

Modification de droit commun n°4 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire : Prescription complémentaire

Direction : Aménagement du territoire

Service : Planification

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

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants, L153-41 à L153-44 relatifs à la procédure de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme et R153-1 et suivants ainsi que les articles L.151-43 et L153-60 relatifs à la mise à jour des annexes au Plan Local d'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique ;

VU le code de l'environnement ;

VU le SCoT du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud approuvé par le conseil communautaire du 01 mars 2018 et actuellement en cours de révision en SCoT valant PCAET ou SCoT-AEC ;

VU le programme local de l'habitat approuvé par le conseil communautaire du 29 juin 2023 ;

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

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

Vu la délibération n° 2026/01/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 23 avril 2026 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président de l'Agglo Pays d'Issoire ;

VU la délibération n°2026/01/03-AJ du conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 23 avril 2026 relative à l'installation des Vice-Présidents de l'Agglo Pays d'Issoire ;

VU l'arrêté n°2026-VP-01 du Président de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » en date du 30/04/2026 notifié le 04/05/2026 portant délégation de fonction et de signature en matière d'aménagement de l'espace, projet de territoire et contrôle de gestion ;

VU la délibération du Conseil Municipal d'Issoire en date du 19 juin 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal d'Issoire en date du 12 septembre 2013 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal d'Issoire en date du 28 février 2014 approuvant la modification n°1 du PLU d'Issoire suite aux observations de Madame la Sous-Préfète ;

VU la délibération du Conseil Municipal d'Issoire en date du 11 décembre 2014 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU d'Issoire ;

VU la délibération du Conseil Municipal d'Issoire en date du 10 mars 2015 approuvant la déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU d'Issoire ;

VU la délibération du Conseil Municipal d'Issoire en date du 8 décembre 2015 approuvant la 2^{ème} déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU d'Issoire ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2016 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU d'Issoire ;

VU la délibération n° 2017/11/34 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 12 décembre 2017 approuvant la déclaration de projet n°3 sur le Plan Local d'Urbanisme d'Issoire ;

VU la délibération n° 2020/01/06 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 18 février 2020 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire ;

VU la délibération n°2021/03/12-ADE de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 8 avril 2021 portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issoire – ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Fontchoma – ajout de la parcelle cadastrée section ZI numéro 125 ;

VU la délibération n°2022/04/12-AT-AER de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 29 septembre 2022 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Issoire ;

VU la délibération n°2023/03/19-AT de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 29 juin 2023 portant sur la déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issoire – prescription et définition des modalités de concertation ;

VU la délibération n° 2025/05/21-AT de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 9 décembre 2025 prescrivant la déclaration de projet n°5 emportant mise en compatibilité du PLU d'Issoire ;

VU la délibération n°2026/02/03-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 5 mai 2026 portant sur l'aménagement du quartier de Fontchoma : modification du projet d'aménagement initial de l'Ecoquartier et validation du projet reconfiguré, avec ses caractéristiques et son périmètre précis ;

VU l'arrêté ADE-2018-011 en date du 28 août 2018 portant sur la mise à jour des servitudes d'utilité publique du PLU d'Issoire ;

VU l'arrêté ADE-2021-004 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 19 mars 2021 portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire ;

VU l'arrêté ADE-2021-008 en date du 2 novembre 2021 portant mise à jour des servitudes d'utilité publique du PLU d'Issoire ;

VU l'arrêté ADE-2021-009 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 30 novembre 2021 portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – modification des objectifs ;

VU l'arrêté ADE-2022-003 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 3 février 2022 portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – ajout d'un nouvel objectif ;

VU l'arrêté AT-2022-006 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 7 mars 2022 portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire – modification des objectifs ;

VU l'arrêté AT-2023-009 portant mise à jour des servitudes d'utilité publique du PLU d'Issoire en date du 12 juin 2023 ;

VU l'arrêté AT-2024-012 portant mise à jour des servitudes d'utilité publique du PLU d'Issoire en date du 6 mai 2024 ;

VU l'arrêté AT-2024-022 portant mise à jour des servitudes d'utilité publique du PLU d'Issoire en date du 26 juin 2024 ;

VU l'arrêté AT-2025-002 en date du 29 janvier 2025, prescrivant la modification n°4 du PLU de la commune d'Issoire ;

VU l'arrêté AT-2025-012 en date du 2 juin 2025 portant mise à jour des servitudes d'utilité publique du PLU d'Issoire ;

VU l'arrêté AT-2025-021 en date du 26 août 2025 prescrivant la modification simplifiée n°3 du PLU d'Issoire ;

CONSIDERANT que le projet Landestini est aujourd'hui reporté à la demande du pétitionnaire ;

CONSIDERANT que le projet de modification du dossier de création de la ZAC de Fontchoma est nécessaire afin de prendre en compte notamment les contraintes budgétaires liées à la réalisation du projet et à son recentrage stratégique sur sa vocation première d'habitat afin de répondre aux besoins en logements du territoire dans un contexte économique contraint ;

CONSIDERANT que le projet de modification du dossier de création de la ZAC de Fontchoma prévoit la suppression de tout lien fonctionnel avec les parcelles agricoles au sud, sanctuarisées en zone A et réservées à l'exploitation agricole privée sans artificialisation, et déconnectées du projet d'habitat (suppression de tout projet d'équipements publics, d'aménagements récréatifs ou pédagogiques et sans vocation d'accueil du public) ;

CONSIDERANT qu'il est également nécessaire de compléter les prescriptions définies dans l'arrêté AT-2025-002 en date du 29/01/2025 relatif à la prescription de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issoire afin de :

- Clarifier davantage les dispositions modifiées ;
- Modifier le règlement graphique ;
- Corriger des erreurs matérielles dans le règlement écrit (erreurs typographiques, fautes de frappe...) et mettre en conformité les références au Code de l'urbanisme ;
- Compléter et mettre à jour les points d'évolution inscrits à l'arrêté AT-2025-002 ;
- Mettre à jour les annexes et la liste des servitudes d'utilité publique.

› Arrête

Article 1 : les objectifs définis par l'arrêté du Président de l'Agglo Pays d'Issoire n°AT-2025-002 en date du 29 janvier 2025 relatif à la prescription de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issoire, sont complétés par les objectifs suivants :

- Modifications de zonage liées à des projets spécifiques :
 - Modifier le linéaire de protection du commerce et des services dans le règlement graphique ;
 - Modifier le règlement écrit, le zonage et les OAP en cohérence avec les évolutions du projet d'écoquartier de Fontchoma, son recentrage stratégique sur sa vocation première d'habitat, la suppression de tout lien fonctionnel avec les parcelles agricoles au sud, la révision de l'emplacement des liaisons douces au sein du projet d'aménagement et l'inclusion des parcelles ZI 0551 et ZI 0550 au périmètre de l'OAP et de la zone 3AUf ; la sanctuarisation en zone A des parcelles en bordure du ruisseau de Peix ;

- Modifier le règlement écrit pour :
 - Corriger des erreurs matérielles dans le règlement écrit (erreurs typographiques, fautes de frappe...) et mettre en conformité les références au Code de l'urbanisme ;
 - Clarifier les règles relatives aux occupations et utilisations du sol en zone à urbaniser pour préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUg et 3AUf et lever certaines ambiguïtés rédactionnelles relatives au champ des autorisations dans les zones à urbaniser dites « fermées » AU et AUI ;
 - Modifier les dispositions relatives à l'implantation, la hauteur et l'aspect des constructions ainsi que les règles de stationnement ;
 - Créer un lexique pour permettre une meilleure lisibilité des règles ;
 - Modifier les règles encadrant les clôtures et les dispositifs de soutènement au sein des zones à dominante d'habitat ;
 - Renforcer les modalités de gestion des eaux pluviales ;
 - Faire évoluer les conditions d'accueil des activités de service dans le secteur Ulzt - ZAC de Lavour La Béchade ;
 - Créer un sous-secteur UFb afin de permettre l'installation de serres agricoles pour une activité maraîchère déjà présente ;
 - Instaurer un coefficient de pleine terre dans les zones à dominante d'habitat ;
- Mettre à jour la liste et la carte des servitudes d'utilité publique ;
- Mettre à jour les annexes (périmètre ZAC Fontchoma, Porter à connaissance du Ruisseau de Peix et des Couzes Pavin et Chambon, etc ...) ;

Ces modifications supplémentaires impactent le plan de zonage, le règlement écrit, le dossier des orientations d'aménagement et de programmation, la carte et la liste des servitudes d'utilité publique et les annexes du PLU.

Article 2 : l'objectif « reclassement de parcelles en zone agricole pour permettre des projets agricoles » est supprimé. En effet, l'Agglo Pays d'Issoire et la Mairie d'Issoire ne souhaitent plus le reclassement en zone agricole de l'actuelle zone NLi sur le secteur de projet Landestini (friche Mondoury) ;

Article 3 : L'objectif « modification du plan de zonage et du règlement écrit pour permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif sur le secteur de Fontchoma » est également abandonné. L'objectif « adaptation du plan de zonage avec la partie agricole du projet porté par API sur le secteur de Fontchoma » est revu : les parcelles seront reclassées en zone agricole pour des activités portées par des privés ; le projet d'Agriparc est abandonné. Le dossier d'OAP et le plan de zonage seront donc modifiés en conséquence.

Article 4 : conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de l'Agglo Pays d'Issoire et en Mairie d'Issoire durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé sur le département.

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

Le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à Madame la Sous-Préfète d'Issoire et à Monsieur le Maire d'Issoire.

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

Issoire, le 13 mai 2026

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


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

Signature
numérique de
David COSTON
Date : 2026.05.13
12:08:59 +02'00'