

Rapport d'enquête publique

E24000114-63

**Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal des communes de
Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel, Saint-Yvoine**

Du 24 février 2025 au 25 mars 2025



Commissaire-enquêteur : **Patrick NEHEMIE**

Sommaire

1	GENERALITES	1
1.1	OBJET DE L'ENQUETE	1
1.2	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	1
1.3	PRESENTATION SUCCINCTE DU PROJET	1
1.4	COMPOSITION DU DOSSIER : LISTE DES PIECES PRESENTES DANS LE DOSSIER	2
1.4.1	<i>La note de présentation</i>	<i>3</i>
1.4.2	<i>La liste des actes administratifs et le bilan de la concertation</i>	<i>3</i>
1.4.3	<i>L'avis de l'autorité environnementale.....</i>	<i>4</i>
1.4.4	<i>Les avis des Personnes publiques associées.....</i>	<i>4</i>
1.4.5	<i>Rapport de présentation</i>	<i>4</i>
1.4.6	<i>Règlement</i>	<i>5</i>
1.4.7	<i>Emplacements réservés.....</i>	<i>5</i>
1.4.8	<i>Changement de destination de bâtiments</i>	<i>5</i>
1.4.9	<i>Plan de Zonage</i>	<i>6</i>
1.4.10	<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	<i>6</i>
2	ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	6
2.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	6
2.2	RENCONTRE AVEC LE PORTEUR DU PROJET	6
2.3	MODALITES DE L'ENQUETE	7
2.4	ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE.....	7
2.5	MESURES DE PUBLICITE	8
3	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	9
3.1	PERMANENCES REALISEES	9
3.2	REUNIONS PUBLIQUES.....	9
3.3	CLOTURE DE L'ENQUETE	9
3.4	COMPTABILISATION DES OBSERVATIONS.....	9
4	SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTRES PERSONNES ASSOCIEES A L'ELABORATION DU PROJET	10
4.1	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MEMOIRE EN REPONSE	10
4.2	REPONSES DE LA COLLECTIVITE ET ANALYSE PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	12
4.2.1	<i>Le site touristique de Treydieu</i>	<i>12</i>
4.2.2	<i>Enjeux environnementaux.....</i>	<i>13</i>
4.2.3	<i>Photovoltaïque au sol</i>	<i>14</i>
4.2.4	<i>Potentiel foncier, sobriété foncière et démographie.....</i>	<i>16</i>
4.2.5	<i>Typologie de l'habitat</i>	<i>17</i>
4.2.6	<i>Ambiguïté dans le règlement du PLUi</i>	<i>17</i>
4.3	ANALYSE DES CONTRIBUTIONS PORTEES AUX REGISTRE D'ENQUETE	17
4.3.1	<i>Liste des observations portées aux registres d'enquête ou formulées oralement</i>	<i>18</i>
4.3.2	<i>Réponse de la commune et remarques du commissaire-enquêteur</i>	<i>19</i>
5	BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	30

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

Le dossier soumis à enquête publique porte sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes de Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel, Saint-Yvoine prescrit par arrêté du Président d'Agglo Pays d'Issoire le 24 février 2022, complété le 9 avril 2024 (Annexe 1).

L'enquête publique doit permettre au public de prendre connaissance du projet de modification du PLUi de ces communes et d'y apporter toutes observations jugées utiles.

En retour, l'agglomération Agglo Pays d'Issoire aura ainsi connaissance des avis formulés par la population, pourra y apporter sa réponse et de les intégrer si elle le juge souhaitable.

1.2 Cadre juridique de l'enquête

Le cadre juridique de cette enquête publique est défini par les textes législatifs et réglementaires suivants : (liste non exhaustive) :

- Code de l'Urbanisme, articles L151-1 et suivants relatifs au contenu du plan local d'urbanisme
- Code de l'Urbanisme, articles L153-36 et suivants portant sur les modalités de modification d'un plan local d'urbanisme
- Code de l'Environnement, articles L. 123-1 et suivants, R123-1 et suivants portant sur les modalités d'enquête publique,
- Code de l'Urbanisme, article L104-3 relatif à l'évaluation environnementale

1.3 Présentation succincte du projet

La communauté des Côteaux d'Allier avait été constituée en 1994. Sa composition a été modifiée à plusieurs reprises (1997, 2014) pour se composer finalement de 6 communes (Aulhat-Saint-Privat, Brenat, Flat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine) réduites à 5 après la fusion en 2016 des communes de Aulhat-Saint-Privat et Flat pour constituer la commune de Aulhat-Flat.

Bien que la communauté de communes des Côteaux d'Allier soit absorbée lors de la création, le 6 décembre 2016, de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire, issue de la fusion de 8 communautés de communes, un Plan local d'urbanisme intercommunal est élaboré en 2019 sur la base de l'ancienne communauté de communes après abandon des cartes communales de ces communes.

Ainsi, les communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine sont couvertes par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des Côteaux d'Allier, approuvé le 12 décembre 2019.

Le PLUi a été modifié par l'arrêté Préfectoral du 29 décembre 2022, déclarant d'utilité publique le projet de réhabilitation de l'A75 entre Coudes et Issoire, et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal des Côteaux d'Allier.

En 2022, la communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire a prescrit la modification du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine.

En résumé, cette modification du PLU vise à moderniser et à optimiser la gestion de l'urbanisme sur le territoire de l'Agglo Pays d'Issoire, en tenant compte des enjeux environnementaux et des besoins locaux.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine consiste en une série d'ajustements visant à adapter les règles d'urbanisme aux évolutions législatives et aux enjeux locaux. Voici les principaux aspects de cette modification :

- **Adaptation du règlement :**
 - Il s'agit de mettre à jour les règles d'urbanisme dans différents domaines, tels que les règles d'implantation, de faitage ou de hauteur.
 - Cela inclut également la prise en compte des objectifs de développement durable, tels que la lutte contre l'artificialisation des sols ou les problématiques liées au ruissellement ou encore pour encadrer les projets d'énergies renouvelables
- **Ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
 - Certaines OAP sont modifiées pour préciser les objectifs d'aménagement de secteurs spécifiques et prendre en compte les couloirs de ruissellement
 - De nouvelles OAP peuvent également être intégrées pour des projets particuliers.
- **Mise à jour d'éléments tels :**
 - La liste des emplacements réservés,
 - La liste des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination
- **Rectification d'erreurs matérielles :**
 - Cette modification permet de corriger d'éventuelles erreurs ou incohérences dans le document du PLUi, afin d'améliorer sa clarté et sa précision.

En résumé, cette modification du PLUi vise à moderniser et à optimiser la gestion de l'urbanisme sur le territoire de l'ancienne communauté de communes des Coteaux d'Allier, en tenant compte des enjeux environnementaux et des besoins locaux.

La modification n°1 entraîne la modification de plusieurs pièces du PLUi :

- Le règlement
- Les OAP
- La liste des emplacements réservés et la liste des changements de destination
- Le plan de zonage

1.4 Composition du dossier : Liste des pièces présentes dans le dossier

Le dossier d'enquête publique a été élaboré par le bureau d'études « Réalités, urbanisme et aménagement » établi à Roanne (42).

Le jour d'ouverture de l'enquête, les documents étaient bien disponibles dans les mairies concernées et au siège de l'agglomération pour la consultation du public.

Par ailleurs, l'agglomération Agglo Pays d'Issoire a choisi d'utiliser un registre dématérialisé (www.registre-dematerialise.fr/5986) qui mettait en consultation l'ensemble des pièces composant le dossier et la possibilité de saisir des observations sur un registre dématérialisé en y apposant des pièces jointes (Annexe 10).

Il se compose des éléments suivants recensés dans une nomenclature :

- La note de présentation
- La liste des actes administratifs et le bilan de la concertation
- L'avis de l'autorité environnementale
- Les avis des Personnes publiques associées
 - La Chambre de Commerce et de l'Industrie
 - Le conseil départemental 63
 - La CDPENAF
 - L'INAO
 - Le SIREG
 - Le Syndicat Mixte de l'Eau (SME)
 - La sous-préfecture
- L'arrêté d'enquête publique
- Le dossier de la procédure de modification :
 - Le rapport de présentation
 - Le règlement du PLUi
 - Les plans de zonage
 - Aulhat-Flat : global et bourg
 - Brenat : global et bourg
 - Orbeil : global et bourg
 - Saint-Babel : global et bourg
 - Saint-Yvoine : global et bourg
 - Les orientations d'aménagement et de programmation

1.4.1 La note de présentation

Composée de 35 pages, elle rappelle le cadre juridique de l'enquête publique, les objectifs de la modification n°1. Elle n'appelle pas de remarques particulières du commissaire-enquêteur.

1.4.2 La liste des actes administratifs et le bilan de la concertation

Les actes administratifs cités dans le dossier sont :

- L'arrêté AT-2022-004 de l'Agglo Pas d'Issoire du 24 février 2022 prescrivant la modification n°1 ;
- L'arrêté AT-2024-005 de l'Agglo Pas d'Issoire du 9 avril 2024 apportant prescription complémentaire de la modification n°1 ;
- La délibération n°2024/05/10-AT du conseil communautaire d'Agglo Pays d'Issoire du 26 septembre 2024 prenant acte de la tenue du bilan de concertation menée entre mars et avril 2024 qui a amené à quelques propositions d'adaptation du règlement du PLUi et autorisant de soumettre le projet pour avis aux personnes publiques associées ;

Remarque du commissaire-enquêteur :

Il n'y a pas lieu pour le commissaire-enquêteur d'émettre de remarques particulières sur la procédure ainsi suivie.

1.4.3 L'avis de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale ne note pas d'éléments problématiques dans la modification n°1 du PLUi. Cependant elle identifie le risque de ruissellement des eaux de pluie constaté depuis plusieurs années. Elle note que la première étude réalisée fait apparaître des incohérences notamment dans les OAP et qu'une nouvelle étude réalisée par le CEREMA apportera des éléments de réponses plus précis qui nécessiteront une nouvelle procédure de modification du PLUi.

Constatant que la modification n°1 n'est pas de nature à entraîner des incidences notables sur l'environnement, elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

1.4.4 Les avis des Personnes publiques associées

Les PPA sollicitées sont :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Puy-de-Dôme
- Le conseil départemental du Puy-de-Dôme
- La CDPENAF
- L'INAO
- Le SIREG
- Le Syndicat Mixte de l'Eau (SME)
- La sous-préfecture

L'analyse de ces avis sera menée plus loin dans le rapport.

1.4.5 Rapport de présentation

Régi par l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme et son l'article L151-4, R151-1 à R151-5, le rapport de présentation détermine les enjeux et orientations de réflexion pour la modification du PLUi, et constitue un lien de cohérence entre les différentes pièces du dossier.

Il s'agit d'un document très complet composé de 106 pages (plus les arrêtés déjà cités présentés en annexes).

Après une introduction de 9 pages rappelant le contexte réglementaire et le rappel des orientations du PADD, une partie Diagnostic et bilan de 18 pages présentent les caractéristiques et évolutions démographiques, économiques et de l'habitat et trace un premier bilan du PLUi depuis 2019.

Une deuxième partie propose les modifications apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLUi qui fait l'objet de l'enquête publique sur 30 pages.

Enfin, une partie du dossier de présentation évalue les incidences des choix retenus dans cette modification du PLUi, en termes d'évolution des superficies et capacités d'accueil. Ensuite, sont mises en perspectives les compatibilités avec les plans et programmes de niveau supérieur (SRADDET, SCoT, SDAGE, SAGE) et les incidences du projet sur l'environnement.

Enfin, conformément aux préconisations du décret du 13 octobre 2021, le rapport laisse une place à une auto-évaluation des incidences éventuelles de la modification du PLUi sur l'environnement.

Remarque du commissaire-enquêteur :

Il n'y a pas lieu pour le commissaire-enquêteur d'émettre de remarques particulières sur le rapport de présentation.

1.4.6 Règlement

Le document reprend le règlement du PLUi, établi par le bureau d'études Altéreo, approuvé le 12 décembre 2019 et modifié par l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réhabilitation de l'A75 entre Coudes et Issoire.

Sont portés **en rouge** les modifications proposées dans le cadre de la modification n°1 du PLUi sous forme d'ajout, de retrait ou de modifications des articles concernés.

Certaines portent sur une clarification réglementaire, par le rappel de dispositions du code de l'urbanisme (ex Article R151-21). D'autres concernent des règles d'implantation de constructions en zones U ou AU (hauteur, limites séparatives, installations techniques en façades, toits végétalisés). Concernant les zones A, le règlement précise les conditions d'implantations de dispositifs de production d'énergies renouvelables, de changements de destination de bâtiments, les conditions d'implantation d'hébergements hôteliers ou touristiques.

Remarque du commissaire-enquêteur :

Il n'y a pas lieu pour le commissaire-enquêteur d'émettre de remarques particulières sur le règlement, hormis la prise en compte du risque de ruissellement qui s'appuie sur une identification imprécise des bassins versants. Les remarques à ce propos de l'autorité environnementale concernant les risques de ruissellement et la livraison d'une prochaine étude du CEREMA à ce propos sont de nature à clarifier ce sujet.

1.4.7 Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des outils institués par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Ils permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction - ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

La modification n°1 actualise la liste des emplacements réservés sur les communes de :

- Aulhat-Flat : un ajout mineur ;
- Brenat : 3 suppressions pour 4 ajouts
- Saint-Yvoine : 3 suppressions
- Saint-Babel : 1 ajout
- Orbeil : 3 suppressions et 1 ajout (bassin d'orage)

1.4.8 Changement de destination de bâtiments

La liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles ou naturelles est actualisée à l'occasion de la modification n°1. Plusieurs bâtiments ont été ajoutés sur les communes de Aulhat-Flat et Brenat et quelques modifications dans la liste des destinations autorisées ont été apportées dans la liste d'origine.

1.4.9 Plan de Zonage

Le plan de zonage se compose d'une à deux cartes par commune.
Les cartes sont très lisibles, correctement légendées.

Remarque du commissaire-enquêteur : Il n'y a pas lieu pour le commissaire-enquêteur d'émettre de remarques particulières sur le plan de zonage.

1.4.10 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le document concernant les opérations d'aménagement et de programmation est le document faisant l'objet du plus de modifications dans le cadre de cette modification n°1 du PLUi.

Plusieurs OAP sont affectées par les conditions d'ouverture (la plupart).

Trois nouvelles OAP sont proposées :

- Orbeil : sur le secteur Les Toureaux (p. 19), suite à la caducité d'un permis d'aménager ;
- Brenat : sur le bourg, une OAP n°5 en conséquence d'une cessation d'activité agricole ;
- Brenat : sur le secteur de Treydiou sur lequel est constituée l'OAP n°6 après modification de la définition du STECAL relatif à l'ancien château et ses dépendances ;

Une OAP à Aulhat fait l'objet d'un agrandissement.

Par ailleurs, l'étude de ruissellement et de coulée de boue conduit à reprendre plusieurs OAP à Orbeil, à Aulhat-Flat, à Brenat (de façon mineure), Saint-Babel et Saint-Yvoine.

Remarque du commissaire-enquêteur : Certaines OAP font l'objet d'observations, tant au sujet des contraintes liées au ruissellement, au dimensionnement de la construction ou à des règles d'implantation ou de faitage. Ces points seront abordés dans l'analyse des observations.

2 Organisation de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand a été saisi de la demande de désignation d'un commissaire-enquêteur en date du 10 décembre 2024 par courrier du Président de l'agglo Pays d'Issoire (Annexe 2) qui a reçu notification le 2 janvier 2025 de la décision de désignation de M. Patrick NEHEMIE, enseignant de l'Université en retraite (Annexe 3).

2.2 Rencontre avec le porteur du projet

Après un premier échange téléphonique et un mail préparatoire le 16 janvier 2025, une première rencontre entre le commissaire-enquêteur, Madame Perrine COMBE, responsable planification et Madame Femke NADERMAN, chargée de mission planification à l'Agglo Pays d'Issoire a eu lieu le 22 janvier 2025 au siège de l'agglomération. Sur la base d'un document de travail préparé par le commissaire-enquêteur (Annexe 4), ont notamment été abordés les points suivants :

- L'inventaire des pièces constituant le dossier d'enquête publique ;
- Les modalités d'accès au dossier d'enquête (papier et électronique) ;
- L'avis d'enquête publique et ses modalités de publication ;

- Les modalités de consignations des observations et propositions (registres d'enquête physiques et dématérialisé ; adresse électronique) ;
- Le calendrier de l'enquête publique et des permanences.

Cette rencontre a également permis à Madame NADERMAN de présenter le territoire et le cadre général du projet de modification du PLUi.

2.3 Modalités de l'enquête

A la suite de la rencontre entre Madame NADERMAN et le commissaire-enquêteur et après échanges de mails, il a été convenu de fixer les dates de l'enquête publique suivantes :

Elle se déroulera sur 30 jours entre le lundi 24 février à 9 h jusqu'au mardi 25 mars à 17 h

6 permanences seront assurées dans chacune des communes et au siège d'API

- Lundi 24 février de 9 h à 12 h en mairie de Saint-Babel
- Vendredi 7 mars de 16 à 18 h en mairie d'Orbeil
- Mardi 11 mars de 14 h à 16 h en mairie de Brenat
- Mardi 11 mars de 16 h 30 à 18 h 30 en mairie de Flat
- Lundi 17 mars de 14 h à 15 h 45 en mairie de Saint-Yvoine
- Mardi 25 mars de 15 h à 17 h au siège de l'agglomération

2.4 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté AT-2025-001 portant ouverture d'une enquête publique pour le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes de Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel, Saint-Yvoine (Annexe 5) a été établi le 31 janvier 2025 et adressé en préfecture le 04 février 2025.

2.5 Mesures de publicité

Sur cette base et après concertation entre la commune et le commissaire-enquêteur, le contenu final de l'avis d'ouverture d'enquête publique (Annexe 6) a été arrêté pour une diffusion dans les organes suivants (Annexe 7) :

- Journal La Montagne : date de parution le 7 février 2025 ;
- Journal Le Semeur Hebdo : date de parution le 7 février 2025.

Une deuxième publication a été présentée sur les mêmes supports à l'issue de la première semaine d'ouverture de l'enquête.

Par ailleurs, la publicité de l'enquête publique a été assurée sur le site internet de la communauté Agglo Pays d'Issoire, www.capissoire.fr (Annexe 8) ainsi que sur le site de la commune d'Orbeil.

Une affiche au format A3 jaune, reproduisant l'avis d'ouverture, a été apposée sur le panneau d'information des différentes mairies et de l'agglomération (Annexe 9).

3 Déroulement de l'enquête

3.1 Permanences réalisées

Les permanences ont été assurées dans les différentes mairies et agglomération. Les conditions matérielles étaient parfaites, l'accès aux salles totalement libre et indépendant. Dans chacune des permanences, une première table permettait la consultation du dossier d'enquête. Une deuxième table permettait au commissaire-enquêteur de recevoir les personnes présentes.

Comme prévu initialement, le commissaire-enquêteur a tenu 6 permanences :

- Lundi 24 février de 9 h à 12 h en mairie de Saint-Babel
- Vendredi 7 mars de 16 à 18 h en mairie d'Orbeil
- Mardi 11 mars de 14 h à 16 h en mairie de Brenat
- Mardi 11 mars de 16 h 30 à 18 h 30 en mairie de Flat
- Lundi 17 mars de 14 h à 15 h 45 en mairie de Saint-Yvoine
- Mardi 25 mars de 15 h à 17 h au siège de l'agglomération

Les registres physiques ont été paraphés et signés par le commissaire-enquêteur et mis à la disposition des lieux de consultation pour l'ouverture de l'enquête. Le registre dématérialisé a été automatiquement ouvert le 24 février à 9 h.

Ces permanences n'ont pas connu une affluence importante dans certaines communes. Ainsi on comptabilise :

- 1 personne seule et un groupe de 2 personnes à Saint-Babel le 24 février ;
- 3 personnes à Orbeil le 7 mars ;
- 6 personnes ou couples à Brenat le 11 mars ;
- 2 personnes en mairie de Flat (commune de Aulhat-Flat) le 11 mars ;
- Aucune personne ne s'est présentée lors de la permanence de Saint-Yvoine le 17 mars ;
- Aucune personne lors de la dernière permanence au siège de l'Agglo Pays d'Issoire.

3.2 Réunions publiques

Après concertation entre le commissaire-enquêteur et l'agglomération, il n'a pas été proposé de réunion publique à la population.

3.3 Clôture de l'enquête

L'enquête a été close comme prévu le mardi 25 mars 2025 à 17 heures. Le registre dématérialisé a été clos automatiquement en ligne le 25 mars à 17 h. Les registres physiques tenus dans chacun des lieux ont été clos et signés par le commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique.

Une première réunion de synthèse a eu lieu entre le commissaire-enquêteur et Madame NADERMAN à la suite de la clôture, le mercredi 26 mars au siège de l'agglomération.

Aucun incident n'a eu à être relevé durant tout le déroulement de l'enquête.

3.4 Comptabilisation des observations

Le commissaire-enquêteur a eu connaissance, au fur et à mesure, des observations adressées sur le registre dématérialisé.

Le registre compte 14 contributions numérotées de 1 à 14. Cependant, les contributions 1 et 2 sont identiques ainsi que les contributions 5 et 6. De plus les contributions 11 à 14 concernent la même contribution. En conséquence, cela représente 9 observations distinctes ;

4 concernent la commune d'Orbeil, 2 la commune de Brenat, 1 pour la commune de Saint-Babel, 1 la commune de Aulhat-Flat et 1 concerne des problématiques générales au PLUi.

Les registres déposés en mairie (1 par commune, 2 sur la commune d'Aulhat/Flat) ainsi qu'au siège de l'Agglo Pays d'Issoire ont donné lieu à des observations écrites à Saint-Babel, Aulhat, Orbeil et Brenat. Les registres de Saint-Yvoine, Flat et de l'Agglo Pays d'Issoire sont revenus vierges à l'issue de l'enquête.

Cinq observations ont été portées sur les registres papier.

4 Synthèse des avis des personnes publiques associées et autres personnes associées à l'élaboration du projet

4.1 Avis des personnes publiques associées et mémoire en réponse

Les personnes publiques associées suivants ont émis des avis favorables parfois assortis de recommandations ou de réserves sur le projet de PLUi qui leur a été soumis :

- **Chambre de commerce et d'industrie** : l'avis de la CCI n'appelle aucune remarque particulière sinon la satisfaction de la reprise de l'OAP de Treydieu.
- **Département du Puy-de-Dôme, Commission permanente** : La commission permanente du CD63, en sa séance du 29 avril 2024, émet un avis favorable assorti de plusieurs observations : l'une porte attention au choix d'essences de plantations sur l'OAP n°4 « les Toureaux » à Orbeil pour répondre au risque de ruissellement et une autre concernant la création d'une nouvelle OAP à Brenat (secteur bourg) en appelant à la vigilance sur la sécurité et la visibilité sur la route départementale (Chauffour).
- **SIREG** : Il ne formule aucune observation sur le dossier présenté et informe seulement d'une prochaine enquête publique dans le cadre d'une révision du zonage d'assainissement, ce qui pourrait exercer une influence sur le PLUi mais dans le cadre d'une prochaine modification.
- **CDPENAF** : La CDPENAF a rendu un avis favorable assorti de recommandations concernant le projet touristique de Treydieu (précisions sur le positionnement de constructions nouvelles au sein de l'OAP et sur les problématiques de stationnement et d'assainissement et de ressources en eau nécessaires en fonction de la fréquentation attendue). La CDPENAF demande également des précisions sur la présomption de zone humide dans la nouvelle OAP dans le bourg de Brenat. La CDPENAF demande également une modification de terminologie concernant les installations photovoltaïques. Enfin, elle porte l'attention de la collectivité sur l'adaptation du besoin de logements en lien avec la croissance démographique constatée et les potentialités foncières déjà mises en œuvre, dans la perspective de nouvelles modifications.

La collectivité apporte des réponses aux interrogations et recommandations de la CDPENAF (Annexe 11) qui feront l'objet d'une analyse du commissaire-enquêteur dans le paragraphe suivant.

- **Syndicat Mixte de l'Eau (SME) :** Le SME ne formule aucun avis ni recommandations mais précise que la desserte en eau sur les secteurs affectés par la modification n°1 est bien assurée.
- **INAO :** après étude, l'INAO constate que le projet de modification du PLUi n'a aucune incidence directe sur les AOP « Côtes d'Auvergne », « Saint-Nectaire » ainsi que sur les IGP en lien avec la filière porcine.
- **Direction Départementale des Territoires :** La DDT formule des recommandations sur des sujets comparables à la CDPENAF. La DDT met en garde la collectivité sur les risques concernant la ressource en eau sur l'OAP Les Toureaux (commune d'Orbeil) du fait de la proximité du périmètre de protection rapproché (PPR n°2) « Les Puits d'Orbeil ». La DDT demande expressément que tout aménagement dans ce secteur soit précédé des travaux d'assainissement conduisant à un raccordement impératif au réseau d'assainissement collectif. Comme la CDPENAF, la DDT s'interroge sur l'atteinte des objectifs du PADD en termes démographiques, la tendance jusque-là étant inférieure aux ambitions initiales du PADD (+1%/an à Orbeil, +0,7%/an dans les autres communes). La DDT émet des inquiétudes par ailleurs sur la création ou l'extension de certaines OAP en termes de sobriété foncière mais aussi de pertinence au regard de la faible dynamique démographique. La DDT demande qu'un phasage des différentes OAP, globalement et au sein de chaque commune, soit mis en place en favorisant les secteurs les plus proches des centralités. Enfin, elle appelle à une attention particulière sur la typologie des nouvelles constructions pour coller aux attentes en termes de parcours résidentiel et au vieillissement de la population. Elle souhaite également des actions, notamment fiscales, visant à remettre sur le marché des logements vacants (180 en 2021). La DDT aborde enfin des problématiques similaires à celles de la CDPENAF s'agissant du projet touristique de Treydiou, en s'interrogeant sur le dimensionnement du stationnement mais également sur le projet de nouvelles constructions évoquées dans le règlement alors que par ailleurs la réutilisation des installations existantes semble privilégiée. La DDT attend des corrections sur ces points « afin de faciliter l'acceptation du projet ». La collectivité apporte des réponses aux interrogations et recommandations de la DDT (Annexe 11) qui feront l'objet d'une analyse du commissaire-enquêteur dans le paragraphe suivant.

On regrettera l'absence de deux documents dans le dossier soumis à l'enquête publique :

- L'avis n°2025-02, émis à une date non définie par l'Agglo Pays d'Issoire, portant sur la compatibilité de la modification n°1 du PLUi avec le SCoT de l'Agglo Pays d'Issoire. Même si la conclusion revient à un avis favorable global, le document émet un certain nombre d'éléments d'analyse concernant certains points de la modification :
 - OAP dans le secteur de Treydiou : il est souhaité de préserver les points de vue sur le château à l'occasion de l'édification de constructions nouvelles ;
 - Toujours sur le secteur de Treydiou : il est jugé nécessaire de lever des ambiguïtés dans le règlement entre l'interdiction de logements et commerces sur l'ensemble de la zone A citée à l'article A2 et la possibilité ouverte sur le Stecal de Treydiou classé en sous-zone Ala.

Bien qu'il ne soit pas joint au dossier d'enquête, une réponse partielle a cependant été apportée dans le mémoire en réponse traité ci-dessous.

- L'avis de la SNCF a été classé hors délai car parvenu à l'Agglo Pays d'Issoire le 1^{er} avril 2025 et a été transmis au commissaire-enquêteur le 2 avril 2025. Pourtant, le courrier figurant dans les pièces adressées le 1^{er} avril 2025 a été rédigé par SNCF Immobilier à l'adresse du Vice-président de l'agglomération, M. David Coston, au 10 février 2025. Il aurait pu être livré en temps utile pour être intégré au dossier d'enquête. Les documents fournis par la SNCF et

fournis hors délai ne comportent cependant aucun élément spécifiquement lié aux modifications apportées et ne sont pas de nature à affecter le projet de modification.

4.2 Réponses de la collectivité et analyse par le commissaire-enquêteur

4.2.1 Le site touristique de Treydiou


Agglo Pays d'Issoire a apporté une réponse aux observations portées par la CDPENAF et la DDT :

Avis de la CDPENAF le 4 février 2025	Décision de la commission
Au sein de l'OAP prévue pour le STECAL touristique de Treydiou : Clarifier le positionnement du potentiel des nouvelles constructions au sein du tènement et afficher plus clairement les espaces ou les constructions ne sont pas souhaitables compte-tenu des enjeux présents sur le site	Des précisions seront apportées, une reprise de l'OAP peut être étudiée.
Apporter des éléments concernant la fréquentation du site et justifier le besoin de mobiliser un espace de parking sur une parcelle agricole déclarée à la PAC.	Le dossier sera complété sur ce point en fonction des données disponibles.
Afficher au sein de l'OAP au Nord l'aire de stationnement indiqué et démontrer en quoi cet espace n'est pas suffisant pour accueillir les visiteurs prévus sur le site	Des précisions à demander auprès du porteur de projet sont nécessaires. En fonction des retours, l'OAP pourra être complétée.
Apporter des précisions sur l'implantation précise des projets afin de pouvoir adapter la rédaction du règlement ainsi que les sous-destinations autorisées. Tenir compte du périmètre de réciprocité au sud. Démontrer qu'une étude a été menée concernant la fréquentation potentielle et les capacités du réseau d'assainissement et de la ressource en eau.	La collectivité a conscience de la nécessité de tenir compte du périmètre de réciprocité, puisque celui-ci est bien maintenu et visible sur le plan de zonage (mais attention, pas assez large). Cela concerne toutefois qu'une partie du STECAL. Des précisions ont été demandées à la chambre d'agriculture : toute construction relevant d'un ERP est concernée par les périmètres de réciprocité. Aussi, une demande de dérogation à l'application du périmètre de réciprocité pourra être étudiée, d'autant plus que des logements existants sont situés dans ce périmètre. Des données sur la fréquentation du site, la desserte en assainissement et eau potable ont été faites. Le dossier sera complété en fonction des retours.
Avis de la DDT le 18 février 2025	Décision de la commission
L'OAP précise que l'objectif est de réutiliser les bâtiments existants pour un usage de tourisme et de loisirs alors que le règlement autorise les constructions nouvelles ou extensions dans la limite de 850 m ² au sol sur l'ensemble de la zone.	L'objectif est de réinvestir les bâtiments existants et de permettre l'installation de nouveaux, en complément. L'enveloppe de 850 m ² supplémentaire d'emprise au sol est nécessaire compte-tenu d'un projet de verrière d'exposition de grande dimension et plusieurs petites constructions.
L'OAP stipule une implantation privilégiée des nouvelles constructions à proximité de l'existant, afin de préserver un espace non construit sur la partie Ouest. Or, il est également mentionné que les installations nécessaires au projet sont admises sur la partie ouest, ce qui est contradictoire.	Se reporter à la réponse apportée à la CDPENAF.

Un périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles situés au sud-est apparaît dans le plan de zonage ; celui-ci ne permet donc pas les constructions à usage d'habitation au sein de ce périmètre.	L'objectif n'est pas de conforter la vocation résidentielle, mais de permettre l'évolution des logements existants.
Il serait opportun d'apporter des éléments complémentaires concernant le besoin en stationnement supplémentaires afin de démontrer l'utilité de mobiliser un espace de stationnement sur une parcelle déclarée à la PAC.	Se reporter à l'avis précédent.
Le rapport de présentation ne mentionne pas la capacité d'accueil du projet. Celle-ci est à préciser ainsi qu'une étude sur les capacités du réseau d'assainissement et les ressources en eau sur ce secteur.	A demander au porteur de projet.
<p>Remarque du commissaire-enquêteur : Il semble souhaitable que l'OAP prévue dans le cadre du STECAL du site touristique de Treydiou soit complétée par des indications plus précises tant en matière de capacités d'accueil du parking, étayées par des données fournies par le porteur du projet touristique que de production éventuelle de constructions nouvelles. Le dossier devra par ailleurs être complété par les éléments assurant le bon dimensionnement des dispositifs d'assainissement et de ressource en eau. On s'attachera aussi à tenir compte de l'observation du Scot sur la préservation des points de vue sur le château.</p>	

4.2.2 Enjeux environnementaux

4.2.2.1 Ressource en eau

<u>Avis de la DDT le 18 février 2025</u>	<u>Décision de la commission</u>
<p>Aucune donnée quantitative n'apparaît dans le dossier de modification concernant les futurs besoins en eau potable et assainissement.</p> <p>L'ARS a porté une alerte concernant le raccordement au réseau d'assainissement collectif sur le secteur des Toureaux qui jouxte le périmètre de protection rapproché (PPR) n°2 des « Puits d'Orbeil » défini par l'arrêté de DUP de 2020 qui prévoit le besoin de travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute installation et la suppression des réseaux d'assainissement non collectifs sur ce PPR urbanisé. Or, il semble que les travaux n'ont toujours pas été réalisés.</p> <p>L'aménagement du secteur des Toureaux ne peut être envisagé avant que ne soient réalisés les travaux nécessaires. Il est donc nécessaire de revoir ou conditionner en conséquence l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur</p>	<p>Le dossier sera complété sur ce point, des études d'assainissement ayant été réalisées.</p> 
<p>Remarque du commissaire-enquêteur : La révision du zonage d'assainissement semblant d'ores et déjà projetée, cela conduira nécessairement à une nouvelle modification du PLUi afin de mettre ces documents d'urbanisme en cohérence, conformément à l'observation portée par le SIREG.</p>	

4.2.2.2 Zone humide

Les deux PPA, CDPENAF et DDT, posent la question de l'identification des zones humides sur la nouvelles OAP de Brenat.

<u>Avis de la CDPENAF le 4 février 2025</u>	<u>Décision de la commission</u>
Pour l'OAP Brenat ajoutée : lever la présomption de zone humide avant d'envisager son urbanisation.	Une étude de prospection a été réalisée par le SAGE, et a permis de déterminer les zones humides sur le territoire. Le dossier sera complété sur ce point.
<u>Avis de la DDT le 18 février 2025</u>	<u>Décision de la commission</u>
Sur Brenat : l'OAP créée s'inscrit en partie au sein d'une enveloppe de présomption de zone humide. Cette présomption devra être levée avant d'envisager la mobilisation de cet espace. A défaut, la démarche éviter-réduire-compenser devra être mise en œuvre si vous souhaitez malgré tout maintenir la mobilisation de ce secteur.	Une étude de prospection a été réalisée par le SAGE, et a permis de déterminer les zones humides sur le territoire. Le dossier sera complété sur ce point.
Remarque du commissaire-enquêteur : <i>La recommandation de la DDT concernant la démarche ERC semble s'imposer si l'étude du SAGE détermine une présence de zone humide faisant obstacle à l'urbanisation sur ce secteur.</i>	

4.2.3 Photovoltaïque au sol

Le règlement du PLUi a été modifié concernant les zones A et N afin d'encadrer l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables. La CDPENAF a émis une observation de forme

Concernant le règlement ; il convient de privilégier le terme « installations photovoltaïques sur terrain agricoles, naturels et forestiers » plutôt que « champs photovoltaïques »	Le règlement sera repris sur ce point.
<p>Remarque du commissaire-enquêteur : <i>Dans le cadre des PLU, aucun zonage ne génère d'interdiction stricte des centrales solaires au sol, mais l'article L151-11 du code de l'urbanisme limite fortement cette possibilité en zone A et N en y autorisant les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Si un projet de centrale solaire au sol est néanmoins envisagé en zone agricole ou naturelle, le document d'urbanisme doit le permettre explicitement par la création d'un zonage dédié (par exemple Npv) doté d'un règlement adapté reprenant les conditions fixées par l'article L151-11 du code de l'urbanisme. L'adaptation du document d'urbanisme peut donc être un préalable nécessaire à la mise en œuvre d'un projet, soit dans le cadre d'une révision générale, soit au moyen d'une déclaration de projet.</i></p> <p><i>La charte de développement des projets photovoltaïques du Puy de Dôme signé le 28 octobre 2022 par le Conseil régional, le Conseil départemental, treize communautés de communes et d'agglomération sur les quatorze du département (dont Agglo Pays d'Issoire), les parcs naturels régionaux (PNR des volcans d'Auvergne et PNR Livradois-Forez), des structures porteuses de schéma de cohérence territoriale (SMAD des Combrailles, PETR du Grand Clermont), les chambres consulaires du département (chambre d'agriculture, chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers et de l'artisanat), le syndicat intercommunal territoire d'énergie (TE63) et des associations de protection de l'environnement comme France Nature Environnement (FNE) et le conservatoire des espaces naturels (CEN) encourage à la définition de zonage explicite dans le cadre d'un document d'urbanisme. Elle précise : « Dans le cadre de l'élaboration ou de la modification des PLU(i), une analyse des secteurs pertinents d'implantation devra être réalisée afin de conduire à l'adoption d'un zonage explicite des lieux possibles d'implantation de photovoltaïque au sol. Ce zonage sera ensuite utilisé lors de l'instruction des projets photovoltaïques afin d'accepter ou de refuser leur localisation, sans nécessiter de nouvelle analyse sur ce point. »</i></p>	

Il aurait pu être envisageable, à l'occasion de cette modification n°1, d'en envisager la définition. Si cela n'était pas réalisable dans l'immédiat, il semble souhaitable de l'inscrire préventivement dans une modification ou révision ultérieure.

4.2.4 Potentiel foncier, sobriété foncière et démographie

La CDPENAF, ainsi que la DDT interroge, la cohérence entre le potentiel foncier prévu dans le cadre du PLUi et les éléments actuels d'appréciation de l'atteinte des objectifs démographiques prévus au PADD

Avis de la CDPENAF le 4 février 2025	Décision de la commission
<p>Porte l'attention de la collectivité la nécessité d'envisager, dans le cadre des prochaines procédures, de retravailler le besoin du potentiel foncier initial prévu dans le PLUi au regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> De la croissance démographique plus faible De la mobilisation de potentialités foncières accrues dans les centralités de certaines communes De l'identification croissance des bâtiments pouvant changer de destination (+9) 	<p>A noter que l'ensemble des changements de destination identifiés dans le cadre de la modification permet la transformation en plusieurs destinations et pas uniquement pour du logement.</p> <p>Se reporter aux réponses apportées à l'avis de la DDT ci-dessous.</p>
Avis de la DDT le 18 février 2025	Décision de la commission
<p>Les données de l'INSEE 2015-2021 (+0.42% par an) mettent en avant la difficulté de répondre aux ambitions souhaitées dans le PADD (+1% par an pour Orbeil et +0.7% par an pour les autres communes) et de maintenir la population présente sur certaines communes. Il est recommandé d'ajuster l'ambition démographique aux données constatées</p>	<p>Il est rappelé que le PLUi des Coteaux d'Allier fixe des objectifs pour 2019-2029, avec une ambition démographique de +1% par an pour Orbeil et +0.7% pour les autres communes. Les dernières données INSEE couvrent la période 2015- 2021, soit seulement 3 années d'application du PLUi, années particulières compte-tenu de la crise sanitaire. La dynamique d'accueil de nouveaux habitants perçus par les élus du territoire ne sont pas encore perceptibles avec la période couverte de l'INSEE.</p> <p>Il semble donc prématuré de conclure les objectifs du PADD sont trop ambitieux et ne peuvent être atteints. D'autre part, il est rappelé que la capacité du plan de zonage doit être en adéquation avec les objectifs fixés par le PADD et non par rapport à la dernière situation démographique constatée... L'ajustement démographique nécessite de revoir le PADD, ce qui n'est pas possible en procédure de modification.</p> <p>Le dossier n'est pas repris sur ce point. L'Agglo Pays d'Issoire prend note de la recommandation de la DDT pour les prochaines adaptations du PLUi.</p>
<p>La reprise des OAP s'inscrit dans une dynamique à encourager, en densifiant les espaces à mobiliser et en privilégiant des typologies d'habitat diversifiés.</p>	<p>La dynamique démographique et de production de logements est effectivement, pour l'instant, plus faible qu'envisagée. La présente procédure de modification a notamment pour objectif de faciliter l'émergence de projets.</p> <p>La mise en place d'un phasage pourra être étudiée dans le cadre d'une future procédure d'évolution du document d'urbanisme.</p> <p>Le dossier n'est pas repris sur ce point. L'Agglo Pays d'Issoire prend note de la recommandation de la DDT pour les prochaines adaptations du PLUi.</p>
<p>Poursuivre l'ambition de remise sur le marché des logements vacants, qui permettront d'éviter de nouvelles constructions neuves.</p>	<p>Le dossier n'est pas repris sur ce point. L'Agglo Pays d'Issoire prend note de la recommandation de la DDT pour les prochaines adaptations du PLUi.</p>
<p>Remarque du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur convient que la période sur laquelle peuvent se fonder les études de tendances démographiques du PLUi (2019-2021) n'est pas suffisante pour affirmer une baisse, d'autant que cette</p>	

période englobe la crise sanitaire qui, à l'évidence, a altéré toute capacité de lecture. Néanmoins, il convient d'être attentif à cet aspect, d'autant que les ajouts d'OAP et de changements de destination ont ouvert des capacités d'habitation. Là encore, une prochaine évolution du PLUi devra intégrer cette interrogation sur la base de tendances démographiques affinées. Si celles-ci confirmaient que le potentiel foncier d'urbanisation est supérieur au besoin, il faudrait l'ajuster, donc si nécessaire, le réduire ce qui impliquerait sans doute une procédure de révision permettant l'actualisation du PADD.

4.2.5 Typologie de l'habitat

La DDT pose la question de la diversification des types d'habitat à l'occasion de la modification du PLUi

Avis de la DDT le 18 février 2025	Décision de la commission
Il serait souhaitable d'accentuer la diversité des typologies des nouvelles constructions attendues afin que celles-ci permettent de mettre en place un véritable parcours résidentiel adapté au territoire	La présente procédure permet de réaliser un effort en termes de densité et de typologie de logements, effort concentré sur les OAP nécessitant une reprise. Il s'agit d'un premier pas vers la recherche d'une diversification du parc de logements. Le dossier n'est pas repris sur ce point. L'Agglo Pays d'Issoire prend note de la recommandation de la DDT pour les prochaines adaptations du PLUi.
<p>Remarque du commissaire-enquêteur : <i>Les projets prévus au PLUi, modification intégrée, prévoit des logements sociaux, du collectif et de la construction individuelle. Le parcours résidentiel peut, semble-t-il, exister dans ce contexte. Ce sujet devra, effet, être réinterrogé lors d'une évolution suivante au vu des problématiques évoquées au point précédent, notamment par le biais d'une actualisation du PADD, nécessitant une révision plutôt qu'une simple modification du PLUi.</i></p>	

4.2.6 Ambiguïté dans le règlement du PLUi

Avis du SCoT	Décision de la commission
Le dossier pourrait être modifié en reformulant le règlement de la zone A pour éviter toute ambiguïté avec les destinations autorisées sous condition	Le dossier est repris sur ce point.
<p>Remarque du commissaire-enquêteur : R.A.S</p>	

4.3 Analyse des contributions portées aux registre d'enquête

Plusieurs personnes ou groupes de personnes se sont présentées à l'occasion des permanences assurées par le commissaire-enquêteur :

- 1 personne seule et un groupe de 2 personnes à Saint-Babel le 24 février ;
- 3 personnes à Orbeil le 7 mars ;
- 6 personnes ou couples à Brenat le 11 mars ;
- 2 personnes en mairie de Flat (commune de Aulhat-Flat) le 11 mars ;
- Aucune personne ne s'est présentée lors de la permanence de Saint-Yvoine le 17 mars ;
- Aucune personne lors de la dernière permanence au siège de l'Agglo Pays d'Issoire.

7 contributions sont parvenues sur le registre dématérialisé, numérotées de 1 à 9, les contributions n°1 et 2 étant identiques, ainsi que les contributions n°5 et 6.

4 concernent la commune d'Orbeil, 1 la commune de Brenat et 2 concernent des problématiques générales au PLUi.

Les registres déposés en mairie (1 par commune, 2 sur la commune d’Aulhat/Flat) ainsi qu’au siège de l’Agglo Pays d’Issoire ont donné lieu à des observations écrites à Saint-Babel, Aulhat, Orbeil et Brenat. Les registres de Saint-Yvoine, Flat et de l’Agglo Pays d’Issoire sont revenus vierges à l’issue de l’enquête.

Cinq observations ont été portées sur les registres papier :

- Une observation sur le registre d’enquête de Saint-Babel
- Une observation sur le registre d’Aulhat
- Une observation sur le registre d’Orbeil
- Deux observations sur le registre de Brenat

Enfin, plusieurs personnes ont fait part d’observations orales.

L’article R123-18 du code de l’environnement qui stipule que « *le commissaire enquêteur ou le président de la commission d’enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations **écrites et orales** consignées dans un procès-verbal de synthèse.*

Il convient donc de prendre en compte les observations orales qui ont été formulées devant le commissaire-enquêteur et n’auraient pas donné lieu à observations écrites dans les registres physiques ou dématérialisé dès lors qu’elles ont été transmises à la collectivité dans le PV de synthèse.

4.3.1 Liste des observations portées aux registres d’enquête ou formulées oralement

N° Obs	Régistre	Pièce jointe	Nom	Description
1	Dématérialisé	Non	CATHERINE Patrick	Surplomb ligne haute tension lotissement La Saurette à Orbeil.
2	Dématérialisé	Non	M. le Maire d’Orbeil	Modification OAP secteur Est de Beauregard à Orbeil
3	Dématérialisé	Non	POULOSIER Isabelle	Modification OAP chemin des Gardettes
4	Dématérialisé	Oui	VERMOREL Florent	3 requêtes sur Les Boissières à Brenat : changement en zone constructible parcelles en zone A ; Réhabilitation d’une ruine ; Changement de destination d’un bâtiment
5	Dématérialisé	Oui	FROSSARD Quentin	Changement règles sur photovoltaïque
6	Dématérialisé	Non	Anonyme	Problème lié aux contraintes de ruissellement
7	Dématérialisé	Non	CHARNY Céline	Classement parcelle en zone UG à Orbeil
8	Dématérialisé	Non	GUERINON Béatrice	Contestation classement Emplacement réservé et OAP à Brenat
9	Dématérialisé	Oui	MONTMORY Lucette	Classement de parcelle en zone UD à Flat
10	Saint-Babel	Non	GENEIX Bernard	Possibilité de construction ou extension de bâtiment agricole à Aulhat
11	Orbeil	Non	ARCHIMBAUD Mireille	Contestation OAP centre bourg d’Orbeil
12	Brenat	Non	DOUARRE Solène	Suppression d’emplacement réservé et orientation de faitage
13	Brenat	Non	VILLATTE Florence	Contestation emplacement réservé bourg de Brenat
14	Saint-Babel	Oral	Anonyme	Règlement à propos des contraintes ruissellement
15	Saint-Babel	Oral	GENEIX Bernard	Interrogations sur zonage de certaines parcelles
16	Orbeil	Oral	Anonyme	Opposition OAP de Beauregard à Orbeil
17	Orbeil	Oral	ARCHIMBAUD Mireille	Contestation OAP centre bourg Orbeil (idem n° 11)
18	Flat	Oral	BRESSON Georges	Problème lié aux contraintes ruissellement
19	Saint-Yvoine	Oral	Anonyme	Problème lié aux contraintes ruissellement

4.3.2 Réponse de la commune et remarques du commissaire-enquêteur

A l'issue de la période d'enquête publique, le commissaire-enquêteur a adressé un procès-verbal de synthèse de toutes les observations formulées lors de l'enquête, oralement ou par écrit.

Dans le délai de 15 jours prévu par les textes, la collectivité, l'Agglo Pays d'Issoire, a fait parvenir au commissaire-enquêteur un mémoire en réponse dans lequel elle a apporté les réponses positives ou non aux observations exprimées.

Pour certaines réponses, la collectivité a estimé qu'« *il n'est réglementairement pas possible de répondre à la demande dans le cadre de la procédure en cours* ».

La procédure actuellement engagée consiste en une modification du Plan local d'urbanisme intercommunal de l'ancienne communauté de communes des Coteaux d'Allier. Sa portée est donc nécessairement plus limitée que ne le serait une révision du PLUi. Il y a donc lieu de valider cette restriction formulée par la collectivité.

Remarque du commissaire-enquêteur :

L'article L153-31 indique que : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière... »

A contrario, selon l'article L153-36, la révision n'est pas impérative dès lors que ces objectifs ne sont pas recherchés. Une simple modification peut suffire. Il est alors possible de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Cependant, l'article L153-38 précise : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

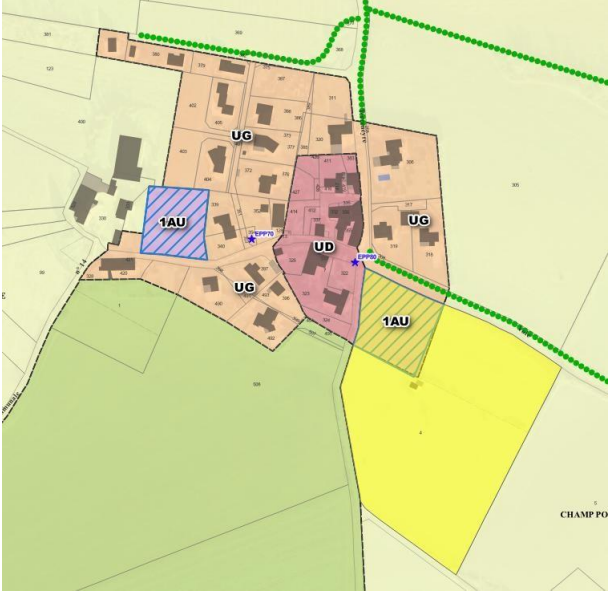
Il ressort de la jurisprudence en la matière que la modification ne peut être de nature, ni à changer les objectifs du PADD, ni à réduire les zones A ou N par exemple.

C'est à ce titre que la collectivité, dans certaines de ses réponses ci-dessous, à juger non recevables certaines observations qui affectaient de fait les orientations du PADD ou réduisaient les zones A ou N sur ce territoire.

Le commissaire-enquêteur juge ces réponses conformes à l'esprit des textes et émet un avis favorable à ces limitations d'actions de la procédure de modification du PLUi.

Les 19 requêtes formulées par le public sur le registre d'enquête physiques ou dématérialisés ainsi qu'oralement peuvent se regrouper en 6 types.

4.3.2.1 Contestation ou réserves de certaines OAP

<p>Contribution n°2 de M le Maire d'Orbeil : Concerne parcelle ZE4 appartenant à la commune d'Orbeil L'AOP relative à cette parcelle prévoit la construction de 8 logements en habitat intermédiaire dans le secteur Est de Beauregard. Malgré de nombreuses prises de contact avec différents promoteurs venus sur place pour étudier les possibilités, la commune n'arrive pas à trouver preneur pour le type de construction imposée. De plus, l'évolution démographique n'est pas aussi optimiste que prévu. Le Maire demande donc la modification du secteur Est de Beauregard (parcelle ZE4) afin de pouvoir construire 4 à 6 logements individuels au lieu des 8 logements groupés imposés. Idéalement, la construction de 4 logements individuels serait priorisée par la commune au vu de l'infrastructure routière existante sur le secteur (voirie étroite et fragile du fait du sous-sol argileux qui supporte mal les passages intenses). Une urbanisation plus importante de ce secteur nécessiterait un élargissement de la voirie, avec des investissements financiers importants pour la commune, ce qui est difficilement envisageable actuellement avec la baisse des subventions et un budget communal de plus en plus contraint.</p> 	<p>Pour rappel, le SCOT identifie la commune d'Orbeil comme pôle urbain, avec des objectifs en matière de typologie de logements et de densité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% de logements individuels maximum - Densité moyenne de logements de 32 logements l'hectare <p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi fixe des objectifs qui doivent impérativement être déclinés au travers des pièces opposables du PLUi (règlement, plan de zonage et OAP). Il reprend les éléments du SCOT et fixe donc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un objectif de 25% de production de logements individuels maximum, 40% minimum de logements collectifs et 35% minimum de logements individuels groupés - Un objectif de densité de 30 logements à l'hectare pour l'habitat groupé et 20 logements à l'hectare pour l'habitat individuel. <p>Le PLUi prévoit 13 périmètres d'OAP sur Orbeil prévoyant la réalisation de 82 logements dont 43% de logements collectifs, 26% de logements groupés et 24% de logements individuels. Le rapport de présentation du PLUi identifie la possibilité d'implantation de 13 logements individuels supplémentaires, hors OAP. Au total sur le potentiel brut de 95 logements (sans déduction des 30% de rétention), le projet permet la réalisation de 34% de logements individuels. Il paraît donc complexe d'augmenter davantage la part dédiée aux logements individuels. En matière de densité, il est estimé une densité moyenne de l'ordre de 23 logements à l'hectare en moyenne pour les opérations prévoyant la réalisation de logements groupés (après déduction de 20% pour la réalisation d'équipements/voirie), ce qui est en dessous de la moyenne fixée par le SCOT et le PADD.</p> <p>Il paraît donc complexe de répondre favorablement à la demande, ce qui créerait d'ailleurs une certaine inéquité au regard des autres secteurs d'OAP.</p>
<p>Contribution orale n°16, anonyme : Une personne qui ne s'est pas identifiée a fait part de son désaccord pour la réalisation de l'OAP de Beauregard, secteur Est car elle souhaite éviter trop de voisinage, cela étant un élément majeur du choix de s'établir à Orbeil et elle craint que la voie d'accès Est ne soit pas dimensionnée pour cela.</p>	

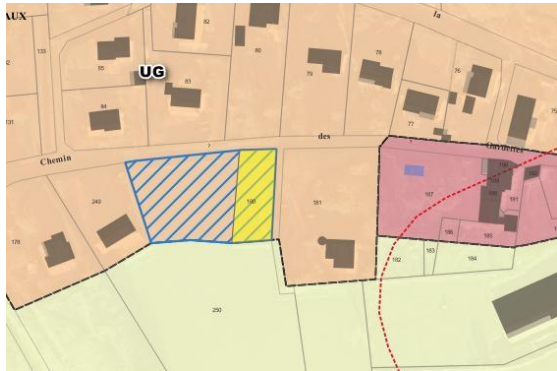
Remarque du commissaire-enquêteur :

La requête du Maire d'Orbeil est tout à fait entendable du fait que cette OAP aura des difficultés à se réaliser dans sa configuration actuelle. Cependant, elle va à l'encontre des objectifs des SCoT et PADD en termes de typologie des productions de logements.

Cette requête ne pourra donc valablement être prise en compte que dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi comportant une ré-interrogation des objectifs du PADD. En l'attente, il reste donc à craindre que ce secteur ne puisse trouver de réponses, ce qui ne peut être satisfaisant pour ces mêmes objectifs du PADD. Il serait souhaitable que la collectivité lève cette ambiguïté lors d'une prochaine révision.

Contribution n°3 de Mme Isabelle Poulossier :

Demande de modification de l'OAP qui impose la réalisation de 4 maisons groupées (2 et 2) alors que le terrain n'en permet qu'une, nécessitant d'avoir l'accord du voisin pour réaliser un projet. Parcelle n°AD180.



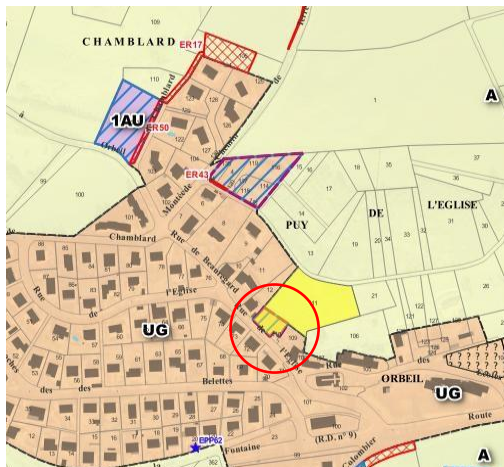
Compte-tenu de la configuration particulière du parcellaire rendant complexe la réalisation de l'opération telle que prévue, une reprise de l'OAP peut être envisagée, sous certaines conditions permettant de ne pas modifier la philosophie de l'OAP : réaliser 3 logements en bande et 1 logement individuel à l'Est, qui s'implantera sur limite séparative.

Remarque du commissaire-enquêteur :

La proposition de redéfinir l'OAP de sorte que soit identifiée clairement la séparation des deux parcelles composantes, sur la base d'un logement sur la parcelle de Mme Poulossier et 3 logements sur la parcelle adjacente permet de résoudre le problème. Avis favorable pour cette solution.

Contribution n°11 de Mme Mireille Archimbaud

L'OAP Centre Bourg (Orbeil) prévoit sur la parcelle appartenant à mon père (AC111) sur une surface de 545 m², la construction de 4 logements sociaux collectifs. Je m'interroge sur la densité de construction sur cette parcelle et souhaiterai que cette opération comporte moins de logements



Pour les mêmes raisons que celles précisées pour la contribution n°2, il ne paraît souhaitable de revoir la typologie de logements ou la densité sur ce secteur.

Remarque du commissaire-enquêteur :

Pour les mêmes raisons que la contribution n°2, le commissaire-enquêteur valide la réponse de la collectivité, d'autant que le projet de 4 logements sur une superficie foncière de 545 m² semble viable dans une réalisation d'un petit collectif.

4.3.2.2 *Contraintes liées aux risques de ruissellement ou coulées de boue*

<p>Contribution n° 6 anonyme : Souligne l'impossibilité de modifier un ancien mur de clôture pour respecter une « transparence hydraulique » sur les clôtures. Il est également impossible de sécuriser son terrain du fait de cette contrainte</p>	<p>Dans les zones concernées par le risque de « ruissellement et coulée de boue », le règlement impose en effet cette transparence hydraulique. Si la procédure de modification devait notamment prendre en compte une nouvelle étude liée au ruissellement des coulées de boue, cela n'a finalement pas été le cas pour des questions de délais. Il a été convenu, en concertation avec les élus et les personnes publiques associées, de finaliser cette procédure avant d'en lancer une autre par la suite, pour prendre en compte les conclusions de la nouvelle étude de risque. Il est prévu d'étudier ce type de demande lors de la prochaine procédure d'évolution du PLUi.</p>
<p>Contribution n° 14 anonyme (Saint Babel) : Parcelle n°AK307et308 : S'inquiète de l'impossibilité faite de la création d'ouvertures pour les constructions et leurs annexes face au versant : souhait d'un changement de réglementation concernant la prise en compte du risque de coulée de boue.</p>	<p>Dans les zones concernées par le risque de « ruissellement et coulée de boue », le règlement impose en effet cette transparence hydraulique. S'il est nécessaire de prendre en compte le risque de ruissellement et coulée de boue pour limiter l'exposition aux risques de la population, les élus ont conscience des limites de l'étude réalisée dans le cadre du PLUi. Pour cela, une nouvelle étude est en cours de réalisation et viendra, prochainement, remplacer cette dernière. Cependant, dans les secteurs concernés par le risque de ruissellement, il est peu probable que la réglementation évolue. Il n'est pas possible de répondre favorablement à la demande dans le cadre de cette procédure, la nouvelle étude de ruissellement n'ayant pas été prête à temps.</p>
<p><u>Remarque du commissaire-enquêteur :</u> <i>Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la collectivité sur la nécessité de reposer la question des ruissellements et coulées de boue, notamment à la lumière de l'étude du CEREMA et de la nouvelle étude de risque.</i> <i>Cela nécessiterait sans doute, à ce titre également, qu'une procédure plus complète de révision soit entreprise.</i></p>	

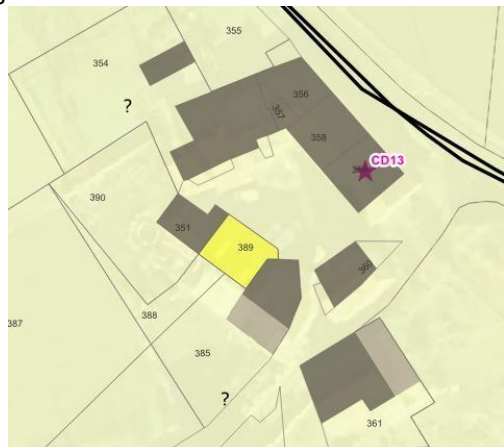
<p>Contribution n°19 anonyme (Saint Yvoine) : S'interroge sur la validité du point 3 du 1.8 du règlement du PLUi indiquant « Dans les bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement » identifiés clairement dans le document graphique de l'étude Hydratec (Cf, voir carte de la Traduction réglementaire des risques naturels), quel que soit le zonage du document d'urbanisme :... », notamment sur le statut juridique et réglementaire du document cité (Etude Hydratec) qui ne constitue pas un document d'urbanisme opposable.</p>	<p>L'article R151-34° du code de l'urbanisme indique que :</p> <p>« Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :</p> <p>1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement de s services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; » [...]</p> <p>A ce titre, le règlement graphique délimite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les périmètres des bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement, issue de l'étude Hydratec - Les axes préférentiels d'écoulement <p>Effectivement, il semble que ces éléments soient issus de modifications post-enquête publique lors de l'élaboration du PLUi, il manque donc une partie relative à la justification dans le rapport de présentation. La présente procédure ayant notamment pour objet de clarifier/reprise le document pour assurer la cohérence entre l'étude de risque et les documents opposables, le rapport de présentation sera complété pour justifier ces éléments graphiques.</p> <p>Le règlement sera également repris afin de préciser que ces périmètres sont reportés sur le plan de zonage : « Dans les bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement » identifiés clairement dans le document graphique, et issus de l'étude Hydratec (Cf, voir carte de la Traduction réglementaire des risques naturels), quel que soit le zonage du document d'urbanisme [...] ».</p> <p>Le dossier est repris sur ce point : rapport de présentation et règlement écrit.</p>
<p>Remarque du commissaire-enquêteur : <i>Le document auquel il est fait référence (étude Hydratec) ne constitue pas, en effet, un document d'urbanisme opposable d'ordre supérieur, comme, par exemple, le SRADDET, le SCoT ou le PADD. Il peut constituer une pièce annexe du règlement, ce qui n'était pas le cas dans le dossier d'enquête publique de la présente modification de PLUi. Cette étude, ou tout autre étude disponible, devra être adjointe au dossier d'enquête publique lors d'une prochaine procédure (révision ou modification), dès lors qu'elle constitue un élément substantiel de détermination de réglementation sur le territoire.</i></p>	

La contribution orale n°18, trop imprécise, n'a pas appelé de réponse.

4.3.2.3 Changement de destination de bâtiments agricoles

Contribution n°4 de M Florent Vermorel :

Demande de réhabilitation d'une ruine parcelle ZA389 pour la réalisation d'un logement



Demande de réhabilitation d'une ruine :
Le code de l'urbanisme encadre les constructions possibles en zone agricole. Dans la mesure où il s'agit d'une ruine, qui n'est plus cadastrée de surcroît, sa réhabilitation est considérée comme une nouvelle construction. Seules les nouvelles constructions agricoles (y compris logement nécessaire à l'activité agricole) sont autorisées en zone agricole.

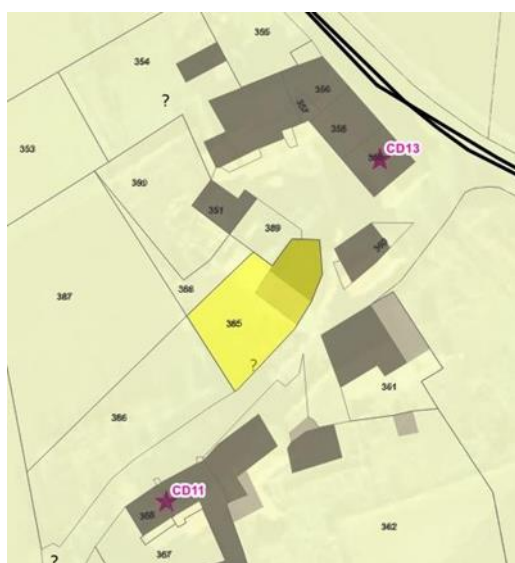
Il n'est réglementairement pas possible de répondre à la demande dans le cadre de la procédure en cours.

Remarque du commissaire-enquêteur :

L'absence de référence à cette bâtisse au cadastre, qui en fait une ruine, ne permet pas sa réhabilitation et, a fortiori, son changement de destination en habitation au sein de la zone A.

Contribution n°4 de M Florent Vermorel :

Demande de changement de destination d'une grange sur la parcelle ZA385



Demande d'identification du bâtiment en changement de destination.


Dans la mesure où le secteur est desservi en eau potable et ne présente plus de vocation agricole, le bâtiment peut être identifié en changement de destination.



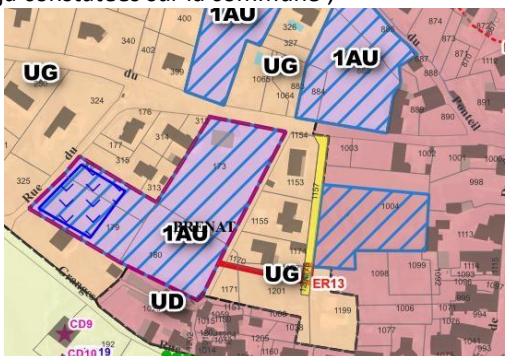
Remarque du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur est favorable à l'ajout de ce bâtiment dans la liste des changements de destination, sous les réserves d'adduction indiquées.

4.3.2.4 Contestation d'emplacements réservés

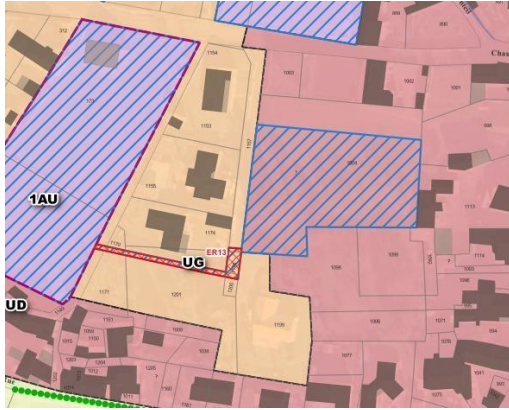
<p>Contribution n°12 par Mme Solène Douarre (Orbeil) : Plusieurs demandes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Suppression de l'ER sur les parcelles AU415, 416, 417, 414 : maintenir privé et non traversant- Selon l'OAP, l'orientation des constructions doit être parallèle à la rue d'Aulhat sur la parcelle AU412. Cela paraît compliqué. Il faudrait qu'elle soit perpendiculaire 	<p>La suppression de l'emplacement réservé et la reprise de l'OAP pour ne pas imposer la réalisation d'une voie traversante font justement l'objet de la procédure de modification du PLU.</p> <p>Certaines OAP ont été reprises dans le cadre de la présente procédure pour supprimer les axes de faitage, lorsque les secteurs étaient concernés par des axes de ruissellement de coulée de boue, afin de faciliter la réalisation du projet.</p> <p>Il est également rappelé que l'OAP indique que les orientations de faitage proposées <u>doivent être privilégiées</u>. Si le porteur de projet démontre qu'une orientation de faitage permet une meilleure insertion urbaine, cela peut être autorisé.</p> <p>Il est nécessaire de faire le point avec le service instructeur et la commune : ce point sera étudié avant l'approbation du document.</p>
---	--

Remarque du commissaire-enquêteur :
L'emplacement réservé cité correspond à l'ex ER n°14 qui est bien proposé à la suppression dans le cadre de la procédure de modification.
Concernant l'orientation de faitage, le document portant sur les OAP de Brenat n'y fait pas une référence réelle, sinon dans l'illustration graphique. Il est plutôt indiqué que « l'implantation des constructions devra prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres ». Cette recommandation porterait donc plutôt à une implantation à la perpendiculaire de la rue d'Aulhat, comme sur la partie est et comme la plupart des constructions existantes au nord ou à l'est.
Le commissaire-enquêteur est donc favorable à ce que l'on accède à cette demande.

<p>Contribution n°8 de Mme Béatrice Guerinon : Contre la création d'un chemin piéton sur les parcelles n°E1157, 1176, 1177 et 1171, celles-ci étant privées, ce qui entrainerait une perte de tranquillité. Contre la création de logements sur les parcelles n°ZA173 et 180 pour les mêmes raisons. Être vigilant sur les nuisances, notamment sonores, déjà constatées sur la commune ;</p> 	<p>L'OAP délimitée correspond à une dent creuse importante.</p> <p>Comme le dispose le SRADDET et le SCOT, la mobilisation des dents creuses doit être prioritaire pour répondre aux objectifs de développement du territoire.</p> <p>La recherche d'une alternative à l'usage des voitures pour les courts trajets, notamment entre les nouvelles opérations et les équipements de la commune est aujourd'hui étudiée dans tous les centres-bourgs. Les orientations du SRADDET et du SCOT encouragent fortement le développement de ces projets.</p> <p>La réduction du trafic routier ou le fait de limiter son augmentation en parallèle de la densification du bourg participe au maintien de la qualité du cadre de vie et à limiter les nuisances liées au trafic routier en centre-bourg.</p> <p>Enfin, la procédure de modification du PLU ne peut réglementairement modifier les objectifs fixés par le PADD. Ce dernier affiche l'objectif de diversifier le parc de logements et un objectif de densité qu'il est nécessaire de prendre en compte.</p>
--	--

Contribution n° 13 de Florence Villatte (Brenat) :

Demande de suppression de l'ER13 pour réaliser un chemin le long des parcelles n°1171 et 1201. Le projet débouche sur un chemin privé en copropriété : la commune n'a aucun droit de passage. Une ouverture de la zone 1AU est envisageable par un accès existant (privé aussi) vers la rue des Granges.

**Réponse apportée par le maître d'ouvrage :**

Dans un souci d'apaisement et au vu d'une alternative de desserte possible, sous réserve de la compatibilité avec le PADD et l'arrêté de prescription, le maître d'ouvrage est favorable à la suppression de l'emplacement réservé.

Remarque du commissaire-enquêteur :

A propos de la demande de Mme Guerinon concernant l'abandon de l'OAP, les arguments de la collectivité sur le respect des orientations générales des documents d'ordre supérieur, le PADD, le SRADDET et le SCOT, sont justifiés dans le cadre de cette procédure. Cette requête ne pourrait donc valablement être prise en compte que dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi comportant une réinterrogation des objectifs du PADD.

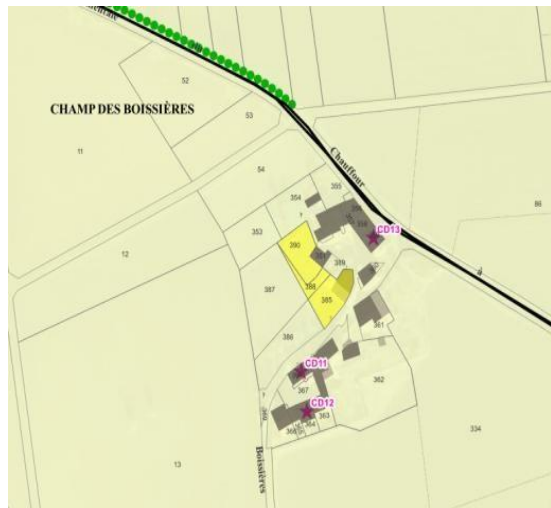
S'agissant de l'emplacement réservé, les arguments des demandeuses semblent justifiés d'autant que le cheminement proposé dans le cadre de cet emplacement réservé ne conduit pas à déboucher sur une voirie publique. La réponse du maître d'ouvrage va dans le sens de ces demandes.

Le commissaire-enquêteur est donc favorable à l'abandon de cet emplacement réservé n°13.

4.3.2.5 Contestation de zonage

Contribution n°4 de M Florent Vermorel :

Demande de reclassement des parcelles ZA385, 388 et 390 en zone constructible pour la réalisation d'une maison individuelle



Demande de reclassement en zone constructible :

En application des articles L151-31 à L153-48 du code de l'urbanisme, une procédure de modification ne peut avoir pour objet la réduction d'une zone agricole au profit d'une zone constructible. Il n'est donc pas possible de modifier le document d'urbanisme sur ce point dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi.

Si la demande peut être théoriquement étudié dans le cadre d'une révision ou d'une élaboration de PLUi, il est nécessaire de prendre en compte les dispositions du SRADDET et du SCOT, précisant notamment que les nouvelles constructions doivent être implantées sur les bourgs et principaux hameaux en priorité.

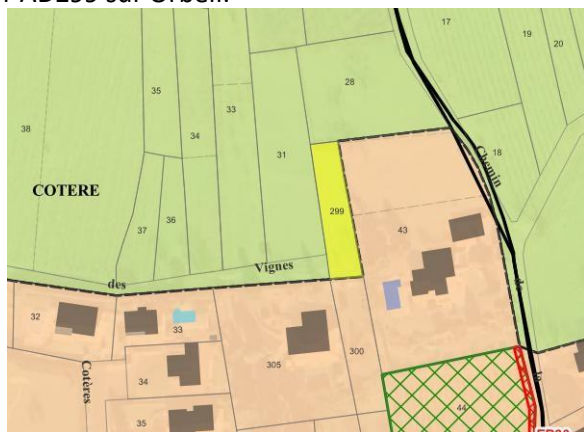
Il n'est réglementairement pas possible de répondre à la demande dans le cadre de la procédure en cours.

Remarque du commissaire-enquêteur :

La demande de reclassement en zone constructible au détriment de zone agricole ne peut faire l'objet d'un avis favorable dans le cadre de cette procédure.

Contribution n°7 de Mme Celine Charny :

Demande de classement en zone UG de la parcelle n°AD299 sur Orbeil.



Idem réponse précédente.

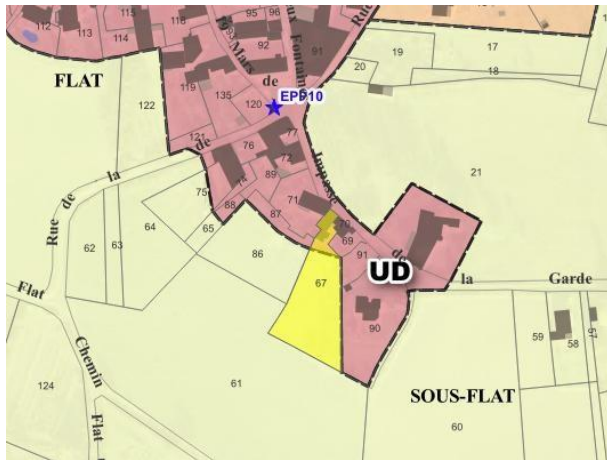
Il n'est réglementairement pas possible de répondre à la demande dans le cadre de la procédure en cours.

Remarque du commissaire-enquêteur :

Même réponse que pour la demande précédente

Contribution n°9 de Mme Montmory :

Demande de classement en zone constructible de la parcelle n°67 à Flat



Idem réponse apportée à la contribution précédente.

Il n'est réglementairement pas possible de répondre à la demande dans le cadre de la procédure en cours.

Remarque du commissaire-enquêteur :

La partie nord de la parcelle est classée en zone UG. Cela n'exclue donc pas une construction ou extension sur cette partie de la parcelle si cela reste conforme au règlement du PLUi.

Par contre, dans le cadre de cette procédure, elle ne peut être étendue. La partie sud de la parcelle ne peut donc être, dans le cadre de cette modification du PLUi, être validée.

Contribution n°15 : Monsieur Geneix Bernard demande à vérifier s'il y a des changements concernant certaines parcelles lui appartenant à Aulhat et Flat. Il s'agit des parcelles 018 ZA 0098, ZC 0008 et ZC 0043 qui sont maintenues en zone A et de la parcelle 018 ZA 0119 placée en zone AP.

Les parcelles sont classées en zones agricoles A et Ap.

4.3.2.6 Autres thèmes

Contribution n°1 de Patrick CATHERINE :

2 contributions similaires

Demande l'effacement du surplomb de la ligne à très haute tension (225000 volts) au-dessus du lotissement de la Saurette sur la commune d'Orbeil : demande de contournement ou d'enfouissement.

Réponse apportée par le maître d'ouvrage :

Cette demande ne concerne pas le champ de compétence du document d'urbanisme.

Il est nécessaire de prendre contact avec le gestionnaire de réseaux : RTE.

L'Agglo Pays d'Issoire prend toutefois note des nuisances générées par le passage de cette ligne au-dessus d'un lotissement.

Remarque du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage et confirme que cette requête ne relève pas de la procédure en cours.

Contribution n° 5 de M Quentin Frossard :
Demande de reprise du règlement pour permettre l'installation de panneaux solaires en façade ou au sol.

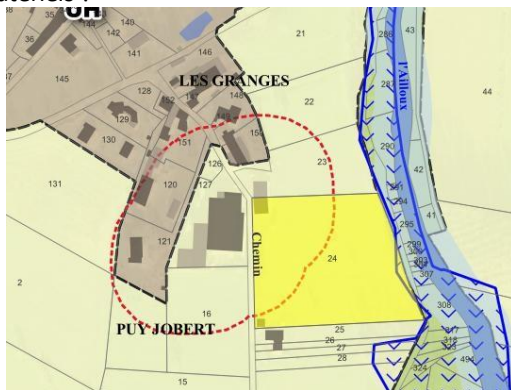
Réponse apportée par le maître d'ouvrage :
Une consultation de l'ensemble des élus est nécessaire pour avoir un positionnement global et cohérent. Il ne s'agit pas de modifier le règlement concernant les projets de champ photovoltaïque, mais les projets individuels.

Remarque du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Sans reprendre l'intégralité de la remarque concernant le photovoltaïque au sol au paragraphe 4.2.3, cela confirme la nécessité de définir un positionnement global au niveau des communes, voire de l'ensemble de l'Agglo Pays d'Issoire en cohérence avec la charte départementale.

Contribution n°10 de M Bernard Geneix, Saint-Babel :

Les obligations de réciprocité agricole sont-elles de nature à interdire ou non la possibilité de construire ou agrandir un bâtiment agricole sur les parcelles ZD127 (pour agrandissement) ou ZD024 (pour construction neuve) pour stockage foin paille, Matériels ?



Les périmètres de réciprocité ne concernent pas tous les bâtiments agricoles.
Des précisions sur ce cas particulier seront demandées à la Chambre d'Agriculture.

Remarque du commissaire-enquêteur :

L'article A2 du règlement précise que : « D'une manière générale, les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone. »

Rien ne semble donc restreindre la capacité du demandeur pour construire ou tendre des constructions à usage de l'exploitation agricole.

Le commissaire-enquêteur émet un avis favorable à cette capacité.

5 Bilan de l'enquête publique

Le mémoire en réponse de la collectivité a apporté des retours à toutes les observations, remarques et recommandations des PPA et des personnes privées. Une partie de ces observations ont reçu une réponse positive et les retours négatifs ont fait l'objet d'un argumentaire.

Ce bilan permet au commissaire-enquêteur de rendre des conclusions étayées à l'issue de la phase d'enquête, qui sont présentées comme le stipule l'article 5123-19 du code de l'environnement d'une présentation séparée.

Fait et clos à Romagnat, le 24 avril 2025

Le commissaire-enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patrick NEHEMIE', written over a horizontal line.

Patrick NEHEMIE

Annexes

Annexe 1 – Arrêté de prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes de Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel, Saint-Yvoine prescrit par arrêté du Président d'Agglo Pays d'Issoire le 24 février 2022, complété le 9 avril 2024 (5 pages)

Annexe 2 - Lettre en date du 10 décembre 2024 de Monsieur le Président de l'Agglo Pays d'Issoire sollicitant Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand pour la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique réglementaire. (1 page)

Annexe 3 - Décision numéro E24000114/63 en date du 2 janvier 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand désignant le commissaire-enquêteur. (2 pages)

Annexe 4 – Document de préparation à la réunion du 22 janvier 2025(1 page)

Annexe 5 – Arrêté AT-2025-001 portant ouverture d'une enquête publique (6 pages)

Annexe 6 - Avis d'ouverture d'enquête publique (1 page)

Annexe 7 - Attestations de parution publicité en date du 1^{er} août 2022 établi par Centre-France Pub et Le Semeur Hebdo (2 pages)

Annexe 8 - Capture d'écran réalisée par le commissaire-enquêteur sur le site Internet de Agglo Pays d'Issoire (1 page)

Annexe 9 – Panneaux d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique (1 page)

Annexe 10 – Capture d'écran du site www.registre-dematerialise.fr/5986/ (1 page)

Annexe 11 - Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération sur les avis émis par les partenaires publics associés et les observations et propositions formulées par le public pendant le temps de l'enquête publique. (14 pages)

Direction : Aménagement du Territoire

Domaine : Urbanisme-Planification

Objet

Prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine

Le Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire (API),

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral n° 16-02779 en date du 6 décembre 2016, relatif à la création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » ;

VU l'arrêté préfectoral n°19-02230 en date du 18 décembre 2019, relatif à l'abrogation de la carte communale d'Aulhat ;

VU l'arrêté préfectoral n°19-02231 en date du 18 décembre 2019, relatif à l'abrogation de la carte communale de Saint-Babel ;

VU l'arrêté préfectoral n° 20210642 en date du 12 avril 2021 autorisant la modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 12 avril 2021 ;

VU la délibération n°2019/06/07 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 12 décembre 2019 abrogeant les cartes communales d'Aulhat et Saint-babel et approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU la délibération n° 2020/02/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président de l'Agglo Pays d'Issoire ;

VU la délibération n° 2020/02/02-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à la détermination du nombre de vice-président et des éventuels autres membres du bureau ;

VU la délibération n° 2020/02/03-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'élection des vice-présidents et des éventuels autres membres du bureau, et notamment Monsieur David COSTON 1^{er} Vice-Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;

VU l'arrêté n°2020-VP01 du Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en date du 22 juillet 2020 portant délégation de fonction et de signature en matière d'évaluation des politiques communautaires, d'urbanisme, du numérique et de l'informatique à Monsieur David COSTON 1^{er} vice-président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunale des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine afin de :

- modifier les règles relatives à l'aménagement des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation : faire évoluer les règles relatives aux aménagements d'ensemble et mettre en cohérence les règles relatives aux sens des faitages avec la prise en compte du risque « ruissellement et coulées de boue » ;
- clarifier la règle relative aux annexes en zones A et N ;
- mettre à jour la liste des bâtiments situés en zone A ou N et pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- mettre à jour les périmètres de réciprocité agricole ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation sur les parcelles E 884, E885 et E886 situées à Brenat suite à la suppression du périmètre de réciprocité lié au bâtiment agricole voisin ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés ;

*

Arrêté n° AT-2022-004

ARRETE

ARTICLE 1 : que les objectifs de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine sont les suivants :

- **Modification des règles relatives à l'aménagement des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
 - Aujourd'hui, le règlement conditionne l'urbanisation des secteurs soumis à une OAP à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette obligation n'est pas adaptée à la configuration de certains sites et peut conduire à une absence d'urbanisation du fait d'une forte rétention foncière de la part d'au moins un propriétaire. Afin d'éviter les blocages d'urbanisation de ces secteurs, il est nécessaire d'adapter la réglementation en fonction des caractéristiques de chaque zone en privilégiant notamment un phasage pour les tènements les plus importants et une réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements lorsque la forme urbaine et les accès le permettent.
 - Actuellement, les OAP prévoient des règles concernant l'orientation des constructions. Or dans environ la moitié des cas, ceci conduit à implanter les habitations perpendiculairement à la pente dans des secteurs où les ouvertures (porte, porte-fenêtre, ...) sont interdites face au versant pour des questions de sécurité en lien avec le risque de ruissellement et coulées de boue. Il s'agit donc de revoir les règles relatives à l'orientation des bâtiments afin de tenir compte des règles relatives à la prise en compte de ce risque, pour éviter toute contradiction entre les règles du PLUi.
- **Adaptation de la rédaction de la règle relative aux annexes en zones A et N**

Le règlement du PLUi prévoit que « *les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants* » et les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées. Toutefois, la notion d'annexe non accolée au bâtiment existant pouvant porter à confusion, il est nécessaire de clarifier la formulation et permettre la création d'annexes accolées au bâtiment (annexe sans lien fonctionnel, comme une porte, avec le bâtiment principal).
- **Mise à jour de la liste des bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Actuellement le PLUi n'autorise le changement de destination que de 6 bâtiments situés en zone A ou N pour l'ensemble des 5 communes concernées par le PLUi. Cette liste doit être complétée.
- **Mise à jour des périmètres de réciprocité agricole**

Le PLUi fait apparaître sur le plan de zonage les périmètres de réciprocité agricoles liés aux bâtiments d'élevage situés sur le territoire. Il est nécessaire de réaliser une mise à jour de ces périmètres pour prendre en compte les évolutions d'activité et corriger les éventuelles erreurs.
- **Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les parcelles E884, E885 et E886 situées à Brenat suite à la suppression du périmètre de réciprocité lié au bâtiment agricole voisin**

Suite à évolution d'activité, le bâtiment agricole situé sur la parcelle E889 sur la commune de Brenat ne génère plus de périmètre de réciprocité, ce qui rend constructible un tènement d'environ 4 000 m² situé en zone UD, en plein centre-bourg. Dans un souci de cohérence à l'échelle du PLUi, il est nécessaire de créer une OAP afin d'encadrer l'urbanisation sur ce secteur.
- **Mise à jour de la liste des emplacements réservés**
 - Création ou modification de tout emplacement réservé nécessaire à la réalisation d'un projet public,
 - Suppression des emplacements devenus inutiles.

ARTICLE 2 : que conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi sera notifié aux personnes publiques associées avant le début de l'enquête publique ;

ARTICLE 3 : qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLUi auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées ;

Arrêté n° AT-2022-004

ARTICLE 4 : qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire ;

ARTICLE 5 : qu'une concertation sera mise en œuvre, dans chacune des mairies des 5 communes concernées (pour Aulhat-Flat, dans les 2 mairies) et à la Direction de l'Aménagement du Territoire de l'Agglo Pays d'Issoire, par le biais de la mise à disposition du public de registres pour y consigner des observations ;

ARTICLE 6 : que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de l'Agglo Pays d'Issoire et dans chacune des mairies des 5 communes concernées durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé sur le département.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent arrêté.

Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet d'Issoire et Mesdames et Messieurs les maires des communes concernées.

Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'Agglo Pays d'Issoire et peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publicité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Issoire, le 24 février 2022

Pour le Président, Bertrand BARRAUD

et par délégation,

Le 1^{er} Vice-Président, David COSTON



Arrêté n° AT-2024-005

Direction : Aménagement du Territoire

Domaine : Urbanisme-Planification

Objet

Prescription complémentaire de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine

Le Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire (API),

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral n° 16-02779 en date du 6 décembre 2016, relatif à la création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » ;

VU l'arrêté préfectoral n°19-02230 en date du 18 décembre 2019, relatif à l'abrogation de la carte communale d'Aulhat ;

VU l'arrêté préfectoral n°19-02231 en date du 18 décembre 2019, relatif à l'abrogation de la carte communale de Saint-Babel ;

VU l'arrêté préfectoral n° 20210642 en date du 12 avril 2021 autorisant la modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 12 avril 2021 ;

VU la délibération n°2019/06/07 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 12 décembre 2019 abrogeant les cartes communales d'Aulhat et Saint-Babel et approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

VU la délibération n° 2020/02/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président de l'Agglo Pays d'Issoire ;

VU la délibération n° 2020/02/02-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à la détermination du nombre de vice-président et des éventuels autres membres du bureau ;

VU la délibération n° 2020/02/03-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'élection des vice-présidents et des éventuels autres membres du bureau, et notamment Monsieur David COSTON 1^{er} Vice-Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;

VU l'arrêté n°2020-VP01 du Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en date du 22 juillet 2020 portant délégation de fonction et de signature en matière d'évaluation des politiques communautaires, d'urbanisme, du numérique et de l'informatique à Monsieur David COSTON 1^{er} vice-président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;

VU l'arrêté n°AT-2022-004 du Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en date du 24 février 2022 portant prescription de la modification n°1 du PLUi des communes D'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine.

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de compléter les prescriptions définies dans l'arrêté AT-2022-004 relatif à la prescription de la modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunale des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine afin de :

- Reprendre certaines OAP afin de faciliter leur réalisation et de prendre en compte certains couloirs de ruissellement ;
- Apporter quelques précisions, clarifications et adaptations au règlement, notamment sur les annexes, les hauteurs et les règles d'implantation, sur l'aspect extérieur des constructions et sur les conditions d'aménagement des secteurs d'OAP ;
- Préciser les changements de destinations ;
- Encadrer les projets d'énergies renouvelables en zones A et N ;
- Adapter le règlement de la zone ALA, sur Treydieu, en fonction de l'évolution du projet touristique ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation :
 - o sur les parcelles E 884, E885 et E886 situées à Brenat suite à la suppression du périmètre de réciprocité ;
 - o sur le site de Treydieu afin de prendre en compte un projet touristique à Brenat ;
 - o sur le site de Toureaux à Orbeil pour prendre en compte l'évolution d'un projet sur un tènement de taille conséquente ;
 - o sur Aulhat pour agrandir le périmètre d'une OAP ;

Arrêté n° AT-2024-005

*

ARRETE

ARTICLE 1 : qu'aux objectifs définis par l'arrêté du Président de l'Agglo Pays d'Issoire n°2022-004 en date du 24 février 2022 relatif à la prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine, s'ajoutent les objectifs suivants :

- Reprendre certaines OAP afin de faciliter leur réalisation et de prendre en compte certains couloirs de ruissellement) ;
- Apporter quelques précisions, clarifications et adaptations au règlement, notamment sur les annexes, les hauteurs et les règles d'implantation, sur l'aspect extérieur des constructions et sur les conditions d'aménagement des secteurs d'OAP ;
- Encadrer les projets d'énergies renouvelables en zones A et N ;
- Reprendre la liste des changements de destination afin notamment de préciser les destinations possibles ;
- Adapter le règlement de la zone ALA, sur Treydieu, en fonction de l'évolution du projet touristique ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation :
 - sur les parcelles E 884, E885 et E886 situées à Brenat suite à la suppression du périmètre de réciprocité ;
 - sur le site de Treydieu afin de prendre en compte un projet touristique à Brenat ;
 - sur le site de Toureaux à Orbeil pour prendre en compte l'évolution d'un projet sur un tènement de taille conséquente ;
 - Sur Aulhat pour agrandir le périmètre d'une OAP.

ARTICLE 2 : que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de l'Agglo Pays d'Issoire et dans chacune des mairies des 5 communes concernées durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé sur le département.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent arrêté.

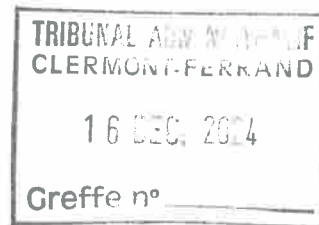
Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à Madame la Sous-Préfète d'Issoire et Mesdames et Messieurs les maires des communes concernées.

Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'Agglo Pays d'Issoire et peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publicité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Issoire, le 09 avril 2024,
Pour le Président, Bertrand BARRAUD
et par délégation,
Le 1^{er} Vice-Président, David COSTON



Annexe 2 - Lettre Tribunal Administratif



N/Réf. : DC/LR/FN
Direction/Service :
DAT / Service Urbanisme – Planification

Affaire suivie par : Femke NADERMAN
femke.naderman@capissoire.fr
Tél. : 04 73 55 62 71

Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand
Madame Sylvie BADER-KOZA, Présidente
6 cours Sablon
CS 90129
63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1

Issoire, le 10 décembre 2024

OBJET : Modification n°1 du PLUi d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine : organisation de l'enquête publique

Madame la Présidente de la Juridiction,

L'Agglo Pays d'Issoire, compétente en matière d'urbanisme et de documents de planification, porte actuellement la procédure de première modification du PLUi d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine.

Le dossier de modification est à disposition sur le site internet www.realites-be.fr. En cliquant en haut à droite dans « partage de document » :

Nom utilisateur :
Mot de passe :

En application des articles R123-5 et L123-9 du Code de l'environnement, je sollicite de votre part la désignation d'un commissaire enquêteur afin de mener l'enquête publique portant sur le projet de modification du plan local d'urbanisme intercommunal qui pourrait se dérouler à compter de fin février 2025-début mars 2025, pour une durée minimale de 30 jours.

En vous remerciant, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente de la Juridiction, l'expression de ma haute considération.

Pour le Président Bertrand BARRAUD
et par délégation,
Le 1^{er} Vice-Président,
David COSTON



Annexe 3 - Désignation commissaire-enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Clermont-Ferrand, le 02/01/2025

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CLERMONT-FERRAND

6 cours Sablon - CS90129
63033 Clermont-Ferrand Cedex 1
Téléphone : 04.73.14.61.00
Télécopie : 04.73.14.61.22

Greffes ouvert du lundi au vendredi
8h30-12h/13h-16h sauf vendredi 15h30

E24000114 / 63

Monsieur Patrick NEHEMIE
8 rue du 19 mars
63540 ROMAGNAT

Dossier n° : E24000114 / 63
(à rappeler dans toutes correspondances)

E-COMMUNICATION DECIS. DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : le projet de modification n° 1 du PLUi d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babell et Saint-Yvoine

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle vous êtes désigné en qualité de commissaire enquêteur.

La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables modifie l'article L.123-4 du code de l'environnement et impose la désignation d'un commissaire enquêteur suppléant. Je vous informe qu'il n'intervient pas dans le déroulement de la procédure et que toute intervention de sa part ne pourra être indemnisée sauf suppléance effective du titulaire.


En application de l'article L. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur ci-jointe dûment complétée et signée, dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au tribunal.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au tribunal, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

P/Le greffier en chef,


Laurence FAYAT
Tel. : 04 73 14 61 17

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

02/01/2025

N° E24000114 /63

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
CLERMONT-FERRAND

La présidente du tribunal administratif

Vu enregistrée le 16/12/2024, la lettre par laquelle le Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur le projet de modification n° 1 du PLUi d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Patrick Néhémie est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire.

ARTICLE 2 :Monsieur Patrick Mirowski est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

ARTICLE 3 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance.

ARTICLE 4 :La présente décision sera notifiée à la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire et aux commissaires enquêteurs.

Fait à Clermont-Ferrand, le 02/01/2025

la présidente,



Sylvie Bader-Koza

Annexe 4

PLUI Côteaux d'Allier -Réunion préparatoire 22/01/2025

Dates Enquête publique :

Elle se déroulera sur 30 jours entre le lundi 24 février à 9 h jusqu'au mardi 25 mars à 17 h

Lieux de consultation :

Un dossier sera déposé dans chacune des 5 communes ainsi qu'au siège de l'agglomération Pays d'Issoire.

Un registre d'enquête publique sera disponible dans chacune des communes. Tous les registres seront cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur juste avant la première permanence à Saint-Babel puis réparti dans les différents lieux de consultation pour l'ouverture de l'enquête publique au sein de chacune des communes (selon les horaires d'ouverture des mairies)

Permanences :

6 permanences seront assurées dans chacune des communes et au siège d'API

- Lundi 24 février de 9 h à 12 h en mairie de Saint-Babel
- Mardi 11 mars de 14 h à 16 h en mairie de Brenat
- Mardi 11 mars de 16 h 30 à 18 h 30 en mairie de Flat
- Lundi 17 mars de 14 h à 15 h 45 en mairie de Saint-Yvoine
- ~~Lundi 17 mars de 16 h à 18 h en mairie d'Orbeil~~ **vendredi 7 mars de 16 à 18 h**
- Mardi 25 mars de 15 h à 17 h au siège d'API

Arrêté

L'arrêté sera visé par le commissaire-enquêteur puis mis à la signature.

Avis public

Un avis public apposé au siège d'API ainsi que dans chaque mairie.

A envisager : un avis public à la fois à Aulhat et Flat.

Publication journaux

Deux journaux : La Montagne et Le Semeur Hebdo

Jour de 1^{ère} parution : vendredi 7 février 2025

Jour de 2^{ème} parution : vendredi 28 février 2025

Dématérialisation (site, mail)

Le dossier d'enquête sera mis en ligne sur le site d'API et si possible sur le site de chacune des communes (un lien vers l'espace de consultation sur le site d'API suffit).

Les observations pourront être déposées sous forme dématérialisée, soit au moyen d'une adresse mail prévue à cet effet (les mails reçus seront transmis au fil du temps au commissaire-enquêteur) soit au moyen d'un registre dématérialisé

Consultation préalable

Autorité environnementale a été saisie d'une demande d'étude au cas par cas en vue d'une éventuelle évaluation environnementale en avril 2024. L'avis de l'AE sera versé au dossier d'enquête.

Les personnes publique associées consultées :

ARS, Conseil régional, conseil départemental, CCI, CMétiers, CAgriculture, INAO, DREAL, Préfecture, sous préfecture d'Issoire, DDT, CDPENAF, CRPF, SNCF Immo, Syndicat Mixte de l'Eau de la Région d'Issoire, TE63, Le SIVOM du Charlet, SIA des Bouteyres, SIREG

Echanges avec les maires

Le commissaire-enquêteur prendra un premier contact téléphonique avec chacun des maires avec une rencontre éventuelle lors de la permanence.



Annexe 5 - Arrêté d'enquête publique

Arrêté

Envoyé en préfecture le 04/02/2025

Reçu en préfecture le 04/02/2025

Publié le

ID : 063-200070407-20250204-ARR_AT_2025_001-AR

S²LOW

Direction : Aménagement du Territoire

Domaine : Urbanisme-Planification

Objet

Ouverture et organisation de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ou PLUi dit des Coteaux d'Allier

Le Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire (API),

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'urbanisme ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 16-02779 en date du 6 décembre 2016, relatif à la création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°19-02230 en date du 18 décembre 2019, relatif à l'abrogation de la carte communale d'Aulhat ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°19-02231 en date du 18 décembre 2019, relatif à l'abrogation de la carte communale de Saint-Babel ;
- VU** l'arrêté préfectoral n° 20210642 en date du 12 avril 2021 autorisant la modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 12 avril 2021 ;
- VU** la délibération n°2018-03-43 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 26 juin 2018 relative à l'élaboration du PLUi des communes de Brenat, Aulhat-Flat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine – nouveau débat sur le PADD (mise en compatibilité avec le SCoT révisé) ,
- VU** la délibération n°2018-06-24 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 17 décembre 2018 relatif à l'arrêt du PLUi sur les communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;
- VU** la délibération n°2019/06/07 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 12 décembre 2019 abrogeant les cartes communales d'Aulhat et Saint-babel et approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;
- VU** la délibération n° 2020/02/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président de l'Agglo Pays d'Issoire ;
- VU** la délibération n° 2020/02/02-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à la détermination du nombre de vice-président et des éventuels autres membres du bureau ;
- VU** la délibération n° 2020/02/03-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'élection des vice-présidents et des éventuels autres membres du bureau, et notamment Monsieur David COSTON 1^{er} Vice-Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;
- VU** l'arrêté n°2020-VP01 du Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en date du 22 juillet 2020 portant délégation de fonction et de signature en matière d'évaluation des politiques communautaires, d'urbanisme, du numérique et de l'informatique à Monsieur David COSTON 1^{er} vice-président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;
- VU** la délibération n°2024/05/10-AT de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 26 septembre 2024 prescrivant la modification n°1 du PLUi dit des Coteaux de l'Allier et sur la décision de non-réalisation d'une évaluation environnementale et bilan de concertation ;
- VU** l'arrêté n°AT-2022-004 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 24 février 2022 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ;
- VU** la décision n° E24000114/63 en date du 02/01/2025 du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand désignant le commissaire enquêteur ;
- VU** l'absence d'avis de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet de modification n°1 Plan Local d'Urbanisme intercommunal dit des Coteaux d'Allier ;
- VU** les avis des personnes publiques associées reçus ;



CONSIDÉRANT que le projet de modification du PLUi dit des Coteaux d'Allier des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine, a fait l'objet des consultations prévues par la loi, et que les avis recueillis seront versés au dossier d'enquête publique ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire d'organiser une enquête publique afin de permettre à la population de consulter le projet de modification n°1 du PLUi dit des Coteaux d'Allier et d'émettre de potentielles remarques ou doléances ;

CONSIDÉRANT que les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique ont été déterminées en concertation avec Monsieur le commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire de définir le tarif de reproduction et d'expédition du dossier de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLUi dit des Coteaux d'Allier ;

*

ARRETE

ARTICLE 1 : Objet, date et durée de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique sur la modification n°1 du PLUi dit des Coteaux d'Allier, prescrit par arrêté n°AT-2022-004 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 24 février 2022, **du 24 février 2025 à 9h00 au 25 mars 2025 à 17h00, soit 30 jours consécutifs.**

L'enquête publique aura lieu dans les mairies des communes concernées et à l'Agglo Pays d'Issoire :

- Aulhat-Flat : 2 place de l'amour (Flat), 63500 Aulhat-Flat et 2 route de Manglieu (Aulhat), 63500 Aulhat-Flat ;
- Brenat : 3 Rte du Chauffour, 63500 Brenat ;
- Orbeil : 1 Rue des Écoles, 63500 Orbeil ;
- Saint-Babel : La Grand'place, 63500 Saint-Babel ;
- Saint-Yvoine : 5 Rue des Veignauds, 63500 Saint-Yvoine ;
- Agglo Pays d'Issoire : 20 rue de la Liberté, 63500 Issoire

ARTICLE 2 : Identité de la personne responsable du plan, la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorité compétente pour statuer

La personne publique responsable du projet de modification n°1 du PLUi dit des Coteaux d'Allier est la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire, représentée par Monsieur le 1^{er} Vice-Président de l'Agglo Pays d'Issoire (Agglo Pays d'Issoire – 20 rue de la Liberté – BP 90162 – 63504 Issoire Cedex).

Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès du service Planification, à l'Agglo Pays d'Issoire (20 Rue de la Liberté – 63500 Issoire – Tél. : 04 73 55 90 48).

Au terme de l'enquête publique, le conseil communautaire pourra approuver le projet de modification n°1 du PLUi dit des Coteaux d'Allier éventuellement modifié, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

ARTICLE 3 : Informations environnementales

Le projet de modification n°1 du PLUi dit des Coteaux d'Allier n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à l'avis conforme n° 2024-ARA-AC-3431 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 11 juin 2024.

ARTICLE 4 : Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000114/63 en date du 02/01/2025 de la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, Patrick NEHEMIE, retraité de l'université, est désigné commissaire enquêteur. Monsieur Patrick NEHEMIE vise toutes les pièces du dossier, côte et paraphe les registres d'enquête publique qui sont ouverts et clos par lui-même.

ARTICLE 5 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- Une note de présentation non technique ;
- Le projet de modification n°1 du PLUi dit des Coteaux d'Allier comprenant :
 - o Le rapport de présentation ;
 - o Les orientations d'aménagement et de programmation ;
 - o Le règlement écrit et graphique
- Les pièces administratives liées à la procédure de modification n°1 du PLUi dit des Coteaux d'Allier dont les arrêtés et les délibérations ;
- Les avis des personnes publiques associées et consultées

ARTICLE 6 : Modalités d'organisation de l'enquête publique

6.1 Lieux de l'enquête – jours d'ouverture

Le dossier sera consultable aux jours et aux heures d'ouverture des mairies d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel, Saint-Yvoine et de l'Agglo Pays d'Issoire.

Aulhat-Flat	Brenat	Orbeil
Lundi (Flat) : 8h30 -11h30 Mardi (Flat) : 14h00-18h30 Mercredi (Aulhat) : 15h30-18h30 Jeudi (Flat) : 8h30-11h30 Vendredi (Aulhat) : 15h30-18h30	Mardi :14h00 - 17h30 Vendredi : 8h00 - 15h00	Lundi : 16h00-18h00 Jeudi : 17h00-18h00 Vendredi : 16h00-18h00
Saint-Babel	Saint-Yvoine	Agglo Pays d'Issoire
Lundi : 8h30-12h00 Mardi : 13h30-17h30 Mercredi : 8h30-12h00 Jeudi : 8h30-12h00/14h00-18h30 Vendredi : 8h30-12h00	Lundi : de 14h à 17h Mardi : de 9h à 12h Mercredi : de 9h à 12h Jeudi : de 15h à 18h	Du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h

6.2 Consultation du dossier

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante: <https://www.registre-dematerialise.fr/5986>

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête publique sera également consultable en version papier et numérique aux jours et heures d'ouverture des mairies d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine et à l'Agglo Pays d'Issoire (siège de l'enquête publique), aux adresses susvisées. Le dossier pourra également être consulté sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5986> Un poste informatique sera mis à disposition du public au siège de l'Agglo Pays d'Issoire, sis 20 rue de la Liberté, 63500 Issoire aux jours et heures habituels d'ouverture au public.



Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la direction de l'Aménagement du Territoire de l'Agglo Pays d'Issoire (adresse postale : 20 rue de la Liberté – BP 90162 – 63504 Issoire Cedex).

ARTICLE 7 : Observations du public et permanences du commissaire enquêteur

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations du public pourront être consignées :

- Sur les registres d'enquête publique papiers établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à disposition dans les mairies d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel, Saint-Yvoine et à l'Agglo Pays d'Issoire aux jours et heures d'ouverture
- Être adressées par écrit au commissaire enquêteur aux adresses suivantes :
 - o adresse postale : Monsieur le Commissaire Enquêteur – Enquête publique relative au projet de modification du PLUi dit des Coteaux d'Allier – 20 rue de la Liberté, 63500 Issoire ;
 - o adresse électronique : enquete-publique-5986@registre-dematerialise.fr

Les courriers et courriels doivent impérativement parvenir au plus tard le 25 mars 2025 à 17h00, heure de clôture de l'enquête publique.

En outre, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations sur le projet en Mairies d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel, Saint-Yvoine et à l'API, lors des permanences aux jours et heures définis ci-dessous :

Saint-Babel - Mairie	Brenat – salle Polyvalente	Aulhat-Flat – Mairie de Flat
24 février : 9h00 à 12h00	11 mars : 14h00 à 16h00	11 mars : 16h30 à 18h30
Saint-Yvoine - Mairie	Orbeil - Mairie	Agglo Pays d'Issoire
17 mars : 14h00 à 15h45	7 mars : 16h00 à 18h00	25 mars : 15h00 à 17h00

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables dans les meilleurs délais sur le site Internet: <https://www.registre-dematerialise.fr/5986>

ARTICLE 8 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête publique seront mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Après clôture des registres d'enquête, le commissaire enquêteur disposera de huit jours pour rencontrer l'Agglo Pays d'Issoire et lui transmettre les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Celle-ci disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

ARTICLE 9 : Rapport et conclusion motivés du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Président de l'Agglo Pays d'Issoire le dossier de l'enquête avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

ARTICLE 16 : Publicité du présent arrêté et caractère exécutoire

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent arrêté.

Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à Madame la Sous-Préfète d'Issoire, les Maires des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel Et Saint-Yvoine et Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Le présent arrêté sera affiché au siège de l'Agglo Pays d'Issoire et aux mairies d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine, et publié au recueil des actes administratifs. Il peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publicité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Une copie du présent arrêté sera transmise :

- A Monsieur le Préfet ;
- A Monsieur le Maire de la commune d'Aulhat-Flat ;
- A Monsieur le Maire de la commune de Brenat ;
- A Monsieur le Maire de la commune d'Orbeil ;
- A Monsieur le Maire de la commune de Saint-Babel ;
- A Madame le Maire de la commune de Saint-Yvoine ;
- A Madame la Présidente du tribunal administratif de Clermont-Ferrand ;
- A Monsieur le Commissaire-Enquêteur.

Issoire, le 31 janvier 2025

Pour le Président, Bertrand BARRAUD
et par délégation,

Le 1^{er} Vice-Président, David COSTON

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera également adressée aux Mairies d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine pour y être, sans délai, tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces documents seront également disponibles à l'Agglo Pays d'Issoire et mis en ligne, dans les mêmes conditions, sur son site internet.

ARTICLE 10 : Mesures de publicité

Un avis d'ouverture d'enquête publique, faisant connaître les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique et les modalités d'organisation sera publié par l'Agglo Pays d'Issoire, en caractère apparent, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique dans les deux journaux ci-après désignés :

- Journal « La Montagne »
- Journal « Le Semeur Hebdo »

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera publié :

- Par voie d'affichage et éventuellement par tout autre procédé en usage, en Mairies d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel Et Saint-Yvoine et au siège de l'Agglo Pays d'Issoire ;
- Sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire : <https://www.capissoire.fr/>

Les formalités de publication et d'affichage seront certifiées par l'autorité organisatrice pour les mesures qui la concernent et par les maires des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine au terme de l'enquête publique.

ARTICLE 11 : Tarif de reproduction et d'expédition du dossier d'enquête publique

Sur demande et à ses frais, toute personne pourra obtenir communication du dossier d'enquête publique au tarif de 190 euros hors taxes pour un retrait du dossier auprès de la direction de l'Aménagement du Territoire de l'Agglo Pays d'Issoire et 36 euros pour une demande d'expédition.

ARTICLE 12 : Modalité et délai d'obtention du dossier d'enquête publique

Le délai d'obtention du dossier ne pourra être inférieur à 72 heures (3 jours ouvrés) à compter de la date de réception de la demande accompagnée du règlement.

ARTICLE 13 : Modalité de règlement

Le règlement ne pourra se faire que par chèque établi à l'ordre du Trésor Public.

Le règlement devra être adressé à l'Agglo Pays d'Issoire dès la demande d'obtention du dossier d'enquête publique.

ARTICLE 14 : Informations relatives au présent arrêté

Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès du service Planification de l'Agglo Pays d'Issoire (20 Rue de la Liberté – 63500 Issoire – Tél. : 04 73 55 90 48).

ARTICLE 15 : Approbation de la procédure de modification n°1 du PLUi dit des Coteaux d'Allier

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLUi dit des Coteaux d'Allier éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis formulés par les personnes publiques associées, sera approuvé par délibération du conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire.

Agglo Pays d'Issoire - Direction de l'Aménagement du Territoire

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N° 1 DU PLUi DES COMMUNES D'AULHAT-FLAT, BRENAT, ORBEIL, SAINT-BABEL ET SAINT-YVOINE

Par arrêté n° AT-2025-001, le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire (API) a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme inter-communal (PLUi) des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine, PLUi dit des Coteaux d'Allier. L'enquête se déroulera dans les mairies des communes susvisées ainsi qu'à l'Agglo Pays d'Issoire, sis 20 rue de la Liberté à Issoire (63500), siège de l'enquête :

Du 24 février 2025 à 9h00 au 25 mars 2025 à 17h00

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend le projet de modification du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine, non soumis à évaluation environnementale, le bilan de la concertation, l'avis des personnes publiques associées, la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative.

Le dossier sera consultable en version papier et façon numérique aux jours et aux heures d'ouverture des mairies d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ainsi que ceux de l'Agglo Pays d'Issoire.

Aulhat-Flat	Brenat	Orbeil
Lundi (Flat) : 8h30 - 11h30	Mardi : 14h00 - 17h30	Lundi : 16h00-18h00 Jeudi : 17h00-18h00
Mardi (Flat) : 14h00-18h30	Vendredi : 8h00 - 15h00	Vendredi : 16h00-18h00
Mercredi (Aulhat) : 15h30-18h30		
Jeudi (Flat) : 8h30 - 11h30		
Vendredi (Aulhat) : 15h30-18h30		
Saint-Babel	Saint-Yvoine	Agglo Pays d'Issoire
Lundi : 8h30-12h00	Lundi : de 14h à 17h	Du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h
Mardi : 13h30-17h30	Mardi : de 9h à 12h	
Mercredi : 8h30-12h00	Mercredi : de 9h à 12h	
Jeudi : 8h30-12h00/14h00-18h30	Jeudi : de 15h à 18h	
Vendredi : 8h30-12h00		

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet est ouvert, comportant le dossier soumis à enquête publique et un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement, à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/5986>.

Un poste informatique sera mis à disposition du public au siège de l'Agglo Pays d'Issoire, sis 20 rue de la Liberté, 63500 Issoire aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les observations qui pourraient être faites sur ledit projet seront consignées sur des registres ouverts à cet effet dans chaque mairie concernées et à l'API, ou adressées par correspondance au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Enquête publique relative au PLUi dit des Coteaux d'Allier, Agglo Pays d'Issoire, 20 rue de la Liberté, 63500 Issoire ou par mail à l'adresse suivante : enquete-publique-5986@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par voie électronique seront publiées dans les meilleurs délais sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5986> et donc visible par tous.

Les courriers et courriels doivent impérativement parvenir au plus tard le 25 mars 2025 à 17h00, heure de clôture de l'enquête publique.

Monsieur Patrick NEHEMIE, a été désigné commissaire enquêteur.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public, aux jours et heures suivants :

Saint-Babel—Mairie	Brenat—salle polyvalente	Aulhat-Flat—Mairie de Flat
24 février : 9h00 à 12h00	11 mars : 14h00 à 16h00	11 mars : 16h30 à 18h30
Saint-Yvoine—Mairie	Orbeil—Mairie	Agglo Pays d'Issoire
17 mars : 14h00 à 15h45	7 mars : 16h00 à 18h00	25 mars : 15h00 à 17h00

A l'issue de l'enquête, dans un délai d'un mois, le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à disposition du public pendant un an en Mairie d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine, à la direction de l'Aménagement du Territoire de l'Agglo Pays d'Issoire et sur son site Internet à l'adresse suivante : www.capissoire.fr.

Le projet de modification n° 1 du PLUi dit des coteaux d'Allier, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des partenaires, sera approuvé par délibération du conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire.

Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès du service Planification de l'Agglo Pays d'Issoire, ([20 rue de la Liberté 63500 ISSOIRE](https://www.capissoire.fr) - Tél. 04 73 55 90 48).

ATTESTATION DE PARUTION


Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : **CF193274, N°261938**
 Nom du support : **Le Semeur Hebdo 63**
 Département : **63**
 Date de parution : **07/02/2025**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 31 Janvier 2025

La Directrice Générale de Centre France Publicité



Marylène GUERARD

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
AGGLO PAYS D'ISSOIRE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'AULHAT-FLAT,
BRENET, ORBEIL, SAINT-BABEL ET SAINT-YVOINE

Par arrêté n°AT-2025-001, le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire (API) a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) de d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine, PLU dit des Coteaux d'Allier. L'enquête se déroulera dans les mairies des communes susvisées ainsi qu'à l'Agglo Pays d'Issoire, sis 20 rue de la Liberté à Issoire (63500), siège de l'enquête :

Du 24 février 2025 à 9h00 au 25 mars 2025 à 17h00

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend le projet de modification n°1 du PLU dit des Coteaux d'Allier, non soumis à évaluation environnementale, le bilan de la concertation, l'avis des personnes publiques associées, la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative.

Le dossier sera consultable, en version papier et sous format numérique, aux jours et aux heures d'ouverture des mairies d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ainsi que ceux de l'Agglo Pays d'Issoire.

Aulhat-Flat :

Lundi (Flat) : 8h30 -11h30 Mardi (Flat) : 14h00-18h30 Mercredi (Aulhat) : 15h30-18h30

Jeudi (Flat) : 8h30-11h30 Vendredi (Aulhat) : 15h30-18h30

Brenat :

Mardi : 14h00 - 17h30 Vendredi : 8h00 - 15h00

Orbeil :

Lundi : 16h00-18h00 Jeudi : 17h00-18h00 Vendredi : 16h00-18h00

Saint-Babel :

Lundi : 8h30-12h00 Mardi : 13h30-17h30 Mercredi : 8h30-12h00

Jeudi : 8h30-12h00/14h00-18h30 Vendredi : 8h30-12h00

Saint-Yvoine :

Lundi : de 14h à 17h Mardi : de 9h à 12h Mercredi : de 9h à 12h Jeudi : de 15h à 18h

Agglo Pays d'Issoire :

Du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet est ouvert, comportant le dossier soumis à enquête publique et un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement, à l'adresse internet suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5986>.

Un poste informatique sera mis à disposition du public au siège de l'Agglo Pays d'Issoire, sis 20 rue de la Liberté, 63500 Issoire aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les observations qui pourraient être faites sur ledit projet seront consignées sur un registre ouvert à cet effet en mairie, ou adressées par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Enquête publique relative au PLU dit des Coteaux d'Allier, Agglo Pays d'Issoire, 20 rue de la Liberté, 63500 Issoire ou par mail à l'adresse suivante :

enquete-publique-5986@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par voie électronique seront publiées dans les meilleurs délais sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5986> et donc visible par tous. Les courriers et courriels doivent impérativement parvenir au plus tard le 25 mars 2025 à 17h00, heure de clôture de l'enquête publique.

Monsieur Patrick NEHEMIE, a été désigné commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, aux jours et heures suivants en :

Saint-Babel - Mairie 24 février : 9h00 à 12h00

Brenat- salle polyvalente 11 mars : 14h00 à 16h00

Aulhat-Flat - Mairie de Flat 11 mars : 16h30 à 18h30

Saint-Yvoine - Mairie 17 mars : 14h00 à 15h45

Orbeil - Mairie 7 mars : 16h00 à 18h00

Agglo Pays d'Issoire 25 mars : 15h00 à 17h00

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à disposition du public pendant 1 an en Mairie d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine, à l'Agglo Pays d'Issoire et sur son site Internet à l'adresse suivante : www.capissoire.fr. Le projet de modification n°1 du PLU dit des coteaux d'Allier, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des partenaires, sera approuvé par délibération du conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire.

Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès du service Planification de l'Agglo Pays d'Issoire, 20 rue de la Liberté 63500 ISSOIRE - Tél. 04 73 55 90 48.

La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.

Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité.

Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente.

Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales



ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : **CF193975, N°262548**
Nom du support : ***lamontagne.fr (63)**
Département : **63**
Date de parution : **07/02/2025**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 7 Février 2025

La Directrice Générale de Centre France Publicité



Marylène GUERARD

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
AGGLO PAYS D'ISSOIRE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'AULHAT-FLAT,
BRENOT, ORBEIL, SAINT-BABEL ET SAINT-YVOINE

Par arrêté n°AT-2025-001, le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire (API) a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU) de d'Aulhat-Flat, Brenot, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine, PLU dit des Coteaux d'Allier. L'enquête se déroulera dans les mairies des communes susvisées ainsi qu'à l'Agglo Pays d'Issoire, sis 20 rue de la Liberté à Issoire (63500), siège de l'enquête :

Du 24 février 2025 à 9h00 au 25 mars 2025 à 17h00

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend le projet de modification n°1 du PLU dit des Coteaux d'Allier, non soumis à évaluation environnementale, le bilan de la concertation, l'avis des personnes publiques associées, la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative.

Le dossier sera consultable, en version papier et sous format numérique, aux jours et aux heures d'ouverture des mairies d'Aulhat-Flat, Brenot, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ainsi que ceux de l'Agglo Pays d'Issoire.

Aulhat-Flat :

Lundi (Flat) : 8h30-11h30 Mardi (Flat) : 14h00-18h30 Mercredi (Aulhat) : 15h30-18h30

Jeudi (Flat) : 8h30-11h30 Vendredi (Aulhat) : 15h30-18h30

Brenot :

Mardi : 14h00 - 17h30 Vendredi : 8h00 - 15h00

Orbeil :

Lundi : 16h00-18h00 Jeudi : 17h00-18h00 Vendredi : 16h00-18h00

Saint-Babel :

Lundi : 8h30-12h00 Mardi : 13h30-17h30 Mercredi : 8h30-12h00

Jeudi : 8h30-12h00/14h00-18h30 Vendredi : 8h30-12h00

Saint-Yvoine :

Lundi : de 14h à 17h Mardi : de 9h à 12h Mercredi : de 9h à 12h Jeudi : de 15h à 18h

Agglo Pays d'Issoire :

Du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet est ouvert, comportant le dossier soumis à enquête publique et un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement, à l'adresse internet suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/5986>.

Un poste informatique sera mis à disposition du public au siège de l'Agglo Pays d'Issoire, sis 20 rue de la Liberté, 63500 Issoire aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les observations qui pourraient être faites sur ledit projet seront consignées sur un registre ouvert à cet effet en mairie, ou adressées par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Enquête publique relative au PLU dit des Coteaux d'Allier, Agglo Pays d'Issoire, 20 rue de la Liberté, 63500 Issoire ou par mail à l'adresse suivante :

enquete-publique-5986@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par voie électronique seront publiées dans les meilleurs délais sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5986> et donc visible par tous. Les courriers et courriels doivent impérativement parvenir au plus tard le 25 mars 2025 à 17h00, heure de clôture de l'enquête publique.

Monsieur Patrick NEHEMIE, a été désigné commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, aux jours et heures suivants en :

Saint-Babel - Mairie 24 février : 9h00 à 12h00

Brenot- salle polyvalente 11 mars : 14h00 à 16h00

Aulhat-Flat - Mairie de Flat 11 mars : 16h30 à 18h30

Saint-Yvoine - Mairie 17 mars : 14h00 à 15h45

Orbeil - Mairie 7 mars : 16h00 à 18h00

Agglo Pays d'Issoire 25 mars : 15h00 à 17h00

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à disposition du public pendant 1 an en Mairie d'Aulhat-Flat, Brenot, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine, à l'Agglo Pays d'Issoire et sur son site internet à l'adresse suivante : www.capissoire.fr. Le projet de modification n°1 du PLU dit des coteaux d'Allier, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des partenaires, sera approuvé par délibération du conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire.

Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès du service Planification de l'Agglo Pays d'Issoire, 20 rue de la Liberté 63500 ISSOIRE – Tél. 04 73 15 90 48.

La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.

Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité.

Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente.

Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales



Annexe 8 - Capture d'écran site capissoire

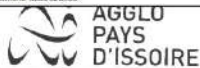
Enquête publique relative au dossier de modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel, Saint-Yvoine

Du lundi 24 février 2025 9h00 au vendredi 25 mars 2025 17h00

AT-2025-001_ouvertur... 1 / 6 91%

Chaine d'identité du document : BF 69 96 9F 7A CB A3 E9 66 1F CE 01 C8 30 AA F3
Publié le : 04/02/2025
Par : SARAH LADOUERNE
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/securement/Public/525659>

Envoyé en préfecture le 04/02/2025
Reçu en préfecture le 04/02/2025
Publié le
ID : 063-200670407-20250204-ARR_AT_2025_001-AR

 AGGLO
PAYS
D'ISSOIRE

Arrêté

Direction : Aménagement du Territoire
Domaine : Urbanisme-Planification

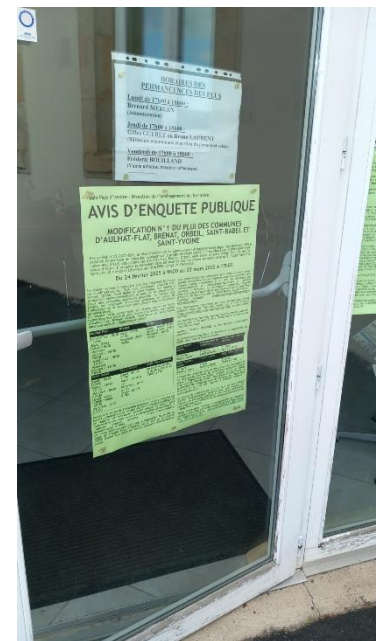
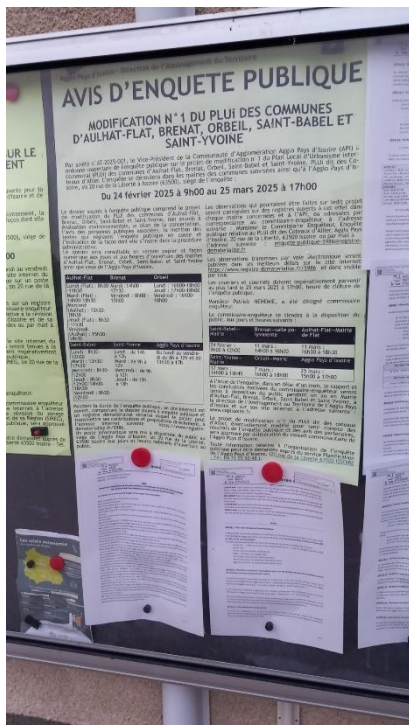
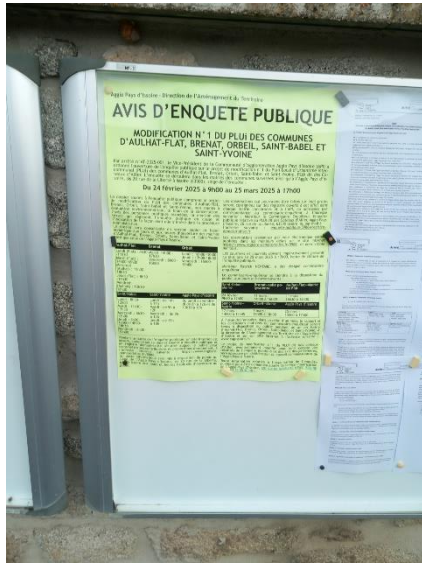
Objet
Ouverture et organisation de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine ou PLUi dit des Coteaux d'Ailler

Le Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire (API),

VU le code général des collectivités territoriales ;
VU le code de l'urbanisme ;
VU l'arrêté préfectoral n° 16-02779 en date du 6 décembre 2016, relatif à la création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » ;
VU l'arrêté préfectoral n°19-02230 en date du 18 décembre 2019, relatif à l'abrogation de la carte communale d'Aulhat ;
VU l'arrêté préfectoral n°19-02231 en date du 18 décembre 2019, relatif à l'abrogation de la carte communale de Saint-Babel ;
VU l'arrêté préfectoral n° 20210642 en date du 12 avril 2021 autorisant la modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 12 avril 2021 ;
VU la délibération n°2018-03-43 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 26 juin 2018 relative à l'élaboration du PLUi des communes de Brenat, Aulhat-Flat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine – nouveau débat sur le PADD (mise en compatibilité avec le SCoT révisé) ;
VU la délibération n°2018-06-24 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 17 décembre 2018 relatif à l'arrêt du PLUi

Annexe 9

Quelques exemples d'affichage sur les panneaux des mairies et de API



Annexe 10 - Capture d'écran du site registre-dematerilase.fr



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION AGGLO PAYS D'ISSOIRE (API) :
projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine, PLUI dit des Coteaux d'Allier

L'enquête publique porte sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine, PLUI dit des Coteaux d'Allier.

Cette enquête publique se déroulera du lundi 24 février 2025 à 9h00 au mardi 25 mars 2025 à 17h00. Le registre dématérialisé sera clos automatiquement le mardi 25 mars 2025 à 17h00 précises.

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
Arrêté n°AT2025-001 en date du 31 janvier 2025

Référence du Tribunal Administratif
Décision n°E24011493 en date du 2 janvier 2025 - Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND

Commissaire enquêteur(ice)
Monsieur Patrick NEHME

Information du public

Utilisez le ou les boutons ci-dessous pour télécharger les documents

[Avis d'enquête publique](#)

[Avis d'enquête publique](#)

L'objectif de ce site web est de permettre au public de prendre connaissance plus facilement du projet puis de consigner ses contributions et propositions.

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à permettre l'analyse de vos avis. Pour en savoir plus, nous vous invitons à lire la politique de confidentialité de ce registre dématérialisé. Si vous déposez un avis de façon anonyme, vos données personnelles ne seront pas enregistrées dans notre système informatique.

* Pour déposer votre avis, vous devez saisir tous les champs avec un astérisque

Je souhaite rester anonyme

Identité (nom, prénom)* Adresse e-mail

Adresse postale Code postal Ville

Ma contribution concerne : *

- Tout le territoire recouvert par le PLUI
- Aulhat-Flat
- Brenat
- Orbeil
- Saint-Babel
- Saint-Yvoine
- Je ne souhaite pas répondre

Votre contribution publiée sur le site internet *

Ajouter des documents associés (PDF, TXT, JPG, PNG, GIF | max. 50Mo)

[Ajouter](#)

Les documents de présentation du projet sont disponibles en cliquant sur le bouton ci-dessous :

A. NOTE DE PRESENTATION

A_NOTE DE PRESENTATION (4.43Mo)

B. ACTES ADMINISTRATIF ET BILAN DE LA CONCERTATION

ARRÊTÉ N°AT-2022-004 - PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI (0.21Mo)

ARRÊTÉ N°AT-2024-005 - PRESCRIPTION COMPLÉMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI (0.14Mo)

DÉLIBÉRATION N°2024-05-10-AT - MODIFICATION N°1 DU PLUI - DÉCISION NON RÉALISATION D'UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET BILAN DE CONCERTATION (0.39Mo)

C. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

C_AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (0.16Mo)

D. AVIS PPA

AVIS CCI 63 ENVOYÉ LE 10.12.2024 (0.11Mo)

AVIS CD63 20250204 (0.55Mo)

AVIS_CDPENAF (1.35Mo)

AVIS DÉPARTEMENT (0.22Mo)

AVIS_INAO_20250109 (0.29Mo)

AVIS SIREG - PLUI COTEAUX (0.07Mo)

AVIS_SME_M1 PLUI CTX (0.04Mo)

AVIS_SS PREF (0.36Mo)

E. ARRÊTE ENQUETE PUBLIQUE

E_ARRÊTE ENQUETE PUBLIQUE (0.38Mo)

F. DOSSIER DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUI

0-M1-BORDEREAU PIECES (0.14Mo)

1-M1-RAPPORT DE PRESENTATION (17.83Mo)

3B-M1-REGLEMENT (5.06Mo)

Les documents de présentation du projet sont disponibles en cliquant sur le bouton ci-dessous :

A. NOTE DE PRESENTATION

A_NOTE DE PRESENTATION (4.43Mo)

B. ACTES ADMINISTRATIF ET BILAN DE LA CONCERTATION

ARRÊTÉ N°AT-2022-004 - PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI (0.21Mo)

ARRÊTÉ N°AT-2024-005 - PRESCRIPTION COMPLÉMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUI (0.14Mo)

DÉLIBÉRATION N°2024-05-10-AT - MODIFICATION N°1 DU PLUI - DÉCISION NON RÉALISATION D'UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET BILAN DE CONCERTATION (0.39Mo)

C. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

C_AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (0.16Mo)

D. AVIS PPA

AVIS CCI 63 ENVOYÉ LE 10.12.2024 (0.11Mo)

AVIS CD63 20250204 (0.55Mo)

AVIS_CDPENAF (1.35Mo)

AVIS DÉPARTEMENT (0.22Mo)

AVIS_INAO_20250109 (0.29Mo)

AVIS SIREG - PLUI COTEAUX (0.07Mo)

AVIS_SME_M1 PLUI CTX (0.04Mo)

AVIS_SS PREF (0.36Mo)

E. ARRÊTE ENQUETE PUBLIQUE

E_ARRÊTE ENQUETE PUBLIQUE (0.38Mo)

F. DOSSIER DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUI

0-M1-BORDEREAU PIECES (0.14Mo)

1-M1-RAPPORT DE PRESENTATION (17.83Mo)

3B-M1-REGLEMENT (5.06Mo)

*N/Réf. : DC/LC/PC/FN
Direction/Service : Aménagement du Territoire/Planification*

*Affaire suivie par : Femke NADERMAN
planification@capiissoire.fr
Tél. 04 73 55 90 48*

Monsieur Patrick NEHEMIE
Commissaire enquêteur
8 rue 19 Mars

63540 ROMAGNAT

Issoire, le 10 avril 2025

OBJET : Mémoire en réponse au procès-verbal de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLUi des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine.

Monsieur,

Suite à l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLUi dit des Coteaux d'Allier, qui s'est déroulée du 24 février 2025 au 25 mars 2025 et au procès-verbal de synthèse de cette enquête reçu le 27 mars 2025, vous trouverez, joint au présent courrier, le mémoire en réponse de l'Agglo Pays d'Issoire.

Conformément à l'article L.123-15 du code de l'environnement, vous disposez d'un délai de 30 jours, pour rendre votre rapport et vos conclusions motivées à compter de la fin de l'enquête publique.

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président Bertrand BARRAUD
et par délégation,

Le 1^{er} Vice-Président Urbanisme
David Coston



Pièce jointe : mémoire en réponse



ENQUETE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE
MODIFICATION DU PLUI « DES COTEAUX D'ALLIER »

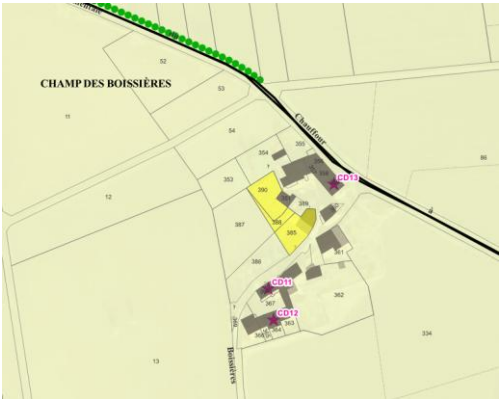
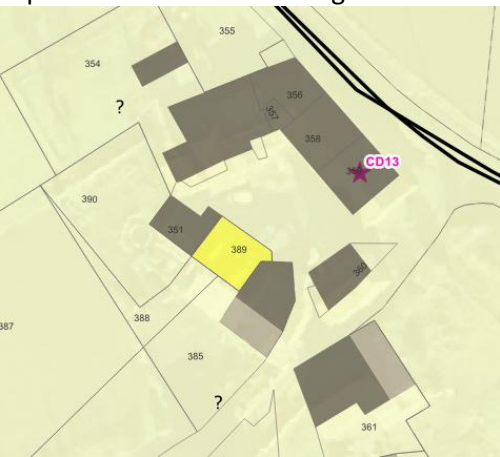
Réponses apportées au Procès-Verbal de synthèse

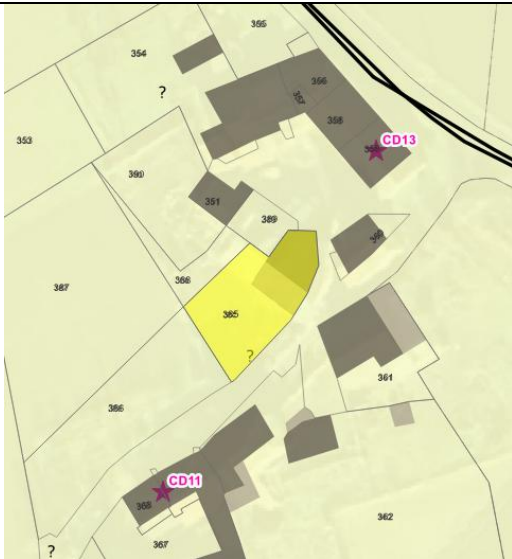
1. LE MEMOIRE EN REPONSE

La commission ne peut, à ce stade, apporter une réponse définitive à toutes les observations. Il est en effet nécessaire pour certaines d'étudier, avec les personnes publiques associées, notamment les services de l'Etat, la possibilité de faire évoluer ou non le document.

Le mémoire présente donc avant tout la réflexion et la justification des choix ayant conduit à l'élaboration de ce document, et, à la lumière des demandes et précisions apportées lors de l'enquête publique, l'état des réflexions de la commission à ce stade de la procédure, mais ne peut être pris en compte comme un positionnement ferme et définitif indiquant précisément de quelle manière le document va évoluer pour l'approbation. Les éléments figurant en bleu ci-dessous constituent les éléments de réponses apportées.

2. LES REMARQUES FORMULEES PAR LE PUBLIC :

Enquête publique :	
	Réponse apportée par le maître d'ouvrage
L'impossibilité de construire un habitat	
<p>1. Contributions de M Florent Vermorel Demande de reclassement des parcelles ZA385, 388 et 390 en zone constructible pour la réalisation d'une maison individuelle</p>  <p>Demande de réhabilitation d'une ruine parcelle ZA389 pour la réalisation d'un logement</p>  <p>Demande de changement de destination d'une grange parcelle ZA385</p>	<p>Demande de reclassement en zone constructible : En application des articles L151-31 à L153-48 du code de l'urbanisme, une procédure de modification ne peut avoir pour objet la réduction d'une zone agricole au profit d'une zone constructible. Il n'est donc pas possible de modifier le document d'urbanisme sur ce point dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi. Si la demande peut être théoriquement étudié dans le cadre d'une révision ou d'une élaboration de PLUi, il est nécessaire de prendre en compte les dispositions du SRADDET et du SCOT, précisant notamment que les nouvelles constructions doivent être implantées sur les bourgs et principaux hameaux en priorité. Il n'est réglementairement pas possible de répondre à la demande dans le cadre de la procédure en cours.</p> <p>Demande de réhabilitation d'une ruine : Le code de l'urbanisme encadre les constructions possibles en zone agricole. Dans la mesure où il s'agit d'une ruine, qui n'est plus cadastrée de surcroît, sa réhabilitation est considérée comme une nouvelle construction. Seules les nouvelles constructions agricoles (y compris logement nécessaire à l'activité agricole) sont autorisées en zone agricole.</p>

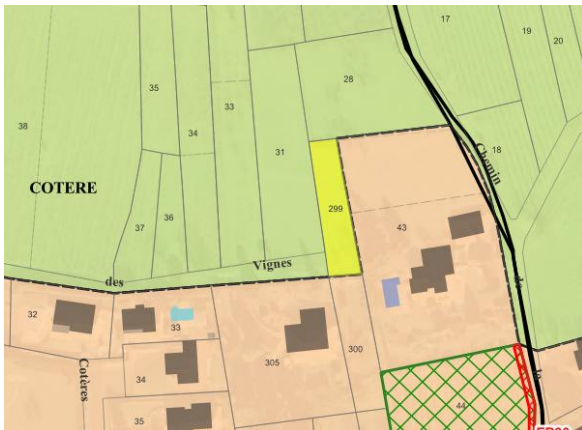


Il n'est réglementairement pas possible de répondre à la demande dans le cadre de la procédure en cours.

Demande d'identification du bâtiment en changement de destination.
 Dans la mesure où le secteur est desservi en eau potable et ne présente plus de vocation agricole, le bâtiment peut être identifié en changement de destination.



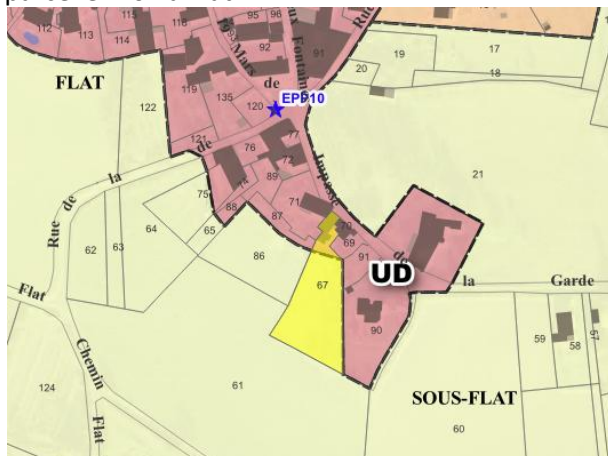
2. Contribution de Mme Celine Charny
 Demande de classement en zone UG de la parcelle n°AD299 sur Orbeil.



Idem réponse précédente.

Il n'est réglementairement pas possible de répondre à la demande dans le cadre de la procédure en cours.

3. Contribution de Mme Montmory
 Demande de classement en zone constructible de la parcelle n°67 à Flat



Idem réponse apportée à la contribution précédente.

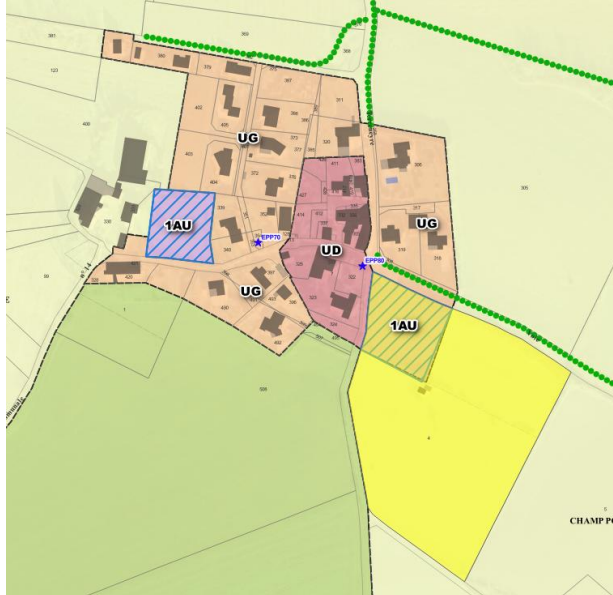
Il n'est réglementairement pas possible de répondre à la demande dans le cadre de la procédure en cours.

4. Contribution de M Bernard Geneix (Saint Babel)
 Consultation du classement de ses parcelles ZA98 et 119 et ZC8 et 43.

Les parcelles sont classées en zones agricoles A et Ap.

Le désaccord ou les réserves concernant les OAP et emplacements réservés

5. Contribution de M le Maire d'Orbeil
L'OAP sur la parcelle n°ZE4 appartenant à la commune prévoit la construction de 8 logements. La densité imposée est trop importante, ne permettant pas de trouver des porteurs de projet, malgré les nombreuses démarches entrepris par la commune. La reprise de l'OAP pour abaisser la densité à 4 à 6 logements individuels au lieu des 8 logements groupés imposée est demandée.



Pour rappel, le SCOT identifie la commune d'Orbeil comme pôle urbain, avec des objectifs en matière de typologie de logements et de densité :

- 25% de logements individuels maximum
- Densité moyenne de logements de 32 logements l'hectare

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi fixe des objectifs qui doivent impérativement être déclinés au travers des pièces opposables du PLUi (règlement, plan de zonage et OAP). Il reprend les éléments du SCOT et fixe donc :

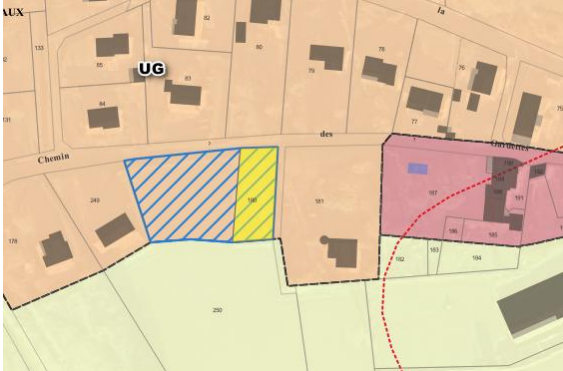
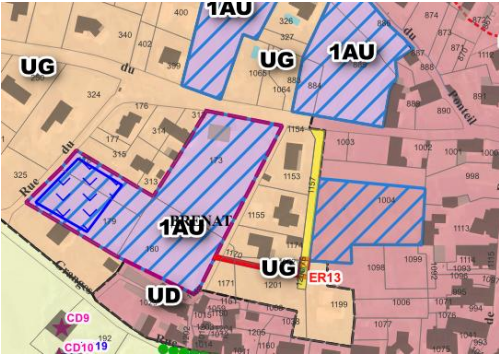
- Un objectif de 25% de production de logements individuels maximum, 40% minimum de logements collectifs et 35% minimum de logements individuels groupés
- Un objectif de densité de 30 logements à l'hectare pour l'habitat groupé et 20 logements à l'hectare pour l'habitat individuel.

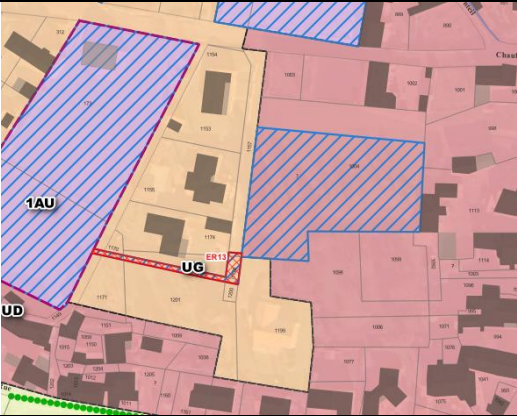
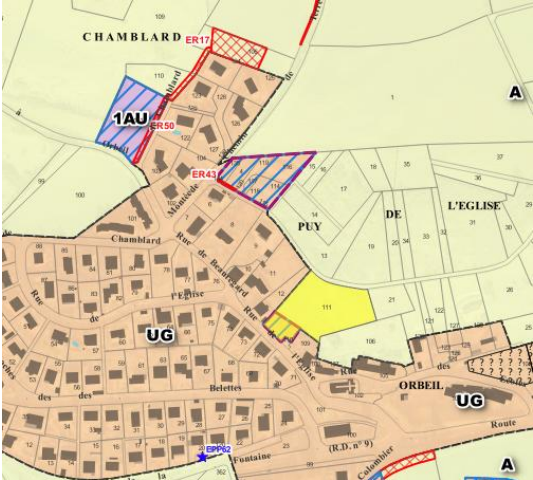

Le PLUi prévoit 13 périmètres d'OAP sur Orbeil prévoyant la réalisation de 82 logements dont 43% de logements collectifs, 26% de logements groupés et 24% de logements individuels. Le rapport de présentation du PLUi identifie la possibilité d'implantation de 13 logements individuels supplémentaires, hors OAP.

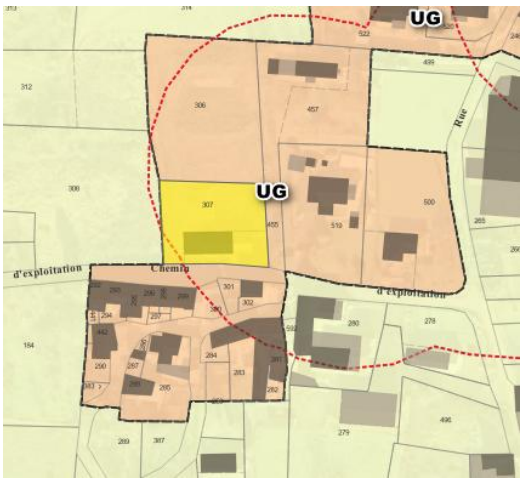
Au total sur le potentiel brut de 95 logements (sans déduction des 30% de rétention), le projet permet la réalisation de 34% de logements individuels. Il paraît donc complexe d'augmenter davantage la part dédiée aux logements individuels.

En matière de densité, il est estimé une densité moyenne de l'ordre de 23 logements à l'hectare en moyenne pour les opérations prévoyant la réalisation de logements groupés (après déduction de 20% pour la réalisation d'équipements/voirie), ce qui est en dessous de la moyenne fixée par le SCOT et le PADD.

Il paraît donc complexe de répondre favorablement à la demande, ce qui créerait d'ailleurs une certaine inéquité au regard des autres secteurs d'OAP.

<p>6. Contribution de Mme Isabelle Poulossier : demande de modification de l'OAP qui impose la réalisation de 4 maisons groupées (2 et 2) alors que le terrain n'en permet qu'une, nécessitant d'avoir l'accord du voisin pour réaliser un projet. Parcelle n°AD180</p> 	<p>Compte-tenu de la configuration particulière du parcellaire rendant complexe la réalisation de l'opération telle que prévue, une reprise de l'OAP peut être envisagée, sous certaines conditions permettant de ne pas modifier la philosophie de l'OAP : réaliser 3 logements en bande et 1 logement individuel à l'Est, qui s'implantera sur limite séparative.</p>
<p>7. Contribution de Mme Béatrice Guerinon Contre la création d'un chemin piéton sur les parcelles n°E1157, 1176, 1177 et 1171, celles-ci étant privées, ce qui entrainerait une perte de tranquillité. Contre la création de logements sur les parcelles n°ZA173 et 180 pour les mêmes raisons. Être vigilant sur les nuisances, notamment sonores, déjà constatées sur la commune.</p> 	<p>L'OAP délimitée correspond à une dent creuse importante. Comme le dispose le SRADDET et le SCOT, la mobilisation des dents creuses doit être prioritaire pour répondre aux objectifs de développement du territoire. La recherche d'une alternative à l'usage des voitures pour les courts trajets, notamment entre les nouvelles opérations et les équipements de la commune est aujourd'hui étudiée dans tous les centres-bourgs. Les orientations du SRADDET et du SCOT encouragent fortement le développement de ces projets. La réduction du trafic routier ou le fait de limiter son augmentation en parallèle de la densification du bourg participe au maintien de la qualité du cadre de vie et à limiter les nuisances liées au trafic routier en centre-bourg. Enfin, la procédure de modification du PLU ne peut réglementairement modifier les objectifs fixés par le PADD. Ce dernier affiche l'objectif de diversifier le parc de logements et un objectif de densité qu'il est nécessaire de prendre en compte.</p>
<p>8. Contribution de Florence Villatte (Brenat) Demande de suppression de l'ER13 pour réaliser un chemin le long des parcelles n°1171 et 1201. Le projet débouche sur un chemin privé en copropriété : la commune n'a aucun droit de passage. Une ouverture de la zone 1AU est envisageable par un accès existant (privé aussi) vers la rue des Granges.</p>	<p>Réponse apportée par le maître d'ouvrage : Idem réponse apportée à la contribution n°7. Dans un souci d'apaisement et au vu d'une alternative de desserte possible, sous réserve de la compatibilité avec le PADD et l'arrêté de prescription, le maître d'ouvrage est favorable à la suppression de l'emplacement réservé.</p>

	
<p>9. Contribution par Mme Mireille Archimbaud pour M Paul Colas Souhait de revoir la densité prévue sur l'OAP de la parcelle n°AC111, prévoyant 4 logements sociaux collectifs (Orbeil)</p> 	<p>Pour les mêmes raisons que celles précisées pour la contribution n°3, il ne paraît souhaitable de revoir la typologie de logements ou la densité sur ce secteur.</p>
<p>10. Contribution de Mme Mireille Archimbaud Idem contribution n°11</p>	<p>Idem contribution n°9.</p>
<p>11. Contribution par Mme Solène Douarre Plusieurs demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de l'ER sur les parcelles AU415, 416, 417, 414 : maintenir privé et non traversant - Selon l'OAP, l'orientation des constructions doit être parallèle à la rue d'Aulhat sur la parcelle AU412. Cela paraît compliqué. Il faudrait qu'elle soit perpendiculaire 	<p>La suppression de l'emplacement réservé et la reprise de l'OAP pour ne pas imposer la réalisation d'une voie traversante font justement l'objet de la procédure de modification du PLU.</p> <p>Certaines OAP ont été reprises dans le cadre de la présente procédure pour supprimer les axes de faitage, lorsque les secteurs étaient concernés par des axes de ruissellement de coulée de boue, afin de faciliter la réalisation du projet.</p> <p>Il est également rappelé que l'OAP indique que les orientations de faitage proposées <u>doivent être privilégiées</u>. Si le porteur de projet démontre qu'une orientation de faitage permet une meilleure insertion urbaine, cela peut être autorisé.</p> <p>Il est nécessaire de faire le point avec le service instructeur et la commune : ce point sera étudié avant l'approbation du document.</p>

<p>12. Contribution anonyme (Orbeil) Désaccord pour l'OAP de Beauregard, secteur Est, pour éviter du voisinage.</p>	<p>Pas de localisation de l'OAP : ni parcelle, ni adresse. Il apparaît donc difficile de répondre à cette contribution.</p>
<p>Les remarques portant sur l'étude de ruissellement</p>	
<p>13. Contribution anonyme Souligne l'impossibilité de modifier un ancien mur de clôture pour respecter une « transparence hydraulique » sur les clôtures. Il est également impossible de sécuriser son terrain du fait de cette contrainte</p>	<p>Dans les zones concernées par le risque de « ruissellement et coulée de boue », le règlement impose en effet cette transparence hydraulique. Si la procédure de modification devait notamment prendre en compte une nouvelle étude liée au ruissellement des coulées de boue, cela n'a finalement pas été le cas pour des questions de délais. Il a été convenu, en concertation avec les élus et les personnes publiques associées, de finaliser cette procédure avant d'en lancer une autre par la suite, pour prendre en compte les conclusions de la nouvelle étude de risque. Il est prévu d'étudier ce type de demande lors de la prochaine procédure d'évolution du PLUi.</p>
<p>14. Contribution anonyme (Saint Babel) Parcelle n°AK307 et 308 : s'inquiète de l'impossibilité faite de la création d'ouvertures pour les constructions et leurs annexes face au versant : souhait d'un changement de réglementation concernant la prise en compte du risque de coulée de boue.</p> 	<p>Dans les zones concernées par le risque de « ruissellement et coulée de boue », le règlement impose en effet cette transparence hydraulique. S'il est nécessaire de prendre en compte le risque de ruissellement et coulée de boue pour limiter l'exposition aux risques de la population, les élus ont conscience des limites de l'étude réalisée dans le cadre du PLUi. Pour cela, une nouvelle étude est en cours de réalisation et viendra, prochainement, remplacer cette dernière. Cependant, dans les secteurs concernés par le risque de ruissellement, il est peu probable que la réglementation évolue. Il n'est pas possible de répondre favorablement à la demande dans le cadre de cette procédure, la nouvelle étude de ruissellement n'ayant pas été prête à temps.</p>
<p>15. Contribution de M. Bresson Georges (Flat) Problème de surélévation imposée par le risque de ruissellement sur le secteur des Escures.</p>	<p>Idem réponse à la contribution précédente.</p>
<p>16. Contribution anonyme (Saint Yvoine) S'interroge sur la validité du point 3 du 1.8. du règlement du PLUi indiquant « Dans les « bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement » identifiés clairement dans le document graphique de l'étude Hydratec (Cf, voir carte de la Traduction réglementaire des risques naturels), quel que soit le zonage du document</p>	<p>L'article R151-34° du code de l'urbanisme indique que : « Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances</p>

<p>d'urbanisme :... », notamment sur le statut juridique et réglementaire du document cité (Etude Hydratec) qui ne constitue pas un document d'urbanisme opposable.</p>	<p>et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; » [...]</p> <p>A ce titre, le règlement graphique délimite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les périmètres des bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement, issue d'étude hydratec - Les axes préférentiels d'écoulement <p>Effectivement, il semble que ces éléments soient issus de modifications post-enquête publique lors de l'élaboration du PLUi, il manque donc une partie relative à la justification dans le rapport de présentation. La présente procédure ayant notamment pour objet de clarifier/reprise le document pour assurer la cohérence entre l'étude de risque et les documents opposables, le rapport de présentation sera complété pour justifier ces éléments graphiques.</p> <p>Le règlement sera également repris afin de préciser que ces périmètres sont reportés sur le plan de zonage :</p> <p>« Dans les « bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement » identifiés clairement dans le document graphique, et issus de l'étude Hydratec (Cf, voir carte de la Traduction réglementaire des risques naturels), quel que soit le zonage du document d'urbanisme [...] ».</p> <p>Le dossier est repris sur ce point : rapport de présentation et règlement écrit.</p>
<p>Remarques portant sur le règlement</p>	
<p>17. Contribution de M Quentin Frossard Demande de reprise du règlement pour permettre l'installation de panneaux solaires en façade ou au sol.</p>	<p>Une consultation de l'ensemble des élus est nécessaire pour avoir un positionnement global et cohérent. Il ne s'agit pas de modifier le règlement concernant les projets de champ photovoltaïque, mais les projets individuels.</p>
<p>18. Contribution M Bernard Geneix, Saint-Babel Les obligations de réciprocité agricole sont-elles de nature à interdire ou non la possibilité de construire ou agrandir un bâtiment agricole sur les parcelles ZD127 (pour agrandissement) ou ZD024 (pour construction neuve) pour stockage foin paille, matériels.</p>	<p>Les périmètres de réciprocité ne concernent pas tous les bâtiments agricoles. Des précisions sur ce cas particulier seront demandées à la Chambre d'Agriculture.</p>

Autres remarques	
<p>19. Patrick CATHERINE : 2 contributions similaires</p> <p>Demande l'effacement du surplomb de la ligne à très haute tension (225000 volts) au-dessus du lotissement de la Saurette sur la commune d'Orbeil : demande de contournement ou d'enfouissement.</p>	<p>Réponse apportée par le maître d'ouvrage :</p> <p>Cette demande ne concerne pas le champ de compétence du document d'urbanisme. Il est nécessaire de prendre contact avec le gestionnaire de réseaux : RTE.</p> <p>L'Agglo Pays d'Issoire prend toutefois note des nuisances générées par le passage de cette ligne au-dessus d'un lotissement.</p>

3. LES REMARQUES FORMULEES PAR LES PPA

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	
Avis rendu le 4 février 2025	Décision de la commission
Avis favorable avec les recommandations suivantes :	
<p>Au sein de l'OAP prévue pour le STECAL touristique de Treydiou :</p> <p>Clarifier le positionnement du potentiel des nouvelles constructions au sein du tènement et afficher plus clairement les espaces où les constructions ne sont pas souhaitables compte-tenu des enjeux présents sur le site</p>	<p>Des précisions seront apportées, une reprise de l'OAP peut être étudiée.</p>
<p>Apporter des éléments concernant la fréquentation du site et justifier le besoin de mobiliser un espace de parking sur une parcelle agricole déclarée à la PAC.</p>	<p>Le dossier sera complété sur ce point en fonction des données disponibles.</p>
<p>Afficher au sein de l'OAP au Nord l'aire de stationnement indiqué et démontrer en quoi cet espace n'est pas suffisant pour accueillir les visiteurs prévus sur le site</p>	<p>Des précisions à demander auprès du porteur de projet sont nécessaires. En fonction des retours, l'OAP pourra être complétée.</p>
<p>Apporter des précisions sur l'implantation précise des projets afin de pouvoir adapter la rédaction du règlement ainsi que les sous-destinations autorisées. Tenir compte du périmètre de réciprocité au sud.</p> <p>Démontrer qu'une étude a été menée concernant la fréquentation potentielle et les capacités du réseau d'assainissement et de la ressource en eau.</p>	<p>La collectivité a conscience de la nécessité de tenir compte du périmètre de réciprocité, puisque celui-ci est bien maintenu et visible sur le plan de zonage (mais attention, pas assez large). Cela concerne toutefois qu'une partie du STECAL.</p> <p>Des précisions ont été demandées à la chambre d'agriculture : toute construction relevant d'un ERP est concernée par les</p>

	<p>périmètres de réciprocité. Aussi, une demande de dérogation à l'application du périmètre de réciprocité pourra être étudiée, d'autant plus que des logements existants sont situés dans ce périmètre.</p> <p>Des données sur la fréquentation du site, la desserte en assainissement et eau potable ont été faites. Le dossier sera complété en fonction des retours.</p>
<p>Pour l'OAP Brenat ajoutée : lever la présomption de zone humide avant d'envisager son urbanisation.</p>	<p>Une étude de prospection a été réalisée par le SAGE, et a permis de déterminer les zones humides sur le territoire. Le dossier sera complété sur ce point.</p>
<p>Concernant le règlement ; il convient de privilégier le terme « installations photovoltaïques sur terrain agricoles, naturels et forestiers » plutôt que « champs photovoltaïques »</p>	<p>Le règlement sera repris sur ce point.</p>
<p>Porte l'attention de la collectivité la nécessité d'envisager, dans le cadre des prochaines procédures, de retravailler le besoin du potentiel foncier initial prévu dans le PLUi au regard :</p> <p>De la croissance démographique plus faible De la mobilisation de potentialités foncières accrues dans les centralités de certaines communes De l'identification croissance des bâtiments pouvant changer de destination (+9)</p>	<p>A noter que l'ensemble des changements de destination identifiés dans le cadre de la modification permet la transformation en plusieurs destinations et pas uniquement pour du logement. Se reporter aux réponses apportées à l'avis de la DDT ci-dessous.</p>

Avis de la DDT : avis favorable assorti d'une réserve et de recommandations

Avis rendu le 18 février 2025

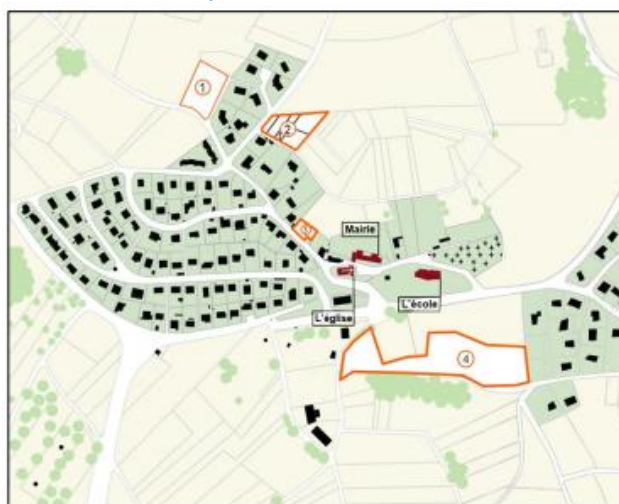
Décision de la commission

Réserve : l'enjeu de la ressource en eau face à l'augmentation d'accueil de la population : secteur d'OAP n°4 Les Toureaux, Orbeil

Aucune donnée quantitative n'apparaît dans le dossier de modification concernant les futurs besoins en eau potable et assainissement.

L'ARS a porté une alerte concernant le raccordement au réseau d'assainissement collectif sur le secteur des Toureaux qui jouxte le périmètre de protection rapproché (PPR) n°2 des « Puits d'Orbeil » défini par l'arrêté de DUP de 2020 qui prévoit le besoin de travaux de raccordement au réseau d'assainissement collectif de toute installation et la suppression des réseaux d'assainissement non collectifs sur ce PPR urbanisé. Or, il semble que les travaux n'ont toujours pas été réalisés.

Le dossier sera complété sur ce point, des études d'assainissement ayant été réalisées.



<p>L'aménagement du secteur des Toureaux ne peut être envisagé avant que ne soient réalisés les travaux nécessaires. Il est donc nécessaire de revoir ou conditionner en conséquence l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur</p>	
<p>Recommandation : Constat de la trajectoire démographique et de l'objectif de production de logements</p>	
<p>Les données de l'INSEE 2015-2021 (+0.42% par an) mettent en avant la difficulté de répondre aux ambitions souhaitées dans le PADD (+1% par an pour Orbeil et +0.7% par an pour les autres communes) et de maintenir la population présente sur certaines communes.</p> <p>Il est recommandé d'ajuster l'ambition démographique aux données constatées</p>	<p>Il est rappelé que le PLUi des Coteaux d'Allier fixe des objectifs pour 2019-2029, avec une ambition démographique de +1% par an pour Orbeil et +0.7% pour les autres communes.</p> <p>Les dernières données INSEE couvrent la période 2015-2021, soit seulement 3 années d'application du PLUi, années particulières compte-tenu de la crise sanitaire. La dynamique d'accueil de nouveaux habitants perçus par les élus du territoire ne sont pas encore perceptibles avec la période couverte de l'INSEE.</p> <p>Il semble donc prématuré de conclure les objectifs du PADD sont trop ambitieux et ne peuvent être atteints.</p> <p>D'autre part, il est rappelé que la capacité du plan de zonage doit être en adéquation avec les objectifs fixés par le PADD et non par rapport à la dernière situation démographique constatée...</p> <p>L'ajustement démographique nécessite de revoir le PADD, ce qui n'est pas possible en procédure de modification.</p> <p>Le dossier n'est pas repris sur ce point. L'Agglo Pays d'Issoire prend note de la recommandation de la DDT pour les prochaines adaptations du PLUi.</p>
<p>Recommandation : le travail mené sur les OAP au regard de la sobriété foncière</p>	
<p>Sur Brenat : l'OAP créée s'inscrit en partie au sein d'une enveloppe de présomption de zone humide. Cette présomption devra être levée avant d'envisager la mobilisation de cet espace. A défaut, la démarche éviter-réduire-compenser devra être mise en œuvre si vous souhaitez malgré tout maintenir la mobilisation de ce secteur.</p>	<p>Une étude de prospection a été réalisée par le SAGE, et a permis de déterminer les zones humides sur le territoire.</p> <p>Le dossier sera complété sur ce point.</p>
<p>La reprise des OAP s'inscrit dans une dynamique à encourager, en densifiant les espaces à mobiliser et en privilégiant des typologies d'habitat diversifiés.</p> <p>Toutefois, l'ambition démographique étant surestimée tout comme le nombre de logements à réaliser, la mise en place d'un phasage est également à encourager.</p>	<p>La dynamique démographique et de production de logements est effectivement, pour l'instant, plus faible qu'envisagée. La présente procédure de modification a notamment pour objectif de faciliter l'émergence de projets.</p> <p>La mise en place d'un phasage pourra être étudiée dans le cadre d'une future procédure d'évolution du document d'urbanisme.</p> <p>Le dossier n'est pas repris sur ce point. L'Agglo Pays d'Issoire prend note de la recommandation de la DDT pour les prochaines adaptations du PLUi.</p>
<p>Il serait souhaitable d'accentuer la diversité des typologies des nouvelles constructions</p>	<p>La présente procédure permet de réaliser un effort en termes de densité et de typologie de logements, effort</p>

attendues afin que celles-ci permettent de mettre en place un véritable parcours résidentiel adapté au territoire	concentré sur les OAP nécessitant une reprise. Il s'agit d'un premier pas vers la recherche d'une diversification du parc de logements. Le dossier n'est pas repris sur ce point. L'Agglo Pays d'Issoire prend note de la recommandation de la DDT pour les prochaines adaptations du PLUi.
Renouvellement urbain et réinvestissement de l'existant	
Poursuivre l'ambition de remise sur le marché des logements vacants, qui permettront d'éviter de nouvelles constructions neuves.	Le dossier n'est pas repris sur ce point. L'Agglo Pays d'Issoire prend note de la recommandation de la DDT pour les prochaines adaptations du PLUi.
L'agrandissement du STECAL touristique au lieu-dit Treydiu sur la commune de Brenat	
L'OAP précise que l'objectif est de réutiliser les bâtiments existants pour un usage de tourisme et de loisirs alors que le règlement autorise les constructions nouvelles ou extensions dans la limite de 850 m ² au sol sur l'ensemble de la zone.	L'objectif est de réinvestir les bâtiments existants et de permettre l'installation de nouveaux, en complément. L'enveloppe de 850 m ² supplémentaire d'emprise au sol est nécessaire compte-tenu d'un projet de verrière d'exposition de grande dimension et plusieurs petites constructions.
L'OAP stipule une implantation privilégiée des nouvelles constructions à proximité de l'existant, afin de préserver un espace non construit sur la partie Ouest. Or, il est également mentionné que les installations nécessaires au projet sont admises sur la partie ouest, ce qui est contradictoire.	Se reporter à la réponse apportée à la CDPENAF.
Un périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles situés au sud-est apparaît dans le plan de zonage ; celui-ci ne permet donc pas les constructions à usage d'habitation au sein de ce périmètre.	L'objectif n'est pas de conforter la vocation résidentielle, mais de permettre l'évolution des logements existants.
Il serait opportun d'apporter des éléments complémentaires concernant le besoin en stationnement supplémentaires afin de démontrer l'utilité de mobiliser un espace de stationnement sur une parcelle déclarée à la PAC.	Se reporter à l'avis précédent.
Le rapport de présentation ne mentionne pas la capacité d'accueil du projet. Celle-ci est à préciser ainsi qu'une étude sur les capacités du réseau d'assainissement et les ressources en eau sur ce secteur.	A demander au porteur de projet.

SCOT: avis favorable	
	Décision de de la commission
Le dossier pourrait être modifié en reformulant le règlement de la zone A pour éviter toute ambiguïté avec les destinations autorisées sous condition	Le dossier est repris sur ce point.

