



PREFETE DU PUY-DE-DÔME

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES

Clermont-Ferrand, le

/ 3 JUIN 2019

Affaire suivie par Laurence PAQUET et Sandrine BELLOEIL
Tél : 04 73 43 19 46
laurence.paquet@puy-de-dome.gouv.fr

Monsieur le Président,

Par délibération du 25 février 2019, votre conseil communautaire a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUih) de Billom Communauté. En application des dispositions de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis ce projet pour avis le 7 mars 2019. Le présent avis de l'État est émis en tant que personne publique associée à l'élaboration de ce document d'urbanisme. En application de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, cet avis doit être annexé au dossier d'enquête publique. Il porte prioritairement sur les principaux enjeux du territoire qui, du point de vue de l'État, sont à prendre en compte dans le projet de PLUi. Bien que contenant des remarques d'ordre réglementaire, cet avis n'a pas vocation à se substituer au contrôle de légalité qui est susceptible d'intervenir après l'approbation du document d'urbanisme.

Les services de l'État ont souhaité contribuer à l'élaboration de ce document d'urbanisme en vous communiquant en septembre 2016 un document intitulé "Note d'enjeux sur le territoire du Pays de Billom". Je tiens à souligner que les enjeux mis en avant dans ce cadre ont trouvé un écho dans votre projet, notamment en ce qui concerne la définition d'une armature territoriale (pôle de vie de Billom, pôles relais...), la volonté de diversification de l'offre de logements, la mise en place de dispositions favorisant une certaine intensification des espaces (mixité fonctionnelle, optimisation foncière...), particulièrement autour de la gare de Chignat, la protection d'espaces concourant à la biodiversité, et l'attention portée à la valorisation des paysages dans les bourgs et à l'échelle des grands espaces.

Je tiens également à mettre en avant que ce projet de PLUih est le premier document d'urbanisme du département à être arrêté à l'échelle d'un nouvel établissement public de coopération intercommunal (EPCI), ainsi que le premier tenant lieu de programme local de l'habitat depuis la loi ALUR. Cette démarche volontaire va dans le sens des orientations nationales et mérite d'être soulignée.

Monsieur le Président de BILLOM COMMUNAUTE
7 avenue Cohalion
BP90162
63 160 BILLOM

Toutefois, le projet de PLUih appelle de ma part un certain nombre d'observations.

Dans un premier temps, j'attire tout particulièrement votre attention sur les points suivants qui nécessitent une modification dans le cadre de l'approbation de ce document.

- **Poursuivre la limitation de l'étalement urbain, en cohérence avec les objectifs du PLUih**

Le développement de l'offre d'habitat est organisé selon une armature territoriale claire (pôle de vie, pôles relais, pôles de proximité, communes péri-urbaines et rurales), précisant ainsi l'organisation en archipel prévue par le SCoT du Grand Clermont. Dans ce cadre, les objectifs de logements et de consommation foncière sont cohérents avec les volumes et les équilibres souhaités par le SCoT.

Je tiens à souligner également que les disponibilités foncières ont été réduites de près de 140 ha, au profit des espaces agricoles essentiellement. Elles évoluent de 410 ha à 270 ha environ. Huit communes sur vingt cinq avaient déjà fait une démarche de mise en compatibilité avec le SCoT ; dans ce cadre, environ 90 ha de zones constructibles ont été supprimées avant l'élaboration du PLUih. De façon générale, la réduction des espaces constructibles s'élève donc à près de 230 ha sur le territoire de Billom Communauté depuis l'approbation du SCoT en 2011.

Je remarque également que des efforts d'optimisation foncière sont prévus grâce à des dispositions réglementaires permettant d'anticiper les futures divisions parcellaires ainsi qu'avec l'obligation de densités plus importantes à proximité de la gare de Chignat (hauteur minimale, densité minimale de constructions). La mise en place de nombreuses orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont certaines sur des secteurs déjà bâtis et des friches (Billom, près de la gare de Chignat), ou visant à la requalification d'îlot en centre-bourg (Saint Jean des Ollières), contribuent au renouvellement urbain et à la revitalisation des villages.

Toutefois, malgré ces efforts importants, les disponibilités foncières d'environ 230 ha restent supérieures aux besoins fonciers exprimés de 117 ha (pouvant aller jusqu'à 175 ha si on applique le taux maximum de 50 % de rétention foncière, comme ce qui est envisagé dans le dossier). Le PADD indique effectivement qu'un « *taux de rétention foncière de 50 % maximum pourra être retenu en le justifiant* », sans explication particulière dans le rapport de présentation. Ce document devra être complété sur ce point.

Dans ce cadre, je vous invite à réduire, sur certains secteurs énoncés ci-après, les espaces constructibles pour tenir compte des enjeux agricoles et paysagers, ainsi que des objectifs de consommation économe de l'espace du PLUih. Le comité régional de l'hébergement et de l'habitat (CRHH) a également mentionné, dans son avis très favorable du 30 avril dernier, la recommandation de « *maintenir les efforts sur la diminution des surfaces urbanisables dans les années à venir* ».

Sur la commune de Mur-sur-Allier, les disponibilités foncières représentent environ 35 ha (15 ha pour Dallet et 20 ha pour Mezel), soit environ 30 % de l'enveloppe du PLUih alors qu'il ne s'agit pas du pôle de vie de l'EPCI. Le développement de l'urbanisation risque de se poursuivre sur les pentes du Puy de Mur présentant des enjeux paysagers, viticoles et écologiques (disponibilités foncières en zones U et AUc). Ces nouvelles constructions dégraderont la fonctionnalité déjà fragile du corridor écologique entre le puy et l'Allier (identifié dans le SCoT). Ces remarques avaient déjà été faites par l'État et la CDPENAF lors de l'élaboration du PLU de Dallet. Des secteurs d'extension sur Mezel impactent également des terres agricoles (opération en cours sur Gondole, autre secteur à l'est en zone U, sans OAP). En conséquence, je souhaite que les disponibilités foncières sur la commune de Mur sur Allier soient limitées aux secteurs ayant déjà

fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme ou d'une participation des propriétaires au financement des voiries ou réseaux (PVR).

Par ailleurs, je vous invite à stopper de façon plus importante l'urbanisation linéaire sur les communes de Estandeuil (Les Plats), Egliseneuve près Billom (La Barrière et Le Fangheat), Espirat (entre le bourg et Le Coin, avec également un périmètre de réciprocité identifié dans le dossier), Montmorin (entre le Fourmet et Masson), en reclassant en zone A ou Ur les secteurs concernés. Sur la commune de Vertaizon, la délimitation de la zone U*co le long de la route de Chignat pourra se limiter aux parcelles ayant déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme.

Enfin, certaines zones AUs dans des communes identifiées comme « rurales » soulèvent des remarques : elles sont relativement importantes, consomment des terres agricoles (prairies) et leur localisation pose question (exemple de Estandeuil et du hameau La mouleyras à Bongheat). Je vous invite à les réduire, voire à les supprimer au regard de ce contexte.

- **Protéger les zones viticoles identifiées dans le SCoT du Grand Clermont**

Toutes les parcelles en AOC viticoles protégées dans le SCoT sont classées en zone A ou N dans le projet de PLUih, à l'exception d'un secteur sur les pentes de Mur-sur-Allier (Dallet, chemin de Replot) classée en zone U*co. Cette observation avait déjà été émise par l'État lors de l'avis sur l'élaboration du PLU de Dallet, et est à replacer dans le contexte évoqué ci-dessus. Il convient que cette parcelle soit reclassée en zone As.

- **Maîtrise de l'urbanisation au regard des capacités de traitement des eaux usées**

Le rapport de présentation (partie 1.2 Diagnostic) mérite une actualisation concernant la capacité de traitement des stations d'épuration communales (données de 2015 ou non datées pour certaines). Il devra être complété sur ce point afin de localiser les nouveaux secteurs d'urbanisation risquant de porter atteinte à la salubrité publique.

De façon plus particulière, sur la commune de Egliseneuve-près-Billom (Le Mas d'Auteyras), le diagnostic du PLU communal indiquait en 2017 que la station était en surcharge car elle recevait des effluents à hauteur de 80 équivalent-habitant pour une capacité de 55 équivalent-habitant. L'État avait demandé dans le cadre de son avis sur le PLU en 2017 le classement à long terme de la zone à urbaniser du Mas d'Auteyras, en conditionnant son ouverture à l'urbanisation à la capacité suffisante de la station. Le rapport de présentation du PLUih ne justifie pas le classement en zone AUc, à court terme, de ce secteur. Je vous invite à le classer en zone AUs, en conditionnant également son ouverture à l'urbanisation à un certain niveau de construction des lots de l'autre zone AUc sur le bourg d'Egliseneuve-près-Billom.

- **Améliorer la prise en compte des risques d'inondation**

Les règlements graphiques et écrits reprennent de façon incomplète les différentes connaissances du risque inondation que sont le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRNpi) prescrit de l'Angaud et l'étude d'inondabilité du Jauron sur la commune d'Espirat.

Pour les communes de Billom et d'Espirat, le règlement graphique fait apparaître l'enveloppe des zones inondables. Toutefois, je vous demande de le compléter par un plan indiquant les différents niveaux aléas ainsi que la côte des plus hautes eaux. La DDT se tient à votre disposition pour vous communiquer les données sous format numérique.

Pour la commune de Billom, le règlement écrit définit des règles de prise en compte de ce risque pour les futures constructions. Toutefois, le glossaire mérite des compléments concernant le principe de calcul de la côte de mise hors d'eau (CMHE) ; un document complet est joint dans

les observations complémentaires à ce courrier. Pour la commune d'Espirat, aucune règle de prise en compte de cette connaissance n'est indiquée dans le règlement écrit. Il devra être complété en reprenant les prescriptions énoncées pour la commune de Billom, ainsi que le glossaire associé.

Dans un deuxième temps, je tiens à souligner les points suivants qui pourraient être utilement approfondis au regard des objectifs généraux des documents d'urbanisme énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

- **Territorialiser le développement d'une offre d'habitat adapté pour les gens du voyage**

Une démarche d'aide à la sédentarisation des familles est engagée depuis 2018 par la collectivité, à l'occasion notamment de chaque révision de PLU communaux. Dans ce cadre, la volonté de « régulariser » certaines situations ou d'affirmer clairement le caractère illégal d'autres installations est maintenue dans le projet de PLUih. La sélection des sites s'est faite selon les critères suivants : occupation de longue date, à proximité des réseaux, pas de risques ni de nuisances incompatibles avec l'habitation, impacts agricoles et environnementaux limités. Cette démarche doit s'accompagner en parallèle d'une politique structurante d'offre d'habitat adapté et de terrains familiaux pour les gens du voyage. Celle-ci est prévue dans le cadre du programme d'orientations d'actions (POA) (fiche 2.7 « *poursuivre la démarche expérimentale en faveur d'un accueil ou habitat pérenne des gens du voyage* »). Toutefois, cette action pourrait être plus concrète en territorialisant les projets d'habitat adapté en direction de ce public spécifique, en cohérence avec l'avis du CRHH.

- **Élargir la zone As au regard des terres agricoles de très haute productivité du secteur Val d'Allier – Vallée du Jauron**

La zone agricole recouvre les secteurs « *à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* » (article R151-22 du code de l'urbanisme) ; les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées (article R151-23 du code de l'urbanisme).

Le projet de PLUih délimite une zone A stricte (As), au sein de laquelle les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites pour les secteurs à enjeux paysagers. Le critère du « *potentiel agronomique, biologique ou économique* » des terres n'est cependant pas pris en compte, tout particulièrement sur le secteur Val d'Allier- Vallée du Jauron. Je relève que certaines communes bénéficiant de terres de très haute qualité agronomique ne disposent pas de zones As (Bouzel), ou seulement sur des surfaces réduites (Beauregard-l'Evêque, Vassel). Je vous propose donc d'élargir les motifs de délimitation de la zone As, notamment certains secteurs du Val d'Allier- Vallée du Jauron.

- **Prendre en compte l'évolution du projet de stockage de céréales à Vassel**

Une mise en compatibilité du POS de Vassel avait été approuvée par le conseil communautaire de Billom Communauté en raison de l'intérêt général du projet présenté par la société Limagrain : la création d'un pôle de proximité agricole (espace de collecte et stockage de céréales...). Le permis de construire, délivré en 2017, a été retiré par le pétitionnaire en 2019. Dans ce cas, il s'agit de s'interroger sur le maintien de cette zone permettant la construction, sur

des terres cultivées en plaine de Limagne, de bâtiments d'entrepôt ou d'industrie, sans forcément de lien avec l'agriculture.

- **Compléter les indicateurs de suivi du PLUih**

Il existe un enjeu important de suivi de la mise en œuvre du PLUih pour s'assurer de l'adéquation entre les objectifs du PADD et les surfaces disponibles réellement mobilisées pour l'habitat.

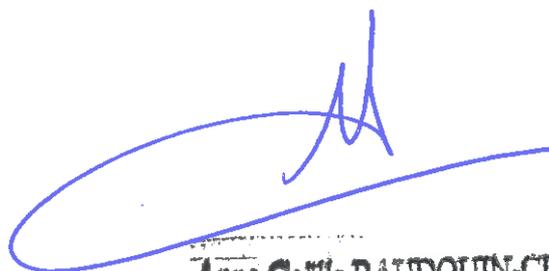
Un premier bilan sur le volet habitat sera réalisé 3 ans au plus tard à compter de l'approbation du PLUih. Une évaluation de l'ensemble des résultats du PLUih sera réalisée au bout de 6 ans à compter de cette même date (L153-28 et 29 du code de l'urbanisme). Sur ce point particulier, le rapport de présentation (tome 1.5, p.179) mentionne le délai de 9 ans applicable en l'absence de volet Habitat, ce qui n'est pas le cas ici.

Dans ce cadre, les indicateurs concernant les enjeux « *maîtrise de la consommation foncière* » et « *redynamisation des centre-bourgs* » pourraient être complétés pour caractériser les dynamiques de localisation des nouveaux logements et de mobilisation du foncier. Je vous propose, à titre d'exemple, quelques indicateurs suivants : localisation des nouveaux logements selon les différentes zones du PLUih, pourcentage de dents creuses valorisées dans les bourgs par des constructions ou des aménagements.

En conclusion, j'émet un **avis favorable** à votre projet de PLUih arrêté, sous réserve de la prise en compte, préalablement à son approbation finale, de l'ensemble des points nécessitant une modification identifiés dans cet avis, y compris ceux énoncés dans la note jointe.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

La Préfète,



Anne-Gaëlle BAUDOUIN-CLERC

Éléments pouvant figurer dans le règlement pour les secteurs soumis au risque inondation

ANNEXE : prise en compte du risque inondation dans le PLU

En zone inondable, quel que soit le zonage du PLU, sont interdits :

Dispositions générales :

- **la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou l'augmentation des capacités d'accueil des établissements existants ayant vocation à recevoir des personnes (vulnérables -psychologiquement ou physiquement dépendantes-, difficiles à évacuer, mineures)**

Par exemple : les établissements de santé (établissement de soins, d'hébergement, ...), les établissements hospitaliers, maisons de retraite médicalisées, centres de détention, les crèches et les garderies, centres aérés, établissements d'enseignement, ...

- **la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics utiles à la gestion de crise, à la défense, au maintien de l'ordre, au retour à un fonctionnement normal après une inondation :**

Par exemple : les casernements de pompiers et de gendarmerie, commissariats de police, les centres de secours (SAMU/CODIS), centres d'exploitation et d'intervention routières et services techniques des collectivités, centraux de télécommunications, postes de distribution d'électricité ou de gaz, centres postaux, les bâtiments et casernements relevant de la défense nationale, les services des urgences des hôpitaux...

- **la création d'installations classées pour la protection de l'environnement comportant des dépôts de substances inflammables ou toxiques susceptibles de créer des risques pour la santé ou la sécurité des populations voisines et pour l'environnement,**
- **la création de campings, aires d'accueil des gens du voyage, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction,**
- **la création de sous-sols, c'est-à-dire tout ou partie de local implanté sous le niveau du terrain naturel.**

En zone inondable, dans les secteurs non urbanisés (zones N et A), où il convient de préserver les champs d'expansion de crue et les conditions d'écoulement, les nouvelles constructions ou les aménagements nouveaux sont interdits à l'exception de ceux cités ci-dessous.

- les locaux techniques, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics* ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public, dès lors que leur implantation en dehors la zone inondable est impossible. Le pétitionnaire devra justifier cette implantation. Les matériels sensibles à l'eau devront être implantés au minimum à la cote de mise hors d'eau,
- l'aménagement des installations existantes à usage de campings, aires d'accueil des gens du voyage, parcs résidentiels de loisirs, ne comportant ni augmentation de la capacité d'accueil, ni implantation de nouvelles Habitations Légères de Loisirs (HLL), résidences mobiles de loisirs¹ et de caravanes, à l'intérieur des parties inondables. Cet aménagement doit conduire à une diminution de la vulnérabilité,
Sont par ailleurs admises dans les campings existants, les constructions nouvelles à usage de sanitaires, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m² par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Sous réserve de l'impossibilité de solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable. Les équipements sensibles à l'eau doivent être situés en hauteur, ou à défaut être rendus insensibles à l'eau,
- l'aménagement des espaces de plein air existant ainsi que les constructions de locaux sanitaires ou fonctionnellement indispensables à leur activité, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m² par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf si cette reconstruction est consécutive à une inondation,
- les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 25 m²,
- les abris de jardin d'une surface maximum de 7 m²,
- les clôtures à condition qu'elles assurent la transparence hydraulique.
- en secteur agricole, sont autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles de stockage de matériels existants dans la limite de 50 % de la superficie existante à la date d'approbation du PLU.
- les mouvements de terre suivants :
 - les déblais,
 - les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions autorisées,
 - les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel,
 - les régallages* sans apports extérieurs.

* cf.glossaire

Pour les constructions existantes, sont autorisés :

¹ **HLL** : Habitations Légères de Loisir : définies par l'article R.111-31 du code de l'urbanisme comme étant des " constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ". Selon cet article, leur entretien et leur gestion doivent être organisés et assurés de façon permanente.

Résidences Mobiles de Loisirs (mobil-homes) : le terme est défini par l'article R.111-33 du code de l'urbanisme, comme étant " les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler ".

- l'extension par surélévation des locaux existants limitée à l'emprise de la surface existante,
- l'extension au sol d'une surface maximum de 20 m², à condition de ne pas créer de plancher habitable ou fonctionnel*, une seule fois à la date d'approbation du PLU,
- les travaux nécessaires au changement de destination, à l'aménagement et à la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - ne pas créer de nouveau logement,
 - ne pas créer de planchers habitables ou fonctionnels* dans les niveaux situés sous la cote de mise hors d'eau*,
 - assurer la mise en sécurité des personnes*,
 - ne pas augmenter le coût économique des dégâts* en cas d'inondation,
 - ne pas augmenter la vulnérabilité*.

En zone inondable, dans les secteurs urbanisés situés en aléa fort :

Le principe recherché est la non-augmentation de la vulnérabilité.

Ainsi dans ces zones la prise en compte du risque d'inondation se traduit par :

Les constructions et aménagements nouveaux sont interdits, sauf les locaux techniques, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux, ou de la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public, dès lors que leur implantation en dehors de la zone inondable est impossible, ainsi que les annexes d'une surface maximum de 10 m² une seule fois à la date d'approbation du PLU. Les matériels sensibles à l'eau devront être implantés au minimum à la cote de mise hors d'eau.

Pour l'existant sont autorisés les projets suivants :

- les travaux nécessaires au changement de destination, à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtiments existants, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - ne pas créer de planchers habitables ou fonctionnels,
 - ne pas augmenter le nombre de personnes directement ou indirectement exposées,
 - assurer la mise en sécurité des personnes*,
 - ne pas augmenter le coût économique des dégâts* en cas d'inondation,
 - ne pas augmenter la vulnérabilité*.
- les travaux d'entretien et de réparation ordinaires des bâtiments existants.

* cf.glossaire

En zone inondable, dans les secteurs urbanisés (zones U et AU) situés en aléa faible ou moyen où il est permis d'urbaniser à la condition de ne pas aggraver la vulnérabilité*, sont autorisés :

- les constructions nouvelles et les extensions dont le rez-de-chaussée n'accueille pas de pièces habitables à la condition que les planchers créés soient réalisés au minimum à la cote de mise hors d'eau*. Les matériels sensibles à l'eau devront être implantés au minimum à la cote de mise hors d'eau,
- les aménagements des espaces de plein air,
- les travaux nécessaires au changement de destination, à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtiments existants, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - ne pas créer de planchers habitables ou fonctionnels* dans les niveaux situés sous la cote de mise hors d'eau* ,
 - assurer la mise en sécurité des personnes* ,
 - ne pas augmenter le coût économique des dégâts* en cas d'inondation,
 - ne pas augmenter la vulnérabilité* .
- les modifications d'aménagement intérieur des bâtiments existants dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la vulnérabilité*,
- les travaux d'entretien et de réparation ordinaires des bâtiments existants,
- les piscines individuelles et bassins de rétention enterrés ou semi-enterrés, à la condition que leur emprise* soit matérialisée,
- les clôtures à condition qu'elles assurent la transparence hydraulique* (les travaux de rénovation des clôtures existantes sous réserve de ne pas réduire leur capacité d'écoulement des eaux),
- les constructions à usage d'équipements publics : mobilier urbain (toilettes publiques, kiosques, ...),
- les locaux techniques, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics* ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public, dès lors que leur implantation en dehors la zone inondable est impossible. Le pétitionnaire devra justifier cette implantation,
- les mouvements de terre suivants :
 - les déblais,
 - les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions autorisées,
 - les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel,
 - les régallages* sans apports extérieurs.

* cf. glossaire.

Glossaire

Accès sécurisés

Accès permettant l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou transportées par brancard) de façon autonome ou avec l'aide des secours.

Ces accès doivent donc être :

- **praticables** : avec un itinéraire situé au-dessus de la CMHE (le terme CMHE est défini dans le glossaire)
- **suffisants** : leur nombre et leur gabarit doivent permettre une évacuation d'urgence rapide de l'ensemble des personnes concernées sur le site, voire des biens stockés (évacuation des produits dangereux si une telle procédure est prévue), ainsi que l'intervention des services de secours.

Batardeau

Dispositif visant à empêcher l'intrusion de l'eau par une ouverture. Ces dispositifs peuvent être amovibles manuellement, ou asservis hydrauliquement.

Exemple :



La stabilité des murs en maçonnerie de qualité courante peut être menacée dès lors que la différence de hauteur d'eau entre l'intérieur et l'extérieur atteint un mètre. Ceci conduit à limiter la hauteur des batardeaux à un mètre.

Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise matérialisée

Afin d'éviter aux personnes et véhicules d'intervention de secours, appelés à circuler dans une zone inondée de tomber dans la piscine, cette dernière n'étant plus visible, les coins des piscines sont matérialisés par des repères dont la hauteur dépasse de 50 cm la CMHE (terme défini dans le glossaire).



Espaces de plein air

Espaces verts, équipements sportifs et de loisirs ouverts, trame verte et bleue (au sens de l'article L371-1 du code de l'environnement), cours d'eau, sentier de promenade.

Extension au sol

Construction créant de l'emprise au sol, accolé à un bâtiment existant et disposant d'un accès direct à la construction existante.

Extension par surélévation

Toute surface de plancher créée en surélévation d'un bâtiment existant s'inscrivant dans l'emprise au sol des constructions existantes.

Local technique

Bâtiment ou partie de bâtiment, maçonné, destiné à abriter des équipements techniques. Ces locaux ne peuvent être des bureaux et ne peuvent être occupés

de manière régulière. A titre d'exemple, ces locaux peuvent être :

- local des installations de fonctionnement des piscines ou des bassins,
- local destiné au fonctionnement des réseaux,
- local poubelle,
- local à vélo.

Mise en sécurité

La mise en sécurité consiste à assurer aux personnes exposées une zone hors d'eau ou un accès sécurisé. Les termes « zone hors d'eau » et « accès sécurisé » sont définis dans le présent glossaire.

Personnes exposées aux inondations

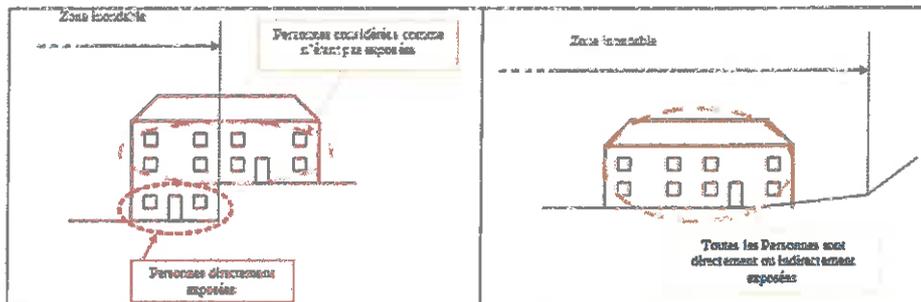
Personnes pouvant subir directement ou indirectement, les conséquences d'une crue de période de retour 100 ans.

Sont directement exposées, les personnes situées sous la CMHE (le terme « CMHE » est défini dans le glossaire).

Sont indirectement exposées, les personnes situées au-dessus de la CMHE mais qui ne peuvent pas quitter les bâtiments en cas d'inondation.

A titre d'illustration :

- bâtiment dont l'emprise est située entièrement en zone inondable : tous les occupants sont soit directement soit indirectement exposés ;
- bâtiment dont l'emprise est en limite de zone inondable et résistant au phénomène de référence : Seuls les occupants situés dans les étages au-dessous de la CMHE et les occupants ne bénéficiant pas d'un accès en dehors de la zone inondable direct, permanent et sécurisé sont exposés.



Plancher

Sol dans une construction close et couverte.

Régalage

Action d'aplanir un terrain de façon à lui donner une surface régulière.

Service public

Ensemble des organismes qui dépendent des autorités publiques ou qui agissent pour leur compte, et dont l'activité s'exerce en vue d'un intérêt public.

Sous-sol

Tout ou partie des planchers (terme défini dans le glossaire) situé sous la cote du terrain naturel (terme défini dans le glossaire). Ne sont pas considérés comme sous-sol, les fosses telles que les piscines situées dans des bâtiments ou les fosses de maintenance (maintenance véhicules, équipements industriels).

Terrain Naturel

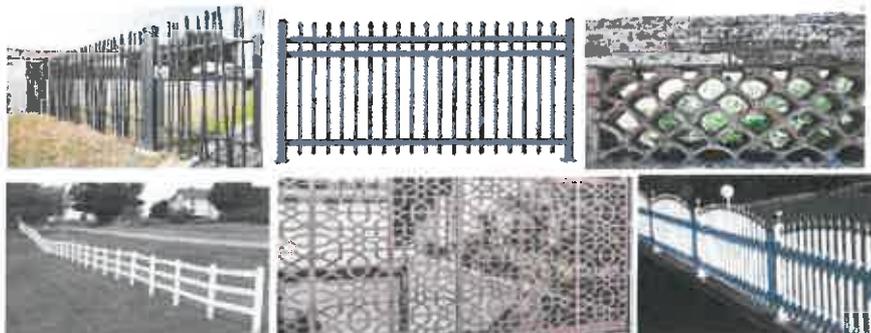
La cote du terrain naturel est celle considérée avant travaux de décapage de terre végétale, de déblaiement ou de remblaiement.

Transparence hydraulique

Capacité d'un ouvrage, une construction ou un aménagement à permettre l'écoulement des eaux.

Pour les clés :

La transparence hydraulique des clôtures est assurée lorsqu'elles sont constituées de grillage posés sur des piquets ou poteaux. Les clôtures autres que les grillages (murs en maçonnerie, panneaux de bois ou de matériaux de synthèse) assurent la transparence hydraulique lorsqu'elles présentent sous la cote des plus hautes eaux, des parties ajourées, également réparties sur leur hauteur et leur longueur, au moins égales au 3/4 de leur surface.



Vulnérabilité

Impact potentiel de la crue de référence sur les habitants, les activités, la valeur des biens

Réduire/augmenter la vulnérabilité: réduire/augmenter le nombre de personnes et/ou la valeur des biens **directement** exposés au risque.

Est considérée comme « augmentation de la vulnérabilité », une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, telle que la transformation d'un garage en logements, dont les planchers sont situés sous la CMHE (le terme « CMHE est défini dans le glossaire).

Les hiérarchies suivantes, par ordre décroissant de vulnérabilité, sont retenues :

- ♦ Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce> artisanat ou industrie > bâtiment d'exploitation agricole ou forestier, garage, remise, annexes.
- ♦ Les personnes et les biens directement exposés > les personnes et les biens indirectement exposés.

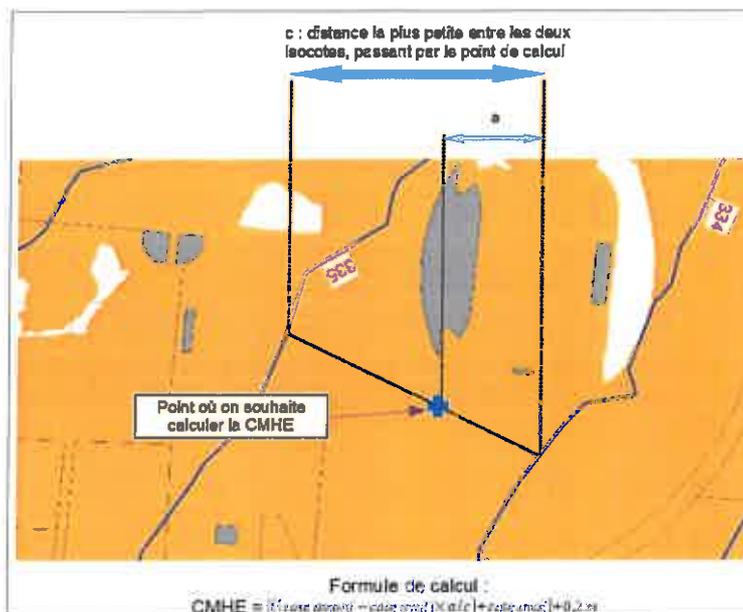
Exemple :

Situation d'une grange en zone d'aléa faible ou moyen, dont les planchers sont situés au niveau du terrain naturel. Aménager le rez-de-chaussée de la grange en logement augmente le nombre de personnes directement exposées et augmente donc la vulnérabilité, selon la hiérarchie énoncée ci-dessus.

Néanmoins, si le projet prévoit la surélévation des planchers existants de la grange au-dessus de la CMHE pour y accueillir des logements, le nombre de personnes directement exposées n'est pas augmenté, et la vulnérabilité n'est de ce fait pas augmentée.

Cote de mise hors d'eau (CMHE) La cote de mise hors d'eau est la cote située 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux déterminée par la modélisation hydraulique pour la crue centennale reportée sur le plan annexé au PLU.

Calcul de la CMHE :



Exemple de calcul : a= 100m ; c=300m ; cote amont : 335 ; cote aval : 334

$$CMHE = (335-334) \times 100/300 + 334 + 0,2 = 334,53 \text{ mNGF}$$

En l'absence de cote des plus hautes eaux en NGF, la règle d'implantation des planchers habitables et fonctionnels autorisés est la suivante :

- aléa faible = terrain naturel + 0,50 m
- aléa moyen = terrain naturel + 1 m
- aléa fort = terrain naturel + 1,50 m

OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE PLU DE BILLOM COMMUNAUTÉ ARRÊTÉ LE 25 FÉVRIER 2019

I - POINTS NÉCESSITANT UNE MODIFICATION

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

Rapport de présentation

Pour la partie du territoire située en zone de montagne, le diagnostic « *est établi au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles* » conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. Le diagnostic, pages 111 et 112 du document 1.2. établit une liste des hébergements existants sur le territoire mais ne présente pas d'analyse des besoins. Le rapport de présentation devra être complété sur ce point.

Règlement écrit

Zones A et N

- Le règlement des zones A et N du document 9A (secteur Val d'Allier / Vallée du Jauron) précise que « *les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne répondent pas à la vocation principale de la zone dans laquelle elles se situent peuvent faire l'objet (...) d'extension limitée, à condition que l'extension envisagée ne soit pas manifestement incompatible avec le caractère de la zone (...)* ». Cette règle n'est applicable que dans les communes soumises aux dispositions de la loi montagne et de l'article L.122-5 du code de l'urbanisme qui précise que « *l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnels ou d'habitation existants, sous réserve (...) de l'extension limitée des constructions existantes (...)* ». Or les communes situées dans le secteur Val d'Allier / Vallée du Jauron ne sont pas soumises aux dispositions de la loi montagne. Dans ce cas, s'appliquent les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme qui précise que « *dans les zones agricoles, naturelles et forestières (...) les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions (...)* ».

Les règlements des zones A et N des différents secteurs devront être compatibles avec ces deux articles selon que les communes sont soumises ou non aux dispositions de la loi montagne.

- Conformément aux dispositions de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, le règlement doit préciser les conditions de hauteur des extensions ou annexes « *dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ». Le règlement des zones A et N devra être complété sur ce point en ce qui concerne les habitations.

Zone N

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme stipule que « *peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Le préambule de la zone N énumère ces différentes raisons sans préciser à quel titre la zone N et ses différents sous-secteurs sont classés. Le règlement sera à compléter sur ce point.

Zone Ur

- Le règlement de la zone Ur autorise le changement de destination. Or, la seule destination autorisée dans cette zone est l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas occasionner de gêne.
- Le règlement autorise dans cette zone l'extension « limitée » du bâti existant (extension inférieure ou égale à

l'emprise au sol initiale). Ces possibilités d'extension semblent importantes au regard d'une extension qui doit rester « subsidiaire par rapport à l'existant » pour le Conseil d'État. Le règlement de la zone Ur devra être vérifié sur ces points, en lien avec les services d'instruction des autorisations d'urbanisme.

OAP

Certaines OAP contiennent des prescriptions concernant l'interdiction de réaliser des murets des clôtures. La collectivité devra s'assurer que ces règles, si elle souhaite les rendre opposables, doivent être reprises dans le règlement.

Risques miniers

Pour la commune de Mur-sur-Allier, le risque minier devra être pris en compte dans le règlement qui reprendra les prescriptions suivantes :

- Sur les zones d'aléas minier, tout projet, aménagement ou construction sont interdits ;
- Sauf exception pour la réalisation et l'entretien des voiries, des réseaux et équipements techniques nécessaires au service public sous réserve qu'ils ne puissent être implantés dans d'autres lieux et que la conception, le dimensionnement des ouvrages et les travaux tiennent compte de la présence de l'aléa minier.

Par ailleurs, le rapport Géodéris « évaluation de l'impact environnemental et sanitaire lié aux dépôts miniers » de la zone de la Molette (concession d'Auzelles, Rapports S 2014/051DE - 14AUV2410 et S 2014/052DE – 14AUV2410) qui a été porté à la connaissance de la commune de Saint-Dier-d'Auvergne le 23 juillet 2018, devra être mentionné dans le rapport de présentation (tome 1.3 Etat initial de l'environnement).

II - AUTRES POINTS POUVANT UTILEMENT ÊTRE COMPLÉTÉS

Conditions d'implantation des panneaux photovoltaïques au sol

Il est prévu dans le PLUi deux zones N*Enr dédiées à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol à Billom sur une ancienne décharge et à Chauriat sur une ancienne carrière. En conséquence, il n'est pas envisagé de permettre ce type de projet sur les zones A et N.

Ces choix permettent de concilier la production d'énergie renouvelable avec la préservation des terres agricoles et des espaces naturels. En effet, ces installations peuvent être fortement consommatrices d'espace. Il est donc important de privilégier ces installations dans des espaces sans enjeux, comme c'est le cas ici.

Toutefois, des précisions dans les règlements de « Val d'Allier / Jauron » et « Contreforts du Livradois » pourraient être apportées afin d'assurer une homogénéité dans la rédaction des prescriptions concernant la production d'énergie renouvelable. Ces derniers pourraient être complétés pour les zones A et N par les conditions déjà énoncées dans le règlement de Billom pour ces zones : « *dispositifs de production d'énergie renouvelable à condition qu'ils soient intégrés aux constructions* ». Par ailleurs, les deux zones N*Enr ne disposent pas des mêmes règlements ; une harmonisation serait opportune.

Risque ruissellement

Le règlement graphique identifie les secteurs où existe le risque ruissellement/coulée de boue pour lequel ont été pris des arrêtés de catastrophe naturelle. Le règlement énonce des prescriptions particulières pour les communes concernées par ce risque. Cependant, une étude spécifique permettrait de préciser les secteurs concernés, les différents niveaux d'aléas et de compléter les prescriptions réglementaires (interdiction de sous-sols...). Cette recommandation est formulée à titre d'information et reste indépendante de l'approbation du PLUi.

Lexique

Suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, une fiche technique du ministère de la cohésion des territoires propose les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code, tels que « bâtiment, construction, annexe, extension, façade, limites séparatives, ... ». <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui-et-plan-local-d-urbanisme-plu>

Le lexique présent dans le règlement devra être modifié en conséquence, notamment en ce qui concerne la définition des termes « extension », « façade », « hauteur », ainsi qu'en ce qui concerne les « emprises publiques » où deux

définitions différentes sont présentes.

III - REMARQUES SUR LA FORME OU ERREURS MATÉRIELLES

Rapport de présentation

SAGE

Une carte indiquant la répartition des SAGE Allier aval et Dore sur la communauté de communes serait utile à la compréhension du document. De même, la carte page 79 du document 1.3. ne prend pas en compte les zones humides du SAGE Dore.

Zones humides

Page 78 du tome 1.3. sont cartographiées les enveloppes de probabilité de zone humide réalisées par le SAGE Allier aval. Je vous invite à également faire figurer la cartographie des zones humides du SAGE Dore.

Le paragraphe prescrivant des investigations dans les secteurs de forte probabilité de zone humide n'est pas rédigé de la même façon dans les trois règlements. Afin de renforcer la cohérence entre les documents, il paraît important que la rédaction de ce paragraphe soit identique.

Zones AOC

Une carte des parcelles classées en AOC Côtes d'Auvergne serait également utile pour l'analyse du document. Les données sont disponibles sur le site internet suivant : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/delimitation-parcellaire-des-aoc-viticoles-de-linao/>

Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau en zone de montagne

Il serait utile à la compréhension du document de faire figurer le périmètre de 300 m sur un plan, par exemple celui des contraintes (plans 7.C.)

Zonages environnementaux

Il serait utile à la compréhension du document de disposer d'une cartographie regroupant tous les zonages environnementaux évoqués dans le document 1.4.

Page 43 du document 1.3. il y a 3 zones ZNIEFF 2 (Vallée de la Dore, Varenne et Bas-Livradois et Lit majeur de l'Allier moyen) et non 2 comme indiqué.

Mur-sur-Allier

Les communes de Dallet et Mezel ont fusionné le 1^{er} janvier 2019. Les différentes pièces du document devraient être harmonisées car celui-ci fait tantôt référence aux deux anciennes communes et tantôt au nom de la commune après fusion.

Pôles relais

Pages 13 et 14 d. du document 1.2., il est fait référence à 4 pôles dans le titre puis à trois dans le corps du paragraphe. La cohérence entre le titre et le paragraphe sera vérifiée.

Règlement écrit

Document 9.A. Secteur Val d'Allier/Vallée du Jauron

- Page 34, concernant le stationnement pour les constructions à usage de logement, il serait utile de préciser si les constructions individuelles sont concernées pour le nombre de places exigées en dessous de 6 logements.

- Page 39, il manque la fin de la phrase dans « Autorisation sous conditions » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « commerce de gros ».

- Page 41, en secteur UD, il est indiqué que pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, il peut être autorisé une extension dans la limite de 30 %

de surface de plancher. Il serait utile d'indiquer une emprise au sol, notamment pour une extension qui ne créerait pas de surface de plancher (pour exemple, un garage avec un accès direct à la construction principale).

- À plusieurs reprises, le terme « COS » (coefficient d'occupation des Sols) est utilisé dans le document. La loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé le COS. Il est plus approprié d'utiliser le terme de densité, définie à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme.

Règlement graphique

Risque retrait-gonflement des argiles

L'ensemble des planches du règlement graphique fait apparaître un aplat matérialisant le risque retrait-gonflement des argiles. Cette représentation qui tend à rendre difficile la lisibilité des plans pourrait paraître sur un document annexe. Il est à noter que cette cartographie est appelée à évoluer dans les mois qui viennent, du fait de nouvelles règles, découlant de la loi ELAN, à prendre en compte. Une carte annexe permettrait de rendre plus souple toute évolution future.

Légendes

Certaines légendes sont différentes, pour des noms de zones ou des représentations identiques, ce qui peut prêter à confusion :

- At, STECAL secteur agricole permettant l'hébergement touristique
- At, STECAL secteur agricole permettant l'hébergement touristique de taille modérée
- Ui, Secteur urbain d'activité artisanale et industrielle
- Ui, Secteur urbain d'activité artisanale, industrielle et services
- Sous-trame boisée : Forêts présumées anciennes (F), Bosquets (B)
- Sous-trame bocagère : Haies et arbres isolés

La légende ci-dessous est à corriger, il s'agit de l'article L.111-6

- Recul minimal des constructions L111-1.4

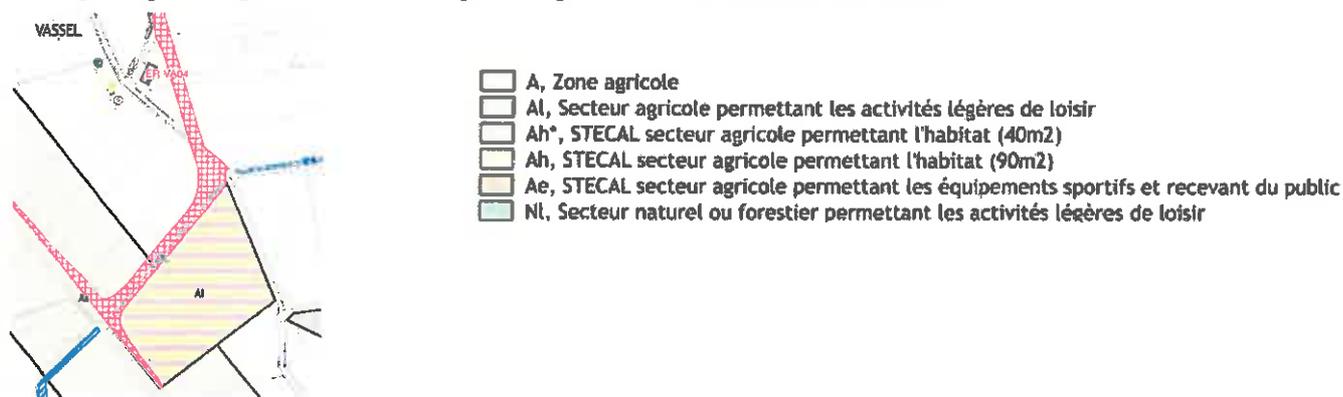
Les courbes de niveau sur les plans 7 nuisent à leur lisibilité.

L'étiquetage des zones est parfois mal positionné et rend la lecture du plan difficile, comme dans l'exemple ci-dessous :



Afin de résoudre cette difficulté, il est possible d'utiliser la fonctionnalité de QGIS « forcer le point dans le polygone ».

Les légendes devront être en cohérence avec le plan. Pour exemple, le plan du secteur Val d'Allier Vallée du Jauron ne comprend pas la légende de la zone Ai pourtant présente sur la commune de Vassel :



Emplacements réservés

Les emplacements réservés devront être vérifiés. En effet, certains semblent être absents ou non numérotés, tels que le ERPE20 ou le ERVE06.

Servitudes d'utilité publique

Les listes et les plans des servitudes figurant dans le document 10.1 sont les documents fournis par l'État dans son porter à connaissance (PAC) du 7 octobre 2016.

Ces plans sont difficilement exploitables pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les données permettant de réaliser un document exploitable sont disponibles sur le site internet : <https://www.datar.gouv.fr/>.

Certaines données ont évolué par rapport au PAC :

- Servitude A4 de passage pour entretien de cours d'eau non domaniaux à ajouter
- Servitude I1 instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux liés aux canalisations de transport de gaz à ajouter (arrêtés + carte au 1/25000ème)
- les alignements routiers de la carte 8.A sont des SUP EL7

Plusieurs servitudes PT3 mentionnées dans les documents d'urbanisme actuellement en vigueur n'ont pas été reprises. Il faudra s'assurer de leur abrogation :

- Arrêté préfectoral du 12/01/1981 – cable Chas RD 997
- Arrêté préfectoral du 08/07/1982 – cable St Bonnet-Chauriat
- Arrêté préfectoral du 04/07/1985 – cable les Genestoux – Pontaret
- Arrêté préfectoral du 22/03/1993 – cable St Julien Roche
- Arrêté préfectoral du 21/05/1980 – cable Vassel – Moissat
- Arrêté préfectoral du 12/06/1979 – cable Clermont-Ambert
- Arrêté préfectoral du 23/03/1981 – cable Bouzel – Vertaizon

Les gestionnaires des servitudes sont :

- La DRAC Auvergne est devenue DRAC Auvergne-Rhône-Alpes
- L'ARS Auvergne est devenue ARS Auvergne-Rhône-Alpes
- ERDF est devenu ENEDIS

