



PRÉFÈTE DU PUY-DE-DÔME

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Issoire, le **24 AVR. 2020**

SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES

Affaire suivie par Cécile MOLLE
Tél : 04 73 43 19 07
cecile.molle@puy-de-dome.gouv.fr

Monsieur le Président,

Par délibération du 12 décembre 2019, votre conseil communautaire a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neschers. En application des dispositions de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis ce projet pour avis le 14 janvier 2020. Le présent avis de l'État est émis en tant que personne publique associée à l'élaboration de votre document d'urbanisme. En application de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, cet avis doit être annexé au dossier d'enquête publique. Il porte prioritairement sur les principaux enjeux du territoire qui, du point de vue de l'État, sont à prendre en compte dans le projet de PLU. Bien que contenant des remarques d'ordre réglementaire, cet avis n'a pas vocation à se substituer au contrôle de légalité qui est susceptible d'intervenir après l'approbation du document d'urbanisme.

Les services de l'État ont souhaité contribuer à l'élaboration de ce document d'urbanisme en vous communiquant en janvier 2017 un document intitulé "Note d'enjeux sur le territoire de la commune de Neschers". Je tiens à souligner que les enjeux mis en avant dans ce cadre ont trouvé globalement un écho dans votre projet, notamment en ce qui concerne :

- le développement de l'habitat en mobilisant le foncier situé en dents creuses, en accompagnant le parcours résidentiel des gens du voyage et en rénovant dans le centre ancien ;
- la protection des paysages et des espaces naturels et agricoles ;
- la protection des personnes et des biens en limitant l'urbanisation des secteurs à risques de coulées de boue.

Monsieur le Président de l'Agglo Pays d'Issoire
20 rue de la liberté
BP 90 162
63 500 Issoire

Ainsi, je relève que les principaux enjeux d'élaboration du PLU sont de :

- valoriser les atouts du territoire, notamment en préservant les points de vue paysager, en mettant en valeur les caractéristiques d'un village rural, en affirmant la vocation touristique et de loisirs du territoire et en prenant en compte les risques ;
 - construire un projet de développement équilibré en définissant une trame verte et bleue, en prévoyant un développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine, en recomposant le quartier du Chirelle, et en soutenant le développement de l'activité économique sur le territoire.
- Je note également le choix fait par la commune de stopper l'aménagement linéaire, de privilégier le comblement des dents creuses, et d'encourager la réhabilitation du centre-bourg.

Toutefois, votre projet de PLU appelle un certain nombre d'observations par thématique qui nécessitent des modifications avant l'approbation du document au regard des objectifs généraux énoncés à l'article L.101 - 2 du code de l'urbanisme que doivent porter les documents d'urbanisme.

Les points nécessitant des modifications du projet de PLU

- ***La préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et des terres agricoles***

a. le STECAL Nt

Le PLU arrêté établit un STECAL Nt, d'une surface de 1,9 ha, où prévoit de se déployer un projet touristique axé sur des activités de plein-air, valorisant la découverte des 5 sens avec la réalisation d'un aménagement paysager. Le projet sera composé :

- d'une construction existante (la plus importante en superficie) transformée en lieu d'accueil et d'animation ;
 - de constructions neuves : d'une part, une habitation de fonction pour le gardien et deux chalets sur la partie Nord, et d'autre part quatre écolodges réparties sur les trois parcelles les plus au Sud.
- Or, ce projet touristique s'implante dans un secteur à enjeux environnementaux, à savoir :
- à 30 m environ du site Natura 2000 ZSC « vallées et coteaux xéothermiques des Couzes et Limagnes » ;
 - à l'intérieur du périmètre de la ZNIEFF de type 2 « Coteaux de Limagne occidentale » ;
 - en secteur de cours d'eau protégés au titre du L.151-23 du CU dans la partie sud de la zone (sous trame de secteurs humides identifiés) ;
 - et dans un espace boisé.

Dès lors, il apparaît nécessaire de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui encadre cette réalisation afin de protéger au mieux les enjeux environnementaux et de garantir la bonne intégration des constructions dans leur environnement (implantation, densité, etc). L'OAP doit également développer la connexion entre ce projet touristique et le reste de l'urbanisation (sécurisation de l'accès au site par la route départementale et cheminement doux qui, sans longer nécessairement la RD, pourra permettre de le connecter avec le reste de l'enveloppe urbanisée). Dans le même temps, je note que le PADD affiche l'ambition de veiller à la qualité des entrées de bourg. Ce projet étant situé en entrée de bourg, cet élément d'attention doit se retrouver dans les préconisations de l'OAP.

La bonne prise en compte de l'ensemble de ces demandes servira du même fait à la réussite de ce projet touristique qui se veut axé autour de la découverte de la nature et du paysage.

b. Les zones agricoles et naturelles

Par ailleurs, pour compléter votre ambition de préservation des espaces naturels et agricoles et garantir le respect des dispositions de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, il convient de :

- fixer uniquement dans le règlement la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions autorisées. Dès lors, il doit être levé toute ambiguïté quant à la densité des bâtiments, dont la limite est fixée, dans le projet arrêté, par rapport à la surface de plancher et non à celle d'emprise au sol, qui est plus pertinente ;
- limiter le nombre d'annexes à une par unité foncière, en sus des piscines, et encadrer leur emprise au sol à 30 ou 40 m², en cohérence avec les PLU des communes voisines, récemment approuvés ;
- préciser dans le règlement que ce sont les bâtiments d'habitation existants et non « logement », en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

• ***La prise en compte des risques***

Les risques majeurs répertoriés sur la commune sont repris de façon exhaustive dans les documents du PLU. Cependant, il est nécessaire de modifier les erreurs ou omissions suivantes :

- le risque coulées de boue - ruissellement concerne certains secteurs de la commune (zone UGe, page 134 du rapport de présentation). Cependant, aucune règle ou prescription n'est opposable à ce risque pour les secteurs concernés. Ainsi il faut inclure dans le règlement de cette zone des prescriptions permettant de s'en affranchir selon les exemples listés en annexe du présent courrier (I - AUTRES POINTS NÉCESSITANT UNE MODIFICATION) ;
- le PPRNPi de la Couze Chambon approuvé le 22 décembre 2008 est repris dans les différents documents. Toutefois, il n'est pas fait référence au PPRNPi dans le règlement. Même si les dispositions générales évoquent les servitudes d'utilité publique dont le PPRNPi fait partie, il doit être mentionné que dans le cas de dispositions contraires entre le PPRNPi et le PLU, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

En conclusion, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte, préalablement à son approbation finale, de l'ensemble des points nécessitant une modification identifiés dans cet avis, y compris ceux énoncés dans la note jointe.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguée.

La Préfète,
Pour la préfète et par délégation,
Le sous-préfet d'Issoire,



