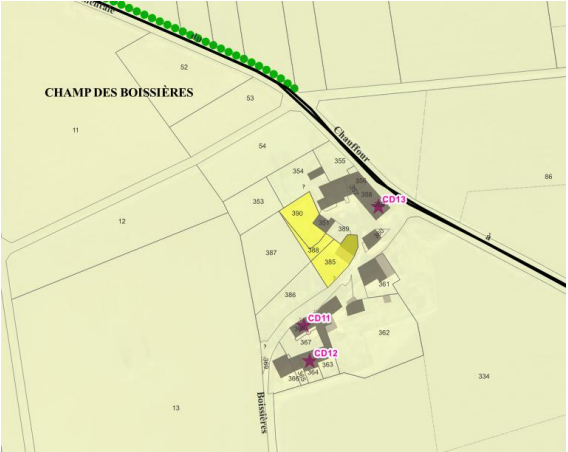
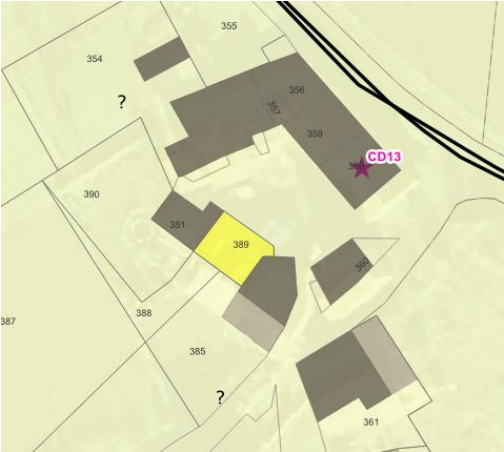
Département : avis favorable avec observations

	Décision de la commission
OAP Bourg de Brenat : Être vigilant sur la sécurité et la bonne visibilité pour s’insérer depuis ce secteur sur la route départementale du Chauffour	La commission prend note du retour du Département.
OAP de Toureaux à Orbeil : le Département pourra demander une étude (à la charge de l’aménageur) si un impact est pressenti en termes de condition d’accès sur la route départementale, de trafic généré ou de mise en sécurité du carrefour. En cas d’aménagements nécessaires du carrefour, l’aménageur devra prendre en charge les études et la réalisation des travaux d’infrastructures pour assurer le raccordement à la route départementale et devra garantir la sécurité et la visibilité pour tous les usagers. La commune devra se rapprocher du service des routes du département pour présenter les détails des aménagements envisagés. En outre, le secteur est impacté par le risque de ruissellement : proposer d’autres espaces de plantation en plus de ceux de l’OAP, notamment depuis le chemin des Gardettes. Il peut également être indiqué un pourcentage minimal de végétaux caducs pour une meilleure rétention et une diversité des essences.	La commission prend note du retour du Département. Concernant l’OAP de Toureaux : il est rappelé que l’emprise est déjà classée en zone urbaine au projet de PLUi. La présente procédure a pour objectif de créer une OAP sur cet espace déjà constructible, au vu de son emprise importante. L’objectif est toutefois de trouver un juste milieu entre l’encadrement et la faisabilité de l’opération, qui est déjà très complexe sur ce secteur. Au vu de ces éléments, le dossier n’est pas complété sur ce point.

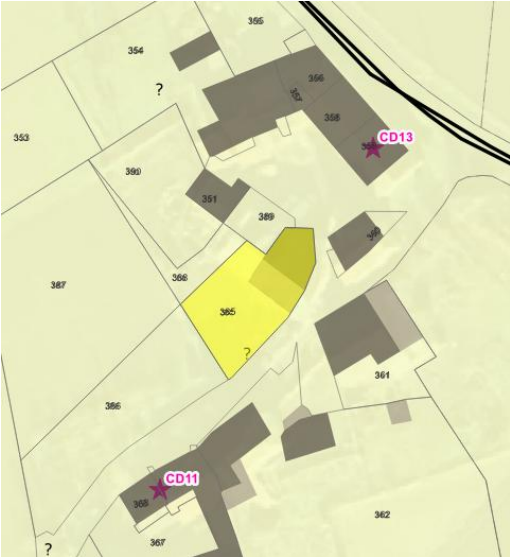
Avis SNCF

	Décision de la commission
De manière générale, le foncier ferroviaire devra être classé dans une zone dont le règlement devra autoriser les équipements d’intérêts collectifs et services publics, notamment les locaux techniques et industriels d’administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Des règles spécifiques concernant l’implantation de ces constructions et leur emprise au sol pourront être mises en place afin de prendre en considération les spécificités des installations ferroviaires. Afin de ne pas nuire à l’activité ferroviaire et à ses installations, les règlements devront intégrer des dispositions particulières autorisant la construction ou la gestion de structures nécessaires à l’activité ferroviaire.	Les documents transmis correspondent à un Porter à Connaissance général, avec des remarques portant sur la SUP liée à la voie ferrée. Ce n’est pas l’objet de la procédure de modification.

Enquête publique :

		Remarques commissaire enquêteur/ Décision de la commission
L'impossibilité de construire un habitat		
1. Contributions de M. Florent Vermorel Demande de reclassement des parcelles ZA385, 388 et 390 en zone constructible pour la réalisation d’une maison individuelle.  Demande de réhabilitation d’une ruine parcelle ZA389 pour la réalisation d’un logement 		Réponse apportée par le maître d’ouvrage : Demande de reclassement en zone constructible : En application des articles L151-31 à L153-48 du code de l’urbanisme, une procédure de modification ne peut avoir pour objet la réduction d’une zone agricole au profit d’une zone constructible. Il n’est donc pas possible de modifier le document d’urbanisme sur ce point dans le cadre d’une procédure de modification du PLUi. Si la demande peut être théoriquement étudiée dans le cadre d’une révision ou d’une élaboration de PLUi, il est nécessaire de prendre en compte les dispositions du SRADDET et du SCOT, précisant notamment que les nouvelles constructions doivent être implantées sur les bourgs et principaux hameaux en priorité. Il n’est réglementairement pas possible de répondre à la demande dans le cadre de la procédure en cours. Demande de réhabilitation d’une ruine : Le code de l’urbanisme encadre les constructions possibles en zone agricole. Dans la mesure où il s’agit d’une ruine qui n’est plus cadastrée, sa réhabilitation est considérée comme une nouvelle construction. Seules les nouvelles constructions agricoles (y compris logement nécessaire à l’activité agricole) sont autorisées en zone agricole (code de l’urbanisme). Il n’est réglementairement pas possible de répondre à la demande dans le cadre de la procédure en cours.

Demande de changement de destination d’une grange parcelle ZA385



Bâtiments n°13/14	
Lieu-dit	Champ de Boissières
Référence cadastrale	ZA n°0359 et 0365
Nature du bâtiment	
Photographie Localisation	
Destination autorisée dans le cadre du changement de destination	Habitat Services et bureaux Exploitation locale Industrie, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
Destination autorisée	Hébergement hôtelier Commerces
Desserte :	
Vie	Oui
Présence de réseaux humides	Oui
Présence de réseaux secs	Oui
Impact activité agricole	Néant
Impact paysager	Néant

Demande d’identification de la parcelle en changement de destination

La parcelle accueille une construction cadastrée, disposant d’un toit et d’un couvert.

Dans la mesure où le secteur est desservi en eau potable et ne présente plus de vocation agricole, le bâtiment peut être identifié en changement de destination, d’autant que d’autres changements de destination sont repérés sur ce même hameau.



Le dossier est modifié sur ce point : reprise du plan de zonage.

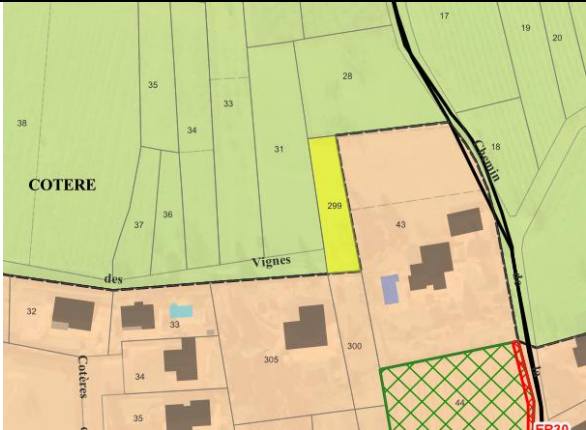
2. Contribution de Mme Céline Charny

Demande de classement en zone UG de la parcelle n°AD299 sur Orbeil.

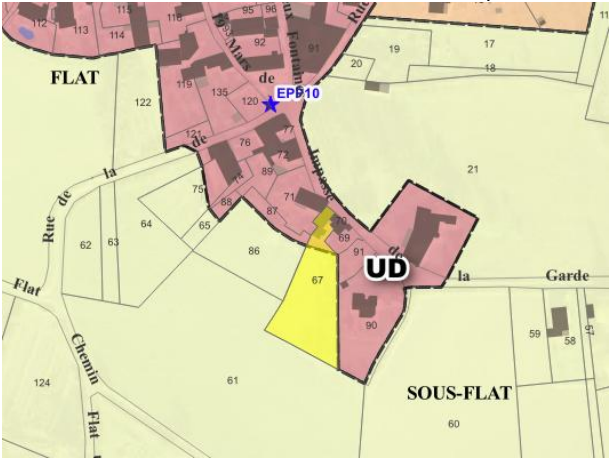
Réponse apportée par le maître d’ouvrage :

Idem réponse requête n°1.

Il n’est réglementairement pas possible de répondre à la demande dans le cadre de la procédure en cours.



3. Contribution de Mme Montmory
Demande de classement en zone constructible de la parcelle n°67 à Flat



4. Contribution de M. Bernard Geneix (Saint-Babel)
Consultation du classement de ses parcelles ZA98 et 119 et ZC8 et 43.

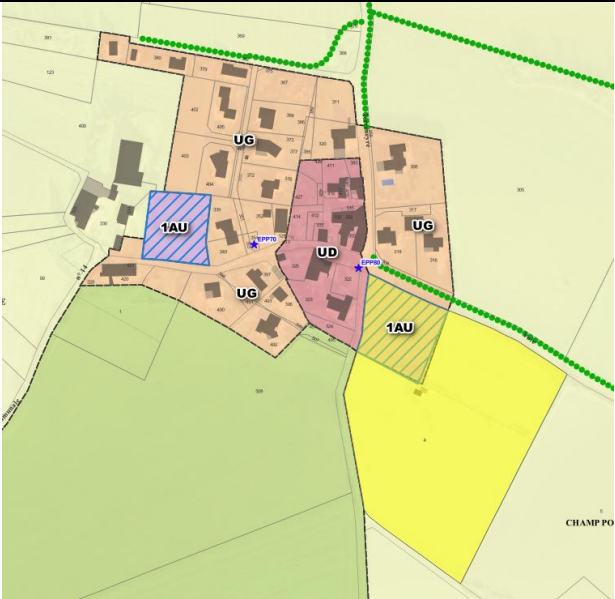
Le désaccord ou les réserves concernant les OAP et emplacements réservés

5. Contribution de M. le Maire d’Orbeil
L’OAP sur la parcelle n°ZE4 appartenant à la commune prévoit la construction de 8 logements. La densité imposée est trop importante, ne permettant pas de trouver des porteurs de projet, malgré les nombreuses démarches entreprises par la commune. La reprise de l’OAP pour abaisser la densité à 4 à 6 logements individuels au lieu des 8 logements groupés imposée est demandée.

Réponse apportée par le maître d’ouvrage :
Idem réponse apportée à la contribution précédente.
Il n’est réglementairement pas possible de répondre à la demande dans le cadre de la procédure en cours.

Les parcelles sont classées en zones agricoles A et Ap.

Réponse apportée par le maître d’ouvrage :
Pour rappel, le SCOT identifie la commune d’Orbeil comme pôle urbain, avec des objectifs en matière de typologie de logements et de densité :
- 25% de logements individuels maximums
- Densité moyenne de logements de 32 logements l’hectare



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi fixe des objectifs qui doivent impérativement être déclinés au travers des pièces opposables du PLUi (règlement, plan de zonage et OAP) et reprend les éléments du SCOT et fixe donc :

- Un objectif de 25% de production de logements individuels maximum, 40% minimum de logements collectifs et 35% minimum de logements individuels groupés.
- Un objectif de densité de 30 logements à l'hectare pour l'habitat groupé et 20 logements à l'hectare pour l'habitat individuel.

Le PLUi prévoit 13 périmètres d'OAP sur Orbeil prévoyant la réalisation de 82 logements dont 43% de logements collectifs, 26% de logements groupés et 24% de logements individuels. Le rapport de présentation du PLUi identifie la possibilité d'implantation de 13 logements individuels supplémentaires, hors OAP.

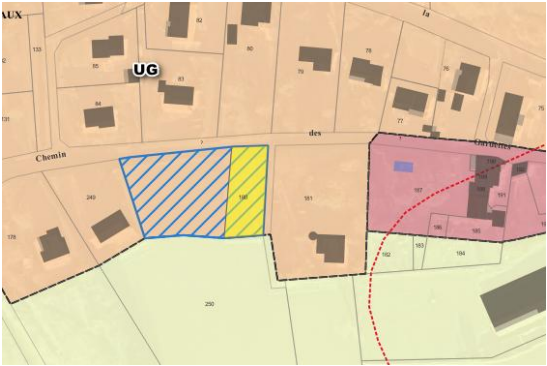
Au total sur le potentiel brut de 95 logements (sans déduction des 30% de rétention), le projet permet la réalisation de 34% de logements individuels. Il paraît donc complexe d'augmenter davantage la part dédiée aux logements individuels.

En matière de densité, il est estimé une densité moyenne de l'ordre de 23 logements à l'hectare en moyenne pour les opérations prévoyant la réalisation de logements groupés (après déduction de 20% pour la réalisation d'équipements/voirie), ce qui est en dessous de la moyenne fixée par le SCOT et le PADD.

Il paraît donc complexe de répondre favorablement à la demande, ce qui créerait d'ailleurs une certaine iniquité au regard des autres secteurs d'OAP.

Le dossier n'est pas modifié sur ce point.

6. Contribution de Mme Isabelle Poulossier : demande de modification de l'OAP qui impose la réalisation de 4 maisons groupées (2 et 2) alors que le terrain n'en permet qu'une, nécessitant d'avoir l'accord du voisin pour réaliser un projet. Parcelle n°AD180.



Réponse apportée par le maître d'ouvrage :

Comme évoqué précédemment, il n'est pas envisageable d'abaisser la densité. Compte tenu de la configuration particulière du parcellaire rendant complexe la réalisation de l'opération telle que prévue, une reprise de l'OAP peut être envisagée pour faciliter les projets, sous certaines conditions permettant de ne pas modifier la philosophie de l'OAP (pas de remise en cause de la densité prévue) : réaliser 3 logements en bande et 1 logement individuel à l'Est, qui s'implantera sur limite séparative.

L'OAP est donc reprise avec l'ajout du paragraphe suivant* :

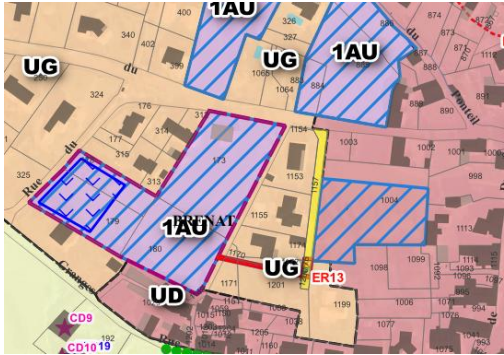
Condition d'ouverture :
Ouverture au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Trame viaire
Ce secteur, représentant une dent creuse dans le tissu urbain, est desservi au Nord par le Chemin des Gardettes. Aucune voirie traversant le site n'est nécessaire.

Programmation et formes urbaines
Situé dans un tissu urbain pavillonnaire, ce secteur de projet doit accueillir 4 maisons groupées. Afin de limiter l'« effet de bloc » celles-ci devront être accolées 2 à 2.
Toutefois, compte-tenu de la configuration de la parcelle Est, la réalisation d'une maison individuelle peut être admise sur la partie ouest. Dans ce cas, 3 maisons groupées/en bande sont attendues sur le reste de l'OAP.



7. Contribution de Mme Béatrice Guerinon
Contre la création d'un chemin piéton sur les parcelles n°E1157, 1176, 1177 et 1171, celles-ci étant privées, ce qui entraînerait une perte de tranquillité.
Contre la création de logements sur les parcelles n°ZA173 et 180 pour les mêmes raisons.
Être vigilant sur les nuisances, notamment sonores, déjà constatées sur la commune.



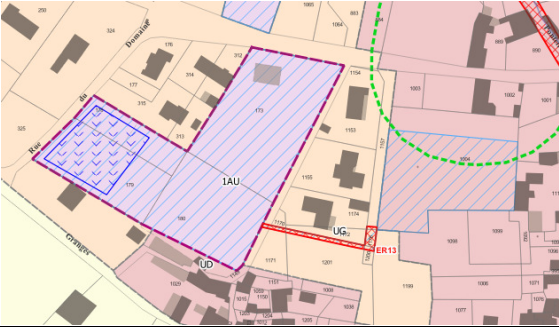
Réponse apportée par le maître d'ouvrage :
Pour rappel, l'OAP et l'emplacement réservé n'ont pas été créés dans le cadre de la présente procédure de modification.
L'OAP délimitée correspond à une dent creuse importante.
Comme le disposent le SRADDET et le SCOT, la mobilisation des dents creuses doit être prioritaire pour répondre aux objectifs de développement du territoire.
La recherche d'une alternative à l'usage des voitures pour les courts trajets, notamment entre les nouvelles opérations et les équipements de la commune est aujourd'hui étudiée dans tous les centres-bourgs. Les orientations du SRADDET et du SCOT encouragent fortement le développement de ces projets.
La réduction du trafic routier ou le fait de limiter son augmentation en parallèle de la densification du bourg participe au maintien de la qualité du cadre de vie et à limiter les nuisances liées au trafic routier en centre-bourg.
Enfin, la procédure de modification du PLU ne peut réglementairement modifier les objectifs fixés par le PADD. Ce dernier affiche l'objectif de diversifier le parc de logements et un objectif de densité qu'il est nécessaire de prendre en compte.
Dans un souci d'apaisement et au vu d'une alternative de desserte possible, le maître d'ouvrage est favorable à la suppression de l'emplacement réservé n°13, entraînant également la reprise du périmètre et du contenu de l'OAP.

Reprise de l'OAP* :

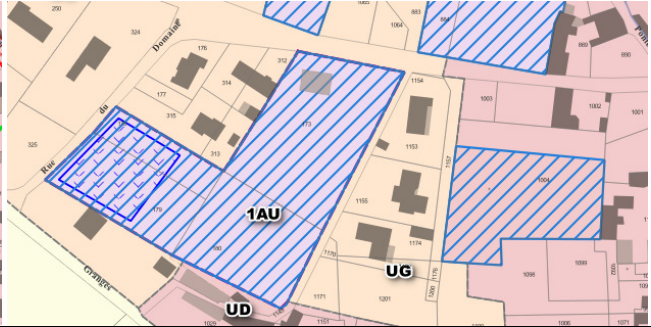
Trame viaire
Le secteur de projet est bordé dans sa partie Nord par la Route du Chauffour et dans sa partie Ouest par la Rue du Domaine. Afin de desservir l'ensemble du site, il est nécessaire de créer une voirie qui devra se raccrocher à celles déjà existantes.
Cette nouvelle voirie devra être doublée d'un cheminement piéton. **Il est également prévu un cheminement piéton entre le site de projet et le jardin public qui se situe derrière la Mairie.**

Reprise du plan de zonage:

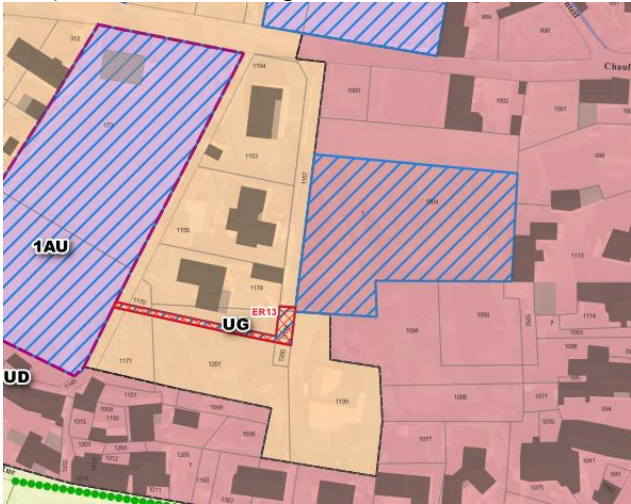
Avant



Après

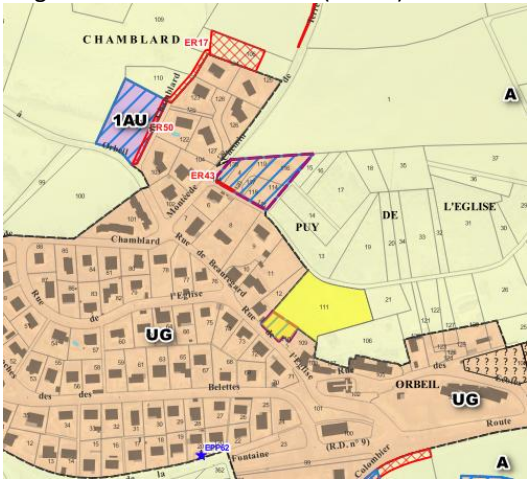


8. Contribution de Florence Villatte (Brenat)
Demande de suppression de l'ER13 pour réaliser un chemin le long des parcelles n°1171 et 1201. Le projet débouche sur un chemin privé en copropriété : la commune n'a aucun droit de passage.
Une ouverture de la zone 1AU est envisageable par un accès existant (privé aussi) vers la rue des Granges.



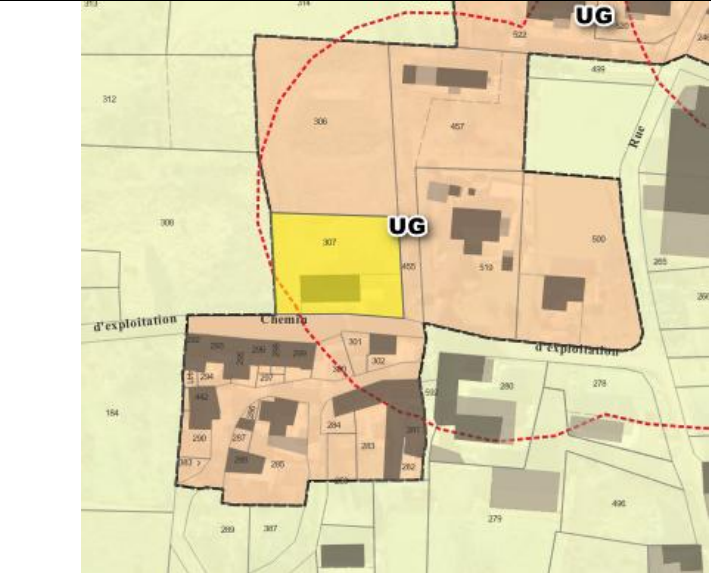
Réponse apportée par le maître d'ouvrage :
Idem réponse apportée à la contribution n°7.

9. Contribution par Mme Mireille Archimbaud pour M Paul Colas
Souhait de revoir la densité prévue sur l'OAP de la parcelle n°AC111, prévoyant 4 logements sociaux collectifs (Orbeil).



Réponse apportée par le maître d'ouvrage :
Pour les mêmes raisons que celles précisées pour la contribution n°5, il ne paraît souhaitable de revoir la typologie de logements ou la densité sur ce secteur.

10. Contribution de Mme Mireille Archimbaud Idem contribution n°11	Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Idem contribution n°9.
11. Contribution par Mme Solène Douarre Plusieurs demandes : - Suppression de l'ER sur les parcelles AU415, 416, 417, 414 : maintenir privé et non traversant - Selon l'OAP, l'orientation des constructions doit être parallèle à la rue de Aulhat sur la parcelle AU412. Cela paraît compliqué. Il faudrait qu'elle soit perpendiculaire 	Réponse apportée par le maître d'ouvrage : La suppression de l'emplacement réservé et la reprise de l'OAP pour ne pas imposer la réalisation d'une voie traversante font justement l'objet de la procédure de modification du PLU. Certaines OAP ont été reprises dans le cadre de la présente procédure pour supprimer les axes de faîtage, lorsque les secteurs étaient concernés par des axes de ruissellement de coulée de boue, afin de faciliter la réalisation du projet. L'OAP indique que les orientations de faîtage proposées <u>doivent être privilégiées</u> . Si le porteur de projet démontre qu'une orientation de faîtage permet une meilleure insertion urbaine, cela peut être autorisé. Le dossier n'est donc pas modifié sur ce point, dans la mesure où toutes les OAP indiquent une orientation de faîtage à privilégier.
12. Contribution anonyme (Orbeil) Désaccord pour l'OAP de Beauregard, secteur Est, pour éviter du voisinage.	Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Pas de localisation de l'OAP : ni parcelle, ni adresse. Il apparaît donc difficile de répondre à cette contribution.
Les remarques portant sur l'étude de ruissellement	
13. Contribution anonyme Souligne l'impossibilité de modifier un ancien mur de clôture pour respecter une « transparence hydraulique » sur les clôtures. Il est également impossible de sécuriser son terrain du fait de cette contrainte	Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Dans les zones concernées par le risque de « ruissellement et coulée de boue », le règlement impose en effet cette transparence hydraulique. Si la procédure de modification devait notamment prendre en compte une nouvelle étude liée au ruissellement des coulées de boue, cela n'a finalement pas été le cas pour des questions de délais. Il a été convenu, en concertation avec les élus et les personnes publiques associées, de finaliser cette procédure avant d'en lancer une autre par la suite, pour prendre en compte les conclusions de la nouvelle étude de risque. Il est prévu d'étudier ce type de demande lors de la prochaine procédure d'évolution du PLUi.
14. Contribution anonyme (Saint-Babel) Parcelle n°AK307 et 308 : s'inquiète de l'impossibilité faite de la création d'ouvertures pour les constructions et leurs annexes face au versant : souhait d'un changement de réglementation concernant la prise en compte du risque de coulée de boue.	Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Dans les zones concernées par le risque de « ruissellement et coulée de boue », le règlement impose en effet cette transparence hydraulique. S'il est nécessaire de prendre en compte le risque de ruissellement et coulée de boue pour limiter l'exposition aux risques de la population, les élus ont conscience des limites de l'étude réalisée dans le cadre du PLUi. Pour cela, une



nouvelle étude est en cours de réalisation et viendra, prochainement, remplacer cette dernière. Cependant, dans les secteurs concernés par le risque de ruissellement, il est peu probable que la réglementation évolue.

Il n'est pas possible de répondre favorablement à la demande dans le cadre de cette procédure, la nouvelle étude de ruissellement n'ayant pas été prête à temps.

15. Contribution de M. Bresson Georges (Flat)
Problème de surélévation imposée par le risque de ruissellement sur le secteur des Escures.

Réponse apportée par le maître d'ouvrage :
Idem réponse à la contribution précédente.

16. Contribution anonyme (Saint-Yvoine)
S'interroge sur la validité du point 3 du 1.8. du règlement du PLUi indiquant « Dans les « bassins-versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement » identifiés clairement dans le document graphique de l'étude Hydratec (Cf, voir carte de la Traduction réglementaire des risques naturels), quel que soit le zonage du document d'urbanisme :...», notamment sur le statut juridique et réglementaire du document cité (Étude Hydratec) qui ne constitue pas un document d'urbanisme opposable.

Réponse apportée par le maître d'ouvrage :
L'article R151-34° du code de l'urbanisme indique que :
« Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; » [...]

À ce titre, le règlement graphique délimite :

- Les périmètres des bassins-versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement, issus de l'étude hydratec
- Les axes préférentiels d'écoulement

Effectivement, il semble que ces éléments soient issus de modifications post-enquête publique lors de l'élaboration du PLUi, il manque donc une partie relative à la justification dans le rapport de présentation.

La présente procédure ayant notamment pour objet de clarifier/reprendre le document pour assurer la cohérence entre l'étude de risque et les documents opposables, le rapport de présentation sera complété pour justifier ces éléments graphiques.

Le dossier est repris sur ce point : rapport de présentation et règlement écrit* :

Dans les « bassins versants avec prescriptions pour maîtriser les risques de ruissellement identifiés clairement dans le document graphique, **issus** de l'étude hydraulique (Cf, voir carte de la Traduction réglementaire des risques naturels), quel que soit le zonage du document d'urbanisme :

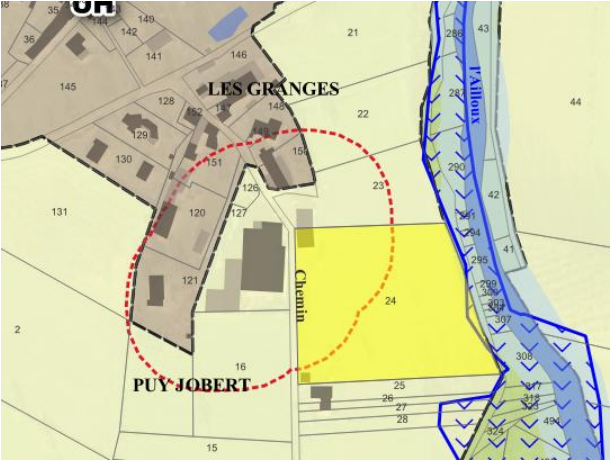
Remarques portant sur le règlement

17. Contribution de M Quentin Frossard
Demande de reprise du règlement pour permettre l’installation de panneaux solaires en façade ou au sol.

Réponse apportée par le maître d’ouvrage :
Effectivement, le règlement des zones Ud, Uh, 1AU et N impose l’installation de dispositifs d’énergies renouvelables sur toiture :
Règle actuelle :
« Les capteurs solaires devront être intégrés dans le pan du toit ou posés sur le toit et non disposés en façade ou sur le sol. Ils prendront, de préférence, l’aspect d’une seule nappe par couverture, de forme rectangulaire simple. »

Cependant, compte tenu des caractéristiques paysagères du territoire et des objectifs de préservation de la qualité urbaine, la commission ne souhaite pas reprendre le règlement sur ce point.
Le dossier n’est donc pas modifié sur ce point.

18. Contribution M Bernard Geneix, Saint-Babel
Les obligations de réciprocité agricole sont-elles de nature à interdire ou non la possibilité de construire ou agrandir un bâtiment agricole sur les parcelles ZD127 (pour agrandissement) ou ZD024 (pour construction neuve) pour stockage foin paille, matériel.



Réponse apportée par le maître d’ouvrage :
Les périmètres de réciprocité ne concernent pas tous les bâtiments agricoles. Les projets doivent être regardés au cas par cas.

Autres remarques

19. Patrick CATHERINE : 2 contributions similaires Demande l’effacement du surplomb de la ligne à très haute tension (225000 volts) au-dessus du lotissement de la Saurette sur la commune d’Orbeil : demande de contournement ou d’enfouissement.	Réponse apportée par le maître d’ouvrage : <i>Cette demande ne concerne pas le champ de compétence du document d’urbanisme. Il est nécessaire de prendre contact avec le gestionnaire de réseaux : RTE. L’Agglo Pays d’Issoire prend toutefois note des nuisances générées par le passage de cette ligne au-dessus d’un lotissement.</i>
---	--

Conclusions du Commissaire enquêteur: Avec favorable avec recommandations:

Qu’un travail complémentaire soit consacré, par le porteur du projet touristique de Treydiou, portant sur le dimensionnement précis et argumenté du projet afin que soient mieux appréciés les besoins de capacité de stationnement et de développement de restructuration du bâti existant et plus encore la nécessité éventuelle de constructions nouvelles. Les personnes publiques associées ont exprimé, à juste titre, que les éléments fournis dans le dossier d’enquête publique, notamment le descriptif de la nouvelle Opération d’Aménagement et de Programmation concernant le STECAL préalablement défini au PLUi, manquaient de précisions sur ces points pour que soient engagés des changements substantiels sur ce territoire. L’engagement de la communauté d’agglomération à enrichir le dossier à partir des retours du porteur du projet amène le commissaire-enquêteur à ne pas formuler de réserves à ce propos mais seulement une recommandation à enrichir le document d’urbanisme ;	Comme évoqué précédemment, le dossier est repris en fonction des éléments disponibles pour: - Clarifier la localisation des nouvelles constructions au sein de l’OAP et agrandir l’OAP et le STECAL au nord afin d’intégrer l’espace de stationnement. - Mieux justifier le besoin de stationnement et pourquoi il n’est pas possible d’agrandir l’espace de stationnement au nord du site: présence d’une trame bleue et configuration du site particulière. - Indiquer les démarches engagées afin de mieux estimer la cohérence entre le projet et la desserte en réseaux.
Que, si cette modification du PLUi ne peut répondre pleinement, en l’état, à certaines exigences de prise en compte des besoins en eau potable et assainissement dans l’OAP du secteur des Toureaux à Orbeil, il est indispensable que le PLUi soit adapté à cette exigence. La proximité du périmètre de protection rapproché des Puits d’Orbeil nécessite des mesures en matière de réseau d’assainissement et de suppression de dispositifs d’assainissement non collectif sur le secteur. La révision du zonage d’assainissement semblant d’ores et déjà projetée, cela conduira nécessairement à une nouvelle adaptation du PLUi afin de mettre ces documents d’urbanisme en cohérence, conformément à l’observation portée par le SIREG.	Rappelons que le secteur des Toureaux jouxte le PPR n°2 <u>mais est bien en dehors de ce dernier, dans sa totalité.</u> En matière d’assainissement, une révision du zonage d’assainissement des eaux usées portant sur les communes d’Aulhat-Flat, du Broc, de Perrier, d’Issoire et d’Orbeil a été lancée, la phase d’enquête publique a été finalisée fin avril, le dossier a été approuvé le 25 juin 2025. Le secteur de l’OAP ainsi et les constructions situées à l’ouest (concernées par le PPR n°2) sont couverts par le zonage d’assainissement collectif. Ce dernier intègre bien le secteur d’OAP en zone d’assainissement collectif. La budgétisation des travaux de desserte du lotissement des Toureaux est inscrit au budget primitif 2025, les travaux démarrerons lorsque le porteur de projet commencera les travaux. Il n’y a donc pas lieu de modifier le dossier pour conditionner l’ouverture à l’urbanisation de la zone.
Que le PLUi ainsi modifié puisse répondre à l’engagement pris dans le cadre de la charte de développement des projets photovoltaïques du Puy de Dôme signé le 28 octobre 2022 notamment par la communauté d’agglomération Agglo Pays d’Issoire. Cette charte précise que « Dans le cadre de l’élaboration ou de la modification des PLU(i), une analyse des secteurs pertinents d’implantation devra être réalisée afin de conduire à l’adoption d’un zonage explicite des lieux possibles d’implantation de photovoltaïque au sol. Ce zonage sera ensuite utilisé lors de l’instruction des projets photovoltaïques afin d’accepter ou de refuser leur	L’Agglo Pays d’Issoire a conscience de la nécessité de faire évoluer les documents d’urbanisme de son territoire prochainement pour intégrer la stratégie EnR qui se met en place à l’échelle de l’API et du Département. Il était effectivement prématuré de l’intégrer dans cette procédure.

<i>localisation, sans nécessiter de nouvelle analyse sur ce point.</i> » Si cela n’a pu être réalisé dans le cadre de cette modification n°1 du PLUi, il semble nécessaire de l’inscrire dans l’avenir dans le cadre d’une future adaptation du PLUi.	
Que, si les propositions faites en matière de changement de destination de bâtiments agricoles ou de modifications ou ajouts d’opération d’aménagement et de programmation restent conformes à l’économie générale du PADD en matière de potentiel foncier ouvert à la réalisation d’habitat, le PLUi puisse être ajusté à terme, au vu des évolutions démographiques qui seront constatées. A ce jour, il est prématuré de tirer des conclusions sur les besoins de foncier pour répondre aux objectifs du PADD à partir de données démographiques trop récentes et qui s’appuient sur une période de crise sanitaire pas nécessairement significative. Une telle adaptation, portant sur les objectifs du PADD, devrait en ce cas, prendre la forme d’une révision du PLUi ;	Pour rappel, le SCOT de l’Agglo Pays d’Issoire est en cours de révision. Lorsqu’il sera approuvé, une mise en compatibilité des documents d’urbanisme devra être réalisée.
Que le PLUi intègre, lors d’une adaptation prochaine, les études menées par le CEREMA qui pourraient être susceptibles d’affecter des points de réglementation pour prévenir les conséquences de risques de ruissellement ou de coulée de boue ;	L’Agglo Pays d’Issoire a acté cette volonté avec les élus du territoire.
Que les demandes d’aménagement de la liste des emplacements réservés sur lesquelles la communauté d’agglomération a proposé des évolutions en guise d’ouverture soient validées;	L’emplacement réservé n°13 est supprimé (Brenat). L’OAP du centre-bourg de Brenat est revue en conséquence.
Que les quelques propositions d’adaptations des OAP acceptées par la communauté d’agglomération soient intégrées dans le dossier final.	L’OAP d’Orbeil (Chauffour) est revue afin de faciliter sa réalisation. L’OAP de Treydieu est également revue comme précisé ci-dessus.

**En rouge, texte ajouté/supprimé dans le cadre de la procédure. En surligné jaune, texte ajouté/supprimé dans le cadre de la procédure après enquête publique*



Département du Puy-de-Dôme
Communes d'AULHAT-FLAT, BRENAT, ORBEIL, SAINT-BABEL
et SAINT-YVOINE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

PROCEDURE

Arrêté n°ADE-2020-004

Portant mise à jour des servitudes d'utilité publiques et correction d'une erreur matérielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine

Le Président de la Communauté d'Agglomération AGGLO PAYS D'ISSOIRE,

VU le code de la santé publique ;

VU le code de l'environnement ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 151-43, L163-60 et R 153-18 ;

VU l'arrêté préfectoral n°1902358 en date du 31 décembre 2019 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire au 1^{er} janvier 2020, notamment la compétence « *plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2019 abrogeant les cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel et approuvant le PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU l'arrêté préfectoral n°20-00053 du 10 janvier 2020, autorisant le SME de la région d'Issoire et des communes de la banlieue sud clermontoise à utiliser l'eau prélevée dans le milieu naturel à partir des forages du pont d'Orbeil situés sur le territoire de la commune d'Orbeil pour la production et la distribution d'eau destinée à la consommation humaine, et déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection des points d'eau et les travaux correspondants à partir de ce point de prélèvement ;

VU les plans et documents annexés à l'arrêté préfectoral susvisé ;

CONSIDERANT que :

- la servitude relative au PPRI du Val d'Allier Issoirien n'apparaît pas dans le tableau des servitudes d'utilité publique applicables sur la commune de Saint-Yvoine tel qu'annexé au PLUi approuvé, alors qu'elle apparaît bien sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au même PLUi ;
- cette servitude d'utilité publique était présente dans le tableau annexé au PLUi arrêté et soumis à l'avis des personnes publiques associées et à enquête publique ;

CONSIDERANT qu'il est donc nécessaire de :

- procéder à la mise à jour des servitudes d'utilité publique du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;
- rectifier une erreur matérielle sur la liste des servitudes d'utilité publique de ce même Plan Local d'urbanisme intercommunal ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°2017-01-01 en date du 9 janvier 2017 désignant Monsieur Jean-Paul BACQUET comme Président de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire ;

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine est :

- mis à jour à la date du présent arrêté, en modifiant le plan et la liste des servitudes d'utilité publique et en annexant la servitude d'utilité publique relative aux périmètres de protection des captages d'eau potable d'Orbeil, instauré par l'arrêté préfectoral n°20-00053 du 10 janvier 2020 susvisé ;
- rectifié en rajoutant la servitude d'utilité publique relative au PPRI du Val d'Allier Issoirien dans le tableau des servitudes applicables sur le territoire de la commune de Saint-Yvoine.

ARTICLE 2 :

La mise à jour et la rectification sont effectuées dans les documents tenus à la disposition du public dans les mairies des 5 communes concernées par le PLUi, à l'Agglo Pays d'Issoire et à la Préfecture.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage dans les mairies des 5 communes concernées par le PLUi et au siège de l'Agglo Pays d'Issoire durant 1 mois.

ARTICLE 4 :

Une copie du présent arrêté sera adressée au Préfet du Puy-de-Dôme, à la Délégation départementale du Puy-de-Dôme de l'Agence Régionale de Santé d'Auvergne-Rhône-Alpes et au SME de la Région d'Issoire et des communes de la banlieue sud clermontoise.

Issoire, le 16 mars 2020

Le Président, Jean-Paul Bacquet

The image shows a circular official seal of the 'AGGLO PAYS D'ISSOIRE' with a central emblem. Overlaid on the seal is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'J.P. Bacquet'.

DELAIS ET VOIE DE RECOURS : Conformément à l'article 421-1 du Code de justice administrative le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand peut être saisi par voie de recours formé contre la présente déclaration pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Délibération n° 2019-06-07

Extrait du registre des délibérations
du conseil communautaire du 12 décembre 2019

Objet

Abrogation des cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel, approbation du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel, Saint-Yvoine

Rapporteur

THEVIER Gérard

Date de convocation

05/12/2019

Date d'affichage du compte rendu

19/12/2019

Nombre de conseillers

En exercice : 125

Présents : 87

Votants : 92

Pour : 92

Contre : 0

Abstentions : 0

L'an deux mille dix-neuf, le 12 décembre 2019 à 17h00, le conseil communautaire de l'AGGLO PAYS D'ISSOIRE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire dans la salle de spectacle Animatis de la commune d'Issoire sous la présidence de Monsieur Jean-Paul BACQUET, Président.

Présents avec voix délibérante :

ALETON Danielle	ALLART Sébastien	ARCHIMBAUD Guy
ASTIER Raymond	BACQUET Jean-Paul	
BARDY André	BARRAUD Bertrand	BARRÉ Annick
BARTHOMEUF Serge	BASTIEN Gérard	BAYSSAT Marie
	BERIOT Didier	
BERTHELOT Pascal		BESSON Jean-Louis
BLANJARD Michel		BOURG François
	BOYER Elie	
BRUN Pascale		CHALLET Vincent
CHANAL Jean-Paul		CHANY Georgette
CHASSANG Jean-Pierre	CHASSANY Georges	CHAZALON Robert
	CODRON Maryse	COLLET Jean-Pierre
THEVENET Emilie (S)	CORRE Jean-Marie	CORREIA Emmanuel
COSTE Yves		
CREGUT François	CROZE Yves-Serge	
	DENAIVES Catherine	
DESGEORGES André	DESVIGNES Jean	DRUELLE Jean-Claude
DUBESSY Florence	DUBOST Philippe	DYNDAS Eric
EMIREN Bernard (S)	ESPEIL Michel	FANJUL José
MAISONNEUVE Alain (S)	FRAISSE Pierre-Luc	
GAUDRIAULT Damien		
GOUEZEC Jean-François		GRÉGOIRE Nathalie
	GUEUGNOT Jean-Pierre	
HERBST Nadine	HERCEGFI Serge	IGONIN Bernard
PAULZE Marie-Hélène (S)	JAMON Marc	JOLIVET Sylvie
	LABUSSIÈRE Jean-Marc	LAGARDE Maguy
LAMOUREUX Jean-François	LANCRENON Maria	LE GAL Claude
LEGENDRE Denis		
LETELLIER Josiane	LIVET Bertrand	MAHOUDEAUX Gaëlle
MARAIS René	SUTY Lionel (S)	
MASSARDIER-POULOSSIER Marie-Laure	MASSEBOEUF Claude	
		NICOLLET Michel
	NUÑEZ Aurélia	OLIVIER Christian
PAILLONCY Brigitte	PELISSIER Patrick	
PEREIRA-MAURIAT Christine	PERRON Jean-Yves	
POMEL Michel	PRADIER Laurent	RAVEL Pierre
RKINA Mohamed		ROCHETTE Christophe
		ROUSSEL Chantal
ROUX Bernard		SAUVANT Jean-Pierre
SAUX Marie-Pierre	THEVIER Gérard	TINET Georges
		VARISCHETTI Martine
VEISSIERE Bernard		

Absents ayant donné pouvoir (5) : BESSEYRE Fabien à DENAIVES Catherine ; BRUNETTI Graziella à PEREIRA-MAURIAT Christine ; PELOU Michel à BACQUET Jean-Paul ; PETEILH Sandra à NICOLLET Michel ; SALVINI Luc à VARISCHETTI Martine.

Absents représentés (5) : CONTOUX Michel ; ESBELIN Nicole ; FRADIN Guy ; JAFFEUX Sébastien ; MARTINANT Pierre.

Absents (33) : BARBET Laurent ; BERENBAUM Émeric ; BERNARD Jean-Paul ; BONNAFOUX Daniel ; BOURGNE Françoise ; BRONNER Ulrich ; CHANIMBAUD Lionel ; CHEYNOUX Gérard ; COSTON David ; COSTON Marie ; DABERT Jean-Claude ; DE MULDER Jean-Pierre ; DESCOUTEIX GENILLIER Juliette ; GARNAVAULT Philippe ; GAUTHIER Isabelle ; GIMEL Edwige ; GOYON Guy ; GREGORIS Cécile ; GUILLAUME Julien ; KAROUTZOS Christian ; LENEGRÉ Jean-Louis ; LEROY Véronique ; MARUCA Vincent ; MEALLET Roger-Jean ; MONIER FIEVET Jean-Marc ; MOREL Jacques ; NÔ Lucien ; ROCHE Roger ; RODDIER Gilles ; ROUBERTOU Didier ; TIXIER Luc ; TOULOUZE Michel ; ZANIN Nathalie.

Secrétaire de séance : ROUSSEL Chantal.

LE RAPPORTEUR DONNE LECTURE DU RAPPORT SUIVANT

Il est exposé le déroulé de la procédure de mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine.

Le 19 octobre 2015, le conseil communautaire de l'ancienne communauté de communes des Coteaux de l'Allier a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal en remplacement des Plans d'Occupation des Sols de Brenat, Flat, Orbeil et Saint-Yvoine et des cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel qui seront abrogées, deux documents d'urbanisme ne pouvant coexister sur un même territoire.

Cette élaboration a pour objectifs de :

- Habitat :
 - Privilégier les zones déjà équipées en réseaux, privilégier l'utilisation des dents creuses du tissu urbanisé, rénover les centres-bourgs et valoriser les entrées des communes,
 - Maitriser progressivement l'urbanisation en fonction des équipements existants et des services offerts,
 - En dehors des centres-bourgs, les bâtiments seront à un étage plus les combles,
 - Préserver l'aspect rural du paysage, protéger les espaces naturels et agricoles du territoire,
 - Utilisation d'un parcellaire et d'orientations des constructions économes de l'espace,
 - Favoriser l'implantation des quartiers durables, prendre en compte les performances énergétiques des bâtiments,
 - Création d'espaces verts et d'aires de jeux à proximité des bourgs ;
- Economie :
 - Projet intercommunal d'un foyer logement pour personnes âgées,
 - Projet intercommunal d'un centre de loisirs,
 - Projet intercommunal d'un pôle petite enfance,
 - Développer le télétravail au moyen du renforcement de la couverture numérique ;
- Transports et déplacements :
 - Aménagement de liaisons piétonnes et réouverture d'anciens chemins le long des cours d'eau présents sur la CCCA,
 - Mettre en place une piste cyclable connectée à Issoire Communauté (projet de passerelle au-dessus de l'Allier),
 - Développer le covoiturage en développant l'offre de parking,
 - Améliorer le stationnement ;
- Environnement et sites paysagers :
 - Valoriser et rénover le petit patrimoine architectural public et privé présent sur le territoire,
 - Protéger le patrimoine naturel et paysager du territoire,
 - Réaménager les espaces délaissés et les décharges en espaces verts,
 - Prendre en compte les spécificités hydrauliques des bassins versants de la CCCA, limiter l'imperméabilisation des espaces publics, prévoir l'implantation de zones tampons pour limiter

les ruissellements ;

- Energie :
 - o Privilégier particulièrement les équipements photovoltaïques et le bois énergie ;
- Tourisme :
 - o Favoriser l'implantation d'un restaurant sur le territoire (repas ouvriers en semaine),
 - o Développer l'offre de gîtes et camping à la ferme,
 - o Renforcer l'attrait et l'accès au domaine de Vort.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet a été transmis le 16 janvier 2019 à l'Autorité Environnementale et aux personnes publiques associées. Au cours de cette phase de consultation, l'Agglo Pays d'Issoire a reçu :

- 3 avis favorables avec réserves de l'État et de la Chambre d'Agriculture,
- 6 avis favorables dont ceux de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et de l'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité),
- 2 avis avec remarques ou observations.

L'Autorité Environnementale n'a pas émis d'avis sur le projet de PLUi. Toutefois, l'avis des partenaires n'ayant pas transmis de document (délibération ou équivalent) dans les trois mois suivant la réception du dossier du PLUi arrêté est réputé favorable.

Ce projet a ensuite fait l'objet d'une enquête publique du 9 mai au 11 juin 2019 au Pôle Aménagement Durable de l'Espace de l'Agglo Pays d'Issoire (siège de l'enquête) et dans chacune des mairies concernées. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

Suite à la phase de consultation et d'enquête publique, le dossier a été modifié afin de répondre aux demandes des partenaires et du commissaire enquêteur. Ces modifications ont fait l'objet de discussions en commission les 22 mai, 24 juillet et 11 septembre 2019.

Une enquête publique complémentaire a été organisée du 25 octobre au 12 novembre 2019 dans les mairies d'Aulhat et Saint-Babel. Celle-ci portait sur l'abrogation des cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable.

L'ensemble du dossier relatif à l'élaboration du PLUi et à l'abrogation des cartes communales est consultable auprès du service Planification de l'Agglo Pays d'Issoire et un lien de téléchargement a été transmis aux conseillers communautaires par mail avant le présent conseil communautaire (dossier disponible sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire, dans la rubrique Urbanisme / Documents soumis à l'approbation du Conseil Communautaire).

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU l'arrêté préfectoral n° 16-02779, en date du 6 décembre 2016, portant création de la communauté d'agglomération par fusion des communautés de communes « Bassin Minier Montagne », « Lembron Val d'Allier », « Ardes Communauté », « Puys et Couzes », « Issoire Communauté », « Pays de Sauxillanges », « Coteaux de l'Allier », et « Couze Val d'Allier » et portant statuts, au 1^{er} janvier 2017 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 18-02031 en date du 13 décembre 2018 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 1^{er} janvier 2019 ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-11 à L 153-26 ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes des Coteaux de l'Allier en date du 19 octobre 2015 définissant les modalités de collaboration entre les communes et la communauté de communes ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes des Coteaux de l'Allier en date du 19 octobre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et définissant les modalités de concertation ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes des Coteaux de l'Allier en date du 23 mai 2016 relative à la prise en compte des nouvelles dispositions réglementaires du PLU, entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016 ;

VU le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

- lors du conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 6 mars 2017,
- lors des conseils municipaux des communes concernées :
 - le 27 mars 2017 à Aulhat-Flat,
 - le 17 mars 2017 à Brenat,
 - le 6 avril 2017 à Orbeil,
 - le 13 avril 2017 à Saint-Babel,
 - le 13 avril 2017 à Saint-Yvoine ;

VU le débat complémentaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- lors du conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 26 juin 2018,
- lors des conseils municipaux des communes concernées :
 - le 23 mai 2018 à Aulhat-Flat,
 - le 19 juillet 2018 à Brenat,
 - le 21 juin 2018 à Orbeil,
 - le 5 juillet 2018 à Saint-Babel,
 - le 28 juin 2018 à Saint-Yvoine ;

VU la délibération du conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 17 décembre 2018 approuvant le bilan de concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

VU la délibération du conseil municipal d'Aulhat-Saint-Privat en date du 7 juillet 2006 et l'arrêté préfectoral en date du 4 septembre 2006 approuvant la carte communale ;

VU la délibération du conseil municipal de Saint-Babel en date du 1^{er} juillet 2014 et l'arrêté préfectoral en date du 18 juillet 2014 approuvant la carte communale ;

VU la délibération du conseil municipal de Brenat en date du 10 novembre 2000 approuvant la révision n°1 du Plan d'Occupation des Sols ;

VU la délibération du conseil municipal de Flat en date du 1^{er} février 1986 approuvant le Plan d'Occupation des Sols ;

VU la délibération du conseil municipal d'Orbeil en date du 1^{er} mars 1996 approuvant la révision n°1 du Plan d'Occupation des Sols ;

VU la délibération du conseil municipal de Saint-Yvoine en date du 18 décembre 2001 approuvant la révision n°1 du Plan d'Occupation des Sols ;

VU les avis des personnes publiques associées ;

VU l'absence d'avis de l'Autorité Environnementale ;

VU l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 4 juillet 2019 sur le projet de PLUi ;

VU l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 14 novembre 2019 sur l'abrogation des cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel ;

CONSIDÉRANT que les cartes communales sont prêtes à être abrogées et le projet de PLUi prêt à être approuvé ;

CONSIDÉRANT que le dossier d'abrogation des cartes communales d'Aulhat et de Saint-Babel comprend un rapport de présentation ;

CONSIDÉRANT que le dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine comprend :

- Un rapport de présentation,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Un règlement,
- Un plan de zonage,
- La liste des emplacements réservés,
- Les orientations d'aménagement et de programmation,
- Des annexes ;

CONSIDÉRANT que le dossier relatif à l'abrogation des cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel et à l'élaboration du PLUi est tenu à la disposition du public à l'Agglo Pays d'Issoire et dans les mairies concernées, aux heures et jours d'ouverture au public, ainsi qu'à la Sous-préfecture d'Issoire ;

ENTENDU le rapport de présentation,

DÉCIDE, à l'unanimité :

- **d'abroger les cartes communales d'Aulhat et de Saint-Babel ;**
- **d'approuver le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine.**

La délibération fera l'objet d'un affichage à l'Agglo Pays d'Issoire et dans les mairies concernées durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal deviendra exécutoire après sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État et après l'abrogation des cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel par arrêté préfectoral, sous réserve de l'accomplissement de mesures de publicité visées ci-dessus.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

Le Président,

Jean-Paul BACQUET



Publié et certifié exécutoire

Issoire, le 17/12/2019

Transmis à la Sous-Préfecture d'Issoire le 17/12/2019

Envoyé en préfecture le 17/12/2019

Reçu en préfecture le 17/12/2019

Affiché le

SLO

ID : 063-200070407-20191212-DEL20190607_1-DE

Délibération n° 2019-06-08

Extrait du registre des délibérations
du conseil communautaire du 12 décembre 2019

Objet

Modification du droit
de préemption urbain
sur les communes
d'Aulhat-Flat, Brenat,
Orbeil, Saint-Babel,
Saint-Yvoine

Rapporteur

THÉVIER Gérard

Date de convocation

05/12/2019

**Date d'affichage du
compte rendu**

19/12/2019

**Nombre de
conseillers**

En exercice : 125

Présents : 87

Votants : 92

Pour : 92

Contre : 0

Abstentions : 0

L'an deux mille dix-neuf, le 12 décembre 2019 à 17h00, le conseil communautaire de l'AGGLO PAYS D'ISSOIRE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire dans la salle de spectacle Animatis de la commune d'Issoire sous la présidence de Monsieur Jean-Paul BACQUET, Président.

Présents avec voix délibérante :

ALETON Danielle	ALLART Sébastien	ARCHIMBAUD Guy
ASTIER Raymond	BACQUET Jean-Paul	
BARDY André	BARRAUD Bertrand	BARRÉ Annick
BARTHOMEUF Serge	BASTIEN Gérard	BAYSSAT Marie
	BERIOT Didier	
BERTHELOT Pascal		BESSON Jean-Louis
BLANJARD Michel		BOURG François
	BOYER Elie	
BRUN Pascale		CHALLET Vincent
CHANAL Jean-Paul		CHANY Georgette
CHASSANG Jean-Pierre	CHASSANY Georges	CHAZALON Robert
	CODRON Maryse	COLLET Jean-Pierre
THEVENET Emilie (S)	CORRE Jean-Marie	CORREIA Emmanuel
COSTE Yves		
CREGUT François	CROZE Yves-Serge	
	DENAIVES Catherine	
DESGEORGES André	DESVIGNES Jean	DRUELLE Jean-Claude
DUBESSY Florence	DUBOST Philippe	DYNDAS Eric
EMIREN Bernard (S)	ESPEIL Michel	FANJUL José
MAISONNEUVE Alain (S)	FRAISSE Pierre-Luc	
GAUDRIAULT Damien		
GOUEZEC Jean-François		GRÉGOIRE Nathalie
	GUEUGNOT Jean-Pierre	
HERBST Nadine	HERCEGFI Serge	IGONIN Bernard
PAULZE Marie-Hélène (S)	JAMON Marc	JOLIVET Sylvie
	LABUSSIÈRE Jean-Marc	LAGARDE Maguy
LAMOUREUX Jean-François	LANCRENON Maria	LE GAL Claude
LEGENDRE Denis		
LETELLIER Josiane	LIVET Bertrand	MAHOUDEAUX Gaëlle
MARAIS René	SUTY Lionel (S)	
MASSARDIER-POULOSSIER Marie-Laure	MASSEBOEUF Claude	
		NICOLLET Michel
	NUÑEZ Aurélia	OLIVIER Christian
PAILLONCY Brigitte	PELISSIER Patrick	
PEREIRA-MAURIAT Christine	PERRON Jean-Yves	
POMEL Michel	PRADIER Laurent	RAVEL Pierre
RKINA Mohamed		ROCHETTE Christophe
		ROUSSEL Chantal
ROUX Bernard		SAUVANT Jean-Pierre
SAUX Marie-Pierre	THEVIER Gérard	TINET Georges
		VARISCHETTI Martine
VEISSIERE Bernard		

Absents ayant donné pouvoir (5) : BESSEYRE Fabien à DENAIVES Catherine ; BRUNETTI Graziella à PEREIRA-MAURIAT Christine ; PELOU Michel à BACQUET Jean-Paul ; PETEILH Sandra à NICOLLET Michel ; SALVINI Luc à VARISCETTI Martine.

Absents représentés (5) : CONTOUX Michel ; ESBELIN Nicole ; FRADIN Guy ; JAFFEUX Sébastien ; MARTINANT Pierre.

Absents (33) : BARBET Laurent ; BERENBAUM Émeric ; BERNARD Jean-Paul ; BONNAFOUX Daniel ; BOURGNE Françoise ; BRONNER Ulrich ; CHANIMBAUD Lionel ; CHEYNOUX Gérard ; COSTON David ; COSTON Marie ; DABERT Jean-Claude ; DE MULDER Jean-Pierre ; DESCOUTEIX GENILLIER Juliette ; GARNAVULT Philippe ; GAUTHIER Isabelle ; GIMEL Edwige ; GOYON Guy ; GREGORIS Cécile ; GUILLAUME Julien ; KAROUTZOS Christian ; LENEGRE Jean-Louis ; LEROY Véronique ; MARUCA Vincent ; MEALLET Roger-Jean ; MONIER FIEVET Jean-Marc ; MOREL Jacques ; NÔ Lucien ; ROCHE Roger ; RODDIER Gilles ; ROUBERTOU Didier ; TIXIER Luc ; TOULOUZE Michel ; ZANIN Nathalie.

Secrétaire de séance : ROUSSEL Chantal.

LE RAPPORTEUR DONNE LECTURE DU RAPPORT SUIVANT

Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 211-1 et L 211-2, offre la possibilité aux collectivités compétentes en matière de documents d'urbanisme d'instaurer le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser des Plans Locaux d'Urbanisme et Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux approuvés. Ce droit de préemption permet aux collectivités de mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations.

Les communes concernées par le PLUi ont instauré le droit de préemption urbain sur différents secteurs de leur territoire :

Communes	Zone du DPU	Date(s) de la délibération instaurant le DPU
Aulhat-Flat	zones U et Na du POS du territoire de Flat (pas de DPU sur le territoire de l'ancienne commune d'Aulhat-Saint-Privat)	2 juillet 2004
Brenat	zones UD, UL, NAL et NAI du POS	5 janvier 2001
Orbeil	plusieurs zones UG, l'ensemble des zones UD, la zone UI, la zone 3 NAg et une zone 1 NAg du POS	27 décembre 1996 18 juillet 2011 23 janvier 2013
Saint-Babel	4 parcelles	8 octobre 2009 2 décembre 2010
Saint-Yvoine	zones UD, UG, UI, NA et 3 NAg du POS	18 décembre 2001

Considérant qu'il est de l'intérêt de la collectivité de modifier le droit de préemption urbain suite à l'approbation du PLUi afin de le faire correspondre aux nouvelles zones urbaines et à urbaniser du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

Considérant que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier du PLUi,

conformément aux dispositions de l'article R 151-52 du Code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de déléguer au Président de l'Agglo Pays d'Issoire l'exercice du droit de préemption urbain conformément à ce que prévoit l'article L 5211-9 du Code général des collectivités territoriales ;

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU l'arrêté préfectoral n° 16-02779, en date du 6 décembre 2016, portant création de la communauté d'agglomération par fusion des communautés de communes « Bassin Minier Montagne », « Lembron Val d'Allier », « Ardes Communauté », « Puys et Couzes », « Issoire Communauté », « Pays de Sauxillanges », « Coteaux de l'Allier », et « Couze Val d'Allier » et portant statuts, au 1^{er} janvier 2017 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 18-02031 en date du 13 décembre 2018 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 1^{er} janvier 2019 ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2019 abrogeant les cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel et approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

ENTENDU le rapport de présentation,

DECIDE, à l'unanimité :

- d'approuver la modification du droit de préemption urbain sur les communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine et l'instauration du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLUi ;
- d'approuver la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à Monsieur le Président de l'Agglo Pays d'Issoire sur ce périmètre ;
- de dire qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis sera ouvert dans chaque mairie du territoire couvert par le PLUi pour les biens qui les concernent directement, conformément aux dispositions de l'article L 213-13 du Code de l'urbanisme ;
- de transmettre une copie de la présente délibération et du périmètre d'application du droit de préemption urbain à Monsieur le Directeur départemental des services fiscaux, Monsieur le Président de la chambre départementale des notaires, à la chambre constituée près du tribunal de grande instance et au greffe du même tribunal ;

La délibération fera l'objet d'un affichage à l'Agglo Pays d'Issoire et dans chacune des cinq mairies concernées durant un mois et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire après sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État, sous réserve de l'accomplissement de mesures de publicité visées ci-dessus, et une fois le PLUi opposable.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme :

Le Président,

Jean-Paul BACQUET



Publié et certifié exécutoire

Issoire, le 16/12/2019

Transmis à la Sous-Préfecture d'Issoire le 16/12/2019

Envoyé en préfecture le 16/12/2019

Reçu en préfecture le 16/12/2019

Affiché le



ID : 063-200070407-20191212-DEL_2019_06_08-DE

PRÉFÈTE DU PUY-DE-DÔME

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE AMÉNAGEMENT PROSPECTIVE RISQUES

ARRÊTÉ N°

**portant abrogation de la carte
communale de Saint-Babel**

**La Préfète du Puy-de-Dôme
Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 161-1 et suivants, et R. 161-1 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal de Saint-Babel, en date du 1^{er} juillet 2014, approuvant la carte communale ;

VU l'arrêté préfectoral, en date du 18 juillet 2014, portant approbation de la carte communale ;

Vu les délibérations du conseil communautaire de la Communauté de communes des Coteaux de l'Allier en date du 19 octobre 2015 définissant les modalités de collaboration entre les communes et la communauté de communes, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en remplacement des Plans d'Occupation des Sols de Brenat, Flat, Orbeil et Saint-Yvoine et des cartes communales d'Aulhat et de Saint-Babel et précisant les modalités de concertation ;

VU l'arrêté n° 15-01604 du 18 novembre 2015 prononçant la création de la commune nouvelle d'Aulhat-Flat en lieu et place des communes d'Aulhat-Saint-Privat et Flat à compter du 1^{er} janvier 2016 ;

VU l'arrêté préfectoral n°16-02779, en date du 6 décembre 2016, portant création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » par fusion des communautés de communes « Bassin Minier Montagne », « Lembron Val d'Allier », « Ardes Communauté », « Puys et Couzes », « Issoire Communauté », « Pays de Sauxillanges », « Coteaux de l'Allier », et « Couze Val d'Allier » et portant statuts, au 1^{er} janvier 2017 ;

VU le transfert de la compétence aménagement de l'espace communautaire, notamment plan local d'urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, à la Communauté d'Agglomération « Agglo Pays d'Issoire » à compter du 1^{er} janvier 2017 ;

VU l'arrêté, en date du 23 mars 2019, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du PLUi d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU l'arrêté, en date du 3 octobre 2019, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à l'abrogation des cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel ;

VU l'enquête publique du PLUi d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine qui s'est déroulée du 09 mai 2019 au 11 juin 2019 et l'enquête publique complémentaire concernant l'abrogation des cartes communales d'Aulhat et de Saint-Babel qui s'est déroulée du 25 octobre au 12 novembre 2019 ;

VU le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur en date 4 juillet 2019 sur le PLUi et le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur en date du 14 novembre 2019 sur l'abrogation de la carte communale de Saint-Babel, précisant notamment que ce plan a vocation à se substituer aux documents d'urbanisme de chaque commune (cartes communales...) ;

VU les délibérations de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire », en date du 12 décembre 2019, abrogeant les cartes communales d'Aulhat et de Saint-Babel et approuvant le PLUi d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

SUR PROPOSITION du directeur départemental des territoires ;

ARRÊTE

ARTICLE 1er : La carte communale de Saint-Babel est abrogée ;

ARTICLE 2 : Le présent arrêté, ainsi que la délibération d'abrogation du conseil communautaire, en date du 12 décembre 2019, seront affichés en mairie pendant un mois.

Mentions de ces affichages seront insérées dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé à la préfecture du Puy-de-Dôme (18 Boulevard Desaix 63033 Clermont-Ferrand cedex 1) et formé dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux adressé au tribunal administratif de Clermont-Ferrand (6 cours Sablon, C.S 90129, 63033 Clermont-Ferrand cedex 1) et formé dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'arrêté ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

ARTICLE 4 : Le directeur départemental des territoires du Puy-de-Dôme, le président de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » et le maire de la commune de Saint-Babel sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Puy-de-Dôme.

Fait à Clermont-Ferrand, le
La Préfète,

18 DEC. 2019


Anne-Gaëlle BAUDOUIN-CLERC

PRÉFÈTE DU PUY-DE-DÔME

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE AMÉNAGEMENT PROSPECTIVE RISQUES

ARRÊTÉ N°

**portant abrogation de la carte
communale d'Aulhat**

La Préfète du Puy-de-Dôme
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 161-1 et suivants, et R. 161-1 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal d'Aulhat-Saint-Privat, en date du 07 juillet 2006, approuvant la carte communale ;

VU l'arrêté préfectoral, en date du 04 septembre 2006, portant approbation de la carte communale ;

VU les délibérations du conseil communautaire de la Communauté de communes des Coteaux de l'Allier en date du 19 octobre 2015 définissant les modalités de collaboration entre les communes et la communauté de communes, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en remplacement des Plans d'Occupation des Sols de Brenat, Flat, Orbeil et Saint-Yvoine et des cartes communales d'Aulhat et de Saint-Babel et précisant les modalités de concertation ;

VU l'arrêté n° 15-01604 du 18 novembre 2015 prononçant la création de la commune nouvelle d'Aulhat-Flat en lieu et place des communes d'Aulhat-Saint-Privat et Flat à compter du 1^{er} janvier 2016 ;

VU l'arrêté préfectoral n°16-02779, en date du 6 décembre 2016, portant création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » par fusion des communautés de communes « Bassin Minier Montagne », « Lembron Val d'Allier », « Ardes Communauté », « Puys et Couzes », « Issoire Communauté », « Pays de Sauxillanges », « Coteaux de l'Allier », et « Couze Val d'Allier » et portant statuts, au 1^{er} janvier 2017 ;

VU le transfert de la compétence aménagement de l'espace communautaire, notamment plan local d'urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, à la Communauté d'Agglomération « Agglo Pays d'Issoire » à compter du 1^{er} janvier 2017 ;

VU l'arrêté, en date du 23 mars 2019, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du PLUi d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU l'arrêté, en date du 3 octobre 2019, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à l'abrogation des cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel ;

VU l'enquête publique du PLUi qui s'est déroulée du 09 mai 2019 au 11 juin 2019 et l'enquête publique complémentaire concernant l'abrogation des cartes communales d'Aulhat et de Saint-Babel qui s'est déroulée du 25 octobre au 12 novembre 2019 ;

VU le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur en date 4 juillet 2019 sur le PLUi et le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur en date du 14 novembre 2019 sur l'abrogation de la carte communale d'Aulhat, précisant notamment que ce plan a vocation à se substituer aux documents d'urbanisme de chaque commune (cartes communales...) ;

VU les délibérations de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire », en date du 12 décembre 2019, abrogeant les cartes communales d'Aulhat et de Saint-Babel et approuvant le PLUi d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

SUR PROPOSITION du directeur départemental des territoires ;

ARRÊTE

ARTICLE 1er : la carte communale d'Aulhat est abrogée ;

ARTICLE 2 : Le présent arrêté, ainsi que la délibération d'abrogation du conseil communautaire, en date du 12 décembre 2019, seront affichés en mairie pendant un mois.

Mentions de ces affichages seront insérées dans un journal diffusé dans le département.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé à la préfecture du Puy-de-Dôme (18 Boulevard Desaix 63033 Clermont-Ferrand cedex 1) et formé dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux adressé au tribunal administratif de Clermont-Ferrand (6 cours Sablon, C.S 90129, 63033 Clermont-Ferrand cedex 1) et formé dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'arrêté ou dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

ARTICLE 4 : Le directeur départemental des territoires du Puy-de-Dôme, le président de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » et le maire de la commune d'Aulhat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Puy-de-Dôme.

Fait à Clermont-Ferrand, le
La Préfète,

18 DEC. 2019



Anne-Gaëlle BAUDOUIN-CLERC

PRÉFECTURE DU PUY-DE-DOME

ne DIRECTION
ne BUREAU

A R R Ê T E

CZ/DP

LE PREFET
COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE
DE LA REGION D'AUVERGNE
COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE
DU DEPARTEMENT DU PUY-de-DOME
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,

VU le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière (article 36-2) et le décret d'application modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955,

VU le décret n° 69-825 du 28 août 1969 portant déconcentration et unification des organismes consultatifs en matière d'opérations immobilières, d'architecture et d'espaces protégés,

VU l'article 113 du Code Rural,

VU les articles L 20 et L 20-1 du code de la Santé Publique,

VU le décret n° 61-859 du 1er août 1961 complété et modifié par le décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pris pour l'application de l'article L 20 du Code de la Santé Publique,

VU la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution,

VU le décret n° 67-1094 du 15 décembre 1967 sanctionnant les infractions à la loi précitée du 16 décembre 1964,

VU le décret n° 69-50 du 10 janvier 1969 relatif à la procédure de l'inventaire du degré de pollution des eaux superficielles,

VU le décret n° 73-219 du 23 février 1973 portant application des articles 40 et 57 de la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 susvisé,

VU la délibération en date du 10 décembre 1978 par laquelle le Comité Syndical du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Pont d'ORbeil :

- demande l'ouverture d'une enquête en vue de la déclaration d'utilité publique des travaux de protection des sources utilisées par le Syndicat et situées sur le territoire de la commune d'ORBEIL.
- prend l'engagement d'indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux, de tous les dommages qu'ils pourraient prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux.

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène en date du 16 février 1982,

VU le plan des lieux et notamment le plan et l'état parcellaire des terrains compris dans les périmètres de protection des captages,

VU le dossier de l'enquête à laquelle il a été procédé conformément à l'arrêté préfectoral du 16 juillet 1982 dans la commune d'ORBEIL en vue de la déclaration d'utilité publique des travaux,

VU les pièces constatant que le dossier d'enquête est resté déposé pendant 18 jours du 12 août au 30 août 1982 inclus en mairie d'ORBEIL,

VU les pièces constatant qu'un avis d'enquête a été inséré dans deux des journaux régionaux publiés dans le département, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci,

VU l'avis favorable du commissaire-enquêteur,

VU l'avis du Sous-Préfet, commissaire adjoint de la République de l'arrondissement d'ISSOIRE en date du 3 septembre 1982,

VU l'avis de l'ingénieur en chef du Génie Rural, des Eaux et des Forêts, directeur départemental de l'Agriculture en date du 4 novembre 1982,

VU l'état parcellaire ci-annexé des propriétés comprises dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée,

ARRÊTE :

ARTICLE 1er - Sont déclarés d'utilités publique, les travaux de protection des forages dits du "Pont d'Orbeil" entrepris par le S.I.A.E.P. du "Pont d'Orbeil".

ARTICLE 2 - Le S.I.A.E.P. du "Pont d'Orbeil" est autorisé à dériver un débit qui ne pourra excéder 11,05 l/s ou 320 m³/J sur les deux puits (ce volume ayant déjà fait l'objet d'une autorisation de dérivation en date du 17 décembre 1954).

ARTICLE 3 - Le syndicat devra laisser toutes les autres collectivités dûment autorisées par arrêté préfectoral, utiliser les ouvrages visés par le présent arrêté en vue de la dérivation à leur profit de tout ou partie des eaux surabondantes. Ces dernières collectivités prendront à leur charge tous les frais d'installation de leurs propres ouvrages empruntés ou aux dépenses de première installation.

ARTICLE 4 - Les dispositions prévues pour que les prélèvements ne puissent dépasser les débits autorisés, ainsi que les appareils de contrôle nécessaires devront être soumis par les utilisateurs à l'agrément de l'ingénieur en chef du Génie Rural des Eaux et des Forêts, directeur départemental de l'Agriculture.

ARTICLE 5 - Conformément à l'engagement pris par le comité syndical dans sa délibération du 10 décembre 1978, le syndicat devra indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourront trouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux.

ARTICLE 6 - A titre de protection et conformément aux termes du rapport géologique de M. CAMUS, géologue agréé en matière d'eau et d'hygiène publique, il sera établi autour des forages :

- un périmètre de protection immédiate :

Ce périmètre a été adapté à la parcelle n° 226, section ZD du Cadastre de la commune d'ORBEIL.

Ce périmètre doit être acquis en pleine propriété et efficacement clôturé pour en interdire l'accès aux hommes et aux animaux (ces deux mesures sont d'ores et déjà réalisées). Tout dépôt de quelque nature que ce soit y sera rigoureusement interdit, ainsi que toute activité autre que pour nécessité du service.

- un périmètre de protection rapprochée :

Ce périmètre s'étendra en totalité sur les parcelles suivantes : parcelles n° 224, 276, 277, 282, 283, 300 et 301, section ZD du cadastre de la commune d'ORBEIL.

A l'intérieur de ce périmètre, on interdira toute construction de quelque nature que ce soit, tout forage, exploitation ou remblaiement de carrière, dépôt ou épandage de toutes matières susceptibles de nuire à la qualité des eaux. On y interdira, en outre, l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, produits chimiques et radioactifs, ainsi que l'épandage d'eaux usées, d'engrais chimiques ou organiques, d'insecticides ou de fongicides, la culture et le pacage des animaux. De l'avis du géologue officiel, il serait souhaitable que ces terrains soient acquis en pleine propriété par le syndicat pour en faciliter la surveillance.

- un périmètre de protection éloignée :

Il s'étendra en totalité sur les parcelles n° 227, 234, 235, 236, 242, 272, 273, 274, 279, 280, 285, 287, 288, 290, 296, 297, 298, 299, section ZD et 59 à 62, section ZE du cadastre de la commune d'ORBEIL et en partie sur les parcelles n° 240, 241, 286 section ZD et 63 section ZE du cadastre de la même commune.

A l'intérieur de ce périmètre, on donnera les mêmes interdictions que pour le précédent, à l'exception de celles ayant trait au pacage des animaux et aux cultures, à condition que celles-ci n'emploient ni insecticides ni fongicides.

On interdira le dragage de graves dans le lit de l'Allier au droit de ce périmètre ainsi qu'à 500 mètres à l'amont et 500 mètres à l'aval.

ARTICLE 7 - Le périmètre de protection immédiate, dont les terrains doivent être acquis en pleine propriété, sera borné à la diligence et aux frais du S.I.A.E.P. du pont d'Orbeil par les soins de l'Ingénieur en Chef du Génie Rural des Eaux et des Forêts, directeur départemental de l'Agriculture, qui dressera procès-verbal de l'opération.

ARTICLE 8 - Le S.I.A.E.P. du PONT D'ORBEIL est autorisé à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, en vertu de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, les terrains nécessaires à la réalisation du projet.

ARTICLE 9 - La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue, si les expropriations à effectuer ne sont pas accomplies dans un délai de cinq années à compter de ce jour.

ARTICLE 10 - Quiconque aura contrevenu aux dispositions de l'article 6 du présent arrêté sera passible des peines prévues par le décret n° 67-1094 du 15 décembre 1967 pris pour application de la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964.

ARTICLE 11 - Le présent arrêté sera, par les soins de M. le Président du Syndicat du Pont d'Orbeil et à sa charge :

- d'une part, notifié à chacun des propriétaires intéressés, notamment par l'établissement des périmètres de protection,
- d'autre part, publié à la conservation des hypothèques du département du Puy-de-Dôme et au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

ARTICLE 12 - Il sera pourvu à la dépense au moyen de subventions et d'emprunts.

ARTICLE 13 - Copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Sous-Préfet, commissaire adjoint de la République de l'arrondissement d'ISSOIRE,
- M. le Président du Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable du Pont d'Orbeil,
- M. le Maire d'ORBEIL,
- M. le directeur départemental de l'Agriculture,

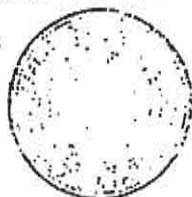
chargés, chacun en ce qui le concerne d'en assurer l'exécution.

CLERMONT-FERRAND, le - 6 JAN. 1983

POUR COPIE CONFORME

P/Le Préfet Commissaire de la République :
Le Chef de Bureau délégué,


C. ZIOLKOWSKI



LE PREFET
COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE
Pour le Préfet
Commissaire de la République
et par délégation:
Le Secrétaire Général.

JOEL LEBESCHU

Le Préfet, Commissaire de la République
Pour le Préfet, Commissaire de la République
et par délégation,
Le Secrétaire Général : Joël LEBESCHU

Travaux de protection des forages dits du «Pont d'Orbeil»
entrepris par le S.I.A.E.P. du «Pont d'Orbeil»
Arrêté préfectoral du 6 janvier 1983

LE PREFET, COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE DE LA REGION D'AUVERGNE
COMMISSAIRE DE LA REPUBLIQUE DU DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite,

ARRETE :

ARTICLE 1er. -

Sont déclarés d'utilité publique, les travaux de protection des forages dits du «Pont d'Orbeil»
entrepris par le S.I.A.E.P. du «Pont d'Orbeil».

24 Mars 1983

Envoyé en préfecture le 17/12/2019

Reçu en préfecture le 17/12/2019

Affiché le

SLO

ID : 063-200070407-20191212-DEL20190607_24-DE

ARTICLE 2. -

Le S.I.A.E.P. du «Pont d'Orbeil» est autorisé à dériver un débit qui ne pourra excéder 11,05 l/s ou 320 m³/J sur les deux puits (ce volume ayant déjà fait l'objet d'une autorisation de dérivation en date du 17 décembre 1954).

ARTICLE 3. -

Le Syndicat devra laisser toutes les autres collectivités dûment autorisées par arrêté préfectoral utiliser les ouvrages visés par le présent arrêté en vue de la dérivation à leur profit de tout ou partie des eaux surabondantes. Ces dernières collectivités prendront à leur charge tous les frais d'installation de leurs propres ouvrages empruntés ou aux dépenses de première installation.

ARTICLE 4. -

Les dispositions prévues pour que les prélèvements ne puissent dépasser les débits autorisés, ainsi que les appareils de contrôle nécessaires devront être soumis par les utilisateurs à l'agrément de l'ingénieur en chef du Génie Rural des Eaux et des Forêts, Directeur départemental de l'Agriculture.

ARTICLE 5. -

Conformément à l'engagement pris par le comité syndical dans sa délibération du 10 décembre 1978, le syndicat devra indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourront trouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux.

ARTICLE 6. -

A titre de protection et conformément aux termes du rapport géologique de M. CAMUS, géologue agréé en matière d'eau et d'hygiène publique, il sera établi autour des forages :

- un périmètre de protection immédiate :

Ce périmètre a été adapté à la parcelle n° 226, section ZD du Cadastre de la commune d'ORBEIL.

Ce périmètre doit être acquis en pleine propriété et efficacement clôturé pour en interdire l'accès aux hommes et aux animaux (ces deux mesures sont d'ores et déjà réalisées). Tout dépôt de quelque nature que ce soit y sera rigoureusement interdit, ainsi que toute activité autre que pour nécessité du service.

- un périmètre de protection rapprochée :

Ce périmètre s'étendra en totalité sur les parcelles suivantes : parcelles n° 224, 276, 277, 282, 283, 300 et 301, section ZD du cadastre de la commune d'ORBEIL.

A l'intérieur de ce périmètre, on interdira toute construction de quelque nature que ce soit, tout forage, exploitation ou remblaiement de carrière, dépôt ou épandage de toutes matières susceptibles de nuire à la qualité des eaux. On y interdira, en outre, l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, produits chimiques et radioactifs, ainsi que l'épandage d'eaux usées, d'engrais chimiques ou organiques, d'insecticides ou de fongicides, la culture et le pacage des animaux. De l'avis du géologue officiel, il serait souhaitable que ces terrains soient acquis en pleine propriété par le syndicat pour en faciliter la surveillance.

- un périmètre de protection éloignée :

Il s'étendra en totalité sur les parcelles n° 227, 234, 235, 236, 242, 272, 273, 274, 279, 280, 285, 287, 288, 290, 296, 297, 298, 299, section ZD et 59 à 62 section ZE du cadastre de la commune d'ORBEIL et en partie sur les parcelles n° 240, 241, 286 section ZD et 63 section ZE du cadastre de la même commune.

A l'intérieur de ce périmètre, on donnera les mêmes interdictions que pour le précédent, à l'exception de celles ayant trait au pacage des animaux et aux cultures, à condition que celles-ci n'emploient ni insecticides ni fongicides.

On interdira le dragage de graves dans le lit de l'allier au droit de ce périmètre ainsi qu'à 500 mètres à l'amont et 500 mètres à l'aval.

ARTICLE 7. -

Le périmètre de protection immédiate, dont les terrains doivent être acquis en pleine propriété sera borné à la diligence et aux frais du S.I.A.E.P. du Pont d'Orbeil par les soins de l'Ingénieur en Chef du Génie Rural des Eaux et des Forêts, Directeur départemental de l'Agriculture, qui dressera procès-verbal de l'opération.

ARTICLE 8. -

Le S.I.A.E.P. du Pont d'Orbeil est autorisé à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, en vertu de l'ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958, les terrains nécessaires à la réalisation du projet.

ARTICLE 9. -

La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue, si les expropriations à effectuer ne sont pas accomplies dans un délai de cinq années à compter de ce jour.

ARTICLE 10. -

Quiconque aura contrevenu aux dispositions de l'article 6 du présent arrêté sera passible des peines prévues par le décret n° 67-1094 du 15 décembre 1967 pris pour application de la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964.

ARTICLE 11. -

Le présent arrêté sera, par les soins de M. le Président du Syndicat du Pont d'Orbeil et à sa charge :

- d'une part, notifié à chacun des propriétaires intéressés, notamment par l'établissement des périmètres de protection,
- d'autre part, publié à la conservation des hypothèques du Département du Puy-de-Dôme, et au Recueil des Actes administratifs de la Préfecture.

ARTICLE 12. -

Il sera pourvu à la dépense au moyen de subventions et d'emprunts.

ARTICLE 13. -

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Sous-Préfet, Commissaire adjoint de la République de l'arrondissement d'ISSOIRE
- M. le Président du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en eau potable du Pont d'Orbeil,
- M. le Maire d'ORBEIL,
- M. le Directeur départemental de l'Agriculture,

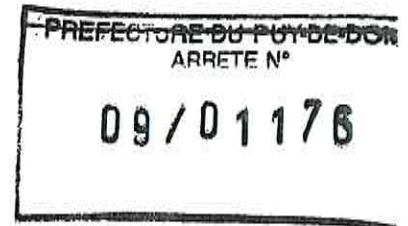
chargés chacun en ce qui le concerne d'en assurer l'exécution.

Le Préfet, Commissaire de la République
Pour le Préfet, Commissaire de la République
et par délégation,
Le Secrétaire Général : Joël LEBESCHU.

PRÉFECTURE DU PUY-DE-DÔME

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES
DU PUY-DE-DÔME**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL



**AUTORISANT
le captage et l'utilisation de l'eau prélevée
dans le milieu naturel en vue de la consommation humaine**

Source du Fayet

Commune de ST BABEL

**LE PRÉFET de la REGION AUVERGNE
PRÉFET du PUY de DÔME
Chevalier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de la santé publique, et notamment les articles L1321-1 à L1321-10, R. 1321-1 à R.1321-14

VU l'arrêté du 30 décembre 1993 modifié relatif aux conditions d'installation, d'équipement et de fonctionnement des centres de collecte ou de standardisation du lait et des établissements de traitement et de transformation du lait et des produits à base de lait et notamment les articles 9 et 15;

VU l'arrêté du 28 juin 1994 modifié relatif à l'identification et à l'agrément sanitaire des établissements mettant sur le marché des denrées animales ou d'origine animale et au marquage de salubrité et notamment l'article 4 ;

Vu l'arrêté du 20 juin 2007 relatif à la constitution du dossier de la demande d'autorisation d'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine mentionnée aux articles R. 1321-6 à R. 1321-12 du code de la santé publique

VU l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R. 1321-2, R. 1321-3, R. 1321-7 et R. 1321-38 du Code de la Santé Publique ;

VU l'arrêté préfectoral du 13 juin 1980 portant Règlement Sanitaire Départemental, et notamment le titre I ;

VU la demande des bénéficiaires, Mme Sonia Marsan et M. Stephan de Ribaupierre, du 26 janvier 2007 ;

VU le rapport hydrogéologique du 17 novembre 2007 établi par Monsieur Lemoine, hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique ;

VU l'avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques du 17 avril 2009 ;

CONSIDERANT les résultats des analyses de l'eau brute de la source des 9
du 28 janvier 2008 et des analyses de l'eau après filtration des 27 janvier et 9 f

Envoyé en préfecture le 17/12/2019
Reçu en préfecture le 17/12/2019 et
Affiché le 009 ;
ID : 063-200070407-20191212-DEL20190607_24-DE

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général du Puy de Dôme ;

ARRÊTE

Article 1 :

Mme Sonia Marsan et M. Stephan de Ribaupierre sont autorisés à capter et à utiliser l'eau d'une source de Fayet située sur la parcelle cadastrée section AB n° 111 pour le lavage des locaux et du matériel de leur fromagerie et pour l'exploitation de leur élevage de chèvres au lieudit « Fayet » sur la Commune de St Babel.

Article 2 :

Mme Sonia Marsan et M. Stephan de Ribaupierre sont autorisés à utiliser l'eau captée dans le respect des modalités suivantes :

- le débit prélevé ne devra pas excéder 5 m³/jour, débit de pointe nécessaire au fonctionnement des installations ;
- l'eau utilisée devra répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et ses textes d'application.

Article 3 :

Les bénéficiaires procéderont, à compter de la date de notification du présent arrêté, aux compléments des travaux de mise en conformité définis dans le rapport hydrogéologique du 17 novembre 2007 qui n'ont pas encore été réalisés, dans le délai maximum d'un an :

- amélioration du recouvrement de la zone du massif drainant par un remblayage en terre arable riche en argile (faible perméabilité) en mettant cette zone en relief.
- aménagement correct de la sortie du trop-plein avec mise en place d'un clapet anti-retour.

De plus, la cuve de stockage-décantation enterrée déjà installée devra respecter notamment les dispositifs suivants :

- sur l'arrivée d'eau, hors citerne, installation d'une vanne commandée depuis la surface permettant la fermeture de l'arrivée d'eau en provenance du captage pour vidange de la cuve. Le débit sera alors évacué par le trop plein au niveau du captage.
- sur l'arrivée d'eau, dans la citerne, installation d'un robinet à flotteur permettant de réguler le niveau d'eau.
- sur le départ de la conduite vers le traitement et la distribution, installation d'une crépine avec flotteur.

Article 4 :

La zone de protection immédiate du captage située à cheval sur deux parcelles sur la commune de St Babel : une sur la section AB N° 111 appartenant aux exploitants et une sur la section AC n°6 appartenant à la commune de St Babel défini en annexe 1 sera clôturée avec un grillage rigide résistant à la corrosion à une hauteur de 2 mètres et d'un portail d'une hauteur au moins égale à celle de la clôture fermant à clef de façon à en interdire l'accès tant aux animaux qu'aux personnes non autorisées.

Le déboisement devra être réalisé sans dessouchage. Cette zone devra être régulièrement entretenue et le débroussaillage devra être fait mécaniquement et non chimiquement.

Article 5

Une zone sensible définie en annexe 2 est constituée par la partie proximale du bassin versant :

A l'intérieur de cette zone sensible boisée à l'amont proche d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine, il conviendra de veiller notamment au respect des règles de « bonne conduite » de l'exploitation forestière suivantes :

- absence de chemin d'exploitation à moins de 80 mètres en amont du périmètre de protection immédiate ;
- absence de traitement chimique (produits phytosanitaires, fertilisants ...) de la forêt ;
- absence de stationnement d'engins ou de stockage de bois ;
- l'évacuation du bois hors des périodes de gel et le stockage d'hydrocarbures au-delà de la quantité pour une journée de travail sont prohibés ;
- les travaux du sol devront se faire sans bouleversement du sol (pas de sous-solage ou labours) ;

Article 6 :

L'eau utilisée subira un traitement d'ultrafiltration retenant notamment l'aluminium et les bactéries. L'exploitant doit s'assurer du bon fonctionnement de son système de traitement.

Article 7 :

L'exploitant veille au bon fonctionnement et à l'entretien des systèmes de production et de distribution. Il est responsable de la qualité de l'eau utilisée. Il prend toutes les assurances nécessaires pour garantir la qualité de l'eau afin que celle-ci ne porte pas atteinte à la santé des personnes alimentées.

Une vidange, un nettoyage complet et une désinfection des ouvrages (captage, réservoirs) seront réalisés au moins une fois par an.

Dans le cadre du contrôle sanitaire, la qualité de l'eau sera contrôlée conformément à l'article R1321-15 du Code de la Santé Publique.

Les prélèvements et analyses seront réalisés par un membre du personnel habilité de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ou du laboratoire agréé pour le contrôle sanitaire des eaux auquel seront confiées les analyses.

Les frais d'analyses et de prélèvements sont à la charge du bénéficiaire, selon les tarifs et modalités fixés par la législation en vigueur.

Article 8 :

Si des analyses révèlent une contamination bactériologique ou des résultats chimiques avec des références ou des limites de qualité dépassant les valeurs de la réglementation en vigueur, toute procédure technique devra être mise en œuvre par le pétitionnaire pour garantir le retour à la conformité de l'eau distribuée. Il sera procédé à une analyse de contrôle pour vérifier l'efficacité des mesures engagées. Cette analyse sera à la charge financière du pétitionnaire.

En cas de persistance de la contamination, il sera procédé à la suspension de l'autorisation d'utilisation de l'eau jusqu'à la fourniture par l'exploitant de la preuve du retour de la qualité de l'eau à la conformité.

Article 9 :

Concernant les moyens de surveillance, un compteur devra être mis en place sur l'installation afin de comptabiliser les quantités d'eau prélevées et un livret d'enregistrement devra être tenu à la disposition des services de contrôle.

Un carnet sanitaire devra être rempli pour recenser l'ensemble des informations collectées sur la maintenance des installations.

Article 10 :

Toutes modifications des installations de captage ou de distribution de l'eau (notamment le changement de produits ou procédés de traitement) sont soumises à déclaration auprès de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Article 11 :

L'autorisation peut être suspendue ou retirée en cas de non-respect du délai d'exécution mentionné à l'article 3 du présent arrêté ou en cas de modification des conditions d'exploitation fixées par celui-ci

Article 12:

Monsieur le Préfet du Puy de Dôme,
Mme Sonia Marsan et M. Stephan de Ribaupierre,
Monsieur le Maire de St Babel,
Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,
Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipeement et de l'Agriculture,
Monsieur le Directeur Départemental des Services Vétérinaires,
Monsieur le Directeur Départemental de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes,

sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Clermont Ferrand,

Le 22 AVR. 2009



Le PRÉFET
Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général suppléant,
Sous-Préfet de Riom
Jean-Yves LALLART

Le destinataire d'une décision administrative qui désire la contester peut effectuer, dans les deux mois, à partir de la notification de la présente décision :

- un recours gracieux, auprès de Monsieur le Préfet du Puy-de-Dôme (1, rue d'Assas 63033 CLERMONT-FERRAND Cedex) ;
- un recours hiérarchique, auprès de Madame la Ministre de la santé, de la jeunesse et des sports (8, avenue de Ségur, 75350 PARIS SP) ;
- un recours contentieux, auprès du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand (6, Cours Sablon, 63000 CLERMONT-FERRAND).

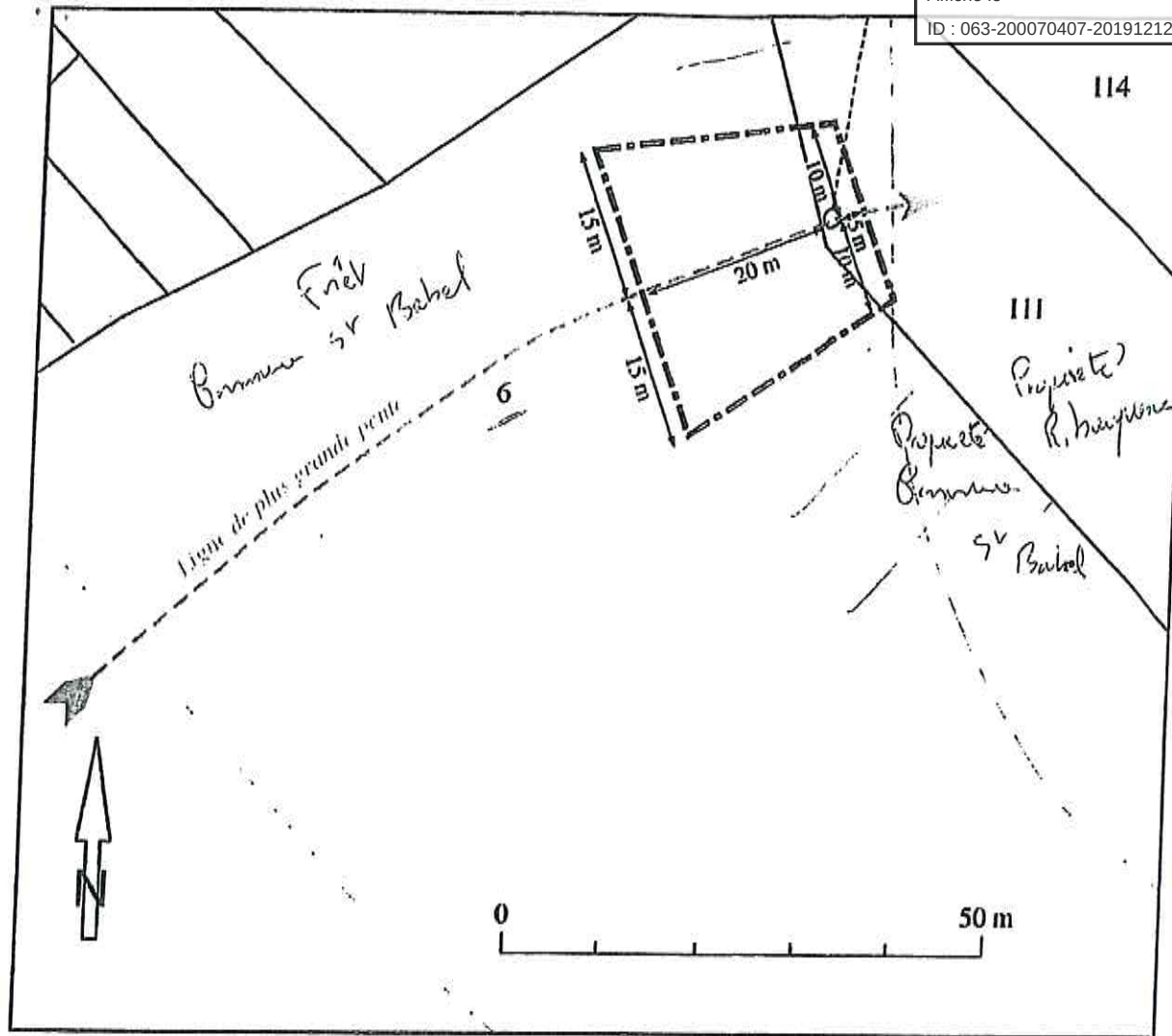


Figure 8

Zone de protection immédiate du captage de Fayet. Les courbes de niveau (traits - doubles tirets marron) sont reportées à titre indicatif. Le tracé de la ligne de plus grande pente devra être précisé sur le terrain pour définir l'axe de la zone.

• **Amont rapproché du captage: zone sensible**

Dans le dossier de demande de régularisation fourni à la DDASS par les propriétaires, il est spécifié que la forêt à l'amont du captage est classée "espace naturel sensible" et que le sommet des pentes est en zone "Natura 2000". Il est clair que cela vient renforcer la bonne qualité de l'environnement rapproché de ce captage dont le bassin versant est entièrement boisé.

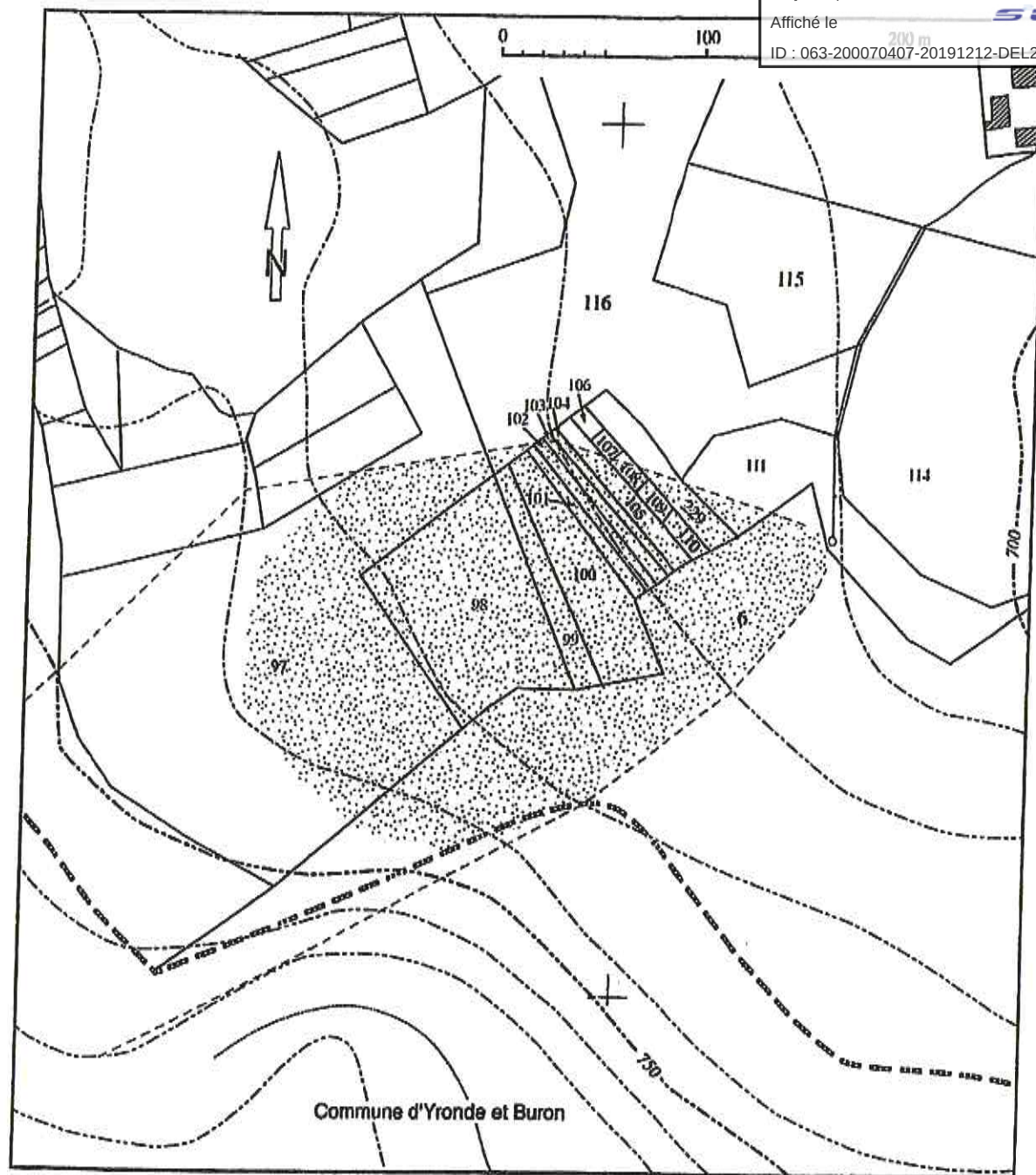


Figure 9

Contexte rapproché du captage du Fayet, signalement de la zone sensible. Tirets bleus à l'amont du captage = bassin versant hydrologique repris de la Figure 6; Secteur à motif pointillé = zone sensible.

Il me paraît cependant utile d'attirer l'attention sur la zone sensible que constitue la partie proximale du bassin versant (Figure 9).

Même si on ne peut ici prescrire aucune contrainte puisqu'il s'agit d'un captage privé , on peut rappeler les règles de "bonne conduite" de l'exploitation forestière dans la zone sensible à l'amont proche d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine:

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine

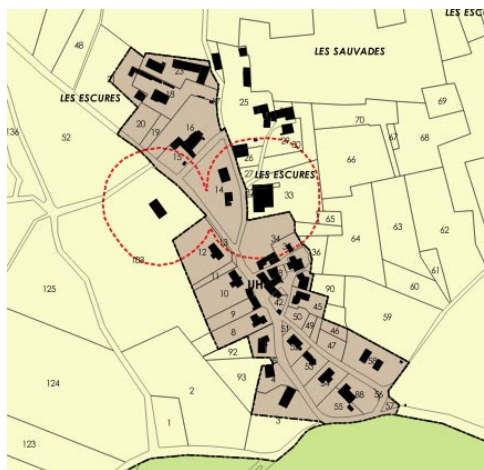


Evolutions apportées aux documents entre l'arrêt et l'approbation

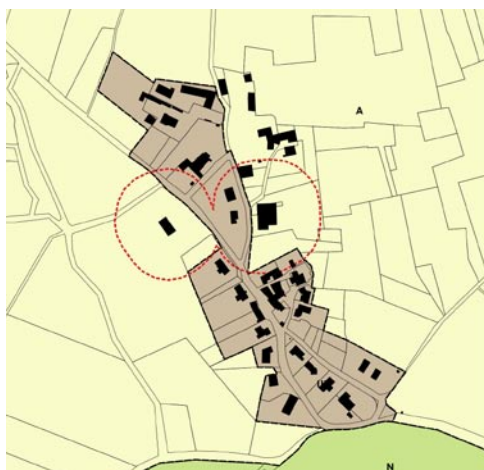


AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES

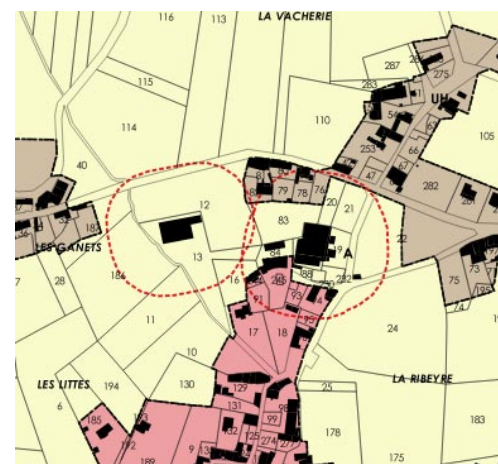
Remarques / observations / réserves	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Rapport de présentation</u> Actualiser la carte du RPG page 139	La carte du RPG (page 139 du rapport de présentation) a été actualisée avec les données de 2017.
<u>Règlement graphique</u> Respecter la règle de réciprocité : certaines parcelles vierges de constructions sont inscrites en zone constructible dans des périmètres de bâtiments d'élevage. (CF, voir carte ci-dessous).	- Situées au sein du tissu bâti, les parcelles inscrites en zone constructible mais impactées par un périmètre de réciprocité restent inconstructibles bien que classées en zone U. Il s'agit de limiter le «pastillage» au sein des zones urbaines du PLUi. Plusieurs parcelles concernées par un périmètre de réciprocité sont aujourd'hui bâties ou correspondent à des arrières de jardin. Cependant les parcelles vierges de toutes constructions et situées en limite avec la zone A ont été classées en zone agricole : - la parcelle AI n°76 à Saint-Babel a été inscrite en zone Agricole A - l'emprise de la zone UH sur les parcelles A n°12 et A n°34 à Aulhat-Flat a été réduite.



Evolution du zonage
Les Escures - Aulhat-Flat



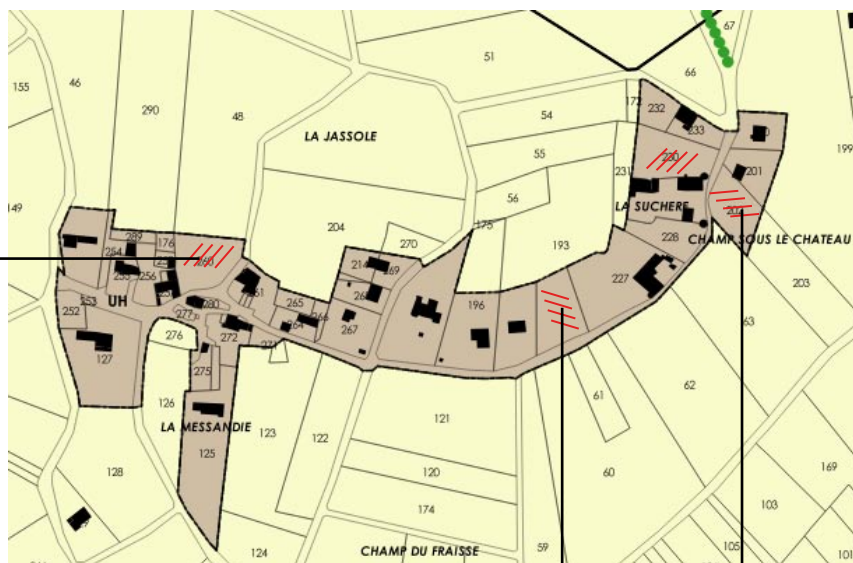
Evolution du zonage
Saint Babel



AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES

Remarques / observations / réserves	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement graphique</u> ▪ Certains villages ou hameaux offrent encore de nombreuses disponibilités foncières parfois positionnées en extension ou de façon linéaire. La CA demande leur retrait lorsqu'il n'y a pas d'opération en cours sur ces parcelles : * Sur la commune de Saint-Babel pour les hameaux des Joncos, des Ganets et de la Ribeyre. * Sur la commune d'Aulhat-Flat entre la Messandie et la Suchère. * Sur la commune d'Orbeil sur le secteur des Toureaux, de Champs Pointu et au nord du village de Naves le long de la D14.	▪ D'une manière générale, il convient de rappeler que l'élaboration du PLUi a entraîné une réduction importante des disponibilités foncières. Pour rappel, et comme indiqué dans le rapport de présentation (page 203), 69,1 hectares de disponibilités ont été recensées dans les POS et Cartes Communales du territoire. Suite à la définition de nouveaux objectifs, le PLUi compte 22,1 hectares de disponibilités. Cependant, - l'emprise de la zone UH sur la parcelle ZI n°93 sur le hameau de la Messandie et de la Suchère à Aulhat-Flat a été réduite (environ 1 800 m² de zone UH vers A). - l'emprise de la UH sur une partie de la parcelle ZI n°93 sur le hameau des Ganet à Saint-Babel a été réduite (environ 1 100 m² de zone UH vers A). - l'emprise de la zone UH sur une partie de la parcelle ZD n°104 sur le hameau de la Ribeyre à Saint-Babel a été réduite (environ 1 040 m² de zone UH vers A) - l'emprise de la zone UH sur une partie de la parcelle ZE n°22 sur le hameau de la Ribeyre à Saint-Babel a été réduite (environ 1 400 m² de zone UH vers A). - l'emprise de la zone UG sur une partie de la parcelle ZE n°99 sur le hameau de la Ribeyre à Saint-Babel a été réduite (environ 1 150 m² de zone UG vers A).

Cette parcelle appartient à un ensemble agricole. Au vue de sa localisation et de la vocation de la terre, cette parcelle a été classée en zone agricole A.



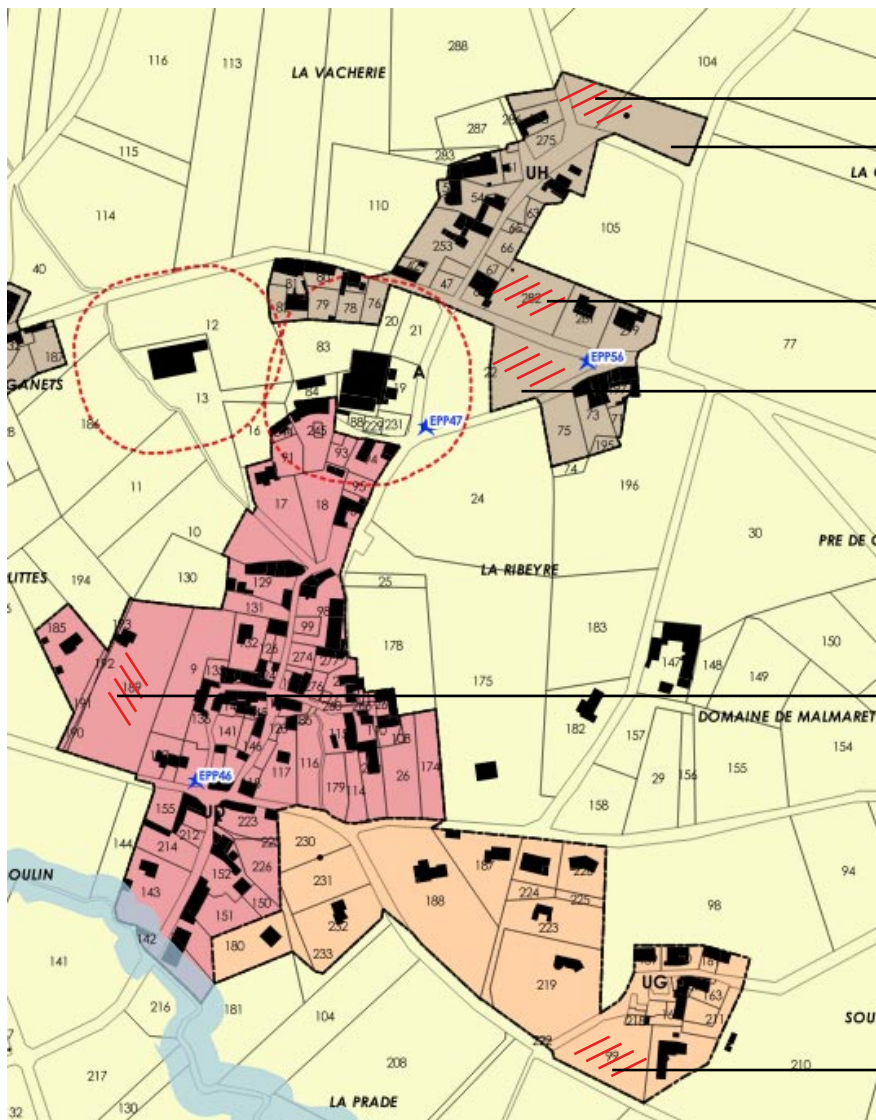
Cette parcelle est l'espace de jardin de la construction située sur la parcelle 227 et n'a donc pas de vocation agricole. Elle sera donc maintenue en zone UH.

Cette parcelle est l'espace de jardin de la construction située sur la parcelle 201 et n'a donc pas de vocation agricole. Elle sera donc maintenue en zone UH.



Le hameau des Ganets à Saint-Babel





Un CU b a été déposé en 2019 sur cette parcelle.

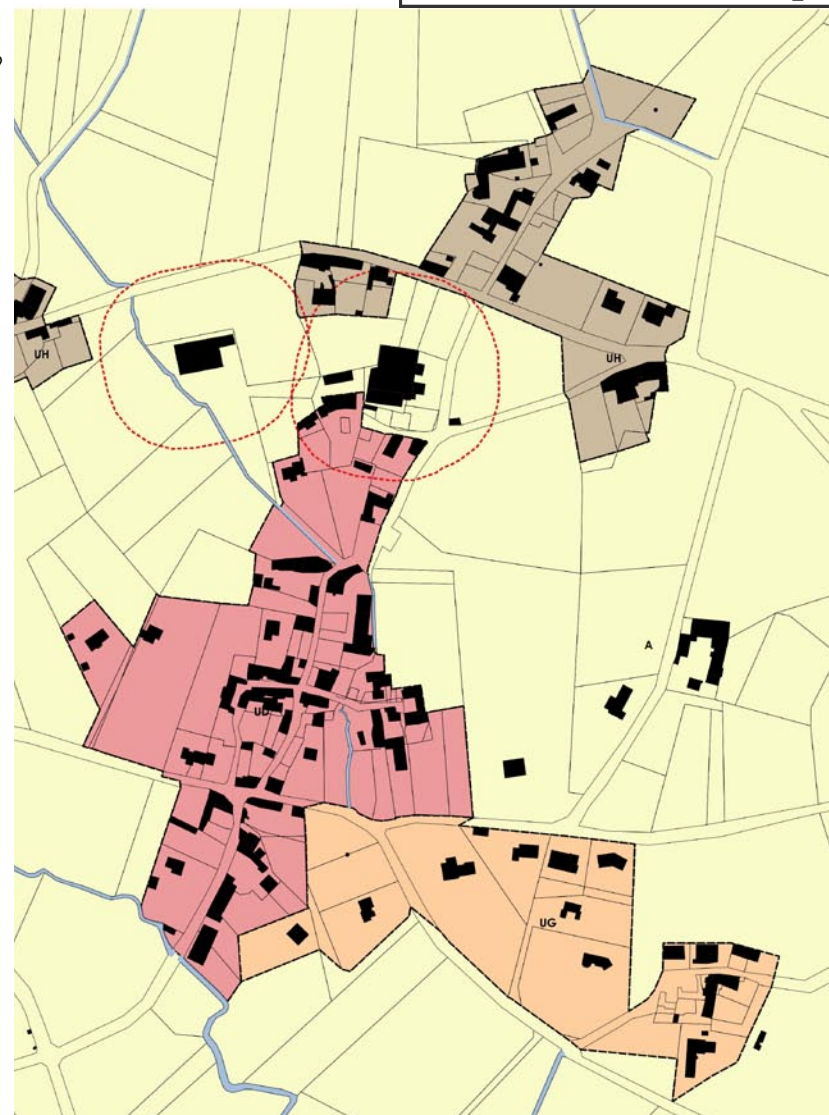
L'emprise de la zone UH a été réduite afin de «coller» aux limites de la Carte Communale.

Cette parcelle se situe au sein de l'enveloppe. Il s'agit d'un espace de jardin privé avec une piscine.

Une partie de cette parcelle, actuellement en prairie, a été classée en zone A.

Cette parcelle est un jardin et n'a aucune vocation agricole. Elle doit être maintenue en zone urbaine UD.

Cette parcelle correspond à une prairie fauchée. La délimitation de la zone UG a évolué.

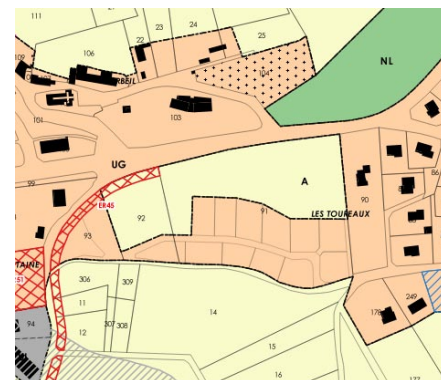


Le hameaux de la Ribeyre à Saint-Babel

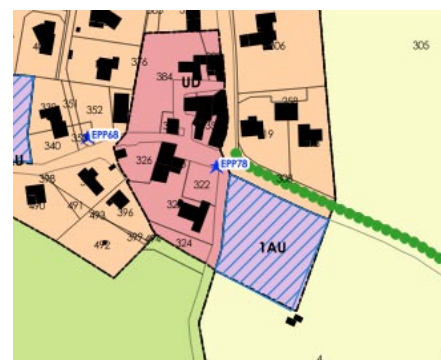
Le secteur des Toureaux fait l'objet d'un permis d'aménager. Comme indiqué à la page 28 du rapport de présentation partie *Justification*, un point a été fait avec les services de l'Etat concernant les permis d'aménager accordés au début de la procédure du PLUi. Il a été convenu que lorsque le permis d'aménager a été accordé avant le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, celui-ci est considéré comme «un coup parti», c'est le cas du secteur des Toureaux. Lorsque le permis d'aménager a été accordé après le débat du projet, il entre en compte dans le potentiel de densification.

Pour le secteur de Champs Pointu, il s'agit d'un projet de la puissance publique, qui permettrait la construction de maisons groupées et donc une diversification du parc de logements.

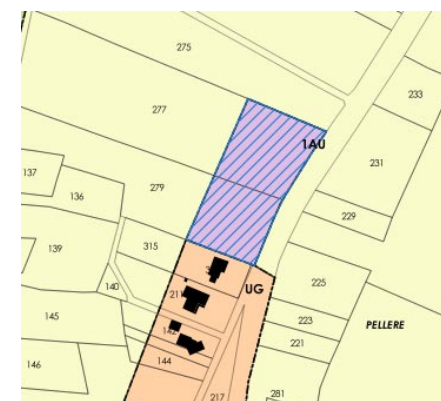
Le secteur de Naves, le long de la D14 fait l'objet d'une PVR avec les parcelles situées au Sud du secteur. Si depuis janvier 2015 il n'est plus possible de prendre de nouvelles délibérations instituant une nouvelle PVR, les délibérations propres à chaque voie prises avant le 1er Janvier 2015 continuent à produire leurs effets pour les autorisations et déclarations d'urbanisme déposées après cette date. Il s'agit ici d'assurer l'égalité des contribuables devant les charges publiques.



Le secteur des Toureaux à Orbeil



Le secteur de Champs Pointu à Orbeil



Le secteur de Naves à Orbeil

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES

Remarques / observations / réserves	Évolutions apportées au(x) document(s)
Règlement graphique La zone d'activité de Saint-Yvoine prévoit une extension sur des parcelles inscrites en AOP viticole. S'il n'y a effectivement pas de vignes sur ces parcelles, il est important de considérer la perte de ce potentiel. Aussi, la CA invite l'API à une réflexion d'animation de reconquête de la vigne sur des secteurs AOP.	La zone UI concernée par l'AOP viticole sera réduite et la partie non construite classée en AOP sera intégrée à la zone A.



AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES

Remarques / observations / réserves	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement écrit</u> ▪ Permettre dans le règlement de la zone agricole constructible, les constructions de bâtiments de stockage et d'entretien du matériel des CUMA (Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole). ▪ Dans l'article A4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives il est préféré la formule suivante : « les extensions de bâtiments existants implantées à moins de 5 mètres d'une limite séparative, pourront être autorisées dans le prolongement de ces bâtiments. Ces extensions seront possibles à condition de ne pas réduire la distance entre les bâtiments existants et la (ou les) limite(s) séparative(s) ». Cette même préconisation pourrait également s'appliquer aux distances par rapport aux voies. ▪ A la page 68 il est préféré la formulation suivante : « les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité immédiate du ou des bâtiments agricoles justifiant d'une présence permanente et rapprochée ». ▪ Concernant la hauteur des bâtiments il est mentionné : « la hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir excéder 9 mètres ». Il est préférable de mentionner que cette règle s'applique uniquement pour les bâtiments à usage d'habitation et non pour les extensions de bâtiments agricoles. La question se pose également sur une extension d'un ancien bâtiment agricole devenu habitation et dépassant initialement les 9 mètres. ▪ Page 69 et 70, préciser que les prescriptions de couleurs de façades ne sont pas applicables aux serres agricoles. ▪ Page 72, ne pas obliger le raccordement systématique des constructions agricoles au réseau public d'eau potable ainsi qu'au réseau d'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.	▪ L'article 2 du règlement du PLUi a été modifié en conséquence (page 66 du règlement écrit) : « les constructions et installations y compris classées à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées » ▪ L'article A4 concernant l'implantation des constructions et la hauteur des bâtiments a été modifié en conséquence (page 67-68 du règlement écrit). ▪ L'article A5 précise que les couleurs de façades ne sont pas applicables aux serres agricoles (page 69 du règlement écrit). ▪ Les chapitres concernant l'eau potable, l'assainissement des eaux usées et l'assainissement des eaux pluviales ont été complétés par la formulation suivante : <i>hormis pour les bâtiments agricoles techniques ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée ...</i> (page 72 du règlement écrit).

AVIS DU DÉPARTEMENT AVIS FAVORABLE AVEC OBSERVATIONS

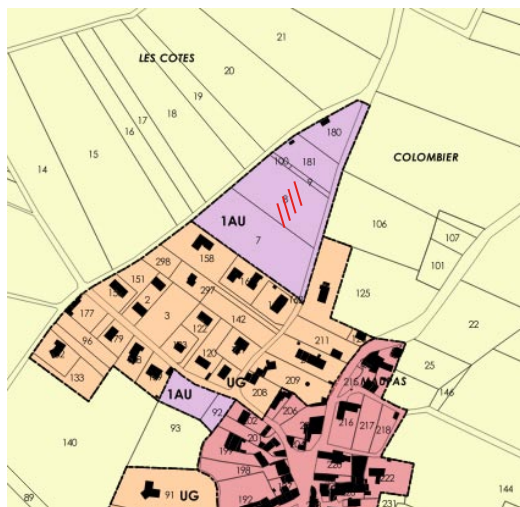
Remarques / observations / réserves	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Projet d'Aménagement et de Développement Durables</u> La partie relative au développement des modes doux et alternatifs à la voiture individuelle pourra utilement intégrer le projet de voie verte - véloroute du val d'Allier. Le département propose la formulation suivante : « <i>Le PADD a pour but d'encourager les déplacements piétons et vélo intra-bourg et les liaisons entre communes proches, la voie-verte véloroute du val d'Allier étant un projet contribuant à cet objectif</i> ».	Le PADD a été complété en conséquence.
<u>Règlement écrit</u> - Pour la commune de Saint-Yvoine, le département propose d'amender le règlement des zones A et N afin d'adapter certaines dispositions à l'aménagement de la Voie verte du val d'Allier. * Article A et N 2 : « <i>Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m², installations, travaux, aménagements et plantations nécessaires à l'aménagement, aux services publics ou d'intérêt collectif de la Voie Verte - véloroute val d'Allier, y compris les exhaussements et affouillements de sol</i> ». * Article A et N 8 concernant le paragraphe sur la voirie : « <i>en cas de création d'une voie nouvelle, cette dernière doit au minimum être aménagée afin de permettre le croisement des véhicules lourds. Cette dernière disposition ne s'applique pas à la Voie verte - véloroute du val d'Allier</i> ».	Le règlement écrit a été modifié en conséquence.

AVIS DU SCOT
AVIS FAVORABLE AVEC RECOMMANDATION

Remarques / observations / réserves	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement écrit</u> Il est recommandé d'autoriser sous conditions l'industrie dans toutes les zones U et AU du PLUi afin de permettre le maintien et l'installation d'artisans du bâtiment en zone urbaine.	Le règlement écrit sera modifié en conséquence et autorisera dans toutes les zones U et AU du PLUi l'industrie sous condition. Les industries sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives) pour l'habitat et dans la limite de 200 m² de surface de plancher dans la zone UD et 400 m² dans les zones UG, UH et 1AU.

**AVIS DE L'ETAT
AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES**

Les points nécessitant des modifications du projet	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Rapport de présentation</u> ▪ Justifier du classement des boisements en zone naturelle N qui auparavant étaient classés en espaces boisés classés (EBC) dans les anciens POS. <u>Règlement graphique</u> ▪ Quelques zones à urbaniser sur le court-terme, d'une superficie d'environ 5 hectares situées en extension de l'urbanisation existante, consomment des terres agricoles cultivées déclarées à la PAC et entraînent pour certaines l'enclavement de parcelles agricoles (Aulhat-Flat, Orbeil, Saint-Babel, Naves). En outre, les disponibilités foncières à vocation d'habitat restent importantes à l'intérieur des bourgs et des hameaux et seraient à priori suffisante pour répondre aux objectifs du SCOT. Dans ce cadre, les services de l'Etat préconisent que ces zones fassent l'objet d'un phasage en créant des zones AU strictes.	▪ Les justifications ont été complétées en conséquence (page 126 et 127 du rapport de présentation). ▪ La zone 1AU du hameau de Roure (Saint-Babel) a été classée en zone 2AU.



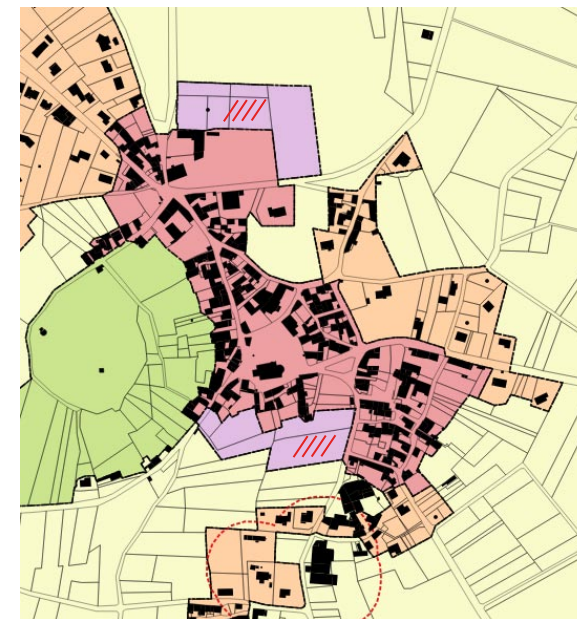
Aulhat-Flat

Concernant la commune d'Aulhat-Flat, il s'agit du seul secteur de la commune qui permettrait la réalisation d'un projet global et une diversification des formes urbaines. On se trouve ici dans une logique de bourg avec l'école et la Mairie à proximité.



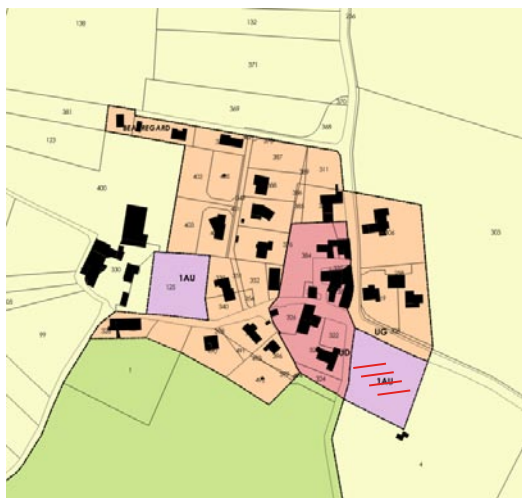
Hameau de Roure - Commune de Saint-Babel

Ce secteur a été classé en zone 2AU.



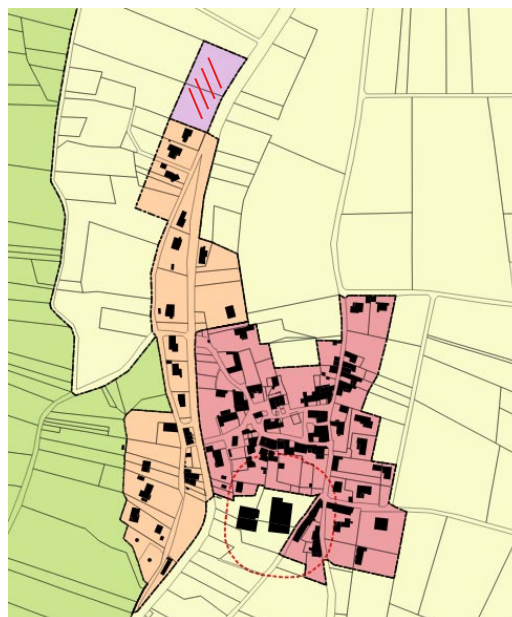
Le Bourg - Commune de Saint-Babel

Ces deux secteurs correspondent à des projets de la puissance publique qui permettraient de diversifier l'offre de logements (logements groupés + logements sociaux) et renforcer la centralité villageoise. De plus, le projet Nord intègre la réhabilitation de l'ancienne école.



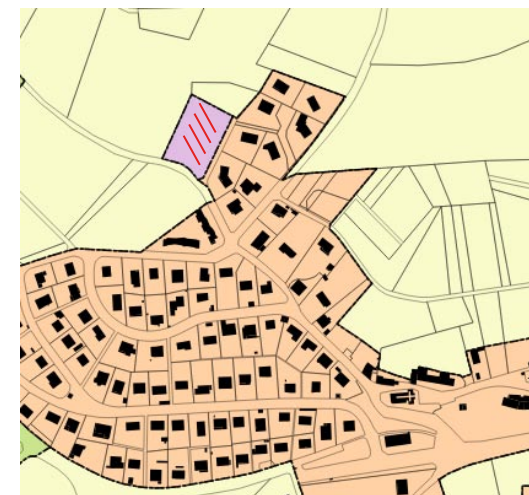
Beauregard - Commune d'Orbeil

Pour le secteur de Champs Pointu, sur le hameau de Beauregard, il s'agit d'un projet de la puissance publique, qui permettrait la construction de maisons groupées et donc une diversification du parc de logements.



Naves - Commune d'Orbeil

Le secteur de Naves fait l'objet d'une PVR. Si depuis janvier 2015 il n'est plus possible de prendre de nouvelles délibérations instituant une nouvelle PVR, les délibérations propres à chaque voie prises avant le 1er Janvier 2015 continuent à produire leurs effets pour les autorisations et déclarations d'urbanisme déposées après cette date. Il s'agit ici d'assurer l'égalité des contribuables devant les charges publiques.

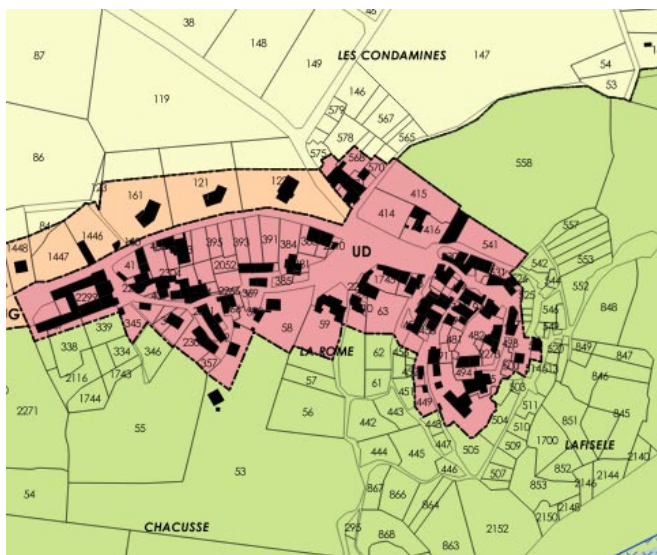


Le Chauffour - Commune d'Orbeil

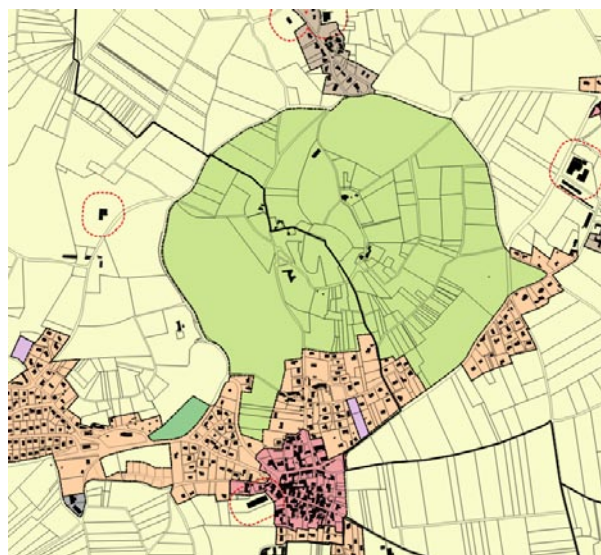
Pour le secteur du Bourg (Montée de Chamblard), il s'agit d'un secteur qui permettrait d'accueillir des logements collectifs et donc de permettre une diversification du parc de logements.

**AVIS DE L'ETAT
AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES**

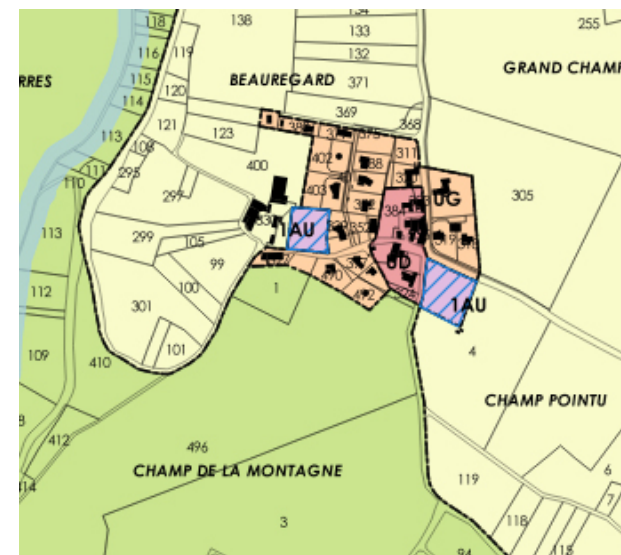
Les points nécessitant des modifications du projet	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement graphique</u> ▪ Réduire l'extension de la zone UI sur la commune de Saint-Yvoine afin de ne pas impacter la zone AOC Côtes d'Auvergne. ▪ L'ensemble des parcelles de vignes situées sur le territoire du PLUi doivent être protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. ▪ Réaliser des études sur les zones humides en amont de toute ouverture à l'urbanisation sur chacune des dents creuses et zones à urbaniser du PLUi. ▪ Prendre en compte les critères paysagers en élargissant la zone Ap aux enjeux paysager (cônes de vue à préserver identifiés dans le PADD notamment).	▪ La zone UI concernée par l'AOP viticole a été réduite et la partie non construite classée en AOP a été intégrée à la zone A. ▪ Le secteur de vigne de la commune d'Orbeil est protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme car il se situe au sein de l'enveloppe bâtie. Les autres secteurs de vigne du territoire ont été classés en zone agricole A, un zonage qui assure la protection de l'activité. Il n'est donc pas nécessaire d'identifier l'ensemble des parcelles de vignes au titre de l'article L.151-23. ▪ Une étude zone humide a été réalisée sur les zones AU les plus importantes du territoire. Cette étude a été annexée au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme. ▪ La zone Ap a été élargie aux enjeux paysagers : - sur la commune d'Aulhat-Flat au Sud du hameau de la Messandie - sur la commune de Saint-Babel au niveau de la butte de l'horloge - sur la commune de Brenat au niveau de la réserve de chasse Les autres cônes de vue sont déjà cassés en zone N. En ce qui concerne le cône de vue sur la domaine de Moidas, il convient d'encadrer l'aspect extérieur des constructions dans le STECAL. Ainsi, le règlement écrit du PLUi précise page 80 : «<i>Afin d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage environnant, les matériaux de couleurs vives et réfléchissantes sont interdits. Les couleurs des façades doivent s'intégrer dans l'environnement proche : le blanc est interdit.</i>» En ce qui concerne l'aspect qualitatif du traitement des espaces libres, le règlement écrit du PLU indique également que «<i>les plantations d'arbres et d'arbustes d'essence locale (se reporter aux annexes du PLUi) sont obligatoires autour des constructions réalisées.</i>» (page 81).



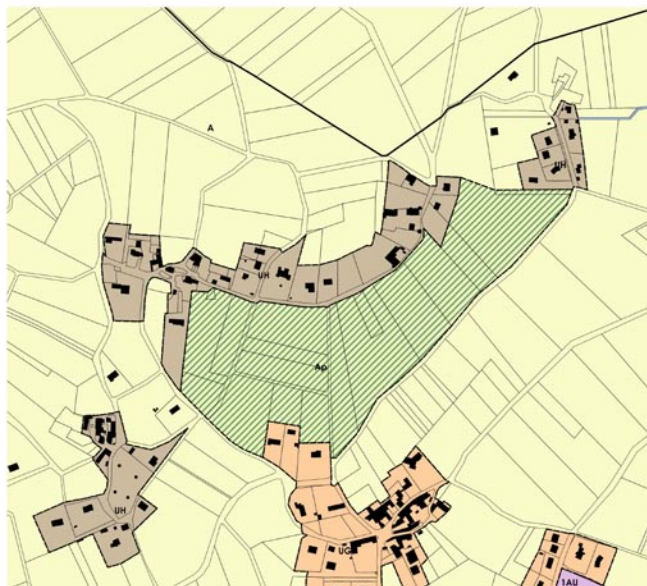
Les vues sur le village de Saint-Yvoine sont déjà protégée de par sa situation en promontoire. Le secteur est classé en zone N qui n'autorise que les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation. Le paysage est donc protégé.



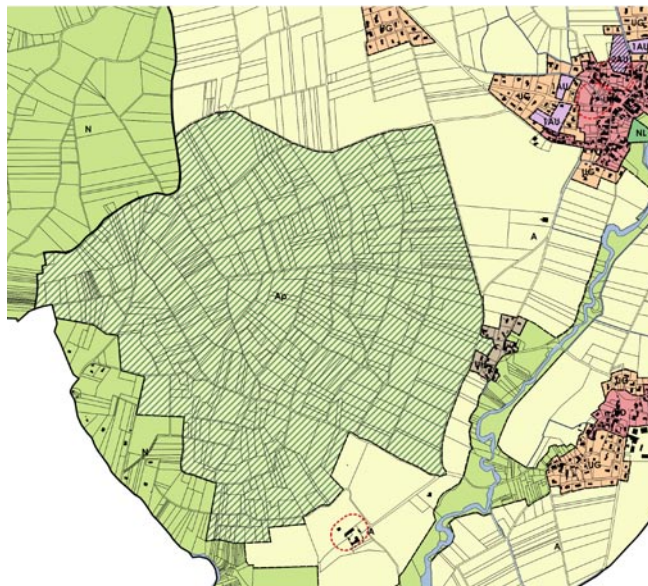
La butte d'Ibois est actuellement classée en zone N, zone qui n'autorise que les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation. Le paysage est donc protégé. Il n'est pas nécessaire d'inscrire une zone Ap.



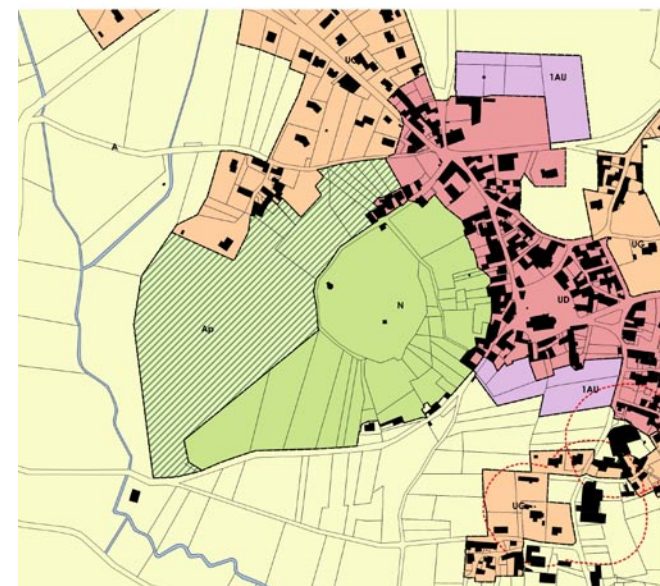
Le Sud du hameau de Beauregard est classé en zone N, zone qui n'autorise que les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation. Le paysage est donc protégé. Il n'est pas nécessaire d'inscrire une zone Ap.



Création d'une zone Ap sur le hameau de la Messandie



Création d'une zone Ap sur la commune de Brenat

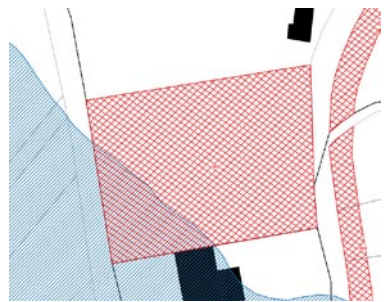


Les vues sur le château de Saint-Babel sont protégées par la zone N dans sa partie Sud. Une zone Ap a été mise en place dans sa partie Nord.

Les points nécessitant des modifications du projet	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement écrit</u> ▪ L'obligation de prise en compte du risque inondation/coulées de boues par les porteurs de projet devrait être davantage explicitée dans le PLUi. Pour ce faire, ce risque doit être présenté de façon claire dans le règlement - dispositions générales - en renvoyant à un zonage et à des règles de prise en compte dans le projet d'urbanisme qui soient simples et faciles à mettre en oeuvre (cf, proposition de règlement est jointe en annexe de l'avis de l'avis de l'état). ▪ L'étude inondation/coulées de boues préconise dans les secteurs identifiés comme axes préférentiels d'écoulement non urbanisés qu'aucune construction nouvelle ne soit autorisée. En revanche dans les secteurs identifiés comme axes préférentiels d'écoulement urbanisés, les constructions sont possibles sous conditions. Pour une bonne prise en compte du risque de ruissellement, il s'agirait d'interdire les constructions nouvelles également dans les secteurs urbanisés. ▪ Les projets d'urbanisme devront respecter les prescriptions figurant dans la proposition de règlement jointe à l'avis de l'état sur les secteurs identifiés comme bassins versants producteurs de ruissellements.	▪ Les propositions de règlement pour la prise en compte du risque inondation/coulées de boues ont été reprises dans les dispositions générales du règlement du PLUi (page 15 du règlement écrit). Une nouvelle carte <i>Traduction réglementaire des risques naturels et technologiques</i> a été réalisée. Elle intègre notamment : - L'enveloppe inondable du PPRNPi du Val d'Allier Issoirien, - Les bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement identifiés par le bureau Hydratec lors de la réalisation de l'étude hydrologique - Les axes préférentiels d'écoulements (zone rouge des thalwegs) identifiés par le bureau Hydratec lors de la réalisation de l'étude hydrologique - La marge de recul L.111-6 (amendement Dupont) autour de l'A75

Les recommandations à prendre en compte dans le projet de PLUi	Évolutions apportées au(x) PLUi
- Plusieurs zones 1AU envisagées en extension favorisent une urbanisation linéaire le long des routes et en entrée de bourg. Ces choix peuvent engendrer un impact paysager négatif et la fermeture de certains cônes de vue. - Compléter la protection du patrimoine identitaire des communes : l'ancien Prieuré (Saint-Babel), le site de l'ancien château (Saint-Babel), le château d'Ibois (Orbeil), le site de Rochefort (Saint-Yvoine), le château de Péchaud (Aulhat-Flat) notamment. - Les ripisylves de tous les cours d'eau pourraient être identifiées par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du CU.	- Il convient de rappeler que l'élaboration du PLUi a entraîné une réduction importante des disponibilités foncières. Pour rappel, et comme indiqué dans le rapport de présentation (page 203), 69,1 hectares de disponibilités ont été recensées dans les POS et Cartes Communales du territoire. Suite à la définition de nouveaux objectifs, le PLUi compte 22,1 hectares de disponibilités. Les zones 1AU du PLUi doivent permettre de répondre aux objectifs fixés dans le PADD. Chaque zone 1AU fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation qui développe des intentions en matière d'intégration paysagère. - La protection du patrimoine identitaire a été complétée : l'ancien Prieuré (Saint-Babel) et le château de Péchot (Aulhat-Flat). Le site de Rochefort se situe en partie sur la commune de Sauvagnat-Sainte-Marthe. Le château d'Ibois et le site de l'ancien château de Saint-Babel sont déjà identifiés dans le projet arrêté. - Les cours d'eau et leur ripisylves sont bien identifiés au titre de la trame bleue dans le PLUi.

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Rapport de présentation</u> ▪ Concernant le SAGE Allier Aval évoqué page 15 du rapport de présentation, en complément de l'approbation de la CLE le 03/07/2015, on peut compléter par la date d'approbation inter préfectoral du 13/11/2015. ▪ L'élaboration du PLH Agglo Pays d'Issoire en cours n'est pas évoqué.	▪ Le rapport de présentation a été complété en conséquence.

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
Règlement graphique - Les projets d'emplacements réservés doivent être compatibles avec le PPRNPi : - l'ER n°47 à Orbeil prévoit la construction d'une station de relevage des eaux usées est sur un terrain situé en zone R du PPRNPi du Val d'Allier Issoirien. - l'ER n°51 à Obeil prévoit la construction d'un équipement public sur un terrain situé pour partie en zone R du PPRNPi du Val d'Allier Issoirien.	Concernant l'emplacement réservé n°47, le règlement du PPRNPi précise qu'en zone R « les constructions, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles ou assurant une mission de service public [sont autorisées], sous réserve de l'impossibilité de solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable. Le cas échéant, les équipements sensibles à l'eau doivent être situés au-dessus de la MHE, ou à défaut être rendu insensible à l'eau. Concernant l'emplacement réservé n°51, ce dernier est faiblement impacté par la zone R du PPRNPi, laissant ainsi une partie constructible qui permettra de réaliser l'équipement public projeté. 

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement écrit</u> <u>Concernant les articles 1 et 2</u> ▪ Sont autorisés sous conditions le développement limité des exploitations agricoles. Il est important de fixer une fourchette de limitation sans laquelle il sera difficile d'apprécier le caractère limité. Est-il possible d'autoriser un bâtiment neuf ? ▪ Dans les secteurs Nla et Nlb sont autorisés sous conditions les hébergements hôteliers et touristiques. Les gîtes en font-ils partie ? ▪ Concernant les éléments du patrimoine bâti identifié, il est indiqué « tous travaux [...] doivent faire l'objet d'une déclaration préalable [...] ». Tout dépend de la nature des travaux envisagés. Un permis de construire peut s'avérer nécessaire et non une déclaration préalable certaines fois. <u>Concernant l'article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> ▪ Il est exigé un recul par rapport à la voie dans les zones UG, UH, UI, 1AU, A, N. Qu'en est-il des extensions de constructions existantes ? <u>Concernant l'article 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> ▪ Dans la zone 1AU, l'implantation des extensions pourraient être précisée. <u>Concernant l'article 4 - Hauteur des constructions</u> ▪ « La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant » : à appliquer même si la hauteur du bâtiment existant est déjà supérieure à 9 mètres ?	<u>Concernant les articles 1 et 2</u> ▪ Les articles UD et UG précisent bien que les nouvelles exploitations agricoles et forestières sont interdites puisqu'il s'agit d'activités sources de nuisances et non compatibles avec la vocation de la zone. Cependant les articles UD et UG précisent que le développement limité des exploitations agricoles existantes est autorisé à condition qu'il n'entraîne pas pour le voisinage une incommodité (les périmètres de réciprocité assurent la préservation du cadre de vie). Il s'agit de respecter le caractère bâti des zones UD et UG tout en tenant compte de la présence d'activités potentiellement nuisantes. ▪ Les gîtes font partie de la sous-destination hébergements hôteliers et touristiques. ▪ Le règlement des zones UD, UG, UH, A, N a été complété en conséquence : [...] doivent faire l'objet <u>à minima</u> d'une déclaration préalable [...]. <u>Concernant l'article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> ▪ Le règlement écrit de la zone UG, UH, UI, A, N a été complété en conséquence : « En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant pas la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la voie. » <u>Concernant l'article 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> ▪ Le règlement écrit de la zone 1AU a été complété en conséquence : « En cas d'extension d'un bâti existant, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la limite séparative. » <u>Concernant l'article 4 - Hauteur des constructions</u> ▪ Le règlement écrit de toutes les zones du PLUi indique que « la hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir être supérieure à 9 mètres (en zone UG, UH et 1AU) ou à 12 mètres (en zone UD) ».

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement écrit</u> <u>Concernant l'article 4 - Emprise au sol</u> - Le règlement de la zone A et N précise que les extensions ne devront pas excéder 30% de la surface initiale. S'agit-il de l'emprise au sol ou de la surface de plancher ? <u>Concernant l'article 5 - Aspect extérieur des constructions</u> « Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites » : cela signifie que les habitats atypiques tels que roulottes, yourtes seront interdites. <u>Concernant l'article 5 - Toitures</u> « Les toitures seront à faible pente » : il est important de donner une définition d'une faible pente. - Le règlement de la zone UI indique que les toitures doivent être de formes simples. Il convient plutôt de définir la volumétrie interdite. - Les toitures terrasses sont-elles autorisées ? - Les règles décrites s'appliquent-elles aux abris de jardin comme dans le cas des piscines et des vérandas ? - Dans la réglementation des toitures pour les constructions agricoles dans la zone A et N, il convient de tenir compte des tunnels agricoles.	<u>Concernant l'article 4 - Emprise au sol</u> - Il s'agit de la surface de plancher. Le règlement des zones A et N a été précisé. <u>Concernant l'article 5 - Aspect extérieur des constructions</u> - Les élus souhaitent interdire ce type de construction dans toutes les zones du PLUi hormis dans le secteur NLb puisqu'il s'agit ici de la vocation du site. Le règlement de cette zone a été modifié en conséquence. <u>Concernant l'article 5 - Toitures</u> - Le règlement écrit des zones UD, UG, UH, 1AU, A a été complété en conséquence : « les toitures seront à faible pente : de 20% à 30% » - Le règlement de la zone UI précise que les toitures doivent être de « formes simples, à un, deux ou quatre pans ». - Tout ce qui n'est pas interdit est de fait autorisé. Ainsi, les toitures terrasses sont autorisées. Cependant, l'article UD5 précise que « les toitures terrasses non végétalisées seront autorisées à condition de ne pas dépasser 40% de la surface couverte et d'être intégrées dans la volumétrie générale. Elles pourront également être autorisées pour les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 40 m² ». La zone UD est une zone de centre ancien à l'architecture traditionnelle. Les toitures terrasses ont donc été réglementées afin de limiter leur importance et d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage bâti des centres bourgs. - Le règlement écrit des zones UD, UG, UH, 1AU, A a été complété en conséquence : « l'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas, aux dômes des piscines et aux abris de jardin ». - Le règlement des zones A et N concernant les toitures a été complété : « ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement écrit</u> <u>Concernant l'article 5 - Menuiseries et ouvertures</u> ▪ Qu'en est-il pour les réhabilitations ? Même contraintes sur les caissons de volets ? ▪ « Les menuiseries seront de tons discrets » : la couleur blanche en fait-elle partie ? ▪ Dans la zone UI, les menuiseries blanches sont-elles interdites puisqu'il est écrit au paragraphe façade que les matériaux blancs sont interdits ? <u>Article 5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions</u> ▪ Concernant l'article sur les performances énergétiques, il est indiqué que « ... les dispositifs sont autorisés à condition de respecter la réglementation en vigueur » : de quelle réglementation s'agit-il ? <u>Article 7 - Stationnement</u> ▪ Concernant le stationnement, la transformation d'un garage en pièce à vivre exige-t-elle le remplacement d'une place de stationnement sur la parcelle ou à proximité.	<u>Concernant l'article 5 - Menuiseries et ouvertures</u> ▪ Les mêmes contraintes seront appliquées aux réhabilitations concernant les caissons de volets. ▪ Le règlement écrit des zones UD, UG, UH, 1AU, A, N a été modifié : « les menuiseries seront de tons discrets ou blancs ». ▪ Le règlement de la zone UI ne prévoit pas de paragraphe sur les menuiseries. Par conséquent, le blanc est autorisé. <u>Article 5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions</u> ▪ Le règlement écrit de toutes les zones du PLUi a été complété en conséquence : « ... les dispositifs sont autorisés à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur » <u>Article 7 - Stationnement</u> ▪ Le règlement écrit du PLUi précise « qu'en cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension inférieure à 80 m² de surface plancher créée sur une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements. »

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Annexes - Servitudes d'Utilité Publique</u> ▪ I4 : la légende sur les plans des SUP indique : I4 - Ligne électrique aérienne (ERDF). Le gestionnaire est ENEDIS et non ERDF. ▪ La liste des SUP des documents d'urbanisme antérieurs comprenait des servitudes d'alignement (EL7) et de passage de réseau télécom (PT3) avec mention des références réglementaires. La commune s'est-elle bien assurée que ces servitudes ont bien été abrogées ? Si ce n'est pas le cas, il vaudrait mieux reporter ces servitudes sur le plan des SUP du PLU. <u>Concernant la commune de Saint-Babel</u> ▪ A5 : A noter que des autorisations à l'amiable ne créent pas des SUP mais des servitudes de droit privé normalement inscrites au conservatoire des hypothèques et qui ne sont pas à annexer au PLUi. Soit la commune et le SIVOM d'Issoire disposent d'actes réglementaires créant des SUP et elles doivent être portées sur le plan des SUP, soit dans la mention relative aux SUP A5 est à supprimer de la liste des SUP. <u>Concernant la commune d'Orbeil</u> ▪ PM1 : L'acte de révision créant la SUP est l'arrêté préfectoral du 13/06/2018 et non 19/12/2013. ▪ EL11 : Présente dans le plan des SUP, cette servitude n'apparaît pas dans la liste. ▪ AC1 : Le gestionnaire est la Direction Régionale des Affaires Culturelles Auvergne-Rhône Alpes ▪ AS1 : Le gestionnaire est l'Agence Régionale de Santé Auvergne - Rhône Alpes <u>Concernant la commune de Saint-Yvoine</u> ▪ AC2 : Le gestionnaire est la Direction Régionale des Affaires Culturelles Auvergne - Rhône Alpes. Présente dans la liste, cette servitude est absente dans le plan. ▪ I3 : Pour information concernant les canalisations de gaz, il convient de considérer 2 catégories de servitudes : I3 et I1 <u>Concernant la commune de Brenat</u> ▪ AC1 : Le gestionnaire est la Direction Régionale des Affaires Culturelles Auvergne-Rhône Alpes ▪ I4 : le tableau des SUP est à corriger. ▪ PM1 : L'acte de révision créant des SUP est l'arrêté préfectoral du 13/06/2018 et non 19/12/2013	▪ La légende I4 a été modifiée en conséquence. ▪ Les SUP EL7 et PT3 ne sont aujourd'hui pas numérisés. Par conséquent, elles n'ont pas été mentionnées dans la liste des SUP. <u>Concernant la commune de Saint-Babel</u> ▪ Le SIVOM d'Issoire ne dispose pas de SUP sur les réseaux. La mention relative aux SUP A5 sur la commune de Saint-Babel a donc été supprimée de la liste des SUP. <u>Concernant la commune d'Orbeil</u> ▪ L'ensemble des remarques ont été prises en compte. <u>Concernant la commune de Saint-Yvoine</u> ▪ L'ensemble des remarques ont été prises en compte. <u>Concernant la commune de Brenat</u> ▪ L'ensemble des remarques ont été prises en compte.

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Annexes - Réglementation des boisements</u> - La réglementation des boisements de la commune de Saint-Yvoine aurait du être mentionnée en vertu du 2) de l'article R. 151-53 du Code de l'Urbanisme. <u>Annexes - Régime forestier</u> - La forêt communale de Saint-Babel aurait du être mentionnée en vertu du 7) de l'article R.151-53 du Code de l'Urbanisme.	<u>Annexes - Réglementation des boisements</u> - Suite aux recherches de la commune, ce document n'a pu être intégré aux annexes du PLUi. <u>Annexes - Régime forestier</u> - Le périmètre de la forêt concernée par le régime forestier a été intégré au plan des SUP.

Les évolutions apportées au(x) documents suite à l'enquête publique

Ces modifications n'ont pas d'impact majeur sur l'économie générale du PADD

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Modification de l'OAP n°2 dans le bourg de Saint-Babel afin de tenir compte du périmètre de réciprocity de 50 mètres de l'exploitation située à proximité. Réduction du nombre de logements individuels à créer : de 4 maisons individuelles à 2 maisons individuelles.
- Modification de l'OAP n°4 du Chauffour à Orbeil avec une réduction du nombre de logements à créer : de 6 logements groupés à 4 logements groupés.
- Suppression de l'OAP n°2 à Aulhat-Flat.
- Création d'une nouvelle OAP à Aulhat-Flat, sur la parcelle ZE n°140, pour la création de 2 maisons groupées.

Modifications apportées au règlement écrit

- Modification de la limite de surface pour les extensions en zone NLa : de 500 m² à 800 m².

Modifications apportées au règlement graphique

- Intégration de la parcelle ZM n°43 à la zone 1AU correspond à l'OAP n°1 sur le hameau de Roure à Saint-Babel afin d'assurer la cohérence entre le dessin de l'OAP et le plan de zonage.
- Classement en zone 2AU de l'OAP n°2 du Chauffour à Orbeil avec maintien des orientations d'aménagement.
- Elargissement du tracé de la zone 1AU sur le hameau du Bas en direction du Nord.
- Modification du zonage de la parcelle AB n°136 sur la commune d'Aulhat-Flat. Précédemment classé en zone 1AU cette parcelle a été classée en zone UG avec suppression de l'OAP.
- Classement d'une partie de la parcelle AB n°16, précédemment classée en zone A, en zone UG à Aulhat-Flat (environ 1 400 m²) pour la réalisation d'une maison individuelle.
- Classement en zone 1AU (avec OAP pour la réalisation de deux maisons groupées) d'une partie de la parcelle ZE n°140 précédemment classée en zone A (environ 1 220 m²).
- Elargissement de la zone UH sur le hameau des Escures à Aulhat-Flat sur une partie de la parcelle A n°21 (environ 1 800 m²) afin de tenir compte des aménagements déjà existants.
- Classement en zone UG d'une partie de la parcelle ZL n°149 à Saint-Babel et faisant l'objet d'un CU pour la construction d'une maison individuelle (environ 1 280 m²).

ARRET

BILAN						
	Logements neufs	Logements individuels	Logements groupés	Logements collectifs	Logements sociaux	Ouverture à l'urbanisation
Objectifs du SCOT	72 logements	18 logements	25 logements	29 logements	21 logements	2,2 hectares
Orbeil	76 logements	24 logements	22 logements	30 logements	18 logements	2,6 hectares
Objectifs du SCOT	141 logements	92 logements	42 logements	8 logements	16 logements	8 hectares
Saint-Yvoine	22 logements	20 logements	12 logements	0 logement	0 logement	2,7 hectares
Saint-Babel	60 logements	32 logements	22 logements	6 logements	14 logements	3,9 hectares
Aulhat-Flat	46 logements	29 logements	17 logements	0 logement	0 logement	2,7 hectares
Communes périurbaines sous influence Clermontoise	128 logements	81 logements	51 logements	6 logements	14 logements	9,3 hectares
Objectifs du SCOT	36 logements	24 logements	11 logements	2 logements	4 logements	2 hectares
Brenat	33 logements	21 logements	12 logements	0 logement	4 logements	1,9 hectares
TOTAL						
Objectifs du SCOT	249 logements	134 logements	79 logements	39 logements	41 logements	12,2 hectares
PLUi	247 logements (dont 10 logements issus du potentiel de division parcellaire)	136 logements (dont 10 logements issus du potentiel de division parcellaire)	85 logements	36 logements	36 logements	13,8 hectares

APPROBATION

BILAN						
	Logements neufs	Logements individuels	Logements groupés	Logements collectifs	Logements sociaux	Ouverture à l'urbanisation
Objectifs du SCOT	72 logements	18 logements	25 logements	29 logements	21 logements	2,2 hectares
Orbeil	74 logements	24 logements	20 logements	30 logements	18 logements	2,6 hectares
Objectifs du SCOT	141 logements	92 logements	42 logements	8 logements	16 logements	8 hectares
Saint-Yvoine	22 logements	20 logements	12 logements	0 logement	0 logement	2,7 hectares
Saint-Babel	57 logements	29 logements	22 logements	6 logements	14 logements	3,7 hectares
Aulhat-Flat	48 logements	32 logements	16 logements	0 logement	0 logement	2,9 hectares
Communes périurbaines sous influence Clermontoise	127 logements	81 logements	50 logements	6 logements	14 logements	9,3 hectares
Objectifs du SCOT	36 logements	24 logements	11 logements	2 logements	4 logements	2 hectares
Brenat	33 logements	21 logements	12 logements	0 logement	4 logements	1,9 hectares
TOTAL						
Objectifs du SCOT	249 logements	134 logements	79 logements	39 logements	41 logements	12,2 hectares
PLUi	244 logements (dont 10 logements issus du potentiel de division parcellaire)	136 logements (dont 10 logements issus du potentiel de division parcellaire)	82 logements	36 logements	36 logements	13,8 hectares

Abrogation des cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel

Rapport de présentation



Agglo Pays d'Issoire

Mail : contact@capissoire.fr

7ter boulevard André Malraux

BP 90162

63500 ISSOIRE

Tél : 04 15 62 20 00

CAPISSOIRE.FR

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les communautés de communes Ardes Communauté, Bassin Minier Montagne, Côteaux de l'Allier, Couze Val d'Allier, Issoire Communauté, Lembron Val d'Allier, Pays de Sauxillanges, Puy et Couzes ainsi que le Pays Issoire Val d'Allier Sud, le Sivom du pays de Champeix, le Sivom région Issoire et l'Office de tourisme Pays d'Issoire ont fusionné pour donner naissance à la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire. API est donc désormais votre seul et unique interlocuteur.

I CONTEXTE

L'ancienne commune d'Aulhat-Saint-Privat, appartenant aujourd'hui à la commune nouvelle d'Aulhat-Flat, est actuellement couverte par une carte communale approuvée par délibération du conseil municipal le 7 juillet 2006 et arrêté préfectoral le 4 septembre 2006.

La commune de Saint-Babel est également couverte par une carte communale approuvée par délibération du conseil municipal le 1^{er} juillet 2014 et arrêté préfectoral le 18 juillet 2014

II MOTIFS DE L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES D'AULHAT ET SAINT-BABEL ET CONSEQUENCES JURIDIQUES

Le 19 octobre 2015, le Conseil communautaire de l'ancienne Communauté de Communes des Coteaux de l'Allier a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal en remplacement des Plans d'Occupation des Sols de Brenat, Flat, Orbeil et Saint-Yvoine et des cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel. Cette élaboration a pour objectifs de :

- Habitat :
 - o Privilégier les zones déjà équipées en réseaux, privilégier l'utilisation des dents creuses du tissu urbanisé, rénover les centres-bourgs et valoriser les entrées des communes
 - o Maîtriser progressivement l'urbanisation en fonction des équipements existants et des services offerts
 - o En dehors des centres-bourgs, les bâtiments seront à un étage plus les combles
 - o Préserver l'aspect rural du paysage, protéger les espaces naturels et agricoles du territoire
 - o Utilisation d'un parcellaire et d'orientations des constructions économes de l'espace
 - o Favoriser l'implantation des quartiers durables, prendre en compte les performances énergétiques des bâtiments,
 - o Création d'espaces verts et d'aires de jeux à proximité des bourgs
- Economie :
 - o Projet intercommunal d'un foyer logement pour personnes âgées
 - o Projet intercommunal d'un centre de loisirs
 - o Projet intercommunal d'un pôle petite enfance
 - o Développer le télétravail au moyen du renforcement de la couverture numérique
- Transports et déplacements :
 - o Aménagement de liaisons piétonnes et réouverture d'anciens chemins le long des cours d'eau présents sur la CCCA
 - o Mettre en place une piste cyclable connectée à Issoire Communauté (projet de passerelle au-dessus de l'Allier)
 - o Développer le covoiturage en développant l'offre de parking
 - o Améliorer le stationnement
- Environnement et sites paysagers :
 - o Valoriser et rénover le petit patrimoine architectural public et privé présent sur le territoire
 - o Protéger le patrimoine naturel et paysager du territoire
 - o Réaménager les espaces délaissés et les décharges en espaces verts
 - o Prendre en compte les spécificités hydrauliques des bassins versants de la CCCA, limiter l'imperméabilisation des espaces publics, prévoir l'implantation de zones tampons pour limiter les ruissellements
- Energie :
 - o Privilégier particulièrement les équipements photovoltaïques et le bois énergie
- Tourisme :
 - o Favoriser l'implantation d'un restaurant sur le territoire (repas ouvriers en semaine)

- Développer l'offre de gîtes et camping à la ferme
- Renforcer l'attrait et l'accès au domaine de Vort

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire le 17 décembre 2018 et a fait l'objet d'une enquête publique du 9 mai au 11 juin 2019.

Si l'approbation du PLUi emporte automatiquement abrogation des POS existants, il n'en est pas de même pour les cartes communales. Deux documents d'urbanisme ne pouvant coexister sur un même territoire, la future approbation du PLUi nécessite donc l'abrogation des cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel.

III CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure d'abrogation des cartes communales n'est pas prévue par le code de l'urbanisme. Toutefois, conformément à la réponse ministérielle publiée au Journal Officiel le 13 mai 2014 et en cohérence avec la procédure d'abrogation d'un PLU telle que prévue par l'article R153-19 du code de l'urbanisme, il convient d'appliquer le parallélisme des procédures lorsqu'une collectivité souhaite passer d'une carte communale à un PLU(i).

Ainsi, l'abrogation des cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel sera prononcée par délibération du conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire et arrêté préfectoral, après enquête publique. Cette procédure n'étant pas soumise à évaluation environnementale, la durée de l'enquête publique peut être réduite à une durée de minimum 15 jours (article L123-9 du code de l'environnement).

Réponse ministérielle

Question publiée au JO le : 08/10/2013
Réponse publiée au JO le : 13/05/2014 page : 3921
Date de changement d'attribution : 03/04/2014

Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique concernant l'abrogation d'une carte communale. La situation est toutefois différente selon que l'abrogation s'accompagne ou non de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme. Si l'abrogation de la carte communale ne s'accompagne pas de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, il convient de suivre la procédure utilisée pour l'élaboration de la carte communale. L'abrogation impliquera alors notamment le recours à l'enquête publique ainsi qu'une décision du préfet. Si l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU), afin de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes, il suffira de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et l'abrogation de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet.

Article R153-19 du code de l'urbanisme

L'abrogation d'un plan local d'urbanisme est prononcée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le conseil municipal après enquête publique menée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend un rapport exposant les motifs et les conséquences juridiques de l'abrogation projetée.



Mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes (PLUi) d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint Babel et Saint Yvoine dit « des Côteaux d'Allier »

Direction : Aménagement du territoire
Service : Planification

› Le Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire (API)

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R-151-53 ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 16-02779 en date du 6 décembre 2016, relatif à la création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 20210642 en date du 12 avril 2021 autorisant la modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 12 avril 2021 ;
Vu la délibération n°2019/06/07 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 12 décembre 2019 abrogeant les cartes communales d'Aulhat-Flat et Saint Babel et approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint Babel et Saint Yvoine ;
Vu la délibération n°2025-03-05 du comité syndical du syndicat d'assainissement d'Issoire et sa région (SIREG) en date du 25 juin 2025 portant approbation du nouveau zonage d'assainissement sur le périmètre du SIREG ;
Vu la délibération n° 2025/04/06-AT de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 07 octobre 2025 approuvant la modification 1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint Babel et Saint Yvoine dit « des Côteaux d'Allier » ;
Vu la délibération n° 2026/01/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 23 avril 2026 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection du président de l'Agglo Pays d'Issoire ;
Vu la délibération n°2026/01/03-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 23 avril 2026 relative à l'élection des vice-présidents et des éventuels autres membres du bureau ;
Vu l'arrêté n°AT-2022-004 du Président de la communauté d'agglomération de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 24 février 2022 portant prescription de la modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint Babel et Saint Yvoine ;
Vu l'arrêté n°AT-2024-005 du Président de la communauté d'agglomération de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 9 avril 2024 complémentaire à l'arrêté AT-2022-004 portant prescription de la modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint Babel et Saint Yvoine ;
Vu l'arrêté n°ADE-2020-004 en date du 16 mars 2020 portant sur la mise à jour des servitudes d'utilité publique et correction d'une erreur matérielle du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint Babel et Saint Yvoine ;
Vu l'arrêté n°AT-2024-021 du Président de la communauté d'agglomération de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 6 mai 2024 portant sur la mise à jour des servitudes d'utilité publique et correction d'une erreur matérielle du PLUi des Côteaux d'Allier ;
Vu l'arrêté de délégation n°2026-VP01 du Président de la communauté d'agglomération l'Agglo Pays d'Issoire en date du 30 avril 2026 donnant délégation de fonctions et de signature à Monsieur COSTON David, 1^{er} vice-président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en matière d'aménagement de l'espace (planification et autorisation droit des sols), projet de territoire et contrôle de gestion ;

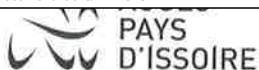
Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint Babel et Saint Yvoine dit « des Côteaux d'Allier » avec le nouveau zonage d'assainissement approuvé par délibération du 25 juin 2025 ;

› Arrête

Article 1 : que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint Babel et Saint Yvoine dit « des Côteaux d'Allier » est mis à jour à la date du présent arrêté, en modifiant la liste des annexes de la manière suivante :

- Ajout du nouveau zonage d'assainissement approuvé le 25 juin 2025 par délibération du comité syndical du SIREG ;

Article 2 : que la mise à jour est effectuée dans les documents mis à disposition du public dans les mairies couvertes par le PLUi, à l'Agglo Pays d'Issoire et à la Préfecture ainsi que sur le Géoportail de l'urbanisme ;



Envoyé en préfecture le 31/07/2026

Reçu en préfecture le 31/07/2026

Publié le



ID : 063-200070407-20260724-ARR-AT-2026_006-AR

Article 3 : que le présent arrêté fera l'objet d'un affichage dans les Mairies couvertes par le PLUi et au siège de l'Agglo Pays d'Issoire durant 1 mois.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent arrêté.

Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à Madame la Sous-Préfète d'Issoire et au comptable public d'Issoire.

Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'Agglo Pays d'Issoire et peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publicité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérécours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Issoire, le 24 juillet 2026

Pour le Président, Bertrand BARRAUD
et par délégation,

Le 1^{er} Vice-Président, David COSTON

