Département du Puy de Dôme
AGGLO PAYS D'ISSOIRE
Commune de Jumeaux

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA REVISION ALLEGEE n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE JUMEAUX

Du 02 juin 2025 au 02 juillet 2025

RAPPORT D'ENQUETE

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Jean-Claude VIRIOT

Référence T.A. : E25000014 / 63

Sommaire :

1 - Objet et cadre juridique de l'Enquête Publique……3

2 – Présentation sommaire de la commune……4

3 – Les orientations du projet d'aménagement et d'orientation durable du Plan Local d'Urbanisme……..…...5

4 – Objectifs de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme…… ….....6

5 – Des modifications apportées au zonage, aux OAP et au règlement 7

6 – Organisation de l'Enquête Publique..... 9

7 – Déroulement de l'Enquête.....12

8 – Le dossier de l'Enquête.....12

9 – P.V. de Synthèse.....13

10 - Transmission du dossier.....14

11 – Analyse du dossier et des observations recueillies.....15

12 – Observations des Services de l'Etat et des Personnes Publiques associées.....15

13 – Mémoire de l'Agglo Pays d'Issoire en réponse au point soulevés par le Commissaire Enquêteur.....19

14 – Analyse du dossier par le Commissaire Enquêteur.....20

16 – Analyse du mémoire de l'Agglo Pays d'Issoire.....21

1. Objet et cadre juridique de l'enquête :

1.1. Objet de l'enquête:

La présente enquête porte sur la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jumeaux.

1.2. Cadre juridique de l'enquête :

La présente élaboration du PLU doit notamment prendre en compte :
Le code général des collectivités territoriales ;
Le code de l'urbanisme ;
Le code de l'environnement.

Les dispositions législatives et réglementaires qui s'appliquent à l'objet de l'enquête (révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme) et à l'enquête publique qui fait l'objet de ce rapport, se résument comme suit :

- Code de l'Urbanisme articles L.101-2.
- Code de l'Urbanisme articles L.153-31.
- Code de l'Urbanisme articles L.153-32.
- Code de l'Urbanisme articles L.153-33.
- Code de l'Urbanisme articles L.153-34.

Délibération du Conseil Municipal de la commune de Jumeaux en date du 11 octobre 2024.

Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en dates du 09 décembre 2021 et du 24 octobre 2024.

Désignation du Commissaire Enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand en date du 29 janvier 2025.

Réunion d'examen conjoint et avis des personnes publiques associées en date du 24 février 2025.

Arrêté de la Communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire portant ouverture de l'enquête publique en date du 15 avril 2025.

Avis délibéré n°2025-ARA-AUPP-1572 de la MRAe Auvergne -Rhône-Alpes en date du 27 mai 2025.

Mémoire de l'Agglo Pays d'Issoire en réponse à l'avis de la MRAe.

2. *Présentation sommaire de la commune :*

2.1. Présentation de la commune de JUMEAUX :

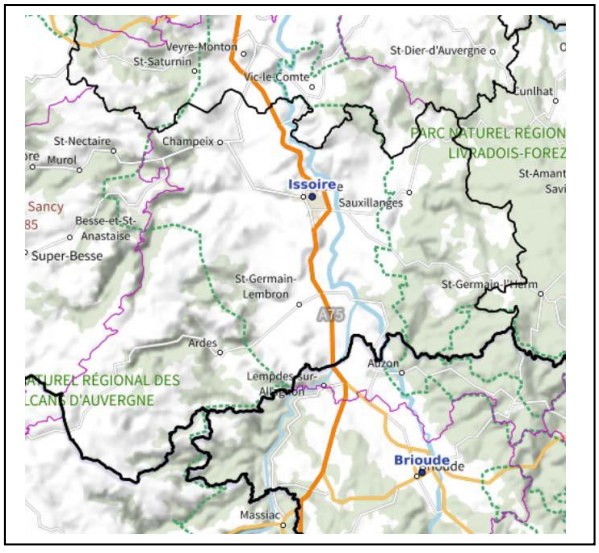
La commune de Jumeaux est située au sud du département du Puy-de-Dôme, à 20 km au Sud-Est d'Issoire. D'une superficie de 781,9 ha la commune est intégrée comme pôle local au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Issoire. Elle appartient au canton de Brassac-les-Mines.

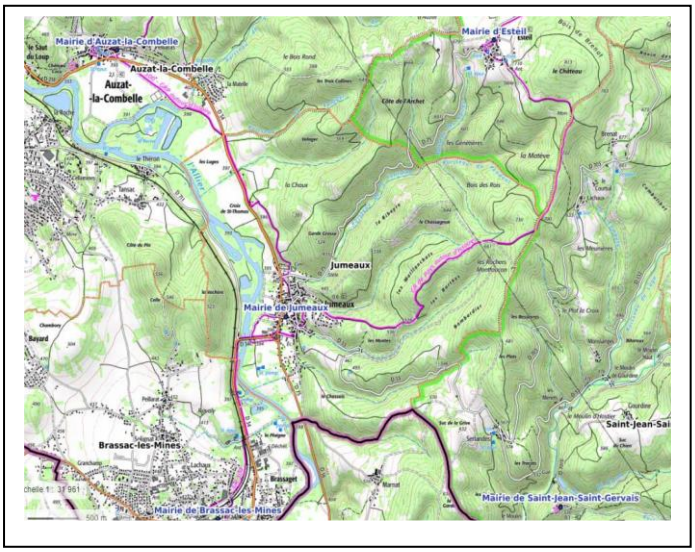
La commune comptait 589 habitants en 2019.
Les communes limitrophes de Jumeaux sont : Auzat-la-Combelle, Esteil, Brassac-les-Mines, Vézézoux (43) et Saint-Jean-Saint-Gervais.

Le territoire communal est traversé par la vallée de l'Allier à l'Ouest, et par de nombreux petits cours d'eau s'écoulant depuis l'Est vers l'Ouest dont, par exemple, le ruisseau de la Fontaine. Le territoire est donc structuré par la plaine de l'Allier à l'Ouest, délimitée par la butte de la Vachère et les contreforts du Livradois à l'Est.

La partie Est du territoire communal est plus accidentée, les plateaux sont entrecoupés de vallées encaissées. Les altitudes s'étendent de 390 m à 730 m.

2.2. Plans de situation :





2.3. Contexte de la commune :

2.3.1. Communauté d'agglomération :

Depuis le 1er janvier 2017, Jumeaux fait partie de la Communauté d'Agglomération Pays d'Issoire qui regroupe 88 communes pour 56 919 habitants en 2020 (*Insee 2020*).

2.3.2. Loi Montagne :

La commune de Jumeaux n'est pas classée en zone Montagne.

2.3.4. SCOT du Pays d'Issoire :

La commune de Jumeaux fait partie des sept pôles de rangs locaux du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Issoire approuvé le 1er mars 2018.

2.3.5. Le PLH :

Le Programme Local de l'Habitat a été approuvé en conseil communautaire le 29 juin 2023.

2.3.6. Le SRADDET :

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires a été adopté par le Conseil Régional Auvergne Rhône-Alpes les 19 et 20 décembre 2019 et approuvé par le préfet de région le 10 avril 2020.

2.3.7. Le SDAGE Loire Bretagne :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne, fixant les objectifs 2022-2027 a été adopté en mars 2022.

2.3.8. Le SAGE Allier Aval :

La commune s'inscrit dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Allier Aval, approuvé le 03 juillet 2015.

3 – Les orientations du projet d'aménagement et d'orientation durable du Plan Local d'Urbanisme :

Le PADD du PLU de Jumeaux, approuvé en février 2020 s'articule autour de 4 axes :

- Favoriser le cadre de vie sur Jumeaux tout en permettant les évolutions de la population et du logement.

- Dynamiser l'activité économique locale et repenser les déplacements sur la commune.

- Préserver les milieux naturels et la biodiversité de la commune.

- Préserver l'outil de production agricole et sylvicole, la qualité des paysages et valoriser l'aspect touristique de Jumeaux.

4. Objectifs de la Révision Allégée n°1 du PLU :

Le PLU de Jumeaux a été approuvé le 18/02/2020.
Il n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis cette date.

La révision allégée n°1 a été lancée par l'Agglo Pays d'Issoire le 09/12/2021.
Elle a pour objectif de déplacer la zone AUb actuellement située au nord du bourg, car sa situation rend l'aménagement de la zone difficile à mettre en œuvre.
En effet, le chemin d'accès est aujourd'hui trop peu large, sa pente a atteint à certains endroits 17%, les travaux pour l'élargir et l'aménager sont donc conséquents.

Chemin d'accès ancienne zone (les Devants)

A cela s'ajoute la nécessité d'étendre les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité de 300 m, et de mettre en place des aménagements permettant de gérer les eaux pluviales de la future voie d'accès, afin d'éviter les risques de ruissellement et de coulées de boue entre les deux cimetières.

Cela nécessite de créer une nouvelle zone AUb au sud du bourg, sur un secteur aujourd'hui non aménagé (site de la Maille).

5. Des modifications apportées au zonage, aux OAP et au règlement :

La révision allégée n°1 du PLU entraine une modification du zonage :

- Reclassement de la zone AUb du secteur des Devants en zone N.
- Classement de la zone A sur le secteur de la Maille en zone AUb et en zone N.

La nouvelle zone AUb constituant l'unique disponibilité foncière constructible, hors dents creuses au sein du bourg, la collectivité souhaite la déplacer sur un secteur plus facilement aménageable, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants et la pérennisation des services à la population de la commune (école, services publics, commerces).

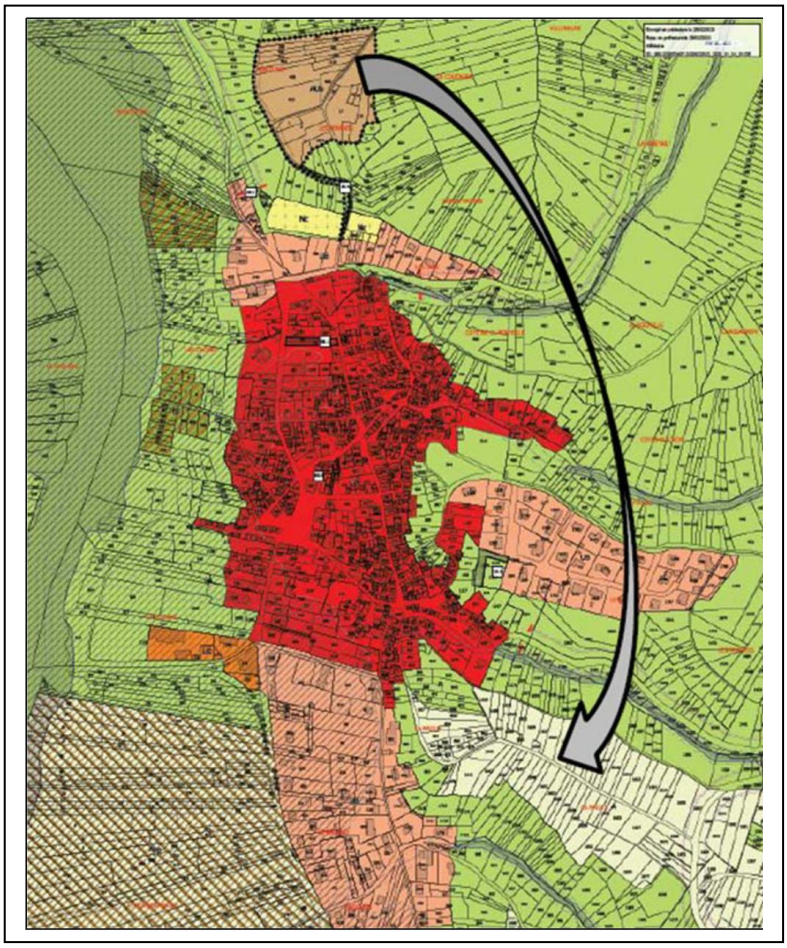
Cette nouvelle zone AUb sera implantée sur le secteur de la Maille,
Cette zone reprendra les caractéristiques de la zone actuelle (surface, typologie des logements, phasages).

La nouvelle zone AUb présente une superficie comparable à la zone AUb supprimée.
Le secteur de la Maille offre une emprise près de deux fois supérieure à celle projetée pour la zone AUb. La délimitation de la future zone Aub s'inscrit en partie Ouest du site.

Quelques modifications ont été apportées au règlement concernant la zone Aub.

Suppression de l'OAP « les Devants ». Création d'une OAP « la Maille ».

Cinq emplacements de réserves foncières au bénéfice de la commune ont été déterminés.



Futur site du projet (la Maille) :

6. Organisation de l'enquête publique :

6.1. Désignation du Commissaire Enquêteur et prescription de l'enquête publique :

Sollicitée par Monsieur le Président de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 10 janvier 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand m'a nommé, par une décision du 29 janvier 2025, en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jumeaux.

Faisant suite à cette désignation, la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire a prescrit, par un arrêté en date du 15 avril 2025, l'engagement de la procédure de l'enquête publique et notamment la publicité par voie de presse et d'avis au public.

En amont de l'enquête, j'ai rencontré le 18/02/2025 madame Femke Naderman, chargée de mission au service Urbanisme – Planification de l'Agglo Pays d'Issoire.

Les modalités pratiques de l'enquête publique ont pu être ainsi définies d'un commun accord : dates de début et de fin de l'enquête, dates et heures des permanences, organisation pratique, dossier d'enquête, registres d'enquête, modalités de dématérialisation de l'enquête publique, publicité, questions techniques, demandes de précision et points divers.

L'organisation de l'enquête publique a, en outre, donné lieu avec le Maire de la commune de Jumeaux : Monsieur Stéphane Méteignier, à une réunion préparatoire ainsi qu'une visite complète sur le terrain, lesquelles se sont tenues le 11 avril 2025, en mairie ainsi que sur les différents lieux concernés par l'enquête.

6.2. Période d'enquête :

L'arrêté prescrivant l'enquête publique prévoit, dans son article 1, que cette dernière se déroulera du 02 juin 2025 à 09h00 au 02 juillet 2025 à 16h00 soit trente jours consécutifs.

6.3. Identité de la personne responsable du plan et des décisions à adopter :

Monsieur le 1er Vice-Président de l'Agglo Pays d'Issoire – 20, rue de la Liberté – BP 90162 – 63504 Issoire.

6.4. Siège de l'enquête :

Le siège de l'enquête a été fixé à l'Agglo Pays d'Issoire – 20, rue de la Liberté – 63500 Issoire, ainsi qu'à la mairie de Jumeaux – 7, place de la Virade - 63570 Jumeaux.

6.5. Lieu où le dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public :

L'enquête publique s'est tenue à l'Agglo Pays d'Issoire ainsi qu'en mairie de Jumeaux où chacun a pu prendre connaissance, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, du dossier d'enquête et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

Le dossier d'enquête publique était également consultable, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet spécifique mis en place à cet effet.

Un poste informatique était mis à la disposition du public au siège de l'Agglo Pays d'Issoire, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

6.6. Registre d'enquête :

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par mes soins, a été ouvert dès le début de l'enquête et mis à la disposition du public à l'Agglo Pays d'Issoire ainsi qu'en mairie de Jumeaux afin d'y consigner ses observations.

Les observations du public pouvaient être également transmises par courriel à l'adresse électronique : *enquete-publique-6108@registre-dematerialise.fr*

ou adressées par courrier à Monsieur le Commissaire Enquêteur, enquête publique relative à la révision allégée du PLU de la commune de Jumeaux – 20, rue de la Liberté – 63500 Issoire.

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres d'enquête ont été clos par mes soins conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement.

6.7. Permanences du Commissaire Enquêteur :

Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, j'ai tenu 3 permanences, les jours et heures suivants :

• Le lundi 02 juin 2025 – mairie de Jumeaux de 09h00 à 12h00.

• Le mardi 17 juin 2025 – mairie de Jumeaux de 08h00 à 11h00.

• Le mercredi 02 juillet 2025 – Agglo Pays d'Issoire de 14h00 à 16h00

6.8. Mesures de publicité de l'enquête :

6.8.1. Affichage :

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique a fait l'objet, conformément aux dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement, d'un affichage à l'Agglo Pays d'Issoire ainsi qu'en mairie de Jumeaux.

L'avis d'enquête publique était également consultable en ligne sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire.

6.8.2. Insertion dans la presse :

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de quatre insertions dans la presse locale et régionale habilitée à publier des annonces légales :

- LA MONTAGNE, éditions des 16 mai 2025 et 06 juin 2025.
- LE SEMEUR HEBDO, éditions des 16 mai 2025 et 06 juin 2025.

6.8.3. Publicité complémentaire :

L'enquête publique a également fait l'objet d'une information : Sur le site *https://www.registre-dematerialise.fr/6108*

Commentaire du Commissaire-enquêteur :

L'organisation de l'enquête n'appelle pas d'observation de ma part ; en effet les dispositions réglementaires concernant sa préparation, sa publicité et son déroulement ont été respectées.

7. Déroulement de l'Enquête Publique :

L'enquête s'est déroulée sans incident.

8. Le dossier de l'Enquête Publique :

Le dossier contient :

- Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint, avis des PPA.
- Délibération du 24/10/2024 : bilan de la concertation et arrêt du projet.
- Rapport de présentation.
- Evaluation environnementale.
- Plan du zonage – extraits.
- Orientation d'aménagement et de programmation.
- Règlement – extraits.
- Emplacements réservés.
- Avis de la MRAe et mémoire en réponse.

Au cours de cette enquête, il a été relevé :

- Observations du public sur le registre : aucune observation.

- Observations du public sur le registre dématérialisé : aucune observation.

- Courriers reçus : aucun courrier reçu.

- Courriels reçus : aucun courriel reçu.

- Documents reçus : aucun document reçu.

- Pétitions remises ou reçues : aucune pétition remise ou reçue.

- Observations du public lors des permanences : aucune observation.

Les registres d'enquête publique ont été clos par moi, Commissaire Enquêteur, en présence de Madame Femke Naderman, chargée de mission planification à l'Agglo Pays d'Issoire, le : mercredi 02 juillet 2025 à : 16h00.
Aucun document coté n'a été annexé à ceux-ci.

9. PV de Synthèse :

9.1. Dépôt du dossier :

Le mardi 08 juillet 2025 à 09h30, au siège de l'Agglo Pays d'Issoire, j'ai remis le P.V. de synthèse, en mains propres, à Madame Femke Naderman, chargée de mission planification à l'Agglo Pays d'Issoire.

Les questions posées sur le P.V. de synthèse sont reproduites ci-après :

- Il y a vacance de logements au centre-ville de la commune (dégradés, insalubres...).
Quelles actions compte mettre en œuvre la collectivité afin de pouvoir favoriser la remise sur le marché de ces logements, et dans quels délais ?

- Le foncier est fortement morcelé dans le secteur de « La Maille ».
Ne va-t-on pas se trouver devant des difficultés importantes concernant le nombre de propriétaires afin, d'une part de retrouver ceux-ci et d'autre part de les convaincre ?

- Bien préciser que la zone AUb actuelle « Les Devants » sera reclassée de Zone « N » en zone « A ».

- Des imprécisions existent concernant le phasage : 2 phases, 3 phases ?
Il y aurait lieu d'inscrire au sein de l'OAP le phasage d'ouverture de manière plus distincte, en précisant les délais envisageables.

- A-t-on étudié précisément et pris en compte le risque naturel de type « radon », la commune étant classée en zone 3 ?

- L'avis du SME d'Issoire a été demandé en ce qui concerne l'alimentation en eau potable.
Est-il envisagé une étude technique plus complète et approfondie dans ce domaine ?

- Il serait nécessaire de fournir des précisions concernant la gestion des eaux pluviales.

- De même, il serait nécessaire de communiquer des informations plus complètes concernant la qualité de traitement des eaux usées, afin que leur rejet dans l'environnement n'ait pas d'incidence sur les milieux naturels.

- Faire en sorte que les accès à la nouvelle zone AUb n'aient qu'un impact limité sur l'activité agricole.

- Une disposition dans l'OAP est-elle prévue, permettant la possibilité d'aménager un tracé alternatif dans le cadre de futures études techniques ?

J'ai invité Monsieur le Président de l'Agglo Pays d'Issoire à produire ses observations concernant toutes les interrogations formulées.

Conformément aux termes de l'Article R 123-18 du code de l'Environnement, j'ai précisé qu'un mémoire en réponse devait m'être fourni au plus tard 15 jours après la remise du PV de synthèse.

Monsieur le Président de l'Agglo Pays d'Issoire pouvait par ailleurs, à son initiative et s'il l'estimait nécessaire, produire dans son mémoire, des observations complémentaires sans rapport avec les points évoqués dans ce procès-verbal mais pouvant m'éclairer dans la formulation de mon avis.

9.2. Mémoire en réponse de Monsieur le Président de l'Agglo Pays d'Issoire :

Le mardi 22 juillet 2025, j'ai reçu, par courrier électronique, le mémoire en réponse de l'Agglo Pays d'Issoire.

Ce mémoire en réponse est reproduit ci-dessous.

10. Transmission du dossier :

Le 01 août 2025, j'ai transmis à l'Agglo Pays d'Issoire – service Urbanisme / Planification :

- Le présent rapport,
- Mes conclusions motivées,

Conformément à l'article L123-15 du code de l'environnement, le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Cette mise à disposition est à la charge du maître d'ouvrage.

Une copie de mon rapport et une copie de mes conclusions motivées sont par ailleurs déposées au Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

11. Analyse du dossier et des observations recueillies :

11.1. Observations du public :

- 11.1.1. Observations du public consignées sur les registres d'enquête :
  Aucune observation n'a été consignée sur les registres d'enquête.

- 11.1.2. Observations du public reçues sur le registre dématérialisé :
  Aucune observation n'a été reçue sur le registre dématérialisé. Cependant, 804 visiteurs ont consulté le site et ont effectué 371 téléchargements des documents proposés.

- 11.1.3. Pétitions du public reçues :
  Aucune pétition reçue.

- 11.1.4. Observations du public par courrier :
  Aucune observation concernant la présente enquête n'a été formulée par courrier.

- 11.1.5. Observations du public par courriel :
  Aucune observation concernant la présente enquête n'a été formulée par courriel.

- 11.1.6. Observations du public lors des permanences :
  Aucune observation n'a été formulée lors des permanences.

12. Observations des Services de l'Etat et des Personnes Publiques associées :

12.1. Observations des Personnes Publiques associées :

Le 24 février 2025 s'est tenue à Issoire la réunion d'examen conjoint.

Etaient présents :
- Mairie de Jumeaux
- Service planification API
- DDT 63
- Chambre d'agriculture 63
- Urbaniste Réalités.

La DDT a émis un avis favorable à la procédure.

La Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable à la procédure.
Elle précise que l'ancien site des Devants était moins impactant pour l'agriculture.

12.2. Avis de la MRAe :

L'Autorité environnementale donne les recommandations suivantes :

- Renforcer la justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Maille au regard de la décroissance démographique.

- Mettre en place des outils opérationnels afin de lutter efficacement contre la vacance des logements et ainsi contribuer à limiter l'extension foncière en dehors de l'enveloppe urbaine.

- Analyser les impacts locaux sur l'économie agricole locale résultant de la diminution de la surface cultivée

- Prendre en compte la présence du réservoir de biodiversité au SRADDET et justifier que l'évolution du document d'urbanisme n'aura pas d'incidence sur son état de conservation et son fonctionnement.

- Intégrer au dossier et à tous les stades de l'évaluation environnementale le sujet de la ressource en eau (potable, eaux usées et pluviales) et s'assurer de la capacité du territoire à répondre aux besoins induits par l'évolution du document d'urbanisme.

- Compléter le dossier par un ensemble de photomontages ou d'esquisses afin de pouvoir mieux apprécier comment le projet est intégré dans son environnement.

12.3. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe :

A la suite de l'avis de la MRAe, l'Agglo Pays d'Issoire a fourni un mémoire en réponse, reprenant les différents points évoqués par la MRAe.

13. Mémoire de l'Agglo Pays d'Issoire en réponse aux points soulevés par le Commissaire Enquêteur :

Points soulevés par le CE	Réponses/observations pouvant être apportées

- **Il y a vacance de logements au centre-ville de la commune (dégradés, insalubres…). Quelles actions compte mettre en œuvre la collectivité afin de pouvoir favoriser la remise sur le marché de ces logements, et dans quels délais ?**	- Pour rappels :
	  - Selon les données INSEE, sur la période 2015-2021, les logements vacants sont en forte progression (+38 unités).
	  - Toutefois l'importance du parc de logements vacants mesurée par l'INSEE (162 unités), est à pondérer au regard des données LOVAC qui recensent 68 logements vacants ; portant la vacance à un taux de 13,8% et non pas 32,9%.
	  - La vacance réelle serait donc en repli. Elle concerne des biens qui ne correspondent plus aux besoins de la population, ou bien qui présentent un état de dégradation avancé. Ceci en lien avec une ancienneté marquée du parc de logements : 38,1% des résidences principales datent d'avant 1919, 69,7% d'avant 1971.
	
	- L'API mène une politique en faveur de l'amélioration de l'habitat et de la lutte contre l'habitat indigne, notamment via des aides financières et des conseils apportés aux propriétaires. Depuis 2016, plus de 1000 ménages ont été accompagnés par la collectivité.
	A noter que la collectivité est dotée d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) portant sur la période 2023-2028. L'orientation 3 porte des actions favorables à la poursuite de la redynamisation et de la requalification du parc ancien.
	
	- Par ailleurs, consciente de l'importance du dialogue et de la communication avec les propriétaires afin d'encourager la résorption de la vacance, la commune ambitionne de poursuivre son action d'encouragement des propriétaires à la valorisation du parc de logements.
	La commune propose également des logements communaux dans le centre bourg. Encore récemment, la mairie a souhaité utiliser son droit de préemption pour acheter et réhabiliter une maison.

- **Le foncier est fortement morcelé dans le secteur de « La Maille ». Ne va-t-on pas se trouver devant des difficultés importantes concernant le nombre de propriétaires afin, d'une part de retrouver ceux-ci et d'autre part de les convaincre ?**	- Bien que composé de nombreuses parcelles, le foncier appartient à un nombre restreint de propriétaires. - La zone de la Maille a été identifiée par le passé comme secteur privilégié de développement avant d'être abandonné au profit de celui au Nord du bourg. Les propriétaires connaissent le projet et y semblent plutôt favorables.
- **Bien préciser que la zone AUb actuelle « Les Devants » sera reclassée de Zone « N » en zone « A ».**	- Au regard des enjeux agricoles soulignés par les déclarations PAC, la zone AUb actuelle sera reclassée en zone A.
- **Des imprécisions existent concernant le phasage : 2 phases, 3 phases ?**	- Les conditions d'ouverture à l'urbanisation affichées dans l'OAP, mentionne un aménagement en 3 phases minimum.

Il y aurait lieu d'inscrire au sein de l'OAP le phasage d'ouverture de manière plus distincte, en précisant les délais envisageables.	La progressivité de l'urbanisation est conditionnée à un taux de réalisation, et non pas un délai. L'objectif est d'assurer le remplissage de la phase engagée avant d'envisager le développement de la phase suivante. Il n'apparait pas souhaitable d'imposer des délais qui ne permettraient pas d'atteindre cet objectif. Ils pourraient être par ailleurs en décalage avec le dynamisme du marché immobilier.
- **A-t-on étudié précisément et pris en compte le risque naturel de type « radon », la commune étant classée en zone 3 ?**	- Comme sur de nombreuses communes du Massif Central, le risque radon est important sur la commune. La prise en compte du risque radon relève de procédés constructifs et de mesures d'entretiens des constructions, et non pas de règles d'urbanisation. Le rapport de présentation établi lors de l'élaboration du PLU mentionne pour ce risque : *Plusieurs méthodes existent pour diminuer la concentration en radon dans un bâtiment. Elles visent a mettre en place « une barrière » contre le radon ou à évacuer l'air vicié en radon. La plupart des mesures sont simples et peu couteuses, comme par exemple assurer une étanchéité de la dalle de sol, obturer les fissures, aérer régulièrement … et permettent de faire diminuer le taux de radon dans le local.*
- **L'avis du SME d'Issoire a été demandé en ce qui concerne l'alimentation en eau potable. Est-il envisagé une étude technique plus complète et approfondie dans ce domaine ?**	- Dans sa phase de conception pré-opérationnelle, le projet d'aménagement du secteur de la Maille sera élaboré en concertation avec le SME.
- **Il serait nécessaire de fournir des précisions concernant la gestion des eaux pluviales.**	- Le règlement écrit affiche des dispositions concernant la gestion des eaux pluviales. Elles imposent notamment un débit de fuite limitée 3l/s/ha pour une pluie décennale. - Les orientations de l'OAP complètent le règlement en favorisant la perméabilité des aménagements, la gestion des eaux pluviales sur site (récupération et gestion alternative). Une localisation préférentielle des ouvrages collectifs a été intégrée à l'illustration graphique, ceci au regard de la topographie.
- **De même, il serait nécessaire de communiquer des informations plus complètes concernant la qualité de traitement des eaux usées, afin que leur rejet dans l'environnement n'ait pas d'incidence sur les milieux naturels.**	- Le règlement écrit impose que toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. - Le rapport de présentation établi lors de l'élaboration du PLU mentionne : *« Le développement communal étant relativement faible (86 habitants supplémentaires à l'horizon 2028), l'augmentation des besoins en eau potable, le besoin supplémentaire de raccordement aux réseaux d'eaux et l'augmentation des charges entrantes dans la station d'épuration seront faibles. De plus, la station d'épuration actuelle est en mesure d'accueillir*

	cette augmentation et la ressource en eau potable est également suffisante. » - La procédure de RA1 n'a pas d'impact sur le potentiel d'accueil du PLU, sa capacité étant identique à celle de l'actuelle zone à urbaniser du Nord du bourg. Ainsi le fonctionnement projeté de la station d'épuration n'est pas appelé à évoluer avec l'urbanisation du secteur de la Maille.
- **Faire en sorte que les accès à la nouvelle zone AUb n'aient qu'un impact limité sur l'activité agricole.**	- Le tracé projeté de l'accès à la zone reprend le tracé du chemin actuel. Il s'inscrit également en partie sur le tracé du réseau structurant d'alimentation en eau potable (lien entre les différents réservoirs).
- **Une disposition dans l'OAP est-elle prévue, permettant la possibilité d'aménager un tracé alternatif dans le cadre de futures études techniques ?**	- L'OAP n'intègre pas de disposition pour aménager un tracé alternatif, bien que pouvant sembler intéressante. En effet, l'emprise de la voirie d'accès est délimitée au plan de zonage afin d'intégrer au sein de la zone à urbaniser l'ensemble des aménagements nécessaires à l'opération. Ainsi l'implantation de la voirie ne pourra pas évoluer dans le temps, à moins que son aménagement ne soit autorisé en zone A ce qui ne semble pas possible.

14 – Analyse du dossier par le Commissaire Enquêteur :

14.1 – Sur la forme :

L'ensemble du dossier est complet et assez bien présenté et documenté.
Les différents détails nécessaires à sa compréhension sont mentionnés.
Les divers plans sont un plus appréciable.

Le dossier concernant la nouvelle O.A.P. est particulièrement complet.

14.2 – Sur le fond :

Il s'agit uniquement de déplacer une potentielle Zone AUb vers une nouvelle zone AUb dans un autre lieu plus accessible.

Les modifications envisagées :

- Ne modifient pas la volonté de la commune de réhabiliter et de remettre sur le marché les nombreux logements vacants situés au centre bourg.

- S'inscrivent dans le cadre de la volonté communale de transférer la zone sur un secteur plus facilement aménageable et permettre ainsi l'accueil de nouveaux habitants et la pérennisation des services publics à la population, notamment : les écoles, les services publics ainsi que les commerces.

- Prennent en compte les risques naturels et technologiques, comme le risque inondation, le risque gonflement-retrait des argiles, le risque feu de forêt, le risque mouvement de terrain, le risque sismique, le risque rupture de barrage.

- Ne remettent pas en cause la surface du foncier agricole.

- Sont en accord avec le PADD, le SRADDET ainsi que le SCOT.

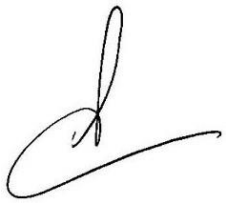
15 – Analyse du Mémoire de l'Agglo Pays d'Issoire :

L'agglo Pays d'Issoire a répondu à la totalité des remarques et aux questions que j'ai personnellement posées.

Ces réponses ont contribué à fonder mon avis et à émettre les conclusions motivées faisant l'objet d'un document séparé au présent rapport.

A Beaumont, le 01 août 2025

Le Commissaire Enquêteur :



Jean-Claude VIRIOT