

Avis n° 2020-01

Portant sur le projet de PLU de la commune de Neschers arrêté le 12 décembre 2019

I L'AMBITION DU SCOT

L'ambition du SCoT est d'étayer un projet de développement sur les bases suivantes :

- Limiter l'étalement urbain et l'effet villages dortoirs, tout en continuant d'accueillir les nouveaux arrivants, en proposant des typologies urbaines adaptées et acceptables.
- Développer des activités ancrées dans les atouts du territoire : atouts paysagers, industriels, artisanaux, agricoles.
- Mailler le territoire par les réseaux et services pour davantage d'équité sociale et spatiale.

Il s'agit donc pour le territoire de l'Agglo Pays d'Issoire d'avoir une politique d'accueil démographique qui soit avant tout qualitative, avant d'être quantitative.

Pour autant, le projet doit s'appuyer sur un scénario démographique retenu comme le plus pertinent afin de parvenir à cet objectif. Celui-ci, de 1% de croissance annuelle moyenne, tendrait vers l'accueil d'environ 12 500 nouveaux habitants en 20 ans, soit une population d'environ 68 500 habitants en 2035 sur le territoire.

L'enjeu porte à la fois sur les conditions du maintien de l'attractivité de l'Agglo et sur les conditions d'accueil offertes sur le territoire. C'est en ce sens que la répartition de cet accueil démographique au sein de l'armature territoriale sera l'une des clefs d'un développement équilibré.

II PRESENTATION DU PROJET DE PLU

Cette présentation, succincte, a pour but de faciliter la prise de décision de l'Agglo Pays d'Issoire. Elle ne remplace en aucun cas les documents transmis par le maître d'ouvrage.

1 Eléments de diagnostic

Le territoire est actuellement régi par le Règlement National d'Urbanisme. La commune n'a jamais possédé de document d'urbanisme.

Du point de vue du SCoT, la commune est une commune périurbaine située à plus de 5 km d'une gare.

- **Démographie :**

903 habitants en 2013 avec une forte augmentation démographique depuis 1999 (+2 % par an en moyenne) ; on observe toutefois un déclin récent (-1,2 % par an) avec 832 habitants en 2016. 62,7 % de la population a moins de 45 ans et 33 % des ménages sont des couples avec enfants

- Habitat :

La commune comptait 387 logements en 2013.

Entre 2006 et septembre 2019, 76 logements ont été créés dont 16 dans le cadre d'un changement de destination.

La commune compte 44 logements vacants (11,5 % du parc de logements).

Les locataires de logements sociaux représentaient 1,5 % des occupants des résidences principales en 2013. Toutefois, 16 logements sociaux ont été créés entre 2006 et 2011 dans le cadre de réhabilitations.

Historiquement, des familles de gens du voyage sont installées sur la commune de Neschers. Certaines sont sédentarisées, d'autres sont installées dans des logements locatifs ; enfin, plusieurs familles sont présentes sur les 11 terrains familiaux ou à proximité.

- Economie, équipements et services :

Le territoire comptait 77 emplois en 2013 pour 367 actifs ayant un emploi. La commune comptait également 82 établissements actifs au 31/12/2014.

L'offre de services est réduite et se limite aux équipements publics (école, équipement sportif,...) ; depuis la fermeture du multiple rural en 2017, il n'y a plus de commerce sur la commune.

4 exploitations, dont un viticulteur, ont leur siège sur la commune. Il s'agit principalement de cultures de céréales et d'oléoprotéagineux. La commune compte aussi des parcelles en AOC Côtes d'Auvergne

- Déplacements et transports :

88 % des actifs ayant un emploi travaillent en dehors du territoire communal ce qui induit de nombreux trajets domicile-travail principalement réalisés en voiture.

Une bonne desserte routière, avec l'A75 à 6 km, permet de rejoindre rapidement les communes voisines et les agglomérations d'Issoire et de Clermont-Ferrand. Il en est de même avec le train à partir de la gare de Parent-Coudes-Champeix.

Dans le centre-bourg, les rues sont étroites et sans trottoir, ce qui ne facilite pas les déplacements modes doux. De même, la RD 229 (axe Coudes-Champeix reliant le bourg aux extensions pavillonnaires récentes) n'est pas aménagée pour les déplacements des piétons et des cyclistes.

- Paysage, patrimoine et tourisme :

La commune compte plusieurs chambres d'hôtes et gîtes et 17 résidences secondaires (4,4 % du parc de logements).

La commune est traversée par la Couze Chambon sur laquelle plusieurs sites de pêche ont été aménagés.

La commune, ancien fort villageois, compte un édifice classé Monument Historique et est également concernée par le périmètre de protection du Château de Beauvezeix situé sur la commune de Coudes.

- Environnement :

2 sites Natura 2000 ; 2 ZNIEFF type I

Il y a un réservoir de biodiversité (le long de la Couze Chambon) et plusieurs sous-trames de la trame verte et bleue repérés au SCoT, dont des milieux thermophiles.

Plusieurs risques naturels et technologiques : inondation (PPRI de la Couze Chambon), mouvement de terrain (argile, éboulements/glislements de terrain), ruissellements et coulées de boue (aux abords de la RD3), risque sismique, tempête, transport de matières dangereuses, conduite de gaz (en limite avec Coudes),

Il y a 3 sites potentiellement pollués (ancienne décharge communale, ancien centre technique intercommunal de La Grave et anciens ateliers ASTREM)

La majorité de la commune de Neschers est en assainissement collectif (réseau principalement unitaire) et est raccordée à la STEP de Montpeyroux (syndicat intercommunal regroupant les communes de Chadeleuf, Coudes, Montpeyroux, Neschers et Parent).

2 Choix retenus pour le PADD du PLU

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Objectif démographique : une croissance démographique de l'ordre de 1 % par an permettant d'atteindre une population de l'ordre de 975 habitants d'ici 10 ans

- **Axe 1 : Valoriser les atouts d'un territoire rural, support d'attractivité**
 - Reconnaître et protéger le vivant non humain ;
 - Préserver les points de vue paysagers ;
 - Mettre en valeur les caractéristiques d'un village rural ;
 - Affirmer la vocation touristique et de loisirs du territoire ;
 - Développer une offre de services améliorant l'attractivité ;
 - Prendre en compte les risques ;
- **Axe 2 : Construire un projet de développement équilibré**
 - Définir une trame verte et bleue de projet comme outil d'aménagement du territoire ;
 - Favoriser des parcours résidentiels complets ;
 - Prévoir un développement au sein de l'enveloppe urbaine ;
 - Recomposer le quartier du Chirelle et travailler à sa lisibilité et sa connexion avec le bourg ;
 - Soutenir la dynamique économique sur le territoire.

III ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

1 Axe 1 : Renforcer l'armature territoriale et privilégier la qualité d'accueil

1.1 Renforcer l'armature territoriale

Le SCoT a pour objectifs de :

- Conforter les polarités équipées actuelles du territoire, en privilégiant l'accueil de populations nouvelles dans ou à proximité de ces dernières, afin de réduire la distance entre les habitants et les équipements/emplois,
- Permettre un développement démographique maîtrisé des espaces ruraux,
- Maîtriser la pression démographique et foncière sur les espaces périurbains, notamment ceux du nord du territoire, sous influence clermontoise,
- Renforcer la densité dans les secteurs desservis par les transports collectifs, ce qui permet à la fois de limiter la précarité énergétique des ménages et de conforter et pérenniser ces services,
- Trouver la bonne adéquation entre l'accueil des populations nouvelles d'une part et la qualité/l'accessibilité de l'offre de services et d'équipements d'autre part.

Le SCoT prévoit que, pour l'ensemble des communes périurbaines, la croissance annuelle moyenne soit de 0,7 % et qu'elles accueillent maximum 20,1 % des nouveaux logements. La répartition de ces logements se fait, entre autres, en fonction de la proximité de la commune avec une gare.

1.2 Une production de logements adaptée aux objectifs démographiques et aux besoins de la population

Afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population, le SCoT prévoit de :

- Lutter contre la vacance du parc,
- Diversifier localement les parcs de logements, en cohérence avec les besoins connus de la population,
- Répondre aux besoins des ménages les plus fragiles comme les personnes âgées ou les ménages à bas revenus, et à ceux des gens du voyage
- Favoriser les déplacements à pied et à vélo

Pour les communes périurbaines, le SCoT prévoit :

- la remise sur le marché de 9 logements vacants par an,
- une répartition des logements neufs par typologie : 5 % de collectifs, 30 % de logements groupés et 65 % de logements individuels,
- la création d'une part minimale de 10 % de logements sociaux et/ou conventionnés dans le flux de production de nouveaux logements (neufs et réhabilitations), sauf exception justifiée.

Avis du SCoT

Dans le cadre de la création du PLU, le territoire se place à une échéance de 11 ans, avec pour objectif une augmentation annuelle du nombre d'habitants légèrement supérieure aux objectifs du SCoT mais un objectif de logements à créer correspondant à ceux du SCoT.

Ainsi il est prévu la création de 63 logements dont :

- 10 dans le cadre de réhabilitations du bâti existant,
- 53 logements neufs, exclusivement au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses)

Concernant le logement social, le PLU prévoit la création de logements aidés sur le bâtiment de la Pommeraie (9 logements au total).

➡ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

2 Se développer sur un socle naturel, agricole et paysager et dans une perspective de changement climatique

2.1 Développer un urbanisme plus frugal

En complément des objectifs en matière de création de nouveaux logements, le SCoT fixe des objectifs relatifs :

- au réinvestissement urbain,
- et à la limitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière.

Ainsi, pour les communes périurbaines, des densités minimales ont été fixées par type de logement :

- collectif : 40 log/ha
- individuel groupé : 25 log/ha
- individuel en lot libre : 15 log/ha

Avis du SCoT

Le PLU prévoit la création de 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), principalement sur des zones AU. Ces OAP permettent de garantir la diversification du type de logements (45 % de logements autres qu'individuels) et la création d'un espace perméable permettant la création d'une liaison piétonne entre le parc public et la Route de Coudes sur l'OAP du bourg.

Un échéancier a été mis en place pour gérer l'ouverture à l'urbanisation des zones AU : ainsi la zone 2 AU de Chaume ne sera ouverte à l'urbanisation qu'en 2022. Une zone AU stricte a également été créée dans la continuité de la zone 1AUa du quartier de Chirelle (projet à terme : réorientations du terrain de foot, habitat ou activités).

Le zonage du PLU prévoit 2,82 ha constructibles pour de l'habitation (contre 3,6 ha consommés entre 2009 et 2019) hors VRD et rétention foncière (30 % en moyenne : aucune pour les terrains communaux, rétention plus importante sur les tènements privés du fait de l'obligation de la réalisation d'opérations globales, ce qui constitue une rupture par rapport au mode de développement traditionnel sur Neschers qui est plutôt au coup par coup du fait du RNU).

Globalement, le PLU prévoit une consommation foncière (habitat + autres fonctions urbaines) de 7,05 ha exclusivement en dent creuse (depuis 2006, 2ha consommés en extension).

➡ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

2.2 Préserver les espaces agricoles, favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole ; Valoriser la forêt et anticiper les dynamiques de son évolution

Le SCOT vise à conforter l'activité agricole à travers le maintien des surfaces agricoles en agissant sur les modes d'urbanisation et en valorisant les productions du territoire. Il s'agit notamment de :

- prendre en compte et d'accompagner les projets d'installation ou de développement de chaque exploitation,
- assurer les conditions d'exploitation satisfaisantes,
- favoriser l'implantation et le développement de la filière agroalimentaire,
- bien définir et préserver les zones agricoles,
- préserver la qualité paysagère des espaces agricoles.

Il s'agit également de préserver les surfaces forestières pouvant avoir une vocation économique.

Avis du SCoT

Le projet de PLU prévoit des espaces agricoles constructibles pour les agriculteurs autour des bâtiments d'exploitation, entre le plateau Nord et le fond de la vallée et entre les espaces urbanisés et le plateau Sud. Les deux plateaux agricoles, à forte valeur agronomique et où se situent les parcelles en AOC viticole, sont inconstructibles ; il en est de même pour les espaces agricoles inondables.

Deux STECAL ont été créés :

- zone Ae1 : ancienne décharge intercommunale et centre d'enfouissement de pneus ;
- zone Ae2 : diversification agrotouristique du domaine de Miolanne.

Enfin, le règlement permet l'évolution limitée des logements situés en zone agricole.

➡ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

2.3 Valoriser et préserver la biodiversité ; Préserver les fonctionnalités du grand cycle de l'eau et poursuivre l'amélioration dans la gestion du petit cycle de l'eau

Afin de valoriser et préserver la biodiversité, le SCoT prône :

- La protection des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue,
- La préservation et l'amélioration des continuités écologiques à travers le maintien des fonctionnalités des sous-trames et des zones inondables,
- La préservation des fonctionnalités des corridors écologiques linéaires, leur amélioration et leur remise en bon état le cas échéant,
- La traduction des enjeux localisés par le SCoT dans les documents d'urbanisme locaux.

Il s'agit également :

- d'adapter l'urbanisation aux capacités des équipements dans le domaine de l'eau potable et de l'assainissement,
- de préserver la qualité de l'eau,
- d'améliorer les rejets des stations de traitement des eaux usées,
- de mieux maîtriser les eaux pluviales.

Avis du SCoT

Une trame verte et bleue a été créée afin de préserver les espaces naturels :

- définition d'une zone naturelle N sur les secteurs de boisement, les jardins et les espaces d'écoulement des eaux pluviales en zone urbaine,
- création d'espaces boisés classés au sud du bourg au titre de la préservation de la biodiversité (sous-trame boisée) et de la gestion des risques de ruissellement et coulées de boue (zone tampon entre le plateau Sud et l'urbanisation)
- protection des cours d'eau, des secteurs de pelouses et prairies sèches, de nidification potentielle des hirondelles de rivage, de haies et arbres isolés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Deux zones naturelles spécifiques ont été définies :

- Nn : zone naturelle de protection stricte (interdiction de toute évolution des bâtiments) correspondant à la zone Natura 2000 ZSC,
- Nt : STECAL à vocation touristique le long de la RD en direction de Champeix

Un débit de fuite maximal de 3L/s/ha pour une pluie décennale est demandé.

➡ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

2.4 Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances et limiter leurs effets

Le SCoT a pour objectifs de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques identifiés et de limiter l'urbanisation dans les zones soumises à des risques.

Avis du SCoT

Le territoire est concerné par plusieurs risques dont le risque d'inondation régi par le PPRI de la Couze Chambon : ce dernier a été pris en compte avec notamment le classement en zone N ou Ap de tous les secteurs inondables.

➡ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

2.5 Intégrer la notion de qualité urbaine et paysagère : grand paysage, articulation ville/espaces agri-naturels, prise en compte du patrimoine

Le SCoT fixe des objectifs afin de :

- Assurer la lisibilité des éléments structurants du paysage,
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions et enveloppes bâties dans le grand paysage,
- Organiser les transitions entre espaces urbanisés et espaces agri-naturels,
- Valoriser le patrimoine existant et les centres-bourgs,
- Intégrer la trame verte et bleue en ville,
- Faciliter l'émergence des projets touristiques d'échelle SCoT.

Avis du SCoT

Les plateaux Nord et Sud et les vues dégagées sur les RD ont été classées en zone Ap.

Les éléments de patrimoine remarquables (tours, ponts, porches, bâtiments remarquables, anciens moulins, petit patrimoine), principalement dans le centre-bourg, et les parcs et jardins remarquables situés au sein de l'enveloppe urbaine sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

➔ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

2.6 Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables

De manière générale, le SCoT encourage le développement des énergies renouvelables. Il prévoit que la création de centrales photovoltaïques soit réalisée sur des surfaces déjà artificialisées et encadre le développement des installations photovoltaïques au sol. Les projets éoliens, quant à eux, respecteront les prescriptions en vigueur, notamment celles du schéma régional éolien et des chartes des PNR.

Avis du SCoT

Dans son règlement, le PLU encadre les installations d'énergie renouvelable sur tout le territoire.

➔ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

3 *Articuler déplacements et urbanisme*

Le SCoT a notamment pour objectif de :

- Diminuer les distances parcourues
- Développer les transports en commun, le covoiturage et l'autopartage pour les déplacements de moyenne et longue distance,
- Développer la marche et le vélo pour les déplacements courts,
- Relancer le fret ferroviaire,
- Développer les alternatives à la mobilité des personnes et des biens.

Avis du SCoT

Le PLU a identifié des liaisons piétonnes à préserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme (notamment en lien avec le PDIPR). De plus, l'OAP du bourg prévoit la création d'une liaison piétonne pour relier la Route de Coudes à proximité de l'école au parc de la Pommeraie.

➔ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

4 Mettre en œuvre les conditions d'un dynamisme économique renouvelé

Dans le but d'un développement harmonieux du territoire qui privilégie la notion de proximité des habitants aux lieux de vie et aux fonctions urbaines, le SCoT vise le maintien et le développement des activités économiques (les commerces, les services et l'artisanat). Ainsi, des principes de localisation préférentielle du commerce et de hiérarchisation des fonctions commerciales et artisanales ont été fixés.

Le SCoT a également pour objectif d'offrir une lisibilité quantitative et qualitative des espaces économiques dédiés aux entreprises afin de proposer une offre cohérente et d'accompagner ainsi la croissance du territoire dans la continuité de son histoire industrielle. Ainsi, les zones d'activités sont classées en 2 grandes catégories :

- Les zones économiques stratégiques réservées aux entreprises à caractères industriel et technologique et aux entreprises connexes qui, du fait de leur taille et/ou de leur nature ne peuvent s'implanter en zone mixte,
- Les zones mixtes à vocation essentiellement artisanale et commerciale.

La reconquête des friches industrielles pour l'installation de nouvelles activités économiques est également à privilégier.

Le SCoT prévoit un traitement paysager accru des zones d'activité et zones où sont installées des entreprises afin de valoriser l'effet vitrine de l'A75 et l'image des entreprises installées.

Enfin, le SCoT encadre l'ouverture de nouvelles carrières en lien avec les dispositions du schéma départemental des carrières.

Avis du SCoT

En zone UD (centre-bourg), toutes les activités compatibles avec l'environnement immédiat sont autorisées, dont l'artisanat et le commerce de détail.

En zone UG, l'artisanat et le commerce de détail, les activités hôtelières et touristiques et les petites activités industrielles sont autorisées.

La zone d'activité a été classée en zone UE afin de permettre toutes les activités non compatibles avec la vocation résidentielle.

Enfin, une zone UA réservée à l'artisanat et aux petites industries a été mise en place à côté des terrains familiaux afin de permettre l'accueil des activités de ferrailage.

➡ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

IV OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES

Une erreur a été relevée dans le rapport de présentation du PLU (page 84) et pourrait être utilement corrigée : le centre d'enfouissement technique intercommunal correspond uniquement à l'ancienne décharge du SICTOM de la Grave et du SIVOM du Pays de Champeix et ne concerne pas l'activité d'enfouissement de pneus.

V AVIS

La commission SCoT émet un avis favorable avec observations (correction d'erreurs matérielles).

Fait à Issoire, le 10 mars 2020

Pour le Président Jean-Paul Bacquet
et par délégation,
Le Vice-Président Urbanisme
David COSTON



