

## **Emmanuelle SALAVILLE**

---

**De:** ravoux.archi@wanadoo.fr  
**Envoyé:** jeudi 28 juillet 2022 15:10  
**À:** enquete-modif3Issoire; enquete-modif3Issoire  
**Cc:** claude.ravoux@orange.fr  
**Objet:** TR: Re: modification N3 plu Issoire  
**Pièces jointes:** Observations-modification 3 du PLU Issoire .pdf

Bonjour,  
Veuillez trouver mon observation, dans le cadre de la procédure de modification N3 du PLU d'Issoire.  
Vous en souhaitant une bonne réception  
Sincères salutations  
Claude Ravoux  
Architecte  
06 07 16 26 32

Envoyé depuis l'application Mail Orange

Bonjour,  
Veuillez trouver mon observation, dans le cadre de la procédure de modification N3 du PLU d'Issoire.  
Vous en souhaitant une bonne réception  
Sincères salutations

Claude Ravoux  
Architecte  
06 07 16 26 32

Envoyé depuis l'application Mail Orange

Issoire,  
le 28 juillet 2022 15H

Monsieur Le Président,

N'ayant pas pu assister aux réunions publiques du commissaire enquêteur, ouvertes pour la modification N.3 du PLU d'Issoire.

Je souhaite vous faire part de mon observation.

Il n'est pas légitime et cohérent que la modification N.3 ne traite pas l'ensemble des parcelles du secteur. Il est opportun d'intégrer, à la modification N.3, à la fois les parcelles de la bande EST/OUEST, comme cela est prévu.

Mais aussi, les parcelles de la bande NORD/SUD, situées à l'OUEST de la rue chemin des quinze.

Cette cohérence urbaine, est démontrée par l'étude d'aménagement du cabinet MTA Urbanistes, jointe dans ce dossier.

En effet, les parcelles de la bande EST/OUEST ne sont pas urbanisées, mais elles sont classées, dans la modification, constructibles. A l'inverse les parcelles de la bande NORD/SUD, classées urbanisées et disposant des réseaux, elles sont classées « non constructibles »

Le classement en zone NA des parcelles de la bande NORD/SUD obligera à court terme, l'ouverture d'une autre procédure de modification du PLU, pour leur classement en constructibles. En effet l'ancienneté de ce classement et le gel des terrains a créé une situation de brochage.

Cette situation sera difficile à tenir avec un traitement en constructible de la zone EST/ OUEST.

Il est opportun d'avoir un traitement de ces deux zones simultanément, comme le montre l'étude de MTA Urbanistes.

Cela a deux vertus.

La première étant d'éviter l'effet de « no mens' land » de terrains encerclés par l'urbanisme et en partie déjà construits. Ils sont aujourd'hui classés non constructibles bien qu'urbanisés. Aujourd'hui pour une grande partie, ils sont laissés en friches et aux broussailles.

La deuxième est de profiter de l'opportunité de cette modification pour traiter l'avenir, avec une vision, à l'image du plan d'aménagement dressé par MTA, dans la même procédure.

Cette transformation de ce secteur en devenir depuis tant de temps, pourrait être réalisée en douceur, au cas par cas par les propriétaires qui le souhaitent. Cela serait sans impact pour la collectivité, en suivant le schéma général d'aménagement établi par MTA.

Le classement simultané, reprenant le schéma d'aménagement de MTA, des deux zones dans la modification N.3, porterait l'ambition d'une meilleure qualité de vie, que souhaite donner la modification N.3.

Persuadé de la nécessité du traitement des deux zones, comme le montre le plan d'aménagement de MTA, et espérant vous avoir convaincu, je reste à votre disposition.

Respectueusement,

Claude RAVOUX  
Architecte DPLG  
DEA d'aménagement

**Emmanuelle SALAVILLE**

---

**De:** Stephane Delage-Muracciole <stef-muracciole@orange.fr>  
**Envoyé:** jeudi 28 juillet 2022 16:25  
**À:** enquete-modif3Issoire  
**Objet:** Contribution à l'enquête publique sur la Modification N°3 du PLU d'Issoire  
**Pièces jointes:** Contribution à l'enquête PLU ISSOIRE.docx

**Importance:** Haute

**A l'attention de Madame la Commissaire enquêtrice sur la Modification N°3 du PLU d'Issoire**

Madame la Commissaire enquêtrice,

veuillez trouver ici en pièce jointe la contribution à votre enquête d'un collectif citoyen mobilisé sur l'Agglomération du Pays d'Issoire pour la sauvegarde du foncier agricole menacé par l'artificialisation des sols, et pour la défense de la biodiversité et de l'environnement dans le contexte du dérèglement climatique.

Merci pour l'attention que vous voudrez bien porter à notre avis marquant notre opposition au projet de Modification N°3 du PLU d'Issoire, et pour les conclusions que vous voudrez bien en tirer.

Recevez, Madame, l'expression de notre respectueuse considération.

Pour le collectif citoyen,

Stéphane Delage-Muracciole  
7 place du Quaire - PARENT  
06 99 75 41 80

Madame la Commissaire enquêtrice,

Nous sommes membres d'un collectif de citoyen.ne.s vivant sur le territoire de l'Agglomération du Pays d'Issoire, qui défendons le maintien du foncier à l'activité agricole et le respect de la biodiversité, dans la perspective d'une préservation de la qualité de vie pour toutes et tous.

Par la présente nous venons vous présenter nos observations concernant la Modification N°3 du PLU d'Issoire, actuellement soumise à enquête publique.

Comme la DDT63, la MRAE et la Chambre d'Agriculture 63, **nous souhaitons vous alerter, Madame, sur la requalification** – projetée dans la Modification N°3 du PLU d'Issoire – **concernant le secteur de « Fontchoma »**, situé à l'entrée sud de la ville. Puisque cette modification a essentiellement pour objectif cette requalification.

Dans le document *Orientations d'Aménagement et de Programmation (page 2)*, l'API (Agglomération du Pays d'Issoire) présente ainsi l'OAP Fontchoma : « *Le secteur « Fontchoma » s'étend actuellement sur une surface de 42,3 ha. La dite-OAP constitue la première tranche (11,9 ha) d'un projet d'aménagement d'ensemble établi sur la globalité de l'ancienne zone AU de Fontchoma (...). Cette première tranche est classée au PLU en zone à urbaniser à court terme, à vocation principale résidentielle (3AUf). »*

- Attentifs à une limitation drastique de l'artificialisation des sols – dans le respect notamment des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience –, **notre crainte est qu'il s'agisse de fait ici de faire valider la programmation de « la première tranche » d'un ensemble susceptible à moyen terme de consommer jusqu'à 42,3ha de terres cultivées.** Comme si la commune et l'agglomération dans son ensemble pouvaient ainsi se priver de zones naturelles et de terres agricoles, **en totale contradiction avec les conclusions du Diagnostic Foncier Agricole établi par la même API à l'automne dernier**, qui énonce notamment un déficit criant de cultures maraichères et de vergers dans la perspective d'une relative souveraineté alimentaire à définir dans le futur Projet Alimentaire Territorial (PAT).

Pour justifier cette OAP sur Fontchoma, l'API fait valoir, dans sa *Note de Présentation*, que le PLU d'Issoire établi en 2012 « *prévoit la création de 80 à 100 logements par an, dont 10 en réhabilitation* » (page 9). Et l'API fait état d'un « *potentiel actuel de logements* » de 394 (page 10). Tout en remarquant que « *sur la période 2010-2019, seulement 60 logements par an ont été autorisés* » (page 9) et que « *au cours des dix dernières années (...) le rythme de la construction neuve était moins soutenu que les projections* » (page 10). **En quoi alors peut se justifier cette soudaine nécessité d'une création de 200 à 210 logements** (doc. *Orientations d'Aménagement et de Programmation*, page 2), **sacrifiant pour se faire un premier lot de 11,9ha de foncier à vocation agricole en cultures céréalières depuis 2010 (RPG 2020) ?**

- La seule raison d'un précédent classement en AU de la zone concernée ne saurait suffire. Et l'objectif fixé par le SCoT d'un « *renforcement du pôle urbain afin d'atteindre une croissance démographique annuelle de 1% par an d'ici 2036* » (doc. *Note de Présentation*, page 9) n'y suffit pas non plus : **l'augmentation démographique n'a jamais été que de « 0,4% par an ces dernières années »** (même source). Et rien ne vient étayer qu'il puisse en être autrement

dans un proche avenir, même si, au détour de la même *Note de Présentation* (page 5) il est avancé qu'Issoire « connaît une augmentation de population régulière depuis 1990 avec une accélération depuis 2012 (+0,7 % par an sur la période 2012-2017) ».

Nous nous étonnons qu'aucun des documents disponibles ne fasse état d'un décompte précis des logements vacants et à réhabiliter disponibles sur l'ensemble de la commune : 981 en 2019, selon l'INSEE (*Dossier complet Commune d'Issoire au 12/07/2022 – LOG T1-Evolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968*)<sup>1</sup>. L'on peut en effet estimer qu'ils pourraient subvenir, pour le moins en partie, aux besoins de création invoqués pour justifier l'OAP Fontchoma. Sans oublier le potentiel actuel, déjà notifié plus haut, de création de 394 logements sur des emprises classées AU en dehors du secteur de Fontchoma.

- Contrairement à la réponse apportée par l'API à l'avis de la Chambre d'Agriculture, « **ce projet du secteur de Fontchoma** » n'est pas l'unique solution dont dispose Issoire pour répondre « à l'ambition portée par le SCoT de l'Agglo Pays d'Issoire de conforter sa politique d'attractivité résidentielle en favorisant un développement cohérent et équilibré du territoire ». Si le « **potentiel foncier urbanisable actuel** » est de 32,6ha répartis sur la ville (*Note de Présentation*, page 10), pourquoi comme le souligne aussi la MRAE dans son avis (page 8), aucun document cartographique ne vient en préciser le positionnement ; ni celui des « opérations prévues dans le tissu bâti et dans les zones déjà équipées ouvertes à l'urbanisation » ? Pourquoi ne pas aller chercher là les « **seuls 6,6ha [qui] seront réellement aménageables** » (*Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées*, page 5) sur Fontchoma en phase 1 du projet ?

A la recommandation de la MRAE « d'analyser les incidences prévisibles du projet d'aménagement du secteur de Fontchoma au regard de la consommation d'espace et de l'étalement urbain et de proposer des mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser », l'API rétorque « **qu'elle a bien pris en compte la notion de maîtriser la consommation d'espace dans la mesure où elle a pris le parti d'aménager une frange paysagère de 3,3 ha aux abords du ruisseau de Peix, matérialisant la transition entre « ville » et « espace agricole » et accueillant des espaces verts de proximité (parc, aire de jeux, cheminement piéton, jardins partagés/vergers ...).** Si on considère l'emprise foncière dédiée au projet (11,9 ha), seulement 6,6 ha seront réellement aménageables, **les 45% restant étant maintenus soit en espace vert, soit utilisé pour des infrastructures** ».

- De quelles infrastructures s'agira-t-il : de parkings, de voiries ? Donc à nouveau de l'artificialisation des sols ? Nous attirons l'attention de Madame la Commissaire enquêtrice sur le fait que les 2 zones requalifiées en 3AUF forment un verrou au sud du secteur de Fontchoma à partir duquel il sera tentant, à moyen terme, de justifier le passage à la phase 2 du projet global d'aménagement au motif de venir urbaniser une « dent creuse » de quelque 30ha restants. La présence de deux bâtiments projetés en R+2 à l'ouest et à l'est de la sortie sud du secteur venant opportunément motiver de ne pas les laisser seuls impacter le paysage, isolés en toute fin d'une zone essentiellement pavillonnaire.

---

<sup>1</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-63178#chiffre-cle-3>



Soucieux de la protection de la biodiversité, nous attirons, Madame, votre attention sur le fait que l'OAP Fontchoma se trouve en Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (Znieff) de type II, « Coteaux de Limagne occidentale ».

- Cela nous conduit à accorder la plus grande attention aux recommandations faites par l'Autorité environnementale de « compléter l'état initial avec les zonages environnementaux réglementaires existants ; compléter l'inventaire faunistique par un recensement en période printanière de toutes les espèces susceptibles de fréquenter le secteur de Fontchoma ». Nous rejoignons aussi la requête de cette même MRAE concernant un encadrement sérieux de la préservation du ruisseau Le Peix, et sa recommandation d'édicter des mesures de protection spécifiques des formations végétales bordant ce cours d'eau.

En conclusion, nous déplorons que la préservation des terres agricoles et naturelles ne soit pas mieux prise en compte dans ce projet de Modification N+3 du PLU d'Issoire. **La commune a perdu en 11 années 50% de ses exploitants agricoles** : 34 recensés par l'INSEE en 2008, 17 en 2019 (*Dossier complet Commune d'Issoire au 12/07/2022 – POP T5*)<sup>2</sup>. Il est nécessaire qu'à minima, l'API indique la stratégie qu'elle compte adopter pour décliner les objectifs de la loi Climat et Résilience, en particulier la réduction par deux du rythme d'artificialisation à horizon 2031, puisque la réalisation de l'OAP Fontchoma dans sa globalité devrait aller jusque-là.

En l'état, cette Modification N°3 du PLU d'Issoire est en tous points en contradiction avec le **Projet de Développement et d'Aménagement Durable (PADD)** adopté par l'API en mars 2018 dans le cadre de la Révision 1 du SCoT, dont « Le projet politique s'appuie sur les « murs porteurs » du territoire que sont sa trame agricole et sa trame environnementale. Le double objectif est de les préserver et de les valoriser pour permettre un développement de l'attractivité territoriale. Les activités agricoles jouent un rôle crucial car elles sont garantes à la fois d'un développement économique et social des espaces ruraux, mais aussi du maintien de leur qualité paysagère. Cette préservation et cette valorisation

---

<sup>2</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-63178#chiffre-cle-3>

*passent en premier lieu par une maîtrise de la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels » (PADD 2018, page 7).*

Et dont l'Axe 2 énonce pour objectif (*idem* page 15) :

### **SE DEVELOPPER SUR UN SOCLE NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER ET DANS UNE PERSPECTIVE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE**

*Ainsi le PADD répond aux principaux enjeux identifiés, à partir de l'état initial de l'environnement, pour les 20 années à venir. Pour ce faire, il a pour objectif :*

- *La limitation de la consommation foncière ;*
- *La prise en compte de la biodiversité et l'intégration de la notion de continuité écologique depuis l'échelle large (SCoT) jusqu'à l'échelle de l'opération ;*
- *La préservation des terres agricoles nécessaires à la dynamique des productions ;*
- *L'adaptation au changement climatique (résilience) et son atténuation (développement des énergies renouvelables, réduction des dépenses énergétiques et des émissions de GES) ;*
- *La limitation des pressions (qualitatives comme quantitatives) sur la ressource en eau ;*
- *La valorisation des spécificités paysagères, architecturales et patrimoniales ;*
- *L'anticipation et l'atténuation des nuisances (pollution de l'air, bruit, déchets, nuisances lumineuses) dans la planification ;*
- *La limitation de l'exposition des biens et des personnes aux risques.<sup>3</sup>*

Cet objectif est manifestement absent de ce projet de Modification N°3 du PLU d'Issoire sur lequel **nous émettons un avis défavorable, en raison des manquements en matière de lutte contre l'artificialisation des terres, de prise en compte des enjeux agricoles et alimentaires à venir, de respect de la biodiversité et des spécificités paysagères** de la zone concernée.

Convaincus que vous saurez tenir compte des observations qui précèdent et que vous en tirerez des conséquences qui vont dans notre sens, nous vous prions de recevoir, Madame la Commissaire enquêtrice, nos respectueuses salutations.

Signataires pour le collectif citoyen LaisseBéton63 :

- ✓ Stéphane Delage-Muracciole – 7 place du Quaire – PARENT (63270) – adhérent et bénévole de Terre de Liens Auvergne et AMAP de la Comté
- ✓ Jacky Chabrol – Lieu dit Fourgat – MANGLIEU (63270) – militant associatif et Climat
- ✓ Murielle CASTAGNOLA – Lieu dit Fourgat – MANGLIEU (63270) – militante associative et Climat
- ✓ Jean-Pierre Henrotte – Lieu dit Féroussat – BANSAT (63570) – adhérent, administrateur et bénévole de Terre de Liens Auvergne

---

<sup>3</sup> [https://www.capissoire.fr/API/wp-content/uploads/2018/10/2018\\_01\\_43\\_12-PADD-1.pdf](https://www.capissoire.fr/API/wp-content/uploads/2018/10/2018_01_43_12-PADD-1.pdf)