

PLU D'AUZAT-LA-COMBELLE ARRETE LE 18 FEVRIER 2020
ETUDE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

AVIS DES PPA	DECISION POUR L'APPROBATION
Conseil Départemental	
Prendre en compte le projet « Voie Verte – Véloroute du Val d'Allier »	Le règlement écrit sera modifié en conséquence en autorisant en zone A et Ap dans l'article 2.2, « les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m ² , 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 ».
Chambre d'Agriculture	
Compléter le diagnostic agricole et le descriptif des boisements	Le diagnostic agricole et le descriptif des boisements seront complétés. Les résultats de l'enquête réalisée auprès des agriculteurs seront anonymisés. Les projets de modifications sont présentés dans l'additif au rapport de présentation annexé au présent mémoire.
Estimer le nombre de logements vacants pouvant être remis sur le marché	Les logements vacants sont quasi-exclusivement situés sur le bourg d'Auzat sur Allier où les rues étroites, la présence de bâtiments imbriqués les uns dans les autres et la faible emprise au sol de certains d'entre eux (bâtiments sur plusieurs niveaux de faibles surfaces) rendent difficiles leur réappropriation et leur réhabilitation pour ceux qui sont en mauvais état. Leur reconquête supposerait la mise en place d'opérations de requalification urbaine à l'échelle d'un ou plusieurs ilots (démolition de certains bâtiments, reconfiguration et associations de plusieurs bâtiments voisins pour recréer des plateaux d'une surface plus importante correspondant aux modes de vie actuels,...). De plus, la commune est confrontée à des successions non-réglées et à des indivisions multiples qui ne facilitent pas la reconquête du parc de logements vacants. Enfin, sur le secteur de La Combelle, plusieurs anciens logements de mineurs ont fait l'objet d'une requalification avec réunion de deux ou trois logements pour n'en former qu'un (logements de célibataires notamment). Visuellement et cadastralement, on voit toujours les deux ou trois anciens logements ; ceci a pu conduire à identifier des logements comme vacants alors qu'ils ne le sont pas en réalité. Suite à l'enquête publique, des objectifs plus précis de remise sur le marché de logements vacants sont inscrits dans le PLU : cela représente 1 logement vacant à réhabiliter chaque année. Le rapport de présentation et le PADD sont modifiés en conséquence.

<p>Elargir la zone agricole constructible</p>	<p>Le règlement graphique du PLU est modifié afin de créer deux nouvelles zones agricoles constructibles A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - secteur d'Aubiat : une zone A est ajoutée à l'est du hameau afin de prendre en compte un projet agricole sur le Clozel - secteur de Bayard : une zone A est créée à l'est de la zone d'activité, en préservant une zone tampon entre la zone A et les habitations présentes sur la commune de Brassac-les-Mines. <p>Sur ces deux secteurs, le dimensionnement et le positionnement des nouvelles zones A ont été définies afin de permettre l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles tout en maîtrisant leur impact paysager.</p>
<p>Modifier le règlement des zones A et Ap</p>	<p>Le règlement sera adapté afin de permettre le dépôt à l'air libre des matériaux liés à l'exploitation agricole.</p> <p>Concernant la zone Ap, seule une exploitation (élevage) est située dans cette zone, à l'entrée du bourg d'Auzat. Son extension est donc contrainte par la réglementation sanitaire. Toutefois, le règlement est modifié afin de permettre une extension de maximum 200 m² pour permettre le stockage de matériel. Il en sera de même pour la zone urbaine qui compte également une exploitation afin d'assurer une égalité de traitement entre les agriculteurs.</p>
<p>Supprimer les extensions urbaines sur le hameau d'Aubiat</p>	<p>Le hameau d'Aubiat a fait l'objet de travaux récents afin de mettre aux normes le réseau d'assainissement. L'objectif est donc de permettre un développement mesuré du hameau dans la limite des capacités des réseaux et dans un souci d'intégration des futures constructions (un nuancier pour les façades et les menuiseries extérieures a été mis en place dans le PLU).</p> <p>La proximité des activités agricoles a également été prise en compte afin de limiter les problèmes d'interaction entre les futurs logements et les bâtiments agricoles. De plus, la configuration actuelle d'Aubiat ne permet pas la circulation des engins agricoles, du fait de la très faible largeur des voies ; l'ajout de quelques habitations n'aura donc pas d'impact sur ce point et ne remettra pas en cause l'activité agricole.</p> <p>Toutefois, la zone urbaine est réduite au nord-ouest du hameau afin notamment de prendre en compte des problèmes de raccordement au réseau d'assainissement.</p>

CDPENAF	
Compléter le rapport de présentation et le règlement concernant les STECAL NL	La partie relative aux justifications des choix opérés dans le PLU est complétée concernant les 3 STECAL (zones NL). Il s'agit pour la commune de prendre en compte les équipements sportifs existants et d'avoir une réserve pour une éventuelle délocalisation du terrain de foot de La Combelle en cas d'évolution du cours de l'Alagnon entraînant l'inondabilité du tènement. Concernant le règlement, pour chaque zone, il est rappelé que les deux PPR, qui constituent des servitudes d'utilité publique, s'appliquent sur la commune et qu'ils sont annexés au PLU. L'angle nord-est du STECAL NL relatif au moto-cross et au terrain de sport de La Combelle est concerné par les zones R et O2 du PPRM qui interdisent d'ores et déjà toute nouvelle construction. Il n'est donc pas nécessaire de reprendre des éléments du règlement du PPRM dans celui du PLU.
Compléter le PADD afin de préciser les objectifs de logements	Les objectifs démographiques et de création de nouveaux logements correspondent à ceux du SCoT révisé en 2018 qui a pour objectif de renforcer les pôles locaux comme Auzat-la-Combelle. La rédaction du PADD est reprise afin de clarifier ce point, de même que les objectifs inscrits dans les OAP. Concernant la réhabilitation des logements vacants, un indicateur de suivi spécifique sera ajouté pour permettre une évaluation régulière.

<p>Ajuster les objectifs de développement et réduire la zone des Dunes ou encadrer son ouverture à l'urbanisation</p>	<p>Afin de permettre la création de logements neufs, la collectivité a décidé de mettre en place plusieurs zones à urbaniser (AUb et AU). Suite à la réception des avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique, une réflexion sur les disponibilités foncières a été réalisée et a permis de définir les évolutions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - secteur des Jardins du Château : la zone AUb n'est pas modifiée ; l'OAP est complétée afin de faire apparaître clairement les objectifs de logements ; toutefois, du fait de la typologie du parcellaire (nombreuses petites parcelles), l'aménagement de ce secteur, qui est en dent creuse, ne sera pas facile ; cet élément est pris en compte dans la définition du taux de rétention foncière qui est fixé à 30 % - secteur des Dunes : <ul style="list-style-type: none"> - la phase 2 prévue initialement au sud du Chemin n°5 est supprimée ; - la phase 1 est transformée en zone AUb opérationnelle avec mise en place d'une OAP permettant d'encadrer les aménagements prévus. Ce secteur, en dent creuse, ayant un parcellaire complexe, le taux de rétention foncière est fixé à 30 %. - secteur des Costilles : du fait de la complexité du parcellaire et des problématiques liées à l'accès de ce secteur (étroitesse de certaines rues, création d'un emplacement réservé pour une voirie d'accès), la zone AUb est réduite, seules la phase 1 qui comprend les logements collectifs et le haut de la phase 3, en accroche des habitations existantes, sont conservées dans cette zone ; le reste du secteur est reclassé en zone Ap. <p>Les caractéristiques des secteurs des Dunes et des Costilles ne présentent pas d'enjeu particulier par rapport aux espaces naturels car ce sont des parcelles en friche, avec quelques taillis. De même, ces tènements n'ont pas d'intérêt agricole du fait de leur forte imbrication dans les zones urbanisées qui rend très difficile leur accès par des engins agricoles, de la pente importante et de la présence de rochers affleurants sur le secteur des Costilles. Les parcelles concernées ne sont d'ailleurs plus exploitées depuis de nombreuses années.</p> <p>L'ensemble de ces évolutions permette de répondre aux objectifs de compatibilité avec le SCoT et aux objectifs inscrits dans le PADD relatifs au renforcement du rôle de la commune comme pôle local de l'Agglo Pays d'Issoire et à l'encadrement du développement de l'urbanisation en limite des espaces urbanisés.</p> <p>Ces évolutions conduisent à la modification du rapport de présentation, du règlement graphique et des OAP.</p>
<p>Reprendre le règlement de la zone N concernant les panneaux solaires</p>	<p>Dans les dispositions communes à toutes les zones, il est précisé que « les panneaux solaires au sol sont interdits » (p14 du règlement). Toutefois, dans un souci de clarté, le règlement des zones naturelles est complété afin d'interdire les panneaux solaires au sol ou sur châssis comme dans les zones agricoles.</p>

MRAE	
Compléter le rapport de présentation, l'état initial de l'environnement et la partie relative à l'articulation du PLU avec les documents d'ordre supérieur	Le rapport de présentation est complété afin de répondre au mieux aux demandes de la MRAE (démarche d'évaluation environnementale, état initial de l'environnement, résumé non-technique, justifications, articulation avec le SCoT, incidences sur l'environnement, indicateurs de suivi notamment).
Revoir les superficies ouvertes à l'urbanisation et les règles d'urbanisation qui s'y rapportent.	<p>Dans son avis, la MRAE considère que le dimensionnement du PLU en matière de logements n'est pas réaliste au regard de la dynamique démographique constatée ces dernières années. L'objectif démographique du PLU d'Auzat-la-Combelle a été défini en lien avec les objectifs du SCoT. En effet, ce dernier a pour ambition de favoriser et recentrer l'accueil de nouveaux habitants au sein du pôle urbain d'Issoire et dans les communes principales du territoire afin de rapprocher les habitants des services (publics, commerces,...) et des transports en commun. A ce titre, la commune d'Auzat-la-Combelle, qui compte de nombreux commerces répartis principalement sur La Combelle et Auzat et qui accueillera bientôt un quartier commercial construit par l'Agglo, constitue l'un des sept pôles locaux du territoire de l'Agglo Pays d'Issoire et son développement doit donc être soutenu et renforcé dans les années à venir.</p> <p>Des évolutions du PLU sont toutefois réalisées (cf. précédemment).</p>
Renforcer les dispositions visant l'insertion paysagère dans les zones AUB	<p>En plus des dispositions des OAP, le règlement du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - règle la hauteur et l'aspect des constructions et des clôtures, - comprend un nuancier de couleurs pour les façades et les menuiseries, - encadre les essences de végétaux qui peuvent ou non être utilisées. <p>L'ensemble de ces dispositions participent à l'encadrement de l'insertion paysagère des constructions des zones AUB.</p>
Faire figurer les différents aléas sur le plan de zonage du PLU	<p>La commune d'Auzat-la-Combelle est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un PPRi qui touche notamment Auzat et Le Saut du Loup, - Un PPRM qui touche Auzat et La Combelle, - La zone inondable de l'Alagnon présente principalement sur des zones naturelles. <p>Comme le souligne la MRAE, les deux plans de prévention des risques sont annexés au PLU comme le prévoit la réglementation en vigueur. De plus, la zone inondable de l'Alagnon est reportée sur le plan de zonage, et le règlement écrit stipule, en en-tête de chaque zone, que la commune est concernée par les deux PPR. L'ensemble des informations sont donc à la disposition des administrés souhaitant se renseigner sur une parcelle située sur la commune.</p> <p>Au vu du parcellaire très resserré (parcelles en lanières) et de la complexité du zonage du PPRM, le rajout des différents aléas sur le plan de zonage du PLU rendrait celui-ci illisible. Ce rajout n'est donc pas réalisé dans le cadre de l'approbation du PLU.</p>

Insérer dans le règlement des prescriptions spécifiques pour les zones soumises au risque retrait-gonflement des argiles	L'adaptation des constructions au risque de retrait-gonflement des argiles relève de la responsabilité du constructeur. Toutefois, afin de faciliter l'information du public, le guide réalisé par le Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables « Le retrait gonflement des argiles : Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » est annexé au PLU.
SCoT	
Préciser les objectifs de logements sociaux et les objectifs de logements dans les OAP	Afin de répondre aux demandes du SCoT et de favoriser la diversité des typologies de logements dans les nouvelles opérations, des objectifs chiffrés en termes de logement social et de type de logements seront intégrés dans les orientations d'aménagement et de programmation des zones AUb.
SME	
Corriger les données relatives à l'eau potable	Le dossier du PLU est modifié conformément aux demandes du SME de la Région d'Issoire.
Etat	
Approfondir l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	<p>Le rapport de présentation comprend une carte des disponibilités foncières théoriques (avec les zones à risques) et une carte des logements vacants.</p> <p>Les capacités de densification des zones bâties par division et recombinaison parcellaire sont limitées du fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un bâti dense dans les centres anciens (Auzat, Tansac, le Théron entre autres) ; - D'un parcellaire de taille réduite dans les anciens quartiers miniers et dans les lotissements plus récents (moins de 700 m² pour la majorité des parcelles) ; - De l'impact fort des plans de prévention des risques sur les zones urbaines de la commune ; - De l'absence de friche en dehors des dernières friches minières qui sont inconstructibles du fait du PPR minier. <p>Le rapport de présentation est complété avec les éléments ci-dessus.</p>

Mobiliser et promouvoir les dispositions du PIG 2016-2021

La mobilisation et la promotion des aides financières du PIG 2016-2021 ne relèvent pas de la compétence relative aux documents d'urbanisme de l'Agglo.

On peut toutefois noter que les aides du PIG sont régulièrement mobilisées sur la commune d'Auzat-la-Combelle depuis la mise en œuvre du premier dispositif :

- 2011-2015 :

- 97 contacts

- 44 dossiers financés dont 1 réhabilitation complète d'un logement vacant, 37 rénovations énergétiques et 6 adaptations à la perte d'autonomie

- 13 contacts de propriétaires bailleurs sans dépôt de dossier par la suite (8 dossiers non-éligibles)

- 2016-2020 (programme en cours) :

- 74 contacts

- 33 dossiers financés (majoritairement des travaux d'économie d'énergie et 1 réhabilitation de logement dégradé par un bailleur) et 12 dossiers en cours

- 2 réhabilitations globales réalisées sans aide financière

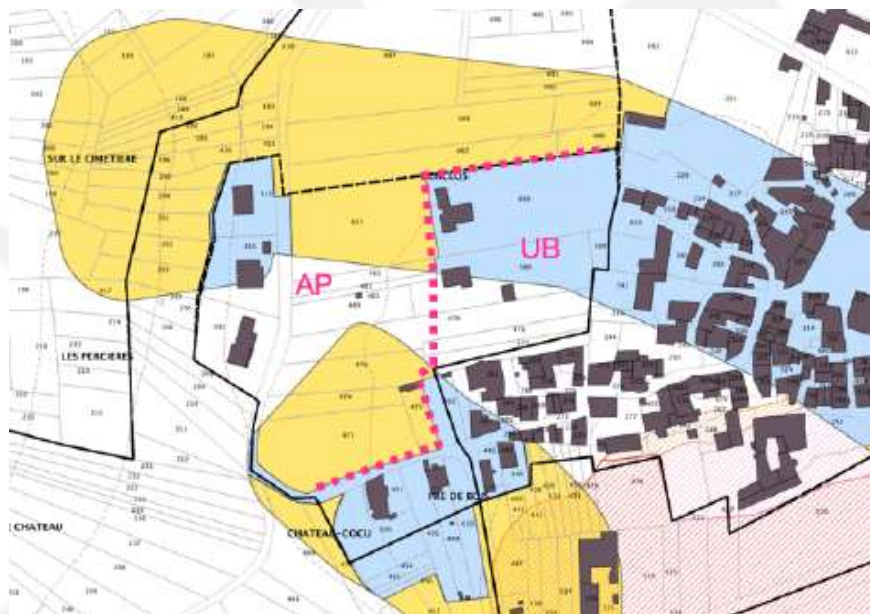
Modifier le règlement des zones AUb concernant les activités commerciales et de service

Le règlement des zones AUb est modifié afin d'y interdire l'hôtellerie-restauration, le commerce de gros et de détail et les cinémas. Concernant les services et les bureaux, le règlement est modifié afin de permettre l'installation de professions libérales (maximum 200 m² de surface de plancher).

Compléter le dossier concernant la prise en compte des risques

Sur le secteur du cimetière d'Auzat, le règlement graphique est modifié comme ci-dessous afin de prendre en compte les risques miniers : la zone Ub est réduite et une zone Ap est créée sur le secteur entre le cimetière et les maisons existantes.


Comme l'indique l'Etat dans son avis, seul l'aléas inondation de l'Alagnon apparait sur le plan de zonage ; les zones de risques des deux plans de prévention des risques ne sont pas reportées sur le règlement graphique. Comme précisé précédemment (cf. remarques de la MRAE), l'ensemble des informations relatives aux risques sont présentes dans les pièces du PLU que ce soit dans le règlement ou dans les annexes ; au vu de la complexité du parcellaire et des zonages des PPR et afin d'éviter la démultiplication des plans, le PLU n'est pas modifié sur ce point.



Compléter et corriger les informations relatives aux servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes d'utilités publiques est annexée au PLU et le plan est corrigé.

<p>Préserver les haies et la ripisylve</p>	<p>Les éléments paysagers structurants tels que les haies les plus remarquables sont identifiés en Espaces Boisés Classés et/ou en espaces à préserver au titre de l'article R151-41 3° pour garantir l'insertion paysagère des constructions.</p> <p>Contrairement à ce que l'Etat indique dans son avis, la ripisylve est déjà protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans le PLU. En effet, le règlement du PLU comprend notamment une carte des protections environnementales présentant la trame verte et bleue, les zones humides et l'aléa inondation de l'Alagnon : l'ensemble de la ripisylve y est identifiée au titre de la trame bleue. De plus, le règlement écrit prévoit, dans les dispositions communes à toutes les zones, que les secteurs de la trame verte et bleue sont protégés au titre de l'article L151-23 et que les ripisylves sont à maintenir et à préserver.</p>
<p>Préserver les points de vue et les paysages</p>	<p>Comme indiqué précédemment (cf. remarques de la MRAE), le règlement comprend des dispositions qui permettent d'encadrer l'insertion paysagère des constructions sur les zones AUb. De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le secteur des Costilles : <ul style="list-style-type: none"> - Le boisement, les arbres situés en partie haute et la végétation située à mi-pente sont à préserver (cf. OAP) ce qui participera à l'insertion paysagère des constructions, notamment des logements collectifs qui sont prévus le long de l'avenue des Costilles et qui seront ainsi « cachés » lorsqu'on regarde le site depuis Auzat ; - La topographie (pente importante) et les boisements situés entre la zone AUb et la voie ferrée vont participer à l'intégration des constructions (maisons individuelles et groupées) et ainsi atténuer l'impact visuel depuis l'autre rive de l'Allier, tout en permettant le maintien d'un point de vue depuis La Combelle sur la rive gauche de l'Allier et le plateau d'Aubiat (on voit également la rive droite de l'Allier depuis les Costilles) ; - Sur le secteur des Dunes : <ul style="list-style-type: none"> - La topographie, là aussi marquée, et la présence de maisons individuelles et groupées participeront au maintien du point de vue sur Beaulieu ; - La zone AUb est entourée sur trois côtés par des habitations ; son urbanisation ne conduira donc pas à une extension de l'enveloppe urbaine de la commune et aura un impact limité sur les vues depuis Beaulieu
<p>Réviser le zonage d'assainissement pour le mettre en cohérence avec le PLU et inclure des règles relatives à la gestion des eaux pluviales</p>	<p>Un diagnostic est actuellement en cours ; les éléments connus à ce jour sont annexé au PLU. La compétence relative à l'assainissement ayant été transférée à l'Agglo Pays d'Issoire au 1er janvier 2020, la révision du zonage d'assainissement de la commune d'Auzat-la-Combelle sera réalisée dans les mois à venir si cela s'avère nécessaire.</p> <p>Dans son avis, l'Etat regrette qu'aucun zonage ou schéma directeur d'eaux pluviales ne soit joint au projet de PLU et demande de compléter le règlement du PLU pour y intégrer un débit de fuite maximal pour une pluie décennale. Le règlement du PLU arrêté comprend déjà de telles dispositions : en effet, l'article 3-2 des zones UA, UB, UJ et AUb impose un débit de fuite maximal de 3L/s/ha pour une pluie décennale comme prévu par le SDAGE Loire-Bretagne.</p>

Préciser les éléments relatifs au projet de parcours de santé	Le futur parcours de santé sera créé à proximité du terrain de moto-cross de La Combelle. Le rapport de présentation est complété.
OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DE L'ETAT	
DEMANDE ETAT	DECISION POUR L'APPROBATION
Règles communes à toutes les zones	
<p>« les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel. Les déblais et remblais sont interdits ».</p> <p>La règle pourrait être encadrée car en l'état aucun déblai/remblai même < 0,80 ne sera accepté ; quid des vides sanitaires en dessous du terrain naturel ? Dès lors que le terrain naturel sera modifié, le projet ne pourra être accepté.</p>	<p>Le règlement est modifié afin de permettre les déblais/remblais d'un mètre maximum et le schéma des modes d'intégrations dans la pente est modifié pour permettre plus de possibilité tout en garantissant une bonne intégration paysagère des constructions.</p> <p style="text-align: center;">Implantation des bâtiments suivant la pente</p> 
« l'orientation des implantations et des faitages devra être choisie en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité ».	Le règlement est modifié et assoupli pour que la règle ne s'applique qu'au sens principal du faitage et que les annexes ne soient pas concernées par cette règle.
« les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur rouge uniforme teintées dans la masse... »	Le règlement est modifié pour permettre une exception pour les annexes et la rénovation à l'identique des toitures historiquement différentes.
« les matériaux destinés à être enduits seront obligatoirement recouverts par des enduits dans les teintes similaires à celles des bâtiments principaux »	La formulation est clarifiée.
«les panneaux solaires et toitures végétalisées sont autorisés »	Le secteur d'intervention de l'architecte des bâtiments de France est précisé dans le rapport de présentation mais pas dans le règlement. De plus, la servitude d'utilité publique est présente en annexe du PLU.

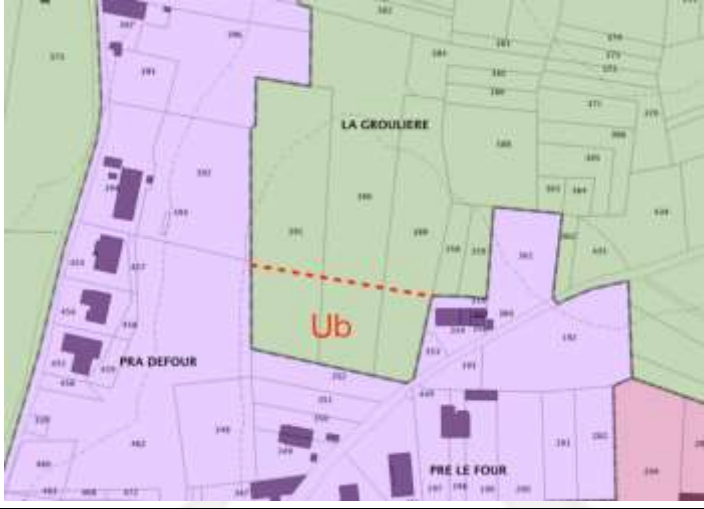
Le nuancier bardages autorise pour les constructions d'habitation la teinte blanche RAL 9010 —	Le blanc étant déjà présent sur la commune, la teinte correspondante est maintenue dans la liste des teintes autorisées.
ZONE UA-UB	
Sont autorisées les extensions limitées	Le règlement est complété : l'extension des bâtiments agricoles est autorisée dans la limite de 200m ² maximum de surface de plancher, comme pour les bâtiments industriels.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques « dans le cas où la construction est implantée en partie en limite, les autres parties de la construction pourront être implantées avec un retrait inférieur au retrait de 2 mètres » Un schéma explicatif serait apprécié — quid des extensions de bâtiment existant ne respectant pas la règle d'implantation il n'est pas fait mention de ce retrait de 2 m dans le paragraphe précédent : «À moins que le bâtiment ne jouxte...»	La formulation est revue pour prendre en compte les bâtiments existants.
ZONE A	
Pour la zone A, le règlement prévoit des extensions pour les habitations « ne pouvant pas dépasser 40m ² de surface de plancher ».	Le règlement est repris afin de se baser sur l'emprise au sol. Les annexes sont limitées en nombre : 1 annexe et 1 piscine.
Patrimoine Numéroter sur le règlement graphique les éléments patrimoniaux à préserver qui sont listés sur cette partie.	Le règlement stipule déjà les références cadastrales. A la demande du commissaire enquêteur, le monument aux morts d'Auzat situé Rue de la poste est ajouté à la liste du patrimoine protégé.

Carte PADD	
<p>En page 18 du PADD, le secteur du SAUT DU LOUP est identifié comme secteur à protéger de l'urbanisation en raison de son architecture particulière. Toutefois, la représentation graphique du PADD n'identifie pas de zonage sur ce secteur, contrairement à TANSAC, le THERON et AUBIAT, via le marquage bleu « préserver la qualité architecturale ». Le schéma devra être complété sur ce point.</p>	<p>La carte du PADD est rectifiée. Aucune disposition particulière n'est ajoutée au règlement.</p>
<p>En page 13 du PADD, une zone de parcours de santé a été identifiée. Toutefois, cette zone n'apparaît ni dans le règlement graphique, ni dans le PADD graphique. Aucune justification n'est apportée dans le rapport de présentation (p.134 et 135). Il faudra préciser où se trouve cette zone ou, à défaut, la supprimer du PADD.</p>	<p>Cette zone est située dans une zone NL. Les pièces du PLU sont modifiées en conséquence (PADD, Rapport de présentation)</p>
Observation complémentaire ABF - UDAP	
<p>Il convient de bien différencier en page 41 du rapport de présentation, la servitude liée aux abords de monuments historiques classés ou inscrits (AC1) de la servitude propre aux sites classés ou inscrits au titre de la loi de 1930 qui relèvent de la servitude AC2. La commune d'Auzat la Combelle ne possède pas sur son territoire de sites relevant de la servitude AC2.</p>	<p>Le rapport de présentation et les pièces relatives aux servitudes d'utilité publiques sont corrigés.</p>


Protection du patrimoine local : réaliser une fiche détaillée par élément identifié.	Les éléments présents dans le PLU sont suffisamment précis ; aucune modification n'est apportée.
Règlement	
Il convient d'instituer le permis de démolir étendu à l'ensemble du territoire (article R.421-27 du code de l'urbanisme)	Ceci relève de la compétence du maire en matière d'autorisation du droit des sols et non de la compétence de l'Agglo en matière de planification. De plus, ce n'est pas une obligation ; le permis de démolir ne s'applique que dans les périmètres de monuments historiques ou sites classés. Aucun secteur à enjeu nécessitant la mise en place du permis de démolir n'est présent sur la commune, en dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques.
Il convient de soumettre les clôtures à déclaration préalable	Comme pour le permis de démolir, cela relève de la compétence du maire et est indépendant du PLU.
Aspect extérieur des constructions et Façades : Les façades des constructions neuves ou anciennes seront enduites à base de chaux compatibles avec les teintes de : beige, beige-sable, ocre, sable, terre, beige rosé. Les teintes trop claires ou trop saturées sont à proscrire à l'exception des typologies de bâti à gros grains colorés (rouge-rose, ocre rouge, ocre). Les teintes blanches ou grises sont à proscrire).	Le PLU ne peut règlementer les matériaux et le blanc existe déjà sur la commune. Le règlement n'est pas modifié.
Menuiseries - profilés métalliques	Concernant le blanc, une distinction sera faite entre les constructions neuves et les constructions anciennes, le blanc existant déjà sur la commune.
Toitures : nuancier toitures : les toitures seront de teinte rouge terre cuite ou grise.	cf. précédemment
Bardages métalliques : nuancier bardages métalliques : les bardages seront de teinte beige, terre beige, grise ou gris vert, brune. Les teintes vives et le blanc sont proscrits	Cf précédemment

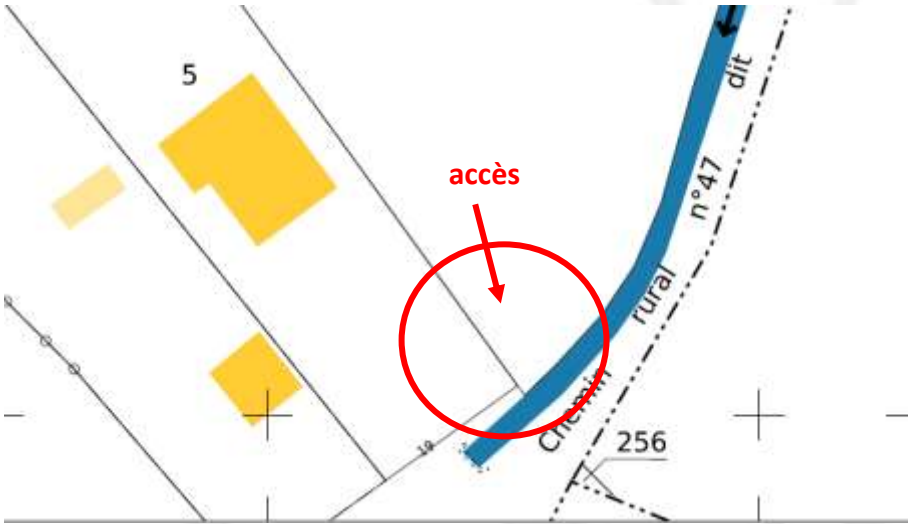

<p>Dispositions propres aux zones Le règlement tel que rédigé ne permet pas de protéger le patrimoine identitaire de la commune et ne permet pas d'assurer la bonne intégration des futures constructions.</p>	<p>Le règlement est modifié pour distinguer les constructions neuves des constructions anciennes. Le règlement est complété afin de préciser que le « petit patrimoine » identifié au titre du PLU doit être conservé et restauré.</p>
<p>Autres dispositions : remarques concernent les matériaux, les toitures-terrasses, les isolations par l'extérieur,...</p>	<p>On ne peut pas réglementer les matériaux dans le PLU. De même, on ne peut pas interdire les toits-terrasses végétalisés ou l'isolation par l'extérieur.</p>

REMARQUES ISSUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DEMANDE	ELEMENTS DE REPOSE ET DECISIONS PRISES LORS DE L'APPROBATION
<p>Stéphane GALES Parcelle 637 L'Enclos à Auzat : sortir du classement O1 du PPRM</p> <p>M Claude KOSZIAK N'est pas d'accord avec le classement du PPRm sur le bourg d'Auzat</p>	<p>Le PPRm est une servitude d'utilité publique du ressort de l'Etat. Il s'impose au PLU, sans que la collectivité ne puisse s'y opposer ou le modifier.</p> <p>A noter que la parcelle AI 637 étant en zone O1 du PPRm, l'aménagement de parking y est proscrit. La réalisation de ce type d'aménagement par la commune, en lien avec la proximité du cimetière, ne sera donc pas possible.</p> <p><i>Se reporter également à l'avis de l'Etat</i></p>
<p>Gabriel PARREIRA Parcelles 389; 390 ; 391;358 ; 359;388 La Groulière. Demande de classement en zone Ub (11 624 m²)</p>	<p>Au vu de la topographie, des possibilités de raccordement aux réseaux et des capacités du PLU (enveloppe foncière constructible), une partie des parcelles de Monsieur PARREIRA est reclassée en zone constructible, selon le plan ci-après.</p> 
<p>Gabriel PARREIRA Parcelle Les Costilles AW 261 Demande de classement en zone constructible</p>	<p>Cette parcelle est en discontinuité de la partie actuellement urbanisée et son classement en zone constructible conduirait à une extension urbaine. De plus, une grande partie de sa surface est identifiée et protégée comme élément de la trame verte du PLU. Au vu de ces éléments, cette parcelle ne pourra pas être reclassée en zone constructible ; elle restera donc classée en zone naturelle avec des prescriptions spécifiques liées à la trame verte.</p>

<p>Francis COBO Signale l'erreur des zones sur le plan 1-2 à Tralepet Il déplore l'absence d'emplacement pour camping-car à Auzat et La Combelle</p>	<p>Les erreurs sur les plans du rapport de présentation seront corrigées lors de l'approbation du PLU. Des emplacements pour camping-cars pourront être aménagés sur les parkings publics si la commune le souhaite. Il n'est pas nécessaire de prévoir une règle spécifique dans le PLU.</p>
<p>Franç DELANDE S'informe sur l'installation de bornes de rechargement pour véhicules électriques</p>	<p>L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ne relève pas du PLU. Dans le cadre d'un partenariat entre l'Agglo Pays d'Issoire et le SIEG (Syndicat Intercommunal d'Électricité et de Gaz du Puy-de-Dôme), 19 bornes ont été installées sur des emprises publiques sur le territoire de l'Agglo. L'installation sur des parkings de commerces relève de l'unique responsabilité des commerçants concernés.</p>
<p>Mme Odette KEPA et son petit fils Demande que les parcelles Les dunes n° 600 ; 601 ; 602 soient constructibles</p>	<p>Ces parcelles ayant fait l'objet d'une division foncière en vue de la réalisation d'un lotissement (de même que les parcelles 596, 597, 598 et 599) et leur surface étant réduite, leur reclassement en zone constructible est réalisé à l'occasion de l'approbation du PLU.</p>
<p>Mme Séverine PRYPIN Parcelle N° AB 11 classée dans la zone AUB Les Costilles. Elle souhaite conserver 500m² de terrain classé en zone AUb, Les Costilles soit une largeur de 13m environ (il s'agit de la partie actuellement clôturée par une grille). Quelles sont les règles concernant les clôtures ?</p>	<p>Dans le projet de PLU arrêté, il y a 30 m de profondeur entre la future voie qui traversera la parcelle AV11 et la limite avec la parcelle AV12. L'agrandissement de la zone Ub sur une bande de 13m de large, comme demandé lors de l'enquête publique, ne laisserait plus que 17m pour les lots à bâtir ce qui est insuffisant. Un agrandissement de la zone Ub de 7 m est réalisé à l'occasion de l'approbation du PLU en s'appuyant sur le décroché de la parcelle AV11 (cf trait jaune ci-dessous).</p>

	 <p>Le projet de PLU arrêté prévoit les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans toutes les zones, les clôtures sur rue sont règlementées. - Zones UA, UB : dans le bourg d'Auzat, les murs anciens doivent être conservés. - Zone UJ : les clôtures sont facultatives. <p>Concernant les clôtures, le règlement n'est pas modifié.</p>
<p>Mme et M BESSE pour indivision PLANCHE Interrogations sur la parcelle AK423 (emplacement réservé n°1) et le coût d'acquisition du foncier</p>	<p>Le coût d'acquisition du foncier relève d'une négociation entre la commune et le propriétaire. Cela ne concerne pas le PLU. Une fois le PLU approuvé, les propriétaires pourront contacter la mairie pour échanger sur la vente de cette parcelle à la commune.</p>
<p>Mrs Gabriel et Aurélien FLEURANT Ils possèdent des terrains dans la zone AUb Les Costilles, 1ère phase. Ils seraient vendeurs mais souhaitent que dans la transaction un terrain constructible viabilisé leur soit attribué.</p>	<p>Pour qu'un terrain viabilisé leur soit attribué, il suffira qu'il passe un accord avec l'aménageur le moment venu. Cela relève d'une négociation entre eux et le futur aménageur et ne concerne pas le PLU.</p>

<p>M Francis COBO Demande de classer en zone AU la zone entre TANSAC et LA COMBELLE ainsi que la création d'emplacement pour camping-car à Auzat et La Combelle.</p>	<p>La zone Ub est une zone urbaine qui sera urbanisable dès l'approbation du PLU. Seules les zones AU (A Urbaniser stricte) doivent faire l'objet d'une procédure de modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. De plus, cette zone est aujourd'hui partiellement construite ce qui correspond aux caractéristiques des zones urbaines et non des zones à urbaniser.</p>
<p>Mmes Véronique et Berthe F Mme Véronique FREULON souhaite construire une maison sur la parcelle A4, Cote d'Ourseiras</p>	<p>Cette parcelle de 2830 m² n'est pas dans la partie actuellement urbanisée de la commune, mais en extension, ce qui explique l'obtention d'un CUB négatif au titre du RNU (Règlement National d'Urbanisme). Elle est séparée du domaine public par une ruisseau et son accès se fait par un passage étroit entre le ruisseau et la parcelle voisine de 1,20 m de large, ce qui n'est pas suffisant pour une parcelle vouée à être urbanisée ; cette configuration interroge également concernant les possibilités de raccordements aux réseaux. Au vu de ces éléments, cette parcelle ne peut pas être reclassée en zone constructible ; elle reste donc classée en zone naturelle.</p>  

<p>M et Mme Bertrand BREGNAT</p> <p>Sont propriétaires en indivision avec la commune de la parcelle Les Dunes 47.</p>	<p>M et Mme BREGNAT sont propriétaires en indivision avec la commune de cette parcelle qui est actuellement classée en zone AU. En dehors du PLU, il serait souhaitable qu'ils prennent contact avec la mairie afin d'échanger sur le devenir de cette parcelle.</p>
<p>M Claude KOSZIAK</p> <p>Il déplore également que des terrains situés en zone inondable soient occupés par les gens du voyage</p>	<p>La famille concernée est propriétaire de ces parcelles et ne s'y installe que 3 mois dans l'année. Ceci ne relève pas du PLU.</p>
<p>Mme Martine MARSOLLIER</p> <p>A réalisé sa résidence principale sur la parcelle n°640 et envisage une extension sur la parcelle voisine n° 639 qui lui appartient. Elle sollicite donc le classement de la parcelle n° 639 en zone Ua.</p>	<p>La parcelle AI 639 constitue une partie du jardin de la maison implantée sur la parcelle AI 640 et supporte son accès à la rue. Une déclaration préalable pour la pose d'une clôture a été accordée en 2018 sur l'ensemble du tènement (AI 639 + AI 640). Au vu de ces éléments et de la faible surface de la parcelle AI 639 (506 m²), cette parcelle sera reclassée en zone Ua lors de l'approbation du PLU.</p>
<p>Demandes du commissaire enquêteur</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 De mettre à jour les fonds de plan en y portant par exemple la nouvelle mairie et en supprimant l'ancienne qui a été démolie. 2 De modifier la couleur des superficies urbanisables disponibles sur le plan 1-2 afin d'éviter la confusion avec la zone O1 du PPRM et supprimer les surfaces urbanisables identifiées dans les zones rouges du PPRI. 3 De corriger les erreurs de zonage figurant sur les plans 1-2 ; 1-3 ; 1-4. <ul style="list-style-type: none"> ➔ Les erreurs sont corrigées et les plans mis à jour. 4 De rajouter dans la liste du petit patrimoine le monument aux morts situés à Auzat <ul style="list-style-type: none"> ➔ cf réponse aux demandes des PPA 5 De mettre en conformité le plan des réseaux d'assainissement en y portant entre autres la desserte et le raccordement du village d'Aubiat à la station d'épuration intercommunale. 6 D'annexer le dossier de zonage d'assainissement au dossier de PLU, voire de l'actualiser. <ul style="list-style-type: none"> ➔ Cf réponse aux avis des PPA 7 D'afficher les objectifs de logements sociaux dans les pièces réglementaires du PLU ainsi que les objectifs chiffrés de logements dans les OAP (total et répartition par typologie) <ul style="list-style-type: none"> ➔ Cf réponse aux avis des PPA

- | | |
|--|--|
| | <p>8 De repousser de 7m la zone Ub au droit de la parcelle AV 11 en s'appuyant sur le décroché de la parcelle.</p> <p>9 De reclasser en zone Ua la parcelle AI 639.</p> <p>10 De reclasser en zone constructible les parcelles AZ 600 ; 601 ; 602 ; 596 ; 597 ; 598 et 599.</p> <p>11 De revoir la possibilité de classer en zone UB la partie sud des parcelles n° 389 ; 390 ; 391, lieudit "La Groulière" sur une profondeur n'excédant pas la limite arrière de la parcelle bâtie 354.</p> <ul style="list-style-type: none">→ Cf précédemment <p>12 De supprimer la zone AU "Les Dunes" qui n'est pas nécessaire pour répondre aux besoins pour les 10 ans à venir.</p> <p>13 De revoir la programmation des phases de réalisation de la zone AU "Les Costilles" Pour prendre en compte la desserte en voirie. Celle-ci ne doit pas conduire à augmenter d'une manière significative le trafic dans la zone située : allée des quais, chemin du Saut du loup, impasse des chênes, d'autant que ces voiries privées ouvertes à la circulation publique devront être mises en sens unique en raison de leur faible largeur.</p> <ul style="list-style-type: none">→ Cf réponse aux avis des PPA <p>14 De mettre en place le dispositif de suivi avec les indicateurs indiqués en page 214 du rapport de présentation complétés en ce qui concerne le nombre et les surfaces créés avec une périodicité permettant de suivre la mise en œuvre du PADD</p> <ul style="list-style-type: none">→ Le suivi du PLU sera mis en place conformément aux dispositions réglementaires. |
|--|--|