

DEPARTEMENT du PUY DE DOME (63)

COMMUNE de



Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

1.5

Rapport de Présentation Tome 5 - Modifications pour approbation



Réf : 45539

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 29 janvier 2010
ARRET du PROJET par délibération du conseil municipal du 15 juillet 2019
APPROBATION du PLU par délibération du conseil municipal du

REVISIONS et MODIFICATIONS

1. ...
2. ...

Bureau d'études REALITES ET DESCOEUR

49 Rue des Salins 63000 Clermont-Ferrand - Tél : 04 73 35 16 26

E-mail : scp.descoeur@wanadoo.fr



Préambule

Le projet de Plan Local d'urbanisme (PLU) de la Commune de PICHERANDE a été arrêté par délibération municipale le 15 juillet 2019. Après examen par les différents services de l'Etat associés à l'élaboration du PLU et suite à l'enquête publique, quelques observations ont été soulevées. Le présent dossier porte à la connaissance les modifications apportées au dossier PLU pour Approbation.

Avis des personnes publiques associées	Décision de la commission
Préfète du Puy-de-Dôme : Avis favorable sous réserve	
<u>points nécessitant une modification</u>	
1 - Des perspectives démographiques ambitieuses et une mobilisation importante du foncier	
La commune souhaite accueillir 100 habitants supplémentaires d'ici à 2030 (478 habitants), soit 9 personnes en plus / an (+ 1,98 % / an). Je note que les perspectives démographiques affichées par la commune sont très ambitieuses si l'on compare avec l'évolution de la population constatée sur la période 1999-2016 où la commune a enregistré une baisse démographique annuelle de - 0,90 % (- 60 habitants). Par ailleurs, la justification de ce choix est fragile puisqu'il est uniquement basé sur la <u>relance démographique constatée sur une courte période (2015-2018)</u>, et va au-delà même du rythme connu sur cette temporalité (+ 5 habitants / an, soit 1,45 % par an). De plus, ce scénario est bien supérieur à ceux avancés par l'Insee pour les prochaines décennies à savoir un scénario bas avec - 0,2 % par an et un scénario plus optimiste avec + 0,2 % par an, sans besoin de nouveaux logements dans les deux cas. En outre, je relève que <u>la reprise démographique de 2015 à 2018 n'a pas engendré une hausse du nombre de permis de construire (aucun permis en 2015, 2016 et 2018 et 2 permis en 2017)</u>. De plus, le nombre de permis entre 2008 et 2014, où la population continue de diminuer, varie de 15 permis au plus haut en 2009 à entre 1 et 5 permis sur les autres années, ce qui démontre que les terrains construits ces dix dernières années ont donc surtout été mobilisés pour la vocation touristique de la commune (résidences secondaires). Or, d'après votre projet, les ambitions démographiques que vous affichez devraient entraîner la construction de 45 logements. Je remarque également que <u>les disponibilités foncières dans les enveloppes Ug et Ud représentent 6 ha au total. Elles apparaissent donc suffisantes pour répondre à un scénario de développement, même haut du territoire, de 35 à 40 logements, et permettraient à la fois d'accueillir de la population nouvelle mais aussi de maintenir la vocation touristique de la commune.</u> Aussi, l'urbanisation à court terme de la zone AUG au sud du bourg ne paraît pas justifiée. Au vu de tous ces éléments, je souligne que le scénario retenu risque d'engendrer une surconsommation de foncier, qui pourrait pénaliser la réhabilitation des logements vacants et l'optimisation du foncier disponible. Dans ce cadre, une réflexion plus approfondie doit être menée par la commune pour concilier le développement urbain et l'aménagement durable de son territoire. <u>Pour ce faire, il convient de :</u> • <u>fixer un projet de développement urbain adapté aux besoins réels de la commune.</u> Dans ce cadre, il est important de réévaluer l'objectif démographique sur un scénario intermédiaire qui prend en compte à la fois les prévisions de l'Insee et la légère reprise connue depuis 2015 ; • <u>chiffrer les besoins pour le développement des résidences secondaires,</u> dans la logique des dynamiques constructives connues ces dernières années, et veiller à les développer dans les zones U existantes ;	<i>La commune maintient ses ambitions démographiques telles qu'affichées au PADD. Cet objectif ambitieux est souhaité par les élus sur la base d'une dynamique actuelle qu'ils souhaitent faire perdurer par la mise en place notamment, d'une nouvelle zone à construire AUG.</i>

- maintenir la zone AUg en AU stricte tant que les dents creuses n'ont pas été mobilisées et qu'une part significative de l'objectif de résorption de la vacance n'a pas été atteinte. Pour ce faire, il est important de compléter le règlement afin de préciser les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone à savoir lors d'une procédure de modification ou d'une révision du PLU et uniquement lorsque ces conditions auront été levées et que les besoins seront avérés.
- revoir à la baisse la densité par logements à savoir 1 000 m² dans l'OAP « Zone AUg du Bourg » afin de répondre à une gestion économe des espaces.

Dès lors, la collectivité est invitée à mener une action volontariste en matière de gestion foncière dès les premiers mois de mise en place du PLU afin de permettre l'atteinte de l'objectif de reconquête de 17 logements vacants et la mobilisation des dents creuses. Il s'agit ainsi de mettre en place une politique de résorption de la vacance et de lutte contre les rétentions foncières (taxes sur les logements vacants et le foncier non bâti, maîtrise foncière sur des secteurs à enjeux, portage des politiques d'aides à la réhabilitation du bâti ancien de l'Anah via le PIG du Conseil départemental mis en place depuis 2016, ...) qui favorisera le maintien de l'attractivité du centre-bourg et permettra de conserver les silhouettes harmonieuses du bourg et des villages.

Stopper l'urbanisation linéaire

La zone à urbaniser (AUg), en AU stricte dans le PLU en vigueur, apparaît en contradiction avec l'objectif affiché du PADD qui est de stopper l'urbanisation linéaire. En effet, cette zone étend encore davantage la trame bâtie le long des routes et fait se rejoindre le bourg et le village de Rochon. Le périmètre de cette zone doit donc être revu. Il s'agit au vu de la topographie, d'une part, de maintenir la partie la plus au sud en continuité du village de Rochon et d'autre part, de supprimer la partie la plus au nord, en contrebas du bourg.

La commune souhaite conserver la zone AUg qui constitue un des points majeurs du projet et du PADD.

Néanmoins, afin de répondre aux observations des PPA et limiter l'urbanisation linéaire, l'OAP est revue afin d'intégrer une coupure verte qui permettra de conserver la silhouette du village et d'offrir un tènement paysager contribuant à qualifier le cadre de vie des futurs habitants. Deux pôles de constructions en lien direct avec le bourg au nord et le village de Rochon au sud-ouest sont définis.

Une densité à environ 1000 m² / logements est retenue.



2 - préservation des espaces agricoles, naturels forestiers

a. La zone UL à l'est du Bourg

La zone à vocation de loisirs (UL) sur le secteur du Lac de Gayme constitue 13,7 ha de disponibilités foncières sur 16,3 ha sur ce secteur, et empiète dans sa partie nord-est sur un espace boisé classé. La presque totalité de cette zone est concernée par des périmètres de ZNIEFF. Le règlement de ce secteur permet la construction de locaux techniques et industriels

des administrations publiques et assimilés, et d'autres équipements recevant du public. Ainsi, le développement de ce secteur pourrait impacter le milieu naturel, notamment en l'absence de visibilité sur les projets à venir.

Il est donc nécessaire de réduire la zone UL (AUL dans le PLU en vigueur) notamment dans sa partie est, afin de se rapprocher au plus près des installations présentes et de protéger notamment les rives naturelles du lac de Gayme. De plus, une OAP doit être mise en place afin :

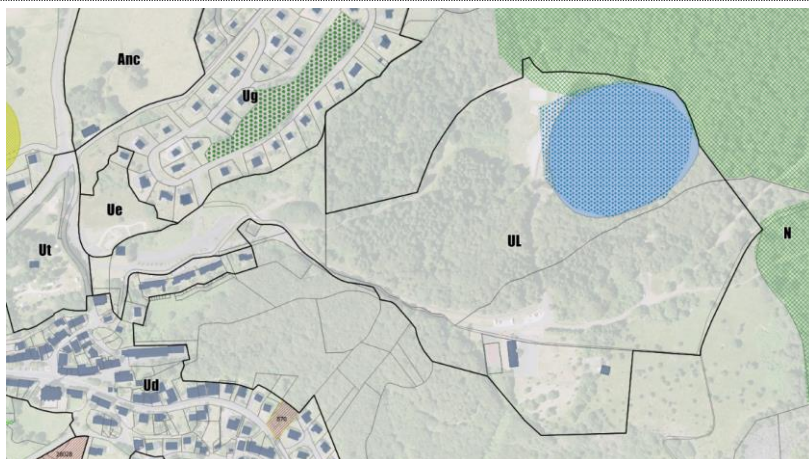
- d'encadrer le développement de cette vaste zone ;
- de maintenir le cadre naturel de ce secteur, qui constitue son attractivité et répond aux enjeux de préservation de loi Montagne, en comprenant ainsi des éléments de protection (L.151-23 du code de l'urbanisme notamment) ;
- de rectifier le périmètre de la zone UL en cohérence avec l'espace boisé classé situé au nord-est.

En l'absence de projet précis sur la zone UL, la zone UL est supprimée et reclassée en partie en zone AUL dite stricte.

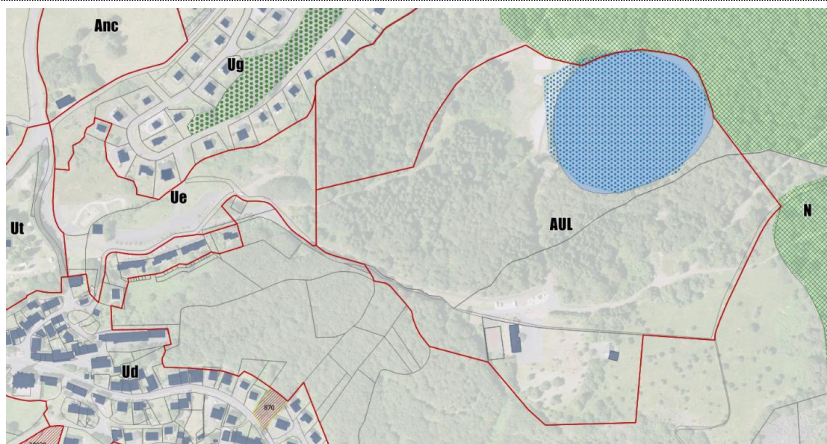
Les élus sont conscients qu'à l'occasion d'un projet, une modification du PLU et la mise en place d'une OAP seront nécessaires pour ouvrir à l'urbanisation la zone AUL.

Le reste de la zone UL (partie ouest) est rattaché à la zone Ue déjà existante, pour une meilleure cohérence ; en effet, les terrains concernés sont en grande partie aménagés (stationnements).

PLU Arrêté



PLU pour Approbation



b. La zone Nk à l'extrémité nord de la commune

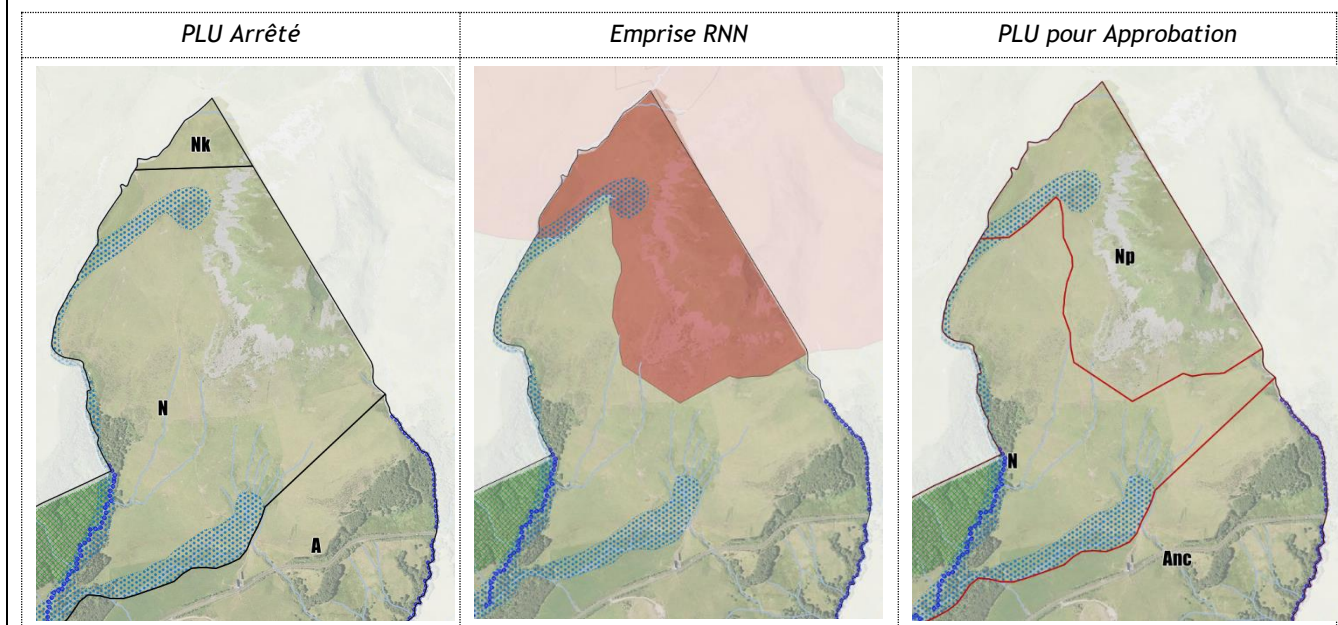
Comme l'indique le PADD, page 16, et le rapport de présentation, page 4 de l'état initial de l'environnement- version complète (tome 4b – Annexes), plusieurs espaces naturels remarquables se superposent sur la commune notamment la proximité de la réserve naturelle de Chastreix-Sancy, des sites Natura 2000 et des ZNIEFF. Toutefois, je constate l'absence d'un zonage très protecteur (sans construction possible) sur les sites sensibles (Réserves naturelles nationales, Natura 2000, site classé), ce qui discrédite la volonté de la commune de préserver et mettre en valeur ce patrimoine naturel.

Par ailleurs, je note que le zonage Nk, qui prend sur la réserve naturelle Chastreix Sancy, a un règlement peu contraignant et peut potentiellement impacter le caractère naturel des terres au vu des diverses constructions autorisées (activités de restauration, équipements sportifs notamment). De plus, ces constructions ne sont pas limitées quant à leur emprise au sol alors que le PADD affirme que la collectivité veut protéger les espaces naturels et initier la pérennité des corridors écologiques.

Il convient donc de supprimer le zonage Nk et de le remplacer par un zonage N protecteur (Np) sur le périmètre de la réserve naturelle nationale Chastreix Sancy ainsi que sur les espaces naturels à enjeux (Réserve naturelle nationale, sites Natura 2000, site classé, ZNIEFF).

La zone Nk est supprimée.

Une zone Np est intégrée : elle couvre les espaces concernés par la Réserve Naturelle Nationale de Chastreix Sancy. Cette zone vient en continuité de la zone Np définie sur la commune voisine de Besse et Saint Anastaise.

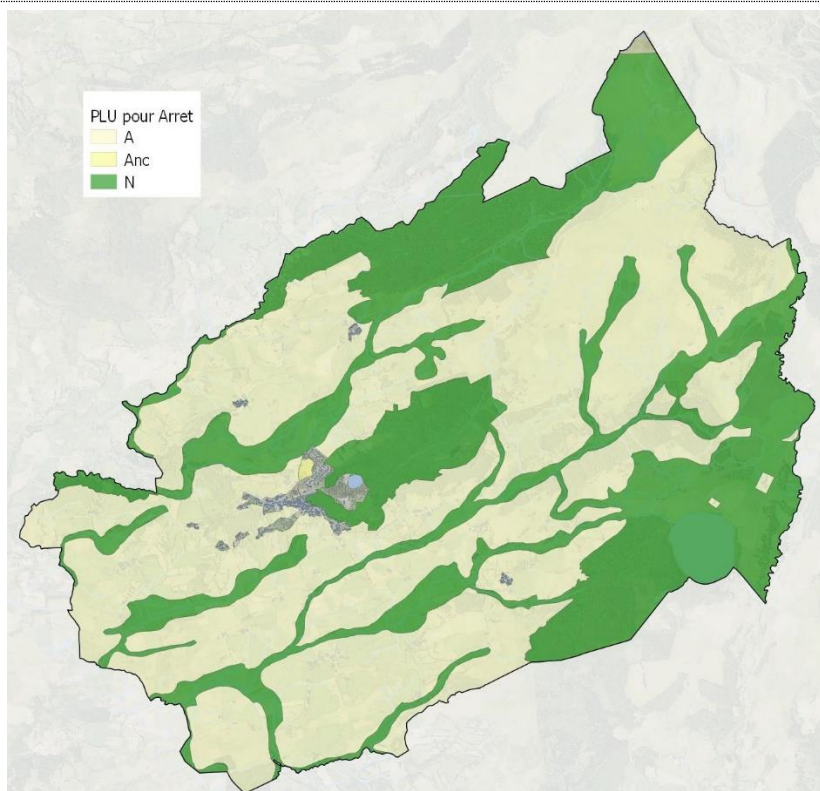
**c. La zone agricole (A)**

J'observe un déséquilibre entre une vaste zone agricole constructible (A) sur 60 % du territoire et une zone protectrice (Anc), qui couvre uniquement 0,08 % de la commune. Ce constat va à l'encontre d'un des objectifs de la commune qui est de préserver l'économie agricole. Il convient donc de revoir le zonage par une vaste zone Anc pour garantir la protection des terres déclarées à la PAC et une zone A resserrée autour des exploitations agricoles.

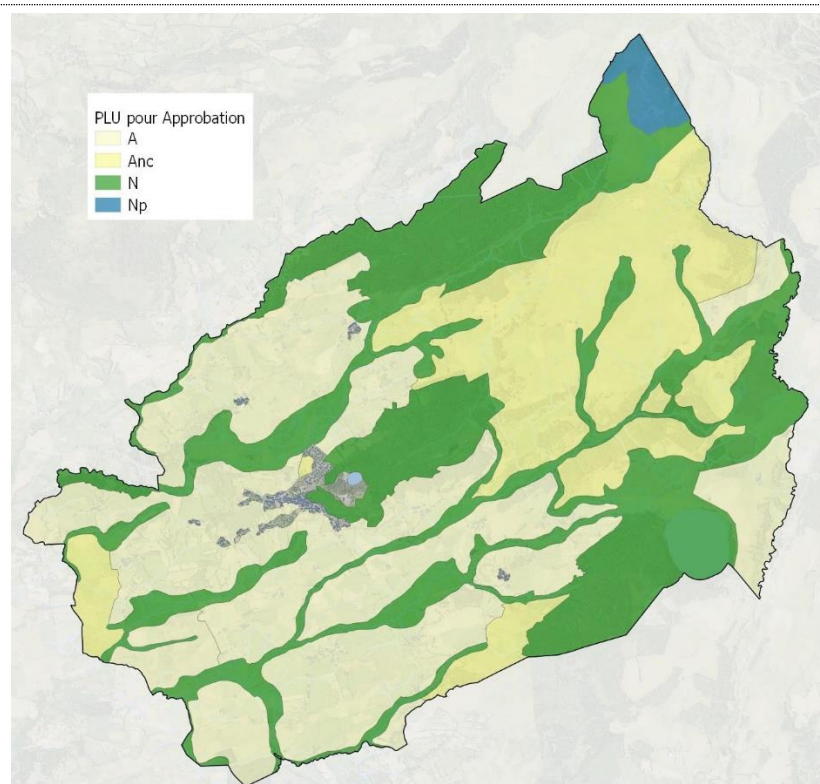
Par ailleurs, je constate qu'une enquête agricole a été réalisée en 2011. Celle-ci mériterait une actualisation pour ajuster au mieux les zones A et Anc au contexte actuel et aux besoins des exploitants.

Un rééquilibrage des zonages agricoles non constructibles (Anc) et constructibles (A) est opéré. Les zonages agricoles non constructibles sont étendus à d'autres secteurs, notamment la partie Nord-Est de la commune (couvrant les pentes du Puy de Paillaret).

PLU Arrêté



PLU pour Approbation



La ré-adaptation des zonages agricoles induit une modification du règlement de la zone Anc.

Le PLU arrêté proposait une unique petite zone Anc sur le secteur de Bajuny. Ce dernier étant vide de toute construction, et compte tenu de la vocation de la zone (agricole protégée), le règlement Anc à l'arrêt du PLU interdisait toute construction.

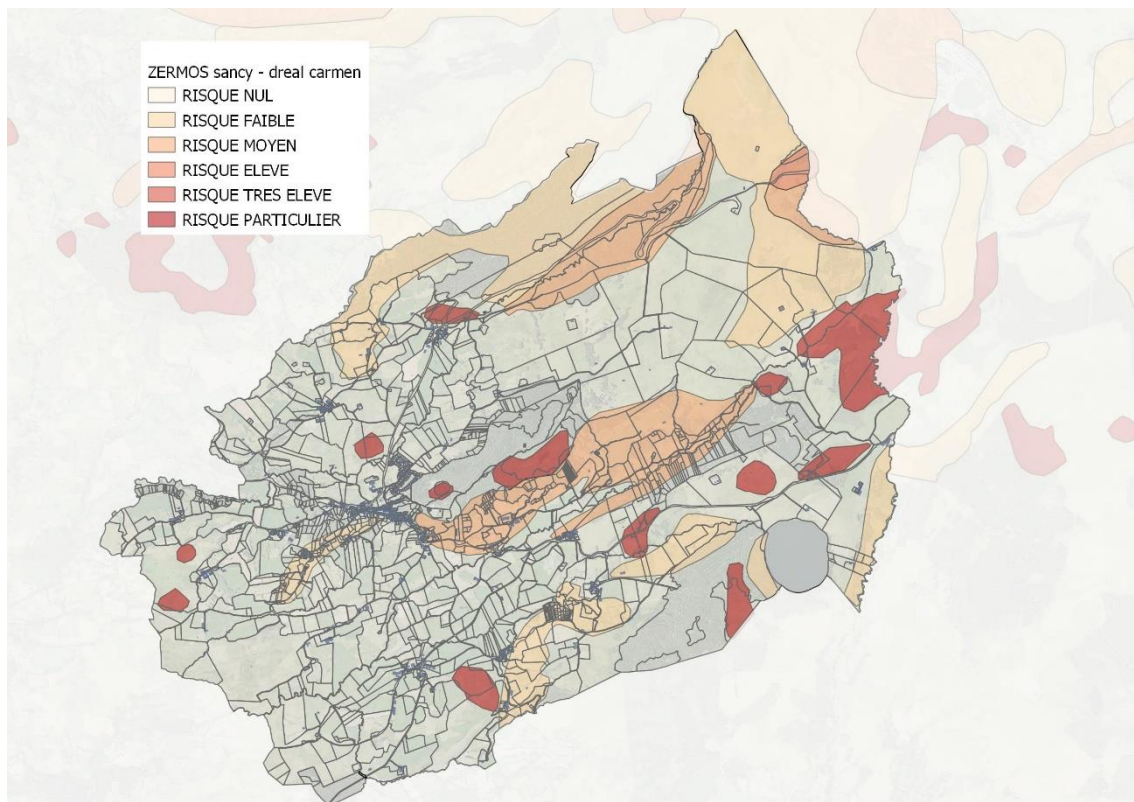
Les zones Anc définies pour approbation couvrent des lieux dits habités et des bâtiments agricoles. A l'instar de la zone N, il est nécessaire de ne pas condamner ces vocations ponctuelles. Ainsi, le règlement de la zone Anc est modifié pour prendre en compte l'ensemble des vocations existantes : possibilité d'étendre sous condition l'existant (habitations et bâtiments agricoles), possibilité de faire des annexes, bâtiments identifiés pouvant changer de destination.

Concernant le secteur de Bajuny : Le site porte une unique construction située en extrême limite sud de la zone Anc. L'éventuelle extension de cette construction ne sera pas de nature à bouleverser l'équilibre du PLU. Dans tous les cas, la probabilité de voir s'installer une exploitation agricole dans ce secteur reste nulle.

d. le développement encadré du photovoltaïque au sol en zones A et N Je constate que le photovoltaïque au sol n'est pas réglementé, dans les zones A et N. Afin de trouver un compromis acceptable entre le développement du photovoltaïque et le respect des équilibres locaux (urbanisme, espaces naturels, agricoles et forestiers, paysage ...), il convient de mieux encadrer l'installation de ces panneaux au sol en précisant les conditions d'implantation dans le règlement écrit des zones A et N. Il devra être précisé que le projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol doit être réservé aux terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole et hors des espaces naturels et forestiers (exemples : sols pollués, ancienne décharge, ...).	Les règles des zones A, Anc et N sont modifiées en conséquence.
<u>e. Les extensions et les annexes des maisons d'habitation</u> <u>Le règlement des zones A et N n'encadre pas suffisamment les annexes et extensions aux maisons d'habitation. Il est donc nécessaire de le modifier de la manière suivante :</u> • ajouter « sous réserve que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » ; • réglementer l'emprise au sol des extensions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ; • pour les bâtiments de plus de 100 m², fixer une surface maximale cumulée d'emprise au sol entre construction principale et extension ; • limiter le nombre d'annexes à une par unité foncière.	Les règles des zones A, Anc et N sont modifiées en conséquence.
Les règles sont modifiées comme suit : - L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que : * cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. * <u>pour les bâtiments de plus de 100 m², l'extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale, à la date d'approbation du PLU, jusqu'à concurrence d'une emprise au sol maximale de 230 m²</u> * <u>pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de l'emprise au sol de la construction principale, à la date d'approbation du PLU, jusqu'à concurrence d'une emprise au sol maximale de 130 m².</u> - La construction d'annexes pour les habitations existantes est autorisée sous réserve : * <u>d'une annexe par unité foncière.</u> * <u>qu'elle respecte une emprise au sol de 30 m² maximum.</u> * <u>qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.</u> * <u>qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</u>	

- La protection du paysage Le PADD évoque le paysage dans le volet touristique, page 15, avec l'objectif de développer l'économie touristique. En effet, le PADD explique que le massif du Sancy est un site emblématique du territoire qui constitue la toile de fond du paysage de la commune. C'est un élément paysager de première importance qui est à la fois un enjeu paysager, écologique, touristique et un enjeu de qualité du cadre de vie. Le rapport de présentation, partie état initial de l'environnement-version complète (tome 4b – annexes), analyse les unités paysagères du territoire de la commune à partir de la page 96. L'enjeu paysage est qualifié d'important dans le rapport de présentation et des recommandations sont préconisées, page 103, à savoir éviter les constructions en ligne de crêtes et préserver et mettre en valeur les cônes de vues principaux. Dans ce cadre, il apparaît important de <u>compléter l'analyse par un recensement et une localisation cartographie à l'appui des principaux enjeux paysagers à savoir les reliefs, les lignes de crêtes, les principaux cônes de vue, les éléments caractéristiques du patrimoine montagnard et les secteurs remarquables afin de mobiliser les outils réglementaires (zonage Ap et Np, L.151-23, L.151-19) pour les protéger et les mettre en valeur.</u>	<i>Des compléments seront apportés au Rapport de présentation (1.2).</i>
<u>Recommandations</u>	
- L'assainissement En page 41 du tome 1, il est mentionné que la commune ne dispose pas de zonage d'assainissement. Dans ce cadre, la commune ne respecte pas l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. Il est conseillé que les deux démarches, zonage d'assainissement et PLU, soient conduites simultanément. En tout état de cause, il est de l'intérêt même de la collectivité d'assurer la cohérence entre ces deux documents qui constituent des outils de son aménagement futur. La station de traitement des eaux usées a une capacité nominale de 500 EH. La charge entrante de pollution est estimée à 450 EH par le bureau police de l'eau. Il reste donc une capacité de traitement d'environ 50 EH. Aussi, en zone d'assainissement collectif, l'augmentation de la population serait limitée à 50 habitats, afin de ne pas dépasser la capacité nominale de traitement de la station de traitement du bourg. Cette donnée pourrait être mise en parallèle dans le rapport avec l'ambition communale d'accueillir 100 habitants d'ici 2030 (cf. page 8 du tome 2).	<i>Le zonage d'assainissement sera mis à jour après l'approbation du PLU. Cette étude est prévue au budget communal 2020-2021.</i>
- Une commune touristique en loi montagne Dans le cadre de l'activité lié au tourisme, le PLU aurait pu indiquer l'obligation de la mise en œuvre de l'article 47 de la loi du 28 décembre 2016 (dite loi Montagne II) et des articles L. 301-4-1 et L. 301-4-2 du code de la construction et de l'habitation. Cet article prévoit notamment que « toute commune ayant reçu la dénomination de commune touristique conclut avec l'État une convention pour le logement des travailleurs saisonniers. Cette convention est élaborée en association avec l'établissement public de coopération intercommunale auquel appartient la commune ». Toutefois, le projet de révision du PLU n'évoque pas le nombre de travailleurs saisonniers sur la commune ainsi que les besoins éventuels de logements pour cette catégorie de travailleurs.	<i>La commune n'a pas connaissance d'une convention de ce type.</i> <i>Néanmoins, il est à rappeler que les zones Ud, Ug autorisent les logements d'une manière générale. Les logements des travailleurs saisonniers entrent dans cette catégorie.</i>
<u>Autres points nécessitant une modification</u>	
1. Risques Il manque dans les divers documents la présence du risque mouvement de terrain issu de la carte des zones exposées aux risques liés aux mouvements du sol et du sous-sol (ZERMOS) sur la région Sancy, réalisée en 1980 par le CEREMA (laboratoire régional de Clermont-Ferrand). Cette connaissance définit des zones exposées à un risque mouvement de terrain qui varie de nul à faible ou moyen à élevé.	<i>Le risque ZERMOS est ajouté dans les pièces suivantes :</i> - 1.1 synthèse - 1.4 annexe - 4.5 informations complémentaires du zonage.

Carte ZERMOS



Je note dans le tome 2 du rapport de présentation en page 95, que le secteur n°16 ouvert à l'urbanisation dit « nord de la Baubie » est concerné par le risque moyen. Il convient de s'assurer avant toute ouverture à l'urbanisation que l'étude permettant de définir avec précision le risque et les mesures pour s'en affranchir soit réalisée.

La phrase suivante « Il convient de s'assurer avant toute ouverture à l'urbanisation que l'étude permettant de définir avec précision le risque et les mesures pour s'en affranchir soit réalisée » est ajoutée :

*- au rapport de présentation (t.1.1 et 1.4)
-et sur les planches d'informations complémentaires (4.5).*

Par ailleurs, il est indiqué dans le tome 4b du rapport de présentation en page 36, que selon le DDRM, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque mouvement de terrain qualifié d'intensité forte. Le DDRM 2012 du Puy-de-Dôme ne fait pas état d'un tel risque pour la commune de Picherande. Il convient de préciser la source de cette information et d'indiquer comment la commune la prend en compte dans son PLU.

L'information concernant le DDRM est issue du Porter à connaissance de l'Etat. Ce dernier informait sur le DDRM de 2003 (signalant des risques) et non pas celui de 2012 (qui n'indique plus ce risque). La mention du DDRM 2003 est donc supprimée du dossier.

3. Eaux pluviales

Aux paragraphes 2.8.4 et 5.3.13, le rapport traite de manière insuffisante la gestion des eaux pluviales au sein du territoire communal. En effet, le rapport omet de dire s'il était souhaitable d'appliquer sur le territoire communal la disposition A37 du SDAGE Adour-Garonne qui précise notamment :

Pour mieux gérer les eaux de pluie, dès l'approbation du SDAGE, les collectivités et leurs groupements, partout où cela sera possible et souhaitable, mettent en œuvre (en lien avec B30 et D48) :

- des actions de maîtrise de l'imperméabilisation des sols pour favoriser leur infiltration et minimiser ainsi les ruissellements, et des débits de fuite en zone urbaine ;
- des techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser la recharge des nappes (notamment chaussées drainantes, parkings « perméables », noues paysagères).

Ils promeuvent également ces techniques auprès des usagers et en tiennent compte dans les documents d'urbanisme.

Ces informations sont intégrées au Rapport de Présentation (1.1 et 1.4).

Autres points pouvant être complétés

Des précisions de règles :

« les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel » : il conviendrait d'encadrer précisément cette règle → jusqu'à quelle hauteur ou profondeur peut-on autoriser des déblais / remblais ?

« les couvertures seront de teinte grise, ardoisée » : tous les matériaux gris, ardoisés seront autorisés (ex : bac acier

ondulé...) ?

« les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas :...lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent... » : ce point est assez flou et mériterait d'être clarifié

-La règle est complétée comme suit : « les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel sans dépasser des déblais/remblais d'1.50m. »

-Concernant les couvertures grises, tous les matériaux sont autorisés. L'objectif communal est de ne pas condamner les projets de pétitionnaires (notamment pour des raisons financières). L'obligation reste la couleur pour conserver l'harmonie des couvertures.

-Concernant le dernier point : « dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux de teinte similaire à ceux d'origine pourront être utilisés. » L'explication de la règle est la suivante :

Quelques constructions, ponctuelles, présentent des couvertures différentes (tuile rouge/marron, tôle ondulée sur certains anciens bâtiments agricoles qui avec le temps a pris une teinte rouille, quelques couvertures traditionnelles en chaume ...). Ces types de couvertures ne vont pas à l'encontre de l'insertion paysagère de ces constructions. Dans le cas du chaume, matériau local le plus anciennement employé et présent autrefois sur quasiment tous les bâtiments, ce type de couverture végétale a pratiquement disparu. Les quelques rares témoins encore présents sur la commune sont des éléments intéressants à préserver. Il apparaît donc nécessaire de préserver la spécificité de ces constructions existantes et de laisser la possibilité de conserver, rénover ces autres types de couverture.



Rares témoins de la présence ancienne du chaume sur les toitures.

Règlement en zones A et N

1er point : le règlement est modifié sur ce point

Le règlement de la zone autorise les constructions et extensions à usage d'habitation et leurs annexes. Le règlement devra juste mentionner : « sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » pour être en conformité avec les destinations de constructions de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme. L'article L.151-11 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Le règlement de la zone A pourrait être complété sur ce point pour profiter des clarifications apportées par la loi ELAN.	uniquement pour la zone A, dédiée aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles. Les zones Anc et N, ayant pour objectif la préservation des espaces (et donc la limitation du mitage des constructions quel que soit leur vocation), seule l'extension de l'existant est autorisée. 2^e point : La règle est rajoutée dans la zone A.
Autres remarques - erreurs matérielles	
- Démontrer l'équilibre entre ressources en eau et besoins à satisfaire S'agissant des eaux destinées à la consommation humaine, sur le plan quantitatif, il convient de démontrer l'équilibre entre ressources disponibles et besoins à satisfaire à l'échéance du document d'urbanisme (population, cheptel, activités agricoles ...). Cette estimation est d'autant plus nécessaire que la commune a connu des pénuries d'eau.	La commune ne dispose pas d'informations probantes sur cette thématique.
- Compléter les données réseaux eau potable Le 1.1/ RP-SYNTHESE (page 40) et le document 1-4b ANNEXES (page 58) notifient l'origine de l'eau alimentant les réseaux de la commune de Picherande, mais sans identifier quel captage de FRICAUDIE est concerné. Je rappelle que : - FRICAUDIE AMONT dessert l'UDI FRICAUDIE HAUTE, - FRICAUDIE AVAL alimente seul, l'UDI CHAREYRE-CHEVANEL, puis l'UDI PICHERANDE BOURG, en mélange avec les captages CHAI DE LA BOUTEILLE et BOIS DE GAYME. Le dossier présente un plan des réseaux AEP, avec situation des captages et réservoirs. Une carte est également insérée en page 60 du document 1-4b ANNEXES. Ces deux documents appellent les observations suivantes : - deux captages sont représentés, qui alimentent le réservoir de MOUILLAT: « Mouillat », situé sur Picherande et « la Deveze », situé sur la commune limitrophe. Ces informations sont erronées. La mairie de Picherande a confirmé que seul le captage de MOUILLAT dessert le réseau éponyme. - les deux captages FRICAUDIE AMONT et FRICAUDIE AVAL ne sont pas clairement identifiés ou différenciés; - il n' existe pas de connexion entre ces deux captages précités, contrairement à ce qui est dessiné (information de la mairie); - la connexion entre le réseau BOURERIE et PICHERANDE BOURG, au niveau du village Tinaire (information de la mairie) n'est pas dessinée ; - les réseaux ne sont pas clairement identifiés, de même que les interconnexions entre certains d'entre eux. Le document mérite d'être modifié en tenant compte des éléments précités notamment sur les points suivants: -les captages de FRICAUDIE AMONT et AVAL et les réseaux qu'ils desservent : commentaires et plans à revoir; -le captage LADEVEZE, situé sur la commune limitrophe : à supprimer sur les plans ; -le tracé des réseaux et leur interconnexion sur plan AEP : à modifier et compléter en identifiant chaque réseau (code couleur par exemple).	-Les informations concernant les captages seront complétées. -Le plan AEP avec situation des captages et réservoirs a été transmis par la Mairie au bureau d'études en début d'élaboration du PLU. La Mairie indique ne pas avoir de plans plus actuels ou plus précis.
- Intégrer bilan 2018 de la qualité de l'eau potable	Les fiches qualité des eaux 2018 de l'ARS sont intégrées.
- Intégrer au règlement qu'en cas de contradiction entre les dispositions du règlement du P.L.U et les servitudes d'un périmètre de protection, ce sont les servitudes ou dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.	Cette règle est intégrée.

- Reporter au plan de zonage les plans d'eau loi montagne.	<i>Les plans d'eau de la loi Montagne sont ajoutés aux plans de zonage.</i>
- SUP : *supprimer PT3 *ajouter PT1 *ajouter l'arrêté relatif à AS1 *modifier le gestionnaire I4	<i>Les modifications sont effectuées.</i>

Avis des personnes publiques associées	Décision de la commission
<u>CDNPS : avis favorable mais 3 demandes</u>	
Je vous informe que la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, réunie le 30 octobre 2019, dans sa formation spécialisée dite «des sites et paysages», a émis un avis favorable, à l'unanimité, concernant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Elle demande toutefois à la commune : - d'optimiser les 6 ha de disponibilités foncières dans les enveloppes U sur le bourg et les hameaux <u>avant d'urbaniser la zone AUg</u> au Sud du bourg, car ils permettent déjà de construire un certain nombre de logements, - de réaliser, dans le cadre d'une OAP, <u>un phasage sur la vaste zone AUg</u> au sud du bourg, afin d'éviter un mitage, - de mettre en place une OAP, un schéma d'aménagement, sur l'ensemble de la zone UL (zone 4 « Lac de Gayme ») pour préciser les modalités d'utilisation des 13 ha disponibles et préserver l'espace naturel.	<i>Voir point plus haut.</i>
<u>CDEPNAF : avis favorable avec réserve</u>	
fixer un projet de développement urbain adapté aux besoins réels de la commune. Dans ce cadre, il est important de <u>réévaluer l'objectif démographique sur un scénario intermédiaire</u> qui prend en compte à la fois les prévisions de l'Insee et la légère reprise connue depuis 2015 ;	
<u>chiffrer les besoins pour le développement des résidences secondaires</u>, dans la logique des dynamiques constructives connues ces dernières années, et veiller à les développer dans les zones U existantes ; - mener une action volontariste en matière de gestion foncière dès les premiers mois de mise en place du PLU afin de permettre l'atteinte de l'objectif de réhabilitation de 17 logements vacants et la mobilisation des dents creuses. Il s'agit ainsi de mettre en place une politique de résorption de la vacance et de lutte contre les rétentions foncières (taxes sur les logements vacants et le foncier non bâti, maîtrise foncière sur des secteurs à enjeux, portage des politiques d'aides à la réhabilitation du bâti ancien de l'Anah via le PIG du Conseil départemental mis en place depuis 2016, ...) qui favorisera le maintien de l'attractivité du centre-bourg et permettra de conserver les formes harmonieuses du bourg et des villages. <u>maintenir la zone AUg en AU stricte</u> tant que les dents creuses n'ont pas été mobilisées et qu'une part significative de l'objectif de résorption de la vacance n'a pas été atteinte. Dans ce cadre, il est important de compléter le règlement afin de préciser les conditions d'ouverture de la zone, qui se réalisera au-travers d'une modification ou d'une révision du PLU lorsque ces conditions auront été levées et que les besoins seront avérés. De plus, son périmètre doit être revu afin de maintenir une coupure d'urbanisation entre le bourg et le village de Rochon pour préserver les continuités écologiques et la trame verte, tel qu'affiché dans le PADD. Au vu de la topographie, la partie la plus au Sud pourrait être maintenue en continuité du village de Rochon et la partie la plus au Nord, en contrebas du bourg, supprimée. <u>réduire la zone UL, AUL</u> dans le PLU en vigueur, notamment dans sa partie Est, afin de se rapprocher au plus près des installations présentes et de protéger notamment les rives naturelles du lac de Gayme. De plus, une OAP devrait être mise en place afin d'encadrer le développement de cette vaste zone. L'OAP devra veiller à maintenir le cadre naturel de ce secteur, qui constitue son attractivité et répond aux enjeux de préservation de loi Montagne, en comprenant ainsi des éléments de protection (L.151-23 du code de l'urbanisme notamment) ; <u>revoir le zonage agricole avec une zone agricole protégée plus vaste (Anc)</u> répondant à un critère de préservation des terres, et un zonage constructible (A) autour des exploitations existantes afin de leur permettre de pouvoir se développer ; Cette réflexion devra être menée avec la chambre d'agriculture.	<i>Voir point plus haut.</i>

- étudier les enjeux paysagers du territoire (cônes de vue, ...) et <u>mettre en place un zonage Np</u> correspondant ; - mettre en place un zonage N, protecteur, sur les espaces naturels à enjeux (sites Natura 2000, site classé) ; <u>supprimer le zonage Nk</u> et préférer sur le périmètre de la réserve naturelle nationale Chastreix Sancy un zonage Np ; <u>revoir le règlement des zones A et N pour les extensions et annexes aux habitations existantes, notamment :</u> - ajouter « sous réserve que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. » - réglementer l'emprise au sol des extensions, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. - pour les bâtiments de plus de 100 m², fixer une surface maximale cumulée d'emprise au sol entre construction principale et extension. <u>- limiter le nombre d'annexes à une par unité foncière.</u> <u>encadrer le photovoltaïque au sol dans les zones A et N.</u> Il convient de préciser que le projet d'installation de panneaux photovoltaïques au sol en zone A et N doit être réservé aux terrains ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole et hors des espaces naturels identifiés tels que des sites Natura 2000, ZNIEFF, ... (exemples : sols pollués, ancienne décharge, ...) ;	<i>Voir point plus haut.</i>
<u>Chambre d'agriculture : avis favorable avec réserve</u>	
Nos réserves portent sur : - La zone AUg entre le bourg et le village de Rochon qu'il conviendrait de transformer en zone AU stricte dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une partie des objectifs de réhabilitation des logements vacants et de construction en dents creuses. - Le maintien d'une coupure d'urbanisation entre ces deux entités. - Les ajouts et corrections à apporter au règlement de la zone agricole.	<i>Voir point plus haut.</i>
<u>Préfète du Puy-de-Dôme : dérogation</u>	
Dérogation à l'urbanisation limitée acceptée. Arrêté du 20 novembre 2019.	
<u>INAO</u>	
RAS	
<u>Communauté de communes du Massif du Sancy : avis favorable</u>	
RAS	
<u>CCI : avis favorable</u>	
RAS	
<u>ARS</u>	
Le document mérite d'être révisé en tenant compte des éléments précités notamment sur les points suivants : -les captages de FRICAUDIE AMONT et AVAL et les réseaux qu'ils desservent, <i>commentaires et plans à revoir</i> ; -le captage LADEVEZE, situé sur la commune limitrophe, <i>à supprimer sur les plans</i> ; -le tracé des réseaux et leur interconnexion sur plan AEP, <i>à modifier et compléter en identifiant chaque réseau (code couleur par exemple).</i>	<i>Voir point plus haut.</i>
Le document doit être complété en insérant l'arrêté préfectoral de D.U.P. précité accompagné de ses annexes.	<i>Voir point plus haut.</i>

<u>Projet de Plan de ZONAGE :</u> Il m'est difficile de vérifier le zonage attribué sur les emprises des périmètres de protection des captages précités ; ils semblent s'étendre en zone N et/ou A. En tout état de cause, il sera ajouté, en préambule du règlement des zones concernées, qu'en cas de contradiction entre les dispositions du règlement du P.L.U et les servitudes d'un périmètre de protection, ce sont les servitudes ou dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent. Sur le plan quantitatif, il convient de démontrer l'équilibre entre ressources disponibles et besoins à satisfaire à l'échéance du document d'urbanisme (population, cheptel, activités agricoles...). Cette estimation est d'autant plus nécessaire que la commune a connu des pénuries d'eau.	<i>Voir point plus haut.</i>
La commune de Picherande gère l'assainissement collectif. La suffisance des capacités des réseaux et de la station d'épuration ainsi que l'état sont à vérifier au regard des projets d'urbanisation futurs et d'un éventuel raccordement du camping. La société Véolia fait office de SPANC sur la commune concernant les systèmes d'assainissement non collectif (ANC) depuis mai 2016. Le contrôle du bon état de fonctionnement et de la conformité des installations doit être opéré pour limiter les risques de pollution des eaux parasites. La gestion des eaux pluviales et de ruissellement n'est pas abordée dans l'étude (sauf pour l'OAP). Le risque existe et le phénomène réchauffement climatique ne peut qu'accroître son importance.	<i>Voir point plus haut.</i>

Observations émises lors de l'enquête publique

Les élus de Picherande ont souhaité donner un avis favorable à certaines observations. Leur décision s'est notamment appuyée sur l'avis du Commissaire Enquêteur.

La Chaux

Observation n° 3, orale : Mr Guittard Jean-François

Demande d'ajouter une étoile pour changement possible d'affectation des bâtiments parcelles 23. (possibilité de vente).

Avis favorable du CE pour l'ajout d'une étoile.

Réponse de la commune :

Le bâtiment situé sur la parcelle 23 est identifié pour permettre la demande de changement de destination.

Le Bourg

Visite de Mme GUITTARD Huguette, Propriétaire à l'extrémité nord de la zone AUg.

Observation n° 6, écrite. Possède les terrains 6 - 96 - 97 - 98 - 99 et 100. Souhaite connaître la procédure pour la cession de ses terrains (vente en direct ou par l'intermédiaire de la mairie ?). Souhaite conserver un minimum de terrain à proximité de sa maison.

Avis favorable du CE.

Réponse de la commune :

Les zonages Ud/AUg sont modifiés à la marge.

- les parcelles 97 et 98 sont reclassées en Ud,
- la parcelle 100 est intégrée en totalité dans la zone AUg

Cette modification induit un léger agrandissement de la zone AUg, de l'ordre de 1132 m².

Cet agrandissement de la zone Ug porte sur 2400 m², au détriment de la zone A. Cependant, il est à préciser que ces surfaces faisaient partie des zones à urbaniser du PLU actuel.

PLU arrêté



PLU pour approbation



Les Cassières au niveau du Bourg

Mr BERNARD Gilles,

- Observation n° 20, par lettre du 25 / 01 / 2020, souhaite que la parcelle K 860 section YA, voit sa constructibilité agrandie de 1500 m², pour permettre la réfection d'un hangar de stockage de matériel.
- Observation n° 21, par lettre du 25 / 01 / 2020, signale que l'entreprise située sur les parcelles 86 & 87 va changer de statut et que de futurs projets sont à l'étude (installation d'une micro centrale à béton, d'un crible de triage de matériaux à recycler et de logements pour travailleurs saisonniers). Il souhaite pour cela que les parcelles restent constructibles dans la partie concernée.

Avis favorable du CE.

Réponse de la commune :

Le zonage Ug est agrandi pour intégrer le projet du pétitionnaire.

Cet agrandissement de la zone Ug porte sur 2400 m², au détriment de la zone A. Cependant, il est à préciser que ces surfaces sont en partie aménagées (voie) et faisaient partie des zones urbaines du PLU actuel. Cette extension est à appréhender plutôt comme une régularisation n'entraînant pas une nouvelle consommation d'espace.

PLU arrêté



PLU pour approbation



Les Triolles, route du Mont Dore Chambon sur Lac

Visite de Mr VERGNOL Jean-Louis,

Observation n°15, par lettre du 25 / 01 / 2020, souhaite que les haies de la parcelle ZN 2 soient classées EBC.

Avis favorable du CE.

Réponse de la commune :

Les haies concernées existantes sont ainsi identifiées et protégées au titre de l'article L.151-23 du cu.



Chareire

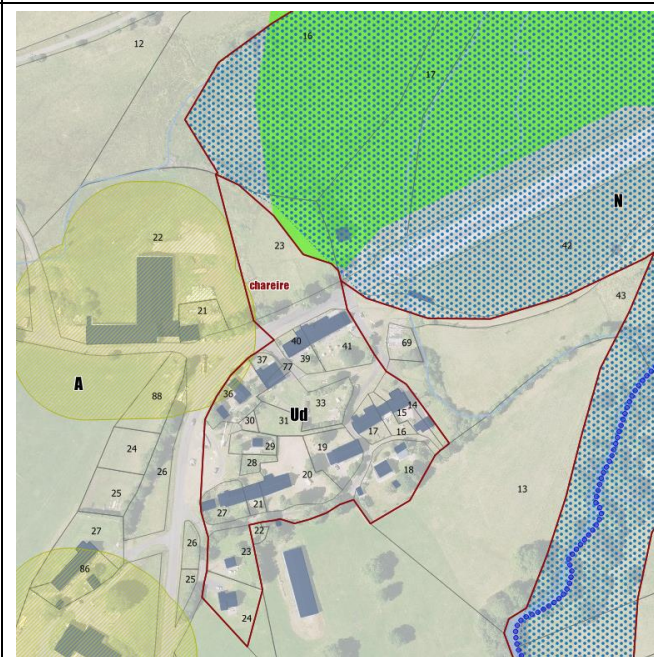
Visite de Mr ECHAVIDRE André,
Observation n°30, orale, demande que les parcelles 23, 24, 25, 88 soient constructibles.

Avis favorable du CE pour la parcelle 23.
Avis défavorable du CE pour les autres parcelles.

Réponse de la commune :

Un permis d'aménager existe sur la parcelle 23. Cette parcelle était en zone Ud au PLU en vigueur.

*Le zonage Ud sur Chareire est donc agrandi mais prend en compte la présence de la ZNIEFF et de zones humides.
Cette modification porte sur 3345 m² au détriment de la zone A.*

PLU arrêté*PLU pour approbation*

Bilan

Le potentiel du PLU pour approbation

Les potentialités constructibles, dégagées par le PLU, sont estimées pour les zones à vocation d'habitat, urbaines (Ud, Ug) et d'urbanisation future (AUg).

<i>PLU Arrêté</i>	<i>PLU pour Approbation</i>
<i>5.49 ha</i>	<i>4.47 ha</i>
<i>dont 2.80 ha en AUg</i>	<i>dont 1.67 ha en zone AUg</i>

Le bilan des surfaces

Surface du futur PLU (stade Arrêt) <i>Selon fichier SIG, en ha.</i>			Surface du futur PLU (stade Approbation) <i>Selon fichier SIG, en ha.</i>		
Zones Urbaines = 55.83 ha	Ud	18.42	Zones Urbaines = 42.33 ha	Ud	18.53
	Ug	17.84		Ug	18.96
	Ue	1.54		Ue	3.60
	UL	16.33		Ut	1.68
	Ut	1.68			
Zones d'urbanisation future = 2.80 ha	AUg	2.80	Zones d'urbanisation future = 16.79 ha	AUg	2.80
				AUL	13.99
Zones Agricoles = 2716.47 ha	A	2713.09	Zones Agricoles = 2820.92 ha	A	1774.15
	Anc	3.38		Anc	1046.77
Zones Naturelles = 1728.9 ha	N	1723.14	Zones Naturelles = 1623.97 ha	N	1565.04
	Nk	5.76		Np	58.93