

OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE PLU DE NESCHERS ARRÊTÉ LE 12 décembre 2019

I - AUTRES POINTS NÉCESSITANT UNE MODIFICATION

Des points plus particuliers ou juridiques nécessitent des modifications dans le cadre de l'approbation de votre PLU.

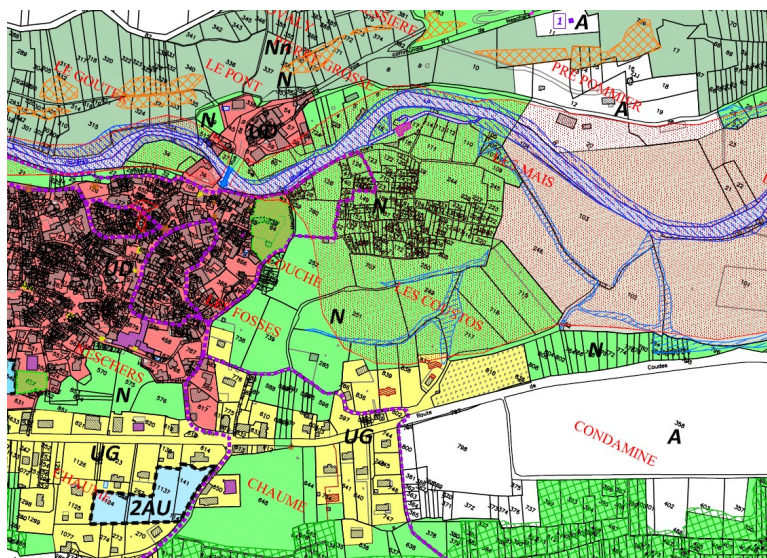
Risque coulées de boue et ruissellement

Le risque coulées de boue - ruissellement concerne certains secteurs de la commune (zone UGe, page 134 du rapport de présentation). La zone UGe soumise à ce risque doit comprendre dans le règlement des prescriptions permettant de s'en affranchir. Un exemple de règlement spécifique est présenté ci-après :

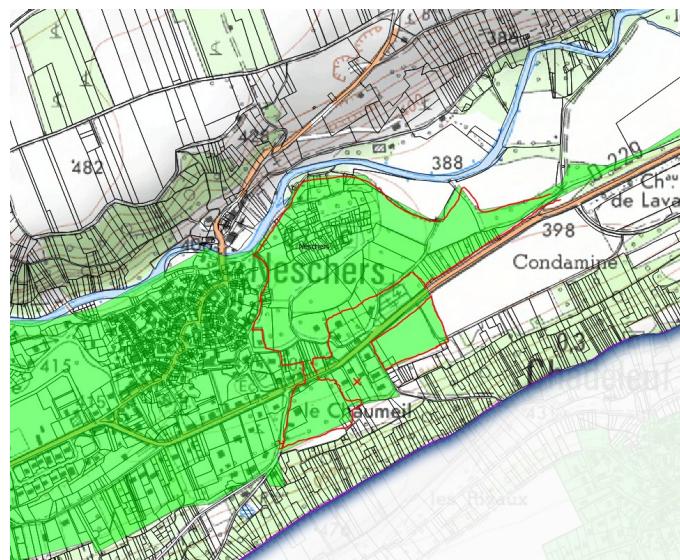
- la création de sous-sol est interdite,
- la création d'ouvertures (portes et baies vitrées) pour les constructions et leurs annexes face au versant est interdite,
- les nouvelles constructions devront être surélevées de 50 cm au minimum par rapport au terrain naturel,
- les matériaux utilisés devront être insensibles à l'eau (terrain et fondations),
- les réseaux (énergie, télécommunications...) devront être mis hors d'eau ou rendus insensibles à l'eau,
- les clôtures devront assurer la transparence hydraulique (pas de clôture pleine),
- la création de nouveaux remblais est interdite, sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments ou infrastructures autorisés,
- le stockage des produits polluants et/ou toxiques devra être surélevé de 50 cm.

Zonage d'assainissement

Le plan de zonage est ancien (2007) et n'est plus en cohérence avec le document d'urbanisme notamment sur sa partie « est » (cf. plans ci-dessous). Il est très souhaitable que les deux démarches, zonage d'assainissement et PLU, soient conduites simultanément. En tout état de cause, l'intérêt pour la collectivité est d'assurer la cohérence entre ces deux documents qui constituent des outils de son aménagement futur.



Règlement graphique



Zones entourées en rouge à exclusion de la zone d'assainissement collectif (vert)

Par ailleurs, je note que la zone Nt (zone naturelle à vocation touristique), située à l'ouest du territoire, est en dehors

de la zone d'assainissement collectif. Or, le dossier ne mentionne pas le choix de l'assainissement concernant ce secteur. Il doit être précisé si cette zone sera raccordée ou non au réseau collectif de la commune.

II - AUTRES POINTS POUVANT UTILEMENT ÊTRE COMPLÉTÉS

1. Rapport de présentation

Monuments historiques et patrimoine :

Il conviendra de corriger la nature du monument historique (château de Lavaure) et de compléter les deux monuments (château de Lavaure et Château de Beauvezeix ou Beauvezaix) avec les précisions sur les éléments protégés détaillées ci-dessous :

- Château de Lavaure situé sur le territoire de la commune, inscrit MH partiellement le 01/07/1974

Précision sur la protection de l'édifice : Façades et toitures ; cour d'honneur avec son bassin ; balustrade bordant les douves, y compris sa grille en fer forgé ; bassin et fontaine d'Adam et Eve ; fontaine du Diable ; escalier intérieur avec sa cage et sa rampe en fer forgé ; pièces suivantes avec leur décor : vestibule, grand et petit salons et deux chambres au rez-de-chaussée (cad. AC 331) : inscription par arrêté du 1er juillet 1974

- Château de Beauvezeix ou Beauvezaix situé sur la commune de Coudes, inscrit MH le 13/10/2003, cependant, le périmètre de protection de ce monument historique concerne une partie du territoire de la commune de Neschers.

Précision sur la protection de l'édifice : Le château en totalité, avec son orangerie et ses caves, les clôtures, les communs, le jardin avec son système hydraulique, ses terrasses, escaliers, bassins, fontaines, nymphée, pavillon d'été, grottes d'Apollon et de Sucellus, temple de Diane et garennes (cad. AK 6, 7, 91 à 94) : inscription par arrêté du 13 octobre 2004

L'UDAP rappelle que depuis la loi LCAP du 7 juillet 2016, cette servitude peut être identifiée par un périmètre délimité des abords (PDA), ou à défaut, par un périmètre de protection de 500 mètres. Les cartes des périmètres de protection ou PDA sont par ailleurs consultables sur le site internet suivant : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>

La commune de Neschers possède des éléments de patrimoine intéressants et des ensembles bâtis de qualités sur son territoire comme évoqué dans la partie 4 « mise en place d'outils réglementaires spécifiques » de la justification du projet et sa déclinaison réglementaire à partir de la page 183.

Dans le bourg ancien, il convient de repérer sur les cartographies (page 184) et sur des fiches détaillées de repérage des éléments de patrimoine, l'ancien fort villageois. L'ancien fort présente un intérêt historique et architectural en tant que structure urbaine et est reconnaissable par sa forme concentrique. À ce titre les bâtiments composant ce fort présentent un intérêt historique en plus de contenir pour certains d'entre eux des éléments architecturaux notables. Par ailleurs, il conviendrait de veiller à bien reporter pour l'ensemble du bourg ancien l'ensemble des informations présentes sur le livret communal qui constitue une source de documentation précieuse. Enfin, il convient que le PLU identifie sur les cartographies (page 184) et sur des fiches patrimoine individuelles par bâtiment, en plus des 3 catégories présentées page 183, tous les éléments architecturaux présents sur des façades du centre ancien (escaliers anciens, portes anciennes, maison vigneronnes, sculptures...) y compris celles non visibles depuis le domaine public. Il convient en effet de ne pas circonscrire le repérage des éléments intéressants sur le plan de zonage aux seuls éléments remarquables visibles depuis le domaine public. De même, il convient de rajouter l'église Saint-Victor sur la cartographie.

Pour le reste du territoire, il convient de protéger les ensembles ruraux traditionnels dispersés sur le territoire afin de permettre la protection du patrimoine identitaire de la commune, permettre la transmission de cet héritage aux générations futures et assurer une qualité du cadre bâti aux citoyens. Il est demandé de compléter le repérage des éléments bâtis au titre du PLU par le repérage et l'identification des bâtiments caractéristiques de l'architecture locale (fermes isolées, tonnes de vigne, pigeonniers...).

Il s'agit de corriger la phrase de l'article 4.8 sur les servitudes d'utilité publiques puisque la servitude AC1 correspond aux périmètres de protection des monuments historiques inscrits et classés.

Page 300, pour les monuments historiques, il convient de se reporter au détail mentionné, ci-dessus, pour les servitudes.

Au-delà des quelques exemples présentés en pages 300 – 301 du rapport de présentation et des pages 7 à 11 du

règlement repérant le « patrimoine remarquable et le petit patrimoine », il conviendrait de compléter le repérage de ces éléments par la réalisation d'une mini fiche d'identité par types de patrimoines (maisons de bourg, ferme, maisons bourgeoises, tours, croix, (photographies, cadastre, description-état, intérêt historique, patrimonial, archéologique, mémoriel) afin de disposer d'une base documentaire et d'un cadrage suffisamment précis au moment de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Trame verte et bleue :

- concernant les zones humides, il convient d'inclure les prescriptions afférentes à la préservation de la sous-trame humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dans le règlement écrit, d'ajouter la trame « cours d'eau » dans la légende du règlement graphique et de reprendre les prescriptions afférentes aux ripisylves dans le règlement écrit au sein des prescriptions de la sous-trame humide.

-S'agissant des continuités écologiques, il est nécessaire d'intégrer dans le règlement écrit les prescriptions afférentes à la préservation de la sous-trame ouverte (secteurs de pelouses et prairies sèches protégées) identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

2. Règlement

Zones		Commentaires
Ud, Ug, 2AU, A, N		Les toitures des abris de jardin devront être réalisées en aspect tuiles terre cuite ou romaine dans les tons de rouge. Quid des abris de jardin « du commerce » ?
Ug, UI, Ua, AU, Uae, 2Au, A	Page 61	<i>Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel</i> Aucun déblai aucun remblai même minimes ne pourront être acceptés. Il serait bon d'encadrer la règle en précisant une hauteur/profondeur. Attention pour les bâtiments agricoles : les constructions doivent s'adapter très étroitement au profil du terrain naturel (ce point est rarement respecté)
UI	Page 27	Caractère de la zone : il est fait référence à la zone A
A	Page 56	Un agriculteur dont l'exploitation est située en zone agricole ne pourra pas construire sa maison d'habitation à proximité de son exploitation. Cette rédaction est-elle voulue ?

Concernant l'article portant sur les caractéristiques architecturales des façades et toitures, il convient de dissocier au sein des articles pour chacune des zones du règlement, les règles applicables aux constructions existantes traditionnelles (le bâti ancien « non protégé » et le « petit patrimoine » identifiés au titre du PLU par exemple) des règles applicables aux constructions neuves.

III - REMARQUES SUR LA FORME OU ERREURS MATÉRIELLES

1. Rapport de présentation

- Le SAGE ALLIER AVAL est évoqué page 27 dans le Rapport de présentation. Il convient de corriger la date d'approbation qui est le 13/11/2015 en lieu et place de juillet 2015.

-Il serait utile de présenter la méthodologie utilisée pour inventorier les zones humides sur le territoire de la commune dans le rapport de présentation ;

- Concernant l'eau destinée à la consommation humaine, le dossier « annexes sanitaires » notifie les ressources d'adduction publique, dénommé « SME d'Issoire centre » desservant le territoire de la commune de Neschers. 100 % des ressources desservant le réseau public précité font l'objet d'un arrêté de DUP au bénéfice du SME de la région

d'Issoire qui définit notamment l'emprise des périmètres de protection et les prescriptions s'y rapportant alors que le dossier « annexes sanitaires », au paragraphe 3, indique une protection de la ressource en eau à 70 % sans préciser les indicateurs pris en compte. Ce point devra être complété.

Des indications sont précisées sur la qualité physicochimique et bactériologique pour 2018 au paragraphe 3 des annexes sanitaires. Ces conclusions ne correspondent pas aux données de la fiche bilan « 2018 » élaborée par l'ARS Auvergne-Rhône-Alpes concernant le réseau public précité. Ce point méritera d'être corrigé.

S'agissant des autres enjeux sanitaires, l'étude devrait :

- identifier le risque radon (gaz radioactif d'origine naturelle) dont le potentiel est de catégorie 3 sur la commune ;
- mentionner le contrat local de santé (CLS) Agglo Pays d'Issoire, signé avec l'ARS Auvergne Rhône Alpes dont le renouvellement est en cours, ainsi que les actions mises en œuvre sur le territoire et qui a pour objectif de répondre aux enjeux de santé publique ;
- aborder la problématique des champs électromagnétiques et de radiofréquence concernant les lignes électriques et les antennes relatives à la téléphonie mobile. En effet, des distances d'éloignement doivent être respectées pour les habitations au regard des différents types de lignes de transports d'électricité (SUP (I4) ;

L'étude devrait être complétée sur le contrôle et / ou la surveillance du centre de stockage de matériaux et centre d'enfouissement de pneus et sur les ICPE situées sur ou à proximité du territoire de Neschers (CMCA commune de Pardines, CYMARO commune de Chadeleuf et la création d'un parc éolien sur les communes de Pardines et Perrier.

En ce qui concerne l'urbanisation de certaines zones notamment les zone Uae et 1AUb correspondant au « quartier du Chirelle », des précautions doivent être prises concernant l'implantation des constructions à usage de logements (habitation), d'hébergement ou d'aire d'accueil des gens du voyage et d'espaces fréquentés par des populations sensibles en lien avec la pollution des sols et des risques sanitaires engendrés par le site de l'ancienne décharge (AUV00935 site Basias). Il convient de recenser les activités polluantes proches du groupe scolaire et des futurs logements. Cette observation vaut également pour la zone AU située au nord du pôle d'équipements sportifs qui constitue une réserve foncière.

- Il convient de signaler que le PLH de l'Agglo Pays d'Issoire est en cours d'élaboration comme indiqué dans le lien suivant : <http://www.puy-de-dome.gouv.fr/agglo-pays-d-issoire-a6737.html>

- Il aurait été utile d'annexer une cartographie exploitable de l'aléas retrait-gonflement des argiles à laquelle la commune est particulièrement exposée. La couche SIG est librement téléchargeable au lien suivant: http://georisques.gouv.fr/data-argiles/AleaRG63_L93.zip

2. PADD

Les zonages environnementaux sont listés page 5 du PADD, mais, les ZNIEFF de type 2 « Coteau de Limagne occidentale » (<http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/830007460>) et « Pays Coupés » (<http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/830020589>) doivent être rajoutés à cette liste.

Le Rapport de Présentation en page 201 indique la création de 7 logements sociaux par réhabilitation du site de Pommeraie, soit 13 % de la production totale de logements. Il conviendrait de reprendre cet objectif dans le PADD.

3. OAP

La Zone UC évoquée dans les OAP est erronée. Il s'agit en fait de la zone UG (zone urbaine d'extension pavillonnaire). Ce point est à corriger.

Il aurait été également intéressant que les OAP indiquent le nombre de logements locatifs sociaux.

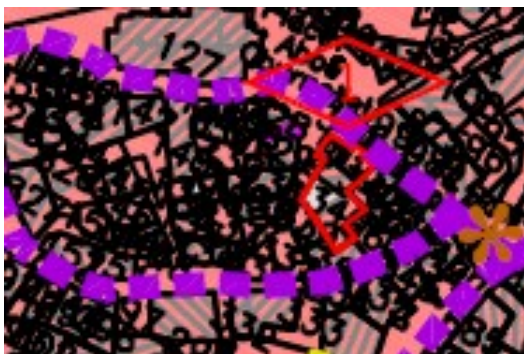
4. Règlement écrit

La zone UGe n'est pas traduite dans le règlement alors qu'elle apparaît dans le plan de zonage. Cette zone correspond à une zone urbaine d'extension pavillonnaire périphérique liés aux secteurs potentiellement plus exposés au risque de coulées de boue / ruissellement.

5. Règlement graphique

Les plans fournis doivent être orientés Nord en haut de la page.

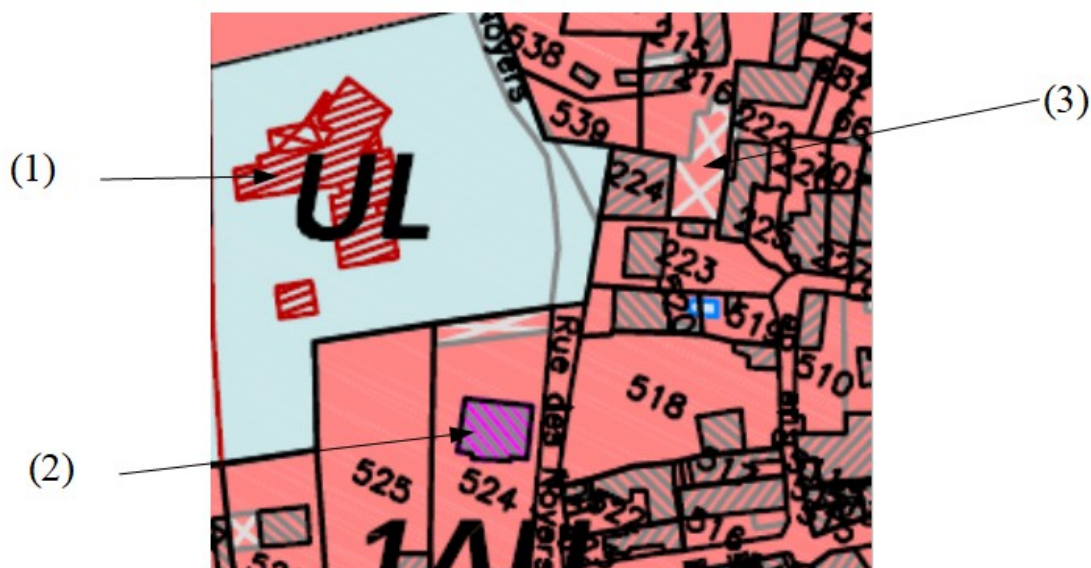
Il est important d'enlever les étiquettes des n° parcelles sur les parcelles les plus petites pour plus de lisibilité. Par exemple, l'extrait du plan de zonage, ci-dessous, est illisible à cause des étiquettes de n° de parcelle



- Les Zones humides sont évoquées page 44 du rapport de présentation, mais, elles ne sont pas portées sur le plan de zonage.

- Cohérence légende / plan :

d'une part, il serait utile de compléter la légende afin d'identifier à quoi correspondent les bâtiments hachurés en rouge (1), les bâtiments hachurés rose/gris (2) et les croisillons gris(3)



d'autre part, la légende du plan de zonage n'est pas lisible concernant les secteurs de pelouses et de prairies sèches protégées et les secteurs de nidification potentiel d'hirondelles de rivage protégées. Ce point est à modifier au niveau de la légende.

- La marge de recul au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (amendement Dupont) n'est pas reportée sur le plan de zonage notamment les marges de recul de 75 m au niveau des RD978 et RD996.

6. Servitude d'utilité publique

- AC1 : il convient de modifier le gestionnaire des servitudes : La DRAC Auvergne est devenue DRAC Auvergne-Rhône-Alpes et le STAP est devenu UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Puy-de-Dôme)

Pour les canalisations de gaz, il convient de considérer 2 catégories de servitudes :

- I3- Servitudes de passage de canalisations de transport de gaz – code de l'environnement : article R555-30 a) – acte : Décret du 26/03/2003.
- I1 : Servitudes instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux liés aux canalisations de transport de gaz – code de l'environnement : article R555-30 b) – acte : Arrêté préfectoral n°17-00766 du 05/05/2017.

La SUP I1 n'est pas annexée :
http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ACTE/I3_NESCHERS_20170505_act.pdf

7. Annexes sanitaires

-Le plan régional de prévention et de gestion des déchets, page 7, a été approuvé le 19/12/2019 (<https://www.civocracy.org/plan-dechets-economie-circulaire/documentation>) et se substitue au plan départemental de 2014 ;

- Je note l'absence du plan du réseau d'assainissement en fichier pdf. Seule la page de garde est présente, Il convient donc de le rajouter.

- Le numérique est évoqué, page 10, la question peut se poser de la pertinence de cette thématique dans les annexes sanitaires. Une couverture de la commune est bien prévue par la fibre : <https://www.auvergne-numerique.fr/cartographie-2/>

■ FttH - Fiber to the Home ■ Montée en débit DSL ■ WifiMax ■ Zones d'investissement privé

