

EXAMEN AU CAS PAR CAS – DOCUMENT D'URBANISME ÉLABORATION ET PROCEDURES D'ÉVOLUTION

Ce formulaire a été conçu pour vous aider dans la transmission des informations nécessaires à l'examen au cas par cas de votre projet de document d'urbanisme telles que mentionnées à l'article R104-30 du code de l'urbanisme. Il peut être utilisé pour l'ensemble des procédures concernées par l'examen au cas par cas : élaboration, révision, modification ou déclaration de projet. Les réponses à apporter doivent être adaptées en fonction de la nature de votre projet, à partir des connaissances dont vous disposez.

En application de l'article R122-18 II du code de l'environnement, ces informations sont mises en ligne sur notre site internet.

Ce formulaire doit être accompagné de tous les documents justificatifs permettant à l'autorité environnementale de comprendre votre projet, de connaître son environnement humain et naturel et d'évaluer les enjeux environnementaux (projet de règlement et de zonage, projet d'OAP,...), à transmettre en annexe.

Les liens Internet sont donnés à titre indicatif

1. Intitulé de votre projet et son état d'avancement

1.1 Renseignements généraux	
Quelle procédure souhaitez-vous réaliser ?	Quelle(s) est (sont) la (les) commune(s) concernée(s) par votre projet ?
Précisez l'intitulé précis de la procédure engagée : – PLU ou carte communale ? – élaboration, révision, modification, mise en compatibilité, etc ?	Modification avec enquête publique n°2 du PLU de PERRIER, portée par l'Agglo Pays d'Issoire

1.2 En cas d'élaboration ou de révision générale de PLU ou PLUi :	
Le cas échéant, quelle est la date de débat de votre PADD ?	La procédure de modification ne porte pas atteinte au PADD du PLU approuvé et il n'y aura pas de débat sur le PADD
De même, connaissez-vous la date prévisionnelle de l'arrêt de votre projet ?	Non concerné par la procédure

2. Coordonnées

2.1 Identification de la personne publique responsable	
Qui est la personne publique responsable ?	Agglo Pays d'Issoire Service Urbanisme - Planification Pôle Aménagement durable de l'espace Place du Postillon BP 90162 63504 Issoire Cedex

2.1 Identification de la personne publique responsable

Coordonnées pour les échanges administratifs : adresse, téléphone, courriel ?	Agglo Pays d'Issoire Service Urbanisme - Planification Pôle Aménagement durable de l'espace Place du Postillon BP 90162 63504 Issoire Cedex Tél. : 04 73 55 90 48
---	---

NB : Vous indiquerez également en annexe 1 les coordonnées d'une personne ressource que nous pourrions joindre en cas de questions sur votre dossier. Ces coordonnées ne sont pas diffusées sur notre site internet.

3. Caractéristiques générales de votre projet

3.1 Votre territoire est-il actuellement couvert par un SCoT ?

Oui	Non	SCOT intégrateur du Pays d'Issoire Révision n°1 le 1er Mars 2018
-----	-----	---

3.2 Votre territoire est-il actuellement couvert par un PLU ou une carte communale ?

Oui	Non	La commune de Perrier dispose actuellement d'un PLU approuvé le 29 Novembre 2006. Modification simplifiée n°1 approuvée le 8 Aout 2016 Modification n°1 approuvée le 1er Mars 2018 Modification n°2 du PLU faisant l'objet de la demande d'examen au cas par cas portant sur le changement de vocation d'une zone urbaine à vocation économique à une zone à urbaniser mixte habitat et activité et réadaptation de la limite de la zone inondable par rapport à la carte d'aléa : <ul style="list-style-type: none"> - Création d'un règlement spécifique - Création d'une Orientation d'Aménagement - Modification du plan de zonage
-----	-----	--

3.3 Quelles sont les caractéristiques générales de votre territoire ?

Au dernier recensement général, quel est le nombre d'habitants (données INSEE) ?	886 habitants en 2015																																																												
Quelle est la superficie de votre ou de vos communes ?	644 ha																																																												
Dans le cadre d'une procédure d'évolution, quelle est la superficie du territoire concernée par votre projet ?	3.44 ha, soit 0.5% de la superficie du territoire																																																												
Si le territoire dispose déjà d'un document d'urbanisme, indiquez la répartition actuelle des zones urbaines, à urbaniser et non urbanisées en distinguant, pour les POS et PLU, les zones agricoles et naturelles. Annexe à joindre : document graphique du plan en vigueur ou du projet	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Superficie PLU après modification n°1 (en ha)</th> <th>Superficie PLU après modification n°2 (en ha)</th> <th>Evolution (en ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ud</td> <td>18.43</td> <td>18.43</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Uf</td> <td>1.75</td> <td>1.75</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Ug*</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Uj et Ujb</td> <td>3.44</td> <td>0.0</td> <td>-3.44</td> </tr> <tr> <td>Total U</td> <td>23.62</td> <td>20.18</td> <td>-3.44</td> </tr> <tr> <td>AU</td> <td>11.28</td> <td>11.28</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>ZAUG</td> <td>4.65</td> <td>4.65</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>IAUM et IAUMI</td> <td>/</td> <td>3.44</td> <td>+3.44</td> </tr> <tr> <td>Total AU</td> <td>15.93</td> <td>15.17</td> <td>+3.44</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>279.52</td> <td>279.52</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>N et NI</td> <td>231.67</td> <td>231.67</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Nr et Nr*</td> <td>93.06</td> <td>93.06</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total A-N</td> <td>604.25</td> <td>604.25</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total commune</td> <td>643.80</td> <td>643.80</td> <td>/</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Superficie PLU après modification n°1 (en ha)	Superficie PLU après modification n°2 (en ha)	Evolution (en ha)	Ud	18.43	18.43	0	Uf	1.75	1.75	0	Ug*	/	/	0	Uj et Ujb	3.44	0.0	-3.44	Total U	23.62	20.18	-3.44	AU	11.28	11.28	0	ZAUG	4.65	4.65	0	IAUM et IAUMI	/	3.44	+3.44	Total AU	15.93	15.17	+3.44	A	279.52	279.52	0	N et NI	231.67	231.67	0	Nr et Nr*	93.06	93.06	0	Total A-N	604.25	604.25	0	Total commune	643.80	643.80	/
Zone	Superficie PLU après modification n°1 (en ha)	Superficie PLU après modification n°2 (en ha)	Evolution (en ha)																																																										
Ud	18.43	18.43	0																																																										
Uf	1.75	1.75	0																																																										
Ug*	/	/	0																																																										
Uj et Ujb	3.44	0.0	-3.44																																																										
Total U	23.62	20.18	-3.44																																																										
AU	11.28	11.28	0																																																										
ZAUG	4.65	4.65	0																																																										
IAUM et IAUMI	/	3.44	+3.44																																																										
Total AU	15.93	15.17	+3.44																																																										
A	279.52	279.52	0																																																										
N et NI	231.67	231.67	0																																																										
Nr et Nr*	93.06	93.06	0																																																										
Total A-N	604.25	604.25	0																																																										
Total commune	643.80	643.80	/																																																										

3.4 Quelles sont les grandes orientations d'aménagement de votre document d'urbanisme ?

Annexe à joindre : pour une élaboration ou une révision générale de PLU communal ou intercommunal, joindre votre projet de PADD débattu par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) ; pour les autres procédures d'évolution, joindre les documents du PLU approuvé (PADD, zonage, règlement...)

Les principales orientations du PADD du PLU approuvé en 2006 :

- Pour accueillir de nouvelles populations, déterminer des zones de constructibilité nouvelle en périphérie de bourg
- Répondre à la demande actuelle et future par une offre diversifiée et adaptée de logements, par exemple un lotissement communal
- Inciter à la réhabilitation
- Soutenir les demandes et projets privés en matière de logements

- Favoriser un développement équilibré et maîtrisé des activités économiques
- Accueillir de nouvelles activités économiques par la création d'une zone d'activité communale
- Conserver, voire développer les commerces et services du bourg ; permettre et faciliter l'installation ou l'extension à des commerçants et artisans

- Maintenir, structurer et développer les capacités touristiques de la commune en élaborant des projets à échelle modérée
- Valoriser l'appartenance de la commune à la ZNIEFF, à Natura 2000 et à l'ensemble naturel des grottes inscrit à l'inventaire des sites pittoresques du Puy de Dôme

- Tenir compte de la faible activité agricole en préservant et protégeant les exploitations existantes
- Assurer la pérennité des activités agricoles par un zonage approprié

- Sauvegarder et valoriser la richesse et la qualité des ressources naturelles présentes

- Les zones à risques de la commune permettent de préserver les espaces naturels existants : la commune conserve un cadre de vie agréable, renforce son image de zone verte et préserve sa biodiversité
- Promouvoir un développement de la commune sur des caractéristiques d'origine rurale
- Valoriser les grottes et réhabiliter les ruines
- Conserver et mettre en valeur l'ensemble du cours d'eau
- Pour les nouvelles zones de développement communal, mettre en place des principes qui permettent une meilleure insertion des constructions dans le paysage et de créer des ambiances de qualité

- Préserver la qualité des eaux, respecter le règlement sanitaire départemental et raccorder l'assainissement individuel au réseau collectif

- Tenir compte des risques présents sur le territoire : risques d'inondation et risques de mouvements de terrain
- Mise en place d'une gestion de la pollution visuelle

- Conserver la liaison quotidienne avec Issoire et envisager la mise en place d'un réseau de navettes
- Gérer et résoudre les problèmes de circulation liés à la trop forte fréquentation sur la RD996, qui traverse la ville. Créer une voie en parallèle contournant le bourg
- Offrir une plus grande place aux piétons et cyclistes
- Améliorer la qualité de vie des habitants en renforçant la sécurité
- Améliorer la lisibilité des parcours par la requalification et l'aménagement de la traversée de bourg

- Maintenir, voire si possible, développer les services de proximité

- Développer, dans de nouvelles zones, des formes urbaines économes d'espaces (petit collectif, logements intermédiaires)
- Maintenir une production minimale de logements locatifs conventionnés
- Maintenir le camping mais sans l'étendre
- Favoriser la réhabilitation des locaux de centre bourg ou de périphérie, adéquats à l'accueil ou au maintien des artisans non polluants
- Permettre la reconversion d'anciens bâtiments agricoles en habitations
- Sensibiliser à la rénovation des façades
- Promouvoir la qualité urbaine
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain

3.4 Quelles sont les grandes orientations d'aménagement de votre document d'urbanisme ?

- Maintenir la mixité sociale dans l'habitat et intégrer les différents quartiers au fonctionnement urbain
- Diversifier l'offre en matière de logements pour répondre aux besoins actuels et futurs
- Créer les conditions d'un développement de l'accès social à la propriété

3.5 Quels sont les objectifs de votre projet ? Dans quel contexte s'inscrit-il ?

Annexe à joindre : délibération engageant la procédure

Une zone Ui et Uii a été délimitée au PLU de 2006 pour la création d'une zone d'activités. Le secteur a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé, l'ensemble de la zone a été aménagé et desservi. Néanmoins, depuis les travaux réalisés en 2014-2015, aucune demande d'installation n'a été constatée, la zone est donc restée vide.

L'objectif est donc de changer la vocation de la zone, afin d'éviter son enrichissement, en permettant l'accueil de logements et d'activités, donc une zone mixte.

Ce projet de changement de destination de la zone s'inscrit dans un contexte communal complexe, dans lequel peu de possibilités d'extension existent :

L'organisation urbaine de Perrier s'inscrit dans la poursuite du tissu urbain de la commune d'Issoire.

Il existe un potentiel de dent creuse à l'intérieur du tissu urbain, mais uniquement privé, sur des tènements de taille modérée, donc propice au développement pavillonnaire. L'objectif est de profiter d'un tènement entièrement aménagé, donc ne consommant pas de terres agricoles ou naturelles, dont la maîtrise foncière sera prochainement communale (transfert de propriété de l'API à la commune à l'issue de la procédure de modification) ; pour produire un parc de logements plus diversifié, sous forme de logements groupés notamment.

Le PLU dispose d'une zone à urbaniser opérationnelle, 2AUg, mais cette dernière fait partie d'un tènement agricole de grande dimension, avec une vocation agricole très forte. Elle fait ainsi l'objet d'une rétention très importante depuis 2006.

Les autres zones à urbaniser non opérationnelles prévues par le PLU ont plus de 9 ans, elles ne peuvent donc plus être ouvertes à l'urbanisation.

L'étude de risque (PPRM) de mouvement de terrain approuvée le 21/12/2018 participe à la diminution des possibilités de construire, en réduisant les capacités d'accueil d'environ 0.7 ha.

L'organisation urbaine de Perrier se retrouve donc entre plusieurs enjeux :

- Sur la partie Nord : enjeux environnementaux forts, avec la présence d'un site Natura 2000 ; et enjeux de gestion de risque mis en évidence par le PPRM
- Sur la partie Sud : gestion du risque d'inondation
- Sur la partie Ouest : Terres agricoles exploitées



Site concerné
par la
procédure de
modification

Le projet :

Il s'agira de proposer une orientation d'aménagement permettant de proposer des formes de logements différentes de celles accordées ces dernières années, davantage pavillonnaires : l'orientation d'aménagement prévoit la production de logements mitoyens/en bande, sur la majorité du tènement consacré à la vocation résidentielle.

Une partie dédiée à l'activité économique sera maintenue, et représentera au moins 33% de l'ensemble de la zone. Cette dernière sera plutôt localisée au Nord-Est de la zone.

3.5 Quels sont les objectifs de votre projet ? Dans quel contexte s'inscrit-il ?

Pour la partie Sud de la zone (au Sud de la voie de desserte interne), l'objectif est de privilégier l'implantation des constructions côté voie, afin que le reste du tènement, concerné par l'aléa faible d'inondation, soit dédié aux jardins.

L'orientation d'aménagement prévoit également une gestion des eaux pluviales, sous la forme de noues paysagères, reprenant ainsi les dispositions du permis d'aménager accordé en 2014.

Afin de favoriser l'insertion de l'opération dans le site, l'orientation d'aménagement prévoit de conserver au maximum la végétation existante, et de créer une haie d'essences variées le long de la route départementale.

La partie en extrême Sud de la zone sera dédiée à un espace de loisirs, de rencontre, ou autre, mais ne sera pas constructible.

Enfin, le règlement de la zone prévoit d'encadrer l'aspect extérieur des constructions, et d'intégrer les dispositions de l'étude de mouvement de terrain (PPR approuvé), la zone étant située en zone faible de l'étude de risque (constructible avec quelques prescriptions à respecter).

L'objectif de la modification est donc de revoir le nom de la zone Ui/Uii pour être transformée en zone 1AUM/1AUMi.

La zone indiquée « i » correspondant au risque d'inondation est revue à la baisse, pour correspondre à la délimitation de la carte d'aléa.

Le règlement spécifique créé intégrera les éléments de l'aléa d'inondation et du PPR mouvements de terrain.

3.6 Votre projet concerne-t-il la création d'une Unité touristique nouvelle (UTN) ?

		<i>Si oui, précisez les caractéristiques de cette UTN en application de l'article R122-8 du code de l'urbanisme (description de la nature du projet et de ses dimensions avec, le cas échéant, la surface de plancher créée)</i>
Oui	Non	Non concerné

3.7 Votre projet est-il en lien avec d'autres procédures ?

	oui	non	Le cas échéant, précisez :
Sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) :		X	La procédure ne sera soumise à aucune procédure ou consultation autres que celles liées à la procédure classique de modification
Fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?		X	Non concerné

3.8 Quel est le contexte de votre projet ? Est-il concerné par...

	oui	non	Le cas échéant, précisez
Les dispositions de la loi Montagne ? http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/#v=map43;i=zone_mont.zone_mont;l=fr;z=-734374,6551069,1960844,1399270		X	Non concerné
Les dispositions de la loi Littoral concernant les grands lacs (Auvergne Rhône-Alpes) ? http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/Sélection_du_zonage_«_Loi_Littoral_»		X	Non concerné
Un (ou plusieurs) schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ? http://www.gesteau.eaufrance.fr/	X		SDAGE Loire Bretagne SAGE Allier Aval
Autres : Appartenance de votre commune à une communauté de communes ou un pays, une	X		Agglo Pays d'Issoire

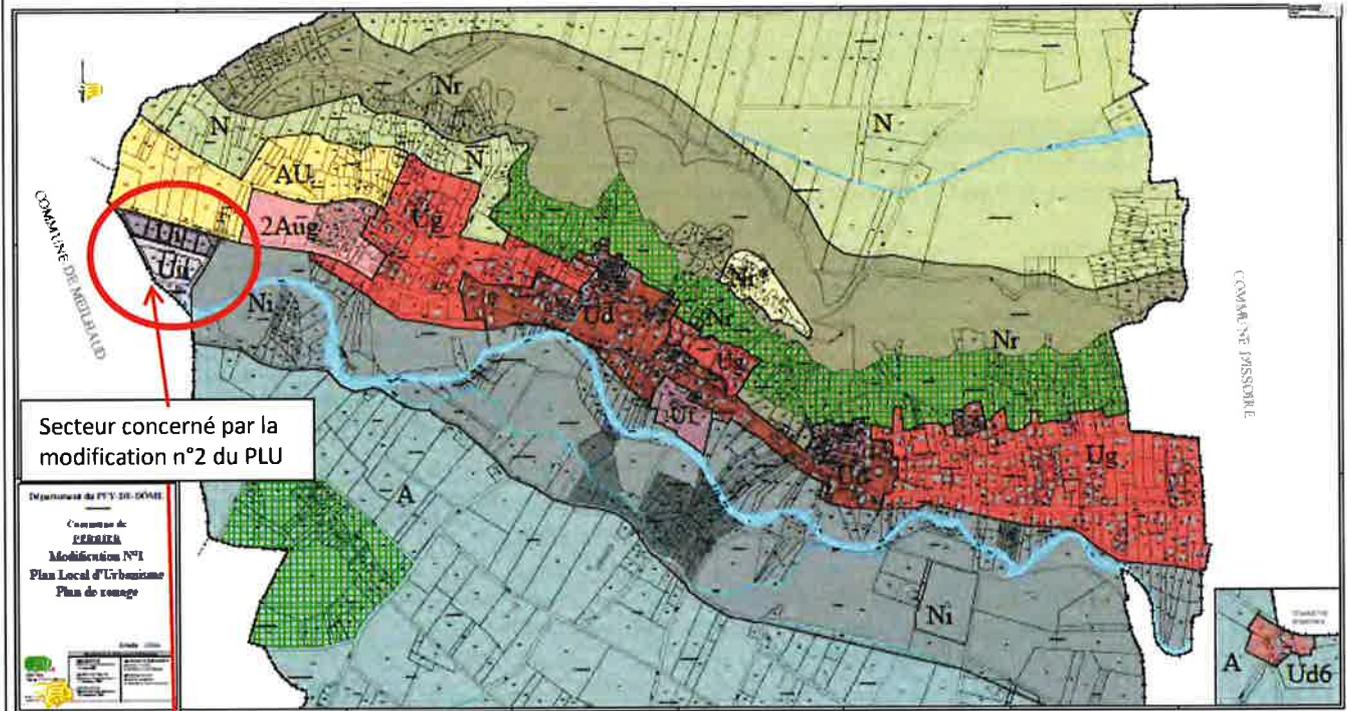
3.8 Quel est le contexte de votre projet ? Est-il concerné par...

	<i>oui</i>	<i>non</i>	Le cas échéant, précisez
agglomération, un parc naturel régional...			

3.9 Dans le cadre d'une procédure d'évolution portant sur un secteur précis (déclaration de projet / modification / révision allégée), précisez le secteur concerné par le projet ?

Annexe(s) à joindre : Plan de situation permettant de localiser le projet au sein de la commune + plan de situation zoomé sur le secteur projet (ex : plan de zonage) + le règlement associé à cette zone

Le secteur concerné par le projet se situe sur le lieu-dit « Sous-le-Plage », en limite Ouest du territoire communal, le long de la RD26. Il est aujourd'hui classé en zone Ui et Uii au PLU de 2006, l'objet de la modification est de transformé ce zonage en zone 1AUm et 1AUmi.



3.9 Dans le cadre d'une procédure d'évolution portant sur un secteur précis (déclaration de projet / modification / révision allégée), précisez le secteur concerné par le projet ?
Annexe(s) à joindre : Plan de situation permettant de localiser le projet au sein de la commune + plan de situation zoomé sur le secteur projet (ex : plan de zonage) + le règlement associé à cette zone

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine

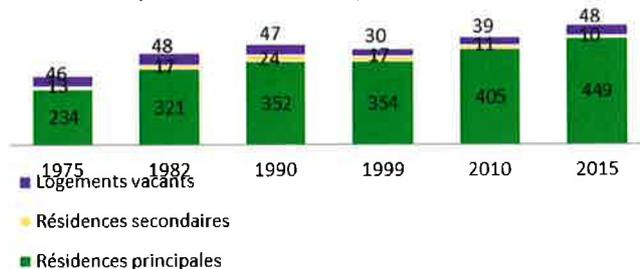
4.1 Présentation de votre projet																	
<p>À quel type de commune appartenez-vous ? Sélectionnez dans la liste ci-contre</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Commune de centralité urbaine • Commune péri-urbaine de première couronne • Commune péri-urbaine éloignée • Pôle de vie au sein d'un espace péri-urbain • Pôle rural ou centre-bourg dans un espace rural • Commune rurale • Autre : (précisez) 																
4.1.1 Si votre projet permet la création de logements, précisez :																	
<p>Sur les 10 dernières années, quelle est la tendance démographique actuelle : augmentation de la population, stagnation, baisse du nombre d'habitants ?</p> <p>http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp</p>	<div style="text-align: center;"> <p>Evolution de la population communale (Source Insee RP 2015)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Population</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1968</td> <td>685</td> </tr> <tr> <td>1975</td> <td>739</td> </tr> <tr> <td>1982</td> <td>767</td> </tr> <tr> <td>1990</td> <td>727</td> </tr> <tr> <td>1999</td> <td>775</td> </tr> <tr> <td>2010</td> <td>829</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>886</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p>Une croissance démographique de l'ordre de +1.3% par an entre 2010 et 2015, malgré un solde naturel négatif.</p>	Année	Population	1968	685	1975	739	1982	767	1990	727	1999	775	2010	829	2015	886
Année	Population																
1968	685																
1975	739																
1982	767																
1990	727																
1999	775																
2010	829																
2015	886																
<p>Combien d'habitants supplémentaires votre projet vous permettra-t-il d'accueillir ? À quelle échéance ? Quels besoins en logements cela créera-t-il ?</p> <p>Précisez : Combien de logements en dents creuses, combien en extension de l'enveloppe urbaine ? Combien de logements seront réhabilités ?</p>	<p>L'orientation d'aménagement prévoit l'accueil d'une quinzaine de logements.</p> <p>La taille des ménages constatée en 2015 sur la commune étant de 2.2 personnes par ménage, il peut être estimé un accueil de l'ordre d'environ 35 personnes.</p> <p>Néanmoins, le PPR mouvement de terrain récemment approuvé sur la commune de Perrier va conduire à l'inconstructibilité d'une partie des terrains aujourd'hui classés en zone constructible, représentant environ 0.7 ha.</p> <p>Avec une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare, cela représente un potentiel de l'ordre de 10 logements « perdu » pour la commune, qui seront compensés avec cette opération.</p> <p>Le potentiel d'accueil existe en zone urbaine, en dent creuse. Néanmoins, il s'agit de terrains privés. L'opération envisagée permettra de diversifier le parc de logements avec une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare prévue, propice au développement de plus petits logements et de logements mitoyens, en bande. Aujourd'hui 46% des logements de Perrier disposent de 5 pièces ou plus.</p>																

4.1 Présentation de votre projet

Combien de logements vacants avez-vous sur votre (vos) commune(s) ?

<http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp>

Evolution du parc de logements par catégorie
(Source : Insee RP 1975/2015)



Le parc de logement comprend 10.6% de logements vacants sur Perrier, en 2015.

Quel taux de rétention foncière votre projet applique-t-il ? Indiquez le détail du calcul.

La modification portant sur un secteur bien précis et sous maîtrise publique, aucune rétention foncière n'est envisagée. Pour rappel, la modification du PLU a pour objet un changement de vocation de zone prévu et inscrit dans le DOO du SCOT intégrateur du Pays d'Issoire.

Quelle est la superficie des zones que vous prévoyez d'ouvrir à l'urbanisation ?

La zone concernée par le projet est déjà ouverte à l'urbanisation, car il s'agit d'une zone U à vocation économique au PLU, totalement aménagée et desservie. La surface réellement aménageable correspond à 2.24 ha (hors voirie), dont 33% seront dédié à l'activité et environ 5% non constructible, sur la partie Sud. Reste donc un potentiel de l'ordre de 1.3 ha pour l'accueil résidentiel.

Quelle sera la surface moyenne par logement ?

L'orientation d'aménagement fixe une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare sur la partie Sud, un peu moins sur la partie Nord, compte-tenu de la proximité avec la route départementale et de la partie dédiée à l'activité.

Par quels moyens prévoyez-vous de maîtriser l'enjeu de consommation d'espace ?

Vous pouvez préciser ici (ou en annexe) comment les besoins en logements se traduisent en besoin de foncier sur votre commune et quelles sont les mesures associées de maîtrise de cet enjeu que vous mettez en oeuvre

Le secteur concerné par la procédure de modification correspond à une zone entièrement desservie et aménagée, classée en zone urbaine au PLU actuellement opposable.

La modification n'engendre donc pas de consommation d'espace supplémentaire et a pour but de s'inscrire avec les nouvelles orientations du DOO du SCOT du Pays d'Issoire, qui a changé la vocation de ce secteur.

Le projet de modification engendre une augmentation de la capacité de logements par rapport au PLU approuvé. Néanmoins, il s'inscrit dans le cadre d'une gestion plus économe de l'espace dans la mesure où :

- La surface concernée par le projet de modification est aménagée et compense :

La perte de zone à urbaniser stricte située sur des tenements agricoles, zone AU qui ne peut plus être ouverte à l'urbanisation car elle a plus de 9 ans : cela représente plus de 11.8 ha.

La perte de zones constructibles liées à la réalisation d'un PPR mouvement de terrain, impactant des zones urbaines, représentant environ 0.67 ha.

- Le secteur concerné est le seul secteur qui appartiendra prochainement à la commune (appartient pour l'instant à API, jusqu'à l'issue de la procédure), permettant une ambition plus importante en matière de densité et de typologie de logements.

Ainsi, l'orientation d'aménagement prévoit la réalisation d'une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare minimum, sauf sur la partie la plus contrainte, où la densité est de l'ordre de 15 logements à l'hectare minimum.

- Les autres secteurs constructibles correspondent :

A des dents creuses de taille assez faible, donc peu propices à la réalisation d'une véritable opération plus dense

A une zone à urbaniser (2AU) qui fait l'objet d'une forte rétention de la part de l'exploitant agricole qui l'utilise.

4.1.2 Si votre projet permet l'implantation d'activités économiques, industrielles ou commerciales, précisez :

Le cas échéant, cette zone est-elle identifiée dans le SCOT ?

La transformation de la vocation de cette zone est intégrée au SCOT approuvé en Mars 2018, SCOT intégrateur : Le SCOT identifie la zone artisanale « Sous le Piage » comme zone

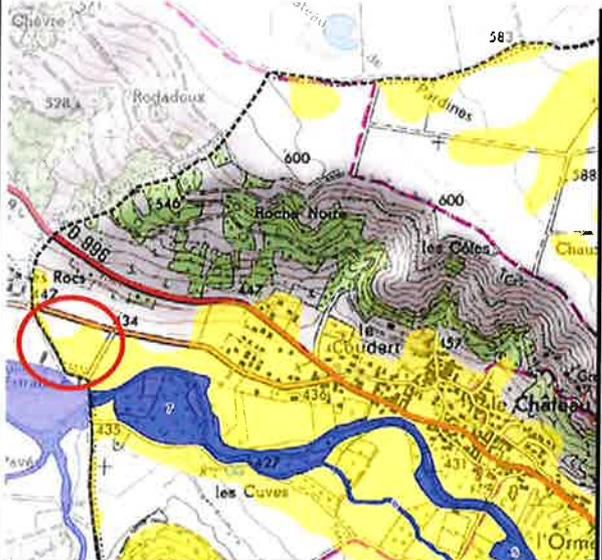
4.1 Présentation de votre projet	
	d'activités mixte qui fera l'objet d'une reconversion en zone de mixité habitat/activités économiques non nuisantes. Une attention particulière est attendue sur la gestion du risque de conflit d'usage au sein de cette zone. Le rapport de présentation du SCOT explique en effet que cette zone a fait l'objet d'un re-questionnement par rapport au SCOT initial, car elle peine à attirer des activités économiques. Elle est donc déclassée des « zones d'activités mixtes » identifiées par le SCOT afin de permettre le re-questionnement de sa vocation initiale, « qui pourrait par exemple évoluer vers un quartier mixte habitat/artisanat (activités non nuisantes) » Extrait rapport de présentation SCOT.
Quelle est la surface des zones d'activités prévues ? S'agit-il d'implantation sur de nouvelles zones ou sur des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation ?	L'emprise dédiée à l'activité sera d'au minimum 33%, soit au moins 7 400m ² , su un secteur déjà prévu pour cette vocation au PLU.
S'il existe déjà une ou des zones d'activités sur votre territoire : <ul style="list-style-type: none"> • quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible) ? • quel est leur taux d'occupation ? 	Il n'y a pas d'autre zone d'activités prévue sur Perrier, recensée au SCOT ou prévue au PLU actuellement opposable.
S'il existe déjà une ou des zones d'activités à l'échelle de l'intercommunalité et du SCoT: <ul style="list-style-type: none"> • quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible) ? • quel est leur taux d'occupation ? 	Il n'existe pas d'autres zones d'activités sur la commune de Perrier. Le SCOT identifie d'autres zones, et prévoit le changement de vocation de ce secteur, sur Perrier. La partie restant à vocation économique étant de faible dimension, n'est pas considérée comme zone d'activités par l'API.
Votre projet permet-il l'ouverture de toute cette surface en une fois ? Si non, prévoit-il un phasage ? Indiquez lequel et comment il s'applique ?	Il n'est pas prévu de phasage de la zone, cette dernière étant déjà entièrement aménagée et donc desservie en réseaux, en capacité suffisante.
Complétez si nécessaire (ex : projet d'OAP jointe en annexe...)	
Voir l'orientation d'aménagement envisagée, en annexe.	

4.2 Espaces agricoles, naturels ou forestiers			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement, les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, quels sont les enjeux identifiés ?
Des espaces agricoles ?		X	Les parcelles concernées sont aménagées, puisqu'elles ont fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en 2014. Elles ne sont donc pas déclarées à la PAC.
Des espaces boisés ?		X	
Dans le cadre d'une procédure d'évolution : Des zones identifiées naturelles, forestière ou agricoles protégées au titre d'un document d'urbanisme existant ?		X	
Complétez si nécessaire			

4.3 Milieux naturels sensibles et biodiversité

Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
<p>Une zone Natura 2000 (ZPS, ZSC, SIC) à proximité ?</p> <p>http://carto.datara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</p>	X		<p>La commune de Perrier est concernée par un site Natura 2000 : Vallées et Coteaux Xérothermiques des Couzes et Limagnes</p> <p>Ce secteur se trouve sur la partie Nord de l'enveloppe urbaine du bourg de Perrier.</p>  <p>Le projet est donc éloigné du site Natura 2000. En effet, ce dernier est identifié grâce à la présence de milieux très spécifiques : Pelouses sèches, Steppes ; Forêts caducifoliées ; Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana ; Prairies améliorées ; Forêts de résineux.</p> <p>La zone faisant l'objet de la procédure de modification ne se situe pas à proximité de ce type de milieux, puisqu'elle se trouve au milieu de tènements agricoles cultivés, et à proximité d'un cours d'eau.</p>
Un parc naturel national ou régional ?		X	
Une réserve naturelle nationale ?		X	
Un espace naturel sensible ?		X	
<p>Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II ?</p> <p>http://carto.datara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</p>	X		<p>La ZNIEFF de type 1 couvre l'ensemble du site Natura 2000 et s'étend sur la partie Ouest.</p>  <p>Néanmoins, parce que les milieux concernés, à protéger, sont très différents de la zone agricole, cultivée, présente autour de la zone faisant l'objet de la modification ; le projet n'a pas d'incidence sur la ZNIEFF de type 1.</p> <p>La ZNIEFF de type 2 couvre l'ensemble du territoire communal. Il s'agit de la ZNIEFF Coteaux de Limagne Occidentale, couvrant une surface de 40036 ha. Compte-tenu de son importance, cette ZNIEFF comporte des espaces urbanisés de taille conséquente.</p> <p>L'objet de la modification concernant un site déjà</p>

4.3 Milieux naturels sensibles et biodiversité

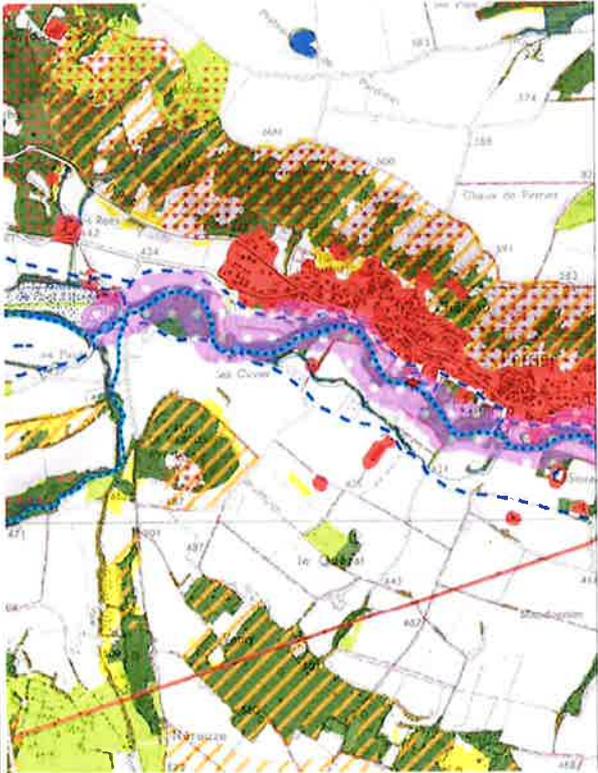
<p>Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?</p> <p><i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i></p>	Oui	Non	<p>Si oui, le(s)quel(s) ?</p> <p>Et quels sont les enjeux identifiés ?</p>
			<p>aménagé, son incidence sur les caractéristiques de la ZNIEFF est faible.</p>
<p>Un arrêté préfectoral de protection de biotope ?</p> <p>http://carto.datar.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</p>		X	
<p>Une ou des zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (inventaire départemental, communal, convention RAMSAR ...) soit par inventaire soit par expertise pédologique ?</p>		X	<p>En fonction des cartographies de probabilité de zone humide répertoriées par le SDAGE, une étude d'expertise des zones humides sur le bassin de la Couze Pavin a été réalisée par CERA Environnement en Février 2018.</p> <p>Ce rapport a permis de préciser la cartographie réelle des zones humides de Perrier. La cartographie ci-dessous est issue de ce rapport. Elle démontre qu'il n'y a pas de zone véritablement humide sur l'emprise du secteur concerné par le projet de modification.</p>  <p style="text-align: center;">Cartographie des zones humides Commune de Perrier</p> <p>Zones de prospection :</p> <ul style="list-style-type: none"> Zones humides Zones non humides
<p>Un ou des cours d'eau identifiés en liste 1 ou 2 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement ?</p> <p>https://www.eaurmc.fr/</p> <p>https://agence.eau-loire-bretagne.fr/home.html</p> <p>http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/index.html</p>			<p>La Couze-Pavin est identifiée en liste 1 par arrêté du 10 Juillet 2012.</p> <p>Elle est également identifiée en liste 2, à l'exclusion des canaux et fossés n'empruntant pas le lit naturel.</p> <p>Le projet de modification envisagé n'agrandit pas la zone actuellement classée en zone U1 au PLU, mais la change seulement de vocation. Une gestion des eaux pluviales, par un principe de couloirs d'écoulement est prévue dans le cadre de l'orientation d'aménagement, selon le même principe qui avait été défini dans le cadre du permis d'aménager.</p>

4.3 Milieux naturels sensibles et biodiversité

<p>Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?</p> <p><i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i></p>	Oui	Non	<p>Si oui, le(s)quel(s) ?</p> <p>Et quels sont les enjeux identifiés ?</p>
			<p>Le projet de modification n'a donc pas d'impact supplémentaire sur le cours d'eau.</p> <p>Les prescriptions liées au classement en zone inondable sont réintégrées dans le règlement de la zone.</p>

Complétez si nécessaire

4.4 Continuités écologiques

<p>Y a-t-il eu à l'échelle locale (communes voisines, intercommunalités, SCoT, PNR...) ou dans un document d'urbanisme antérieur des analyses portant sur les continuités écologiques ?</p>	Oui	Non	<p>Si oui, quel sont les enjeux identifiés sur votre commune ?</p> <p>Extrait Atlas SCOT Agglo Pays d'Issoire :</p> 
---	-----	-----	---

4.4 Continuités écologiques

Éléments prescriptifs

 Réserve de biodiversité

Corridors écologiques de la trame verte

 Sous-trame des milieux forestiers et boisés

 Zones relais de la sous-trame boisée

 Sous-trame des milieux agricoles et ouverts

 Zones relais de la sous-trame des milieux agricoles et ouverts

 Sous-trame des milieux thermophiles

Réservoirs et corridors de la trame bleue

 Surfaces en eau

 Cours d'eau en liste 1

 Cours d'eau en liste 2

 Autres cours d'eau

 Zones humides : fortes observations et zones en eau sur le SAGE Allier, inventaire du SAGE Alagnon, pré-inventaire de l'état

 Zones inondables

Corridors écologiques

 A améliorer

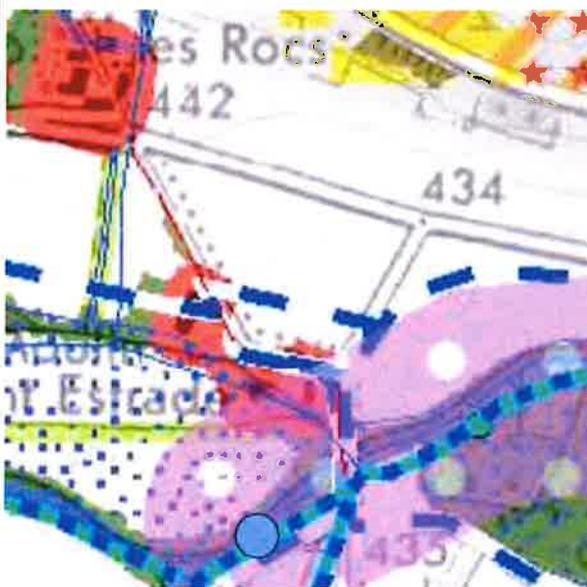
 A remettre en bon état

Le SCOT identifie plusieurs enjeux écologiques sur la commune de Perrier :

L'ensemble du site Natura 2000 et de la ZNIEFF de type 1 présent sur la partie Nord du bourg de Perrier est identifié comme réserve de biodiversité, comprenant une sous-trame boisée et des milieux forestiers d'une part, et une sous-trame de milieux thermophiles d'autre part.

Ce réservoir de biodiversité se trouve au Nord de la RD 996 à hauteur de Perrier. Ce corridor est séparé de la zone faisant l'objet de la modification du PLU par un milieu très agricole, cultivés, ne présentant pas d'enjeu écologique.

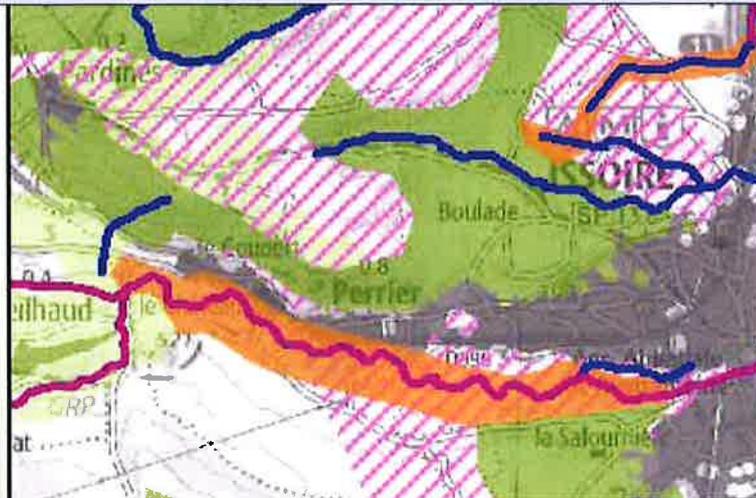
Le SCOT identifie également la Couze Pavin comme corridor écologique à remettre en bon état. L'emprise identifiée par le SCOT, liée à cet objectif, borde la zone faisant l'objet de la modification.



Il est rappelé que la partie Sud du tènement faisant l'objet de la modification n'est pas constructible, puisque situé en zone inondable. Les prescriptions liées à cet aléa seront incluses dans le règlement de la zone. L'orientation d'aménagement prévoit également une vocation davantage « de jardin » ou d'espace « vert » sur la partie Sud.

4.4 Continuités écologiques

Cohérence Ecologique, quels sont les éléments de la trame verte et bleue ?
http://carto.dataara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map



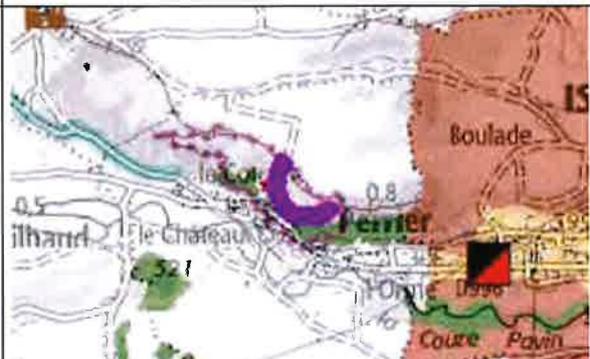
Extrait SRCE Auvergne

Le SCOT Pays d'Issoire étant intégrateur, il reprend les 2 principaux enjeux identifiés par le SRCE : la Couze Pavin comme cours d'eau à remettre en bon état, associé à un corridor également à remettre en bon état. Un réservoir de biodiversité à préserver au Nord du bourg de Perrier.

Il identifie également le Rif du Creux, délimitant la limite communale Ouest, comme cours d'eau à préserver.

Enfin, le SRCE identifie sur une grande partie de la commune de Perrier, un corridor thermophile en pas japonais à préserver ou à remettre en bon état.

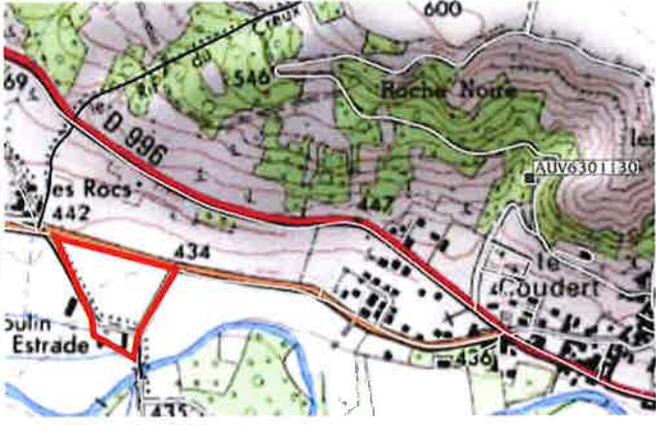
4.5 Paysage, patrimoine bâti

Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Site classé ou projet de site classé ? http://carto.dataara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map		X	
Site inscrit ou projet de site inscrit ? http://carto.dataara.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map	X		La commune est concernée par le site inscrit des Grottes de Perrier.
Site patrimonial remarquable (y compris anciennes ZPPAUP ou AVAP ou anciens secteurs sauvegardés) ?		X	
Éléments majeurs du patrimoine ? http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/		X	<i>Exemple : monuments historiques et leurs périmètres de protection, sites archéologiques, patrimoine mondial</i>
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur : SCOT, charte de parc, atlas de paysage... ?	X		

4.5 Paysage, patrimoine bâti			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
			Le SCOT du Pays d'Issoire identifie également sur la commune de Perrier un bourg en « balcon », caractéristique à préserver.
Complétez si nécessaire			

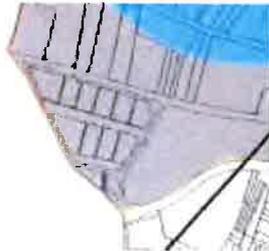
4.6 Ressource en eau			
Captages			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Périmètre de protection immédiat, rapproché, éloigné d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	
Autres captages prioritaires ?		X	
Usages : eau potable ; gestion des eaux usées et eaux pluviales			
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs ?	X		Les capacités d'accueil ont globalement diminué par rapport au PLU de 2008, puisque la zone AU ne peut plus être ouverte à l'urbanisation et est donc considérée comme zone naturelle. La zone concernée par la modification du PLU est entièrement desservie, en capacité suffisante, en eau potable. En effet, elle a été initialement prévue pour l'installation d'activités économiques. Une canalisation en PVC de diamètre 110 dessert la zone.
Le système d'assainissement des eaux usées a-t-il une capacité suffisante pour répondre aux besoins présents et futurs du territoire ? http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/			Le réseau d'assainissement sera raccordé sur le réseau existant avenue du Bodiveix. Le trop plein du réseau d'eaux pluviales sera raccordé sur la Couze Pavin, comme prévu lors du permis d'aménager accordé. La commune est raccordée à la station d'épuration de la commune d'Issoire. Cette dernière est conforme à la réglementation en équipement et en performance ; et dispose d'une capacité nominale de 34000 EH, pour une somme des charges entrantes de 17856 EH.
Des démarches sont-elles entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur votre territoire ?		X	
Complétez si nécessaire			

4.7 Sols et sous-sol			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?

4.7 Sols et sous-sol			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués :base de données BASOL ? http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php		X	
Anciens sites industriels et activités de services :base de données BASIAS ? http://basias.brgm.fr/donnees_liste.asp?DPT=63&carte=		X	La commune est concernée par un site identifié : l'ancienne décharge communale. Elle ne se situe cependant pas à proximité du projet. 
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		X	
Complétez si nécessaire			

4.8 Risques et nuisances			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Risques ou aléas naturels ?	X		Le projet est concerné par deux aléas : L'aléa d'inondation, ne faisant pas l'objet d'un PPR, mais d'une cartographie d'aléa. L'ensemble de la partie concernée par l'aléa d'inondation est identifié dans l'orientation d'aménagement comme partie dédiée aux jardins des habitations ou espaces verts, de loisirs. Les prescriptions liées à cet aléa seront reprises dans le règlement de la zone. 

4.8 Risques et nuisances

			<p>Extrait plan des servitudes du PLU.</p> <p>L'aléa de mouvement de terrain, faisant l'objet d'un PPR approuvé le 21/12/2018. La zone est entièrement concernée par l'aléa très faible à nul de mouvements de terrain gravitaire et à l'aléa fort de mouvement de terrain différentiels. Le règlement prévu pour cet aléa est compatible avec le projet envisagé, à condition de respecter certaines prescriptions qui seront intégrées dans le règlement de la zone.</p>  <table border="1" data-bbox="805 698 1449 831"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Principes proposés</th> <th rowspan="2">code couleur</th> </tr> <tr> <th>zone urbanisée</th> <th>zone non urbanisée</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aléa très faible à nul</td> <td>constructible</td> <td>constructible</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aléa faible</td> <td>constructible</td> <td>non constructible</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aléa moyen</td> <td>non constructible</td> <td>non constructible</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aléa fort</td> <td>non constructible</td> <td>non constructible</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Extrait PPRmvt</p>		Principes proposés		code couleur	zone urbanisée	zone non urbanisée	Aléa très faible à nul	constructible	constructible		Aléa faible	constructible	non constructible		Aléa moyen	non constructible	non constructible		Aléa fort	non constructible	non constructible	
	Principes proposés		code couleur																						
	zone urbanisée	zone non urbanisée																							
Aléa très faible à nul	constructible	constructible																							
Aléa faible	constructible	non constructible																							
Aléa moyen	non constructible	non constructible																							
Aléa fort	non constructible	non constructible																							
Plans de prévention des risques approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		PPRmvt approuvé le 21/12/2018 : voir paragraphe précédent.																						
Nuisances ?		X	<p>Exemple : sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</p> <p>La zone concernée par la modification est située au bord de la route départementale RD26.</p> <p>Selon les données de l'ORHANE, il s'agit d'une voie très peu altérée, et donc peu concernée par la problématique de nuisances sonores.</p>  <table border="1" data-bbox="1161 1272 1428 1444"> <tbody> <tr> <td>Zone très peu altérée</td> </tr> <tr> <td>Zone peu altérée</td> </tr> <tr> <td>Zone altérée</td> </tr> <tr> <td>Zone dégradée</td> </tr> <tr> <td>Zone très dégradée</td> </tr> <tr> <td>Zone hautement dégradée</td> </tr> </tbody> </table>	Zone très peu altérée	Zone peu altérée	Zone altérée	Zone dégradée	Zone très dégradée	Zone hautement dégradée																
Zone très peu altérée																									
Zone peu altérée																									
Zone altérée																									
Zone dégradée																									
Zone très dégradée																									
Zone hautement dégradée																									
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		X																							
Complétez si nécessaire																									

4.9 Air, énergie, climat

<p>Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?</p> <p><i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i></p>	Oui	Non	<p>Si oui, le(s)quel(s) ?</p> <p>Et quels sont les enjeux identifiés ?</p>
Y a-t-il une desserte en transport collectif sur votre territoire	X		<p>Si oui, précisez : gare, réseau de transport en commun, etc...</p> <p>La commune est desservie par une ligne de bus du réseau</p>

4.9 Air, énergie, climat			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
			départemental : ligne 44 Besse-Saurier-Issoire. Etant limitrophe d'Issoire, elle se situe également à proximité de la gare.
Plan de protection de l'atmosphère (PPA) ?		X	
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ? Enjeux spécifiques relevés par le PCAET (ou projet de PCAET) ?		X	Le SRCAE Auvergne a été approuvé en Juin 2012. PCAET en cours d'élaboration
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	
Complétez si nécessaire			

5. Annexes (rappel)

Les annexes sont des éléments essentiels pour permettre à l'autorité environnementale de comprendre votre projet et d'évaluer les enjeux environnementaux qu'il constitue et/ou doit prendre en compte :

- pour les cas d'élaboration ou de révision générale : il est recommandé de transmettre, outre le projet de PADD, un projet de zonage permettant de visualiser les secteurs prioritaires pour l'urbanisation ;
- pour les procédures d'évolution partielle (révision allégée, mise en compatibilité DUP/DP, modification) : il est essentiel de fournir les documents initiaux et de préciser les éléments qui doivent évoluer (ex : plan de zonage avant/après ; règlement avant/après, OAP avant/après)

Coordonnées de la personne à contacter	Annexe 1 ci-jointe	1
Élaboration ou révision « générale » de PLU ou PLUi	Projet de PADD débattu par le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI	Non concerné
	Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, le règlement graphique (plan de zonage) de ce document en vigueur	Non concerné
	Une version du projet de règlement graphique en cours d'élaboration	Non concerné
Pour les révisions de PLU avec examen conjoint et les déclarations de projet modifiant un PLU	Le projet de dossier envisagé pour la réunion d'examen conjoint	Non concerné
Pour tous	Délibération prescrivant la procédure	2
Pour les procédures d'évolution	Projet de plan de zonage AVANT/APRÈS Projet de règlement AVANT/APRÈS Autres éléments cartographiques superposant zonages et enjeux (Natura 2000, risques, ...)	3
Pour tous	Cartographie du PADD Autres (OAP, ...)	4

Orientation d'aménagement envisagée : annexe 5

Règlement provisoire envisagé : annexe 6

Rapport de présentation provisoire : annexe 7

6. Signature du demandeur (personne publique responsable)

Date : 12 mars 2019 Lieu : Issoire	NOM COSTON PRENOM David, Vice Président Urbanisme SIGNATURE
---------------------------------------	--



ANNEXE 1

Contacts

Identification de la personne ressource, en charge du suivi du dossier Vous indiquerez ici les coordonnées d'une personne ressource que nous pourrions joindre en cas de questions sur votre dossier. Ces coordonnées ne sont pas diffusées sur notre site internet.	
Contact au service technique ou du bureau d'étude par exemple	Agglo Pays d'Issoire Emilie BARGE Service Urbanisme - Planification Pôle Aménagement durable de l'espace Place du Postillon BP 90162 63504 Issoire Cedex Tél. : 04 73 55 62 71 Mail : emilie.barge@capissoire.fr
Coordonnées nécessaires pour vous joindre : adresse, téléphone, courriel	Bureau d'études Réalités : Marie-Hélène CHATROUX Tel : 04 77 67 83 06 ou 06 99 41 74 98 Mail : mariehelene.chatroux@realites-be.fr Adresse : 34 rue Georges Plasse, 42300 ROANNE

Annexe 1 : Arrêté ADE-2018-003 prescrivant la modification n°2 du PLU de Perrier



Envoyé en préfecture le 30/01/2018
Reçu en préfecture le 30/01/2018
Affiché le **5 1 0**
ID : 063-200070407-20180126-ARRADE_2018_003-AU

Arrêté n°ADE-2018-003

Prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Perrier

Le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération AGGLO PAYS D'ISSOIRE en charge de l'urbanisme,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44 régissant la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme

VU l'arrêté préfectoral en date du 6 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire et validant ses statuts, notamment la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »

VU la délibération du conseil municipal de Perrier en date du 29 novembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

VU la délibération du conseil municipal de Perrier en date du 4 avril 2016 engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

VU la délibération du conseil municipal de Perrier en date du 28 novembre 2016 complétant la délibération engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

CONSIDERANT que l'Agglo Pays d'Issoire a des difficultés à commercialiser les terrains de la zone d'activité « Sous le Piage »

CONSIDERANT que, dans le cadre de la révision n°1, le SCoT du Pays d'Issoire prévoit le reclassement de cette zone d'activité en zone de mixité habitat / activités économiques non-nuisantes

CONSIDERANT que le projet de Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain actuellement en cours d'élaboration sur la commune de Perrier prévoit l'inconstructibilité d'une partie des zones AU et 2AUg

CONSIDERANT qu'il est donc nécessaire de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Perrier afin de permettre la transformation de la zone d'activité « Sous le Piage » en zone de mixité habitat / activités économiques non-nuisantes

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 janvier 2017 désignant Monsieur David COSTON comme Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire en charge de l'urbanisme,

VU l'arrêté de l'Agglo Pays d'Issoire n°2017-012 du 6 février 2017 portant délégation de fonction à Monsieur David COSTON

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Le principal objectif de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Perrier est de transformer les zones Ui et Uii respectivement en zones 2AUg* et 2AUg*i. Ce secteur fera l'objet d'une orientation d'aménagement afin de s'assurer de la cohérence globale de l'urbanisation de ce secteur situé en amont du bourg.

Envoyé en préfecture le 30/01/2018
Reçu en préfecture le 30/01/2018
Affiché le 
ID : 063-200070407-20180126-ARRADE_2018_003-AU

ARTICLE 2 :

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées avant le début de l'enquête publique.

ARTICLE 3 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

ARTICLE 4 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire.

ARTICLE 5 :

Une concertation sera mise à œuvre, en Mairie de Perrier et au Pôle Aménagement Durable de l'Espace de l'Agglo Pays d'Issoire, par le biais de la mise à disposition du public de registres pour y consigner des observations.

ARTICLE 6 :

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 de Perrier durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé sur le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs de l'Agglo Pays d'Issoire.

Issoire, le 26 janvier 2018

Pour le Président, Jean-Paul Bacquet
et par délégation,
Le Vice-Président Urbanisme, David COSTON



DELAIS ET VOIE DE RECOURS : Conformément à l'article 421-1 du Code de justice administrative le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand peut être saisi par voie de recours formé contre la présente déclaration pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Arrêté n°ADE-2019-002

Modifiant et complétant les objectifs de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Perrier

Le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération AGGLO PAYS D'ISSOIRE en charge de l'urbanisme,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44 régissant la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme

VU l'arrêté préfectoral en date du 6 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire et validant ses statuts, notamment la compétence « *plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* »

VU la délibération du conseil municipal de Perrier en date du 29 novembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

VU la délibération du conseil municipal de Perrier en date du 4 avril 2016 engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

VU la délibération du conseil municipal de Perrier en date du 28 novembre 2016 complétant la délibération engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

VU l'arrêté n°ADE-2018-003 en date du 26 janvier 2018 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Perrier

CONSIDERANT que, du fait d'une erreur de report de la limite de la zone inondable sur le plan de zonage, il est nécessaire de compléter les objectifs fixés par l'arrêté n°ADE-2018-003 afin de rectifier cette erreur matérielle et de modifier la dénomination de la future zone, le règlement de la zone 2AUG n'étant pas adapté à une telle zone mixte

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 janvier 2017 désignant Monsieur David COSTON comme Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire en charge de l'urbanisme,

VU l'arrêté de l'Agglo Pays d'Issoire n°2017-012 du 6 février 2017 portant délégation de fonction à Monsieur David COSTON

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Le principal objectif de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Perrier est modifié : les zones Ui et Uii seront transformées respectivement en zones 1AUM et 1AUMi. Un second objectif est ajouté à la présente modification du PLU de Perrier : il s'agit redélimiter la zone inondable le long de la Couze Pavin conformément à la carte d'aléas.

Envoyé en préfecture le 12/02/2019

Reçu en préfecture le 12/02/2019

Affiché le

SLO

ID : 063-200070407-20190206-ARR_ADE_2019_02-AR

ARTICLE 2 :

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées avant le début de l'enquête publique.

ARTICLE 3 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

ARTICLE 4 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire.

ARTICLE 5 :

Une concertation sera mise à œuvre, en Mairie de Perrier et au Pôle Aménagement Durable de l'Espace de l'Agglo Pays d'Issoire, par le biais de la mise à disposition du public de registres pour y consigner des observations.

ARTICLE 6 :

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 de Perrier durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé sur le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs de l'Agglo Pays d'Issoire.

Issoire, le 6 février 2019

Pour le Président, Jean-Paul Bacquet
et par délégation,
Le Vice-Président Urbanisme, David COSTON



DELAIS ET VOIE DE RECOURS : Conformément à l'article 421-1 du Code de justice administrative le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand peut être saisi par voie de recours formé contre la présente déclaration pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

 <p> SCP D'ARCHITECTURE M. RIBES - B. LABASSE M. OLLIER - S. DELHOMENEDE 16, Avenue Charas - 63000 CLERMONT-FD Tel : 04 73 92 53 01 - Fax : 04 73 92 29 64 e-mail : agence@archi-4.com </p>	DEPARTEMENT
	PUY DE DOME
	OCTOBRE 2006

COMMUNE DE :
<h1>PERRIER</h1> <p>Reçu à la Sous-Préfecture d'Issoire, le 30 NOV. 2006</p>
<h1>PLAN LOCAL D'URBANISME</h1> 

DONNEES	
<h1>PADD</h1>	<h1>2.1</h1>

Commune de Perrier	NOTES
Mairie 63500 Perrier Tél : 04 73 89 14 98 Fax : 04 73 55 90 90	

ELABORATION	MODIFICATIONS
Prescription : DCM du	
Arrêt du Projet : DCM du	
Publication : DCM du	
Approbation : DCM du	29 NOV. 2006

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Avant-propos

Introduit par la loi SRU du 13 décembre 2000, le PADD définit, selon l'article R123-3 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du même code, en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Il peut en outre préciser des orientations ou des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, ou des actions publiques sur les sujets suivants:

- le développement ou la préservation des centres-villes
- la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs
- le traitement des rues ou des espaces publics
- la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers
- l'aménagement des entrées de ville
- la préservation des paysages

Les principes de développement durable à respecter dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

• PRESENTATION

Pour répondre aux enjeux de son territoire, la commune de Perrier révisé son Plan d'Occupation des Sols (POS) et le transforme en Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'ensemble de la population se penche sur les problématiques rencontrées à Perrier comme sur les atouts et les opportunités à saisir pour leur ville.

Le PADD de Perrier propose des orientations d'urbanisme et d'aménagement afin de :

- trouver un équilibre entre un renouvellement urbain et une extension maîtrisée de la périphérie et la préservation des espaces et des paysages naturels
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat par une quantification des besoins actuels et à venir

Ce document énonce les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de territoire de la commune.

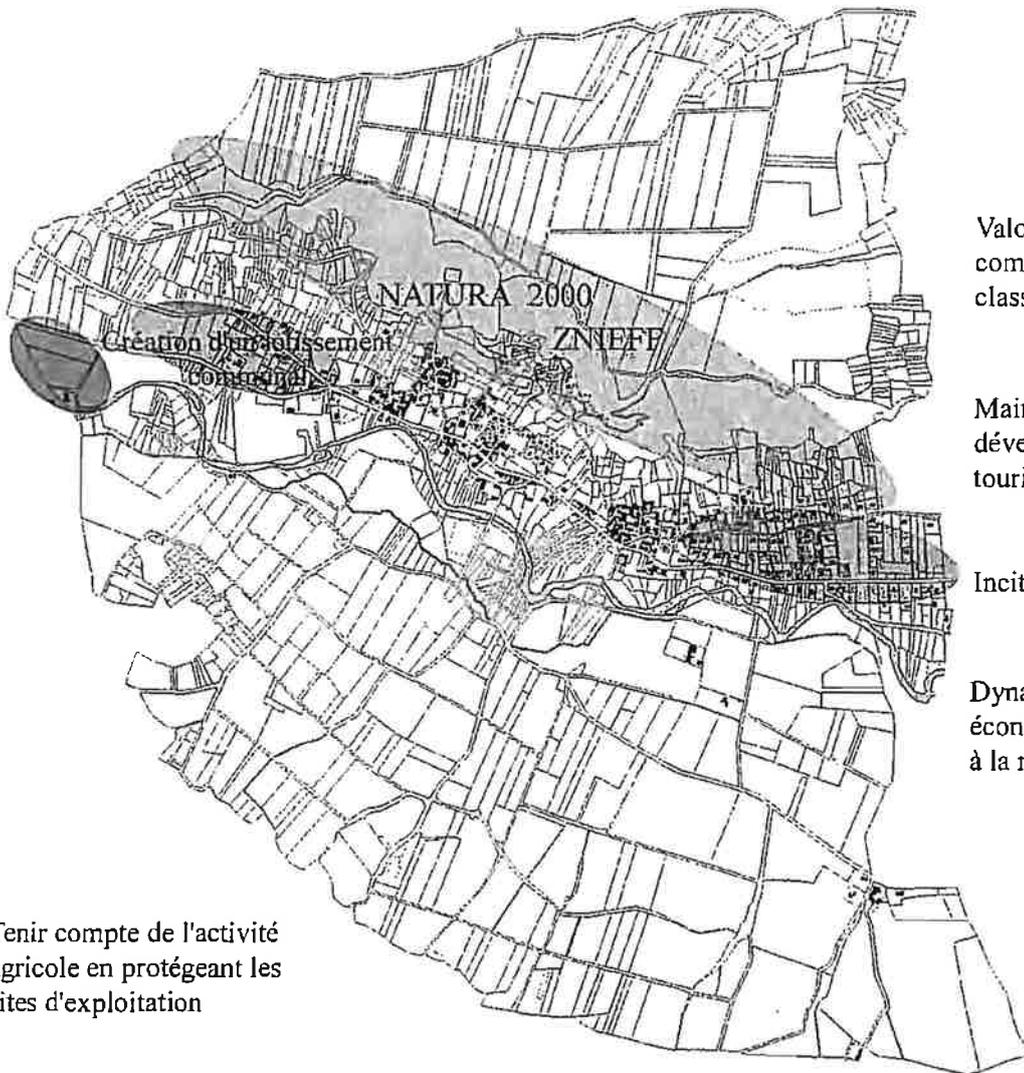
La situation géographique de la ville confère à Perrier de fortes potentialités de développement. Elle bénéficie d'un environnement naturel et paysager remarquable et d'un patrimoine de qualité qui lui confère une grande qualité de cadre de vie. A proximité de la ville d'Issoire, Perrier en est le prolongement urbain. La commune doit aussi composer avec des contraintes liées à une topographie prononcée et à cette proximité d'Issoire.

Le PADD a pour objectif d'exploiter au mieux les atouts de la ville afin de conforter sa position et son image mais aussi d'assurer un aménagement urbain de qualité afin de permettre un développement à long terme dans un espace sensible et limité.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour de six orientations en matière de:

- développement démographique et économique
- d'environnement
- de transport
- d'équipements et de services
- d'aménagement de l'espace
- d'aménagement social de l'habitat

DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE



Valoriser l'appartenance de la commune à des sites naturels classés

Maintenir, structurer, développer les capacités touristiques du territoire

Inciter à la réhabilitation

Dynamiser l'activité économique existante grâce à la mixité/complémentarité

Tenir compte de l'activité agricole en protégeant les sites d'exploitation

- Zone à urbaniser
- Zone d'extension urbaine
- Future zone d'activités économiques

En matière de développement démographique et économique

Perrier souhaite poursuivre son développement démographique et économique et donc de proposer des terrains urbanisables, tant pour l'habitat que pour accueillir des activités économiques. Le développement urbain doit s'appuyer sur les possibilités de densification du tissu bâti, de restructuration urbaine et d'extension maîtrisée et organisée des abords du bourg; tout en limitant la consommation d'espace urbain supplémentaire afin de préserver l'espace naturel environnant et diversifier l'offre de logements et la qualité du parc afin de mieux répondre aux besoins en mutation de la population locale.

Le maintien de la croissance démographique

- Pour accueillir de nouvelles populations, déterminer des zones de constructibilité nouvelles en périphérie de bourg, de type zones d'habitats traditionnels pour des résidences principales.
- Répondre à la demande actuelle et future par une offre diversifiée et adaptée de logements, par exemple un lotissement communal.
- Inciter à la réhabilitation.
- Soutenir les demandes et projets privés en matière de logement.

Le développement économique

Favoriser un développement équilibré et maîtrisé des activités économiques.

Activités économiques

- Accueillir de nouvelles activités économiques par la création d'une zone d'activité communale.

Commerces

- Conserver, voire développer les commerces et services du bourg.
- Permettre et faciliter l'installation ou l'extension à des commerçants et artisans.

Tourisme

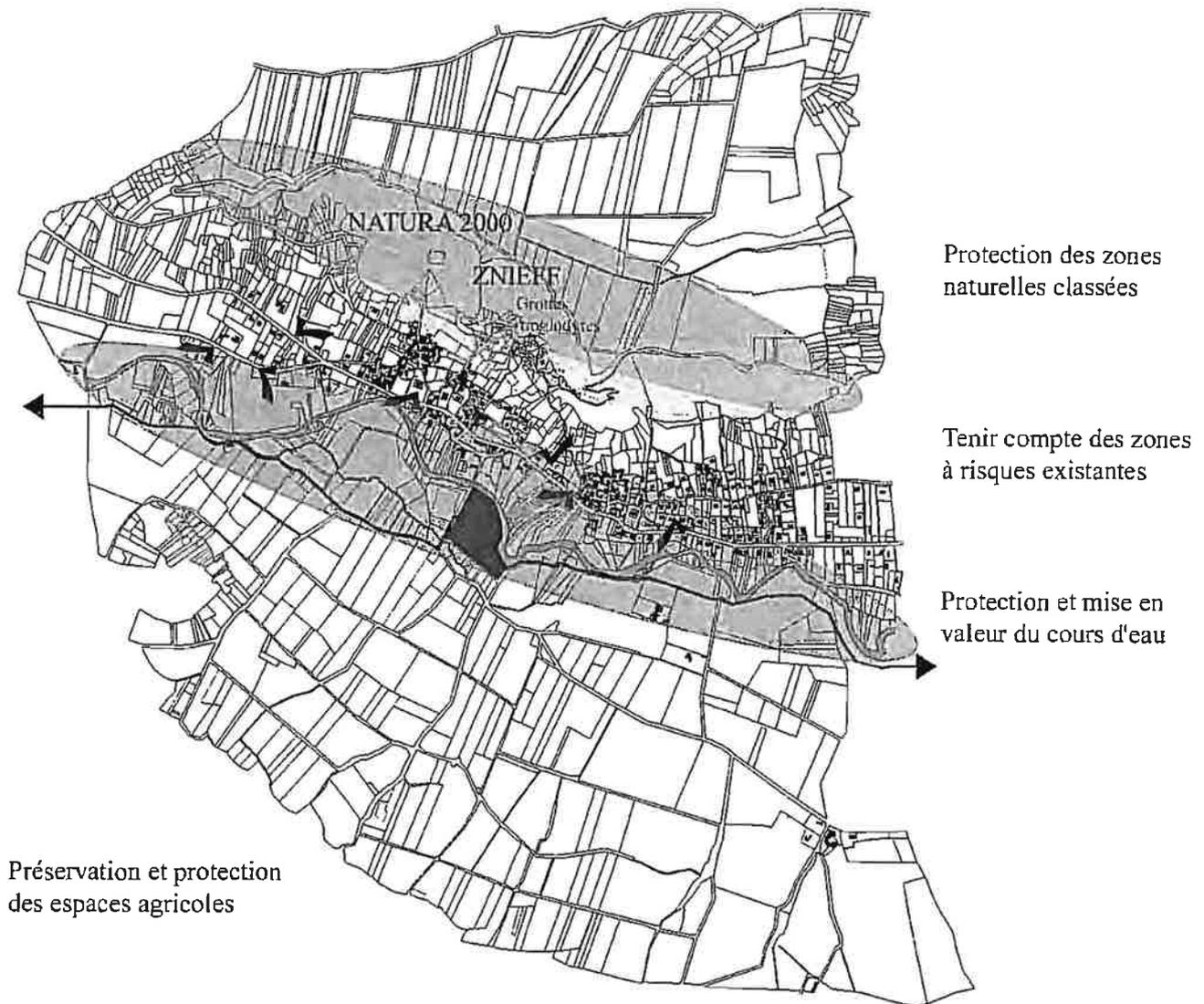
- Maintenir, structurer et développer les capacités touristiques de la commune en élaborant des projets à échelle modérée (petits hôtels, restauration, gîtes, tables d'hôtes...).
- Valoriser l'appartenance de la commune à la ZNIEFF, à Natura 2000 et l'ensemble naturel des grottes à l'inventaire des sites pittoresques du département du Puy-de-dôme.

Agriculture

- Tenir compte de la faible activité agricole en préservant et protégeant les exploitations existantes.

Insérer la commune dans un réseau d'échanges à différentes échelles du territoire. Affirmer Perrier comme véritable pôle dynamique pour renforcer son identité locale; conforter le bourg en équipements, services, espaces publics et logements.

ENVIRONNEMENT



-  Zone inondable
-  Zone d'éboulement
-  Zone naturelle protégée
-  Jardins familiaux
-  Voie verte
-  Cone de vue

En matière d'environnement

Sauvegarder et valoriser la richesse et la qualité des ressources naturelles présentes sur le territoire communal. Veiller à la préservation des équilibres entre urbanisation agricole des sols et protection des qualités et des potentialités naturelles de l'espace. Préserver les écosystèmes et les éléments paysagers remarquables.

Protection et préservation des espaces naturels

- Les zones à risques de la commune (la rivière la Couze Pavin et ses abords ainsi que les coteaux au Nord), permettent de préserver les espaces naturels existants : la commune conserve un cadre de vie agréable, renforce son image de zone verte et préserve sa biodiversité.

Préservation et valorisation de la qualité paysagère comme élément constitutif et identitaire

- Promouvoir un développement de la commune sur ses caractéristiques d'origine rurale qui fondent sa qualité paysagère.
- Sur les coteaux Nord, valoriser les grottes et réhabiliter les ruines. Dans la plaine, valoriser la zone de la Couze par la création d'une zone de promenade (voie verte pour piétons et cyclistes), d'une zone préservée de jardins familiaux. Aménager ou valoriser des itinéraires piétonniers vers les grottes, la Couze... à partir de parkings aménagés.
- Conserver et mettre en valeur l'ensemble du cours d'eau car cet élément compose une structure paysagère servant de repère et de clé de lecture du territoire et est un milieu naturel porteur d'une forte biodiversité.
- Les limites de l'urbanisation constituent des repères essentiels pour la lecture paysagère et la compréhension de l'espace.
- Pour les nouvelles zones de développement communal, mettre en place des principes qui permettent une meilleure insertion des constructions dans le paysage et créer des ambiances de qualité.

Préservation et protection des espaces agricoles

- Une attention particulière sur les aspects de la législation en vigueur pour ce qui concerne les épandages intempestifs et les écobuages.
- Assurer la pérennité des activités agricoles par un zonage approprié.

Gestion de l'eau

- Préserver la qualité des eaux en prenant des mesures de protections sur la rivière et en tenant compte du schéma de gestion des eaux pluviales.
- Respecter le règlement sanitaire départemental, qui fixe des périmètres de protection immédiate autour des puits; ceci concerne les eaux souterraines et les points de captage situés sur le territoire de la commune.
- Raccorder l'assainissement individuel au réseau collectif et préférer ce dernier système d'assainissement.

Prévention des risques naturels

- Tenir compte des risques présents sur la commune et respecter rigoureusement les prescriptions de l'Etat par rapport :
 - aux risques d'inondation liés à la présence de la rivière la Couze Pavin et aux ruissellements des eaux pluviales, qui définissent une zone où toute construction nouvelle est interdite, en application du PPRI.
 - aux risques de mouvements de terrain liés à la nature instable des sols et qui maintiennent une zone inconstructible, en application de l'arrêté préfectoral du 01/02/77

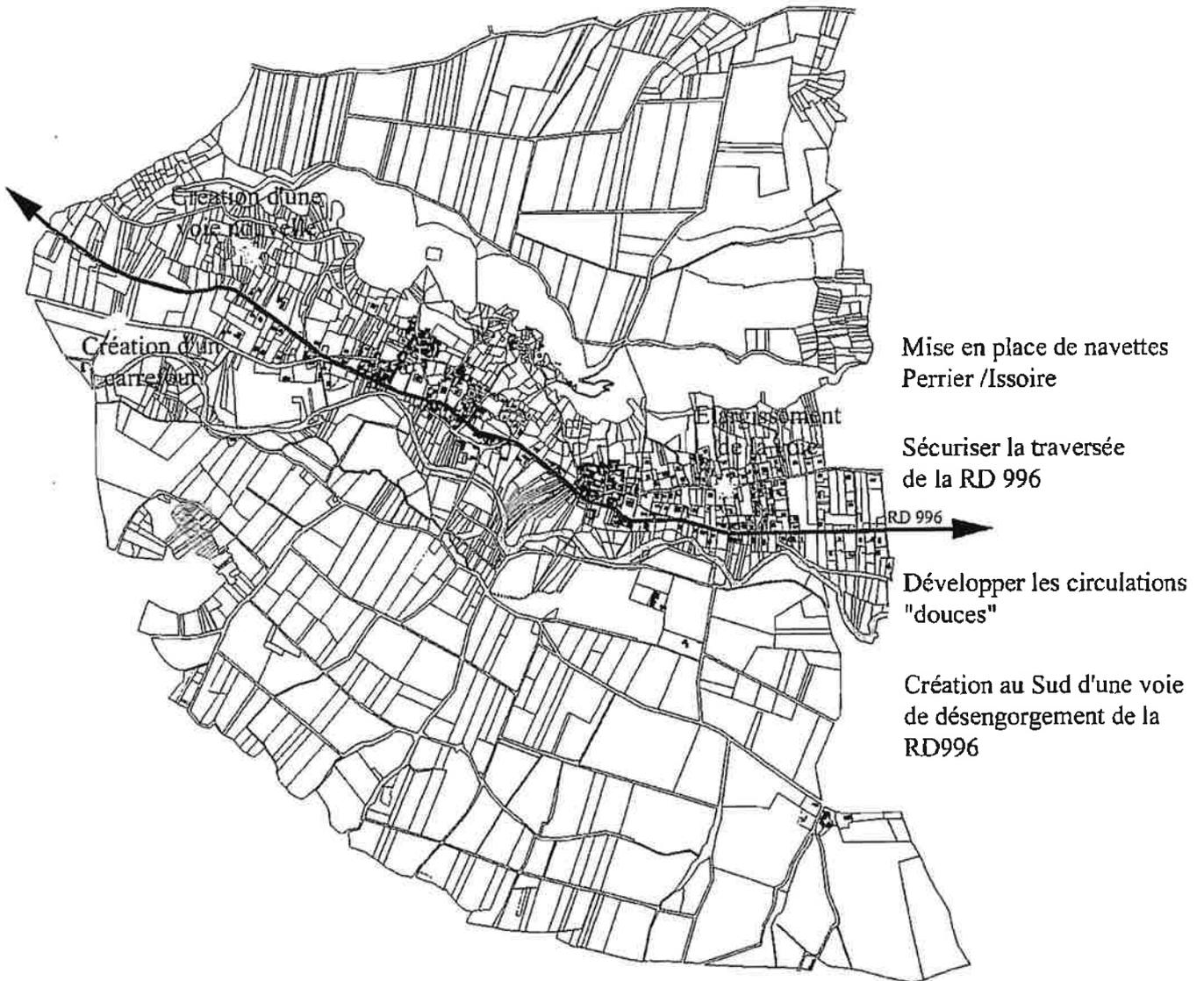
Traitement des nuisances

- Mise en place d'une gestion de la pollution visuelle (panneaux publicitaires, épaves...).

Gestion et traitement des déchets

- Une attention particulière aux aspects de la législation en vigueur en ce qui concerne les décharges sauvages.

TRANSPORT



Nouveaux aménagements

En matière de transport

La maîtrise des flux de déplacements et la sécurité sont des enjeux importants de la commune. L'amélioration des déplacements tous modes en prenant en compte la mobilité croissante des personnes, avec la préoccupation de limiter aux mieux les nuisances.

L'amélioration du réseau routier et le renforcement des réseaux existants de transport en commun ainsi que des circulations douces, semblent complémentaires et nécessaires pour permettre une bonne structuration et irrigation du territoire.

Maîtrise des besoins de déplacements et circulation automobile

- Conserver la liaison quotidienne avec Issoire et envisager la mise en place d'un réseau de navettes.
- Gérer et résoudre les problèmes de circulation liés à la trop forte fréquentation sur la RD996, qui traverse la ville, notamment la circulation des poids lourds. Créer une voie parallèle contournant le bourg pour désengorger, limiter les nuisances et sécuriser le bourg.
- Offrir une plus grande place aux piétons et aux cyclistes.

Sécurité des déplacements

- Améliorer la qualité de vie des habitants en renforçant la sécurité:
 - redonner place aux circulations dites « douces » (piétons et cycles), par la mise en place d'itinéraires spécifiques efficaces et un traitement adapté des principales voies
 - sécuriser et mettre en valeur les espaces publics (trottoirs).
- Améliorer la lisibilité des parcours par la requalification et l'aménagement de la traversée du bourg, mise en place d'un projet paysager (travail sur les entrées de bourg entre autre).

EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES



Adapter l'offre en fonction
de l'évolution des besoins

Maintenir et développer
les services de proximité
dans le bourg

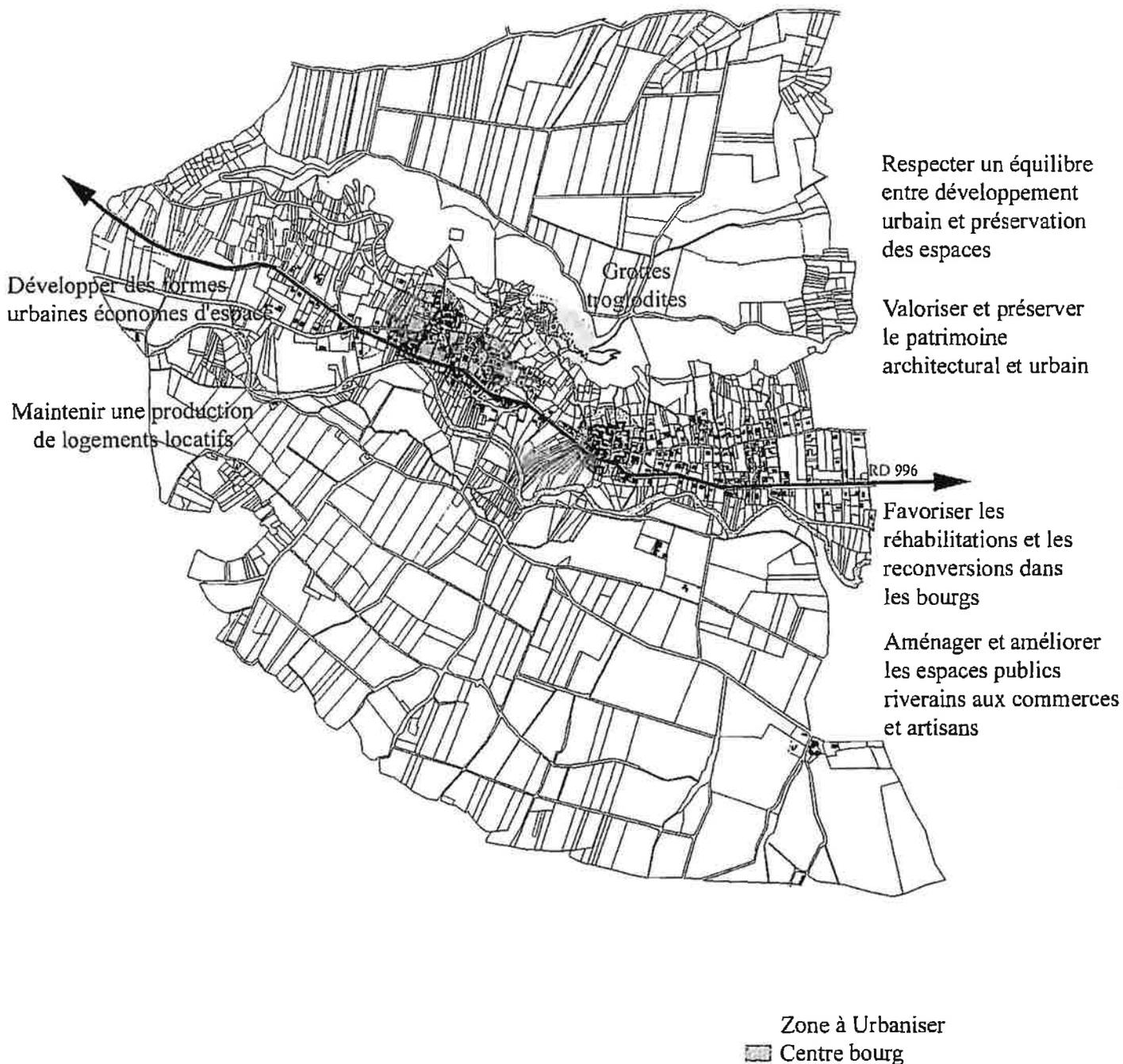
Zone d'Equipements Publics
Nouveaux aménagements

En matière d'équipements publics et de services

L'offre en équipements et services à la population est importante pour l'attractivité d'un bourg et le bien-être des populations locales.

- Perrier dispose déjà d'une offre qu'il convient d'adapter en fonction de l'évolution des besoins, des normes de sécurité et de compléter.
- En matière d'éducation, la réhabilitation de l'école est une marque forte de pérennisation du service.
- Les loisirs, l'animation tranquille, les jeux d'enfants sont bien développés.
- Maintenir voir si possible développer les services de proximité.

AMENAGEMENT DE L'ESPACE



En matière d'aménagement de l'espace

Le projet communal respecte l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et une préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Utilisation économe de l'espace

- Développer, dans de nouvelles zones, des formes urbaines économes d'espaces (petit collectif, logements intermédiaires).
- Maintenir une production minimale de logements locatifs conventionnés, compte tenu du dynamisme de la production privée.
- Maintenir le camping mais sans l'étendre, afin de maîtriser le flux touristique.
- Définir des futures zones d'urbanisation en tenant compte des volontés de la commune et des contraintes liées à la viabilisation (création d'un nouveau secteur urbain mixte).

Requalification urbaine

- Favoriser la réhabilitation des locaux de centre bourg ou de périphérie, adéquats à l'accueil ou au maintien des artisans non polluants.
- Permettre la reconversion d'anciens bâtiments agricoles en habitations pour préserver les hameaux existants mais sans nuire à l'activité agricole.
- Sensibiliser à la rénovation des façades

Promotion de la qualité urbaine

- Traiter les espaces publics pour les rendre plus accueillants et garantir la tranquillité et la sécurité des usagers. Aménager les rues, places, trottoirs, parkings riverains aux commerces et artisans.
- Traiter les limites d'urbanisation en restructurant et requalifiant les entrées de bourg, particulièrement l'entrée Est (depuis Issoire) qui est actuellement peu visible et ne permet pas directement d'identifier le nouveau territoire communal.

Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et urbain

- Valoriser et préserver un patrimoine architectural de qualité; entre autre la variété des formes bâties (fermes agricoles, maisons bourgeoises, architecture troglodyte).
- Promouvoir la pérennité du domaine public ou privé, plutôt que d'intervenir en terme opérationnel sur le bâti.
- Valoriser le réseau d'itinéraires qui permet de découvrir les richesses du paysage et des patrimoines de la commune.

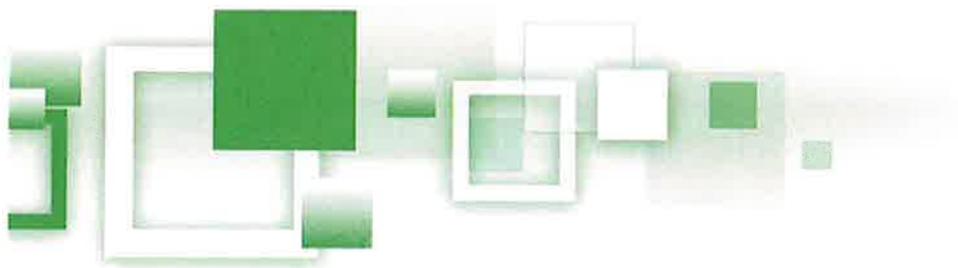
En matière d'équilibre social de l'habitat

- Maintenir la mixité sociale dans l'habitat et intégrer les différents quartiers au fonctionnement urbain.
- Diversifier l'offre en matière de logements pour répondre aux besoins actuels et futurs.
- Créer les conditions d'un développement de l'accession sociale à la propriété.
- Rechercher la variété typologique pour plus de mixité sociale.

SYNTHESE

Les orientations générales du PADD de la commune de Perrier sont les suivantes:

- Un développement équilibré et maîtrisé des activités économiques.
- Un développement urbain équilibré et maîtrisé.
- Une préservation et une valorisation du patrimoine naturel, architectural et urbain.
- Une maîtrise de la circulation automobile.
- Un parc d'équipements et de services complet, adapté et de qualité.
- Un développement de la ville qui tient compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable pour les habitants.



**Commune de
PERRIER**

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

4. Orientations d'Aménagement

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 Novembre 2006

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8 Aout 2016

Modification n°1 approuvée le 1^{er} Mars 2018

Modification n°2 du PLU :

Arrêté prescrivant la procédure du

Délibération d'approbation du Conseil Communautaire en date du

ZONE 1AUM/1AUMI SOUS LE PIAGE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Cette orientation d'aménagement a été créée par la modification n°2 du PLU.

Elle porte sur une partie de la zone 1AUM/1AUMi, le long de la route départementale n°26 et représente une superficie d'environ 3.15 hectares.

LES OBJECTIFS

L'urbanisation de la zone 1AUM/1AUMi a pour objectif de :

- Permettre l'utilisation de cette zone, aujourd'hui totalement aménagée et desservie, mais inoccupée,
- Repositionner du terrain constructible sur un secteur pouvant être « mobilisable rapidement », et ne faisant pas l'objet de rétention
- Permettre une opération de qualité, tenant compte de l'environnement naturel et agricole alentours et des perceptions paysagères du site, autour de 2 destinations principales :
 - Habitat
 - Activités économiques
- Tenir compte des contraintes du site, notamment de la présence d'un aléa faible d'inondation



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT QUI EN DECOULENT

Assurer un aménagement global cohérent, fonctionnel et inséré dans le site/paysage :

- Privilégier une volumétrie, une hauteur et une implantation des constructions permettant :
 - o Une bonne intégration paysagère du site
 - o Des constructions homogènes, côté route départementale
 - o Une bonne cohabitation entre la partie résidentielle et la partie activité.
 - La partie dédiée à l'activité représentera au moins 33% de l'ensemble de la zone (hors voirie)
 - Une bande non aménagée, tampon séparera la partie résidentielle de la partie activité, sur la partie Nord du tènement
- Maintenir des couloirs non aménagés depuis la route départementale jusqu'à la partie Sud du tènement, ayant une vocation :
 - o De maintien de percées visuelles jusqu'à la partie Sud du tènement
 - o De perméabilité et de gestion des eaux de ruissellement
 - o Ces bandes orientées Nord/Sud seront d'une épaisseur de 3 m minimum, et seront constituées d'espaces herbacés, arbustifs et arborés.
- Créer une transition entre la route départementale et l'opération, sur la partie Nord du tènement :
 - o Créer/aménager une haie qualitative d'essences locales et variées. Les essences choisies doivent être issues du répertoire végétal présent le long de la ripisylve de la Couze Pavin et sur les bas coteaux à proximité
 - o Au total, une bande de 5 m d'épaisseur minimum le long de la RD sera dédiée à la réalisation d'un espace herbacé, arbustif et arboré.
- Préserver autant que possible les arbres existants situés en périphérie de l'opération

Pour la partie activité :

- La partie dédiée à l'activité sera implantée d'un seul tenant et privilégiée sur la partie Nord-Est du tènement
- Les volumes et aspects extérieurs des constructions devront être compatibles avec la création d'un hameau artisanal, avec une architecture homogène
 - o Avec des volumes simples
 - o Aucun accès n'est possible depuis la RD26
 - o Compte-tenu de la visibilité depuis les RD26 et RD996, les constructions devront faire l'objet d'un traitement similaire afin de créer une façade urbaine harmonieuse.

Pour le reste de la zone :

- La vocation principale du reste de la zone est résidentielle :
 - o Les constructions principales à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 3 m à 10 m par rapport à la limite entre la parcelle et la voie de desserte interne, afin de :
 - Privilégier une implantation au Nord du tènement, et une exposition Sud des jardins
 - Un front urbain irrégulier depuis la voie de desserte interne
 - o Il s'agira de privilégier :
 - Sur la partie Sud de la voie de desserte : la construction de logements en bande ou mitoyens, respectant une densité moyenne minimum de l'ordre de 20 logements à l'hectare, tout en maintenant quelques percées non bâties entre les constructions
 - Sur la partie Nord de la voie de desserte : la construction de logements mitoyens ou individuels, respectant une densité moyenne minimum de l'ordre de 15 logements à l'hectare.

- La partie concernée par l'aléa faible d'inondation devra privilégier :
 - o L'implantation des jardins des constructions : les constructions d'habitation principales ne seront pas admises
 - o Sur la partie Sud de l'opération, il sera privilégié la création d'un espace de loisirs, espace vert de type jardins collectifs, partagés, maraîchage,... Cet espace représentera au moins 5% de l'opération (soit environ 1300m² minimum).

- Une gestion des ordures ménagères doit être assurée sur l'ensemble de l'opération avec la création d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères à l'entrée de la zone. Cette aire de stockage sera créée de façon adaptée à la collecte des déchets ménagers et au tri sélectif et s'inscrira dans un aménagement paysager.

Orientation d'Aménagement - Secteur Sous le Piage

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Habitat groupé/en bande (principe d'implantation) |  | Aménager une haie qualitative d'essences variées |
|  | Habitat groupé/individuel (principe d'implantation) |  | Espace de jardin |
|  | Partie dédiée à l'activité économique |  | Espace vert, loisirs |
|  | Maintenir des « espaces dégagés sur la partie Sud |  | Zone tampon assurant une transition entre l'espace résidentiel et la partie activité |
| | |  | Principe de couloirs d'écoulement des eaux à intégrer |



ANNEXE 6
cours de finalisation)

Règlement envisagé (document provisoire en

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **1AUM**

La zone **1AUM** est une zone principalement mixte destinée à l'accueil d'activités économiques et d'habitat.

Un secteur **1AUMi** est également défini, il se distingue par la présence d'aléas d'inondation.

La zone est également concernée par l'aléa de mouvement de terrain. La réalisation d'une étude technique spécifique est nécessaire dans le cas de terrassements en déblai ou en remblai d'une hauteur supérieure à 2 m.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1AUM-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les terrains de caravanes.
- Les terrains de camping
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les structures légères d'habitat de loisirs ou de camping.
- Les constructions agricoles et forestières
- L'hébergement hôtelier
- Les entrepôts

- Dans la zone 1AUMi, le stockage des produits toxiques et/ou polluants sous la cote de mise hors d'eau de terrain naturel +0.70 m.

Article 1AUM-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage commercial, à condition :
 - D'être lié et nécessaire à une activité artisanale ou industrielle existante sur la zone
 - Ou de disposer d'une emprise au sol de 200 m² maximum.

- Sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risque pour le voisinage, et dans la limite de 300 m² d'emprise au sol maximum par tènement :
 - Les activités industrielles
 - Les activités artisanales

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement.

Toutes les constructions admises dans la zone sont autorisées à condition :

- De respecter les orientations d'aménagement définies
- *Dans la zone concernée par l'aléa faible d'inondation, sous réserve de :*
 - *De ne pas accueillir de personnes sensibles aux risques ou nécessaire à la gestion de crise*
 - *Que les constructions ne comportent pas de sous-sols*
 - *Que les planchers créés soient implantés à la cote de mise hors d'eau, correspondant à la côte du terrain naturel +0.70 m, à l'exception des annexes tel que les garages et les abris de jardin dont le plancher peut être implanté au niveau du terrain naturel.*
 - *Que les matériels sensibles à l'eau soient implantés au-dessus de la cote de mise hors d'eau*
 - *De maintenir la transparence hydraulique sur la parcelle (pas de clôture pleine, pas de stockage risquant de créer des embâcles)*
 - *Que les piscines individuelles et bassins de rétention situées sous la cote de mise hors d'eau (terrain naturel+0.70 m) soient autorisés à condition que les emprises soient matérialisées*

Dans la zone concernée par l'aléa moyen d'inondation, sous réserve de :

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUM-3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- L'accès direct par la RD26 est interdit.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

- Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 1AUM-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

- Toute nouvelle construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales au réseau public, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les débits de fuite des ouvrages de rétention seront limités à 3l/s/ha pour une pluie décennale.
- L'évacuation des eaux pluviales au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Article 1AUM-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

Article 1AUM-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, à l'exception des constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'habitat seront implantées :
 - Avec un recul minimum de 10 m par rapport à la route départementale
 - Avec un recul minimum de 3 m par rapport aux autres alignements.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation peut être implantée à moins de 5 m.

Article 1AUM-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions, à l'exception des habitations :

- Les constructions doivent s'implanter :
 - Soit sur limite
 - Soit en retrait. Dans ce cas, le retrait devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport

ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation est libre.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions doivent s'implanter :
 - Soit sur limite
 - Soit en retrait de minimum 3 mètres.

Article 1AUM-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

Article 1AUM-9 – EMPRISE AU SOL :

- ~~▪ L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.~~
- ~~▪ Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.~~

Proposition de suppression à étudier par la commission ?

Article 1AUM-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction se mesure à partir du point le plus bas (à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure ; à partir du terrain aménagé si c'est le terrain naturel qui est plus haut) et jusqu'au sommet de la construction (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus).
- La hauteur maximale est de 8 m. Une hauteur supérieure peut cependant être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités, à condition que l'ensemble présente une image architecturale cohérente.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

Article 1AUM-11 – ASPECT EXTERIEUR, ARCHITECTURE, CLOTURES

Pour les constructions à usage d'habitation :

Règles générales :

- La taille, la morphologie, la volumétrie, l'aspect et la disposition des constructions, respecteront le caractère ou l'intérêt de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse/homogène
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel

- L'implantation des fondations devra obligatoirement être réalisée à 80 cm sous le terrain naturel.

Règles particulières :

- Toitures :
 - Les couvertures devront être d'aspect canal ou à emboîtement grandes indes, de couleur rouge, sur toiture à faible pente
 - Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une insertion paysagère qualitative (notamment par rapport à la vue sur site depuis la RD996).
- Façades :
 - Les crépis devront être de teinte ocre (se référer au nuancier de la mairie)
 - L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit.
 - Les architectures étrangères à la localité sont interdites.
- Clôtures (par rapport à l'alignement et limite de propriété):
 - Les clôtures sont limitées à 1.60 m de hauteur au total.

Elles seront obligatoirement constituées :

- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales et variées
 - Ou d'une haie composée d'essences locales et variées
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants, pour des raisons d'harmonie :
 - Pour les vérandas, piscines, serres et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, panneaux solaires ou photovoltaïques répondant à des exigences techniques différentes.
 - Pour les projets d'expression contemporaine, à condition de veiller à une intégration paysagère de qualité

Pour les autres constructions :

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier doivent être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.
- Les architectures étrangères à la localité sont interdites.
- Les arcades et autres structures ou ouvertures à forme cintrée sont proscrites
- Les constructions annexes et les extensions seront harmonisées avec le bâtiment principal.
- Les couleurs retenues pour les façades et les toitures doivent se rapprocher des teintes suivantes :



- La couleur de façade doit avoir une couleur dominante homogène pouvant se retourner sur la toiture, assurant ainsi une compacité de volume.
 - Les façades alternant plusieurs couleurs sont proscrites
 - Les coffrets de volets roulants devront être dissimulés de façon à ne pas être perceptible depuis l'extérieur des édifices
 - L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est interdit.
- Clôtures :

- Elles seront de couleurs grises ou se rapprochant du RAL 7000
- La hauteur maximale sera de 2 m en limite de propriété.
- Les clôtures seront obligatoirement ajourées.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Article 1AUM-12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les espaces de stationnement pour véhicule léger seront perméables.
- Il est exigé au minimum :
 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
 - Pour les constructions à usage de bureaux, artisanat, industrie : 1 place pour 50 m² de Surface de plancher.
 - Pour les constructions à usage de commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

Article 1AUM-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

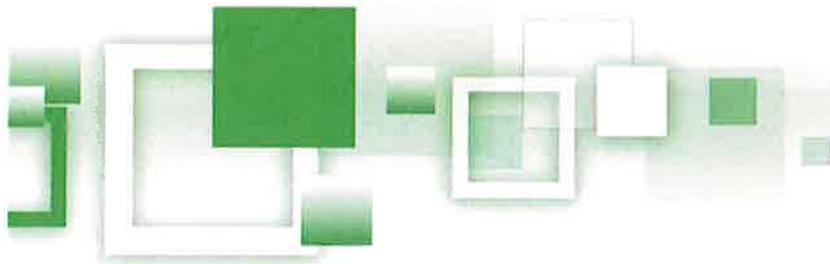
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées, à raison d'un arbre à feuilles caduques pour 2 places.
- Les aires de dépôts extérieurs éventuelles devront être protégées par des écrans végétaux ou des murs établis dans le prolongement du bâtiment et traités dans le même esprit.

SECTION 3 : CONDITIONS MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

Article 1AUM-14 – CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

**ANNEXE 7 Rapport de présentation (document provisoire
en cours de finalisation)**



**Commune de
PERRIER**

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1. Rapport de Présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 Novembre 2006

Modification simplifiée n°1 approuvée le 8 Aout 2016

Modification n°1 approuvée le 1^{er} Mars 2018

Modification n°2 du PLU :

Arrêté prescrivant la procédure du 26 Janvier 2018 complété par l'arrêté du 6 Février 2019

Délibération d'approbation du Conseil Communautaire en date du

Réf : 45056



SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	3
Document d'urbanisme en vigueur.....	3
Les motivations de l'évolution du PLU.....	3
La procédure de modification	4
Les objets de la modification.....	5
1. Contexte communal	6
A. La présentation de la commune.....	6
B. Les documents supra-communaux	7
C. Caractéristiques de la commune.....	12
D. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006	14
E. Les capacités du Plan de zonage du PLU approuvé en 2006	18
2. Le contexte de la modification n°2	20
A. Le site.....	20
B. Le projet envisagé	22
C. Un terrain desservi	23
D. Un projet qui ne porte pas atteinte aux orientations du PADD du PLU.....	24
3. Les modifications apportées au PLU	25
A. La modification du plan de zonage	25
B. L'évolution des superficies.....	26
C. La création d'une orientation d'aménagement	27
D. Les modifications de règlement	29
4. La prise en compte de l'environnement	32
A. Les risques et nuisances	32
B. L'environnement	34
C. Les zones humides.....	38
D. La trame verte et bleue déclinée dans le SCOT du Pays d'Issoire	40
5. Conclusion	42
Annexe : arrêté de lancement de la procédure de modification n°2 du PLU et arrêté complémentaire	43

PREAMBULE

DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de Perrier dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 Novembre 2006.

Depuis, le document d'urbanisme a fait l'objet de 2 procédures d'évolution :

- La modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 8 Aout 2016
- La modification n°1 du PLU approuvée le 1^{er} Mars 2018

Par arrêté en Conseil Communautaire en date du 26 Janvier 2018 complété par l'arrêté du 6 Février 2019 l'Agglo Pays d'Issoire, compétente en matière de planification (PLU) a commune a prescrit une modification n°2 avec enquête publique du PLU de Perrier pour modifier la vocation des zones UI et Uli, zones aujourd'hui exclusivement dédiées à l'activité économique, en zone mixte accueillant des activités économiques et de l'habitat.

LES MOTIVATIONS DE L'ÉVOLUTION DU PLU

L'Agglo Pays d'Issoire a lancé une procédure de modification du PLU de Perrier en vue de modifier la vocation de la zone d'activités. En effet, une zone d'activités était prévue dès le Plan d'Occupation des Sols, puis maintenue sur le site de « Sous le Piage », au Plan Local d'Urbanisme.

Autour des années 2010-2011, la commune a souhaité répondre à une demande d'installation de plusieurs entreprises. Des travaux ont alors été engagés pour desservir la zone et l'aménager. Un permis d'aménager a d'ailleurs été déposé en Avril 2014, et accordé. Les travaux d'aménagement ont été intégralement réalisés sur cette zone.

Aujourd'hui, la commune n'a plus de demande d'installation d'entreprises sur son territoire. Ayant engagé des frais d'aménagement d'une part, et afin d'éviter l'enrichissement du site d'autre part, la commune souhaite donc une reconversion de ce site en zone mixte, permettant à la fois de conserver une petite partie dédiée à l'accueil d'activités et à l'accueil d'autres fonctions.

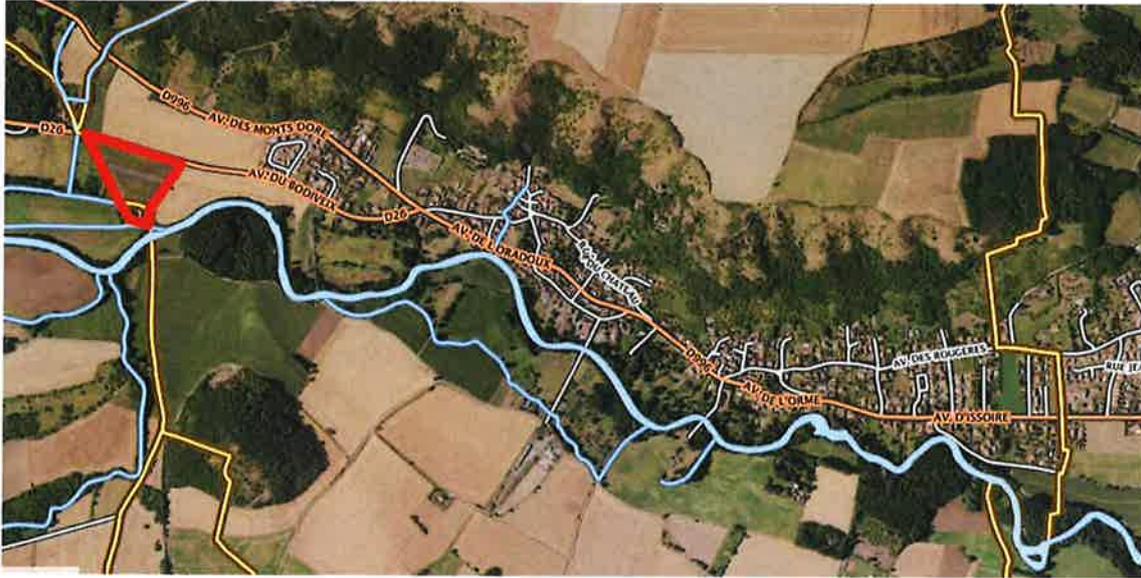
Compte tenu des enjeux suivants, la commune a souhaité notamment permettre l'installation de logements :

- Une rétention forte de certaines dents creuses dans le centre bourg
- La présence de dents creuses de taille peu conséquente, et n'appartenant pas à la commune
- Une rétention également très forte de l'agriculteur occupant la seule zone à urbaniser aujourd'hui susceptible d'être aménagée
- Une diminution des zones constructibles est constatée suite à l'approbation du PPR Mouvement de terrain impactant des zones U, en Décembre 2018
- La commune n'a pas d'autre besoin particulier en matière d'équipements, de services,...

Il s'agira également de réadapter le périmètre de la zone indiquée « i » correspondant à la zone inondable, pour la faire correspondre au périmètre présent sur le plan des servitudes d'utilité publique du PLU.

Modification n°2 du PLU – PERRIER

Secteur concerné par le projet de modification n°2 du PLU :



Le secteur concerné se situe le long de la RD26, en limite communale Ouest de la commune de Perrier.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION

C'est pour ces différentes raisons que l'Agglo Pays d'Issoire et la commune de Perrier ont décidé d'entreprendre une seconde modification de son Plan Local d'Urbanisme. Au vu de la réforme des procédures d'urbanisme entrée en vigueur au 1^{er} Janvier 2013, un arrêté de l'Agglo Pays d'Issoire a été pris le 26 Janvier 2018, complété par l'arrêté du 6 Février 2019 pour lancer et définir les objectifs de la modification du PLU et ont été publiés dans un journal diffusé dans le département. Ces arrêtés sont présents en annexe n°1 du présent rapport.

Le présent dossier de modification a été transmis aux personnes publiques associées avant l'enquête publique qui pourront ainsi formuler leurs avis. Une réunion de présentation du projet avait toutefois été réalisée en préalable, le 23 Novembre 2018.

Ensuite, vient la phase d'enquête publique, elle dure un mois et le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport. Le projet de modification pourra être modifié pour tenir compte du rapport du commissaire enquêteur. Ensuite, la modification sera approuvée en Conseil Communautaire.

La procédure de modification est encadrée par les articles L153.41 à 44 du code de l'urbanisme.

Article L153-41 du Code de l'urbanisme : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

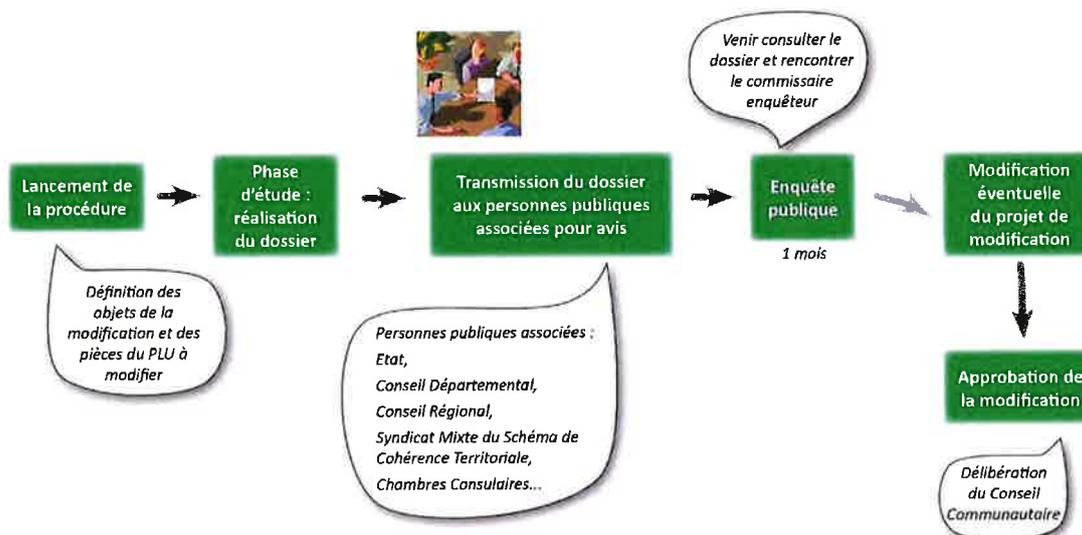
Il est précisé que le projet :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

Modification n°2 du PLU – PERRIER

- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU



LES OBJETS DE LA MODIFICATION

Le projet de modification se traduit concrètement par :

- La suppression des zones Ui et Uii et la création des zones 1AUM et 1AUMi
- La création d'un règlement des zones 1AUM et 1AUMi et la suppression du règlement des zones Ui et Uii
- La modification de la délimitation de la zone indiquée « i » concernée par le risque d'inondation, pour être adaptée à la carte d'aléa
- La création d'une Orientation d'Aménagement permettant d'encadrer le développement de ce secteur.

Le dossier de PLU est donc modifié comme suit :

- Création d'une pièce Orientation d'Aménagement
- Modification du plan de zonage
- Modification du règlement

Ces adaptations réalisées sont en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

1. CONTEXTE COMMUNAL

A. LA PRESENTATION DE LA COMMUNE



La commune de Perrier est située dans le département du Puy-de-Dôme, limitrophe d'Issoire et à 35 km de Clermont-Ferrand. Perrier s'étend sur 644 ha.

L'organisation urbaine du territoire est fortement conditionnée par :

- La traversée d'Ouest en Est de la Couze Pavin
- La topographie et des enjeux environnementaux particulièrement forts situés sur la partie Nord du bourg

Le tissu urbain de Perrier s'inscrit dans la continuité de la Ville d'Issoire et est organisée en bourg « linéaire », de part et d'autre de la RD996.

Les parties Nord et Sud du territoire correspondent à des plateaux agricoles.

La commune de Perrier dispose d'un



Modification n°2 du PLU – PERRIER

centre bourg organisé autour de la mairie et de l'Eglise, et accueille quelques commerces implantés le long de la RD996, axe principal de circulation.

La commune de Perrier fait partie de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire, compétente en matière de planification et donc en charge de l'élaboration de la procédure de modification n°2 du PLU.

Perrier compte 886 habitants en 2015 (source INSEE) et constate une augmentation de sa population importante sur 2010-2015 (+1.3% par an en moyenne).

B. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

- Règle d'urbanisme générale s'appliquant à la commune

La commune doit respecter un certain nombre de principes et de documents dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme :

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre :
 - o Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - o Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - o Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - o La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - o Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

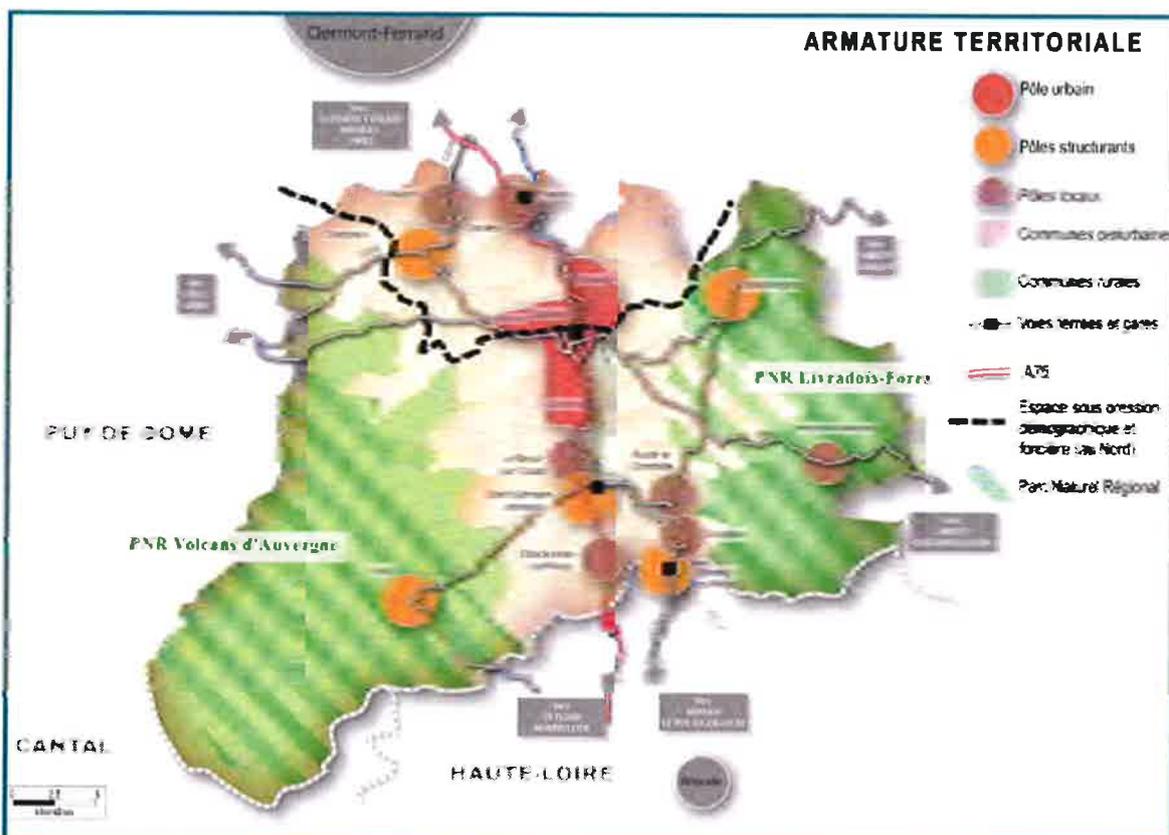
Modification n°2 du PLU – PERRIER

- Le SCOT de l'Agglo Pays d'Issoire

Le SCOT de l'Agglo Pays d'Issoire a fait l'objet d'une révision approuvée le 1^{er} Mars 2018, il s'agit donc d'un SCOT « intégrateur », c'est à-dire qu'il est chargé de reprendre toutes les dispositions supérieures et de définir leurs modalités d'application (lien de prise en compte, de compatibilité ou de conformité).

- Renforcer l'armature territoriale et privilégier la qualité de l'accueil

Il identifie la commune de Perrier comme pôle urbain, au même titre que les communes de Issoire, Le Broc et Orbeil.



SCoT Agglo Pays Issoire	Population et présence de gare			Accueil démographique		Production de logements		
	Commune	Population 2012	Poids commune /catégorie	Présence d'une gare	Part de croiss 2036	Taux de croiss	Besoin logements (an)	Objectif réhab LV (an)
Issoire	14296	85,8%	Oui			137,59	17,16	120,43
Le Broc	640	3,8%	Non			5,18	0,77	4,41
Orbeil	849	5,1%	- de 5 km			7,43	1,02	6,41
Perrier	874	5,2%	- de 5 km			7,65	1,05	6,60
Total/Moyenne	16659	100,0%		30	1%	157,8	20,00	137,9

Extrait tableau annexe du DOO du SCOT.

Densités minimales attendues par types de logements	Collectif (part minimale)		Individuel groupé (part minimale)		Individuel en lot libre (part maximale)		Total
	Part mini.	Densité* minimale	Part mini.	Densité* minimale	Part	Densité* minimale	Densité* moyenne
Pôle urbain	40 %	60 log/ha	35 %	30 log/ha	25 %	20 log/ha	32 log/ha

Extrait tableau du DOO du SCOT.

Le SCOT fixe des objectifs de développement pour 2016-2036. Sur la commune de Perrier, il fixe un objectif de +7 à 8 logements par an, dont 6-7 logements neufs par an.

Il définit également une répartition de la typologie de logements à produire incitant à la production d'au maximum 25% du parc de logements créé en logement individuel, le reste de la production devant être dédié à la réalisation de logements individuels groupés ou collectifs.

De plus, sur l'ensemble des communes identifiées en pôle urbain, il est imposé la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux et/ou conventionnés.

En matière de communications numériques, le SCOT demande de prendre en compte, dans les opérations de plus de 20 logements, les conditions de desserte numériques les plus favorables.

- **Axe 2 : se développer sur un socle naturel, agricole et paysager et dans une perspective de changement climatique**

L'objectif est de donner la priorité au réinvestissement urbain et de limiter l'étalement urbain. Pour cela, il impose une densité moyenne « nette » de 32 logements à l'hectare sur les pôles urbains.

Il s'agit également de limiter la consommation foncière et de préserver le foncier et les activités agricoles. Pour cela, le SCOT vise à protéger les espaces ayant ou pouvant avoir une vocation agricole, par un zonage adapté. Les espaces agricoles à enjeux doivent disposer également d'un zonage adapté. Lors des extensions urbaines, les voies d'accès aux parcelles agricoles seront repérées et préservées.



Extrait Atlas Agricole du SCOT

En matière d'environnement et de biodiversité, le SCOT fixe des objectifs permettant de valoriser et de préserver la biodiversité.

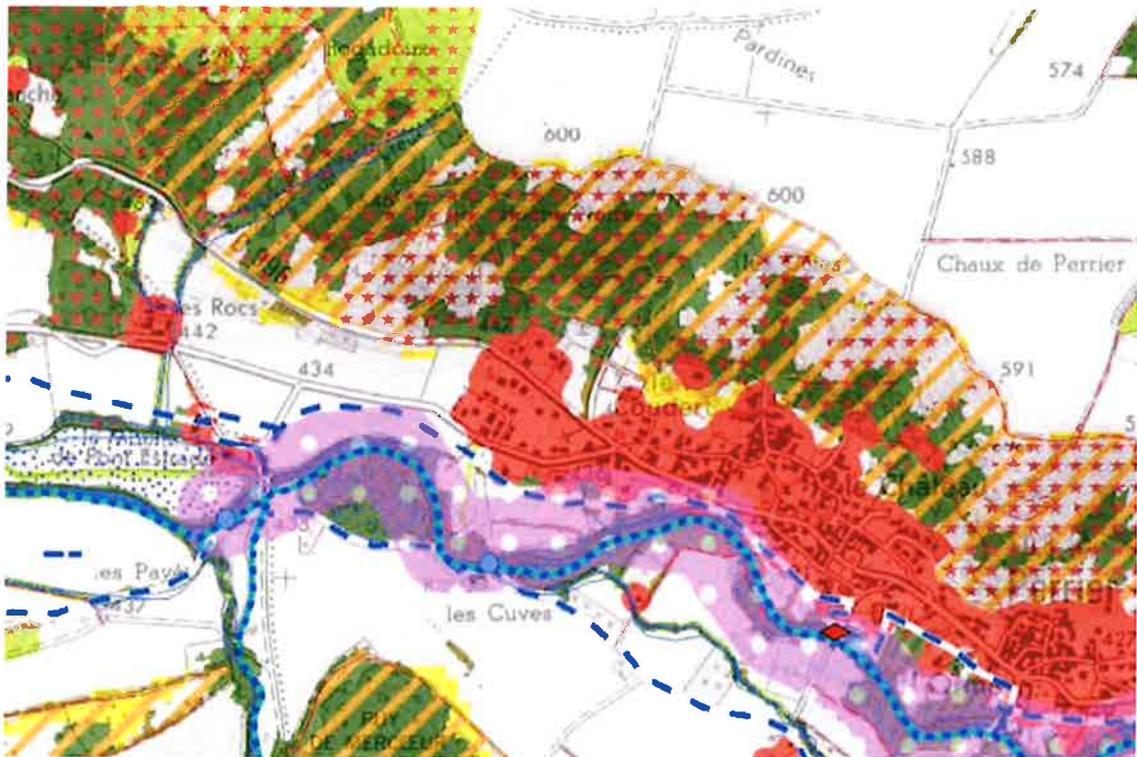
L'ensemble de la partie située au-dessus du tissu urbain de Perrier concentre des enjeux environnementaux importants :

- Réservoir de biodiversité
- Continuités écologiques de la trame verte
- Sous-trames de milieux thermophiles

La partie Sud du tissu urbain est-elle concernée davantage par des enjeux liés à la présence de la Couze Pavin :

- Cours d'eau en listes 1 et 2
- Corridor écologique à remettre en bon état

Modification n°2 du PLU – PERRIER



Éléments prescriptifs		Enjeux	Autres éléments
Réservoir de biodiversité		Linéaire d'intérêt écologique prioritaire pour mettre en place un plan de gestion ou des mesures de protection	Perturbations et obstacles
Corridors écologiques de la trame verte		Zones de nature quotidienne à mieux gérer du PNR Livradois Forez	Tâche urbaine
Sous-trame des milieux forestiers et boisés		Zones d'intérêt local de la ZPS du pays des Couzes	A 75
Zones relais de la sous-trame boisée		Captage AEP	Ligne électrique THT
Sous-trame des milieux agricoles et ouverts		Périmètre de protection des captages	Parc éolien
Zones relais de la sous-trame des milieux agricoles et ouverts		Sentiers et chemins	Carrières
Sous-trame des milieux thermophiles		Corridors écologiques	Obstacles sur les rivières
Réservoirs et corridors de la trame bleue		A améliorer	Barrage
Surfaces en eau		A remettre en bon état	Obstacle induit par un pont
Cours d'eau en Ilste 1		Par dessous l'A75	Seuil en rivière
Cours d'eau en Ilste 2		Aquatique	Non renseigné
Autres cours d'eau		Terrestre	
Zones humides : fortes observations et zones en eau sur le SAGE Allier, Inventaire du SAGE Alagnon, pré-inventaire de l'état		Terrestre et aquatique	
Zones Inondables		Par dessus l'A75	
		Terrestre	
		Espace de mobilité optimal de l'Allier	

Extrait Atlas SCOT

- **Axe 3 : Articuler déplacements et urbanisme**

- **Axe 4 : Mettre en œuvre les conditions d'un dynamisme économique renouvelé**

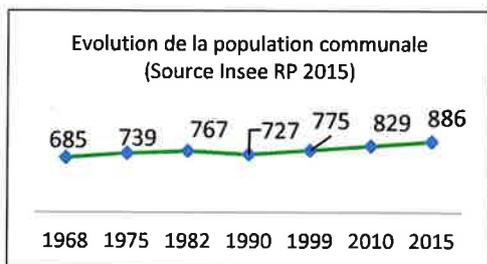
En matière de stratégie commerciale, le SCOT fixe comme objectif de favoriser en priorité les nouvelles implantations commerciales dans les centralités, centres-villes et centres bourgs. Secondairement, ces nouvelles implantations commerciales peuvent être réalisées sur des sites dit « périphériques ».

Perrier se situe à proximité d'un site de rayonnement identifié par le DAAC : « site de rayonnement Perrier/Sancy-Issoire », localisé sur la commune d'Issoire.

Modification n°2 du PLU – PERRIER

C. CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

- Démographie



La commune de Perrier connaît une évolution démographique dynamique depuis 2010, avec une croissance démographique de l'ordre de +1.3% par an en moyenne entre 2010 et 2015.

La croissance de la commune est supérieure à la moyenne constatée à l'échelle de l'Agglo Pays d'Issoire (de l'ordre de +0.6% par an en moyenne) et à celle de la commune d'Issoire (de l'ordre de +0.8% par an en moyenne).

Néanmoins, la croissance démographique de Perrier s'appuie uniquement sur la dynamique du solde migratoire, c'est-à-dire l'accueil de nouveaux habitants, le solde naturel restant négatif depuis 1975. C'est d'ailleurs une tendance plutôt générale, la majorité de la croissance démographique de l'API étant supportée par l'accueil de nouveaux habitants.

Evolution démographique de la commune de Perrier (INSEE)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,1	0,5	-0,7	0,7	0,6	1,3
due au solde naturel en %	0,0	-0,4	-0,2	-0,1	-0,0	-0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,1	0,9	-0,5	0,8	0,6	1,6

Evolution démographique de l'API (INSEE)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,3	-0,1	-0,2	0,1	1,0	0,6
due au solde naturel en %	0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,1	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,1	0,1	-0,1	0,3	0,9	0,5

- Logements

La commune de Perrier accueille en moyenne environ 9 logements supplémentaires par an entre 2010 et 2015, soit une évolution du parc du logements beaucoup plus importante que celle constatée sur la période précédente (entre 1999 et 2010).

Cette dynamique est toutefois à relativiser compte-tenu de l'augmentation de la part de logements vacants, qui représente près de 10.8% en 2015. Il s'agit toutefois d'une tendance constatée sur l'ensemble de l'intercommunalité, le parc de logements de l'API comprenant une part de 13.5% de logements vacants en 2015.

Le parc de logements de la commune de Perrier (INSEE)

	2015	%	2010	%
Ensemble	449	100,0	405	100,0
Résidences principales	391	87,0	355	87,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	10	2,2	11	2,8
Logements vacants	48	10,8	39	9,5
Maisons	426	94,8	388	95,8
Appartements	23	5,2	17	4,2

	2015	%	2010	%
Ensemble	391	100,0	355	100,0
1 pièce	5	1,3	1	0,3
2 pièces	9	2,4	10	2,8
3 pièces	58	14,8	50	14,2
4 pièces	137	35,1	96	27,0
5 pièces ou plus	181	46,4	198	55,7

Modification n°2 du PLU – PERRIER

Evolution du parc de logements de l'API (INSEE)

	2015	%		2015	%
Ensemble	32 802	100,0	Ensemble	24 994	100,0
Résidences principales	24 994	76,2	1 pièce	546	2,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	3 391	10,3	2 pièces	1 779	7,1
Logements vacants	4 418	13,5	3 pièces	4 704	18,8
Maisons	26 382	80,4	4 pièces	7 583	30,3
Appartements	6 181	18,8	5 pièces ou plus	10 382	41,5

Le parc de logements de Perrier se compose à 95% de maisons et à 81.5% de logements de plus de 4 pièces. En effet, la commune de Perrier s'inscrit dans la continuité urbaine du tissu urbain d'Issoire, et se compose essentiellement d'un tissu pavillonnaire. D'ailleurs, un quart de son parc de logements a été produit entre 1991 et 2012, traduisant une attractivité liée au développement d'Issoire.

- Economie

Sur Perrier, 87.5% des actifs occupés travaillent à l'extérieur de la commune.

Le nombre d'emplois sur la commune diminue entre 2010 et 2015, alors que le nombre d'actifs ayant un emploi augmente sur la même période.

La commune compte 40 établissements au 31 Décembre 2016, dont 40% concernent le secteur du commerce, transport, hébergement et restauration. Ces derniers sont principalement localisés dans le centre bourg, le long de la RD996.

Emploi et activités

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2015	2010		2015	%	2010	%
Nombre d'emplois dans la zone	100	114	Ensemble	351	100	322	100
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	351	322	Travaillent :				
Indicateur de concentration d'emploi	28,5	35,4	dans la commune de résidence	44	12,5	38	11,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	52,9	50,0	dans une commune autre que la commune de résidence	307	87,5	283	88,1

Source : INSEE

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2016 (INSEE)

	Nombre	%
Ensemble	40	100,0
Industrie	4	10,0
Construction	3	7,5
Commerce, transport, hébergement et restauration	16	40,0
Services aux entreprises	10	25,0
Services aux particuliers	7	17,5

D. LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE EN 2006

Le PLU approuvé en 2006 dispose d'un projet de territoire (Projet d'Aménagement et de Développement Durable, PADD) définissant les orientations suivantes :

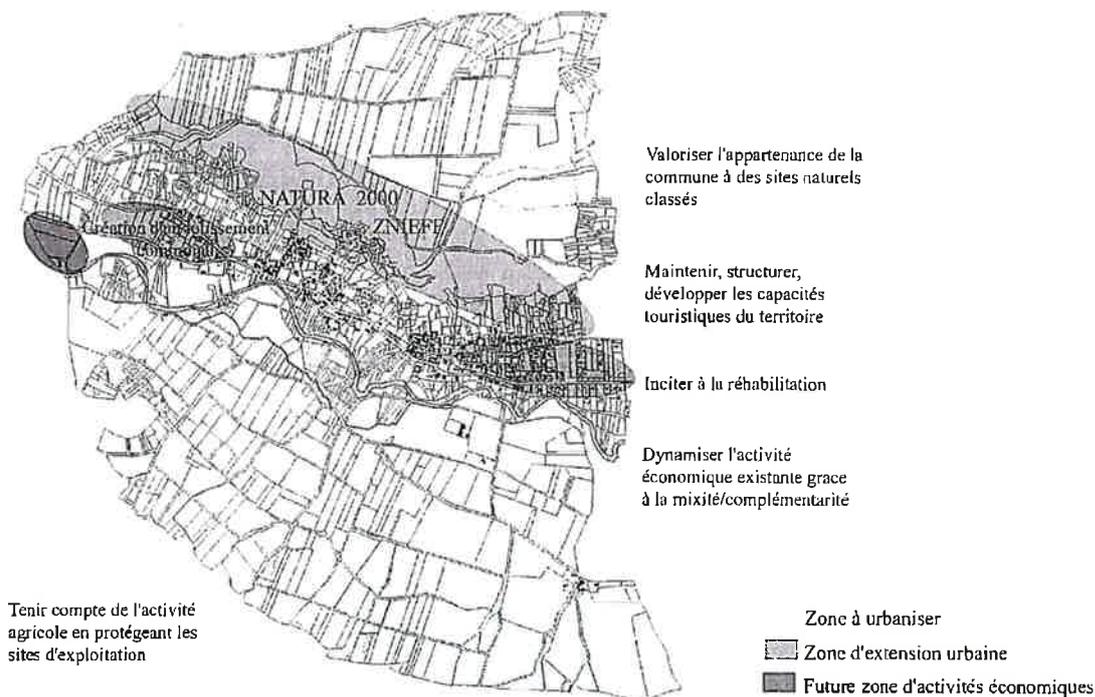
En matière de développement démographique et économique :

Le maintien de la croissance démographique :

- Pour accueillir de nouvelles populations, déterminer des zones de constructibilités nouvelles en périphérie du bourg, de type zones d'habitats traditionnelles pour des résidences principales
- Répondre à la demande actuelle et future par une offre diversifiée et adaptée de logements, par exemple un lotissement communal
- Inciter à la réhabilitation
- Soutenir les demandes privées en matière de logements

Le développement économique :

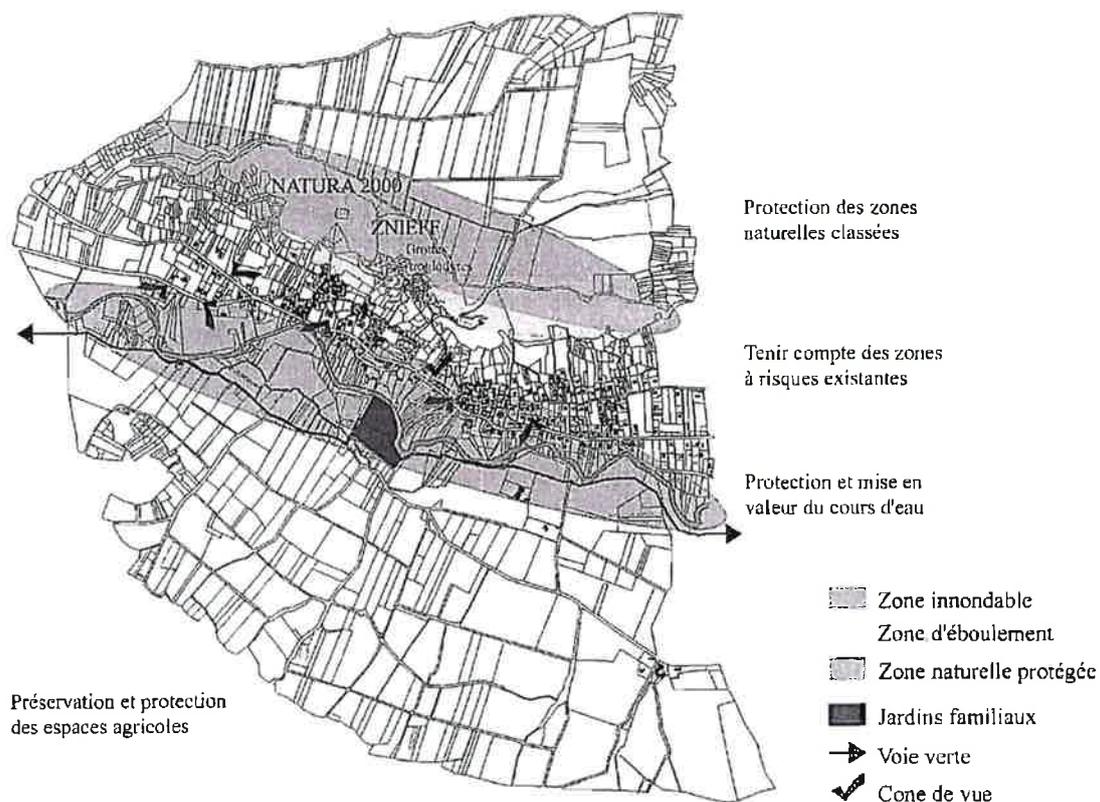
- Favoriser un développement équilibré et maîtrisé des activités économiques
- Accueillir de nouvelles activités économiques par la création d'une zone d'activités communale
- Conserver, voire développer les commerces et services du bourg
- Permettre et faciliter l'installation ou l'extension à des commerçants et artisans
- Maintenir, structurer et développer les capacités touristiques de la commune en élaborant des projets à échelle modérée (petits hôtels, restauration, gîtes, tables d'hôtes,...)
- Valoriser l'appartenance de la commune à la ZNIEFF, à Natura 2000 et l'ensemble naturel des grottes à l'inventaire des sites pittoresques du département du Puy-de-Dôme
- Tenir compte de la faible activité agricole en préservant et protégeant les exploitations existantes
- Affirmer Perrier comme véritable pôle dynamique pour renforcer son identité locale ; conforter le bourg en équipements, services, espaces publics et logements.



Modification n°2 du PLU – PERRIER

En matière d'environnement :

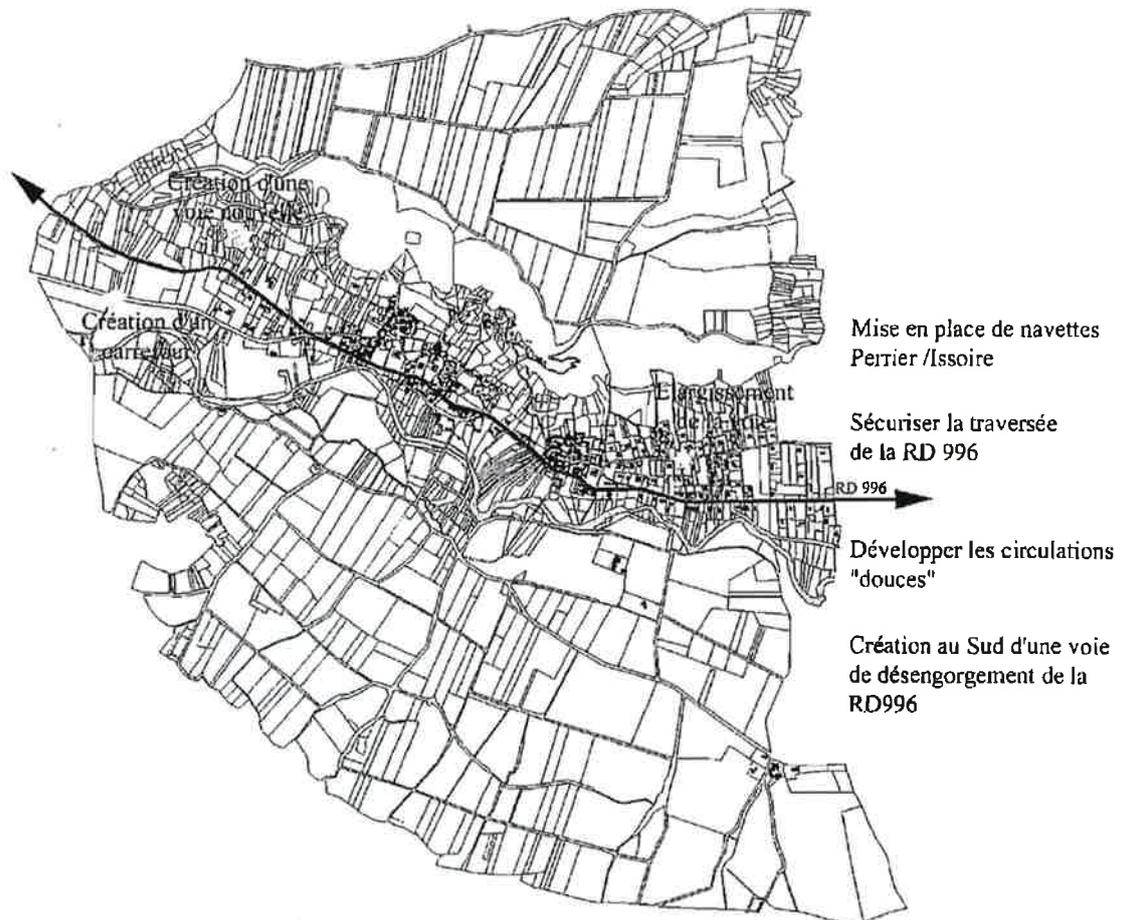
- Sauvegarder et valoriser la richesse et la qualité des ressources naturelles présentes
- Les zones à risques de la commune permettent de préserver les espaces naturels existants : la commune conserve un cadre de vie agréable, renforce son image de zone verte et préserve sa biodiversité
- Promouvoir un développement de la commune sur des caractéristiques d'origine rurale
- Valoriser les grottes et réhabiliter les ruines
- Conserver et mettre en valeur l'ensemble du cours d'eau
- Pour les nouvelles zones de développement communal, mettre en place des principes qui permettent une meilleure insertion des constructions dans le paysage et de créer des ambiances de qualité
- Assurer la pérennité des activités agricoles par un zonage approprié
- Préserver la qualité des eaux, respecter le règlement sanitaire départemental et raccorder l'assainissement individuel au réseau collectif
- Préserver la qualité des eaux, respecter le règlement sanitaire départemental et raccorder l'assainissement individuel au réseau collectif
- Tenir compte des risques présents sur le territoire : risques d'inondation et risques de mouvements de terrain
- Mise en place d'une gestion de la pollution visuelle



Modification n°2 du PLU – PERRIER

En matière de transport :

- Conserver la liaison quotidienne avec Issoire et envisager la mise en place d'un réseau de navettes
- Gérer et résoudre les problèmes de circulation liés à la trop forte fréquentation sur la RD996, qui traverse la ville. Créer une voie en parallèle contournant le bourg
- Offrir une plus grande place aux piétons et cyclistes
- **Améliorer la qualité de vie des habitants en renforçant la sécurité**
- Améliorer la lisibilité des parcours par la requalification et l'aménagement de la traversée de bourg

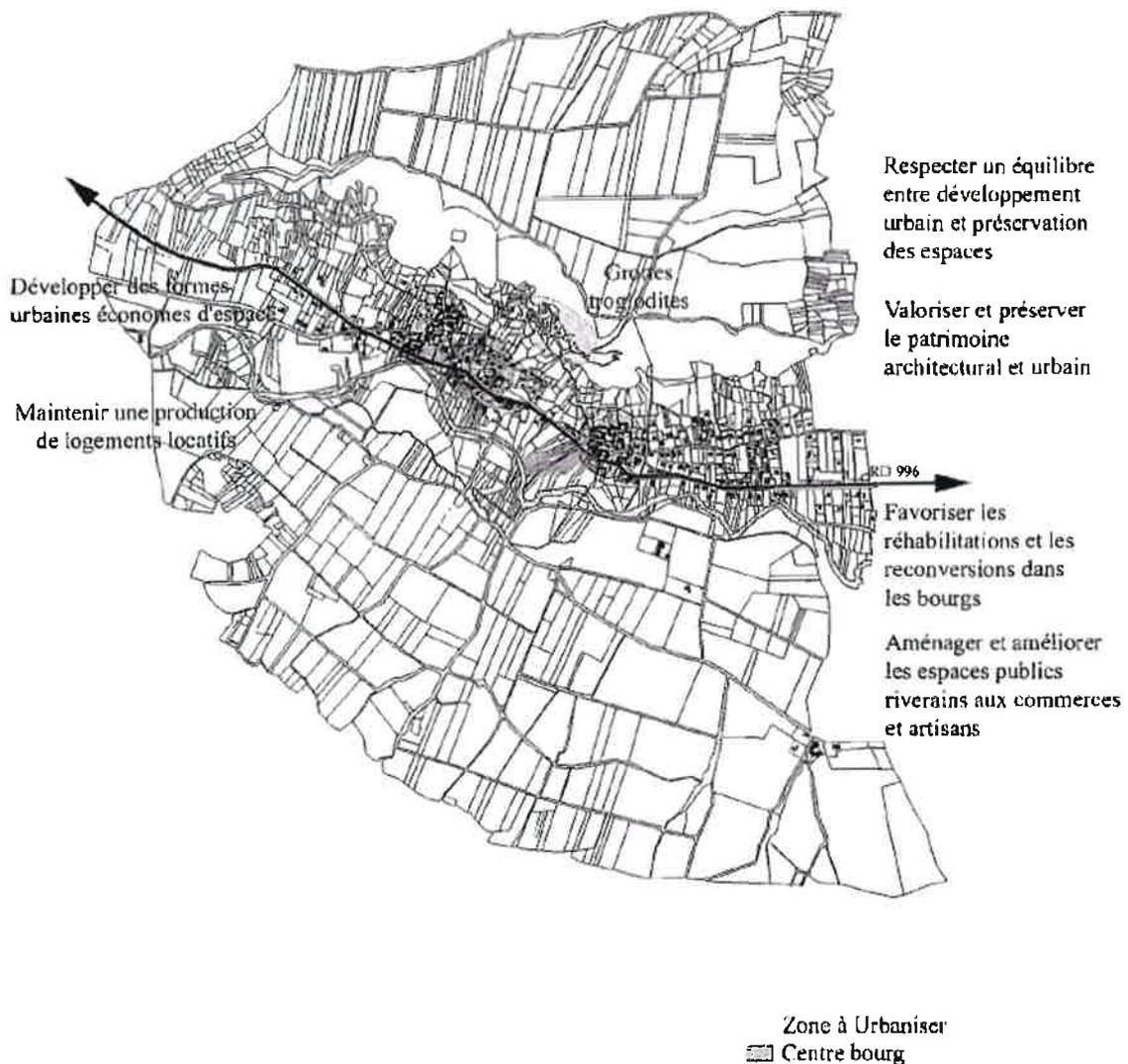


En matière d'équipements publics et de services

- Maintenir, voir si possible développer les services de proximité

En matière d'aménagement de l'espace

- Développer, dans de nouvelles zones, des formes urbaines économes d'espaces (petit collectif, logements intermédiaires)
- Maintenir une production minimale de logements locatifs conventionnés
- Maintenir le camping mais sans l'étendre
- Favoriser la réhabilitation des locaux de centre bourg ou de périphérie, adéquats à l'accueil ou au maintien des artisans non polluants
- Permettre la reconversion d'anciens bâtiments agricoles en habitations
- Sensibiliser à la rénovation des façades
- Promouvoir la qualité urbaine
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain
- Maintenir la mixité sociale dans l'habitat et intégrer les différents quartiers au fonctionnement urbain
- Diversifier l'offre en matière de logements pour répondre aux besoins actuels et futurs
- Créer les conditions d'un développement de l'accès social à la propriété



E. LES CAPACITES DU PLAN DE ZONAGE DU PLU APPROUVE EN 2006

- Les capacités d'accueil en zone urbaine : en dent creuse

Le plan de zonage du PLU de Perrier fait apparaître autour de 5.9 ha de disponibilités théoriques en dent creuse, soit 2.4 ha en tenant compte d'une rétention de 50% (application de la méthodologie SCOT) et d'une part de 15% dédiée à l'aménagement des voies, équipements ou à la réalisation d'autres fonctions urbaines que l'habitat.

Ces dents creuses correspondent à des tènements privés, en grande partie composés de petits tènements isolés ou à des tènements composés de plusieurs parcelles et appartenant à différents propriétaires.

La commune n'a donc pas de maîtrise sur l'urbanisation à prévoir sur ces secteurs.

- Les capacités d'accueil en zone urbaine : en extension

En extension, environ 4.2 ha sont recensés comme disponibles théoriquement, soit 2.5 ha disponibles en tenant compte :

- De la partie devenue inconstructible suite à l'approbation du PPRmvt en Décembre 2018, un aléa fort étant prévu sur une partie de la zone U, rendant certains tènements inconstructibles : 0.67 ha
- De la rétention foncière très importante, au vu de la complexité parcellaire sur la partie Nord et de la rétention agricole sur les parties Sud et Ouest : 50%

Néanmoins, la rétention semble plus importante du fait des caractéristiques des sites concernés :

Sur la partie Nord (1), à l'Est du cimetière, les secteurs constructibles sont complexes à aménager du fait du morcellement parcellaire, de la topographie et de l'enclavement du site, nécessitant des accès indirects.

Sur la partie Ouest (2), la zone 2AU fait l'objet d'une très forte rétention car elle appartient aujourd'hui à un exploitant agricole cultivant le tènement, et qui n'est aujourd'hui pas vendeur.

Sur la partie Sud (3), les tènements identifiés le long de la route départementale sont également des tènements agricoles, cultivés.

- De la part dédiée à la réalisation d'infrastructures et équipements : 15%

Au final, par rapport aux objectifs prévus dans le PLU approuvé en 2006, la commune constate une diminution importante des capacités d'accueil réelles du fait :

- De la très forte rétention
- De la suppression des possibilités d'ouverture des zones AU strictes, qui ont plus de 9 ans et sont donc considérées comme naturelles
- De la suppression d'une partie des secteurs constructibles, correspondant aux 2 tènements les plus importants et pouvant donc accueillir de véritables opérations, rendus inconstructibles par le PPRmvt.

La commune ne dispose pas de foncier disponible, elle n'a donc aujourd'hui pas de véritable outil pour maîtriser la typologie du parc de logements.

Le parc de logements neuf est donc principalement du logement individuel.

2. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°2

Les modifications apportées au zonage du P.L.U. visent à :

- **Modifier la vocation d'une zone aujourd'hui classée en zone UI et Uli à destination économique**
- **Créer une Orientation d'Aménagement afin de permettre la réalisation d'une offre de logements complémentaire à celle produite sur des tènements privés, de plus petite taille**

La zone concernée est totalement aménagée et desservie, dans la mesure où elle concerne :

- Un secteur qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en 2014, et que les travaux d'aménagement pour la réalisation d'une zone économique ont été réalisés.
- Un secteur déjà construit accueillant une activité économique

Le classement actuel en UI et Uli correspond d'ailleurs à une vocation économique, dont une partie indiquée « i » est concernée par l'aléa d'inondation.

Compte-tenu de l'absence de projet d'installation d'activités économiques, l'objectif est de modifier la vocation de la zone, tout en restant compatible avec les orientations du PADD, indiquant la présence d'une zone d'activités sur ce secteur.

Il s'agit donc de créer une zone mixte, à destinations principales d'activités et de logements.

Le tènement appartient aujourd'hui à la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire compétente en matière de développement économique. A l'issue de la procédure de modification, le tènement sera transféré à la commune.

Cela permettra ainsi à la commune de disposer d'un tènement sur lequel une offre de logements différente de celle produite sur des tènements privés pourra être réalisée.

A. Le site

Le site est bordé :

- Au Nord de la RD 26
- A l'Est d'une voie communale
- A l'Ouest et au Sud par un chemin rural non aménagé

L'ensemble des zones Ui et Uii concerné par la modification n°2 du PLU représente une surface de 3.44 ha.

Sur la majorité de la zone concernée par la modification n°2, se trouve un site ayant fait l'objet d'un permis d'aménager en vue de la création d'une zone d'activités est aujourd'hui totalement aménagé. Une voie de desserte interne a été aménagée et se termine en impasse.

La défense incendie ainsi que la desserte en eau potable et électricité a été réalisée.

C'est sur ce secteur que porte la création d'une orientation d'aménagement.

Sur la partie Sud de la zone Uii, une construction accueille une activité économique et une habitation. L'ensemble bâti étant classé initialement en zone Uli, est intégré à la procédure de modification, dans la mesure où sa vocation est compatible avec l'aménagement projeté sur la partie Nord.

Il s'agit d'une activité artisanale (fabrication d'abat-jour et de suspension du moulin).

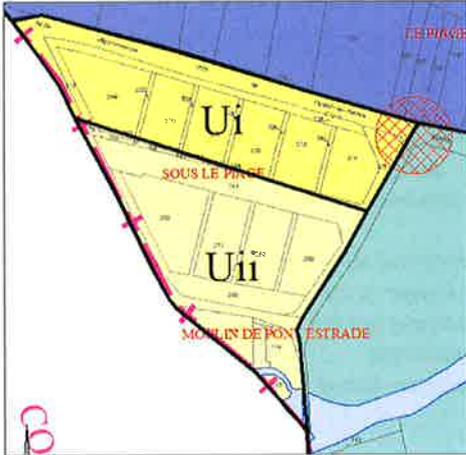
Sur ce secteur, l'objectif est de prendre en compte l'existant.

Le site se situe en « entrée » de bourg Ouest. Un cheminement piéton existe le long de la Couze Pavin et permet de raccorder le site au centre bourg de Perrier.

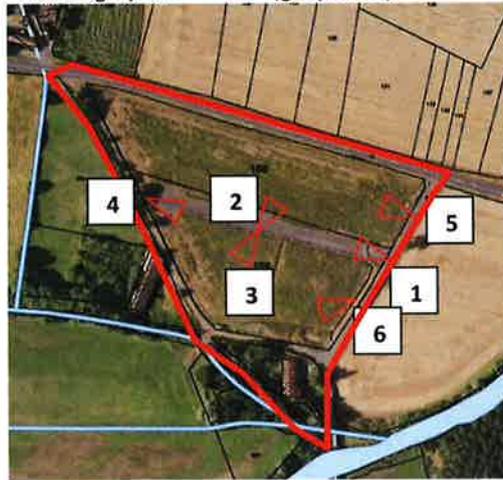
A plus long terme, la commune envisage l'aménagement d'une liaison piétonne le long de la route départementale, afin de rejoindre le bourg de Perrier par la RD26.

Modification n°2 du PLU – PERRIER

Extrait de zonage du PLU



Photographie aérienne (géoportail)



Modification n°2 du PLU – PERRIER



B. Le projet envisagé

Le projet consiste en la création d'un hameau mixte accueillant deux fonctions principales : activités économiques d'une part, et logements et espace verts/de loisirs d'autre part.

Périmètre du site aménagé

L'ensemble de la partie aménagée, dédiée à la réalisation de ce projet, représente une surface de 2.62 ha (26 189 m²) dont environ 0.33 ha pour l'emprise de la voie de desserte interne.

La surface réellement constructible (ou masse) représente donc une surface de l'ordre de 2.29 ha.



■ Pour la partie dédiée à l'accueil d'activités économiques

L'objectif est de conserver une partie dédiée à l'accueil d'activités économiques, afin de répondre à d'éventuels besoins futurs d'installation.

La commune ne dispose en effet pas d'autres tènements permettant leur accueil.

Il s'agit également de respecter l'objectif inscrit dans le PADD de créer une « zone d'activités » sur ce site.

Pour cela, au moins 33% de la zone hors voirie interne et voie de desserte limitrophe, sera dédiée à la vocation économique, soit environ 7550 m² minimum.

Il s'agit de permettre l'accueil de petites entreprises d'échelle locale, permettant de maintenir les petits artisans, commerçants ou activités de services sur le territoire de Perrier. L'enjeu est de maintenir une mixité de fonctions sur la commune tout en ciblant des activités compatibles avec la vocation résidentielle située à proximité.

La partie dédiée à l'activité économique sera implantée à proximité de la route départementale et en entrée de zone afin d'éviter la circulation de véhicules liés à ces activités dans l'ensemble de la zone (préservant ainsi un « fond de zone » plus calme pour les habitations).

Compte-tenu de l'absence de demande d'installation, ayant conduit au changement de vocation d'une grande partie de la zone, il s'agit de maintenir une certaine souplesse, à condition de répondre aux 2 enjeux principaux de la zone :

- La proximité avec des habitations
- L'insertion paysagère de l'opération, le site étant particulièrement visible (site dégagé visible depuis les RD26 et RD996).

Modification n°2 du PLU – PERRIER

- Pour la partie dédiée aux habitations

Il s'agit de compenser la perte de constructibilité liée à l'approbation du PPRmvt de l'ordre de 0.67 ha environ et de la très forte rétention présente sur la zone 2AUg, par l'aménagement d'une partie du site pour l'accueil d'habitation (représentant environ 1.4 ha, dont la partie concernée par l'aléa d'inondation).

L'objectif est de produire un quartier en rupture avec le tissu urbain pavillonnaire réalisé en majorité ces dernières années :

- o En s'inscrivant dans une politique de gestion économe d'un site entièrement aménagé, dans une logique de « rentabilité foncière »
- o En produisant un parc de logements majoritairement en bande ou mitoyens, répondant à d'autres demandes, complémentaires au logement individuel d'une part, et des enjeux de consommation énergétique plus économe d'autre part.

Il s'agira également de tenir compte de la zone inondable en privilégiant, sur la partie Sud de la voie de desserte interne, une implantation des constructions en dehors de la zone d'aléa, côté voie. Les espaces de jardins seront donc implantés sur la partie Sud, dans la partie concernée par l'aléa.

Ce secteur sera également visible depuis la RD996, l'enjeu est donc également de veiller à une bonne insertion paysagère de l'opération.

- Un « hameau » à intégrer dans le territoire

Comme évoqué précédemment, l'ensemble du site est implanté dans un secteur dégagé, en contrebas des deux RD structurantes de la commune, la RD26 et la RD996.



Vue google maps, depuis la RD996

Afin de faciliter l'insertion de l'opération dans le paysage, il est envisagé :

- La création d'une haie le long de la route départementale RD26
- Le maintien des arbres existants en périphérie de la zone
- Un aspect des constructions encadré afin de limiter la hauteur, et de créer un quartier disposant d'une identité architecturale similaire aux autres quartiers du bourg de Perrier.

C. Un terrain desservi

Voirie :

Une desserte interne de la zone a été réalisée dans le cadre du permis d'aménager accordé en 2014.

Assainissement :

Le réseau d'eaux usées est raccordé sur le réseau existant avenue du Bodiveix.

Le trop plein du réseau d'eaux pluviales est raccordé sur la Couze Pavin.

En matière d'eaux usées, il existe une canalisation PVC d'un diamètre de 200 mm (gravitaire), réalisée dans le cadre du permis d'aménager accordé en 2014.

Une station de relevage est réalisée, d'une capacité de 13 équivalents habitants.

D. UN PROJET QUI NE PORTE PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

Le projet de modification n°2 a pour objet le changement de vocation de la zone Ui dédiée à l'activité, pour une vocation mixte, principalement autour de l'activité économique et de l'habitat. Cette adaptation du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, et ne comporte pas de graves risques et nuisances.

En effet, l'objet de la modification répond aux objectifs suivants du PADD :

- Pour accueillir de nouvelles populations, déterminer des zones de constructibilités nouvelles en périphérie du bourg, de type zones d'habitats traditionnelles pour des résidences principales

Afin de compenser le fort phénomène de rétention foncière particulièrement situé sur les secteurs propices à la réalisation de véritables opérations, la modification n°2 du PLU permet d'utiliser un espace déjà aménagé et ne faisant pas l'objet d'une rétention foncière, puisqu'appartenant prochainement à la commune.

- Répondre à la demande actuelle et future par une offre diversifiée et adaptée de logements, et Diversifier l'offre en matière de logements pour répondre aux besoins actuels et futurs ; Développer, dans de nouvelles zones, des formes urbaines économes d'espaces (petit collectif, logements intermédiaires)

L'objectif est de proposer des formes de logement différentes du lotissement, afin de diversifier l'offre de logements et de répondre à d'autres besoins.

Les possibilités sont en effet très limitées sur le reste des possibilités d'accueil, composées en majorité de petites parcelles ou de tènements faisant l'objet d'une importante rétention.

La commune dispose en effet d'une seule zone à urbaniser aujourd'hui opérationnelle, et pouvant répondre à cet enjeu de mixité des formes d'habitat. Toutefois, le tènement est cultivé par un agriculteur, et fait l'objet d'une très forte rétention.

- Accueillir de nouvelles activités économiques par la création d'une zone d'activités communale ; Permettre et faciliter l'installation ou l'extension à des commerçants et artisans

L'objectif est de maintenir au moins 33% de la zone pour l'accueil d'activités économiques, afin de privilégier l'installation de petites activités économiques, d'envergure communale.

- Pour les nouvelles zones de développement communal, mettre en place des principes qui permettent une meilleure insertion des constructions dans le paysage et de créer des ambiances de qualité

La création d'une orientation d'aménagement et d'un règlement spécifique permettant de veiller à une bonne insertion des constructions dans le paysage, et de créer un cadre de vie attractif pour les habitants.

3. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

La modification n°2 du PLU engendre des modifications aux documents suivants :

- Règlement
- Plan de zonage

Elle engendre également la création d'une pièce supplémentaire :

- Orientation d'Aménagement

A. LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

Pour mener à bien ce projet, la vocation de la zone doit être modifiée, au profit d'une zone dédiée à la fonction résidentielle et à la fonction économique, au sens large (l'élargissement des possibilités d'installations pour la vocation économique étant nécessaire pour rendre le tènement plus attractif), tant qu'elle reste compatible avec la vocation résidentielle.

Etant donné qu'il s'agit d'un secteur déjà totalement desservi et aménagé, mais restant à construire et à redélimiter cadastralement, le choix a été fait de supprimer les zones Ui et Uii au profit de zones 1AUM et 1AUMi, zone mixte propre aux caractéristiques de ce secteur. Le fait de créer une zone spécifique permet également de s'adapter aux enjeux paysagers et de mixité.

L'ensemble bâti situé au Sud de la zone Uii est intégré dans la zone 1AUii, puisqu'il s'agit d'une habitation et d'une activité économique, répondant donc à la vocation de la zone.

La zone à urbaniser définie est une zone opérationnelle, avec une ouverture au fur et à mesure de la réalisation des travaux ; ce n'est donc pas une opération d'aménagement d'ensemble, puisqu'elle couvre un secteur déjà construit et une zone dans laquelle différentes fonctions sont prévues.

La délimitation de la zone indiquée « i » pour la prise en compte de l'aléa d'inondation est également revu sur ce secteur. En effet, la zone indiquée « i » sur le plan de zonage du PLU actuellement opposable est plus étendue que sur la carte d'aléa. Le plan de zonage est donc modifié afin de reprendre la délimitation de la zone indiquée « i » pour correspondre au périmètre de la carte d'aléa.

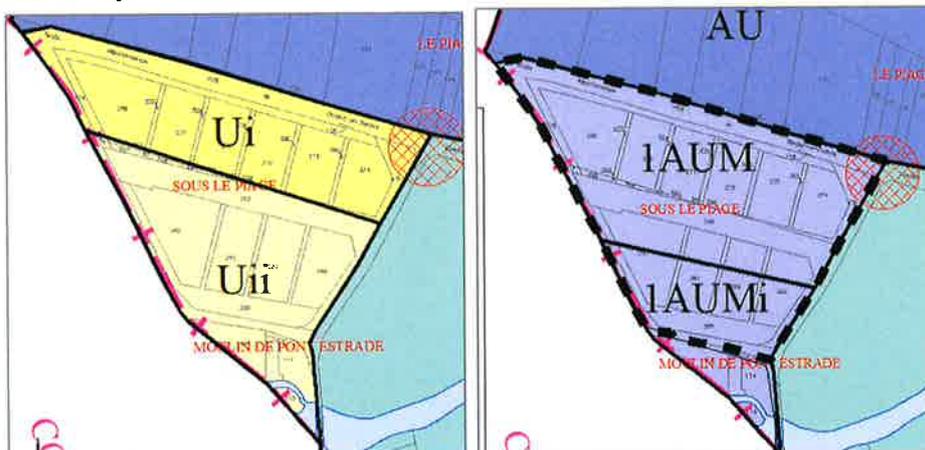


Extrait carte d'aléa inondation

Extrait de la modification du plan de zonage du PLU :

Avant modification n°2

Après modification n°2 du PLU



Modification n°2 du PLU – PERRIER

B. L'ÉVOLUTION DES SUPERFICIES

Les modifications de zonage ont pour conséquence une évolution des superficies, détaillées dans le tableau suivant :

Zone	Superficie PLU après modification n°1 (en ha)	Superficie PLU après modification n°2 (en ha)	Evolution (en ha)	Pourcentage par rapport à la superficie communale
UD	18.43	18.43	0	
Uf	1.75	1.75	0	
Ug*	/	/	0	
Uf et Uff	3.44	0.0	-3.44	
Total U	23.62	20.18	-3.44	3.10%
AU	11.28	11.28	0	
2AUg	4.65	4.65	0	
1AUM et 1AUMi	/	3.44	+3.44	
Total AU	15.93	19.37	+3.44	3%
A	279.52	279.52	0	
N et Ni	231.67	231.67	0	
Nr et Nr*	93.06	93.06	0	
Total A-N	604.25	604.25	0	93.8%
Total commune	643.80	643.80	/	

NB : les superficies du PLU ont été recalculées et ne proviennent pas du tableau du rapport de présentation de la modification n°1 approuvé en 2018.

C. LA CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Explications du contexte

Le PLU approuvé en 2007 et ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée en 2018 ne comporte pas d'orientation d'aménagement.

Toutefois, compte-tenu des enjeux paysagers du secteur concerné par la modification n°2 du PLU de Perrier, cette dernière a pour but d'encadrer le développement de ce secteur :

- Prendre en compte les enjeux paysagers,
- Veiller à une transition de qualité entre la partie habitat et la partie économique
- Veiller à la prise en compte de la trame verte et bleue
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales et l'aléa d'inondation

L'orientation d'aménagement ne couvre donc pas toute la zone 1AUM/1AUMi, mais seulement la partie dédiée à la construction (périmètre du permis d'aménager) et les voies alentours (pour une meilleure prise en compte de la végétation alentour, à préserver).

- Justification de l'orientation d'aménagement créée

Répondre à l'enjeu d'insertion des nouvelles constructions dans le site :

Le site pourra accueillir une mixité de fonctions (activités économiques diverses et habitat). C'est également la partie la plus directement visible depuis la RD26 notamment.

De manière à concilier une certaine souplesse dans le type d'activités à accueillir (afin de rendre les terrains plus attractifs) avec l'enjeu d'harmonisation globale à assurer depuis la route départementale, l'orientation d'aménagement fixe l'objectif de privilégier une homogénéité en matière de volumétrie, de hauteur et d'implantation des constructions.

L'ensemble de l'opération doit disposer d'une certaine cohérence d'ensemble, en matière d'implantation, de hauteur et de volumétrie. C'est pourquoi l'orientation fixe comme objectif de disposer d'une bonne intégration paysagère .

L'objectif est également de favoriser l'intégration de l'opération par un traitement paysager qualitatif, en fixant notamment pour objectif de :

- Maintenir des percées visuelles depuis la RD26, jusqu'à la partie Sud du tènement, afin d'éviter la création de front urbain continu et ainsi un effet « bloc ». Ces percées pourront s'appuyer sur les couloirs d'écoulement des eaux pluviales à créer
- La préservation des arbres et de la végétation située en périphérie de l'opération, notamment le long des voies de desserte limitrophes (en particulier sur les parties Sud et Ouest)
- La création d'un espace paysager qualitatif entre la route départementale et les constructions de l'opération : l'objectif est de créer une bande végétale accompagnée d'une haie qualitative d'essences locales et variées permettant d'accompagner l'opération, et pouvant se rapprocher des essences présentes le long de la Couze Pavin. Cet espace devra être d'au moins 5 m de large, par rapport à la limite de l'opération avec la route départementale. Ce principe est repris des orientations envisagées dans le cadre du permis d'aménager accordé en 2014.

Afin de permettre un écoulement des eaux pluviales adapté, des couloirs d'écoulement des eaux devront être prévus selon un axe Nord/Sud, à intervalle régulier. Ils devront être dimensionnés d'au moins 3 m. Ce principe est repris des orientations envisagées dans le cadre du permis d'aménager accordé en 2014.

Créer une petite « zone d'activité communale » :

L'orientation d'aménagement prévoit le maintien d'au moins 33% de la zone (hors voirie périphérique et voirie interne) pour la vocation économique. Cette dernière devra être implantée à l'entrée de la zone, afin d'éviter la circulation des véhicules sur toute la voie de desserte interne. Elle s'implantera également côté route départementale, présentant plus de nuisances (sonores) moins compatibles avec la vocation résidentielle.

Aucun accès par la RD26 n'est envisagé, puisqu'une voie de desserte interne a été créée spécifiquement pour répondre à la desserte de constructions économiques.

La partie économique devra s'insérer dans ce « quartier mixte ». C'est pourquoi l'orientation d'aménagement définit la notion de petit hameau artisanal, répondant à des volumes simples.

Créer un petit quartier résidentiel, bénéficiant d'un cadre de vie de qualité :

La majorité du reste de la zone sera dédiée à la vocation résidentielle, à l'exception de la partie la plus au Sud, qui ne sera pas constructible (aléa d'inondation), mais pourra accueillir des aménagements paysagers ou de loisirs compatibles avec la vocation résidentielle, ou complémentaires. Cette dernière partie représente environ 1300 m².

Pour la partie résidentielle, l'objectif est de privilégier l'implantation côté voie de desserte interne, car il s'agit de la seule partie non concernée par l'aléa d'inondation, et pour permettre une meilleure exposition des jardins, au Sud.

Néanmoins, il ne s'agit pas non plus de créer un front continu créant un « bloc massif ». C'est pourquoi l'orientation d'aménagement détermine des objectifs d'implantation à privilégier dans une bande de 3 m à 10m minimum par rapport à la voie de desserte interne, et indique qu'il est nécessaire de créer un front urbain irrégulier, c'est-à-dire avec des retraits différents d'un bâtiment à l'autre, rompant l'effet de « front continu ».

L'objectif étant de proposer des formes de logements différentes, tant dans la typologie que par la surface moyenne par logement, l'orientation d'aménagement fixe une densité moyenne minimum de l'ordre de 20 logements à l'hectare minimum. L'objectif est d'accueillir du logement groupé/en bande/mitoyen. **Cela représente environ 15 à 16 logements à réaliser sur la partie Sud de la voie de desserte interne** (en dehors des 1300 m² dédiés à la réalisation d'un espace vert, de rencontre,...)

Cette densité reste en dessous de la moyenne définie pour Perrier par le SCOT, dans la mesure où il s'agit d'un secteur :

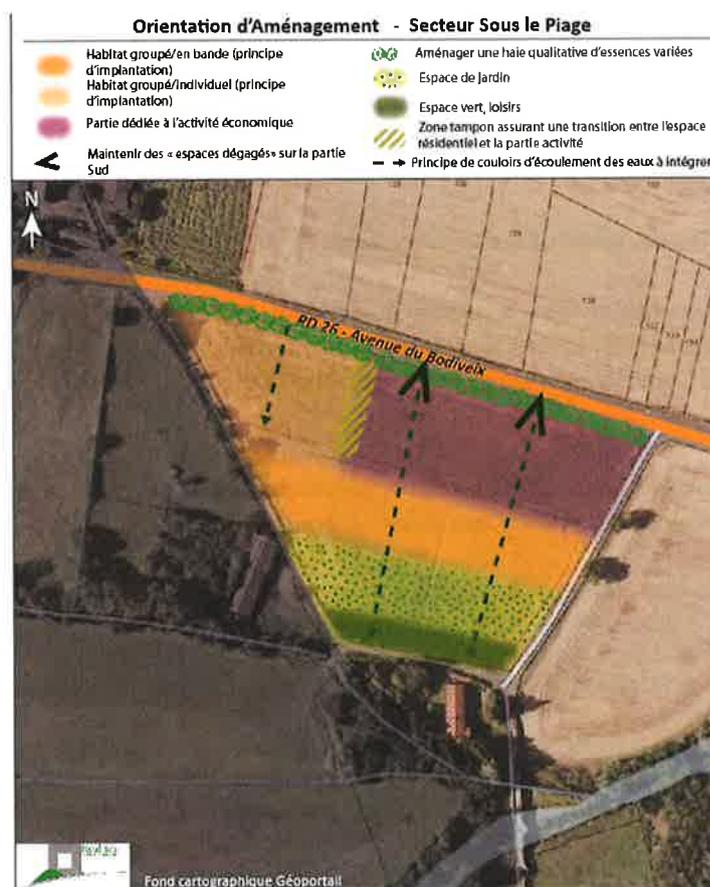
- Situé en limite communal Ouest, en discontinuité de l'enveloppe urbaine actuelle du bourg de Perrier
- Contraint par le risque d'inondation, qui couvre une partie non négligeable de l'opération, puisque cela représente plus de 20%.

Sur la partie Nord de la voie de desserte interne, les objectifs de densité sont moins élevés, de manière à pouvoir permettre la création de logements de qualité, en tenant compte des enjeux liés à la proximité de la route départementale et de la partie dédiée aux activités économiques. La densité est donc abaissée à 15 logements à l'hectare, avec la possibilité de permettre l'installation de logements individuels. **Cela représente environ 7 logements à réaliser sur cette partie.**

Au total, le projet prévoit donc la réalisation d'environ 23 logements.

Des orientations en matière de gestion des ordures ménagères sont également définies, de manière à privilégier la réalisation d'une aire de stockage des ordures ménagères en entrée de zone, de taille suffisante pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Sur la partie concernée par l'aléa faible d'inondation, des prescriptions spécifiques sont prévues dans le cadre de l'orientation d'aménagement.



D. LES MODIFICATIONS DE REGLEMENT

- Les destinations interdites, autorisées sous conditions et autorisées sans condition

Au vu de la vocation de la zone, sont interdits les bâtiments forestiers (car généralement générateur de grandes surfaces, ce qui n'est pas recherché sur la zone), l'hébergement hôtelier (à privilégier davantage dans le bourg) et les entrepôts (comme pour la destination entrepôt, fonction trop consommatrice d'espace et de trop gros volume pour une bonne insertion dans le site).

En revanche, sont autorisés sans condition l'habitat, les bureaux et services et les équipements d'intérêt collectif, car ces fonctions correspondent à la vocation de la zone.

D'autres destinations sont autorisées sous condition, afin de veiller à leur intégration dans l'opération :

- Le commerce est limité à 200 m² d'emprise au sol maximum, à condition d'être nécessaire et lié à une activité artisanale ou industrielle existante dans la zone : l'objectif est de cibler de petites activités compatibles avec un bourg périurbain tel que Perrier
- Les activités industrielles et artisanales sont autorisées dans la limite de 300 m² d'emprise au sol, et à condition de ne pas générer de nuisances ou de risques pour le voisinage. Il s'agit notamment de

Modification n°2 du PLU – PERRIER

nuisances sonores, olfactives ou de déplacements réguliers d'engins de taille conséquente. L'objectif est en effet de cibler l'installation de petites activités artisanales ou petites industries compatibles.

Le règlement intègre également les dispositions liées à l'aléa faible d'inondation et à l'aléa de mouvement de terrain (les dispositions de la zone grise du PPRmvt ont été intégrées).

- **Les accès et voirie**

Le règlement interdit l'accès sur la route départementale 26, pour des raisons de sécurité.

- **Desserte par les réseaux**

La zone étant entièrement desservie en réseaux, le règlement prévoit donc le raccordement, et intègre les dispositions du SDAGE en matière de débit de fuite.

- **Implantation des constructions**

La zone est desservie par 4 voies publiques, dont une route départementale. Les enjeux étant différents entre cette dernière et les autres voies de desserte, des règles différentes sont mises en place :

- Recul de minimum 10 m par rapport à la route départementale (dont 5 m prévus pour l'aménagement paysager inscrit dans l'orientation d'aménagement et 5 m supplémentaires pouvant être aménagés)
- Recul de minimum 3 m par rapport aux autres alignements : compte-tenu de la densité prévue pour la partie résidentielle, il est nécessaire que les retraits soient limités.

Par rapport aux limites séparatives :

L'objectif est d'inciter :

- A l'implantation sur limite séparative, tout en permettant à intervalle régulier des retraits, pour respecter les objectifs de l'orientation d'aménagement
- A l'implantation en retrait ou sur limite, en fonction de la nature des activités sur la partie économique.

Aussi, le règlement prévoit une implantation soit sur limite, soit en retrait d'au moins la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 5 m : pour la partie activité ;

Et une implantation soit sur limite, soit en retrait d'au moins 3 m, pour les habitations.

- **Emprise au sol ?**

- **Hauteur des constructions**

Compte-tenu des enjeux paysagers et d'insertion des constructions, l'objectif est d'éviter des « décrochés » importants entre les différents bâtiments. Ainsi, le choix a été fait de définir une hauteur de 8 m au faitage, sans distinction entre la partie résidentielle et la partie économique. Cela permet ainsi de limiter et cibler des petites activités économiques (notamment pour l'industrie).

- **Aspect extérieur des constructions**

Pour la partie résidentielle, l'objectif est de reprendre les mêmes caractéristiques que la zone Ug, afin de veiller à une harmonie entre les quartiers de la commune. Les principales règles de la zone Ug ont été reprises, l'objectif étant de réaliser un règlement plus simple.

Quelques adaptations en matière de toiture, afin d'intégrer les recommandations des services de l'ABF ; en matière de toiture terrasses et d'aspect de toiture d'une part, et en matière de clôture, afin d'imposer un grillage.

Pour la partie économique, les prescriptions de l'ancienne zone Ui ont été globalement reprises. Les couleurs de RAL présentes dans le nuancier communal ont été intégrées dans le règlement.

Modification n°2 du PLU – PERRIER

Une attention particulière a été prête aux clôtures, car elles participent fortement à la qualité du cadre de vie. Ainsi, des clôtures sous forme de grillage, éventuellement doublé d'une haie ; ou simplement une haie, est autoris e. La hauteur est également limit e, de manière à créer une ambiance de quartier plus ouverte.

- **Stationnement**

Compte-tenu de la densité affich e en matière de logements, et de l'absence de parking ou espace périphérique pouvant accueillir du stationnement, il est imposé la réalisation de 2 places de stationnement par logement.

Le stationnement est également réglementé pour les autres destinations autoris es, afin d'éviter le report du stationnement sur les voies publiques ou priv es

- **Espaces libres et plantations**

Les prescriptions de la zone Ui sont maintenues.

4. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

A. LES RISQUES ET NUISANCES

○ L'aléa d'inondation

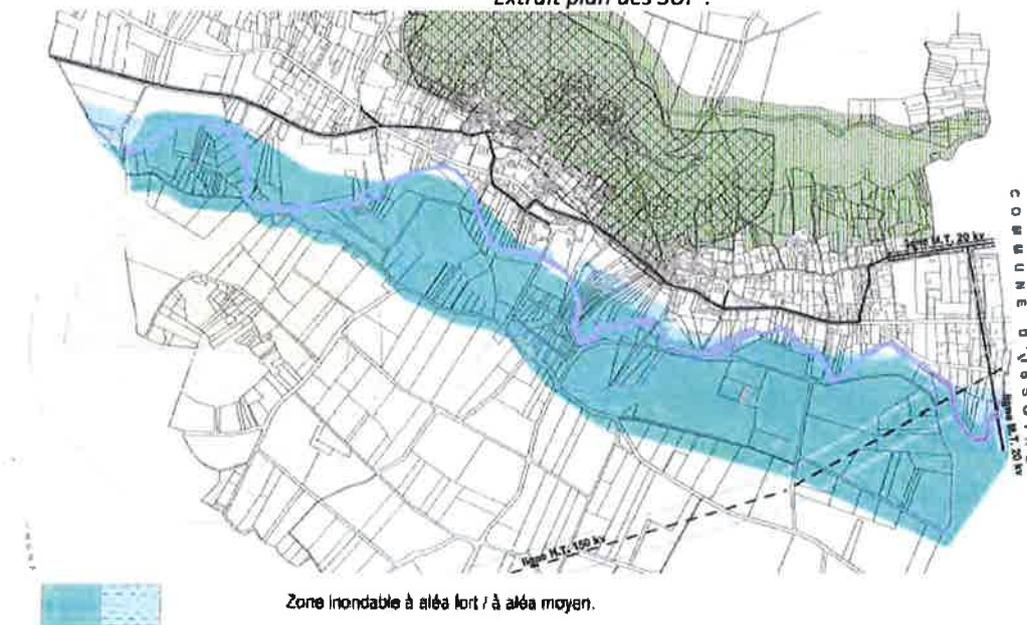
La commune de perrier est concernée par une carte d'aléa d'inondation liée à la présence de la Couze Pavin.

Deux types d'aléa sont présents sur le territoire :

- Aléa faible : lame d'eau faible (inférieure à 0.5m environ, avec une vitesse d'écoulement faible à nulle)
- Aléa moyen et fort : lame d'eau importante, ou zone d'écoulement à forte vitesse, quelle que soit la hauteur d'eau

Ces aléas sont inscrits à titre d'information sur le plan des Servitudes d'Utilité Publiques.

Extrait plan des SUP :



La modification vise à limiter l'exposition aux risques, puisque les constructions principales seront implantées côté voie de desserte interne. Le règlement intègre des dispositions pour limiter l'exposition aux risques, en cas de constructions (notamment pour les annexes des habitations).

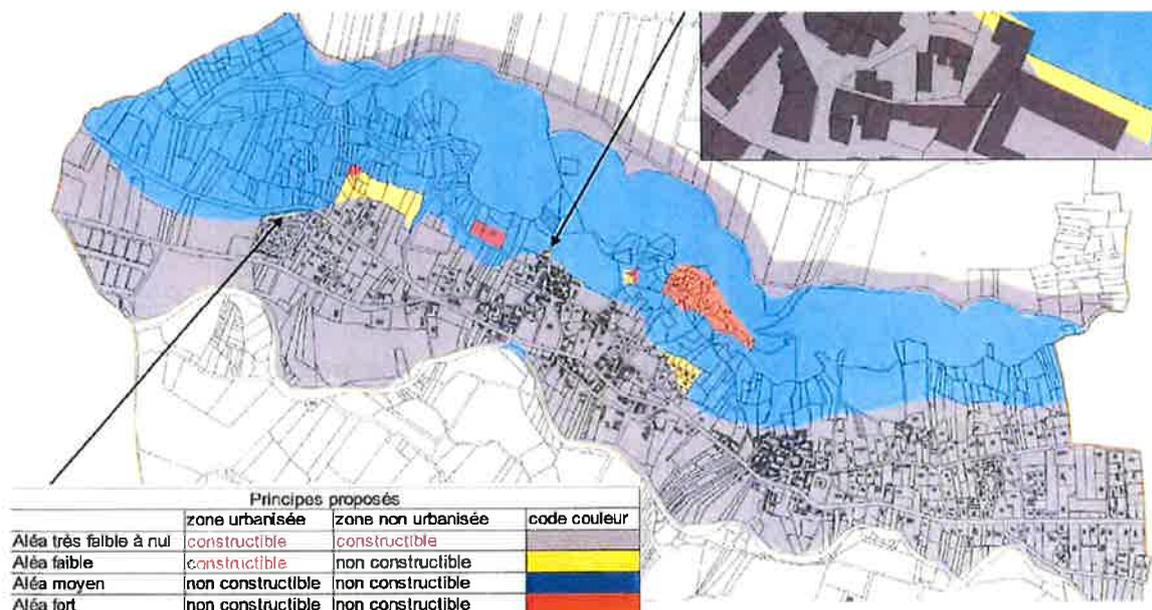
○ Le risque de mouvement de terrain

La commune est également concernée par un risque de mouvement de terrain lié aux chutes de masses rocheuses, au glissement de terrain et à l'aléa lié à la présence de cavités souterraines (Grottes de Perrier).

Un Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain a été approuvé le 21 Décembre 2018, afin de prendre en compte le premier aléa (chutes de masses rocheuses).

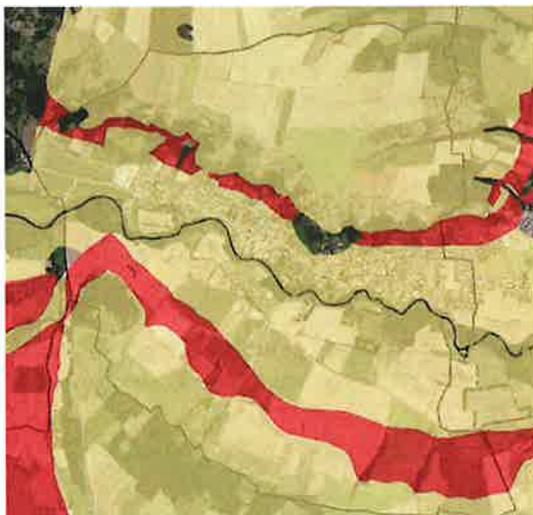
Modification n°2 du PLU – PERRIER

Extrait cartographique:



Le périmètre concerné par la modification n°2 du PLU est concernée par un aléa très faible à nul, aléa permettant la construction. Le PPRmvt relève d'une servitude d'utilité publique, qui s'impose donc quelles que soit les dispositions prises dans le PLU.

- Le risque de retrait gonflement d'argile



La commune de Perrier est concernée par le risque de retrait gonflement d'argile, principalement en aléa faible. Néanmoins, la partie Nord du tissu urbain, ainsi qu'une partie du plateau agricole Sud sont concernés par l'aléa fort.

Le périmètre concerné par la modification n°2 du PLU est située en aléa faible. Des dispositions particulières peuvent être prises pour les constructions : un guide « Le retrait-gonflement des argiles ; Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » est disponible sur le site internet <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr>

- Le risque sismique

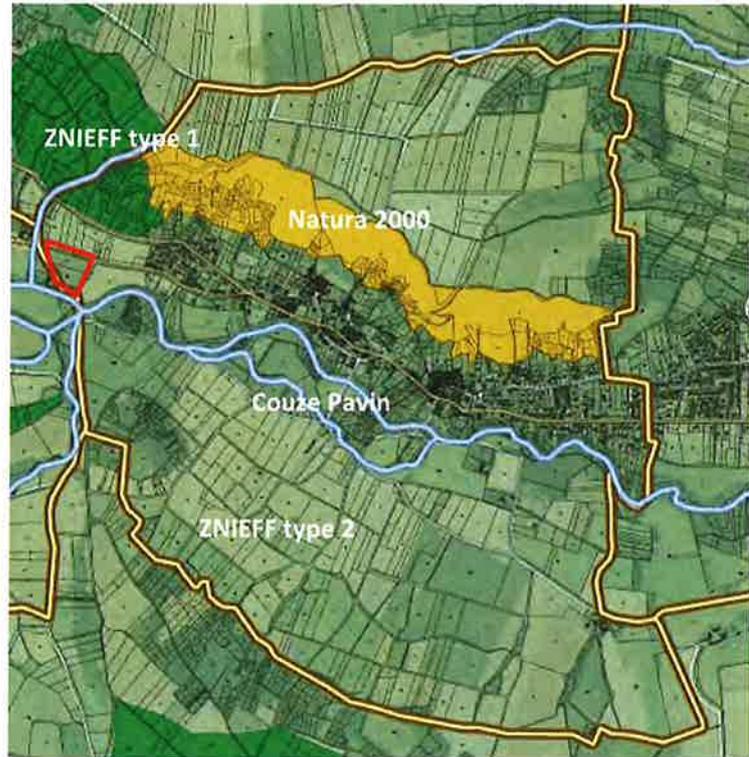
La commune est concernée par un risque de sismicité de niveau 3.

- Le phénomène lié à l'atmosphère
- Le phénomène météorologique : tempête et grains (vents)
- Le feu de forêt

B. L'ENVIRONNEMENT

La majorité des zonages règlementaires situées sur la commune de Perrier se situent au-dessus du bourg, sur un site disposant d'habitats très spécifiques.

Le secteur concerné par la modification n°2 se situe au milieu d'un site dont les caractéristiques sont très différentes : milieux très agricole et cultivé au Nord, à l'Est et à l'Ouest de l'opération, proximité de la Couze Pavin sur la partie Sud.



Modification n°2 du PLU – PERRIER

La commune de Perrier accueille plusieurs zonages environnementaux sur son territoire :

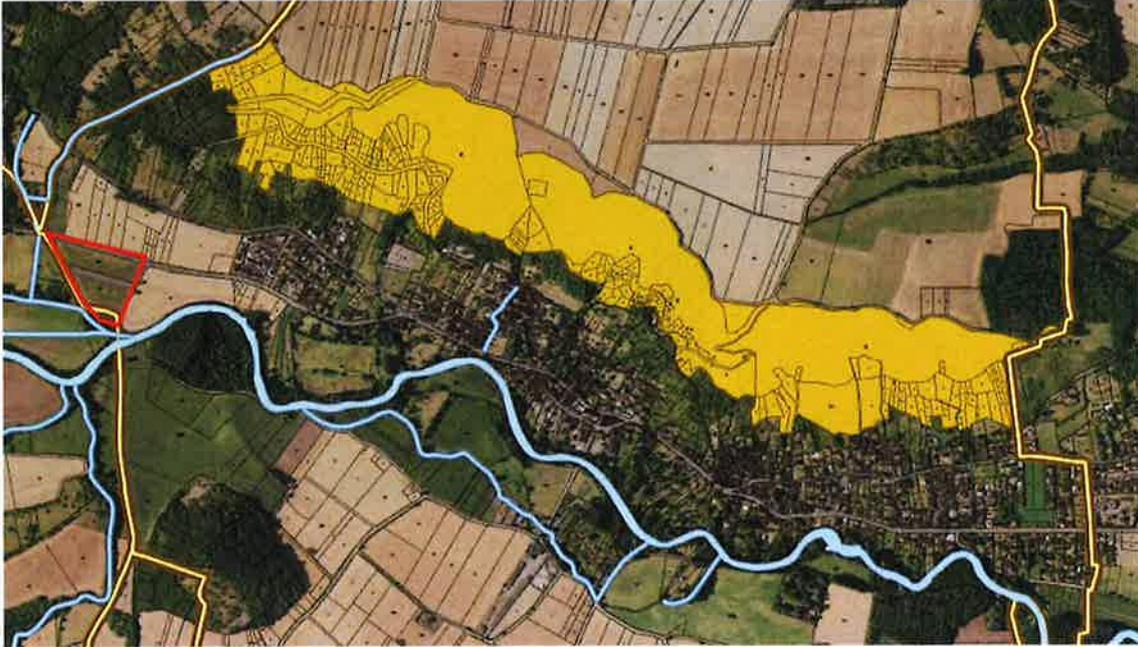
Une Zone Natura 2000: Vallées et Coteaux Xérothermiques des Couzes et Limagnes.

Créé par arrêté du 8 Mars 2012, le site Natura 2000 s'étend sur la commune de Perrier sur 60 ha, et constitue un habitat d'intérêt communautaire.

Le site accueille des pelouses sèches/steppes, des forêts caducifoliées des Landes, broussailles, recrus, maquis, garrigues, Phrygana, des prairies améliorées et des forêts de résineux.

Le périmètre concerné par la modification n°2 du PLU ne se situe pas à proximité de ce site.

Localisation du site Natura 2000



Une Zone Naturel d'Intérêt Ecologiques, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

La ZNIEFF de type 1 « Côte de Perrier » est située au Nord du tissu urbain et comprend en grande partie le site Natura 2000.

La majeure partie de cette ZNIEFF correspond à des pelouses mésoxérophiles du Mesobromion. Sur les parties les plus dégagées, on trouve également les pelouses xérophiles du Xerobromion (habitat déterminant), en mosaïque avec les pelouses rupicoles de l'Alyso-Sedion, habitat également particulièrement remarquable. La partie occidentale du site comporte quelques chênaies thermophiles (habitat déterminant), dominées néanmoins par des Robiniers. Des fructicées à Prunellier parsèment cette végétation diversifiée. Le bas du versant fait place à des prairies de fauche, vignobles et cultures céréalières. La flore comporte deux espèces protégées, la Trigonelle de Montpellier et la Carline à feuilles d'Acanthe, ainsi que 3 espèces non protégées mais inscrites sur la liste rouge régionale, la Vesce de Narbonne, l'Aegilops et le Polypode du Pays de Galles. Parmi les oiseaux, on compte une espèce à surveiller, la Faucon crécerelle, qui bénéficie de ces habitats rocheux. Les coteaux hébergent enfin de nombreux lépidoptères thermophiles, dont le Faune, inscrit sur la liste rouge régionale.

A l'intérêt archéologique, géomorphologique et géologique de ce lieu viennent donc s'ajouter une remarquable valeur biologique, caractérisée par la présence de milieux thermophiles et rocheux rares et d'espèces de plantes, d'oiseaux et de papillons qui leur sont inféodés. Cet ensemble contribue à classer les coteaux de Perrier parmi les sites de coteaux calcaires de grand intérêt.

Le périmètre concerné par la modification n°2 du PLU ne se situe pas à proximité de ce site.

Modification n°2 du PLU – PERRIER

Localisation de la ZNIEFF de type 1



Critères d'intérêts

Patrimoniaux :

2 - Ecologique
12 - Faunistique
16 - Oiseaux
17 - Mammifères
41 - Insectes
42 - Floristique
45 - Ptéridophytes
46 - Phanérogames

Source : INPN.

Fonctionnels :

75 - Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales

Complémentaires :

83 - Paysager
85 - Géologique
88 - Historique

Une Zone Naturel d'Intérêt Ecologiques, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2

La ZNIEFF de type 2 « Coteaux de Limagne Occidentale » couvre un très large territoire, dont l'intégralité de la commune de Perrier, puisqu'elle s'étend sur 40 036 ha. Elle s'étend de la commune de Chambezou (Haute Loire) au Sud à la commune de Marsat (Puy de Dôme) au Nord. Elle est bordée à l'Est par les rives de l'Allier et à l'Ouest par les massifs du Cézallier, du Mont Dore et du Sud de la Chaîne des Puys.

Critères d'intérêts

Patrimoniaux :

12 - Faunistique
14 - Amphibiens
15 - Reptiles
16 - Oiseaux
17 - Mammifères
39 - Autre Faune (préciser)
41 - Insectes
42 - Floristique
45 - Ptéridophytes
46 - Phanérogames

Source : INPN.

Fonctionnels :

Complémentaires :

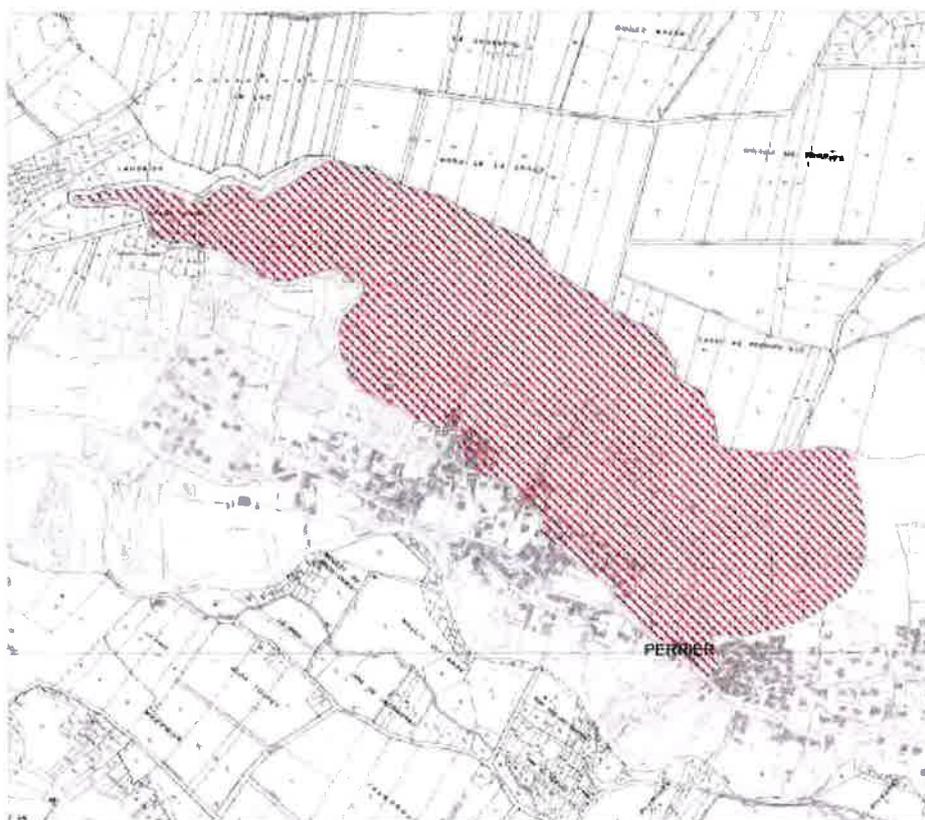
Le périmètre concerné par la modification n°2 du PLU est donc concerné par la ZNIEFF de type 2. Néanmoins, il concerne un site déjà aménagé/construit.

Modification n°2 du PLU – PERRIER

Un Site inscrit « Grottes de Perrier »

Il s'agit d'un habitat troglodytique situé au-dessus du bourg de Perrier.

L'ensemble naturel des grottes de Perrier est inscrit à l'inventaire des sites pittoresques du Puy-de-Dôme.



Le périmètre concerné par la modification n°2 du PLU ne se situe pas à proximité de ce site.

A l'exception de la ZNIEFF de type 2, tous se situe sur un secteur éloigné du site.

Le secteur concerné par la modification n°2 du PLU étant déjà entièrement aménagé, ne présente pas d'incidence particulière par rapport aux zonages environnementaux situés sur la commune.

C. LES ZONES HUMIDES

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne identifie des zones humides probables sur l'ensemble de son territoire, comprenant la commune de Perrier. Le SDAGE demande de réaliser un recensement précis des zones humides, à l'intérieur de ces enveloppes de probabilité.

Afin de vérifier ces zones de probabilité, et d'identifier plus précisément les zones humides présentes sur le bassin de la Couze Pavin, une expertise des zones humides a été réalisée en 2018 par CERA Environnement.

Cette étude a permis de délimiter les zones réellement humides présentes à l'intérieur des enveloppes de probabilités délimitées par le SDAGE.

Cette étude s'appuie sur la définition suivante de la zone humide :

« Une zone humide peut être caractérisée par :

- **des critères botaniques** (végétation caractéristique d'un habitat humide - identification de l'habitat caractéristique d'une zone humide selon le code Corine Biotopes à 4 chiffres si possible, présence d'espèces indicatrices des zones humides).

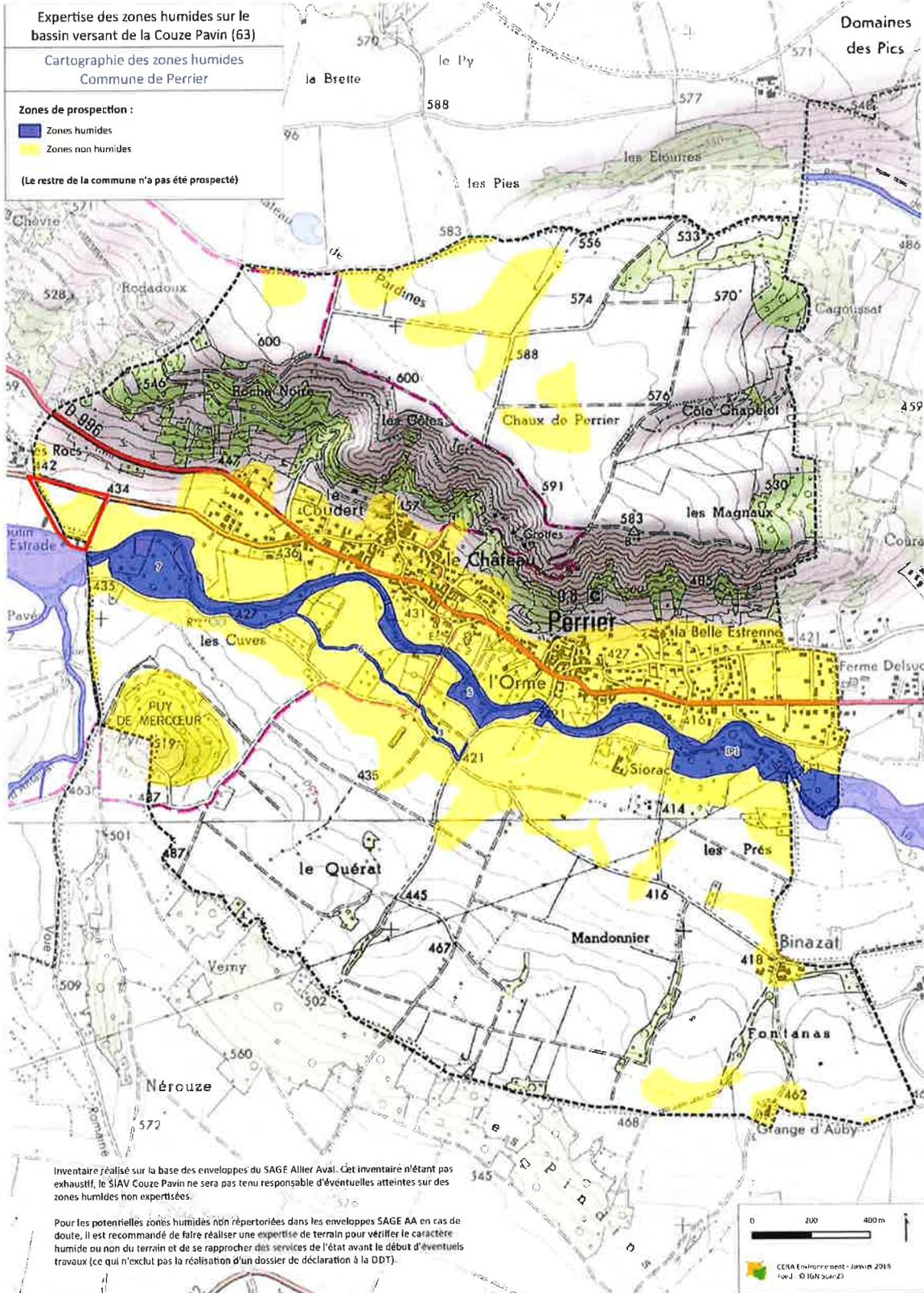
- **des critères pédologiques** (sondage à la tarière, observation de l'hydromorphie). Pour les sols alluviaux, calcaires ou sableux, développés dans des matériaux très pauvres en fer ou ne subissant pas de phénomènes réductiques, une expertise supplémentaire est nécessaire pour apprécier la saturation prolongée par l'eau dans les 50 premiers centimètres du sol.

De plus, la **fonctionnalité des zones humides** (plusieurs entités peuvent être reliées entre elles par une ou plusieurs fonctions (hydrauliques, hydrologiques, hydrogéologiques, biologiques, etc.)) sera aussi appréhendée par le biais de la fiche terrain. » *Extrait rapport d'expertise.*

L'inventaire de zone humide indique que le site concerné par la modification n°2 du PLU n'est pas situé en zone humide.

Modification n°2 du PLU – PERRIER

Carte issue du rapport d'expertise localisant les zones humides présentes sur la commune de Perrier :



D. LA TRAME VERTE ET BLEUE DECLINEE DANS LE SCOT DU PAYS D'ISSOIRE

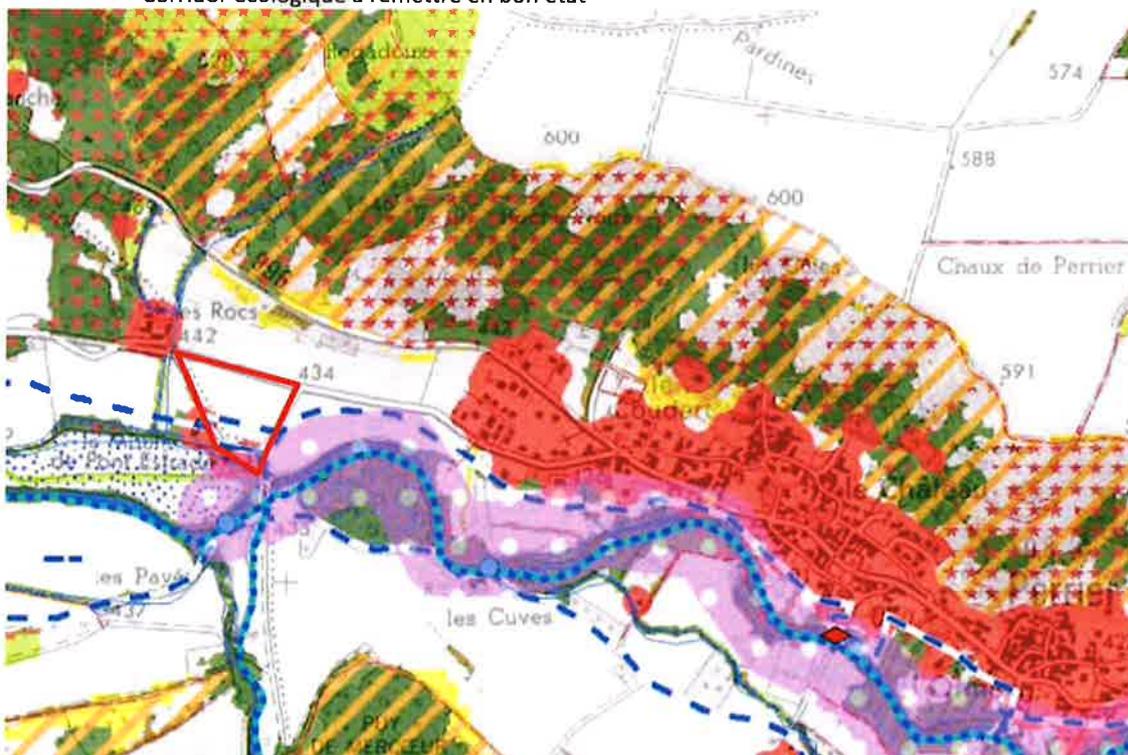
En matière d'environnement et de biodiversité, le SCOT fixe des objectifs permettant de valoriser et de préserver la biodiversité.

L'ensemble de la partie située au-dessus du tissu urbain de Perrier concentre des enjeux environnementaux importants :

- Réservoir de biodiversité
- Continuités écologiques de la trame verte
- Sous-trames de milieux thermophiles

La partie Sud du tissu urbain est-elle concernée davantage par des enjeux liés à la présence de la Couze Pavin :

- Cours d'eau en listes 1 et 2
- Corridor écologique à remettre en bon état



Éléments prescriptifs	Enjeux	Autres éléments
Réservoir de biodiversité Linéaire d'intérêt écologique prioritaire pour mettre en place un plan de gestion ou des mesures de protection	Perturbations et obstacles
Corridors écologiques de la trame verte	Zones de nature quotidienne à mieux gérer du PNR Livradois Forez	Tâche urbaine
Sous-trame des milieux forestiers et boisés	Zones d'intérêt local de la ZPS du pays des Couzes	A 75
Zones relais de la sous-trame boisée	Captage AEP	Ligne électrique THT
Sous-trame des milieux agricoles et ouverts	Périmètre de protection des captages	Parc éolien
Zones relais de la sous-trame des milieux agricoles et ouverts	Sentiers et chemins	Carrières
Sous-trame des milieux thermophiles	Corridors écologiques	Obstacles sur les rivières
Réservoirs et corridors de la trame bleue	A améliorer	Barrage
Surfaces en eau	A remettre en bon état	Obstacle induit par un pont
Cours d'eau en liste 1	Par dessous l'A75	Seuil en rivière
..... Cours d'eau en liste 2	Aquatique	Non renseigné
Autres cours d'eau	Terrestre	
Zones humides : fortes observations et zones en eau sur le SAGE Allier, inventaire du SAGE Alagnon, pré-inventaire de l'état	Terrestre et aquatique	
Zones Inondables	Par dessus l'A75	
	Terrestre	
	Espace de mobilité optimal de l'Allier	

Extrait Atlas SCOT

Modification n°2 du PLU – PERRIER

Le site faisant l'objet de la modification n°2 du PLU se situe en périphérie immédiate du corridor écologique à remettre en bon état, correspondant aux abords de la Couze Pavin.

C'est pour favoriser l'intégration de l'opération avec la proximité d'enjeux écologique que l'orientation d'aménagement définit des orientations permettant d'intégrer, la trame verte et bleue dans le projet :

- Des espaces paysagers qualitatifs avec des espaces similaires à celles présentes aux abords de la Couze Pavin
- La préservation de la végétation située en périphérie de l'opération, autant que possible
- La création de couloirs d'écoulement paysagers, végétaux.
- Le maintien en espace vert/non constructible de la partie située en Sud de l'opération, correspondant en partie aux jardins des habitations, et à un espace à maintenir en espace vert, sur partie extrême Sud.

5. CONCLUSION

La présente modification n°2 du PLU a pour objectif de modification la vocation de la zone d'activités prévue au PLU approuvé en 2006. En effet, si cette dernière a totalement été aménagée afin d'accueillir des activités économiques, l'absence de demande en fait aujourd'hui une future friche.

Afin d'éviter cela, la commune a souhaité changer la vocation de la zone, afin de créer une zone mixte à vocation d'activités et d'habitat.

Cette vocation permettra à la commune de disposer d'un tènement pour compléter et diversifier le parc de logements produit ces dernières années, afin de répondre à différents besoins.

La réalisation d'une opération sur ce tènement permettra également de compenser la perte de constructibilité liée à une très forte rétention de la zone 2AUG (seule zone à urbaniser opérationnelle inscrite au PLU) et à l'inconstructibilité d'une partie des zones constructibles disponibles, suite à l'approbation le 21 Décembre 2018 du PPRmvt (de l'ordre de 0.67 ha).

Ainsi, il est envisagé environ 1.4 ha dédié à la réalisation de logements (estimation approximative), surface comprenant une part non négligeable contrainte par l'aléa d'inondation.

Une partie de la zone restera dédiée à la vocation économique, afin de pouvoir répondre à d'éventuels besoins (33% de la surface réelle, c'est-à-dire sans l'emprise des voies de desserte internes et limitrophes au site).

La présente modification n°2 du PLU a pour but de modifier le plan de zonage afin de supprimer les zones Ui et Uii et de les remplacer par les zones 1AUM et 1AUMi, d'ajouter une orientation d'aménagement et de réajuster l'emprise de la zone indiquée « inondation » pour correspondre à la carte d'aléa.

Elle a également permis de créer une orientation d'aménagement, nécessaire pour encadrer le développement du secteur concerné, soumis à des enjeux paysagers importants et environnementaux (proximité avec la Couze Pavin).

Le règlement a enfin été modifié afin de créer le règlement adapté aux nouvelles zones créées, en tant compte des prescriptions liées aux mouvements de terrain et à l'aléa d'inondation.

Par ailleurs, cette modification n°2 du PLU ne porte pas atteinte à l'environnement et ne remet pas en cause les paysages, l'activité agricole ou encore les zones naturelles. En effet, il s'agit d'un site déjà totalement aménagé, non utilisé pour l'activité agricole. L'orientation d'aménagement créée permet d'intégrer les enjeux de la trame verte et bleue et ainsi d'assurer une transition avec la proximité de la Couze Pavin.

**ANNEXE : ARRETE DE LANCEMENT DE LA
PROCEDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLU ET
ARRETE COMPLEMENTAIRE**



Envoyé en préfecture le 30/01/2018
Reçu en préfecture le 30/01/2018
Affiché le S E O
ID : 083-200070407-20180128-ARRADE_2018_003-AU

Arrêté n°ADE-2018-003

Prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Perrier

Le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération AGGLO PAYS D'ISSOIRE en charge de l'urbanisme,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44 régissant la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme

VU l'arrêté préfectoral en date du 6 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire et validant ses statuts, notamment la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »

VU la délibération du conseil municipal de Perrier en date du 29 novembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

VU la délibération du conseil municipal de Perrier en date du 4 avril 2016 engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

VU la délibération du conseil municipal de Perrier en date du 28 novembre 2016 complétant la délibération engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

CONSIDERANT que l'Agglo Pays d'Issoire a des difficultés à commercialiser les terrains de la zone d'activité « Sous le Plage »

CONSIDERANT que, dans le cadre de la révision n°1, le SCoT du Pays d'Issoire prévoit le reclassement de cette zone d'activité en zone de mixité habitat / activités économiques non-nuisantes

CONSIDERANT que le projet de Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain actuellement en cours d'élaboration sur la commune de Perrier prévoit l'inconstructibilité d'une partie des zones AU et ZAUG

CONSIDERANT qu'il est donc nécessaire de procéder à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Perrier afin de permettre la transformation de la zone d'activité « Sous le Plage » en zone de mixité habitat / activités économiques non-nuisantes

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 janvier 2017 désignant Monsieur David COSTON comme Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire en charge de l'urbanisme,

VU l'arrêté de l'Agglo Pays d'Issoire n°2017-012 du 6 février 2017 portant délégation de fonction à Monsieur David COSTON

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Le principal objectif de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Perrier est de transformer les zones Ui et Uii respectivement en zones ZAUG* et ZAUG*i. Ce secteur fera l'objet d'une orientation d'aménagement afin de s'assurer de la cohérence globale de l'urbanisation de ce secteur situé en amont du bourg.

Modification n°2 du PLU – PERRIER

Envoyé en préfecture le 30/01/2018
Reçu en préfecture le 30/01/2018
Affiché le **S E O**
ID : 053-20070407-20180128-ARRADE_2018_063-AU

ARTICLE 2 :

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées avant le début de l'enquête publique.

ARTICLE 3 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

ARTICLE 4 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire.

ARTICLE 5 :

Une concertation sera mise à œuvre, en Mairie de Perrier et au Pôle Aménagement Durable de l'Espace de l'Agglo Pays d'Issoire, par le biais de la mise à disposition du public de registres pour y consigner des observations.

ARTICLE 6 :

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 de Perrier durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé sur le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs de l'Agglo Pays d'Issoire.

Issoire, le 26 janvier 2018

Pour le Président, Jean-Paul Bacquet
et par délégation,
Le Vice-Président Urbanisme, David COSTON



DELAIS ET VOIE DE RECOURS : Conformément à l'article 421-1 du Code de justice administrative le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand peut être saisi par voie de recours formé contre la présente déclaration pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux; qui recommencera à courir soit à compter de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.



Envoyé en préfecture le 12/02/2019
Reçu en préfecture le 12/02/2019
Affiché le SLO
ID : 063-200070407-20190206-ARR_ADE_2019_02-AR

Arrêté n°ADE-2019-002

Modifiant et complétant les objectifs de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Perrier

Le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération AGGLO PAYS D'ISSOIRE en charge de l'urbanisme,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44 régissant la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme

VU l'arrêté préfectoral en date du 6 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire et validant ses statuts, notamment la compétence « *plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* »

VU la délibération du conseil municipal de Perrier en date du 29 novembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

VU la délibération du conseil municipal de Perrier en date du 4 avril 2016 engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

VU la délibération du conseil municipal de Perrier en date du 28 novembre 2016 complétant la délibération engageant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

VU l'arrêté n°ADE-2018-003 en date du 26 janvier 2018 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Perrier

CONSIDERANT que, du fait d'une erreur de report de la limite de la zone inondable sur le plan de zonage, il est nécessaire de compléter les objectifs fixés par l'arrêté n°ADE-2018-003 afin de rectifier cette erreur matérielle et de modifier la dénomination de la future zone, le règlement de la zone 2AUG n'étant pas adapté à une telle zone mixte

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 9 janvier 2017 désignant Monsieur David COSTON comme Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire en charge de l'urbanisme,

VU l'arrêté de l'Agglo Pays d'Issoire n°2017-012 du 6 février 2017 portant délégation de fonction à Monsieur David COSTON

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Le principal objectif de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Perrier est modifié : les zones Ui et Uii seront transformées respectivement en zones 1AUM et 1AUMi. Un second objectif est ajouté à la présente modification du PLU de Perrier : il s'agit redélimiter la zone inondable le long de la Couze Pavin conformément à la carte d'aléas.

Modification n°2 du PLU – PERRIER

Envoyé en préfecture le 12/02/2019
Reçu en préfecture le 12/02/2019
Affiché le **SLO**
ID : 063-200070407-20190206-ARR_ADE_2019_02-AR

ARTICLE 2 :

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées avant le début de l'enquête publique.

ARTICLE 3 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

ARTICLE 4 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire.

ARTICLE 5 :

Une concertation sera mise à œuvre, en Mairie de Perrier et au Pôle Aménagement Durable de l'Espace de l'Agglo Pays d'Issoire, par le biais de la mise à disposition du public de registres pour y consigner des observations.

ARTICLE 6 :

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 de Perrier durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé sur le département. Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs de l'Agglo Pays d'Issoire.

Issoire, le 6 février 2019

Pour le Président, Jean-Paul Bacquet
et par délégation,
Le Vice-Président Urbanisme, David COSTON



DELAIS ET VOIE DE RECOURS : Conformément à l'article 421-1 du Code de justice administrative le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand peut être saisi par voie de recours formé contre la présente déclaration pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit à compter de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.