

# Plan Local d'Urbanisme de Parent

## Modification simplifiée n°2

### Additif au rapport de présentation



## I CONTEXTE ET OBJECTIFS

La commune de Parent dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 2 avril 2015. Une procédure de modification simplifiée a été approuvée en conseil communautaire le 12 juillet 2017 ; elle portait sur des points du règlement (implantation, hauteur, toiture des vérandas, piscines et serres).

L'Agglo Pays d'Issoire, à la demande de la commune, souhaite engager une nouvelle modification simplifiée du PLU de Parent. Cette procédure a pour objets :

- la modification du volet patrimonial et archéologique de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de La Garde ;
- l'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Suquet et de La Garde (zone AU1 du PLU) afin de mieux répondre aux objectifs de diversification du parc de logements et de mixité sociale, tels que définis dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU ;
- la suppression de l'obligation de réaliser des bassins d'orage sur les OAP de la Garde et du Suquet et son remplacement par l'inscription d'un débit de fuite maximal obligatoire par opération, tout en demandant le maintien d'un espace vert en amont du ruisseau du Chirot sur le secteur de la Garde ;
- la rectification d'une erreur sur l'emplacement des réseaux sur le secteur de La Garde.

## II PRESENTATION DE LA COMMUNE DE PARENT

Situées à environ 13 km au nord d'Issoire et un peu plus de 3 km au sud de Vic-le-Comte, les communes de Parent et Coudes constituent l'un des pôles locaux de l'Agglo Pays d'Issoire. La commune de Parent compte 841 habitants (INSEE 2016) et s'étend sur 3,8 km<sup>2</sup>.

Elle est couverte par le SCoT du Pays d'Issoire (schéma de cohérence territorial) dont la révision n°1 a été approuvée le 1<sup>er</sup> mars 2018.



Source : IGN 2019

### III JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et L.153-45, cette procédure :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur : elle n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs du PADD du Plan Local d'Urbanisme et en particulier, elle ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles, les zones agricoles et les zones d'urbanisations ;
- ne concerne que la modification du règlement et de deux orientations d'aménagement et de programmation ;
- ne remet pas en cause le principe de gestion économique des sols ;
- ne porte atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance ;
- n'impacte pas les sites Natura 2000 les plus proches.

### IV DESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

#### 1 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Le détail des modifications apportées aux OAP (rajouts, suppressions, modifications sur le texte et les schémas d'aménagement) est présenté dans le document joint au dossier.*

##### 1.1 Secteur de La Garde

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de La Garde prévoit :

1. La préservation de la tonne présente au centre du tènement,
2. La création d'une vingtaine de logements, dont 6 locatifs, sans préciser s'il s'agit ou non de logements sociaux,
3. La création d'un bassin d'orage en surplomb du ruisseau du Chirot pour assurer la gestion des eaux pluviales, ce bassin pouvant également être utilisé pour un assainissement semi-collectif,
4. Le raccordement aux réseaux au niveau de la RD335.

##### 1/ Volet patrimonial de l'OAP

La tonne est aujourd'hui en très mauvais état et est prête à s'effondrer ; sa préservation n'est plus envisageable. Il est nécessaire de supprimer l'obligation de la préserver dans le cadre du futur aménagement dans les enjeux de la zone et dans les principes d'aménagement et de programmation.

La mairie a mené une étude d'archéologie préventive en 2016 sur ce secteur. Elle a révélé la présence de vestiges datant du néolithique autour de la tonne en ruine. Cette information doit être intégrée à l'OAP afin d'être portée à la connaissance des futurs aménageurs ; elle apparaît donc dans la présentation générale du site et sur le nouveau schéma d'aménagement du secteur. Cette étude et le courrier de DRAC Auvergne-Rhône-Alpes correspondant sont annexés au PLU.

##### 2/ Typologie des logements

L'OAP prévoit la création de 6 logements locatifs sans en préciser le statut social ou non. Afin de mieux répondre aux objectifs de diversification du parc de logements et de mixité sociale, tels que définis dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU, il s'agit donc de compléter cette OAP en demandant que les logements groupés soient des logements locatifs sociaux et qu'ils représentent environ 25 % des logements créés sur ce secteur, soit 5 à 6 logements locatifs sociaux.

### 3/ Gestion des eaux pluviales

Actuellement, l'OAP de La Garde prévoit la création d'un bassin d'orage au sud de la zone en surplomb du ruisseau du Chirot sur un secteur pentu ; une telle implantation conduirait à des terrassements très importants sur un secteur sensible du point de vue des risques de ruissellement et coulées de boue. Ainsi afin d'apporter plus de souplesse dans l'aménagement de ce secteur tout en garantissant une bonne gestion des eaux pluviales, il est donc nécessaire de remplacer l'obligation de créer un bassin d'orage par la mise en place d'un débit de fuite maximal de 3L/s/ha pour une pluie décennale. De plus, il sera demandé que cette partie du tènement soit végétalisée afin de retenir les eaux de pluie et de limiter les risques de ruissellement.

Dans l'OAP actuelle, il est prévu que le bassin d'orage puisse servir pour un assainissement semi-collectif. L'obligation de créer un bassin d'orage étant supprimée et le secteur étant desservi par l'assainissement collectif, cette possibilité doit être supprimée.

### 4/ Raccordement aux réseaux sur la RD335

Les réseaux étant situés sur la RD1 et non la RD335, l'OAP doit être modifiée (rectification d'une erreur).

#### 1.2 Secteur du Suquet

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Suquet prévoit :

1. La création d'une vingtaine de logements, dont 6 locatifs, sans préciser s'il s'agit ou non de logements sociaux,
2. La création d'un bassin d'orage à l'entrée de la zone depuis la RD229 pour assurer la gestion des eaux pluviales, ce bassin pouvant également être utilisé pour un assainissement semi-collectif,

### 1/ Typologie des logements

L'OAP ne prévoit pas la création logements sociaux. Afin de mieux répondre aux objectifs de diversification du parc de logements et de mixité sociale, tels que définis dans le projet d'aménagement et de développement durable du PLU, il s'agit donc de compléter cette OAP en demandant que les logements groupés soient des logements locatifs sociaux et qu'ils représentent environ 25 % des logements créés sur ce secteur, soit 5 logements locatifs sociaux.

### 3/ Gestion des eaux pluviales

Actuellement, l'OAP du Suquet prévoit la création d'un bassin d'orage à l'entrée de la zone depuis la RD229 sur un secteur pentu ; une telle implantation conduirait à des terrassements importants. Ainsi afin d'apporter plus de souplesse dans l'aménagement de ce secteur tout en garantissant une bonne gestion des eaux pluviales, il est donc nécessaire de remplacer l'obligation de créer un bassin d'orage par la mise en place d'un débit de fuite maximal de 3L/s/ha pour une pluie décennale. L'espace public prévu en accompagnement du bassin d'orage est maintenu.

Dans l'OAP actuelle, il est prévu que le bassin d'orage puisse servir pour un assainissement semi-collectif. L'obligation de créer un bassin d'orage étant supprimée et le secteur étant desservi par l'assainissement collectif, cette possibilité doit être supprimée.

## 2 REGLEMENT

### 2.1 Dispositions du règlement actuel

Le règlement, tel qu'il a été modifié lors de la modification simplifiée n°1 du PLU en 2017, prévoit les dispositions suivantes concernant la gestion des eaux pluviales en zone AU1 (article AU1-4 / 2-Assainissement / Eaux pluviales) :

- *Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées sur la parcelle ou récupérées. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement. »*
- *Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.*
- *La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.*

### 2.2 Projet de modification du règlement dans le cadre de la présente procédure

Le règlement actuel des zones AU1 n'impose pas de débit de fuite maximal pour une pluie décennale pour les futurs aménagements. Or, sur une commune comme Parent, présentant des pentes plus ou moins importantes, il paraît nécessaire de réglementer la gestion des eaux pluviales afin de limiter les risques liés aux ruissellements et coulées de boue. Un débit de fuite maximal de 3L/s/ha est imposé par les orientations d'aménagement et de programmation dans le cadre de la présente modification simplifiée. Toutefois, afin de renforcer l'opposabilité de cette règle, celle-ci doit également être inscrite dans le règlement du PLU.

Le règlement de la partie relative aux eaux pluviales de l'article AU1-4 est ainsi modifié comme suit (modification en rouge dans le texte) :

- *Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront en priorité infiltrées sur la parcelle **ou à l'échelle de l'opération**, ou récupérées. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement, **sans pouvoir dépasser 3L/s/ha pour une pluie décennale**.*
- *Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif. Le raccordement au réseau doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.*
- *La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.*