



PLU

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil municipal du 19/06/2012

MODIFICATIONS, REVISIONS...

- Modification n°1 : délibérations du CM du 12/09/2013 et du 28/02/2014
- Modification simplifiée n°1 : délibération du CM du 11/12/2014
- Déclaration de projet n°1 : délibération du CM du 10/03/2015
- Déclaration de projet n°2 : délibération du CM du 08/12/2015
- Modification simplifiée n°2 : délibération du CM du 08/12/2016
- Déclaration de projet n°3 : délibération du CC du 12 décembre 2017
- Modification n°2 : délibération du CC du 18/02/2020
- Modification n°3 : délibération du CC du 29/09/2022

MODIFICATION N°3

NOTE DE PRESENTATION

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation
Agglo Pays d'Issoire

SOMMAIRE

<u>1. PREAMBULE</u>	<u>4</u>
1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	4
1.2. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
1.3. CONTEXTE TERRITORIAL	6
<u>2. OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PREMIÈRE TRANCHE SUR LA ZONE AU DE FONTCHOMA</u>	<u>7</u>
2.1. CONTEXTE DU PROJET	7
2.2. PRESENTATION DU PROJET GLOBAL D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE FONTCHOMA.....	8
2.3. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA PHASE 1 DE FONTCHOMA.....	10
2.4. IMPACTS DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA PHASE 1 DE FONTCHOMA SUR LES PIECES DU PLU	13
<u>3. DIVERSES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE 18</u>	
3.1. MODIFICATION DE LA ZONE 3AUf SUR LE SECTEUR « ENCLOS DE BREST » POUR PERMETTRE L'INSTALLATION D'UN EQUIPEMENT PUBLIC	18
3.2. TRANSFORMATION DE LA ZONE Urc EN ZONE UF POUR PERMETTRE LA CREATION D'UN HOPITAL DE JOUR ET DE LOGEMENTS	20
3.3. RECLASSEMENT EN ZONE Nj* DU SECTEUR SITUE ENTRE LA COUZE PAVIN ET LE RUISSEAU DE GUILLARD	21
3.4. PROTECTION DES ALIGNEMENTS D'ARBRES EN CENTRE-VILLE D'ISSOIRE.....	23
3.5. PROTECTION D'ELEMENTS DU PATRIMOINE VERNACULAIRE D'ISSOIRE	25
3.6. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	28
3.7. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE GRAPHIQUE CONCERNANT LES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	31

<u>4. DIVERSES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT</u>	<u>32</u>
4.1. REAJUSTEMENT DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AUG ET 3AUf.....	32
4.2. MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UG ET UF	37
4.3. RENFORCEMENT DES DISPOSITIONS CONCERNANT LA PRESERVATION DES COMMERCES ET SERVICES EN CENTRE-VILLE	39
4.4. CLARIFICATION DE L'INTERDICTION DES INSTALLATIONS PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL EN ZONE AU	42
4.5. MODIFICATION DES REGLES RELATIVES AUX ABRIS DE JARDIN DANS LES ZONES UF, UG, 3AUf ET AUG	43
4.6. MODIFICATION DES REGLES RELATIVES AUX TOITURES DANS LES ZONES UC, UF, UG, 3AUf ET AUG	46
4.7. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS INTERDITES EN ZONE UJ*	48
<u>5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</u>	<u>49</u>
5.1. ARTICULATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUTAIRES	49
5.2. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU	54
5.3. CONSÉQUENCES DE L'ADOPTION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, EN PARTICULIER SUR LE RESEAU NATURA 2000	59
5.4. JUSTIFICATIONS DES PROJETS AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES	60
5.5. MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER ET RÉDUIRE LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU.....	61
5.6. DISPOSITIF DE SUIVI	61
5.7. METHODOLOGIE	62
5.8. RESUME NON TECHNIQUE	63

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

6. MODIFICATION DU PROJET SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE 67

6.1. MODIFICATIONS APORTEES AU PROJET SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES..... 67

6.2. MODIFICATIONS APORTEES AU PROJET SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE 73

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

1. PREAMBULE

1.1. Contexte de la modification

La commune d'Issoire est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 juin 2012.

Il a depuis connu plusieurs procédures, approuvées par le Conseil Municipal puis par l'Agglo Pays d'Issoire, compétente en matière d'élaboration/évolution des documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017 :

- Une Modification n°1 approuvée par délibérations du Conseil Municipal du 12 septembre 2013 et du 28 février 2014 ;
- Une Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2014 ;
- Une Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2015 ;
- Une Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2015 ;
- Une Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2016
- Une Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2017
- Une Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 18 février 2020

Par arrêté en date du 19 mars 2021, complété le 30 novembre 2021, le 03 février 2022 et le 07 mars 2022, l'**Agglo Pays d'Issoire**, compétente en matière d'élaboration/évolution des documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017, **a engagé en partenariat avec la commune d'Issoire une procédure de modification sur les aspects suivants :**

➤ **Règlement graphique :**

- Ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Fontchoma ;
- Modification de la zone 3AUf sur le secteur « Enclos de Brest » pour permettre l'installation d'un équipement public ;
- Transformation de la zone Urc en zone Uf pour permettre la création d'un hôpital de jour et de logements ;
- Autorisation de l'installation de serres dans la zone Nj située entre la Couze Pavin et le ruisseau de Guillard ;
- Protection des plantations situées en centre-ville d'Issoire ;
- Protection du petit patrimoine ;
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés.

➤ **Règlement écrit :**

- Compléter le règlement concernant la préservation des commerces en centre-ville ;
- Modification des règles relatives aux opérations d'aménagement dans toutes les zones AUG et 3AUf ;
- Modification des règles d'implantation en zone Ug et Uf ;
- Compléter le règlement concernant l'interdiction des installations photovoltaïques au sol en zone AU ;
- Modification des règles relatives aux abris de jardin dans les zones Uf, Ug, 3AUf et AUG ;
- Modification des règles relatives aux toitures dans les zones Uc, Uf, Ug, 3AUf et AUG ;
- Rectifier une erreur matérielle concernant le règlement de la zone UJ*.

➤ **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- Réactualiser les principes d'aménagement de certaines OAP localisées dans les zones AUG et 3AUf.

Nota : après vérification dans la note de présentation de la modification n°2 du PLU, l'orientation d'aménagement du secteur de la route de Solignat ne fait pas l'objet d'une erreur matérielle. Il n'est donc pas nécessaire de la rectifier.

1.3. Contexte territorial

La ville d'Issoire est localisée au Sud du département du Puy de Dôme, à moins de trente minutes de la métropole clermontoise. Commune centre du pôle urbain de l'Agglo Pays d'Issoire, la ville d'Issoire bénéficie d'une localisation privilégiée dans le Val d'Allier et la plaine de la Limagne-Sud. Cette attractivité territoriale est renforcée par une accessibilité très favorable grâce à l'A75 et la ligne ferroviaire Paris-Béziers.

Son accessibilité, sa localisation dans un cadre naturel de qualité et son activité économique fortement pourvoyeuse d'emplois en font une commune dynamique et très attractive sur un plan résidentiel. **Issoire compte plus de 15 200 habitants (INSEE 2019) et connaît une augmentation de population régulière depuis 1990 avec une accélération depuis 2012 (+0,7 % par an sur la période 2012-2017).**

Depuis 2014, la ville d'Issoire et l'Agglo Pays d'Issoire mène une **politique volontariste de redynamisation du centre-ville** à travers plusieurs actions.

- En septembre 2016, Issoire communauté, en accord avec la commune, a signé une convention d'**OPAH-RU avec l'Etat pour une durée de 5 ans (prolongée jusqu'à fin 2022)** avec notamment pour objectifs : la résorption de la vacance et de l'habitat dégradé, la requalification des espaces publics, le confortement et le développement du tissu commercial et artisanal de proximité.
- En plus des aides de l'OPAH-RU, une convention a été signée entre la mairie et Action Logement permettant ainsi d'apporter des financements complémentaires aux projets privés bénéficiant des aides de l'OPAH-RU mais aussi aux autres projets non-financés par l'ANAH.
- En parallèle, la commune s'est engagée dans le dispositif national **Action Cœur de Ville et a signé une ORT en octobre 2019.**

De nombreuses réhabilitations de logements dégradés et/ou vacants sont en cours, en projet, voire terminées (114 au total) et des projets de constructions

de nouveaux logements (dont du logement social) sont également à l'étude, en cours ou terminés dans des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine. Dans la majorité des cas, les logements réhabilités sont loués avant même la fin des travaux ce qui prouve l'attractivité du centre-ville.

L'ensemble de ces actions a permis de faire évoluer positivement le commerce et le logement sur le centre-ville et le quartier du faubourg, avec notamment une baisse de la vacance commerciale (de 14 % à 5 %) et des logements vacants (baisse de 4 points entre 2013 et 2018 pour atteindre 11,4%). Cela a permis également de favoriser l'aménagement des espaces publics, notamment certaines rues commerçantes, les places Saint-Avit et de la République, plusieurs squares, ou encore le futur aménagement de la Place Altaroche, au pied de l'abbatiale, en lien avec la réhabilitation du bâtiment Pomel.

Néanmoins, en complément de ces dispositifs, il s'avère nécessaire de conforter l'attractivité résidentielle du pôle urbain en proposant une offre de logements diversifiée et complémentaire, qui passe notamment par l'ouverture de la nouvelle zone à urbaniser de Fontchoma.

D'autre part, quelques ajustements du PLU sont nécessaires pour agir sur les freins et les leviers réglementaires qui ont été identifiés par la ville et/ou l'Agglo Pays d'Issoire.

2. OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PREMIÈRE TRANCHE SUR LA ZONE AU DE FONTCHOMA

2.1. Contexte du projet

Située à l'entrée Sud de la ville d'Issoire, la zone à urbaniser « stricte » (AU) de Fontchoma s'étend actuellement sur une surface de 42,3 ha. Créée lors de l'approbation du PLU le 19 juin 2012, cette zone a moins de 9 ans (par rapport à la date de la décision prescrivant la procédure) et peut donc être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification. La majorité des parcelles composant la zone AU de Fontchoma sont des cultures céréalières (orge et blé principalement d'après le RPG 2020).

L'Agglo Pays d'Issoire, propriétaire d'une partie du foncier, souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation une première tranche de 11,9 ha¹ de la zone AU de Fontchoma, localisée au Sud de cette zone. Ce projet a fait l'objet d'une délibération motivée lors du Conseil communautaire du 8 avril 2021. Un arrêté en date du 30 novembre 2021 a complété cette décision pour englober la parcelle ZI 125 (propriété de la ville d'Issoire) au projet d'ouverture à l'urbanisation afin de répondre aux obligations de production de logements sociaux liées à l'application des dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

L'aménagement de cette première tranche consiste en la création d'un nouveau quartier d'habitat de type « écoquartier », en continuité de l'urbanisation existante, avec une prise en compte forte des questions environnementales et de la gestion des eaux pluviales. **La transformation de ce secteur en zone à urbaniser « constructible » (zone 3AUf) s'accompagne de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation** afin de définir les principes d'aménagement du tènement (typologie des logements, principes de desserte pour les véhicules, piétons et vélos, espaces verts, gestion des eaux pluviales ...).

Cette opération constitue la première tranche d'un projet d'aménagement d'ensemble établi sur la globalité de l'actuelle zone AU de Fontchoma, permettant ainsi de définir un aménagement global et cohérent.

Vue sur la partie Ouest de Fontchoma



Vue sur la partie Nord de Fontchoma



Vue sur la phase 1 de Fontchoma



¹ Cette surface de 11,9 ha correspond à la superficie « opérationnelle » du secteur de Fontchoma qui est ouvert à l'urbanisation par la présente procédure. Elle comprend la surface des parcelles, des voiries, des chemins et du ruisseau de Peix. Cette surface diffère légèrement de la surface « théorique » inscrite dans les décisions prescrivant la procédure de modification. En effet, cette superficie « théorique » (11 ha) correspond uniquement à la surface des parcelles concernées par le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une première tranche de Fontchoma.

2.2. Présentation du projet global d'aménagement du secteur de Fontchoma

Le projet global d'aménagement du secteur de Fontchoma consiste en l'aménagement d'un quartier d'habitat, incluant une diversité de typologies, sur l'intégralité de la zone. **Le projet sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble découpant le site en plusieurs phases opérationnelles, dont une première phase opérationnelle** correspondant au secteur localisé à l'interface entre les quartiers pavillonnaires de la rue du Cézallier et les terres agricoles qui bordent le ruisseau de Peix, **secteur qui sera classé en zone 3AUf**.

Il est à noter que **l'emprise de cette première phase se compose de deux secteurs** : un premier à l'Ouest de 11,2 ha et un second à l'Est de 0,7 ha. Une des coulées vertes programmées dans l'aménagement global de Fontchoma (cf. description ci-après) vient scinder en deux l'emprise de la première phase, pour des raisons opérationnelles et de maîtrise foncière. Le reste de l'emprise sera urbanisé dans le cadre de futures opérations d'aménagement d'ensemble.

■ La programmation en matière de logements

A l'échelle de l'ensemble du secteur de Fontchoma, à moyen et long terme, **les deux collectivités prévoient un programme d'environ 600 logements dont entre 200 et 210 logements pour la phase 1 (dont 20% de logements sociaux)**, correspondant au secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la dite-procédure. En matière de typologie de logement, l'offre sera diversifiée avec des maisons individuelles pures et groupées en R+1 et des bâtiments collectifs en R+2 et en R+3. **Leur répartition a été conçue de manière à mettre en œuvre une densité cohérente avec le tissu bâti limitrophe** ; les bâtiments collectifs sont ainsi programmés aux abords des chemin des Quinze, en lien avec la densité bâtie existante sur le secteur.

Le tableau ci-contre présente la programmation projetée en matière de production de logements sur la phase 1 du secteur de Fontchoma.

	Typologie d'habitat	Part estimative des logements à produire	Densité moyenne
Phase 1	Logements individuels purs	40%	20 log/ha
	Logements groupés/intermédiaires	35%	30 log/ha
	Logements collectifs	25%	60 log/ha
	Capacité théorique :	entre 200 et 210 logements	32 logt/ha

■ Les grands principes d'aménagement retenus

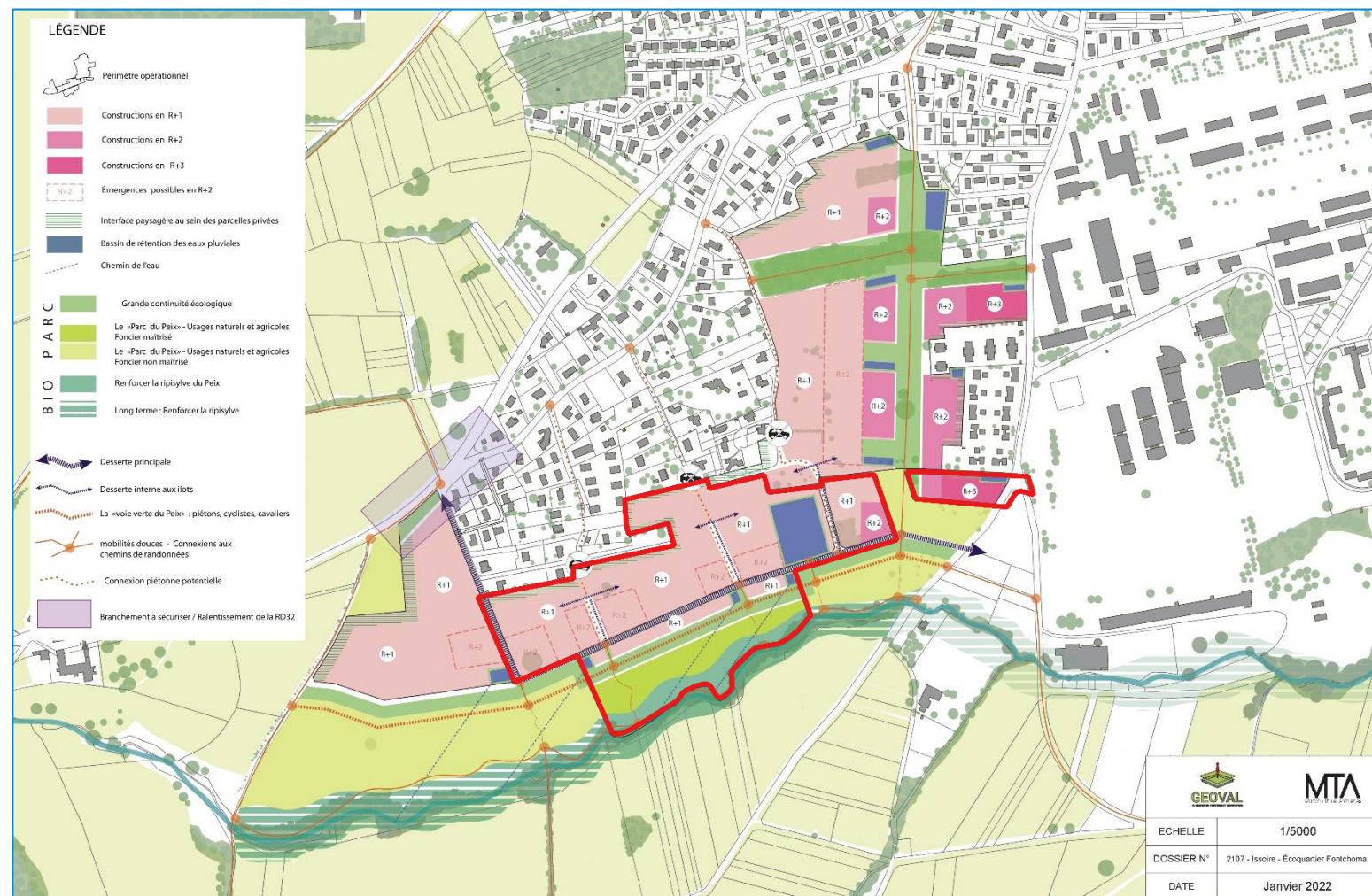
Le maillage des voies internes à créer s'appuie sur **une voie principale « traversante » qui connecte la D32 au chemin des Quinze**. Plusieurs voies secondaires permettent une desserte de proximité pour les futures habitations.

Concernant les espaces d'agrément, le projet prévoit la **création de 2 longues coulées vertes, l'une orientée Nord-Sud et la seconde Est-Ouest. Elles seront le support de liaisons douces, d'usages récréatifs et constitueront la colonne vertébrale des aménagements du secteur**. Elles permettront notamment d'assurer une connexion non seulement pour les nouveaux programmes envisagés, mais aussi vers les quartiers adjacents. Ces coulées vertes apporteront aussi une réponse à la lutte contre les îlots de chaleur en limitant drastiquement les espaces minéralisés au sein de Fontchoma. D'un point de vue paysager, **la coulée verte orientée Est-Ouest jouera le rôle d'une frange paysagère** à l'interface entre le futur quartier d'habitat et les abords du ruisseau de Peix. Cette coulée ménagera des points de vue sur le grand paysage et assurera une transition qualitative entre la ville et les espaces agricoles. **Sur l'emprise de la phase 1, ce sont ainsi plus de 3,6 ha qui ne sont pas artificialisés** mais dévolus au traitement de cette frange paysagère.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

En matière de réseaux, toutes les constructions seront raccordées au réseau collectif d'assainissement créé sur les voies internes et les espaces collectifs. **Les eaux pluviales seront traitées selon le principe de gestion intégrée**, avec la création de bassins de rétention et de jardins de pluie qui permettent à la fois de ne pas mettre en surcharge le réseau mais également de **développer la nature en ville et des îlots de fraîcheur**. Ces ouvrages superficiels (noues paysagères, jardins de pluie ...) s'appuieront en grande partie sur les coulées vertes.



Plan de composition du secteur de Fontchoma – étude de faisabilité réalisée par MTA architectes & Geoval - Février 2022

2.3. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 de Fontchoma

■ Une attractivité résidentielle à conforter

Ce projet d'aménagement du secteur de Fontchoma répond avant tout à l'ambition portée par le SCoT de l'Agglo Pays d'Issoire (approuvé le 1er mars 2018) **de conforter sa politique d'attractivité résidentielle en favorisant un développement cohérent et équilibré du territoire**. À ce titre, **le SCoT fixe comme objectif le renforcement du pôle urbain afin d'atteindre une croissance démographique annuelle de 1% par an d'ici 2036** (contre 0,4 % ces dernières années).

Moteur économique de l'agglomération, le pôle urbain d'Issoire exerce une attractivité forte sur le territoire en lien avec une offre de services à la population et d'équipements riche (commerces, services...). Néanmoins, il doit faire face depuis le début des années 2000 à une périurbanisation notable, en particulier sur le Nord du territoire sous influence de la métropole clermontoise et l'Ouest de l'Agglomération. Ainsi, **la ville d'Issoire se doit de proposer une offre de logements diversifiée et complémentaire** à la politique portée par l'Agglo Pays d'Issoire en matière de requalification du bâti ancien, **afin de lui permettre d'une part de répondre à la forte demande de terrains à bâtir provenant de ménages extérieurs au territoire, et d'autre part d'assurer le parcours résidentiel de ses ménages résidents**. En effet, le développement économique local avec des entreprises de tout premier plan comme Constellium, Aubert et Duval, Valéo, Rexiaa ou Braincube, la présence du 28ème régiment de transmission avec 750 militaires et un fort mouvement migratoire après Covid depuis l'agglomération clermontoise expliquent la nécessité de proposer l'ouverture de ce site de Fontchoma Peix à l'urbanisation avec une prévision revue à la baisse de 200 logements et une densité de 34 logements à l'hectare, respectant en tous points le SCOT.

■ Une faisabilité opérationnelle du projet avérée et qualitative

Tout d'abord, il convient de noter **qu'une très grande partie du foncier de la phase 1 du projet est maîtrisée par l'Agglo Pays d'Issoire** (environ 94% du foncier). Les premières acquisitions foncières remontent au début des années 2000 ; ces acquisitions ont été réalisées en étroite concertation avec les agriculteurs qui étaient pour la plupart en fermage. A titre de compensation agricole, l'Agglo Pays d'Issoire a anticipé cette ouverture à l'urbanisation de 6,6 ha sur Fontchoma-Peix en concluant avec la SAFER dès 2011 une convention de mise à disposition de 21 ha de terrains agricoles de première catégorie au Sud d'Issoire sur le parc industriel et technologique de Lavaur La Bèche, à usage exclusivement agricole. En parallèle, une première étude avait été réalisée et des actions de communication vis-à-vis de la population ont été mises en place.

D'autre part, sur un plan plus technique, **l'ensemble des réseaux ont la capacité suffisante pour répondre à l'urbanisation de ce secteur**. Il est à noter qu'une étude hydraulique a été réalisée en septembre 2021 sur l'ensemble du secteur de Fontchoma. Cette réflexion globale a permis d'établir le dimensionnement général du réseau de collecte des eaux pluviales et des ouvrages de rétention.

Enfin, la volonté de l'exécutif de donner naissance à un écoquartier écoresponsable induit une innovation écologique et un impact environnemental positif à mettre en place (éco-construction, zéro imperméabilisation, valorisation des sols, réversibilité des aménagements et des constructions, logements autonomes en énergie et producteurs d'énergie via le photovoltaïque et/ou le réseau de chaleur fatale de la ville d'Issoire, matériaux biosourcés et recyclés, cycle de l'eau, stratégie végétale et biodiversité ...). Il est pris en compte la nécessité de garantir les priorités environnementales dans le développement de l'urbanisation et d'intégrer la coexistence de différentes vocations, notamment la création d'espaces naturels, de zones de mobilité douce et d'activités agricoles au sein du quartier d'habitat (aménagement d'un bioparc, intégration de l'activité agricole et viticole, etc.). L'ambition est de pouvoir accueillir de nouveaux habitants, en conjuguant à la fois la rationalisation foncière, la mixité sociale et le développement d'un aménagement durable, exemplaire, agréable, et respectueux de l'environnement.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera établie, en complément des dispositions du règlement écrit, pour garantir la qualité des futurs aménagements que ce soit en termes de mobilité et/ou d'intégration paysagère. Parmi les aménagements projetés, il convient de souligner l'**aménagement d'une frange paysagère aux abords du ruisseau de Peix**, matérialisant la transition entre « ville » et « espace agricole » et accueillant des espaces verts de proximité (parc, aire de jeux, cheminement piéton, jardins partagés/vergers ...).

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

■ Des capacités d'urbanisation en densification aujourd'hui limitées

Pour rappel, le PLU d'Issoire prévoit la création de 80 à 100 logements par an, dont 10 en réhabilitation (soit environ 6 ha par an, VRD et rétention inclus). Sur la période 2010-2019, seulement 60 logements par an ont été autorisés. Ceci démontre **les grandes difficultés de « construire la ville sur la ville » et de mobiliser des dents creuses**, tant au niveau de l'urbanisme, puisque la maîtrise du foncier est très délicate dans les zones à urbaniser « constructibles » (AUg et 3AUf) du fait de la nécessité de disposer de la totalité de la zone pour la réalisation d'une opération (cf. dispositions des articles 2 des zones AUg et 3AUf), qu'au niveau de la faisabilité des opérations portant sur du bâti existant, lesquelles sont toujours plus onéreuses que la construction neuve.

En effet, **les zones à urbaniser « constructibles » font l'objet d'une rétention foncière** qui a bloqué l'urbanisation d'une partie d'entre elles au cours des dernières années. Ces zones ne peuvent être urbanisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou sur une surface minimale conséquente (1,4 ha pour la zone 2AUg). Par ailleurs, il convient de noter que sur le Plateau de Boulade (zone 3AUg), **un permis d'aménager vient de faire l'objet d'un refus suite à l'avis défavorable de RTE**, gestionnaire de la ligne HT qui surplombe le secteur (25 lots impactés sur 33 cessibles).

Il apparaît également que **les dents creuses disponibles au sein des zones urbaines à vocation d'habitat font aussi l'objet d'une rétention** freinant ainsi les capacités de construction au sein de la tâche urbaine actuelle. Cette rétention est notamment liée au fait que l'urbanisation de près de 50 % des dents creuses nécessiterait une division parcellaire.

Au cours des dix dernières années, près de 50% des disponibilités foncières ont été consommées, étant entendu que le rythme de la construction neuve était moins soutenu que les projections.

En bref, en cohérence avec les objectifs du PLU et du SCoT, **l'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 du secteur de Fontchoma doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du pôle d'Issoire à travers un projet d'aménagement ambitieux et qualitatif qui soit en adéquation avec son environnement, conjuguant à la fois rationalisation du foncier et cadre de vie de qualité.**

Disponibilités foncières au sein du PLU d'Issoire			
Secteur au sein du PLU	Potentiel foncier urbanisable inscrit au PLU approuvée en 2012 (ha)	Potentiel foncier urbanisable actuel(ha)	Potentiel actuel de logements
Gare/serre (Uc)	2,5	0	0
Plateforme SNCF	0,86	0	0
Enclos de Brest (3AUf et Uf)	3,7	2,2	66
Les Capucins (Uc)	1,3	0,7	21
Lidl/cimetière (Uf*)	1,6	0	0
Secteur Guillard (3AUf)	2	0	0
Plateau de Boulades (3AUg*)	5	5	75
Coteaux de Boulades (3AUg1, 3AUg2, 3AUg3, 3AUg*)	5,6	3,2	64
La Plaigne Nord (Uf)	3	0,7	18
Plaine de Perrier (3AUf)	5,5	2,1	52
Route de Solignat (3 AUg et 3 AUg*)	5,5	3,6	72
Route de Solignat (2AUg)	2,2	1,3	26
Sous-total	35,4	18,8	394
<i>Dents creuses au sein du tissu urbain (50 % de rétention, hors divisions foncières)</i>	26,02	13,8	
SURFACE DISPONIBLE GLOBALE	61,42	32,6	

2.4. Impacts de l'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 de Fontchoma sur les pièces du PLU

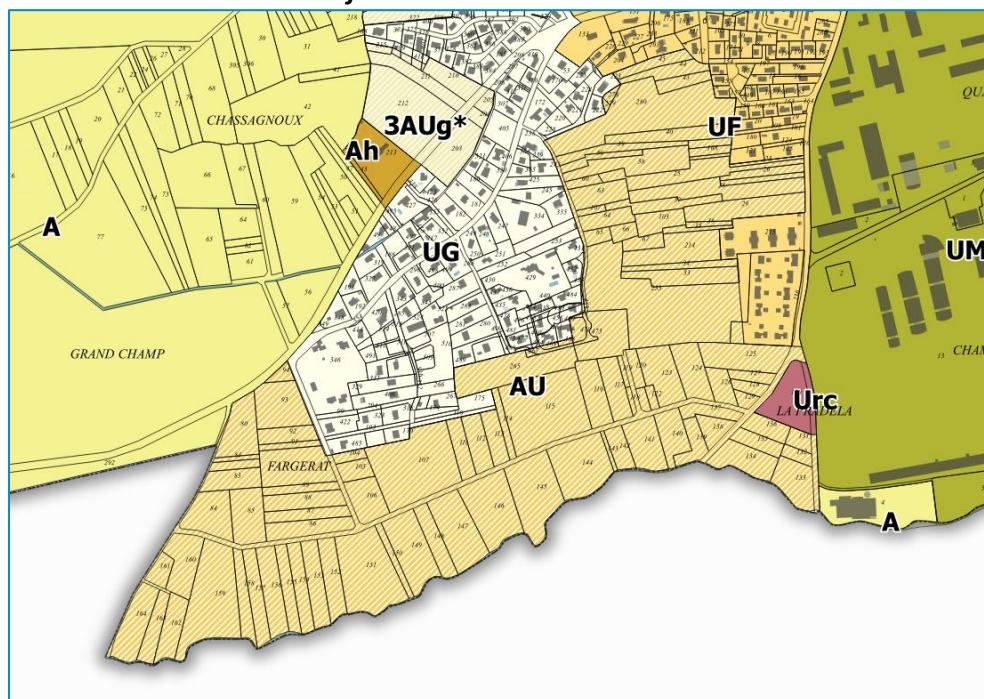
L'Agglo Pays d'Issoire souhaite aménager la phase 1 du secteur de Fontchoma, en ouvrant à l'urbanisation 11,9 ha de la zone AU (zone à urbaniser « stricte ») au sein du PLU en vigueur d'Issoire. Cette ouverture à l'urbanisation induit :

- La modification du règlement graphique pour reclasser l'emprise de la phase 1 dans une zone à urbaniser dite « constructible » ;
- L'ajustement du règlement écrit pour attribuer à cette nouvelle zone un objectif minimal de logements sociaux à produire ;
- La définition d'une orientation d'aménagement afin d'encadrer le développement de ce secteur et offrir une cohérence d'ensemble par une approche globale.

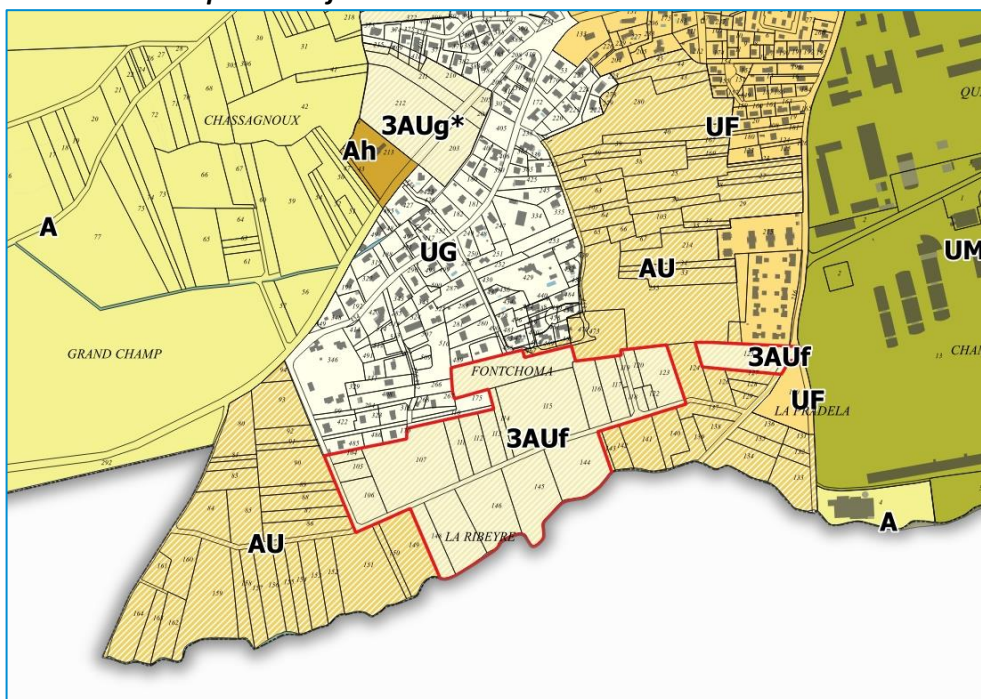
— Modifications apportées au Règlement graphique

L'ouverture à l'urbanisation de la première phase de la zone AU de Fontchoma est opérée par son reclassement en zone à urbaniser « constructible » 3AUf, « destinée à l'accueil d'un habitat, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitation ». Cette nouvelle zone comprend un premier site à l'Ouest de 11,2 ha et un second à l'Est de 0,7 ha.

Extrait du PLU avant modification :



Extrait du PLU après modification :



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

— Modifications apportées au Règlement écrit

Le classement en zone à urbaniser « constructible » (3AUf) de la phase 1 du projet d'aménagement de Fontchoma nécessite de mettre à jour les dispositions réglementaires applicables à cette zone. En effet, il est nécessaire de **compléter l'article 3AUf2 en ce qui concerne la part minimale de logements sociaux à produire sur la zone.**

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°3 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
ARTICLE 3AUf2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS [...] → De plus les opérations devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux de : ▪ 25% sur la zone 3AUf de l'Enclos de Brest ; ▪ 20 % sur la zone 3AUf de Guillard ; ▪ 20 % sur la zone 3AUf de la plaine de Perrier ; [...]	ARTICLE 3AUf2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS [...] → De plus les opérations devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux de : ▪ 25% sur la zone 3AUf de l'Enclos de Brest ; ▪ 20 % sur la zone 3AUf de Guillard ; ▪ 20 % sur la zone 3AUf de la plaine de Perrier ; ▪ 20 % sur la zone 3AUf de Fontchoma - phase 1 ; [...]

— Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le site de la phase 1 de Fontchoma constitue une frange urbaine de la ville, c'est-à-dire une interface entre les quartiers pavillonnaires de la rue du Cézallier et les terres agricoles qui bordent le ruisseau de Peix. Cette localisation en limite des espaces urbanisés **implique un projet d'aménagement ambitieux** de type « écoquartier ». La qualité et l'intégration paysagère des aménagements de la zone sont par conséquent au centre des enjeux. Il s'agit notamment de **soigner les interfaces « urbain/rural » en donnant un rôle central au ruisseau et ses abords**, qui formeront à terme un espace de transition végétalisé entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles.

Par ailleurs, l'intégration de ce nouveau quartier dans son environnement (bassin versant du ruisseau de Peix) **doit nécessairement se traduire par une gestion intégrée des eaux pluviales et par des actions en faveur du maintien du fonctionnement hydraulique et écologique du ruisseau.**

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation**Agglo Pays d'Issoire**

L'objectif est donc à la fois d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur, et d'en encadrer l'aménagement au travers de la définition d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation, complémentaire au règlement écrit. **Cette OAP « Fontchoma – phase 1 » comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :**

- Le volet rédactionnel expose les principes de la programmation urbaine attendue, les principes de déplacements et les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques (voir ci-après).
- Le schéma d'aménagement complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. Des adaptations pourront être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

Volet rédactionnel de l'orientation d'aménagement et de programmation « Fontchoma -phase 1 »

■ Programmation urbaine

- **Développer une opération d'habitat** incluant **une diversité de typologies de logements** et mettant en œuvre **une densité cohérente** avec le tissu bâti limitrophe :
 - Créer un secteur « pavillonnaire » en continuité du tissu urbain mitoyen, assurant la transition avec l'existant ;
 - Privilégier des typologies individuelles pures et groupées au contact de la frange paysagère de manière à permettre des ouvertures sur le paysage environnant ;
 - Favoriser la création de petits collectifs en bordure du chemin des Quinze en cohérence avec la densité bâtie existante sur le secteur ;
- **Aménager une frange paysagère aux abords du ruisseau de Peix**, matérialisant la transition entre « ville » et « espace agricole » et accueillant des espaces verts de proximité (parc, aire de jeux, cheminement piéton, jardins partagés/vergers ...) ;
- **Prévoir la création d'environ 200 à 210 logements sur l'ensemble du secteur**, soit une densité d'environ 32 logements/ha soit 310 m² par logement en moyenne ;
- **Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone à un projet d'aménagement d'ensemble**, divisé en une ou plusieurs opérations portant chacune sur une surface minimum de terrain de 5 000 m².

Volet rédactionnel de l'orientation d'aménagement et de programmation « Fontchoma -phase 1 »

■ **Principes de déplacements**

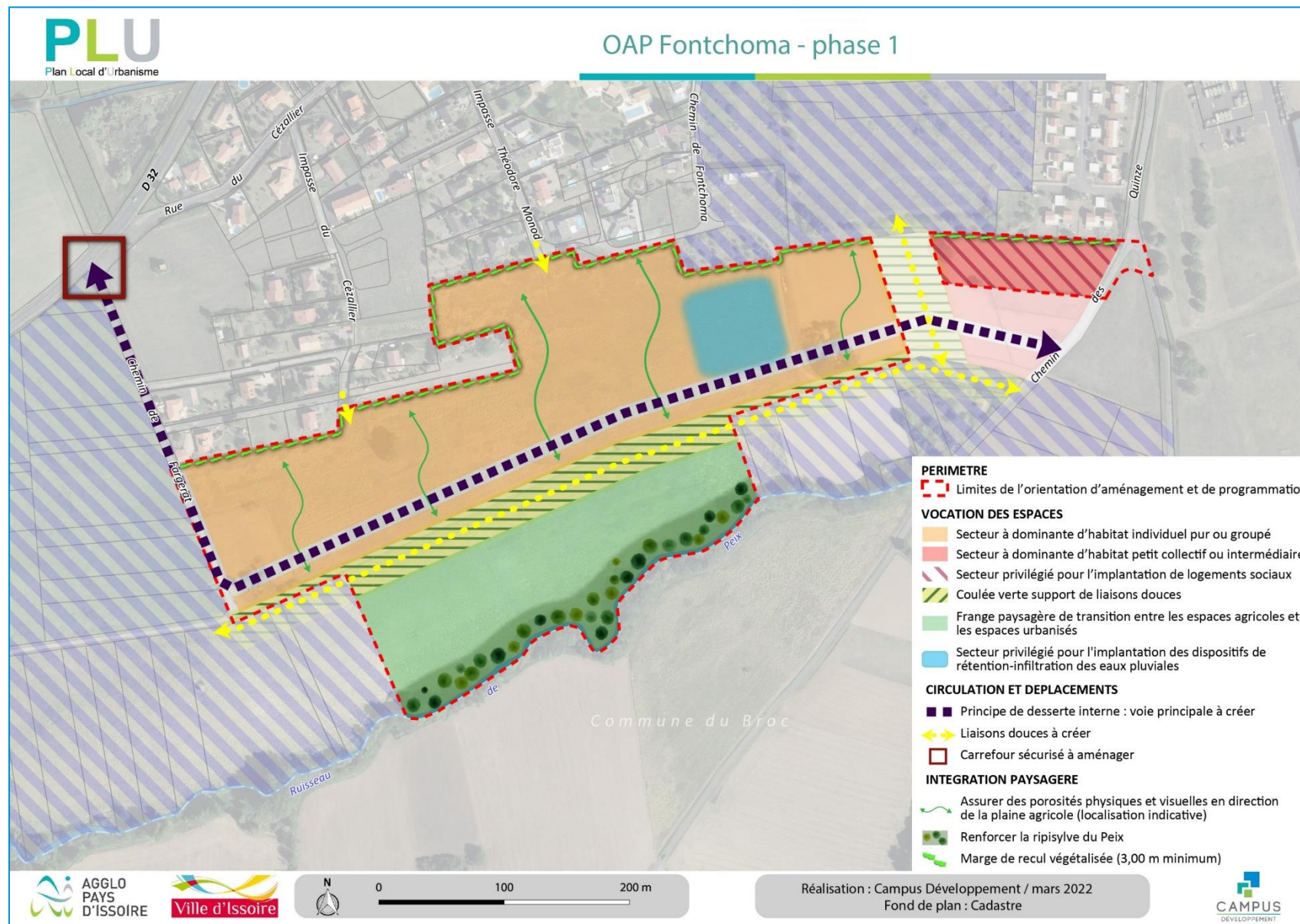
- **Créer un quartier intégré dans le tissu environnant à travers un réseau viaire connecté et hiérarchisé :**
 - Créer une voie primaire « traversante » qui connectera la D32 au chemin des Quinze et structurera le maillage des voies internes ; un tracé rectiligne sur la totalité du linéaire de la voie primaire orientée Est-Ouest est proscrit ;
 - Créer un maillage secondaire permettant d'irriguer l'intérieur de la zone. Aucune connexion pour des véhicules motorisés ne pourra être réalisé avec les impasses du Cézallier et Théodore Monod ;
 - Créer des liaisons douces secondaires assurant notamment la jonction avec les impasses du Cézallier et Théodore Monot ;
 - Aménager un carrefour sécurisé pour l'accès des véhicules à la zone depuis la D32 ;
 - Anticiper les futures extensions de la zone vers l'Ouest et le Nord en prévoyant des possibilités de connexions depuis le maillage viaire qui sera créé ;
 - Développer des liaisons douces internes et en relation avec les quartiers avoisinants (futurs et existants) afin d'optimiser l'usage des déplacements doux notamment en lien avec la frange paysagère et les voiries à créer.
- **Aménager une coulée verte au sein de la frange paysagère**, support de liaisons douces et d'espaces de détente.

■ **Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques**

- **Traiter les interfaces entre la ville et l'espace agricole par la création d'une frange paysagère en limite Est du secteur :**
 - Créer un espace de transition végétalisé laissant passer le regard et ne jouant pas un rôle d'écran visuel qui bloque les vues sur l'extérieur du site ;
 - Ménager des cônes de vues paysagers depuis la frange vers la plaine agricole.
- Mettre en œuvre des marges de recul paysagères à l'interface avec les constructions pavillonnaires existantes (marge de recul végétalisée de 3 mètres de large minimum) ;
- Assurer des porosités physiques et visuelles au sein des secteurs résidentiels en direction de la plaine agricole ;
- Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales : collecter, stocker, ralentir, réutiliser et transférer ;
- Assurer le fonctionnement hydromorphologique du ruisseau de Peix, c'est-à-dire préserver la possibilité au ruisseau d'occuper son espace naturel, de s'étendre lors des crues, de mobiliser des matériaux ou d'en déposer ;
- Maintenir une ripisylve fonctionnelle, assurant pleinement ses fonctions écologiques de corridor et d'habitat pour la faune et la flore du Peix.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation
Agglo Pays d'Issoire

Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « Fontchoma – phase 1 »



3. DIVERSES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

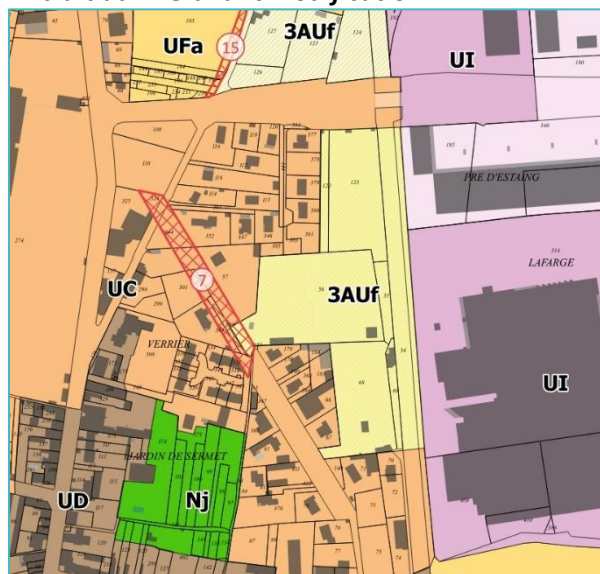
3.1. Modification de la zone 3AUf sur le secteur « Enclos de Brest » pour permettre l'installation d'un équipement public

Afin de permettre l'installation des ateliers municipaux de la ville d'Issoire (ateliers et serres communales) sur le secteur dit « Enclos de Brest », les parcelles cadastrées section AL n°68 et 69 sont déclassées de la zone 3AUf, zone à urbaniser à vocation d'accueil d'habitat principalement.

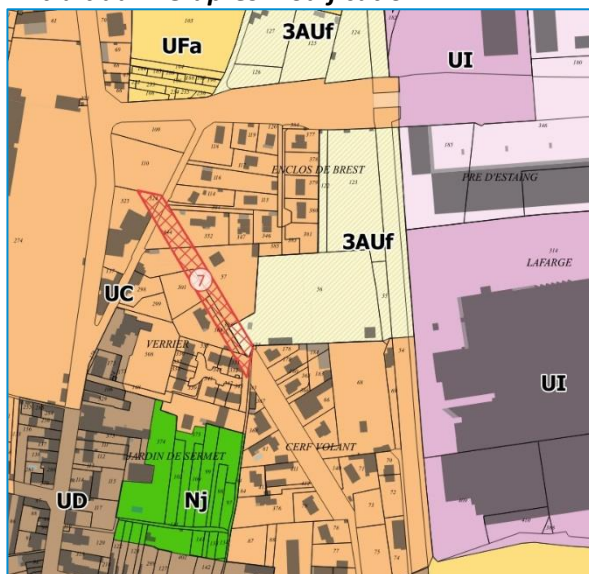
Le règlement applicable à la zone 3AUf autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone. C'est **cette dernière condition de réalisation via une opération d'aménagement d'ensemble qui bloque le projet d'ateliers municipaux**. En effet, la ville d'Issoire n'a ni la maîtrise foncière ni la volonté d'aménager elle-même l'ensemble de cette zone 3AUf de l'« Enclos de Brest ». Par conséquent, l'un des objectifs de la présente modification du PLU d'Issoire est de **reclasser les parcelles AL n°68 et 69 (ainsi qu'une partie de la parcelle AL n°54 correspondants à l'emprise de la voie ferrée contigüe) au sein de la zone UC**, secteur qui rassemble un grand nombre des équipements publics structurants et des services. Cette zone autorise notamment les « constructions et installations techniques » à l'unique condition qu'elles soient « nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Cette modification entraîne la réduction des surfaces disponibles pour de l'habitation au profit d'un équipement public.

— Modifications apportées au plan de zonage

Extrait du PLU avant modification :



Extrait du PLU après modification :

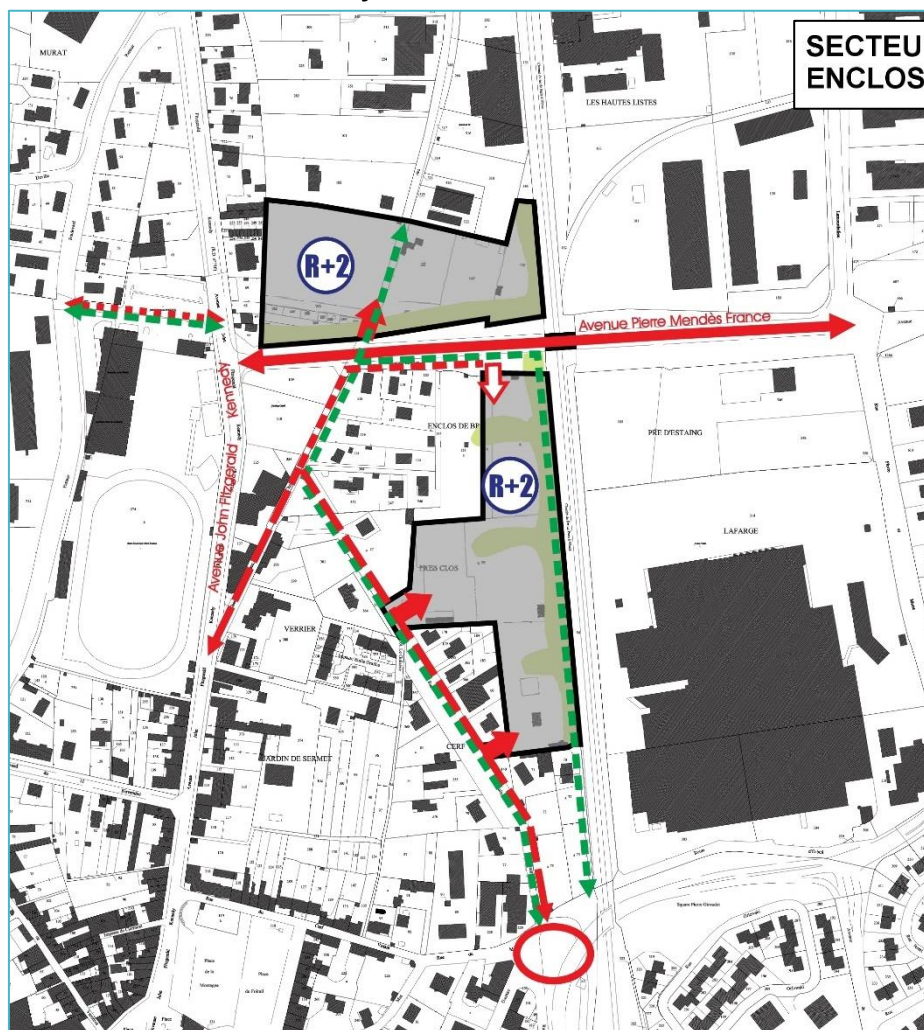


Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation
Agglo Pays d'Issoire

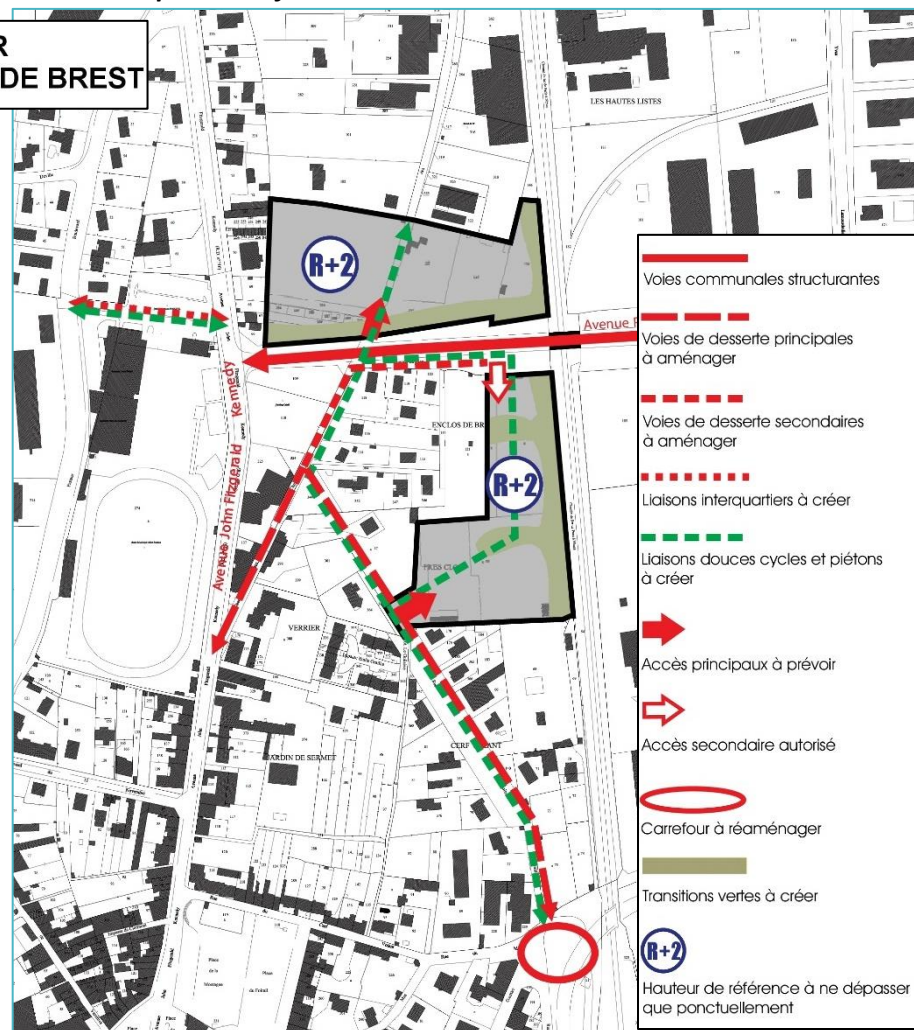
Cette modification de la zone 3AUF de l'« Enclos de Brest » implique d'ajuster en conséquence l'emprise et les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable à cette zone.

— **Modifications apportées à l'OAP du secteur « Enclos de Brest »**

Extrait de l'OAP avant modification :



Extrait de l'OAP après modification :



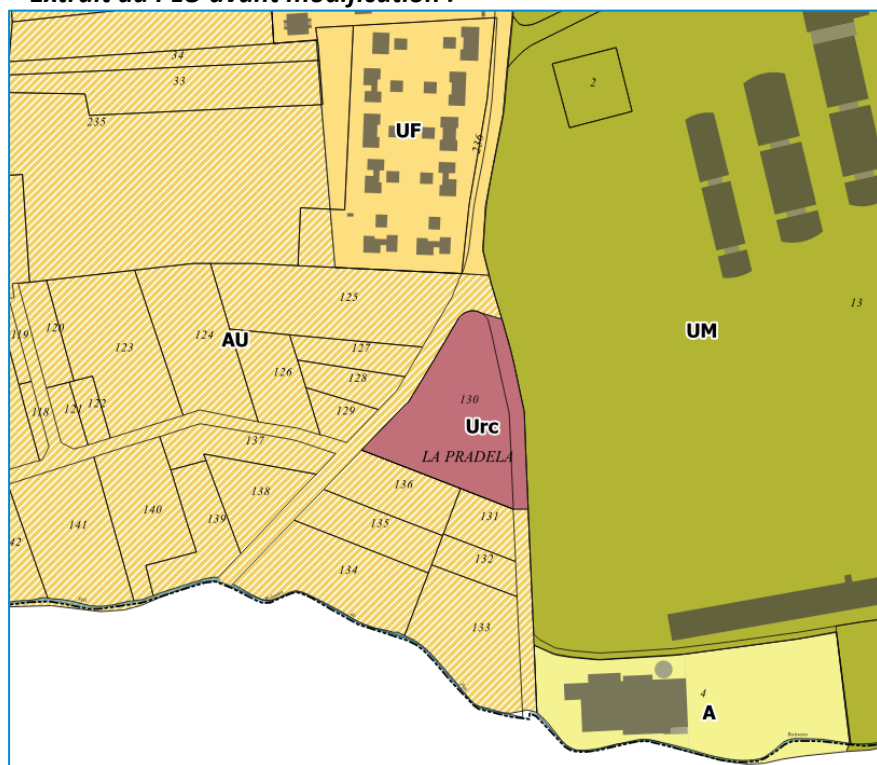
3.2. Transformation de la zone Urc en zone UF pour permettre la création d'un hôpital de jour et de logements

A l'origine, une zone Urc avait été créée sur une parcelle localisée à l'arrière de l'emprise du 28^e Régiment de transmissions, afin de permettre l'installation d'une chaufferie bois collective. Il s'agit plus exactement de la parcelle cadastrée section ZI n°130, propriété de l'EPF Auvergne pour le compte de la ville d'Issoire. Aujourd'hui, ce projet de chaufferie est abandonné. La municipalité a préféré mettre en œuvre un réseau de chaleur à partir de la récupération de la chaleur fatale de Constellium. De plus, de nouveaux besoins, sont apparus dans le domaine de la santé.

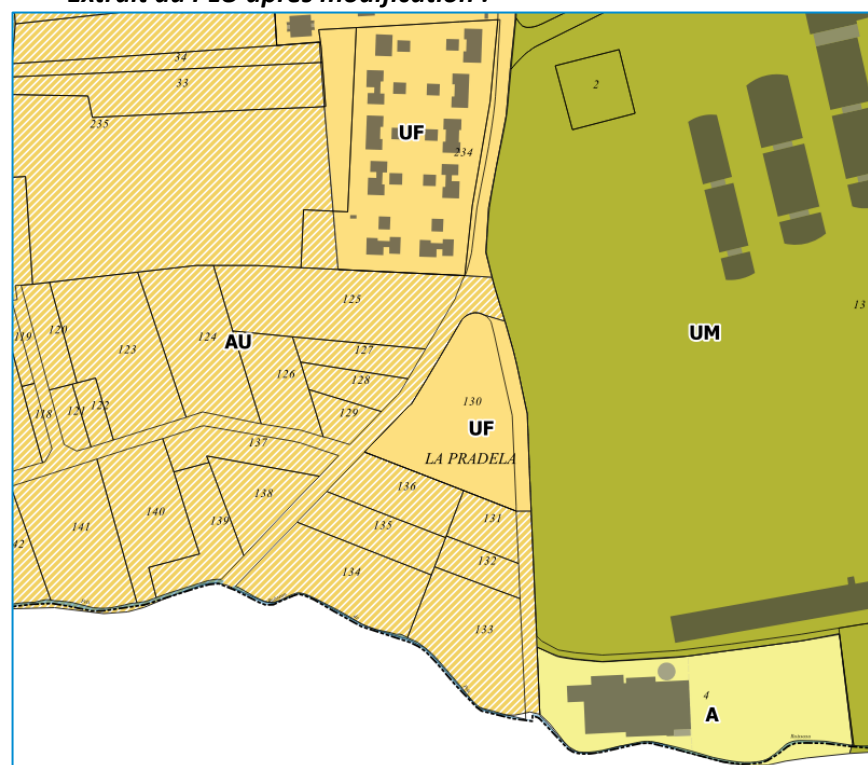
Il est ainsi prévu de **transformer la zone Urc en zone UF afin de permettre l'installation d'un hôpital de jour sur environ 2500 m² et la construction de nouveaux logements ou d'équipements de santé complémentaires sur le reste de la zone**. S'agissant de l'unique zone Urc au PLU d'Issoire, ce reclassement entraîne la suppression des dispositions règlementaires propres à cette zone au sein du règlement écrit.

— Modifications apportées au plan de zonage

Extrait du PLU avant modification :



Extrait du PLU après modification :



3.3. Reclassement en zone Nj* du secteur situé entre la Couze Pavin et le ruisseau de Guillard

Un maraîcher est en cours d'installation sur le secteur Nj (Naturel jardin) situé entre la Couze Pavin et le ruisseau de Guillard, à l'Ouest du centre-ville d'Issoire (parcelles cadastrées AV n°120 et 220), secteur où les impacts paysagers et vis-à-vis des quartiers urbains environnants sont limités.

Ce projet de maraîchage nécessite notamment la création d'une serre et il se heurte à la réglementation de la zone Nj qui autorise uniquement les abris de jardin n'excédant pas 12m², à la différence de la zone Nj* qui autorise elle les serres agricoles.

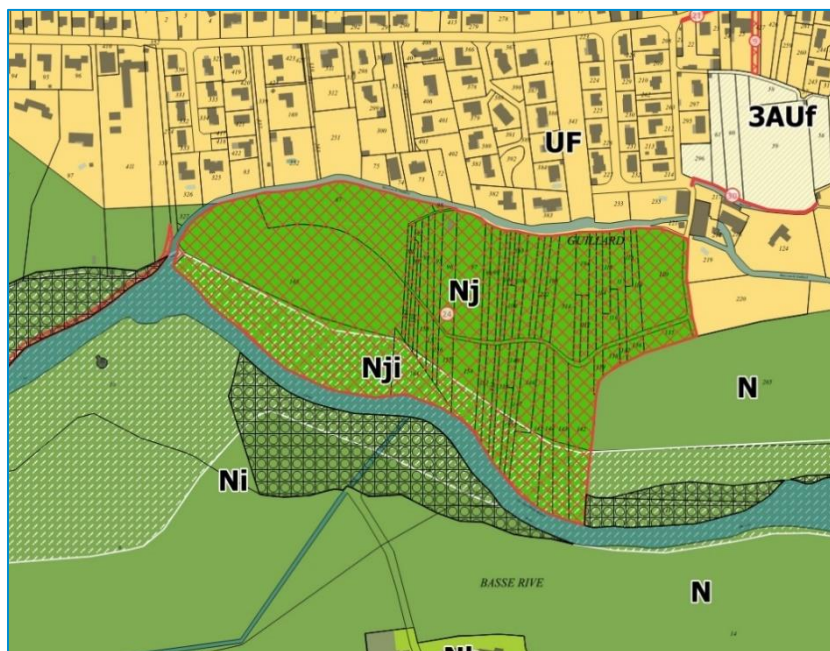
Afin de permettre le développement de cette activité maraîchère et potentiellement d'autres sur ce secteur, **la zone Nj située entre la Couze Pavin et le ruisseau de Guillard est classée en zone Nj*.**

D'autre part, l'emplacement réservé n°24 (destiné à la « Création d'une zone de jardins entre la Couze Pavin et ruisseau de Guillard ») **qui couvre l'intégralité de cette zone est supprimé pour permettre l'installation de serres maraîchères (démontables ou pérennes), la commune ne souhaitant pas acquérir les jardins sur ce secteur.**

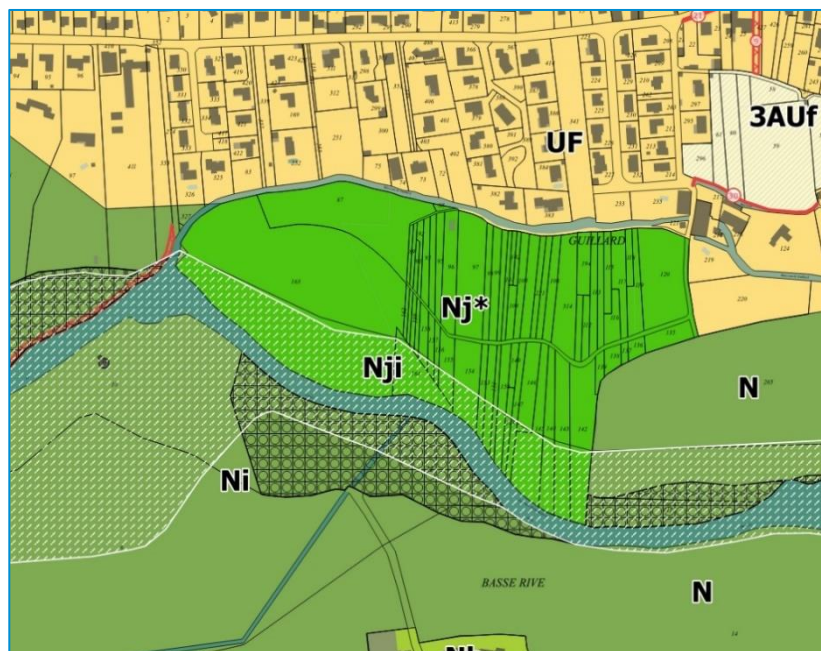
Par ailleurs, le préambule de la zone N au sein du règlement écrit, dans lequel est définie la vocation du sous-secteur Nj*, est réajusté en cohérence avec cette volonté de développer le maraîchage.

— Modifications apportées au plan de zonage

Extrait du PLU avant modification :



Extrait du PLU après modification :



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

— Modifications apportées au préambule de la zone N au sein du règlement écrit

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°3 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
🏠 CARACTERE DE LA ZONE La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques et de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique. La zone N comprend plusieurs sous-secteurs : → Le secteur Nj correspond à une zone de jardins qu'il est nécessaire de préserver en permettant la poursuite de leur exploitation. → Le secteur Nj* destiné à l'accueil des serres municipales. → Le secteur NI destiné à l'accueil d'activités à caractère sportif, de loisirs, de détente et d'agrément et au développement d'équipements à vocation touristique. Il intègre la gravière dont le réaménagement à vocation d'espace de loisirs est programmé ; Le règlement doit permettre la mise en œuvre des actions de revalorisation de l'espace naturel. Le secteur est destiné à être aménagé, mais les possibilités de construction y sont fortement limitées compte tenu du risque d'inondation. L'indice « i » indique que le secteur est concerné par un risque d'inondation ; [...]	🏠 CARACTERE DE LA ZONE La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques et de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique. La zone N comprend plusieurs sous-secteurs : → Le secteur Nj correspond à une zone de jardins qu'il est nécessaire de préserver en permettant la poursuite de leur exploitation. → Le secteur Nj* autorisant les serres municipales et agricoles. → Le secteur NI destiné à l'accueil d'activités à caractère sportif, de loisirs, de détente et d'agrément et au développement d'équipements à vocation touristique. Il intègre la gravière dont le réaménagement à vocation d'espace de loisirs est programmé ; Le règlement doit permettre la mise en œuvre des actions de revalorisation de l'espace naturel. Le secteur est destiné à être aménagé, mais les possibilités de construction y sont fortement limitées compte tenu du risque d'inondation. L'indice « i » indique que le secteur est concerné par un risque d'inondation ; [...]

3.4. Protection des alignements d'arbres en centre-ville d'Issoire

Le PLU en vigueur identifie et protège des éléments caractéristiques du paysage. Sont notamment concernées par cette protection : l'alignement de tilleuls Avenue de la gare, la ripisylve du ruisseau de Boulade, le mail du château d'Hauterive, des haies et des formations végétales aux abords de la Couze Pavin et les talus plantés du site de Constellium aux abords de l'A75.

Cette protection a pour effet de soumettre à déclaration préalable tous travaux ou toutes interventions ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments protégés pour des motifs d'ordre paysager en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Dans un souci de préservation du cadre paysager du centre-ville et de lutte contre les ilots de chaleur, **l'Agglo Pays d'Issoire étend cette protection à d'autres éléments de paysage. Il s'agit de la végétation haute structurante dans le paysage urbain du centre-ville d'Issoire**, à savoir :

- **Les alignements d'arbres bordant les boulevards** Albert Buisson, de la Manlière, Jules Cibrand, Triozon Bayle et Georges Hainl
- **Les espaces publics arborés situés à proximité du centre-ville** : Place du Postillon, parkings Animatis et Frères Lumière, Place du Général de Gaulle, Place de la Montagne, Place de la République, place Neumarkt, parking de la cascade, parking Rue Espagnon

Ces éléments caractéristiques du paysage intégrés au PLU dans le cadre de la présente procédure, ont été établis à partir de relevés de terrain, mais également en s'appuyant sur l'analyse phytosanitaire réalisée par les services de la ville d'Issoire.

Les dispositions réglementaires applicables à ces éléments de paysage sont également clarifiées au sein du règlement écrit. Le principe est de les protéger, mais également de permettre l'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité en prévoyant leur remplacement (au même endroit ou à proximité).

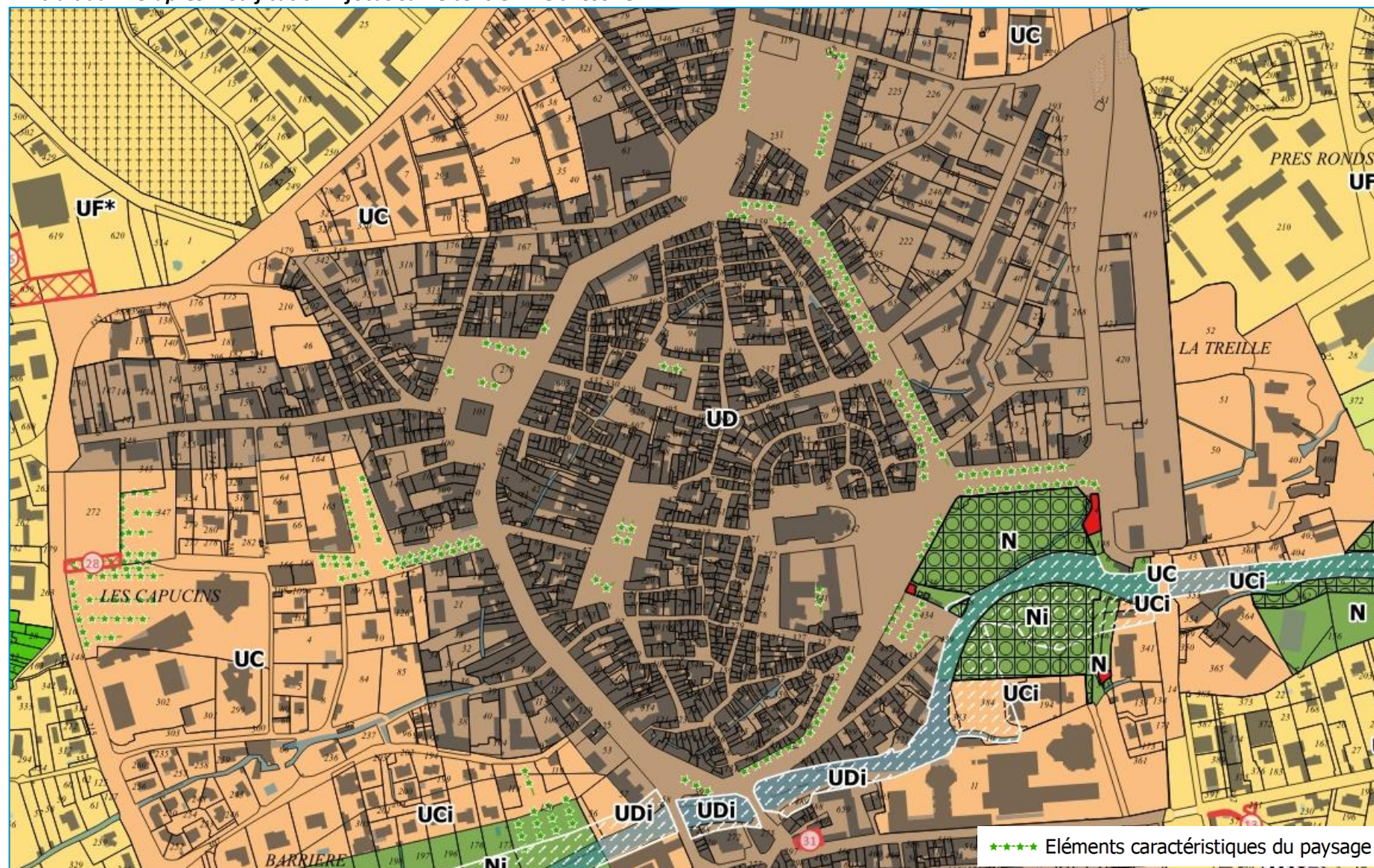
— **Modifications apportées à la section 1 « Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol » de toutes les zones hormis les zones UM et 3AUF**
(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°3 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS
🏠 RAPPELS [...] → Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L.144-2 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2. [...]	🏠 RAPPELS [...] → Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément caractéristique du paysage identifié par le PLU en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Les abattages pour des raisons sanitaires ou de sécurité sont autorisés avec obligation de replantation au même endroit ou à proximité. [...]

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation Agglo Pays d'Issoire

— Modifications apportées au plan de zonage

Extrait du PLU après modification – focus sur le centre-ville d'Issoire :



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation
Agglo Pays d'Issoire

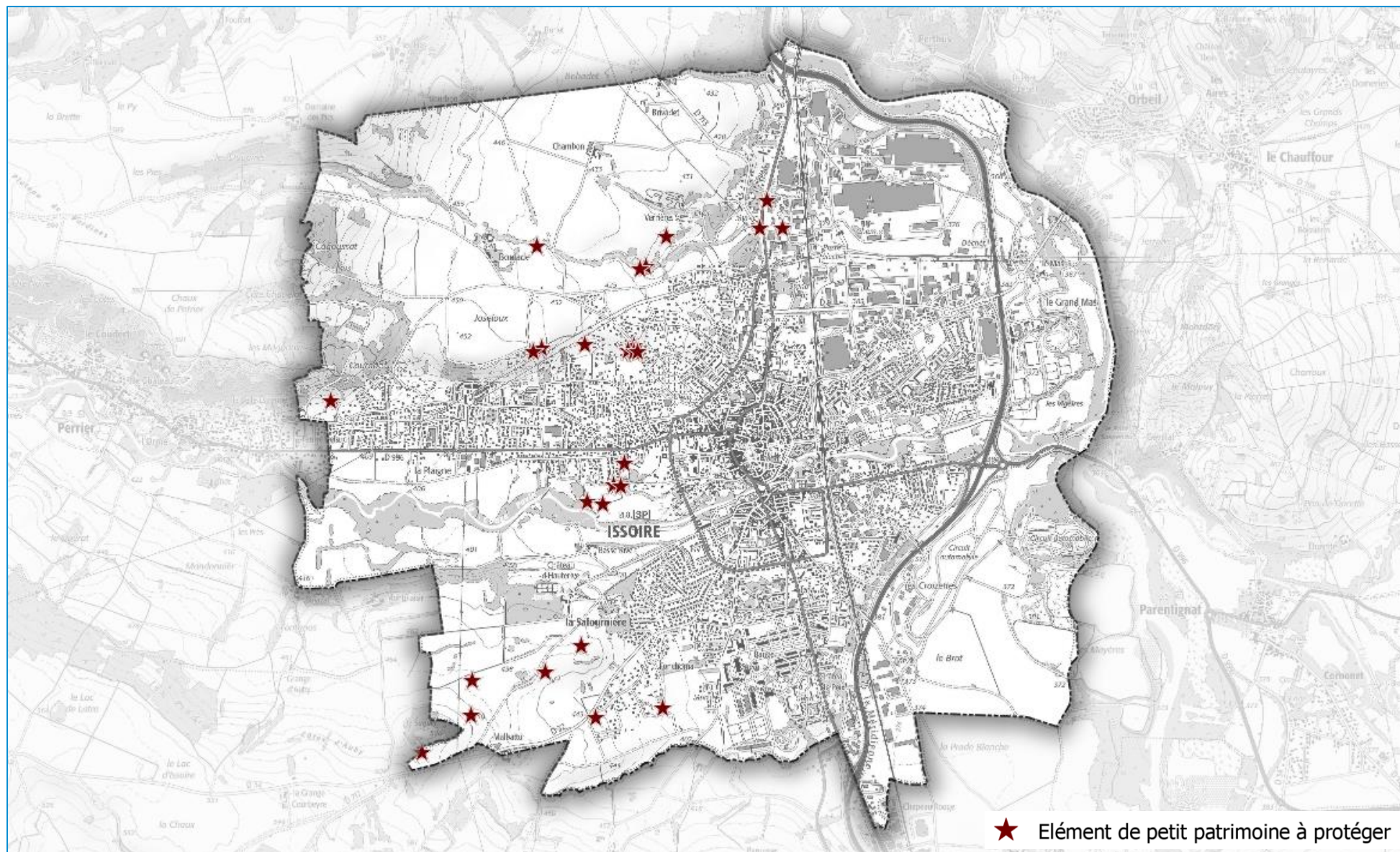
— Photographies de différents éléments de petit patrimoine protégés via la modification n°3 du PLU d'Issoire



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

— Plan de localisation des éléments de petit patrimoine protégés via la modification n°3 du PLU d'Issoire



3.6. Mise à jour des emplacements réservés

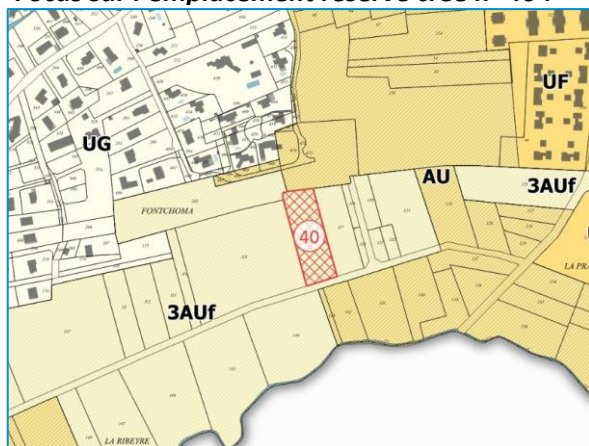
Dans le cadre de la présente procédure de modification n°3 du PLU d'Issoire, une mise à jour des emplacements réservés est opérée.

Les évolutions apportées aux emplacements réservés sont les suivants :

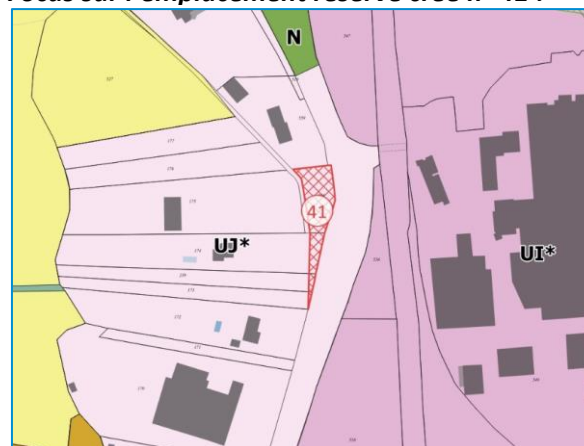
- **Suppression des emplacements réservés n°15 et n°18** afin de ne plus faire apparaître les projets qui ont été réalisés ;
- **Création d'un emplacement réservé n°40 en lien avec l'aménagement d'une partie du secteur de Fontchoma.** Une étude hydraulique a été réalisée en septembre 2021 par le cabinet SECAE pour dimensionner le réseau d'eau pluviale et les ouvrages de rétention dans le cadre de l'aménagement de la phase 1 de Fontchoma. Cette réflexion a montré la nécessité de créer un bassin de rétention sur les parcelles ZI n°116 et 117. Cette dernière parcelle étant propriété de l'Agglo Pays d'Issoire, il est nécessaire de créer un emplacement réservé sur la parcelle ZI n°116 pour l'implantation de dispositifs de rétention-infiltration. Ce bassin d'orage a vocation à servir d'espace tampon en cas d'intempéries mais ne sera rempli que lors des épisodes pluvieux, limitant ainsi drastiquement les risques de prolifération des moustiques. Sur les lotissements existants voisins, des bassins ont pu être aménagés ; ils ont été dimensionnés conformément à la réglementation en vigueur, soit un débit de fuite maximal de 3 l/s/ha pour une pluie décennale pour les plus récents ;
- **Suppression de l'emplacement réservé n°22 situé Route de Perrier** dont le projet a été abandonné par la collectivité ;
- **Création d'un emplacement réservé n°41 pour la création d'une voie d'accès sécurisée au Foyer Les Rivalières** depuis la route de Clermont-Fd. L'accès actuel au foyer est dangereux du fait de sa localisation en sortie de bretelle autoroutière. L'aménagement d'un nouvel accès bénéficiera aux résidents du foyer, aux employés et aux visiteurs. Il servira également d'accès « pompiers » au foyer et permettra d'accéder à un poste de relevage des eaux usées. Cet emplacement réservé concerne la parcelle cadastrée BE 244 et pour partie les parcelles BE 173, 174 et 239 ; il bénéficiera à la commune d'Issoire ;
- **Suppression de l'emplacement réservé n°24, les zones Nj et Nj*** garantissant déjà la préservation des jardins. Il s'agit aussi de ne pas bloquer la construction de serres maraîchères sur la zone Nj* de « Guillard ».

— Modifications apportées au plan de zonage

Focus sur l'emplacement réservé créé n° 40 :



Focus sur l'emplacement réservé créé n° 41 :



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

— Évolutions apportées aux emplacements réservés

*N.B. les emplacements réservés modifiés par la Modification n°3 apparaissent en **bleu** dans le tableau ci-dessous).*

Numéro	Désignation de l'opération	Surface approximative	Collectivités ou services publics bénéficiaires
2	Création d'une voie à 10 m de plate-forme reliant la rue du Cézallier et le chemin de Fontchoma	585 m ²	Commune
3	Elargissement à 8 m de plate-forme du chemin des Combes	440 m ²	Commune
4	Rond-Point pour aménagement de sécurité du carrefour RD 996	620 m ²	Commune
6	Elargissement à 8 m de plate-forme de la rue de Lavar (RD 24)	90 m ²	Commune
7	Construction du boulevard urbain de contournement Est du Centre-Ville à 14 m de plate-forme et raccordement à la RD 716 au Nord de la Ville	2 450 m ²	Commune
8	Construction du prolongement du boulevard Malraux à 14 m de plateforme	1 080 m ²	Commune
9	Création d'une voie de 10 m de plate-forme dans la zone UF de "la Plaigne"	900 m ²	Commune
10	Elargissement à 10 m de plate-forme de la rue de Bizaleix	460 m ²	Commune
11	Elargissement à 10 m de plate-forme de la rue de la Liberté	360 m ²	Commune
12	Elargissement à 10 m de plate-forme du chemin des Croizettes	165 m ²	Commune
13	Elargissement du chemin des Croizettes à l'angle du RD 996 pour améliorer la visibilité dans le carrefour (dont emprise sur le hangar à l'angle de la RD 996 et du chemin de Rocpierre)	280 m ²	Commune
14	Elargissement à 10 m de plate-forme du chemin du Bois	435 m ²	Commune
15	~~Création d'une voie à 12 m de plate-forme de desserte de la zone artisanale de la Maze.~~	~~1880 m²~~	~~Commune~~
16	Extension du cimetière	2290 m ²	Commune
17	Aménagements sportifs ou de loisirs non construits au nord du rond-point dit de Parentignat	219 790 m ²	Commune
18	~~Aire de stationnement et aménagements de loisirs non construits~~	~~11 200 m²~~	~~Commune~~
19	Elargissement partiel du chemin perpendiculaire au chemin des Croizettes (plate-forme de 10 m)	380 m ²	Commune
20	Rond-Point pour aménagement de sécurité du carrefour entre la RD 996 et l'opération n°24	575 m ²	Commune
21	Elargissement à 8 mètres de plate-forme du chemin de la Plaigne	205 m ²	Commune
22	~~Création d'une voie de 12 m de plateforme entre l'opération n°21 et la zone 3AUF de la Plaine de Perrier~~	~~510 m²~~	~~Commune~~
23	Création d'un cheminement piéton le long de la Couze Pavin	3 645 m ²	Commune
24	~~Création d'une zone de jardins entre la Couze Pavin et ruisseau de Guillard~~	~~79 015 m²~~	~~Commune~~
25	Création d'une voie de 8 m de plateforme de la rue de Bizaleix au chemin de la Plaigne	865 m ²	Commune
26	Création d'un cheminement piéton entre le chemin des Jodannes et le chemin de Joseloux	735 m ²	Commune
27	Prolongement de la rue Théo Betz à la zone 3AUG des Jodannes	205 m ²	Commune
28	Elargissement de la rue Paul Fournet	525 m ²	Commune

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Numéro	Désignation de l'opération	Surface approximative	Collectivités ou services publics bénéficiaires
30	Création d'un chemin piétonnier depuis la rue de Varenne jusqu' à l' impasse de Barrière (largeur 2,5 mètres)	335 m ²	Commune
31	Aménagement du croisement rue de Brioude et rue du Dr Sauvat	235 m ²	Commune
32	Equipements sanitaires - espaces verts et loisirs	8 500 m ²	Commune
33	Création de 2 voies d'accès à la zone 3AUG du Clos	495 m ²	Commune
34	Elargissement du chemin de Pardines	270 m ²	Commune
35	Elargissement à 3 mètres du chemin entre la Couze Pavin et le chemin de la Plaigne	975 m ²	Commune
36	Amélioration de l'accès à l'école de Bizaleix (faciliter, sécuriser l'accès et la circulation autour de l'école)	2820 m ²	Commune
37	Elargissement de la rue Camille Claudel sur les parcelles BY 113-117-219	1330m ²	Commune
38	Elargissement sur 3 mètres d'un sentier au Sud-Est du secteur "Coteau de Boulade"	610 m ²	Commune
39	Elargissement du Chemin de La Plaigne	11 650 m ²	Commune
40	Création de dispositifs de rétention-infiltration des eaux pluviales	4142 m ²	Agglo Pays d'Issoire
41	Création d'une voie d'accès au Foyer Les Rivalières	1180 m ²	Commune

3.7. Correction d'une erreur matérielle graphique concernant les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation

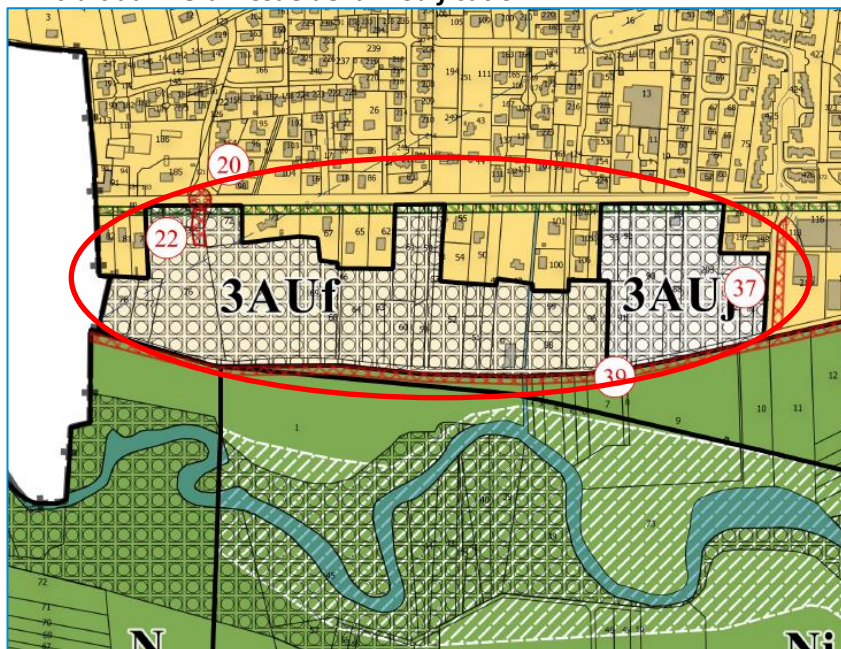
Dans le cadre de l'enquête publique sur le présent projet de modification n°3 du PLU d'Issoire, **le commissaire enquêteur a relevé qu'une erreur matérielle graphique s'est glissée dans le dossier du PLU à l'issue de la modification n°2**, vraisemblablement (cf. rapport et conclusions du commissaire enquêteur p34 et 79). En effet, **l'ensemble des secteurs du PLU d'Issoire soumis à orientation d'aménagement et de programmation a été reporté sur le règlement graphique avec la représentation des « espaces boisés classés »**.

Cette erreur graphique s'est glissée vraisemblablement à la constitution du dossier de la modification précédente (n°2), puisqu'elle n'était pas présente sur le plan initial du PLU approuvé en 2012, ni sur les plans des modifications précédentes.

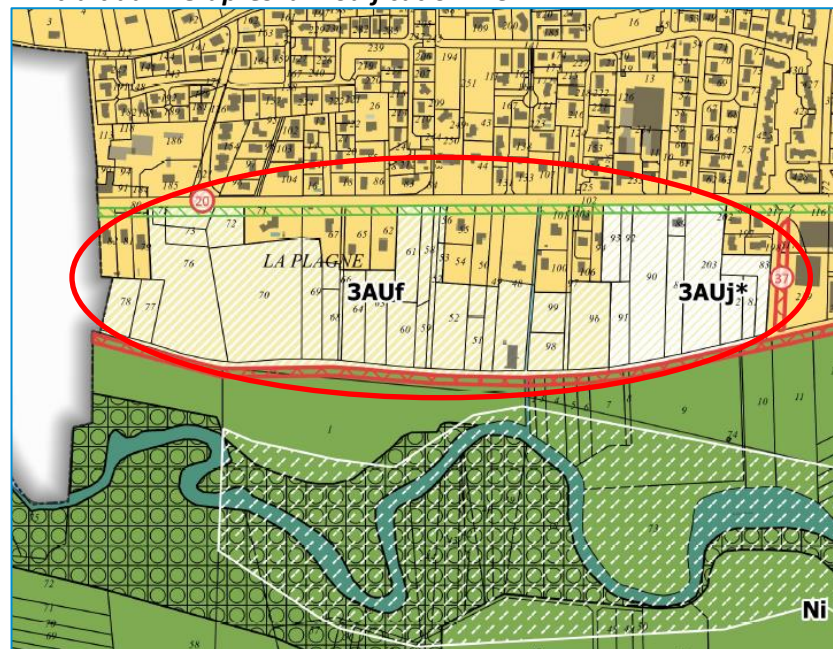
L'Agglo Pays d'Issoire prend note de cette erreur matérielle graphique suite au signalement du commissaire enquêteur. Néanmoins, **s'agissant d'une erreur technique liée à une mauvaise manipulation d'un logiciel de cartographie, cette erreur a d'ores et déjà fait l'objet d'une correction « spontanément » dans le cadre de la présente procédure de modification n°3** et notamment dans les documents qui ont été communiqués aux PPA et au public.

- Illustration de l'erreur matérielle graphique : exemple du secteur soumis à OAP de la plaine de Perrier (zones 3AUf et 3AUj*)

Extrait du PLU à l'issue de la modification n°2 :



Extrait du PLU après la modification n°3 :



4. DIVERSES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.1. Réajustement des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUg et 3AUf

Les zones AUg et 3AUf sont des zones à urbaniser « constructible » à vocation d'habitat au PLU d'Issoire.

Pour être aménagés, ces secteurs doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone (cf. article AUg2 et 3AUf2), à l'exception de la zone 3AUf de la plaine de Perrier, qui doit être aménagées selon le phasage inscrit dans son orientation d'aménagement, et de la zone 2AUg dite « route de Solignat » dont l'aménagement doit porter sur une superficie minimale de 14 000 m² et comprendre au moins 15 logements.

Afin de débloquer ces secteurs, difficilement urbanisables en l'état, et d'harmoniser les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces zones à vocation d'habitat, le règlement écrit du PLU est modifié. Les dispositions réglementaires des zones AUg et 3AUf (articles 2) sont rectifiées afin d'**autoriser l'urbanisation de ces zones lors de la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant chacune sur une surface minimum de terrain de 5 000 m².**

Ces nouvelles conditions d'ouverture à l'urbanisation n'entacheront pas la cohérence globale des aménagements puisque chacune des zones concernées fait déjà l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, garante d'une urbanisation qualitative et réfléchie.

Par ailleurs, le préambule de la zone AUg au sein du règlement écrit est réajusté en cohérence avec ces nouvelles conditions d'ouverture à l'urbanisation.

— Modifications apportées au préambule de la zone AUg et aux articles AUg2 et 3AUf2 du règlement écrit

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°3 apparaissent en *bleu* dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
ARTICLE 3AUf2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS Dans la mesure où <i>elles sont réalisées dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone et que le financement des équipements nécessaires est assuré :</i>	ARTICLE 3AUf2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS Dans la mesure où : → L'opération s'intègre à un projet d'aménagement d'ensemble, divisé en une ou plusieurs opérations portant chacune sur une surface minimum de terrain de 5 000 m² → Le financement des équipements nécessaires est assuré → De plus les opérations devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux de : ▪ 25% sur la zone 3AUf de l'Enclos de Brest ; ▪ 20 % sur la zone 3AUf de Guillard ; ▪ 20 % sur la zone 3AUf de la plaine de Perrier ; ▪ 20% sur la zone 3AUf de Fontchoma - phase 1 ;

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
→ Les constructions, les extensions et aménagements de constructions existantes à usage : d'habitation, d'équipement public, d'activités artisanales et de services compatibles avec la vocation d'habitat., c'est-à-dire qui n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruit, fumées, odeurs). → Les annexes aux constructions à usage d'habitation. → Les abris de jardin dans la limite de 9m² d'emprise au sol. → Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne (bruit, fumées, odeurs). → Les clôtures. → Les démolitions. → Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. → De plus les opérations devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux de : ▪ 25% sur la zone 3AUf de l'Enclos de Brest ; ▪ 20 % sur la zone 3AUf de Guillard ; ▪ 20 % sur la zone 3AUf de la plaine de Perrier ; → Les aménagements de la zone 3AUf de la plaine de Perrier seront réalisés par phases identifiées à la fiche d'orientations. [...]	Si les dispositions ci-avant sont respectées, sont autorisés : → Les constructions, les extensions et aménagements de constructions existantes à usage : d'habitation, d'équipement public, d'activités artisanales et de services compatibles avec la vocation d'habitat., c'est-à-dire qui n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruit, fumées, odeurs). → Les annexes aux constructions à usage d'habitation. → Les abris de jardin dans la limite de 9m² d'emprise au sol. → Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne (bruit, fumées, odeurs). → Les clôtures. → Les démolitions. → Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [...]

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg
🏠 CARACTERE DE LA ZONE	🏠 CARACTERE DE LA ZONE
Il s'agit d'une zone suffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate, mais dont l'urbanisation est permise dans les conditions fixées au règlement. Elle est destinée à l'accueil d'un habitat à dominante individuelle, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitation. Elle est destinée à devenir une zone UG. Elle comporte deux secteurs : → Dans les secteurs 2AUg qui conditionne la constructibilité à la réalisation d'une opération qui porte sur une superficie minimale de 14 000m² et comprend au moins 15 logements. → Le secteur 3AUg qui doit faire l'objet d'une opération d'une surface minimale de 5000 m². → Le secteur 3AUg* correspondant aux sites sensibles de développement de l'urbanisation sur lesquels la hauteur des constructions doit être limitée. [...] <u>ARTICLE AUg2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> Dans la mesure où : → Dans les secteurs 2AUg : l'opération porte sur une superficie minimale de 14 000 m², comprend au moins 15 logements, et s'intègre dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone. → Dans les secteurs 3AUg et 3AUg* : l'opération porte sur la totalité de la zone. → Dans l'ensemble des cas le financement des équipements nécessaires doit être assuré.	Il s'agit d'une zone suffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate, mais dont l'urbanisation est permise dans les conditions fixées au règlement. Elle est destinée à l'accueil d'un habitat à dominante individuelle, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitation. Elle est destinée à devenir une zone UG. Elle comporte des secteurs 2AUg, 3AUg et 3AUg*. Le secteur 3AUg* correspond aux sites sensibles de développement de l'urbanisation sur lesquels la hauteur des constructions doit être limitée. [...] <u>ARTICLE AUg2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> Dans la mesure où : → L'opération s'intègre à un projet d'aménagement d'ensemble, divisé en une ou plusieurs opérations portant chacune sur une surface minimum de terrain de 5 000 m² → Le financement des équipements nécessaires est assuré

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
De plus les opérations devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux de : 10 % sur le site du plateau de Boulade ; 10 % sur l'ensemble des zones 2AUg, 3AUg, et 3AUg* de la route de Solignat. Si les dispositions ci-avant sont respectées, sont autorisés : → Les constructions, les extensions et aménagements de constructions existantes à usage : d'habitation, d'équipement public, d'activités artisanales et de services compatibles avec la vocation d'habitat, c'est-à-dire qui n'entraîne pas de gêne excessive pour le voisinage (bruit, fumées, odeurs). → Les annexes aux constructions à usage d'habitation. → Les abris de jardin dans la limite de 9 m² d'emprise au sol. → Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne (bruit, fumées, odeurs). → Les clôtures → Les démolitions. → Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Si dans les secteurs 2AUg, à la suite d'une opération réalisée conformément au règlement, la superficie résiduelle est inférieure au seuil fixé, une opération pourra être autorisée dans la mesure où elle porte sur l'ensemble des terrains restants. [...]	→ De plus les opérations devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux de : 10 % sur le site du plateau de Boulade ; 10 % sur l'ensemble des zones 2AUg, 3AUg, et 3AUg* de la route de Solignat. Si les dispositions ci-avant sont respectées, sont autorisés : → Les constructions, les extensions et aménagements de constructions existantes à usage : d'habitation, d'équipement public, d'activités artisanales et de services compatibles avec la vocation d'habitat, c'est-à-dire qui n'entraîne pas de gêne excessive pour le voisinage (bruit, fumées, odeurs). → Les annexes aux constructions à usage d'habitation. → Les abris de jardin dans la limite de 9 m² d'emprise au sol. → Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne (bruit, fumées, odeurs). → Les clôtures → Les démolitions. → Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Si dans les secteurs 2AUg, à la suite d'une opération réalisée conformément au règlement, la superficie résiduelle est inférieure au seuil fixé, une opération pourra être autorisée dans la mesure où elle porte sur l'ensemble des terrains restants. [...]

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

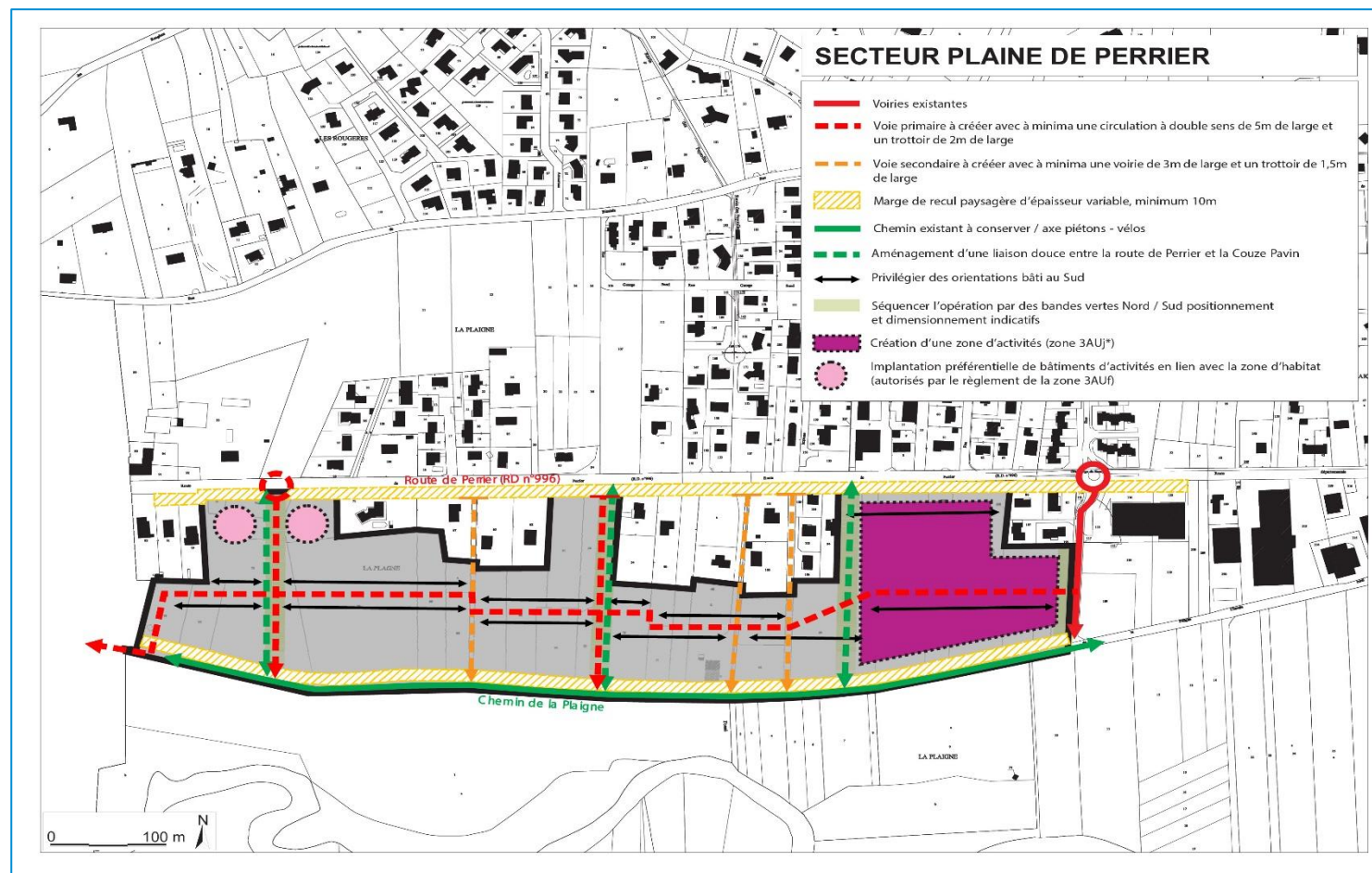
— Modifications apportées à l'OAP plaine de Perrier

Les changements opérés ci-avant nécessitent également de **modifier l'OAP de la zone 3AUf de la plaine de Perrier afin de supprimer le phasage** qui est désormais obsolète.

L'OAP actuelle prévoit une différenciation entre les voiries destinées à la circulation des véhicules motorisés et les liaisons douces. La voie primaire d'axe Ouest-Est structure le maillage des voies internes et assure la connexion de la zone au reste du maillage viaire de la ville, via la route de Perrier.

Afin d'améliorer la qualité des aménagements de ce secteur, il a été décidé de **compléter la hiérarchisation des voies** destinées à la circulation des véhicules motorisés en précisant leur nature (principale ou secondaire) et leurs caractéristiques techniques (sens de circulation, largeur, trottoirs).

Extrait de l'OAP « plaine de Perrier » après la modification :



4.2. Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UG et UF

Les dispositions encadrant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont modifiées au sein des zones UF et UG (article 7) afin d'apporter plus de souplesse quant aux possibilités d'implantation des constructions en limite séparative.

Actuellement, le règlement des articles article UF7 et UG7 autorise une implantation des constructions en limite séparative sous réserve, entre autres, que « *la longueur de la façade implantée en limite n'excède pas 8m et 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée* ».

Cette règle étant difficile à appliquer, il est proposé de la supprimer ; la hauteur des constructions situées en limite séparative étant par ailleurs contraintes (maximum 4,50 m), ce qui réduit les risques de gêne pour le voisinage.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°3 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<u>ARTICLES UF7 et UG7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> → A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative et excepté s'il est fait application de l'article L471.1 du code de l'urbanisme relatif aux cours communes, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m. → L'implantation en limite séparative est autorisée sous réserve que : - la longueur de la façade implantée en limite n'excède pas 8m et 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée. - la hauteur de la construction implantée en limite n'excède pas 4.50 mètres en tout point de la construction et ce dans une bande de 3m mesurée à compter de la limite séparative et le long de celle-ci. Cette hauteur maximale est portée à 3.5 mètres pour les bâtiments annexes.	<u>ARTICLES UF7 et UG7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> → A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative et excepté s'il est fait application de l'article L471.1 du code de l'urbanisme relatif aux cours communes, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m. → L'implantation en limite séparative est autorisée sous réserve que la hauteur de la construction implantée en limite n'excède pas 4.50 mètres en tout point de la construction et ce dans une bande de 3m mesurée à compter de la limite séparative et le long de celle-ci. Cette hauteur maximale est portée à 3.5 mètres pour les bâtiments annexes.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
→ L'implantation des piscines devra être à au moins 3 mètres des limites séparatives y compris communale. → Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.	→ L'implantation des piscines devra être à au moins 3 mètres des limites séparatives y compris communale. → Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

4.3. Renforcement des dispositions concernant la préservation des commerces et services en centre-ville

L'une des grandes orientations du PADD d'Issoire est de « *Renforcer l'attractivité commerciale et de services du centre en veillant à maintenir un juste équilibre et une complémentarité entre l'offre de centre-ville et les pôles commerciaux périphériques* ». Au sein du PLU en vigueur, cet objectif se traduit notamment par la préservation des espaces commerciaux en rez-de-chaussée des immeubles situés sur les principaux axes du tissu commercial et de service du centre-ville (rues Gambetta, Châteaudun, Berbiziale, du Ponteil, les boulevards Albert Buisson, de la Manlière, de la Sous-préfecture et Georges Hainl et la place de la République). Ainsi, l'article 1 de la zone UD interdit le changement de destination à vocation de garage des locaux commerciaux en rez-de-chaussée de part et d'autre de ce linéaire.

L'Agglo Pays d'Issoire souhaite renforcer cette mesure de protection en interdisant également le long du linéaire de protection, le changement de destination en habitation des rez-de-chaussée des locaux commerciaux (occupés ou vacants).

La communauté d'agglomération veut ainsi, non seulement, anticiper et maîtriser certaines transformations commerciales que pourrait connaître le centre-ville, mais aussi, protéger et renforcer le réseau relativement complet et attractif de commerces et services en centre-ville.

En lien avec les actions de redynamisation du centre-ville menées par la mairie d'Issoire dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », **l'Agglo Pays d'Issoire souhaite également étendre cette protection du commerce et des services aux boulevards Jules Cibrand et Triozon Bayle et aux places de la Halle et du Général de Gaulle** afin de couvrir l'ensemble des principaux axes du centre-ville.

— Définition de la destination « commerces et services » ²:

Étant entendu que le linéaire de protection impose des règles distinctes en fonction de la destination des constructions, il convient de préciser ce que l'on entend par « commerce et services », afin de lever toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

La destination « commerce et services » regroupe ici, les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. L'accueil physique du public, la présentation et la vente directe au public doivent constituer une activité prédominante.

Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerces et services », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion n'y entrent pas, en raison de l'absence d'accès du public aux locaux.

Les locaux vacants, qui étaient affectés à une destination « commerces et services » avant leur fermeture, sont également concernés par la réglementation du « linéaire de protection du commerce et des services ».

² Conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : « *Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité* ». Ainsi, le PLU d'Issoire ne peut pas faire application des 5 destinations et 20 sous-destinations instaurées par le décret précité.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

— **Modifications apportées à l'article UD1 du règlement écrit**(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°3 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<u>ARTICLE UD1 – SONT INTERDITS</u>	<u>ARTICLE UD1 – SONT INTERDITS</u>
→ Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs ...).	→ Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs ...).
→ Les constructions et installations nouvelles, à destination industrielle.	→ Les constructions et installations nouvelles, à destination industrielle.
→ Les constructions à usage agricole.	→ Les constructions à usage agricole.
→ Les dépôts et aires de stockage.	→ Les dépôts et aires de stockage.
→ Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.	→ Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
→ Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.	→ Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
→ La création d'entrepôts de stockage non liés à une activité de vente sur place.	→ La création d'entrepôts de stockage non liés à une activité de vente sur place.
→ Les installations classées sauf celles mentionnées à UD2.	→ Les installations classées sauf celles mentionnées à UD2.
→ Les carrières.	→ Les carrières.
→ Le changement de destination à vocation de garage des rez-de-chaussée affectés à des locaux commerciaux est interdit rue Berbiziale, rue du Ponteil, place de la République, rue Gambetta, rue Chateaudun, Bd A. Buisson, Bd de la Manlière, Bd de la sous- préfecture et Bd Hainl.	→ Le changement de destination à vocation d'habitation (y compris les garages) des rez-de-chaussée affectés à des locaux commerciaux et de services est interdit au droit des « linéaires de protection du commerce et des services » identifiés sur le règlement graphique du PLU (rue Berbiziale, rue du Ponteil, place de la République, place de la Halle, place du Général de Gaulle , rue Gambetta, rue Chateaudun, Bd A. Buisson, Bd de la Manlière, Bd de la sous-préfecture, Bd Hainl, Bd J. Cibrand et Bd Triozon Bayle).

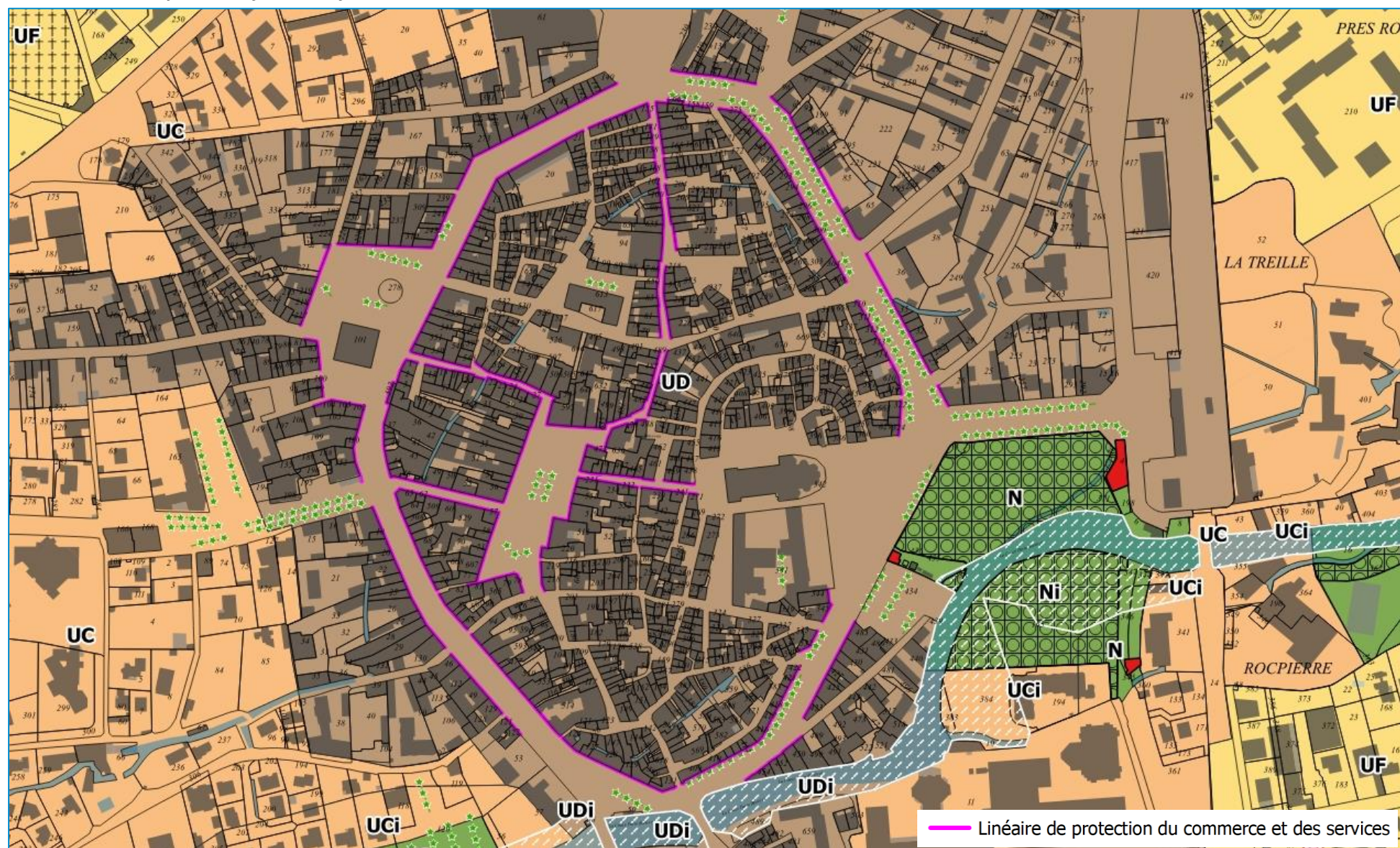
— **Modélisation graphique du « linéaire de protection du commerce et des services »**

Ce linéaire de protection du commerce et des services est désormais matérialisé sur le règlement graphique du PLU afin d'identifier clairement les immeubles intéressés et pour lever toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

La modélisation graphique du « linéaire de protection du commerce et des services », sur le plan de zonage du PLU, est composée d'un trait épais magenta représentant les façades bâties et/ou le parcellaire situés au droit du linéaires de protection, et donc concernés par le dispositif.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation
Agglo Pays d'Issoire

Extrait du PLU après modification – focus sur le centre-ville d'Issoire :



4.4. Clarification de l'interdiction des installations photovoltaïques au sol en zone AU

L'instruction des autorisations d'occupation du sol a mis en exergue que certaines dispositions des articles 1 et 2 de la zone AU, relatives aux occupations et utilisations du sol se révèlent insuffisantes ou ambiguës concernant l'interdiction des installations photovoltaïques au sol. Actuellement, le règlement de la zone AU stipule que les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (ce qui est le cas des installations photovoltaïques au sol) sont autorisées sur la zone AU, sous réserve de ne pas compromettre l'utilisation future de la zone (habitat).

Afin de clarifier la règle, **il est inséré une nouvelle disposition à l'article AU1 interdisant explicitement les installations photovoltaïques au sol.**

– Modifications apportées à l'article AU1 du règlement écrit

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°3 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<u>ARTICLE AU1 – SONT INTERDITS</u> → Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit à l'exception de ceux visés à l'article 2 de la zone AU.	<u>ARTICLE AU1 – SONT INTERDITS</u> → Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit à l'exception de ceux visés à l'article 2 de la zone AU. → Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol, y compris les trackers solaires.
<u>ARTICLE AU2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> Sur l'ensemble de la zone et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation future de la zone sont autorisés : → les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<u>ARTICLE AU2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> Sur l'ensemble de la zone et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation future de la zone sont autorisés : → les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5. Modification des règles relatives aux abris de jardin dans les zones UF, UG, 3AUf et AUg

Actuellement, le PLU limite la surface des abris de jardin à 9 m² d'emprise au sol dans les zones UF, UG, 3AUf et AUg. Cette limitation ne paraît pas justifiée dans des zones urbaines et à urbaniser, et elle ne répond pas non plus à des considérations architecturales ou urbanistiques propres à la ville d'Issoire.

Le projet de modification du PLU prévoit donc de supprimer la limitation de l'emprise au sol des abris de jardins dans les zones précitées.

La suppression du seuil des abris de jardins modifie les articles 2 relatifs aux occupations et utilisations du sols soumises à conditions particulières des zones UF, UG, 3AUf et AUg.

– Modifications apportées aux articles UF2, UG2, 3AUf2 et AUg2 du règlement écrit

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°3 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<u>ARTICLES UF2 et UG2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> [...] Sont autorisés sous conditions : → La construction et l'extension de bâtiments à usage d'activités artisanales si elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs). → Les abris de jardin dans la limite de 9 m² d'emprise au sol. → Les installations classées pour la protection de l'environnement [...] → Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [...] <u>ARTICLE 3AUf2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> Dans la mesure où elles sont réalisées dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone et que le financement des équipements nécessaires est assuré : → Les constructions, les extensions et aménagements de constructions existantes à usage : d'habitation, d'équipement public, d'activités artisanales et	<u>ARTICLES UF2 et UG2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> [...] Sont autorisés sous conditions : → La construction et l'extension de bâtiments à usage d'activités artisanales si elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs). → Les installations classées pour la protection de l'environnement [...] → Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [...] <u>ARTICLE 3AUf2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> Dans la mesure où elles sont réalisées dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone et que le financement des équipements nécessaires est assuré : → Les constructions, les extensions et aménagements de constructions existantes à usage : d'habitation, d'équipement public, d'activités artisanales et

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
de services compatibles avec la vocation d'habitat., c'est-à-dire qui n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruit, fumées, odeurs).	de services compatibles avec la vocation d'habitat., c'est-à-dire qui n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruit, fumées, odeurs).
→ Les annexes aux constructions à usage d'habitation.	→ Les annexes aux constructions à usage d'habitation.
→ Les abris de jardin dans la limite de 9m ² d'emprise au sol.	
→ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne (bruit, fumées, odeurs).	→ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne (bruit, fumées, odeurs).
→ Les clôtures.	→ Les clôtures.
→ Les démolitions.	→ Les démolitions.
→ Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [...]	→ Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [...]
<u>ARTICLE AUG2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> [...]	<u>ARTICLE AUG2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> [...]
Si les dispositions ci-avant sont respectées, sont autorisés :	Si les dispositions ci-avant sont respectées, sont autorisés :
→ Les constructions, les extensions et aménagements de constructions existantes à usage : d'habitation, d'équipement public, d'activités artisanales et de services compatibles avec la vocation d'habitat, c'est-à-dire qui n'entraîne pas de gêne excessive pour le voisinage (bruit, fumées, odeurs).	→ Les constructions, les extensions et aménagements de constructions existantes à usage : d'habitation, d'équipement public, d'activités artisanales et de services compatibles avec la vocation d'habitat, c'est-à-dire qui n'entraîne pas de gêne excessive pour le voisinage (bruit, fumées, odeurs).
→ Les annexes aux constructions à usage d'habitation.	→ Les annexes aux constructions à usage d'habitation.
→ Les abris de jardin dans la limite de 9 m ² d'emprise au sol.	
→ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne (bruit, fumées, odeurs).	→ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne (bruit, fumées, odeurs).

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
→ Les clôtures → Les démolitions. → Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [...]	→ Les clôtures → Les démolitions. → Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [...]

4.6. Modification des règles relatives aux toitures dans les zones UC, UF, UG, 3AUf et AUg

En matière d'aspect extérieur des toitures, le règlement des zones UC, UF, UG, 3AUf et AUg prévoient que « *les couvertures seront prioritairement en tuiles rouges* ». Une telle formulation est difficilement applicable en l'état, le terme « prioritairement » ne permettant pas d'imposer la couleur rouge sur les toitures, alors même qu'il s'agit d'une teinte caractéristique de l'architecture locale.

Ainsi, les règles relatives aux toitures sont modifiées pour retranscrire un vocabulaire architectural (couleur) permettant une insertion harmonieuse et respectueuse des projets de construction au bâti existant, tout en permettant la restauration à l'identique des quelques toitures en ardoise qui peuvent exister. Cette évolution des dispositions encadrant les toitures (articles 11 des zones UC, UF, UG, 3AUf, AUg) permet également de clarifier la règle applicable et par conséquent de faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols.



Vue aérienne du centre-ville d'Issoire - source : Ville d'Issoire

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, la DDT du Puy-de-Dôme recommande de ne pas imposer certains types de matériau, notamment les « *tuiles creuses de teinte rouge* », sauf au sein d'un périmètre précis est dument justifié pour des considérations d'urbanisme. **L'Agglo Pays d'Issoire prend en compte cette recommandation** et reformule les dispositions encadrant les toitures des articles 11 des zones UC, UF, UG, 3AUf et AUg, **pour réglementer uniquement l'aspect du revêtement** et non pas le matériau de couverture.

— Modifications apportées aux articles UC11, UF11, UG11, 3AUf11 et AUg11 du règlement écrit

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°3 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<u>ARTICLE UC11- ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES</u> [...] <u>Règles particulières</u> [...] <u>Les couvertures</u> → Les couvertures seront prioritairement en tuiles creuses de teinte rouge sur des toitures à faible pente. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes.	<u>ARTICLE UC11- ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES</u> [...] <u>Règles particulières</u> [...] <u>Les couvertures</u> → Les couvertures seront d'aspect tuiles creuses de teinte rouge sur des toitures à faible pente. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. Pour les toitures qui seraient dans un autre matériau (ardoise par exemple), leur restauration à l'identique est autorisée.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
→ Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale. → Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées. → Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées. [...] <u>ARTICLES UF11, UG11, 3AUf11 et AUg11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES</u> [...] <u>Règles particulières</u> [...] <u>Les couvertures</u> → Les couvertures seront prioritairement en tuiles rouges, de type roman, sur des toitures à faible pente, à l'exception des toitures solaires ou bioclimatiques. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. → Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale. → Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisés. → Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées. [...]	→ Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale. → Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées. → Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées. [...] <u>ARTICLES UF11, UG11, 3AUf11 et AUg11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES</u> [...] <u>Règles particulières</u> [...] <u>Les couvertures</u> → Les couvertures seront d'aspect tuiles rouges, de type roman, sur des toitures à faible pente, à l'exception des toitures solaires ou bioclimatiques. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. Pour les toitures qui seraient dans un autre matériau (ardoise par exemple), leur restauration à l'identique est autorisée. → Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale. → Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisés. → Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées. [...]

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

4.7. Rectification d'une erreur matérielle concernant les constructions interdites en zone UJ*

Le sous-secteur UJ* correspond aux zones d'activités de « La Croizette » et route de Clermont dans lesquelles les activités commerciales sont interdites. Or au sein du règlement écrit, les dispositions de l'article UJ1 relatives aux occupations et utilisations du sols interdites stipule que « *Dans les secteurs UJ * en plus des occupations des sols autorisées ci-dessus : les constructions à usage commercial exceptées celles liées aux activités artisanales et de services* » au lieu de « *Dans les secteurs UJ * en plus des occupations des sols interdites ci-dessus : les constructions à usage commercial exceptées celles liées aux activités artisanales et de services* ».

Il s'agit là d'une erreur matérielle, comme en atteste les justifications des choix retenus pour la délimitation du zonage au sein du rapport de présentation du PLU. Les dispositions applicables à la zone UJ* au sein de l'article UJ1 sont donc corrigées en cohérence avec les objectifs du PLU tels que justifiés dans le rapport de présentation, pour éviter tout risque d'erreur lors de l'instruction des autorisations du droit des sols.

— Modification apportée à l'articles UJ1 du règlement écrit

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°3 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<u>ARTICLE UJ1 – SONT INTERDITS</u> <u>Dans les secteurs UJ et UJ*</u> → Les constructions à usage d'habitations exception faite de celles mentionnées à l'article 2. → Les constructions à usage industriel. → Les constructions à usage agricole. → Les dépôts de véhicules usagés. [...] <u>Dans les secteurs UJ * en plus des occupations des sols autorisés ci-dessus :</u> → Les constructions à usage commercial exceptées celles liées aux activités artisanales et de services. [...]	<u>ARTICLE UJ1 – SONT INTERDITS</u> <u>Dans les secteurs UJ et UJ*</u> → Les constructions à usage d'habitations exception faite de celles mentionnées à l'article 2. → Les constructions à usage industriel. → Les constructions à usage agricole. → Les dépôts de véhicules usagés. [...] <u>Dans les secteurs UJ * en plus des occupations des sols interdites ci-dessus :</u> → Les constructions à usage commercial exceptées celles liées aux activités artisanales et de services. [...]

5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLU, notamment les modifications, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Considérant que l'un des objets de la présente modification du PLU d'Issoire est d'ouvrir à l'urbanisation un secteur s'étendant sur 11,9 ha, **l'Agglo Pays d'Issoire a décidé, de sa propre initiative, de soumettre cette procédure à une évaluation environnementale.**

L'évaluation environnementale qui a été conduite est proportionnée à la sensibilité environnementale des zones qui sont concernées par la modification n°3 du PLU d'Issoire, mais également à l'importance des projets et à leur incidence prévisible sur l'environnement. Par conséquent, une hiérarchisation des différents points de la modification n°3 du PLU a été établie au regard de leurs enjeux environnementaux. Ainsi, **la présente évaluation porte une attention particulière aux incidences sur l'environnement du projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU de Fontchoma**, et traite plus succinctement les autres points de la modification (reclassement en zone Nj* du secteur de « Guillard », modification de la zone 3AUF « Enclos de Brest », transformation de la zone Urc ...).

5.1. Articulation de la modification n°3 du PLU avec les documents supra-communautaires

5.1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Issoire

La démarche d'évaluation environnementale doit obligatoirement inclure une description de l'articulation de la modification n°3 du PLU avec les autres documents et plans-programmes, qu'ils soient eux-mêmes soumis ou non à évaluation environnementale. Le Code de l'urbanisme indique une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de conformité, compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux. Depuis la loi ENE de 2010, lorsqu'il existe un SCOT approuvé, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur au SCOT (en effet, ces derniers sont depuis intégrateurs des documents de rang supérieur). Le territoire communal est couvert par le SCOT du Pays d'Issoire. Celui-ci ayant été approuvé dans sa révision générale le 1^{er} Mars 2018, une analyse de compatibilité / prise en compte a été conduite également avec les principaux documents approuvés postérieurement à l'approbation du SCOT.

Il ne s'agit pas ici seulement de lister l'ensemble des plans, schémas ou programmes existants sur le territoire. Il s'agit d'identifier lesquels sont les plus pertinents selon leur contenu et leur périmètre, et d'analyser ceux qui interagissent avec le PLU, selon le principe fondamental de proportionnalité. Cette analyse n'a pas été réalisée à posteriori. Elle a été conduite dès les premières phases d'étude. Elle a ainsi permis de préparer l'état des lieux en mettant en évidence les enjeux à intégrer à l'élaboration. Une mise à jour a été réalisée dans un second temps, au moment de la formalisation de l'évaluation environnementale afin de réaliser l'analyse sur les documents les plus récents en vigueur (notamment le SRADDET).

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

— Démonstration de non-contrariété avec le SCOT

L'application du SCOT vise à suivre 4 axes :

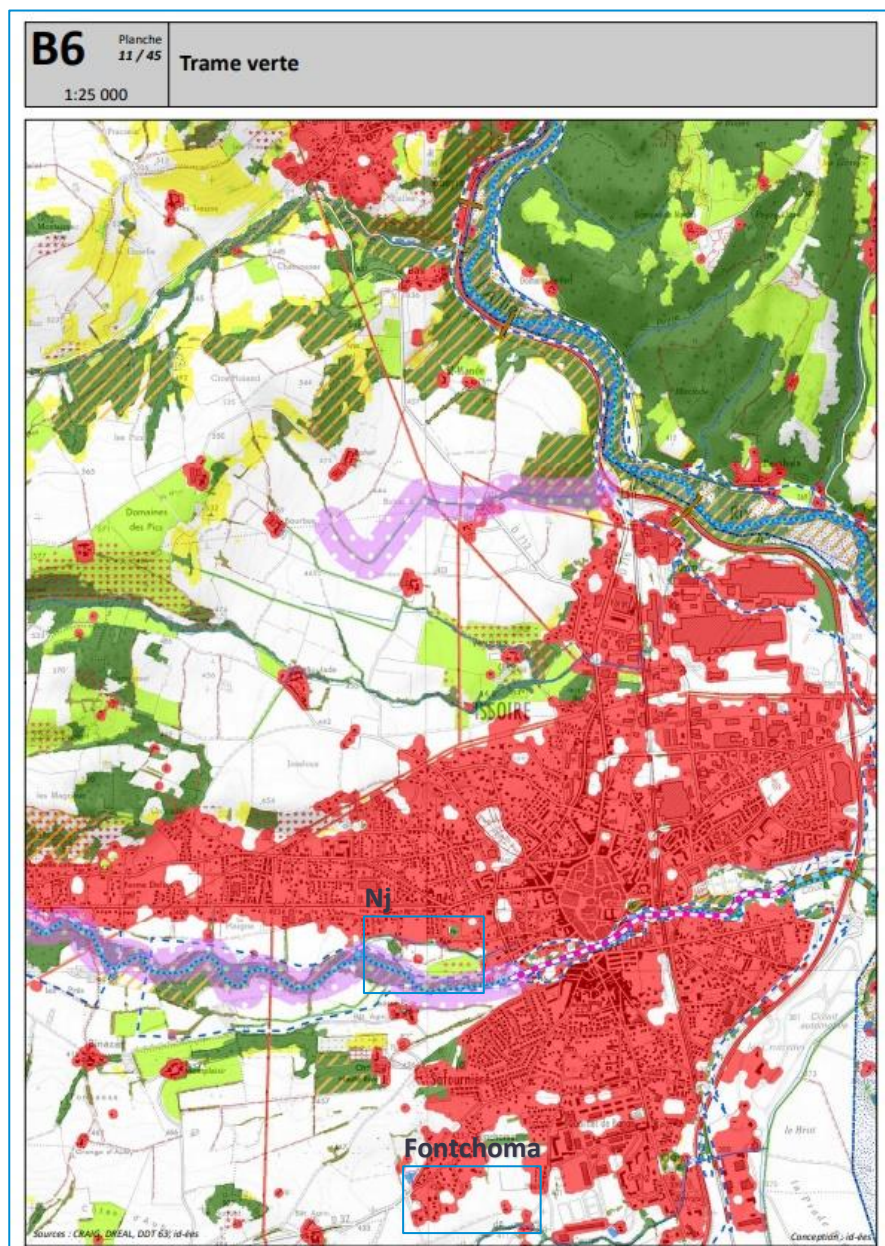
1. Renforcer l'armature territoriale et privilégier la qualité d'accueil
2. Se développer sur un socle naturel, agricole et paysager et dans une perspective de changement climatique
3. Articuler déplacements et urbanisme
4. Mettre en œuvre les conditions d'un dynamisme économique renouvelé

Ces axes sont chacune déclinés en orientations, elles-mêmes traduites en actions opérationnelles. Parmi les orientations, celles qui trouvent un écho direct avec les motifs justifiant la modification n°3 du PLU d'Issoire sont transposées dans le tableau suivant.

Axe du DOO du SCOT	Axe 1	Axe 2	Axe 3	Axe 4
Démonstration de non-contrariété	Permettre l'accueil des populations nouvelles sur la principale polarité du territoire du SCOT	Limiter la consommation foncière de Fontchoma en limitant l'urbanisation au Sud de la zone à urbaniser afin de préserver une frange paysagère	Faciliter l'usage de la marche à pied et du vélo, en prévoyant le déploiement d'un réseau de mobilités douces à Fontchoma	Renforcement des dispositions concernant la préservation des commerces et services en centre-ville
	Assurer les parcours résidentiels en proposant une typologie diversifiée de logements à Fontchoma	Maintenir l'activité agricole et accompagner le développement des activités agricoles en modifiant la zone Nj afin de permettre le développement d'activités maraichères		
	Conforter l'offre d'équipements publics en modifiant la zone 3AUF de l'enclos de Brest et en transformant la zone Urc pour permettre la création d'un hôpital de jour	Protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques en faisant réaliser un diagnostic écologique en amont des choix d'aménagement à Fontchoma		
		Préserver les fonctionnalités hydrauliques en anticipant la gestion des eaux pluviales liées à l'aménagement de Fontchoma		
		Veiller à l'intégration paysagère des enveloppes bâties en proposant des modalités d'aménagements opérationnelles respectueuses du petit et du grand paysage		
		Protéger les alignements d'arbres en centre-ville		
		Protéger les éléments du patrimoine bâti vernaculaire		

En matière de continuités écologiques, le SCOT a défini, dans son atlas de la Trame Verte et Bleue (TVB), les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité présentant un intérêt. Ceux-ci présentent une échelle plus précise que ceux définis à l'échelle régionale par le SRADDET. A l'échelle de la commune, ceux-ci sont les suivants.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation
Agglo Pays d'Issoire



Le secteur Nj est concerné par différents éléments de cette TVB (sous-trame boisée, sous-trame des milieux agricoles et ouverts, cours d'eau et corridor écologique à remettre en état le long de la Couze Pavin).

Le seul élément support de continuités écologiques du secteur de Fontchoma correspond au ruisseau Le Peix.



Le Ruisseau Le Peix et sa ripisylve, supports de continuités écologiques

52

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

être traduite dans les PLU selon un rapport de compatibilité. La TVB du SRADET à l'échelle communale est la suivante. **Le secteur de Fontchoma (rectangle violet) est cartographié en réservoir de biodiversité, le ruisseau Le Peix bordant la zone au Sud étant quant à lui classé en cours d'eau de la trame bleue, ce qui a justifié la mobilisation d'un écologue en amont de la construction du projet d'aménagement.**

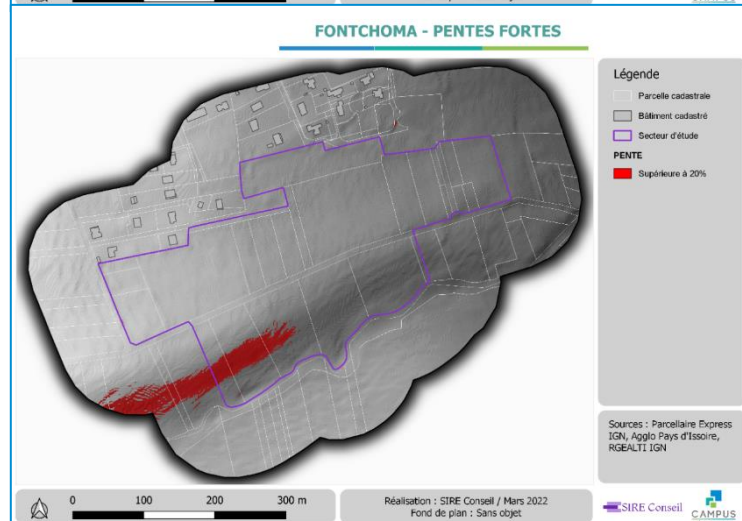
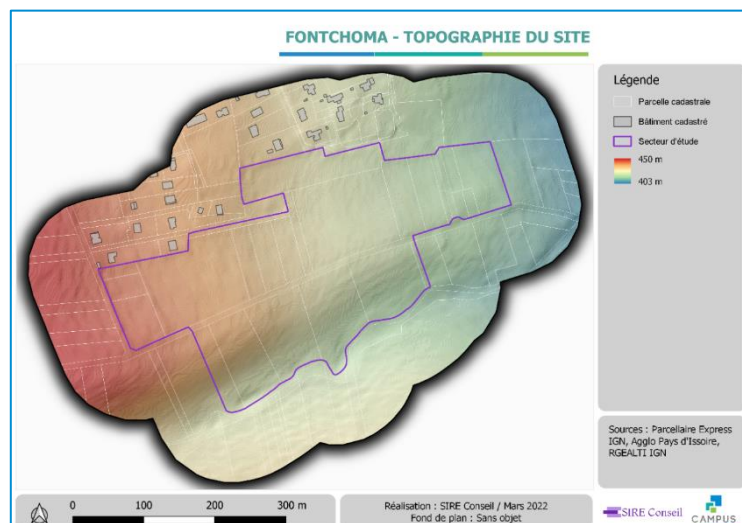
La modification n°3 du PLU d'Issoire est compatible avec le SCOT du Pays d'Issoire. Par ailleurs, elle a pris en compte les objectifs du SRADET d'Auvergne-Rhône-Alpes et est compatible avec les règles du fascicule applicables.



Secteur de Fontchoma

5.2. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU

■ Ouverture à l'urbanisation d'une première tranche sur la zone AU de Fontchoma



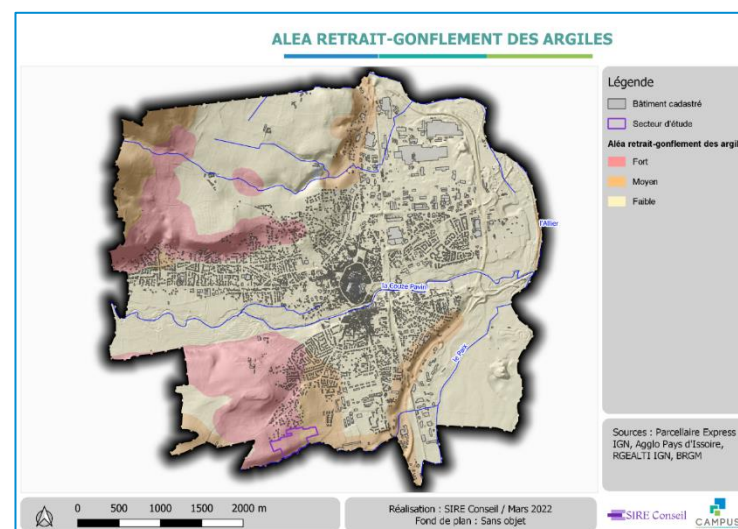
— Description du milieu physique

Le site de Fontchoma est caractérisé par deux unités topographiques, séparées par le Chemin de Fontchoma. Au Nord du chemin, la topographie est plane, le chemin marquant la limite du coteau surplombant le ruisseau Le Peix. Les pentes du coteau dépassent 20 % dans la partie Ouest du site.

L'implantation de constructions sur de telles pentes est susceptible d'occasionner des impacts majeurs en termes paysagers, en raison des importants travaux de terrassement nécessaires.

Par ailleurs, ces travaux de terrassement qui seraient nécessaires sont susceptibles d'accentuer des phénomènes de ruissellement et d'érosion des sols.

En outre, les travaux des sols sur de fortes de pente sont susceptibles d'aggraver les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, dont la moitié Ouest du site est soumise à une exposition forte.

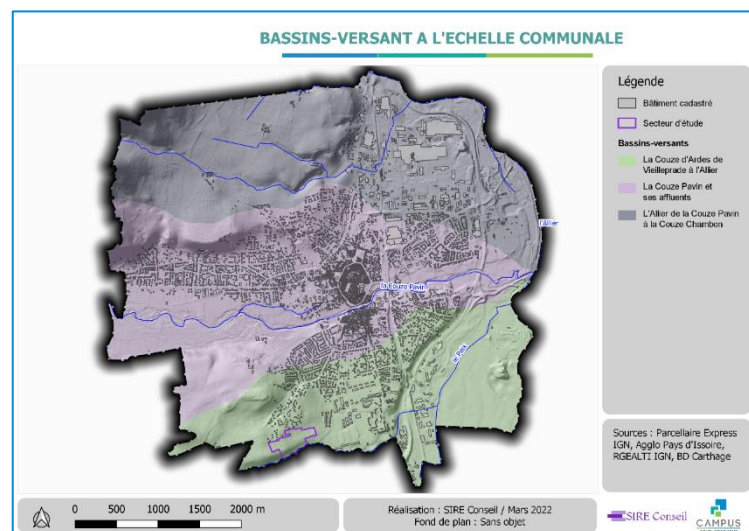


Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Description du contexte hydrographique

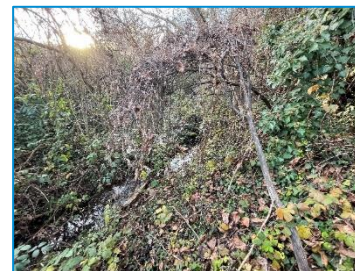
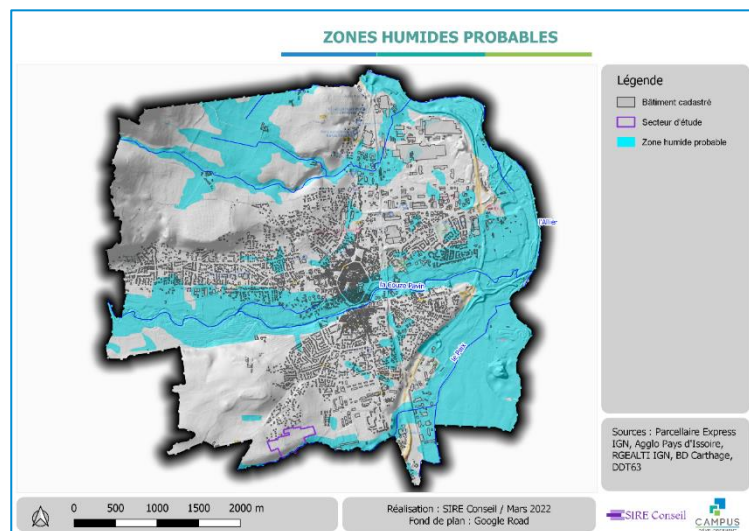
Le site de Fontchoma se situe dans le bassin-versant du ruisseau Le Peix, lui-même situé dans la zone hydrographique de La Couze d'Ardes, de Vieilleprade à l'Allier.



Le ruisseau Le Peix marque la limite Sud de la commune. Il s'écoule sur près de 5 km avant de rejoindre l'Allier à hauteur du pont suspendu de Parentignat. A l'échelle du site, il présente une bonne fonctionnalité hydromorphologique. Ses berges sont accompagnées d'une ripisylve dense et arborée ancienne qui mériterait d'être renforcée en épaisseur. La présence de vieux arbres et la diversité des espèces confèrent à cette ripisylve un enjeu de conservation fort localement.

Aucune zone humide connue n'est repérée à l'échelle du site.

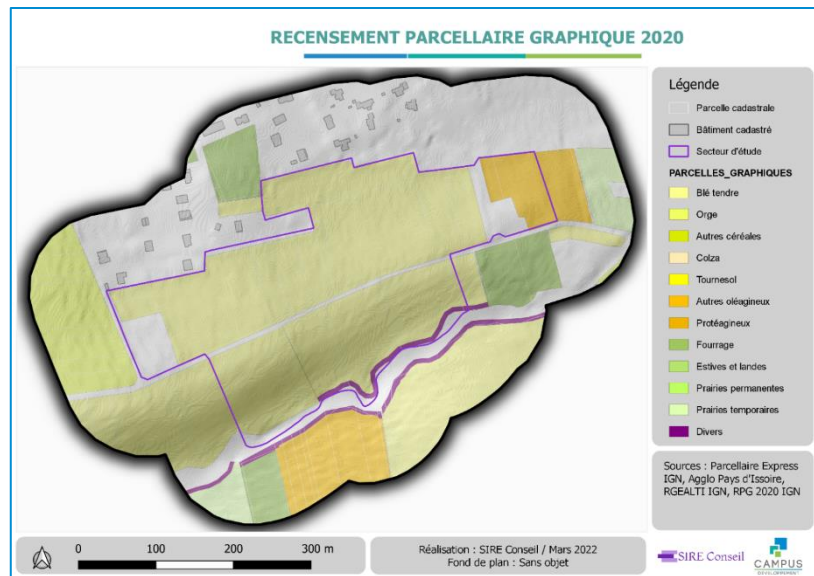
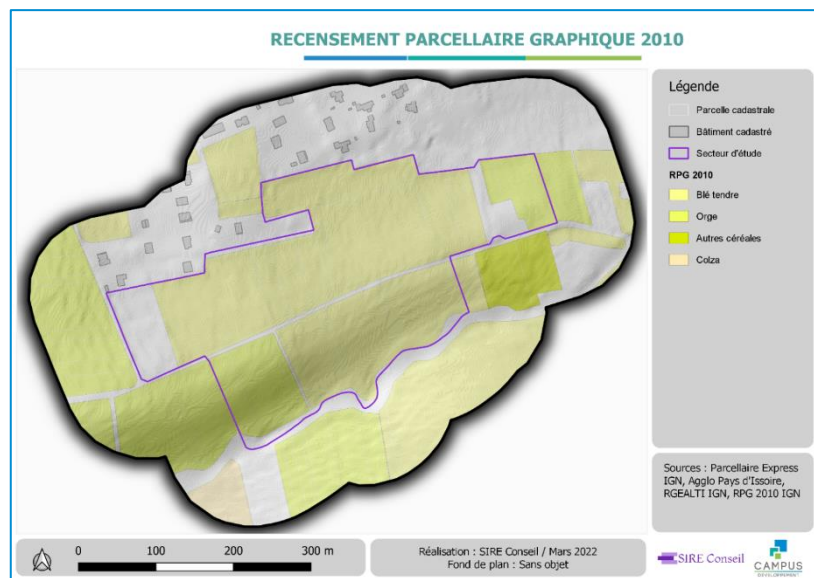
Aucun habitat naturel ni végétation hygrophile n'ont été identifiés à l'occasion des prospections de terrain conduites en 2021. Aucune zone humide règlementaire n'a été délimitée.



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Description du contexte agricole



La majorité des parcelles composant la zone AU de Fontchoma sont des cultures céréalières (orge et blé principalement d'après le RPG 2020). Ces terrains sont bordés, et parfois imbriqués, dans les quartiers pavillonnaires du Sud de la ville. Cette localisation conduit à des problèmes d'accessibilité et d'éventuels conflits d'usages avec les riverains qui impactent fortement le potentiel agricole du secteur.

Les cartes présentées ci-contre illustrent l'évolution du mode de valorisation agricole des parcelles du projet et de ses abords. La majorité des parcelles du projet correspond à des cultures céréalières intensives depuis au moins 2010.

A l'échelle du projet et de ses abords, l'évolution du mode de valorisation s'est notamment traduite par :

- La création d'une bande non travaillée en bordure du ruisseau Le Peix
- La diversification des pratiques et des cultures



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Description des milieux naturels et des continuités écologiques

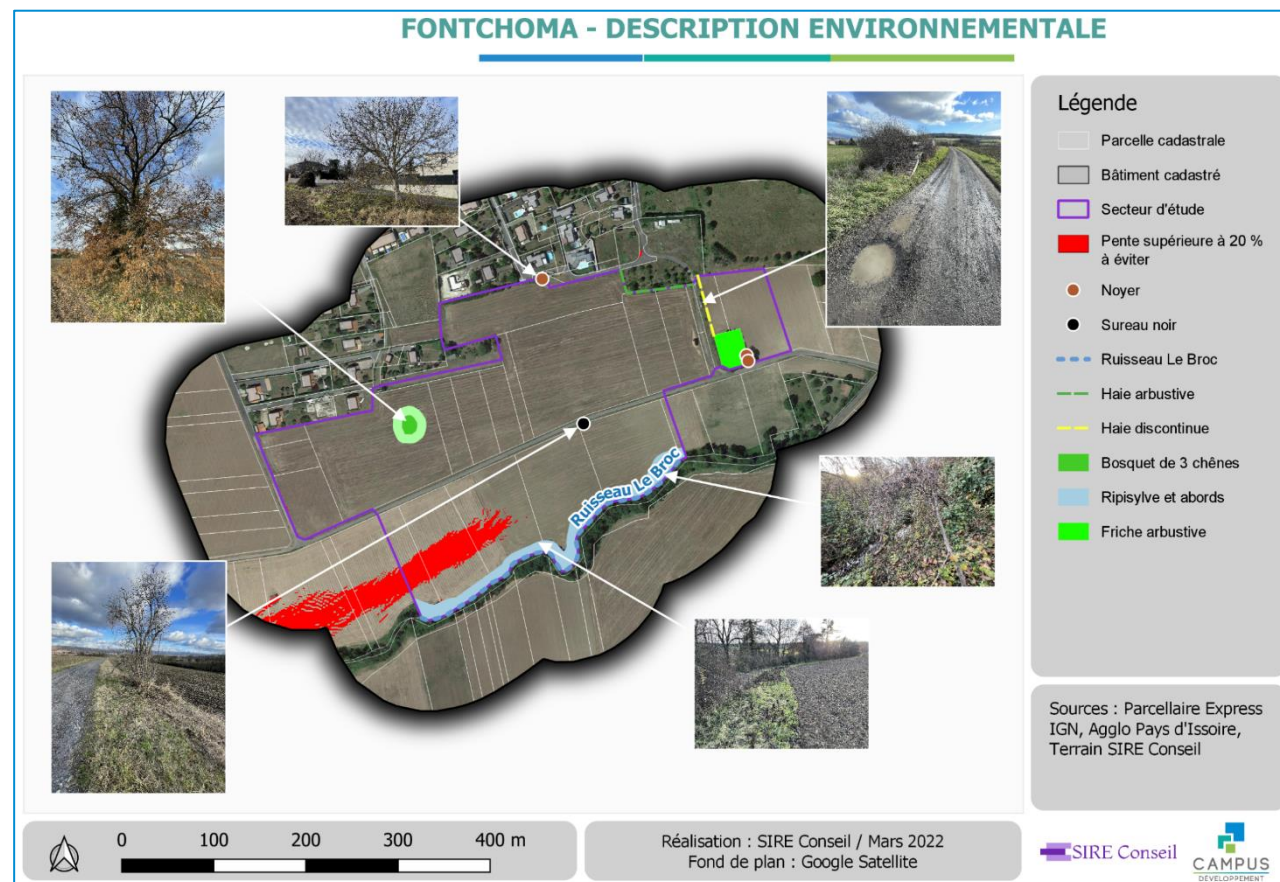
La zone AU de Fontchoma correspond à une zone essentiellement valorisée par l'agriculture intensive, située au contact de zones habitées. La topographie de la moitié Nord est plane, alors que le Sud-Ouest affiche des pentes dépassant 20% en surplomb du ruisseau Le Peix. Les photographies présentées dans le tableau ci-dessous ont été prises sur le site ou dans les abords immédiats et correspondent à des espèces d'oiseaux très communes localement.



Globalement, les enjeux de conservation écologique de la zone de Fontchoma sont négligeables. Néanmoins, le ruisseau Le Peix et sa ripisylve présentent un enjeu de conservation fort en raison de la présence d'un boisement diversifié en espèces végétales et en classes d'âges, et qui présente notamment un grand nombre d'arbres à cavités.

L'assainissement de la zone sera assuré par le système collectif (station de Issoire - ZAC des Listes). La station, mise en service en 2008, a une capacité nominale de 34 000 équivalents habitants et présente une capacité résiduelle de 12 712 EH ; elle est conforme en équipement et en performance.

En matière d'eau potable, c'est l'Agglo Pays d'Issoire qui gère en délégation les missions de transfert et distribution de l'eau potable à l'échelle communale. Le rendement est bon (85 %) et en amélioration (80,12 % en 2017).



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

■ Modification de la zone 3AUf « Enclos de Brest »

La zone 3AUf « Enclos de Brest » correspond à une friche bordant la voie SNCF. La topographie est plane et la localisation favorable à l'installation des équipements publics prévus (serres et ateliers municipaux). La zone est ainsi classée en UC. Par ailleurs, la création des ateliers municipaux et des serres viendront constituer un écran anti-bruit, qui limitera les nuisances liées à la voie ferrée.



Vue de l'entrée Sud-est de la zone



Vue de l'entrée Ouest, rue Emile Grailhe

■ Transformation de la zone Urc en zone UF

La zone Urc, préalablement définie pour accueillir un projet de chaufferie collective, est reclassée en zone UF. Ce dernier étant abandonné, la municipalité a souhaité permettre la création d'un hôpital de jour, accompagnée d'équipements de santé complémentaires ou de nouveaux logements. La zone, de topographie plane, correspond à une parcelle agricole intensive ne **présentant aucun enjeu de conservation écologique**.



Vue de la zone depuis le Nord



Vue de la zone depuis le Sud-est

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

■ Reclassement en zone Nj* du secteur de « Guillard »

Ce secteur correspond à un secteur dominé par les jardins qu'il est nécessaire de préserver en permettant la poursuite de leur exploitation. La modification de zonage vise à permettre la construction de serres maraîchères. **La sensibilité environnementale du site est faible au regard du projet porté.**

5.3. Conséquences de l'adoption de la modification n°3 du PLU sur l'environnement, en particulier sur le réseau Natura 2000

La modification n°3 du PLU d'Issoire a été construite selon une démarche itérative intégrant dès les premières phases d'étude la question environnementale. La mise en œuvre progressive et adaptée de mesures d'évitement et de réduction sont venues limiter les incidences néfastes notables résiduelles sur l'environnement à un niveau négligeable.

■ Evaluation spécifique des incidences sur le réseau Natura 2000

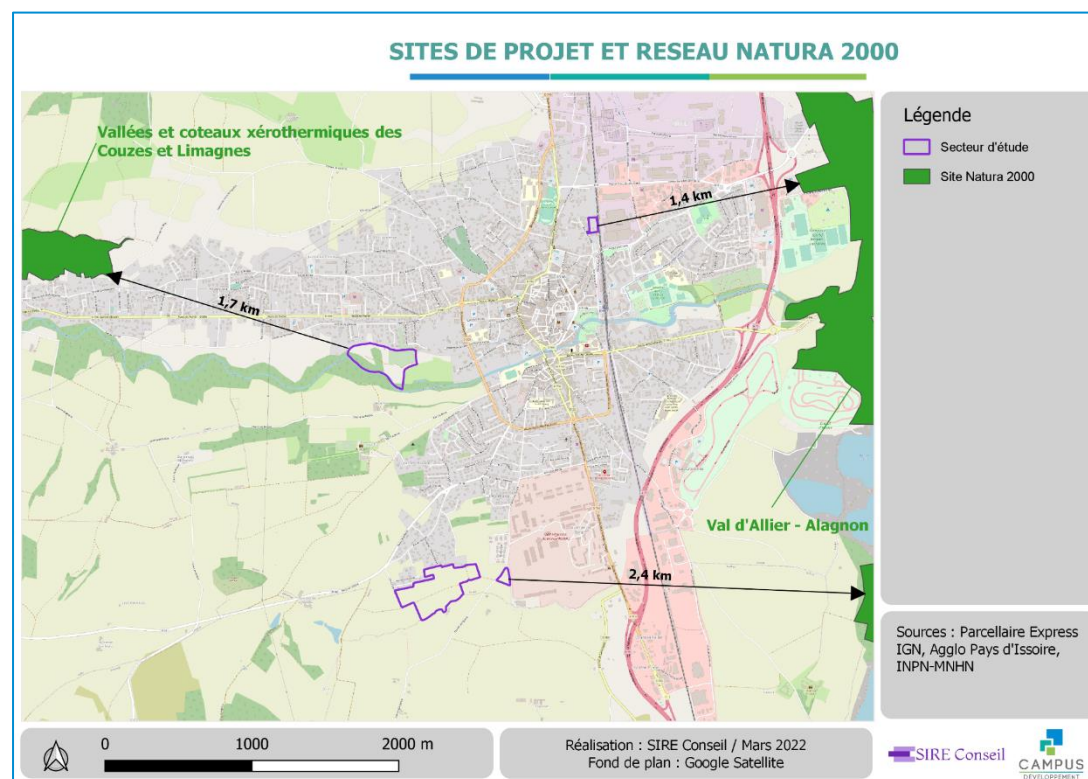
— Situation des principaux objets de la modification n°3 au regard du réseau Natura 2000

La carte présentée ci-contre illustre la distance séparant les principales zones de projet des sites Natura 2000 présent.

Le secteur « Enclos de Brest » se situe à 1,4 km à l'Ouest du site Natura 2000 du Val d'Allier - Alagnon. Il n'entretient aucun lien écologique fonctionnel avec ce site, dont il est séparé par une voie ferrée, une agglomération et l'autoroute A75.

Le secteur Nj* se situe à 1,7 km à l'Est du site Natura 2000 des vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes. Il n'entretient aucun lien écologique fonctionnel avec ce site dont il est séparé par une agglomération.

La zone AU de Fontchoma se situe à 2,4 km à l'Ouest du site Natura 2000 du Val d'Allier - Alagnon. Il constitue un affluent de l'Allier sans enjeu particulier.



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

— Description des sites Natura 2000 les plus proches

Le site Natura 2000 du Val d'Allier – Alagnon correspond à un corridor fluvial de la rivière Allier sur la moitié Sud du département du Puy-de-Dôme et intègre la plaine alluviale de l'Alagnon en aval de Lempdes-sur-Alagnon. Il héberge un cortège de milieux naturels alluviaux liés à la dynamique fluviale active de la rivière, avec notamment des forêts alluviales, ainsi que des prés salés localisés. Le site est désigné en raison de la présence de grands poissons migrateurs ainsi que d'autres espèces inféodées aux milieux humides.

Le site des vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes est caractérisé par une très grande diversité de pelouses sèches et de milieux rocheux. On y trouve également des prés salés continentaux et des gorges encaissées humides. Cette diversité permet de concentrer géographiquement une grande diversité d'habitats.

Aucune espèce animale ou végétale ni habitat naturel d'intérêt communautaire ont été inventoriés ou sont susceptibles d'être notablement impactés par la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU.

A plusieurs titres, la **modification n°3 du PLU d'Issoire a des incidences positives significatives sur l'environnement** dans son acception la plus large.

5.4. Justifications des projets au regard des solutions de substitution raisonnables

La question de la justification des projets au regard des solutions de substitution raisonnables ne se pose que pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Fontchoma.

Le secteur de Fontchoma englobe une emprise foncière de 42 ha pour faire l'objet d'un aménagement d'ensemble cohérent, dès 2012. Le secteur ouvert dans le cadre de la modification n°3 comprend une enveloppe de 11,9 ha, prioritairement ouverts en raison de l'absence d'enjeux environnementaux, ainsi qu'en raison de la maîtrise foncière de 94 % de la zone.

Ces caractéristiques ont permis de définir un projet d'aménagement d'ensemble résolument vertueux, de type « écoquartier », en continuité de l'urbanisation existante, avec une prise en compte forte des questions environnementales et de la gestion des eaux pluviales.

Le diagnostic environnemental réalisé en amont a permis l'évitement de plus de 3,6 ha de foncier, dédiés à une frange paysagère et au maintien d'une ripisylve fonctionnelle au niveau du ruisseau Le Peix.

D'autre part, une étude hydraulique a été réalisée en septembre 2021 sur l'ensemble du secteur de Fontchoma. Cette réflexion globale a permis d'établir le dimensionnement général du réseau de collecte des eaux pluviales et des ouvrages de rétention.

Les justifications des autres objets sont détaillées dans les paragraphes correspondants du présent document.

5.5. Mesures envisagées pour éviter et réduire les conséquences dommageables de la modification n°3 du PLU

Les mesures d'évitement et de réduction ont été recherchées prioritairement, afin que la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU n'ait pas d'incidences résiduelles significatives sur l'environnement.

A Fontchoma, les mesures d'évitement ont été stratégiques et géographiques. Elles sont intégrées dans une OAP couvrant l'ensemble de la zone ouverte à l'urbanisation. Les secteurs constructibles et autres espaces amenés à être artificialisés sont limités aux espaces sans enjeux environnementaux. L'OAP de Fontchoma comprend des **dispositions fortes pour assurer l'intégration de ce nouveau quartier dans son environnement**, qui se traduisent par une **gestion intégrée des eaux pluviales** et par des actions en faveur du **maintien du fonctionnement hydraulique et écologique du ruisseau de Peix**.

La réduction des incidences environnementales passe également par la mise en œuvre de liaisons douces ainsi que par le maintien de porosités physiques et visuelles axées Nord-Sud ou encore par l'institution d'une marge de recul végétalisée de 3 mètres minimum au contact des espaces déjà bâtis du Nord de la zone. Les incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine y ont également été évitées par **l'institution d'une frange paysagère et d'un espace naturel sur plus de 3,6 ha** au Sud de la zone, sur le coteau surplombant le ruisseau de Peix.

Les autres points de la modification n°3 du PLU d'Issoire n'ont pas nécessité la mise en œuvre de mesure d'évitement ou de réduction.

5.6. Dispositif de suivi

L'objectif n'est pas d'établir une liste exhaustive d'indicateurs, mais de cibler les indicateurs reflétant les impacts de la modification n°3 du PLU sur les enjeux environnementaux identifiés. Ainsi, le dispositif de suivi est proportionné aux enjeux et aux moyens dont dispose la collectivité pour assurer ce suivi. Ce dispositif simple de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de la modification n°3 et d'adapter les mesures prises en fonction des résultats, en faisant face, à un stade précoce aux éventuelles incidences imprévues. Pour chaque critère est prévu un bilan intermédiaire, qui permettra, le cas échéant, de corriger les non-conformités relevées dès la troisième année.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Thématique	Indicateur	Valeur initiale	Objectif
Paysage et patrimoine	Nombre d'interventions déclarées sur les arbres remarquables	0	Suivre l'application de la nouvelle règle.
	Nombre d'interventions déclarées sur le patrimoine vernaculaire	0	Suivre l'application de la nouvelle règle.
	Nombres d'interventions non déclarées sur les arbres remarquables	0	Préserver les richesses environnementales et paysagères reconnues.
Milieux naturels	Fonctionnalité de la ripisylve du ruisseau Le Peix	Assez bonne	Renforcer la ripisylve et garantir la quiétude des abords du cours d'eau.
	Respect du principe de marge de recul végétalisée de 3 m à Fontchoma	Sans objet	Vérifier l'application du principe de l'OAP de Fontchoma.
Agriculture	Viabilité de l'activité de maraîchage le long de la Couze Pavin	Sans objet	Suivre le développement de l'activité maraîchère.
Assainissement	Conformité en performance et en équipement de la STEP	Conforme en équipement et en performance	Conserver une STEP conforme
Eau potable	Rendement du réseau de distribution	85 %	Augmenter le rendement
Transports et déplacements	Linéaire de voies douces créées	Sans objet	Vérifier l'application des principes de l'OAP de Fontchoma.

5.7. Méthodologie

La méthode utilisée pour établir cette évaluation environnementale a consisté en la définition de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et mesurable des incidences de la modification n°3 du PLU. Par une méthode itérative, les incidences ont été évitées et réduites au fur et à mesure de la construction des projets d'aménagement.

La collecte des données a été menée à partir d'un recueil bibliographique composé d'études et de documents divers (SCOT, SRADDET, RPQS, PLU, RGE Alti, etc.). Des investigations « terrain » ont été réalisées à l'automne 2021 par un ingénieur écologue expérimenté, afin d'anticiper les enjeux environnementaux patrimoniaux et réglementaires et ainsi les intégrer dans le projet d'aménagement.

5.8. Résumé non technique

5.8.1. Présentation générale de la modification n°3 du PLU d'Issoire

L'Agglo Pays d'Issoire a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Issoire pour ouvrir à l'urbanisation une première tranche de la zone à urbaniser (AU) de Fontchoma. Cette ouverture à l'urbanisation d'une partie de Fontchoma s'avère nécessaire pour conforter l'attractivité résidentielle du pôle urbain d'Issoire en proposant une offre de logements diversifiée et complémentaire.

D'autre part, quelques ajustements du PLU sont nécessaires pour agir sur les freins et les leviers réglementaires qui ont été identifiés par la ville et/ou l'Agglo Pays d'Issoire sur les aspects suivants :

- Règlements graphiques :

- Modification de la zone 3AUf sur le secteur « Enclos de Brest » pour permettre l'installation d'un équipement public ;
- Transformation de la zone Urc en zone Uf pour permettre la création d'un hôpital de jour et de logements ;
- Autorisation de l'installation de serres dans la zone Nj située entre la Couze Pavin et le ruisseau de Guillard ;
- Protection des plantations situées en centre-ville d'Issoire ;
- Protection du petit patrimoine ;
- Mettre à jour de la liste des emplacements réservés.

- Règlement écrit :

- Compléter le règlement concernant la préservation des commerces en centre-ville ;
- Modification des règles relatives aux opérations d'aménagement dans toutes les zones AUG et 3AUf ;
- Modification des règles d'implantation en zone Ug et Uf ;
- Compléter le règlement concernant l'interdiction des installations photovoltaïques au sol en zone AU ;

- Modification des règles relatives aux abris de jardin dans les zones Uf, Ug, 3AUf et AUg ;

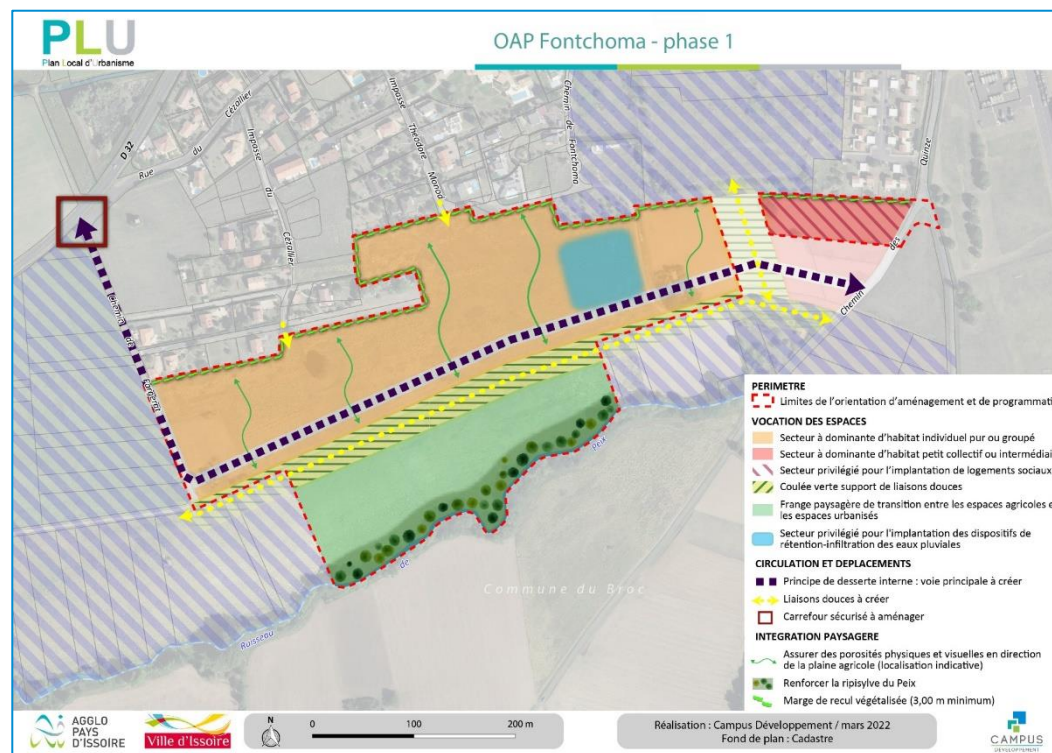


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP « Fontchoma – phase 1 »

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation**Agglo Pays d'Issoire**

- Modification des règles relatives aux toitures dans les zones Uc, Uf, Ug, 3AUf et AUG ;
- Rectifier une erreur matérielle concernant le règlement de la zone UJ*.
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 - Réactualiser les principes d'aménagement de certaines OAP localisées dans les zones AUG et 3AUf.

5.8.2. Synthèse de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale qui a été conduite est proportionnée à la sensibilité environnementale des zones qui sont concernées par la modification n°3 du PLU d'Issoire, mais également à l'importance des projets et à leur incidence prévisible sur l'environnement. Ainsi, l'évaluation porte une attention particulière aux incidences sur l'environnement du projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU de Fontchoma, et traite plus succinctement les autres points de la modification (reclassement en zone Nj* du secteur de « Guillard », modification de la zone 3AUf « Enclos de Brest », transformation de la zone Urc ...).

■ Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU**— Ouverture à l'urbanisation d'une première tranche sur la zone AU de Fontchoma**

La zone AU de Fontchoma correspond à une zone essentiellement valorisée par l'agriculture intensive, située au contact de zones habitées. La topographie de la moitié Nord est plane, alors que l'Ouest de la moitié Sud affiche des pentes dépassant 20% en surplomb du ruisseau Le Peix (Broc).

Globalement, les enjeux de conservation écologiques de la zone de Fontchoma sont négligeables. Néanmoins, le ruisseau Le Peix et sa ripisylve présentent un enjeu de conservation fort en raison de la présence d'un boisement diversifié en espèces végétales et en classes d'âges, et qui présente notamment un grand nombre d'arbres à cavités.

L'assainissement de la zone sera assuré par le système collectif (station de Issoire ZAC des Listes). La station, mise en service en 2008, a une capacité nominale de 34 000 équivalents habitants et présente une capacité résiduelle de 12 712 EH et est conforme en équipement et en performance.

En matière d'eau potable, c'est l'Agglo Pays d'Issoire qui gère en délégation les missions de transfert et distribution de l'eau potable à l'échelle communale. Le rendement est bon (85 %) et en amélioration (80,12 % en 2017).

— Modification de la zone 3AUf « Enclos de Brest »

La zone 3AUf « Enclos de Brest » correspond à une friche bordant la voie SNCF. La topographie est plane et la localisation favorable à l'installation des équipements publics prévus (serres et ateliers municipaux). La zone devient ainsi classée UC. Par ailleurs, la création des ateliers municipaux et des serres viendra constituer un écran anti-bruit, qui limitera les nuisances liées à la voie ferrée.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

— Transformation de la zone Urc

La zone Urc est créée en remplacement d'une zone UF préalablement définie pour accueillir un projet de chaufferie collective. Ce dernier étant abandonné, la municipalité a souhaité permettre la création d'un hôpital de jour, accompagnée d'équipements de santé complémentaires ou de nouveaux logements. La zone, de topographie plane, correspond à une parcelle agricole intensive ne présentant aucun enjeu de conservation écologique.

— Reclassement en zone Nj* du secteur de « Guillard »

Ce secteur correspond à un secteur dominé par les jardins qu'il est nécessaire de préserver en permettant la poursuite de leur exploitation. La modification de zonage vise à permettre la construction de serres maraîchères. La sensibilité environnementale du site est faible au regard du projet porté.

■ Conséquences de l'adoption de la modification n°3 du PLU sur l'environnement, en particulier sur le réseau Natura 2000

La carte présentée ci-contre illustre la distance séparant les principales zones de projet des sites Natura 2000 présent.

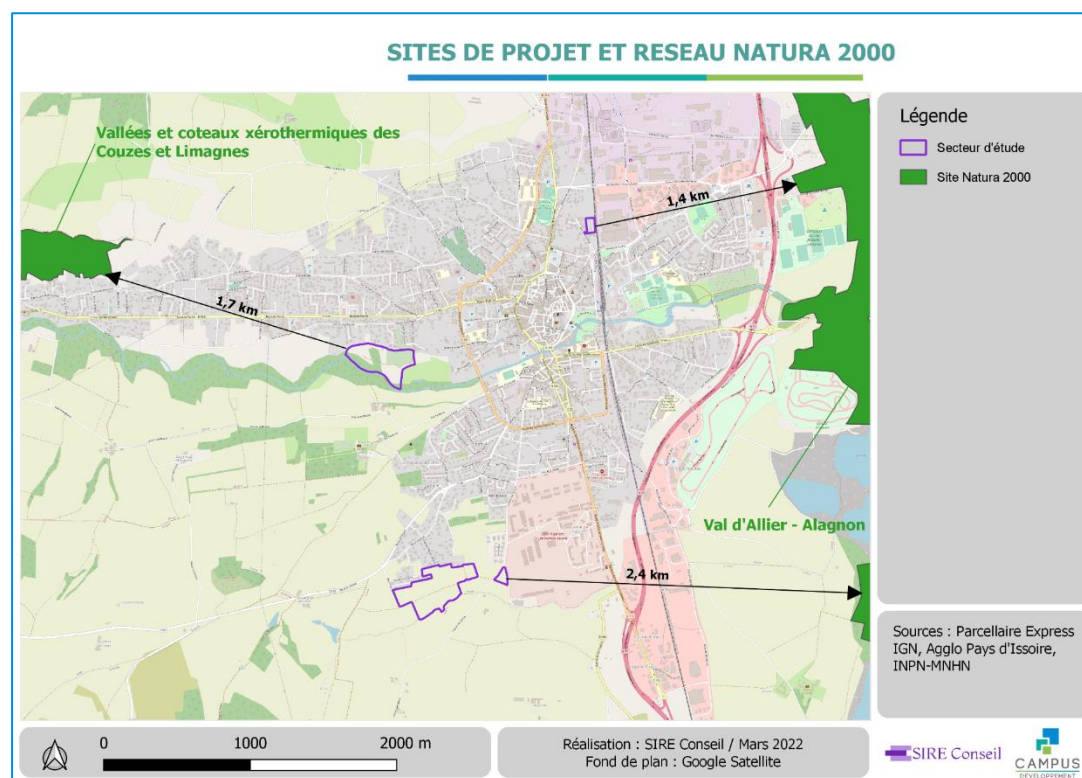
Le secteur « Enclos de Brest » se situe à 1,4 km à l'Ouest du site Natura 2000 du Val d'Allier. Il n'entretient aucun lien écologique fonctionnel avec ce site, dont il est séparé par une voie ferrée, une agglomération et l'autoroute A75.

Le secteur Nj* se situe à 1,7 km à l'Est du site Natura 2000 des vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes. Il n'entretient aucun lien écologique fonctionnel avec ce site dont il est séparé par une agglomération.

La zone AU de Fontchoma se situe à 2,4 km à l'Ouest du site Natura 2000 du Val d'Allier - Alagnon. Il constitue un affluent de l'Allier sans enjeu particulier.

— Raisons pour lesquelles la modification n°3 du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence néfaste notable sur le réseau Natura 2000

Aucune espèce animale ou végétale ni habitat naturel d'intérêt communautaire ont été inventoriés ou sont susceptibles d'être notablement impactés par la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU.



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

■ Justifications des projets au regard des solutions de substitution raisonnables

La question de la justification des projets au regard des solutions de substitution raisonnables ne se pose raisonnablement que pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser de Fontchoma.

Le secteur ouvert dans le cadre de la modification n°3 comprend une enveloppe de 11,9 ha, prioritairement ouverts en raison de l'absence d'enjeux environnementaux, en raison de la maîtrise foncière de 94 % de la zone permettant de définir un projet d'aménagement d'ensemble résolument vertueux, ainsi qu'en raison de caractéristiques environnementales permettant de mettre en valeur le futur « écoquartier ». Le diagnostic environnemental réalisé en amont a permis l'évitement de plus de 3,6 ha, dédiés à une frange paysagère accompagnant le ruisseau Le Peix.

■ Mesures envisagées pour éviter et réduire les conséquences dommageables de la modification n°3 du PLU

Les mesures d'évitement et de réduction ont été recherchées prioritairement, afin que la mise en œuvre de la modification n°3 du PLU n'ait pas d'incidence résiduelle significative sur l'environnement.

A Fontchoma, les mesures d'évitement ont été stratégiques et géographiques. Elles sont intégrées dans une OAP couvrant l'ensemble de la zone ouverte à l'urbanisation. Les secteurs constructibles et autres espaces amenés à être artificialisés sont limités aux espaces sans enjeu environnemental. L'OAP de Fontchoma comprend des **dispositions fortes pour assurer l'intégration de ce nouveau quartier dans son environnement**, qui se traduisent par une **gestion intégrée des eaux pluviales** et par des actions en faveur du **maintien du fonctionnement hydraulique et écologique du ruisseau de Peix**.

La réduction des incidences environnementales passe également par la mise en œuvre de liaisons douces ainsi que par le maintien de porosités physiques et visuelles axées Nord-Sud ou encore par l'institution d'une marge de recul végétalisée de 3 mètres minimum au contact des espaces déjà bâtis du Nord de la zone. Les incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine y ont également été évitées par **l'institution d'une frange paysagère et d'un espace naturel sur plus de 3,6 ha** au Sud de la zone, sur le coteau surplombant le ruisseau de Peix.

Les autres points de la modification n°3 du PLU d'Issoire n'ont pas nécessité la mise en œuvre de mesure d'évitement ou de réduction.

6. MODIFICATION DU PROJET SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE

6.1. Modifications apportées au projet suite aux avis des Personnes Publiques Associées

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), 8 avis ont été formulés par :

- La Préfecture du Puy-de-Dôme via la Direction Départementale des Territoires (DDT) ;
- La Chambre d'Agriculture ;
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ;
- La ville d'Issoire ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) ;
- La SNCF ;
- Le Syndicat Mixte de l'Eau de la région d'Issoire et des communes de la banlieue sud-clermontoise (SME) ;
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale Rhône-Alpes-Auvergne (MRAe).

Tous les avis des PPA sont favorables au projet de révision du PLU assorties de quelques réserves ou remarques portant essentiellement sur le dimensionnement de Fonchoma et la mise en œuvre d'une OAP qualitative sur le dit-secteur. A noter que la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), l'INAO et la ville d'Issoire ont émis un avis favorable au projet sans réserve. La SNCF et le SME ont émis des remarques techniques.

Enfin, la MRAe a formalisé un avis (n°2022-ARA-AUPP-1150 du 21 juin 2022), à titre consultatif, assorti de recommandations.

Le tableau ci-dessous présente les observations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) et détaille leur prise en compte (ou non) par l'Agglo Pays d'Issoire dans le projet de modification du PLU d'Issoire. Ce travail a été mené en étroite concertation avec la mairie d'Issoire.

Nota : Les observations de forme (ou compléments à apporter) formulées par les PPA ont été prises en compte par l'Agglo Pays d'Issoire si ces remarques participent à faciliter la compréhension des documents opposables aux autorisations d'urbanisme et à optimiser l'application du PLU de la ville d'Issoire.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées (Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
DDT du Puy-de-Dôme Elle recommande de réduire l'emprise du secteur de Fontchoma en déclassant la frange paysagère (3,3 ha) afin de conserver cet espace agricole et naturel. Elle recommande également de définir une OAP qualitative qui intègre au plus juste le projet d'aménagement.	L'Agglo Pays d'Issoire ne peut pas prendre en considération de manière littérale cette recommandation car une partie des aménagements souhaités sur la frange paysagère du site de « Fontchoma – phase 1 » ne sont pas compatibles avec les règles applicables aux zones A et N. Toutefois l'Agglo Pays d'Issoire la prend en considération par l'intermédiaire de la réalisation d'un bioparc de 3.3 ha. En effet, le volet programmatique de l'OAP « Fontchoma – phase 1 » prévoit « <i>d'aménager une frange paysagère aux abords du ruisseau de Peix, [...] accueillant des espaces verts de proximité (parc, aire de jeux, cheminement piéton, jardins partagés/vergers ...)</i> ». Ces installations et aménagements attendus sur la frange paysagère sont des espaces d'agrément de la zone à urbaniser (3AUF) de Fontchoma. Ils ne peuvent être appréciés ni comme nécessaires à une exploitation agricole dans le cas d'un classement en zone A, ni comme des installations en lien avec la fréquentation des espaces naturels ou forestiers dans le cas d'un classement en zone N. Par ailleurs, au-delà de l'aménagement ponctuel de ces espaces d'agrément, il est rappelé que l'OAP sanctuarise l'inconstructibilité de cette frange paysagère et prévoit plusieurs préconisations en matière d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques, à savoir : ➤ Traiter les interfaces entre la ville et l'espace agricole par la création d'une frange paysagère en limite Est du secteur ; ➤ Mettre en œuvre des marges de recul paysagères à l'interface avec les constructions pavillonnaires existantes (marge de recul végétalisée de 3 mètres de large minimum) ; ➤ Assurer le fonctionnement hydromorphologique du ruisseau de Peix ; ➤ Maintenir une ripisylve fonctionnelle, assurant pleinement ses fonctions écologiques de corridor et d'habitat pour la faune et la flore du Peix. Plus globalement, il convient de souligner la qualité de cette OAP qui prévoit un projet d'aménagement ambitieux de type « écoquartier ». La qualité et l'intégration paysagère des aménagements de la zone sont par conséquent au centre des enjeux. Il s'agit notamment de soigner les interfaces « urbain/rural » en donnant un rôle central au ruisseau et ses abords, qui formeront à terme un espace de transition végétalisé entre les secteurs urbanisés et les espaces agricoles.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées (Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
DDT du Puy-de-Dôme En matière d'aspect extérieur des toitures, le projet de modification prévoit d'harmoniser les pratiques relatives aux toitures au sein du règlement des zones UC, UF, UG, 3AUf et AUg. La DDT recommande de ne pas imposer certains types de matériau, notamment les « tuiles creuses de teinte rouge », sauf au sein d'un périmètre précis est dument justifié pour des considérations d'urbanisme.	L'Agglo Pays d'Issoire prend en compte cette recommandation et reformule les dispositions encadrant les toitures des articles 11 des zones UC, UF, UG, 3AUf, AUg, de la manière suivante : « Les couvertures seront en d'aspect tuiles creuses de teinte rouge sur des toitures à faible pente. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. Pour les toitures qui seraient dans un autre matériau (ardoise par exemple), leur restauration à l'identique est autorisée. » (article UC11) ; « Les couvertures seront en d'aspect tuiles rouges, de type roman, sur des toitures à faible pente, à l'exception des toitures solaires ou bioclimatiques. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. Pour les toitures qui seraient dans un autre matériau (ardoise par exemple), leur restauration à l'identique est autorisée. » (Articles UF11, UG11, 3AUf11 et AUg11).
DDT du Puy-de-Dôme / MRAE Elle attire l'attention sur les études en cours de définition de l'aléa inondation sur les Couze Chambon et Couze Pavin, qui conduira au final à l'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRNPI). Une fois les conclusions définitives établies et portées officiellement à connaissance par les services de l'Etat, la DDT recommande de revoir éventuellement certains éléments traités dans le cadre de la modification n°3 du PLU d'Issoire. La MRAE recommande de décrire le risque d'inondation dans l'état initial	L'Agglo Pays d'Issoire prend note de ces suggestions et sera vigilante quant aux conclusions de cette étude, lorsque celle-ci lui sera officiellement notifiée (à minima avec un porter à connaissance), et à ses éventuels impacts sur le PLU d'Issoire.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées (Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)		Réponse apportée
Chambre d'Agriculture	Elle émet des réserves sur le dimensionnement et le positionnement de la zone AUF sur le secteur de Fontchoma.	L'Agglo Pays d'Issoire rappelle que ce site constitue la seule réserve foncière de la ville d'Issoire et qu'il s'agit d'un site facilement aménageable. Pour rappel, ce projet du secteur de Fontchoma répond avant tout à l'ambition portée par le SCoT de l'Agglo Pays d'Issoire de conforter sa politique d'attractivité résidentielle en favorisant un développement cohérent et équilibré du territoire. La ville d'Issoire se doit de proposer une offre de logements diversifiée et complémentaire à la politique portée par l'Agglo Pays d'Issoire en matière de requalification du bâti ancien, afin de lui permettre d'une part de répondre à la forte demande de terrains à bâtir provenant de ménages extérieurs au territoire, et d'autre part d'assurer le parcours résidentiel de ses ménages résidents. Enfin, il est rappelé que l'aménagement d'un bioparc sera réalisé sur ce secteur.
MRAE	Elle recommande d'établir un état des lieux précis des zones déjà équipées et actuellement constructibles dans le tissu bâti, nécessaire pour justifier le besoin d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Fontchoma au regard de l'objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols exprimé par la loi « climat et résilience ».	L'Agglo Pays d'Issoire rappelle que la note de présentation comprend un volet spécifique sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 de Fontchoma (pages 9 à 10), avec notamment un focus assez précis des capacités de densification. Le potentiel foncier urbanisable au sein du PLU est estimé à 32 ha dont près de 50% en dents creuses. A ce stade et compte tenu du type de procédure, il paraît compliqué pour la collectivité d'engager un travail complémentaire plus précis que celui d'ores et déjà réalisé.
MRAE	Elle recommande de : - Compléter l'état initial avec les zonages environnementaux réglementaires existants ; - Compléter l'inventaire faunistique par un recensement en période printanière de toutes les espèces susceptibles de fréquenter le secteur de Fontchoma ; - Vérifier par le critère pédologique l'absence de zones humides sur la zone de projet d'aménagement.	L'Agglo Pays d'Issoire précise les éléments suivants : - L'inventaire faunistique ne pouvait pas être plus complet (prévu au printemps) dans la mesure où le dossier a été élaboré en période hivernale comme cela est indiqué dans l'avis de la MRAE. Un inventaire complémentaire nécessiterait une prestation spécifique qui ne peut être envisagée à ce stade. - L'absence de zones humides est confirmée dans la mesure où aucun habitat naturel est caractéristique de zones humides et aucune espèce hygrophile n'a été inventoriée. A noter que les sondages pédologiques n'ont pu être réalisés car la totalité des parcelles était labourée (cf photos page 52 de la note de présentation) ou boisée ce qui ne permettait pas d'interpréter d'éventuels sondages.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées (Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
	A noter que des sondages pédologiques sont envisagés dans le cadre de l'opération d'aménagement de la zone. Pour ce qui des zonages environnementaux réglementaires existants, en particulier la ZNIEFF de type II, il ne paraît pas nécessaire à ce stade là d'effectuer un état des lieux plus précis dans la mesure où les impacts ont bien été pris en compte à l'échelle des sites Natura 2000. Pour rappel, le site de Fontchoma n'est pas concerné par ce type d'inventaire.
MRAE Elle recommande de : - Définir plusieurs scénarii prospectifs réalistes sur la localisation et le dimensionnement du projet d'aménagement en prenant en compte les dents creuses disponibles et les opérations de renouvellement urbain ; - Présenter une analyse comparative des différentes solutions de substitution envisagées.	L'Agglo Pays d'Issoire confirme que les scénarios de substitution n'existent pas pour les principales raisons suivantes : - Une très grande partie du foncier de la phase 1 du projet est maîtrisée par l'Agglo Pays d'Issoire (environ 94% du foncier). Les premières acquisitions foncières remontent au début des années 2000 ; ces acquisitions ont été réalisées en étroite concertation avec les agriculteurs qui étaient pour la plupart en fermage. - D'autre part, les dents creuses disponibles au sein des zones urbaines à vocation d'habitat font aussi l'objet d'une rétention freinant ainsi les capacités de construction au sein de la tâche urbaine actuelle. Cette rétention est notamment liée au fait que l'urbanisation de près de 50 % des dents creuses nécessiterait une division parcellaire. Enfin, il convient de noter que sur d'autres secteurs potentiellement urbanisables, la collectivité n'a pas la maîtrise foncière.
MRAE Elle recommande d'analyser les incidences prévisibles du projet d'aménagement du secteur de Fontchoma au regard de la consommation d'espace et de l'étalement urbain et de proposer des mesures pour les éviter, les réduire ou les compenser	L'Agglo Pays d'Issoire indique qu'elle a bien pris en compte la notion de maîtriser la consommation d'espace dans la mesure où elle a pris le parti d'aménager une frange paysagère de 3,3 ha aux abords du ruisseau de Peix, matérialisant la transition entre « ville » et « espace agricole » et accueillant des espaces verts de proximité (parc, aire de jeux, cheminement piéton, jardins partagés/vergers ...). Si on considère l'emprise foncière dédiée au projet (11,9 ha), seulement 6,6 ha seront réellement aménageables, les 45% restant étant maintenu soit en espace vert, soit en secteur de mise en valeur des continuités écologiques (ruisseau du Peix et ses abords), soit utilisé pour des infrastructures.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Remarques formulées par les Personnes Publiques Associées <i>(Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>		Réponse apportée
MRAE	Elle considère que l'OAP de Fontchoma n'encadre pas suffisamment la préservation du cours d'eau « Le Peix ». Elle recommande de compléter le règlement graphique par des mesures de protection spécifiques de la ripisylve, ainsi que du cours d'eau.	L'Agglo Pays d'Issoire rappelle qu'une OAP constitue un outil réglementaire qui régule le développement urbain et qui est opposable aux autorisations d'urbanisme ; cela signifie donc qu'il n'y a pas nécessité à prendre des dispositions sur un plan graphique. Néanmoins, des dispositions complémentaires pourraient être envisagées via une surtrame « cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager » (Art L.151-23 du CU), à l'occasion d'une nouvelle procédure d'évolution du PLU, dans le cadre d'une réflexion plus globale à l'échelle de la commune.

6.2. Modifications apportées au projet suite à l'enquête publique

6.2.1. Avis et conclusions du Commissaire enquêteur

Après avoir analysé les demandes et observations du public, le **Commissaire enquêteur a fait part de ses conclusions et a donné un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU d'Issoire, avec une recommandation** : « Préciser pour chaque Opération d'Aménagement et de Programmation le pourcentage des différentes typologies de logements » (cf. extrait des conclusions du Commissaire enquêteur ci-contre).

Néanmoins cette suggestion du commissaire enquêteur ne peut pas être prise en compte car elle ne fait pas partie des objets modifiés par la présente procédure.

En effet, les décisions qui ont prescrit la modification n°3 du PLU d'Issoire ne prévoient pas d'indiquer, pour chacune des OAP, une répartition à atteindre en termes de typologie de logement à produire. Toutefois, il est à noter que de telles dispositions ont été intégrées dans l'OAP créée par la présente procédure sur le secteur de « Fontchoma – phase 1 ».

Le commissaire enquêteur a fait plusieurs remarques dans son rapport concernant le projet de modification du PLU d'Issoire.

Le tableau de synthèse ci-après les présente et détaille leur prise en compte (ou non) par l'Agglo Pays d'Issoire dans le projet de modification PLU.

AVIS

J'émet un AVIS FAVORABLE à la MODIFICATION N° 3 DU PLU D'ISSOIRE

1 - Ouverture à l'urbanisation d'une première tranche, zone AU Fontchoma

2 – Diverses modifications apportées au règlement graphique

- Modification de la zone 3AUf, secteur « Enclos de Brest » pour permettre l'installation d'un équipement public.
- Transformation de la zone Urc en zone UF pour la création d'un Hôpital de jour et de logements.
- Reclassement en zone Nj* du secteur situé entre la Couze Pavin et le ruisseau de Guillard.
- Protection des alignements d'arbres en centre-ville d'Issoire
- Protection d'éléments du patrimoine vernaculaire d'Issoire
- Mise à jour des emplacements réservés

3 – Diverses modifications apportées au règlement écrit

- Réajustement des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUG et 3AUf
- Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UG et UF
- Renforcement des dispositions concernant la préservation des commerces et services en centre ville
- Clarification de l'interdiction des installations photovoltaïques au sol en zone AU
- Modification des règles relatives aux abris de jardin dans les zones UF, UG, 3AUf et AUG
- Modification des règles relatives aux toitures dans les zones UC, UF, IG, 3AUf et AUG
- Rectification d'une erreur matérielle concernant les constructions interdites en zone UJ*

avec la recommandation suivante :

- Préciser pour chaque Opération d'Aménagement et de Programmation le pourcentage des différentes typologies de logements

	Typologie d'habitat	Part estimative logements à produire	Densité moyenne
Phase 1	Logements individuels purs	40%	20 log/ha
	Logements groupés/intermédiaires	35%	30 log/ha
	Logements collectifs	25%	60 log/ha
	Capacité théorique : entre 200 et 210 logements		32 log/ha

Fait à La Roche Blanche le 20 août 2022

Le Commissaire Enquêteur
Christiane MISSEGUE

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Objets de la modification n°3 du PLU	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de l'Agglo Pays d'Issoire
Modification de la zone 3AUf, secteur « Enclos de Brest » pour permettre l'installation d'un équipement public	« Compte tenu du fait que la modification va dans le sens de l'intérêt général, j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette modification de déclassement des parcelles citées ci-dessus [AL68 et 69], de 3AUf en UC, afin de permettre l'installation d'Ateliers Municipaux. »	Sans objet
Transformation de la zone Urc en zone UF pour la création d'un Hôpital de jour et de logements	« Compte tenu du fait que la modification va dans le sens de l'intérêt général, j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette modification du zonage de la parcelle citée ci-dessus [ZI130], de Urc en UF, afin de permettre l'installation d'un Hôpital de jour. »	Sans objet
Reclassement en zone Nj* du secteur situé entre la Couze Pavin et le ruisseau de Guillard	« Compte tenu du fait que la modification va dans le sens de l'intérêt général, j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette modification du zonage de la parcelle citée ci-dessus [AV120 et 220], de Uj en Uj*, afin de permettre l'installation de serres pour le maraîchage. »	Sans objet
Protection des alignements d'arbres en centre-ville d'Issoire	« Compte tenu du fait que la modification va dans le sens de la protection de la nature, j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette modification de protection des alignements d'arbres. »	Sans objet
Protection d'éléments du patrimoine vernaculaire d'Issoire	« Compte tenu du fait que la modification va dans le sens de l'intérêt patrimonial, j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette modification de protection du patrimoine vernaculaire. »	Sans objet
Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UG et UF	« Compte tenu du fait que la modification ne va pas dans le sens de l'augmentation de la gêne pour le voisinage, j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UG et UF. »	Sans objet
Renforcement des dispositions concernant la préservation des commerces et services en centre-ville	« Compte tenu du fait que la modification va dans le sens du soutien du commerce de centre-ville, j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette modification qui renforce le dispositif de préservation du commerce de centre-ville. »	Sans objet
Clarification de l'interdiction des installations photovoltaïques au sol en zone AU	« Compte tenu du fait que la modification n'a rien d'illégal, j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette modification. »	Sans objet
Modification des règles relatives aux abris de jardin dans les zones UF, UG, 3AUf et AUg	« Compte tenu du fait que la modification va dans le sens de la suppression d'une contrainte dans l'intérêt des exploitants de jardins, j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette modification. »	Sans objet

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Objets de la modification n°3 du PLU	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de l'Agglo Pays d'Issoire
Modification des règles relatives aux toitures dans les zones UC, UF, IG, 3AUf et AUG	« Compte tenu du fait que la modification va dans le sens de la clarification d'une contrainte, j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette modification. »	Sans objet
Rectification d'une erreur matérielle concernant les constructions interdites en zone UJ*	« Compte tenu du fait que la modification va dans le sens de la rectification d'une erreur matérielle qui avait échappé à la relecture du document, j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette modification. »	Sans objet
Mise à jour des emplacements réservés	« Compte tenu du fait que la modification va dans le sens de l'intérêt général et de la sécurité des automobilistes, j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette création de l'emplacement n°41 qui permettrait de régler un problème de sécurité important. J'émetts également un <u>AVIS FAVORABLE</u> aux autres modifications, dans la mesure où les projets concernés n'existent plus le maintien d'emplacements réservé est inutile. En cas d'avis favorable pour l'ouverture de Fontchoma, la création de l'emplacement n°40, pour des raisons de gestion des eaux pluviales. »	Sans objet
Réajustement des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUG et 3AUf	« Compte tenu du fait que la modification devrait permettre l'ouverture à l'urbanisation de zones jusque-là ignorées par les promoteurs car trop grandes et difficiles à acheter compte tenu du nombre de propriétaires, j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette modification qui a le mérite de tenter d'assouplir le processus d'ouverture à l'urbanisation [...] ».	Sans objet
Ouverture à l'urbanisation d'une première tranche, zone AU Fontchoma	« Compte tenu du fait que l'ouverture de 11.9 ha sur la zone de Fontchoma vient en complément d'autres actions visant à diminuer la vacance de logements ou à assouplir l'ouverture à l'urbanisation des zones AUG et 3AUf en diminuant la surface minimale d'ouverture à 5 000 m ² , j'émetts un <u>AVIS FAVORABLE</u> à cette modification. »	Sans objet
Divers	« <u>Une erreur matérielle graphique s'est glissée dans le dossier du PLU à l'issue de la modification n°2, vraisemblablement.</u> La zone de la plaine de Perrier se retrouve donc, dans le PLU actuel en vigueur, par erreur en zonage de « Bois classé », alors que cela n'a jamais été le cas sur les zonages des PLU précédents. J'ai pu vérifier sur le zonage initial	L'Agglo Pays d'Issoire prend note de cette erreur matérielle graphique qui est intervenue lors de la modification n°2 du

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

Objets de la modification n°3 du PLU	Avis et remarques du commissaire enquêteur	Réponses de l'Agglo Pays d'Issoire
	<i>du PLU, approuvé en 2012, ni dans les modifications précédentes. Il n'est fait aucune mention de ce classement particulier dans le règlement écrit. Dans la mesure où cette erreur s'est glissée vraisemblablement à la constitution du dossier de la modification précédente, par manque de rigueur ou de relecture, elle n'a pas pu être intégrée dans l'enquête publique, ni en ajout ni en retrait. Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle apparue à la constitution du dossier à l'occasion d'une précédente modification » (Cf. rapport et conclusions du commissaire enquêteur p 34 et 79).</i>	PLU, et qui a impacté l'ensemble des secteurs soumis à OAP. S'agissant d'une erreur technique liée à une mauvaise manipulation d'un logiciel de cartographie, cette erreur a d'ores et déjà fait l'objet d'une correction « spontanément » dans le cadre de la présente procédure de modification n°3 et notamment dans les documents qui ont été communiqués aux PPA et au public.

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – Note de présentation

Agglo Pays d'Issoire

6.2.1. Observations du public

Dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 juin 2022 au 28 juillet 2022, 22 réclamations ont été portées au registre d'enquête ou ont été adressées par courriel au Commissaire enquêteur.

Après un travail partenarial avec la mairie d'Issoire, l'Agglo Pays d'Issoire a décidé de prendre en compte certaines demandes lorsque celles-ci ont reçu un avis favorable du commissaire enquêteur et à condition qu'elles ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet de modification du PLU.

Il est à noter que plusieurs observations du public sont sans rapport avec les objets de la modification et certaines remarques ne justifient pas, quant à elles, une adaptation du projet de modification du PLU.

Le tableau ci-dessous présente les observations émises par le public, pour lesquelles l'Agglo Pays d'Issoire a décidé de donner une suite favorable dans le projet de modification PLU d'Issoire.

Observations recueillies lors de l'enquête publique		Réponse favorable du commissaire enquêteur et de l'Agglo Pays d'Issoire
SALSAC Christian	Le demandeur indique la présence d'une cabane de jardin de 9 m² située dans l'angle de la parcelle AV61, cabane en pierre qui date des années 1900. Il souhaiterait que sa cabane soit répertoriée comme petit patrimoine à protéger.	L'Agglo Pays d'Issoire prend en compte la demande de classement en « éléments de petit patrimoine à protéger » de la cabane de jardin présente sur la parcelle cadastrée section AV n°61. En effet, cette construction entre bien dans les critères de sélection qui ont été appliqués par l'Agglo Pays d'Issoire, à savoir un élément de petit patrimoine, en « bon état » général, lié aux pratiques agricoles passées et à la vie quotidienne rurale. Extrait du plan de zonage du PLU modifié suite à l'intégration de la cabane cadastrée AV 61 en « éléments de de petit patrimoine à protéger » 