



**Commission départementale de la
préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers (CDPENAF)
du 19 mars 2020**

Élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de
Neschers arrêté le 12 décembre 2019 et réceptionné en
sous-préfecture le 14 janvier 2020

**Motifs de
consultation de la
commission**

- Consultation au titre du L. 151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions ou annexes en zone A ou N.
- Consultation au titre du L. 151-13 du code de l'urbanisme : avis sur STECAL en zone A ou N.
- Projet ayant pour conséquence une réduction de surfaces affectées à des productions bénéficiant d'un signe d'identification de la qualité et de l'origine (SIQO) : l'INAO siège avec voix délibérative (L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime).

1. Informations générales concernant la commune

**Dispositions
d'urbanisme**

La commune ne dispose pas de document d'urbanisme. Le plan local d'urbanisme a été prescrit par délibération du 23 février 2015.

Intercommunalité

La commune est membre de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire depuis le 1^{er} janvier 2017.

Périmètre de SCoT

La commune fait partie du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) d'Issoire approuvé en 2013 puis révisé le 1^{er} mars 2018.

Neschers est considéré comme une commune périurbaine avec une gare à plus de 5 km.

L'Agglo Pays d'Issoire prévoit pour Neschers sur 15 ans :

- une croissance démographique de 108 habitants ;
- un besoin de 71 logements dont 64 logements neufs et environ 7 réhabilitations de logements vacants.
Pour les 64 constructions, la typologie des logements doit être la suivante : environ 3 logements collectifs, environ 22 logements individuels groupés et environ 39 logements individuels.
Parmi les 64 logements neufs, 6 devront être des logements sociaux ;
- des disponibilités foncières de 3,5 ha sans rétention foncière ou de 5,1 ha avec une rétention foncière de 30 %.

Le SCoT encourage, dans les communes où le besoin existe, la création de « terrains familiaux », comme il en existe à Neschers (aires de sédentarisation avec stationnement de caravanes et bâtiments sanitaires), ou de tout autre habitat adapté aux besoins des gens du voyage.

La majorité des terrains sur la commune de Neschers sont des espaces agricoles supports de la dynamique de production. Un périmètre agricole AOC Côte d'Auvergne (Cf atlas des espaces agricoles du SCoT d'Issoire ci-dessous) est également présent sur la commune.

S'agissant de la trame verte et bleue, le SCoT identifie les enjeux suivants :

- deux ZNIEFF de type 1 : « coteaux de Neschers » et « Champeix nord » ; Seule la ZNIEFF de type 1 « coteaux de Neschers » est considérée comme un réservoir de biodiversité de la trame verte puisque celle de « Champeix Nord » a une part de zones de grandes cultures, ville ou village qui dépasse 20% de sa superficie (DOO page 45) ;
- d'un « corridor écologique diffus » auquel contribue la ZNIEFF de type 1 Champeix nord ;
- d'un « corridor thermophile en pas japonais à préserver ou à remettre en bon état » auquel contribue la ZNIEFF de type 1 Champeix nord. (carte SRCE : corridor thermophile) ;
- de deux « cours d'eau à préserver » dont la Couze Chambon.

(Cf atlas de la trame verte et bleue du SCoT d'Issoire ci-après)

Extrait de l'atlas des espaces agricoles du SCoT d'Issoire



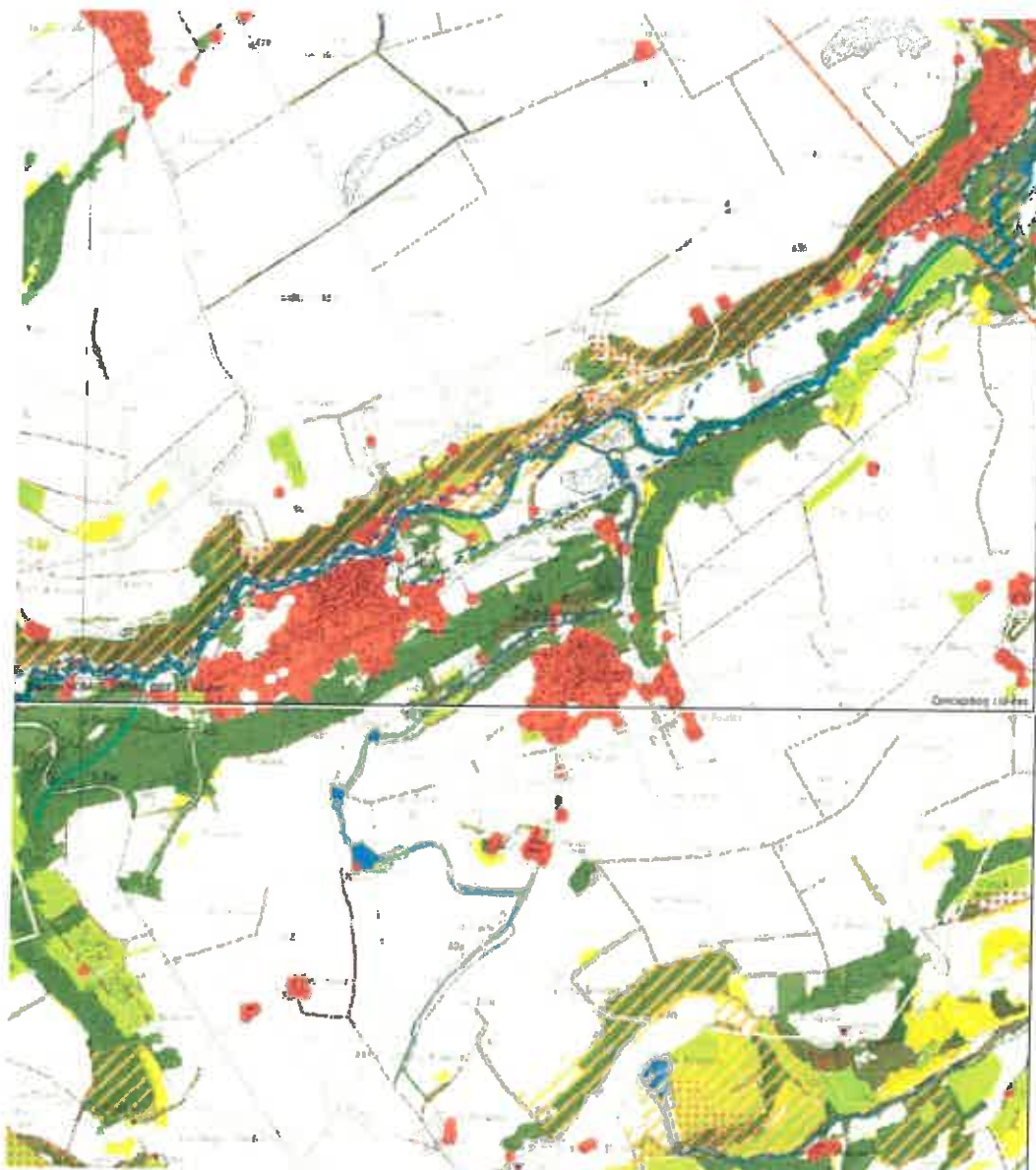
Délimitation et classification des espaces agricoles

- Espaces agricoles supports de la dynamique des productions
- Espaces agricoles particulièrement sensibles (réservoirs de biodiversité, zones humides et périmètres de protection des captages AEP)
- Espaces agricoles les plus menacés d'abandon (pente supérieure à 30 %)
- AOC cotes Auvergne

Localisation des principaux enjeux

- Tâche urbaine
- Tâche urbaine supplémentaire entre 2004 et 2014
- zone vulnérable aux nitrates
- Pisciculture
- Eoliennes en service
- Captage AEP
- Captage AEP classé Grenelle
- Point de prélèvement en eau brute
- Canaux d'irrigation
- Sentier inscrit au PDIPR
- Sentiers et chemins

Extrait de l'atlas de la trame verte et bleue du SCoT d'Issouire



Éléments prescriptifs

- Réservoir de biodiversité
- Corridors écologiques de la trame verte**
 - Sous-trame des milieux forestiers et boisés
 - Zones relais de la sous-trame boisée
 - Sous-trame des milieux agricoles et ouverts
 - Zones relais de la sous-trame des milieux agricoles et ouverts
 - Sous-trame des milieux thermophiles
- Réservoirs et corridors de la trame bleue**
 - Surfaces en eau
 - Cours d'eau en liste 1
 - Cours d'eau en liste 2
 - Autres cours d'eau
 - Zones humides : fortes observations et zones en eau sur la SAGE Allier, inventaire du SAGE Alagnon, pré-inventaire de l'état
 - Zones inondables

Enjeux

- Linéaire d'intérêt écologique prioritaire pour mettre en place un plan de gestion ou des mesures de protection
- Zones de nature quotidienne à mieux gérer du PNR Livradois Foréz
- Zones d'intérêt local de la ZPS du pays des Couzes
- Captage AEP
- Périmètre de protection des captages
- Sentiers et chemins
- Corridors écologiques**
 - A améliorer
 - A remettre en bon état
- Par dessous l'A75**
 - Aquatique
 - Terrestre
 - Terrestre et aquatique
- Par dessus l'A75**
 - Terrestre
- Espace de mobilité optimal de l'Allier

Autres éléments

- Perturbations et obstacles**
 - Tache urbaine
 - A 75
 - Ligne électrique THT
 - Parc éolien
 - Carrières
- Obstacles sur les rivières**
 - Barrage
 - Obstacle induit par un pont
 - Seuil en rivière
 - Non renseigné

Programme local de l'habitat (PLH)

Un PLH obligatoire doit être réalisé à l'échelle de l'EPCI Agglo Pays d'Issoire. Par délibération communautaire en date du 26 octobre 2017, l'élaboration d'un programme local de l'habitat a été engagée ; l'objectif est qu'il soit exécutoire d'ici fin 2021 – début 2022.

Démographie (source INSEE)

1999	2012	2016	Sur la période 1999-2016, la commune a connu un accroissement démographique de + 23,81 % (+160 habitants) soit un taux de variation annuel moyen de + 1,26 %.
672 hab	898 hab	832 hab	

Un ralentissement démographique est constaté entre 2012 et 2016 avec une perte de 66 habitants sur la période (- 1,89 % par an).

Le rapport de présentation explique page 97 que « cet écart important peut principalement s'expliquer :

- Par le départ d'une partie des jeunes ménages, non compensé par l'arrivée de nouveaux ;
- Par une rétention importante de terrains situés dans l'enveloppe urbaine. En effet, début des années 2010, les constructions se sont réalisées soit dans le cadre d'un projet de lotissement communal, soit le long de la route de Champelx. [...] Pour pallier ce phénomène de rétention, la municipalité prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du quartier de Chirelle, parcelles communales : une partie à court terme, à proximité de l'école, et une seconde partie à plus long terme. La commune a donc l'ambition et les moyens de prévoir un développement démographique plus importante que celui constaté par le dernier recensement de l'INSEE »

Superficie

975,1 ha

Caractéristiques de l'urbanisation de la commune

L'organisation urbaine du bourg de Neschers se concentre dans la vallée de la Couze Chambon et se compose de deux entités :

- d'une part, le centre-bourg ancien au tissu urbain dense, situé entre la Couze Chambon et la route départementale 229 ;
- d'autre part, une extension urbaine plus récente implantée de part et d'autre de la route départementale 229, concentrée à l'Est et à l'Ouest du centre historique, et constituée majoritairement d'habitat pavillonnaire et d'équipements (notamment école, stade).

Neschers se caractérise également par une forte présence de familles du voyage, installées dans la commune depuis les années 1950.

Selon les données de l'INSEE en 2016, la commune comptait 412 logements dont 345 résidences principales (environ 84 %), 20 résidences secondaires (environ 5 %) et 47 logements vacants (environ 11 %). Le projet de PLU fait état de logements vacants concentrés sur le noyau urbain (RP page 12) et la commune souhaiterait reconquérir le centre-bourg avec la remise sur le marché de logements vacants (RP page 92).

S'agissant de la consommation d'espace, 5,73 ha ont été construits/aménagés depuis 2006, en très grande majorité pour de l'habitat dont 1,8 ha d'espace agricole et 3,9 ha d'espaces naturels. Les permis de construire accordés depuis 2006 correspondent à une moyenne de l'ordre de 6 permis par an.

2. Les espaces agricoles, naturels et forestiers

Superficie des espaces agricoles (DGFIP + RPG 2016)

683,4 ha (70 % de la commune)

dont flots déclarés à la PAC (RPG 2016)

614,4 ha de la commune sont dédiés à une activité agricole déclarée à la PAC, principalement de la grande culture : céréales, oléagineux, protéagineux, betteraves (85 %), et le reste en production d'herbe et d'élevage (6%) et une activité viticole (8%).

Structures agricoles

20 exploitations agricoles sont présentes sur le territoire de la commune, dont le siège est situé ou non sur la commune.

Selon le rapport de présentation, entre 2008 et 2013, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation sur le territoire communal a augmenté, passant de 4 à 8.

Une exploitation viticole est présente sur la commune. Il s'agit du domaine Miolanne.

Valeur agronomique des sols

Les terres agricoles à forte valeur agronomique sur la commune correspondent à la plaine de la Limagne au nord de la commune et du plateau au Sud de la commune.

**Superficie des
espaces forestiers
(DGFIP 2013 + IGN
BD Forêt 2009)**

193,5 ha (20 % de la surface communale)

Espaces naturels remarquables (ENR)

(Natura 2000 ZSC, ZNIEFF I, APB, réserves naturelles, espaces naturels sensibles, sites classés)

La commune est concernée par les espaces naturels remarquables (ENR) suivants :

Natura 2000 ZSC (directive habitat) : vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limages

Natura 2000 ZPS (directive oiseaux) : Pays des Couzes

ZNIEFF de type 1 : Champeix nord
Coteaux de Neschers

Superficie (ENR) : 360,6 ha.

Signes d'identification de la qualité et de l'origine
(www.inao.gouv.fr)

La commune est incluse dans :

- l'aire géographique de production de lait, de transformation et d'affinage des AOC fromagères « Bleu d'Auvergne »

- l'aire géographique d'affinage des AOC fromagères suivantes : « Cantal » et « Saint-Nectaire »

- l'aire géographique des indications géographiques protégées (IGP) suivantes : « Porc d'Auvergne », « Puy-de-Dôme », « Veau du Limousin » et Volailles d'Auvergne

AOC viticole « Côtes d'Auvergne » La commune est également incluse dans l'aire géographique de l'AOC viticole « Côtes d'Auvergne ». La superficie de la zone AOC viticole « Côtes d'Auvergne » est de 52,9 ha. La surface de vignes sur la commune représente environ 15 ha.

3. Les orientations du plan local d'urbanisme

Ambitions démographiques et besoins en logements

La commune estime sa population à 832 habitants en 2016 et envisage un accueil modéré de la population entre 2016 et 2030 (soit 14 ans) avec un objectif de population de 974 habitants (rapport de présentation, p. 97) soit 142 habitants supplémentaires. Cela correspond à une augmentation de population de plus de 17 % (+ 1,13 % par an) qui est un peu en dessous de la dynamique constatée entre 1999 et 2016 (+1,26 % par an). Cet objectif est supérieur aux orientations du SCoT (+ 98 habitants en 14 ans, soit +0,80 % par an).

La commune justifie cet objectif de +1,13 % par an par la recherche d'une moyenne entre le fort développement constaté au tout début des années 2010 (+2 % par an en moyenne) et le ralentissement de ces dernières années (-1,2% par an).

Le besoin en logements est évalué à 82 logements entre 2016 et 2030 qui se répartissent de la manière suivante :

- 19 PC délivrés entre 2016 et 2019 ;
- et 63 logements pour la période restante (2020-2030) soit 10 réhabilitations et 53 logements neufs.

Cette ambition est légèrement supérieure au SCoT qui prévoit 71 logements supplémentaires sur 15 ans. Néanmoins, les objectifs de logements sont justifiés dans le dossier au regard de l'accueil conséquent de population projeté. Notons par ailleurs que la commune prévoit de phaser l'ouverture des zones AU, notamment en fonction des demandes de foncier.

Le SCoT prévoit que 35 % des réalisations devront être sous forme de logements collectifs ou intermédiaires. Le PLU va au-delà en inscrivant un objectif de 44 %, dont l'atteinte est fondée sur la réalisation d'OAP dans 4 secteurs différents ainsi que l'ambition de réhabiliter le bâtiment qui accueillait autrefois les services de l'ancienne communauté de communes.

Le foncier nécessaire pour réaliser les 53 nouveaux logements est d'environ 3 ha sans compter les voiries, infrastructures, la rétention, soit 18 logements à l'ha → environ 556 m² par logement (page 98 du rapport de présentation), comme le requiert le SCoT.

Le projet de PLU de Neschers n'engendre pas une réduction substantielle des surfaces affectées à l'AOC viticole « Côte d'Auvergne ». La surface soustraite à l'activité viticole est de l'ordre de 0,5 ha soit 0,9 % qui est en dessous du seuil de 2 % de l'aire comprise dans le périmètre géographique d'une commune.

**Zones et
superficies
(en ha)**

Zonage	Principales constructions autorisées dans le règlement (SPAR/PP)	Superficie (ha)	%
1AU	Logement, habitation, Locaux techniques et industriels des Administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale, bureau	0,3	0,03%
1AUa	Logement, hébergement, Artisanat et commerce de détail, locaux techniques et industriels des Administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale, Industrie, bureau	0,5	0,05%
1AUb	Logement, habitation, Locaux techniques et industriels des Administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale, bureau	0,4	0,04%
2AU	Logement, habitation, Locaux techniques et industriels des Administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale, bureau	0,8	0,08%
A	Exploitations agricoles, logement, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	130,2	13,35%
Ae1	Locaux techniques et industriels des administrations Publiques et assimilés	5,3	0,54%
Ae2	Exploitations agricoles, logement, hébergement hôtelier et Touristique, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	0,7	0,07%
Ap	Locaux techniques et industriels des Administrations Publiques et assimilés	563,9	57,83%
AU	Locaux techniques et Industriels des Administrations publiques et assimilés	0,4	0,04%
N	Logement, locaux techniques et industriels des Administrations publiques et assimilés,	153,5	15,74%
Nn	locaux techniques et industriels des Administrations Publiques et assimilés	76,4	7,84%
Nt	Logement Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Salle d'art et de spectacles	1,9	0,19%
UA	Artisanat et commerce de détail, locaux techniques et Industriels des Administrations publiques et assimilés, Industrie et entrepôt	0,2	0,02%
Uae	Logement, Artisanat et commerce de détail, locaux techniques et industriels des Administrations publiques et assimilés, Industrie et entrepôt	1,4	0,14%
UD	Logement, hébergement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, Cinéma locaux et bureaux accueillant du public des Administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale, autres équipements recevant du public, Locaux techniques et industriels des Administrations publiques et assimilés, bureau, salles d'art et de Spectacle	13,5	1,38%
UE	Artisanat et commerce de détail, locaux techniques et Industriels des Administrations publiques et assimilés, commerce de gros, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, entrepôt et bureau	1	0,10%

UG	Logement, hébergement, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, locaux techniques et industriels des Administrations publiques et assimilés, bureau, industrie et entrepôt	17	1,74%
UGe		5	0,51%
UL	Locaux et bureaux accueillant du public des Administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale, autres équipements recevant du public, Locaux techniques et industriels des Administrations publiques et assimilés, bureau, salles d'art et de Spectacle, équipement sportif, centre de congrès et d'exposition	2,7	0,28%
Total		975,1	100,00%

Enquête agricole Zonage agricole

Une réunion agricole s'est tenue le 22 juin 2017 avec l'ensemble des agriculteurs intervenant sur la commune et un représentant de la Chambre d'Agriculture. Elle a permis de présenter la démarche du PLU, les enjeux agricoles présents sur la commune et d'échanger avec les agriculteurs sur les problématiques et difficultés rencontrées ainsi que sur leurs projets de développement. Des projets de diversification des activités (tourisme), d'habitation sur l'exploitation et de bâtiments agricoles ont été mentionnés.

Une zone agricole protégée (Ap), qui couvre près de 58 % du territoire, a été définie sur l'ensemble des terres agricoles à forte valeur agronomique c'est-à-dire sur les plateaux nord et sud de la commune, ainsi que sur les zones où existe un fort enjeu paysager (notamment les vues sur le bourg). Par ailleurs, des zones agricoles constructibles (A), ont été délimitées autour des bâtiments agricoles afin de permettre le développement des exploitations agricoles, en tenant compte notamment des projets mentionnés lors de la réunion agricole. D'autres zones, présentant moins d'enjeux agricoles, ont également été classées en zone agricole A pour permettre si besoin de nouvelles installations. La zone A s'étend sur 13 % du territoire.

Le photovoltaïque au sol est réglementé en zone A et N : il est interdit, excepté dans le STECAL Ae1 (5,3 ha – site d'enfouissement de pneus).

Formes de l'urbanisation dans le projet

Les objectifs de la commune sont de :

- mettre en valeur les caractéristiques d'un village rural ;
- prévoir un développement au sein de l'enveloppe urbaine ;
- recomposer le quartier du Chirelle et travailler à sa lisibilité et à sa connexion avec le bourg ;
- soutenir et développer l'activité économique sur le territoire.

La plupart des zones à urbaniser, pour une superficie totale d'environ 2 ha, se situent en dent creuse, ce qui contribue à limiter la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier en luttant contre l'étalement urbain. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées sur 4 périmètres :

- les zones UC (logements individuels ou individuels groupés) et 1AU sur le bourg (25 logements à l'ha minimum soit 7 logements minimum sous forme d'habitats intermédiaires, petit collectif et/ou individuel groupé) → superficie totale de 3 755 m² ;
- la zone 1AUa sur le quartier de Chirelle (18 logements à l'ha soit environ 6 logements minimum et privilégier la réalisation de logements individuels groupés / mitoyens, l'individuel étant autorisé dans la limite de 12 % maximum) → superficie totale de 4 575 m² ;
- la zone 1AUb sur le quartier de Traciel (18 logements à l'ha minimum soit environ 6 logements minimum et privilégier la réalisation d'au moins 75 % de logements individuels groupés / mitoyens) → superficie totale de 4 260 m² ;
- La zone 2AU de Chaume, qui correspond à des jardins / arrières de parcelles et parcelles libres (10 logements à l'ha minimum soit au moins 6 logements, et privilégier la réalisation de logements individuels groupés / mitoyens ou individuels) → superficie totale de 7 530 m². Cette zone pourra être ouverte dans un second temps, à partir de 2022.

Une zone « AU stricte » a également été retenue (4 000 m²). Elle se situe dans le quartier de Chirelle. C'est un tènement communal, qui pourra être ouverte à long terme pour le réaménagement du pôle sportif ou un nouveau développement résidentiel.

La zone UAe est une zone urbaine mixte, accueillant des terrains familiaux, de l'activité artisanale,

commerciale et de petite industrie, de l'habitat. Elle s'inscrit dans l'objectif de restructuration du quartier de Chirelle, et vise à affirmer la vocation mixte habitat/activité de ce secteur.
 Cette zone est issue des conclusions de l'étude de l'association de gestion du schéma des gens du voyage (AGSGV) réalisée en 2018, fondée sur des entretiens avec des familles de gens du voyage habitants la commune (sur ce secteur ou ailleurs) et ayant pour objet d'analyser les activités existantes et les besoins des familles.

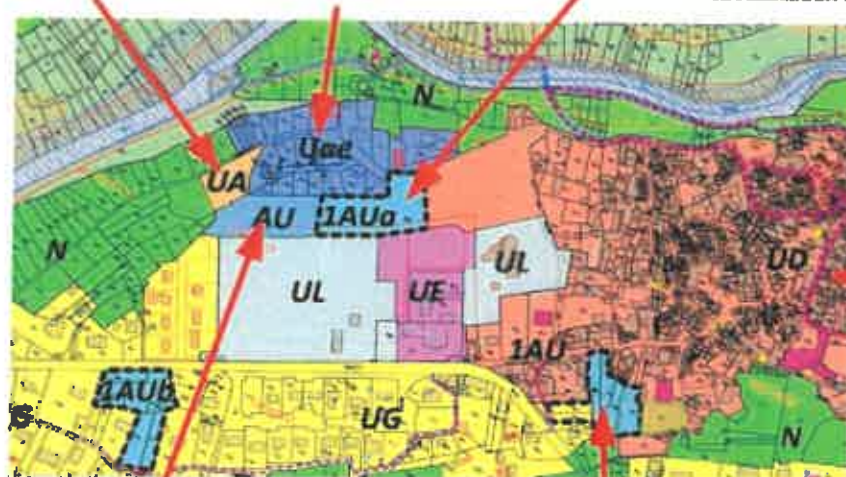
Une attention particulière a été portée au maintien d'espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine ou à proximité immédiate. Ainsi, la zone N, au-delà de recouvrir d'une part les espaces boisés et d'autre part le périmètre de la zone Natura 2000 ZCS Vallées et Coteaux xérothermiques des Couzes (zone Nn), joue à la fois un rôle paysager, et un rôle d'absorption et de rétention face aux risques avérés de ruissellement des eaux et de coulées de boue.

Requalification du quartier du Chirelle au nord de la RD 229

UA : Zone urbaine à vocation artisanale/petite industrie
 Accueil d'une activité de ferrailage actuellement installée au nord de la zone d'activités

UAe : zone mixte accueillant des terrains familiaux, de l'activité artisanale, commerciale et de petite industrie, de l'habitat

Zone 1AUa du quartier de Chirelle :
 Actuellement occupée par un stockage de véhicule
 Ouverture à l'urbanisation de cette zone au fur et à mesure de la réalisation interne des travaux



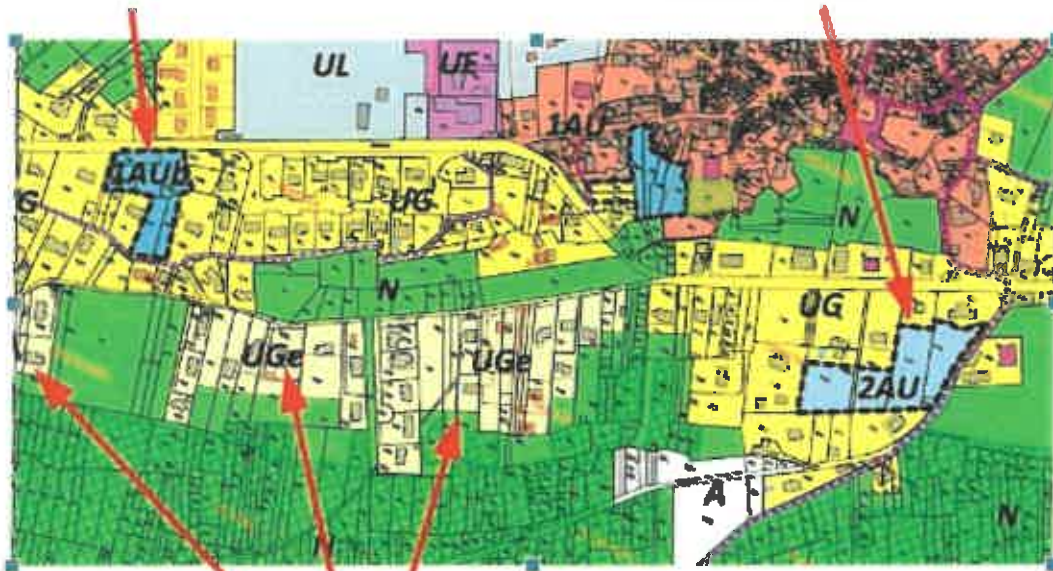
Zone AU stricte : réserve foncière soit pour le réaménagement du pôle sportif soit pour le développement résidentiel
 Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'évaluation du PLU

Zone 1AU du bourg : au sud-ouest du centre historique
 Ouverture immédiate à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
 L'OAP de ce secteur comprend la zone 1AU et une partie en UC

Secteur au sud de la RD 229

Zone 1AUb de Tracie : ouverture
immédiate à l'urbanisation, sous forme
d'une opération d'aménagement
d'ensemble pouvant être réalisée en 2
tranches

Zone 2AUa de Chaume : Ouverture
à l'urbanisation à partir de 2022 sous
forme d'une opération
d'aménagement d'ensemble



Zone UGe : zone urbaine d'extension
pavillonnaire périphérique correspond aux
secteurs potentiellement plus exposés au
risque coulées de boue / ruissellements

4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

♦ Répartition des disponibilités foncières et évolution de la consommation

Le calcul des disponibilités foncières (estimation DDT 63) est fait par photo-interprétation (photo aérienne de 2016) et par le repérage du bâti (données cadastre de 2016).

Disponibilités foncières (ha)	RNU (hors zone Activités)	Projet PLU	Évolution de la consommation
Espaces agricoles	5,7	1,8	-3,9
<i>dont espaces agricoles déclarés à la PAC</i>	1,5	0,4	-1,1
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	0,0	0,4	0,4
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,5	0,5
Espaces forestiers	1,7	2,5	0,8
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	0,0	0,0	0
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0
Espaces naturels remarquables hors agricoles, forestiers et urbanisés	0,0	0,0	0
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0
Espaces urbanisés	3,3	2,7	-0,6
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0
Autres espaces	2,4	0,8	-1,6
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0
TOTAL	13,1	7,8	-5,3
Sous-total : espaces naturels, agricoles et forestiers	7,4	4,3	-3,1
Sous-total : AOC viticole (le cas échéant)	0,0	0,5	0,5

Les disponibilités foncières sont réduites d'environ 5,3 ha par rapport aux possibilités à construire inscrites au sein de la partie actuellement urbanisée (PAU). Près de 4 ha sont rendus aux espaces agricoles. A noter que les espaces constructibles prenant sur des espaces forestiers ont augmenté passant de 1,7 ha au RNU à 2,5 ha (+0,8 ha) dans le projet de PLU. Cela s'explique notamment par la création d'un STECAL Nt (1,9 ha) qui se situe en partie dans un espace boisé.

Dispo. Foncières	RNU	Projet					
	Construc- tible	Habitat Court-moyen terme	Activités court-moyen terme	Mixte (habitat et activités) Court et moyen terme	Long terme	Autres (équipement à loisirs tourisme ...)	STECAL
TOTAL	13,1	4,6	0,4	0,0	0,4	0,5	1,9
en zones de risques	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

◆ **Disponibilités foncières par zones réglementaires**

Zone	Disponibilités foncières (ha)
1AU	0,3
1AUa	0,4
1AUb	0,4
2AU	0,8
Ae2	0,5
AU	0,4
Nt	1,4
UD	0,9
UE	0,4
UG	1,0
UGe	0,8
UL	0,5
Total	7,8

Les zones AU représentent un total de 2,3 ha, dont 1,9 ha sont ouverts à l'urbanisation à court (1AU, 1AUa et 1AUb) ou moyen terme (2AU). La zone AU est une réserve foncière de 0,4 ha, qui sera mobilisée après une modification ou une révision du PLU.

5. Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL, article L151-13 du code de l'urbanisme)

Par définition, les STECAL sont des sous-secteurs constructibles en zone agricole (A...) ou naturelle (N...), et peuvent être délimités par le PLU à titre exceptionnel et à condition d'avoir fait l'objet d'un avis de la CDPENAF.

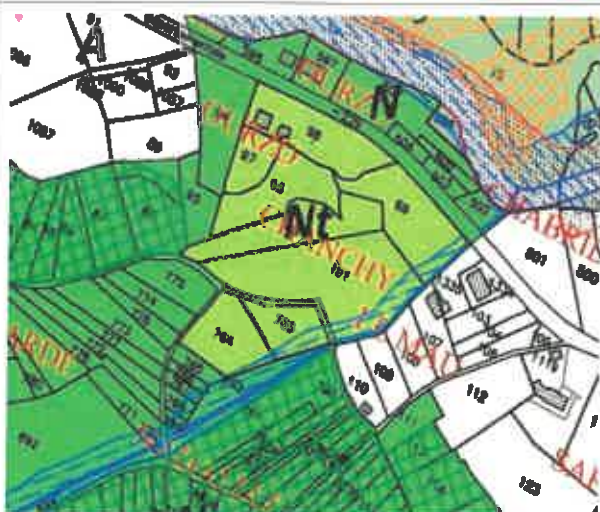
Trois secteurs de taille et de capacité limitées (Ae1, Ae2 et Nt) sont prévus dans le PLU. La surface totale de ces secteurs s'élève à environ 8 ha, ce qui représente 0,8 % du territoire communal, dont 1,9 ha de disponibles (la zone Ae1 ne présente pas de disponibilités foncières).



STECAL → ZONE Ae1	Surface totale	Constructions autorisées	Observations
<p>La Zone Ae1, à l'Est, correspond à deux parcelles : un ancien centre d'enfouissement de pneus sur une partie du tènement, toujours en activité, et un terrain géré par l'Agglo Pays d'Issoire, occupé par une activité de stockage/enfouissement jusqu'en 2020.</p> <p>Le STECAL permettra à l'est la gestion de l'existant et visera à encadrer les mouvements de terres pour la remise en état du site. Sur la parcelle Ouest, l'activité d'enfouissement est toujours en cours. Le STECAL permet le maintien de cette activité (pas de bâtiment mais des installations/aménagement). La délimitation du STECAL s'appuie uniquement sur l'occupation actuelle des activités.</p>	Environ 5,3 ha	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p><i>Les dispositifs d'énergie renouvelable à condition de disposer d'une bonne intégration paysagère</i></p>	<p>Le secteur est situé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à environ 90 m du site Natura 2000 ZSC « vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes » - Dans la ZNIEFF de type 1 « Champeix Nord » - dans la ZNIEFF de type 2 « Coteaux de Limagne occidentale » <p>Secteurs potentiels de nidification potentiels d'hirondelles de rivage</p> <p>Recolonisation de la végétation</p> <p>Réglementation des boisements (boisement libre)</p>



STECAL → ZONE Ae2	Surface totale	Constructions autorisées	Observations
<p>La zone Ae2 correspond à un projet de diversification d'une activité viticole (domaine de Miolanne) souhaitant réaliser un projet agrotouristique. L'activité agricole dispose aujourd'hui de 9ha de vigne, et de plusieurs activités œnotouristiques (découverte de la cave et dégustation, bar à vin,...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création d'un hangar agricole et d'un espace de stockage, en extension du bâtiment existant, ainsi que -la création d'un bâtiment permettant des initiations à l'œnologie et à la découverte de la culture de la vigne. -la création d'un gîte d'accueil de famille ou de petits groupes. <p>L'ensemble du projet est envisagé dans la continuité du bâti existant, le site étant entouré de vignes. La délimitation du STECAL reste donc très limitée et correspond à l'emprise nécessaire pour la réalisation du projet.</p>	<p>Environ 0,7 ha dont 0,5 ha disponibles</p>	<p>Exploitations agricoles Logement Hébergement hôtelier et touristique Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>	<p>Le secteur est situé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à moins de 90 m environ du site Natura 2000 ZSC « vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes » -dans la ZNIEFF de type 1 « Champeix Nord » -dans la ZNIEFF 2 « Coteaux de Limagne occidentale » -en zone AOC viticole « Côte d'Auvergne » <p>Réglementation des boisements (boisement réglementé)</p>



STECAL → ZONE Nt	Surface totale	Constructions autorisées	Observations
<p>La zone Nt a pour objectif de prendre en compte un projet touristique d'envergure intercommunale, s'inscrivant dans la stratégie touristique portée par l'Agglo Pays d'Issoire.</p> <p>Ce projet s'articule autour du développement d'activités de plein-air, valorisant la découverte des 5 sens.</p> <p>Il s'inscrit dans une démarche intégrée au cadre naturel du lieu en ayant recours aux énergies renouvelables.</p> <p>Sur la majorité du tènement, il est prévu la réalisation d'un aménagement paysager permettant de créer une diversité végétale et des parcours « découverte » pour les sens.</p> <p>L'objectif est l'accueil des groupes scolaires, mais également d'autres publics autour de l'organisation d'ateliers/animations découverte.</p> <p>En accompagnement de cette démarche, sont prévus la réalisation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une habitation de fonction pour le gardien (construction neuve) et 2 chalets, sur la partie Nord - La construction existante la plus importante sera transformée en lieu d'accueil et d'animation - 4 écolodges réparties sur les 3 parcelles les plus au Sud. 	1,9 ha dont 1,4 ha disponibles	<p>Logement</p> <p>Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique</p> <p>Locaux techniques et Industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Salle d'art et de spectacles</p>	<p>Le secteur est situé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 30 m environ du site Natura 2000 ZSC « vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes » - dans la ZNIEFF 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) <p>Le secteur est boisé.</p> <p>Réglementation des boisements (boisement réglementé)</p> <p>Au vu de la sensibilité du site et de la vaste superficie, il est nécessaire qu'une OAP puisse être réalisée pour garantir la préservation des enjeux naturels sur la zone ou à proximité immédiate. Par ailleurs, l'OAP doit étudier la connexion avec le bourg.</p>

6. Extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants en zone agricole ou naturelle (article L151-12 du code de l'urbanisme)

L'article L. 151-12 du code de l'urbanisme dispose que, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, « les bâtiments d'habitation existants 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. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité (rapport entre la surface de plancher et la surface de terrain) de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Zone	Ce qui est prévu dans le règlement du projet de PLU
N	<p>Extensions (règlement p. 69) :</p> <p>Densité : Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30 % de l'existant et d'une surface de plancher maximum de 250 m² total (existant + extension).</p> <p>Hauteur : hauteur de l'habitation existante maximum Emprise au sol : 250 m² au total (existant + extension)</p> <p>Annexes : Autorisées Zone d'implantation : non réglementée Hauteur : 4 m pour les annexes</p> <p>Emprise au sol : 40 m², hors piscine. Le nombre d'annexes par unité foncière n'est pas limité. Les piscines dans la limite de une par unité foncière.</p>
Nt	<p>La sous-destination logement est uniquement autorisée pour l'aménagement de constructions existantes et dans le cadre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'existant et d'une surface de plancher maximum de 250 m² total (existant + extension). - Les annexes sont autorisées dans la limite de 40m² d'emprise au sol au total, quel que soit le nombre d'annexes, hors piscine.
A	<p>Extensions (règlement p. 56) :</p> <p>Densité : Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'existant et d'une surface de plancher maximum de 250 m² au total (existant + extension). Les changements de destination identifiés sur le plan de zonage sont autorisés dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à destination de logements, hébergement touristique et restauration.</p> <p>Hauteur : hauteur de l'habitation existante maximum Emprise au sol : maximum de 250 m² au total (existant + extension)</p> <p>Annexes : Autorisées Zone d'implantation : avec le même retrait que celui de la construction existante Hauteur : 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère</p> <p>Emprise au sol : 40 m², hors piscine. Le nombre d'annexes par unité foncière n'est pas limité. Les piscines dans la limite de une par unité foncière.</p>
Ae2	<p>Annexes : Autorisées Zone d'implantation : à moins de 25 m du point le plus proche de l'habitation. Hauteur : 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère</p> <p>Emprise au sol : 40 m², hors piscine. Le nombre d'annexes par unité foncière n'est pas limité. Les piscines dans la limite de une par unité foncière</p> <p>Dans le cadre d'une nouvelle construction, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être liée à une activité existante sur le même tènement - dans la limite de 260 m² de surface de plancher.

S'agissant des extensions, la formulation retenue peut porter à confusion : le règlement évoque à la fois 250 m² pour l'emprise au sol et la surface de plancher. Le code de l'urbanisme retient la notion d'emprise au sol.

Le nombre d'annexes n'est pas limité. Il convient de limiter à une annexe par unité foncière en sus des piscines, et dans la limite de 30 m² en cohérence avec les communes voisines (Coudes : 40 m², Plauzat : 30 m²).

Il convient bien d'indiquer conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, que ce sont les bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et 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.

7. Avis de la commission

La commission observe :

- qu'il est opportun de compléter certaines règles relatives aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones A et N afin de garantir pleinement la préservation de ces espaces et le respect de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme. Ainsi, 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 ;
- que le STECAL Nt destiné à la création d'un projet touristique, d'une surface de 1,9 ha, se situe dans un secteur à enjeux environnementaux. Dès lors, il apparaît nécessaire de réaliser une OAP qui encadre les futures constructions (implantation, densité, etc) et garantit la préservation de l'environnement du site, constitué notamment d'un espace boisé et d'une sous-trame humide. L'OAP doit également prévoir des modes de liaisons douces, sans nécessairement les développer le long de la RD, entre ce projet et les autres secteurs urbains de la commune.

La commission précise par ailleurs que le représentant de la FNE 63 s'abstient sur le projet de PLU arrêté. En effet, bien qu'approuvant la création des STECAL Ae2 et Nt pour des projets touristiques, la FNE 63 n'est pas favorable à la création d'un STECAL Ae1 sur un site pollué avec la possibilité d'implanter des panneaux photovoltaïques à terme. Les éléments apportés sur la situation actuelle du site par l'Agglo Pays d'Issoire et la commune de Neschers le 27 mars dernier dans un mémoire en réponse n'ont pas permis de répondre aux interrogations de cet organisme, qui a donc estimé qu'il ne pouvait se positionner en l'absence d'une information plus complète. Néanmoins, la FNE souhaite préciser qu'elle valide les autres observations formulées dans le présent avis sur les règlements des zones A et N ainsi que la mise en place d'une OAP pour le secteur Nt.

En conséquence, la commission émet un avis favorable à la majorité sur le règlement des zones A et N de ce projet arrêté et sur la création des 3 STECAL, au titre des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme, sous réserve de la prise en compte de ces différentes demandes.

Par ailleurs, la commission note :

- la compatibilité du projet de PLU arrêté avec les objectifs affichés par le SCoT en termes de besoin foncier pour l'habitat, de densité et de diversification de l'offre de logements, même si les perspectives démographiques sont supérieures aux préconisations du SCoT ;
- la localisation des zones à urbaniser en dent creuses ce qui contribue à limiter la consommation de l'espace agricole, naturel et forestier en luttant contre l'étalement urbain ;
- la réduction des espaces constructibles de l'ordre de 5,3 ha par rapport au RNU au profit essentiellement des espaces agricoles ;
- la volonté de maîtriser le développement urbain par la mise en place d'un phasage entre les différentes zones AU ;
- la volonté de la commune de reconquérir le centre-bourg et de le rendre plus attractif, avec la remise sur le marché de logements vacants, une réflexion sur les stationnements et les connexions des différentes extensions urbaines avec le bourg notamment par la mise en place de cheminements piétons ;
- la préservation du site Natura 2000 ZSC (directive habitat) Vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes par un classement en zone Nn de protection stricte des enjeux environnementaux ;
- la prise en compte des risques ruissellement et coulées de boue par le maintien d'espaces de respiration (zone N) au sein de l'enveloppe urbaine ou à proximité immédiate afin de protéger les constructions les plus exposées ;
- la protection des milieux naturels et de la biodiversité (cours d'eau, zones humides, haie, corridors thermophiles en pas japonais, haie, ripisylves, habitat de l'hirondelle de rivage) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ainsi que le classement de certains secteurs en jardins à préserver et en espace boisé classé (EBC) ;
- la présence d'un sous secteur Ap, sur près de 58 % du territoire, correspondant à une zone agricole de protection stricte des paysages et des terres agricoles.

Fait à Clermont-Ferrand, le 6 avril 2020

Le Président, Directeur départemental des territoires,


Armand SANSEAU