

# COMMUNE de TEILHEDE



## Modification n°1 du PLU de TEILHEDE

### 1 – RAPPORT DE PRESENTATION

Plan Local d'Urbanisme de Teilhède approuvé le 22 juin 2021

#### **Modification n°1 du PLU de Teilhède, menée par la commune de Teilhède**

Délibération autorisant le Maire à prescrire la procédure de modification du PLU de Teilhède et fixant les modalités de concertation en date du 19 septembre 2022.

Réf : 49091

# SOMMAIRE

<b>Sommaire .....</b>	<b>2</b>
<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
Document d’urbanisme en vigueur .....	4
Le lancement d’une procédure de modification du PLU.....	4
<b>Rappel du contexte communal .....</b>	<b>6</b>
Présentation du contexte communal .....	6
L’évolution démographique depuis l’approbation du PLU .....	7
L’emploi.....	7
Le panorama économique local.....	8
Le projet d’extension de la Brasserie.....	11
Les équipements .....	13
<b>Rappel des règles qui s’imposent à la commune .....</b>	<b>15</b>
Les règles générales de l’urbanisme .....	15
Les documents supra-communaux.....	16
<b>Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables du PLU de Teilhède.....</b>	<b>17</b>
Le PADD du PLU .....	17
Un projet qui ne porte pas atteinte aux orientations du PADD du PLU .....	18
<b>Les modifications du P.L.U. ....</b>	<b>21</b>
Modification du plan de zonage .....	21
Modification de la Liste des ER.....	23
<b>La prise en compte de l’environnement.....</b>	<b>24</b>
Les enjeux environnementaux.....	24
L’air, énergie, climat .....	30
Les risques et contraintes .....	32
La consommation d’espaces naturels, agricoles ou forestiers.....	38
Le paysage et le patrimoine bâti.....	41
L’eau potable .....	45
L’assainissement.....	46
L’absence d’incidence notable sur l’environnement .....	48
<b>Conclusion .....</b>	<b>49</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>50</b>

Délibération prescrivant la modification n°1 .....	50
--	----

# PRÉAMBULE

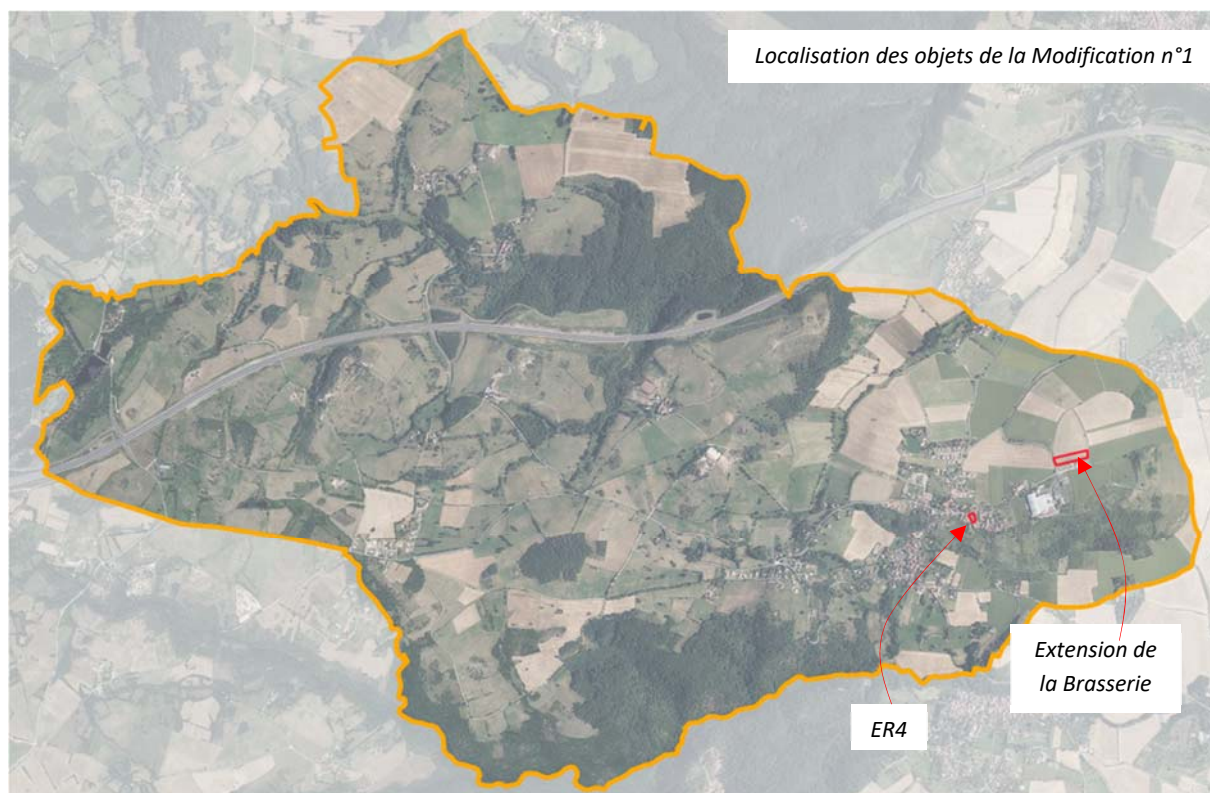
## DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de Teilhède a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 juin 2021.

## LE LANCEMENT D'UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

La présente modification a pour objectif de revoir le plan de zonage :

- Afin de permettre l'extension d'une activité existante : la brasserie installée dans la zone d'activités de Champ Saint Pierre (classée en zones Uj et AUj) exprime la nécessité de se développer (en zone AUj) avec la création d'un parking pour recevoir les clients de la brasserie, l'extension du bâtiment actuel, et la création d'un nouveau bâtiment ;
- Afin de modifier l'emplacement réservé n°4, situé dans le bourg, destiné à réaliser un espace de stationnements. L'objectif est de réduire la surface de l'ER n°4 aux réels besoins d'aménagement.



La présente modification a pour objectifs de modifier la Liste des Emplacements Réservés :

- Pour mettre à jour le nouveau périmètre de l'ER n°4.

Le présent dossier fait l'objet de la modification n°1 du PLU.

La procédure de modification peut être utilisée à condition de :

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



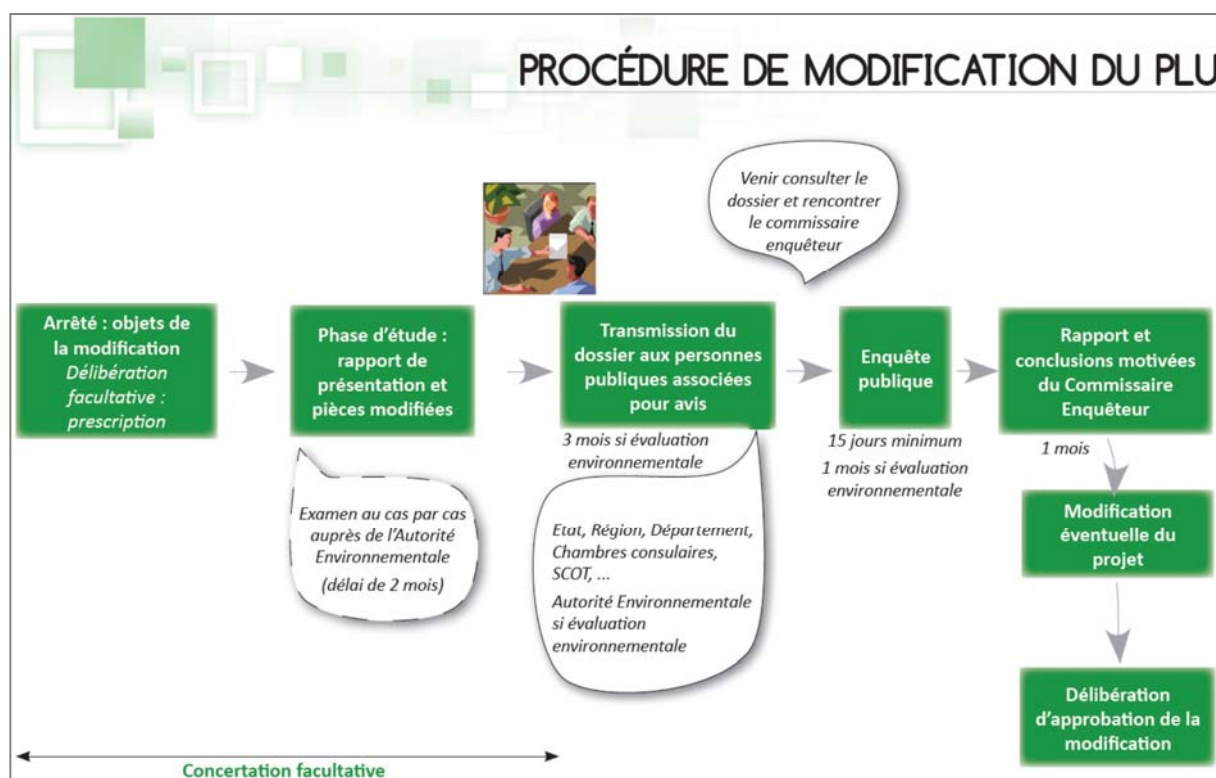
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Cette modification touchera donc au zonage et à la liste des Emplacements Réservés du PLU actuel.

Il est précisé que cette procédure de modification ne permet pas de réduire des zones naturelles et agricoles et donc de revoir l'ensemble du projet communal en termes d'habitat. Il s'agit uniquement d'adaptations en lien avec le projet communal et les évolutions de réglementation.

La procédure de modification est codifiée aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

La délibération de prescription de la modification n°1 est jointe en annexe du présent rapport. Elle définit les objets de la présente modification. La collectivité a prévu de réaliser de la concertation.



# RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

## PRÉSENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Teilhède (486 habitants en 2019) se situe au Nord du département du Puy-de-Dôme, et au Nord de l'aire urbaine de Clermont-Ferrand.

Elle se situe à 22 km de Saint-Georges-de-Mons, chef-lieu de canton et à 10 km de Riom, chef-lieu d'arrondissement.

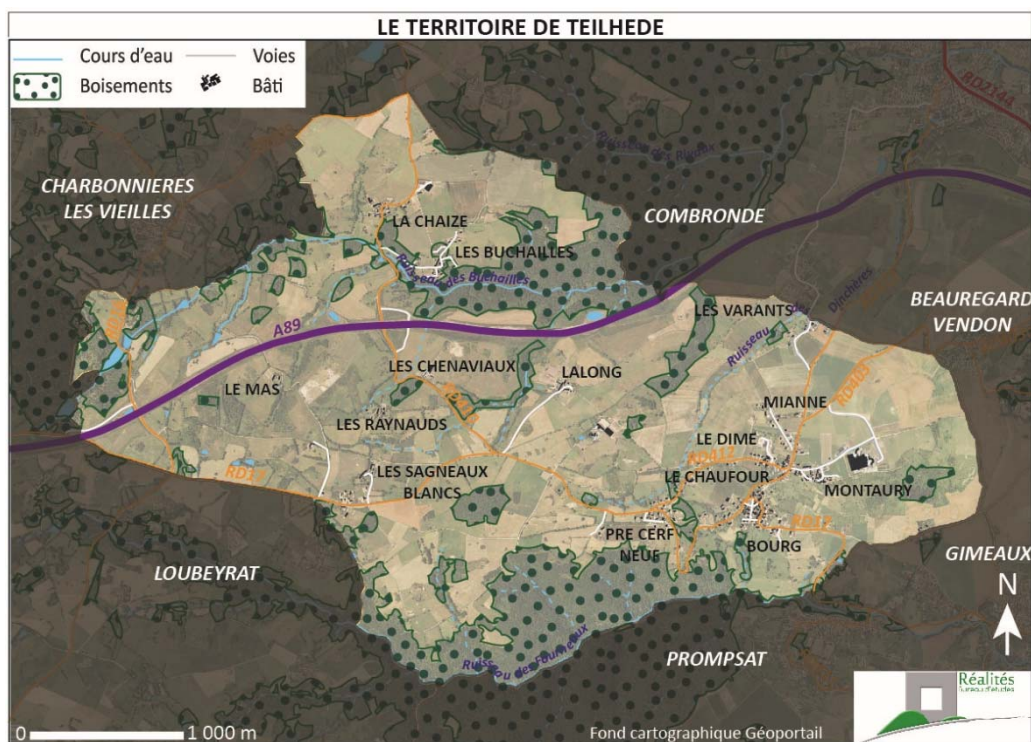
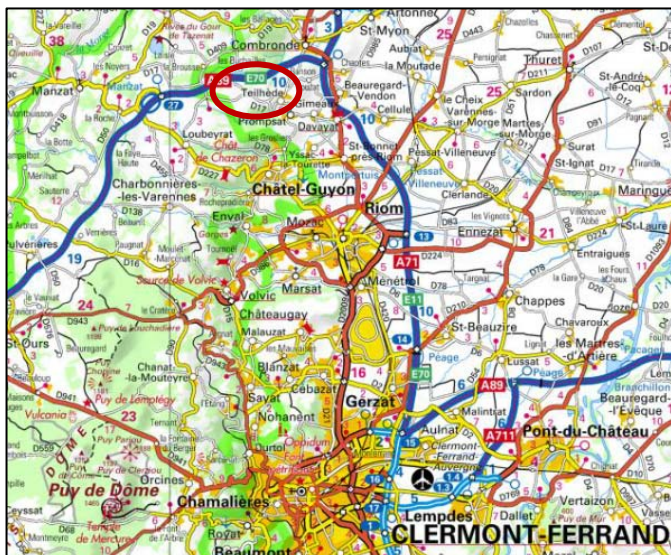
Elle est membre de la Communauté de Communes Combrailles, Sioule et Morge qui rassemble 29 communes et près de 19 300 habitants.

La commune, d'une superficie de 1 182 ha, s'articule autour de :

- Plusieurs entités urbaines : le bourg de Teilhède (bourg haut et bourg bas) et 6 hameaux et villages (Les Buchailles, Les Sagneaux blancs, La Chaize, Lalong, Les Raynauds, Pré Cerf Neufs et Les Varants)
- Du passage de l'autoroute A89, qui traverse le territoire d'Est en Ouest
- D'espaces agricoles et de collines caractéristiques des Combrailles sur le reste du territoire

Les communes limitrophes appartiennent toutes à la même Communauté de Communes :

- Combronde,
- Beauregard-Vendon,
- Prompsat,
- Loubeyrat,
- Charbonnières-les-Vieilles.



## L'ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DEPUIS L'APPROBATION DU PLU

L'évolution démographique constatée ces dernières années montre une poursuite de la croissance démographique, par une augmentation du nombre d'habitants. Les derniers chiffres INSEE du recensement principal font état de 486 habitants en 2019.

Teilhède	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	201	199	298	394	374	408	422	486

*Evolution démographique / Source : Insee, dossier complet paru le : 23/01/2023*

Sur la dernière période (2013-2019), le rythme de croissance est de +2,4%, est supérieur à la moyenne constatée à l'échelle de la Communauté de Communes Combrailles Sioule et Morge (+0,9% en 2013-2019), traduisant l'attractivité du territoire (à relativiser compte-tenu du faible échantillon).

Ce phénomène s'explique en partie par la périurbanisation. Ainsi les communes limitrophes de Clermont-Ferrand et Riom accusent ces 10 dernières années un rythme de croissance relativement modéré, tandis que les communes situées plutôt en deuxième couronne accueillent un rythme de croissance soutenu.

Source : Insee 2019	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
<i>Variation annuelle moyenne de la population en %</i>	-0,1	5,9	3,6	-0,6	1,0	0,7	2,4
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,8	-0,5	0,3	-0,0	-0,1	0,1	0,1
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	0,6	6,4	3,2	-0,5	1,1	0,5	2,3

*Source : Insee, dossier complet paru le : 23/01/2023*

La croissance démographique de la commune s'explique essentiellement par l'accueil de nouveaux habitants.

L'accueil de population a permis de compenser la présence d'un solde naturel négatif ou nul depuis 1968.

La dernière période (2013-2019) se caractérise par un accueil de population important, notamment de familles, entraînant la présence d'un solde naturel légèrement positif (+0,1% depuis 2008).

La population de Teilhède est globalement plus âgée que celles des territoires de comparaison. On constate notamment une part des 60-74 ans plus importante sur la commune.

## L'EMPLOI

La population de Teilhède compte 303 actifs en 2019, soit 79,2% de la population des 15-64 ans. Cette population active comprend 72.8% d'actifs ayant un emploi.

La part de chômeurs reste stable sur la période 2013-2019.

De manière générale, on constate donc que l'accueil de nouveaux habitants a permis d'accueillir de jeunes ménages actifs avec un emploi, expliquant le net recul de la part des inactifs au profit des actifs ayant un emploi.

Sur la commune, 183 emplois sont dénombrés en 2019.

Sur la période 2008-2013 (période sur laquelle s'est basée l'élaboration du PLU actuel), 28 emplois ont été créés. Cette évolution soulignait un relatif dynamisme économique sur la commune. Cependant, depuis la mise en place du PLU, les données Insee, sur la période 2013-2019, indiquent que 30 emplois ont disparu.

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	185	213	183
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	194	183	228
Indicateur de concentration d'emploi	95,6	116,2	80,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	61,6	57,1	61,1

Source : Insee, dossier complet paru le : 23/01/2023

Ces évolutions font que l'indicateur de concentration d'emploi a fortement évolué, tout d'abord à la hausse, jusqu'à 116,2 en 2013, puis à la baisse, avec un indicateur de 80,1 en 2019.

Ainsi, alors que le rapport de présentation du PLU actuel indiquait une situation favorable pour l'emploi, les dernières données Insee affichent une tendance à la baisse de l'emploi.

La majorité des actifs ayant un emploi travaille donc à l'extérieur de la commune. En effet, parmi les 228 actifs ayant un emploi, seuls 24 travaillent sur la commune de Teilhède.

## LE PANORAMA ÉCONOMIQUE LOCAL

### Territoire d'Industrie Riom-Vichy

Combrailles, Sioule et Morge fait partie du Territoire d'industrie Riom-Vichy. Ce programme de coopération public/privé au profit du développement industriel des territoires, vise à mobiliser de manière coordonnée les leviers d'intervention de l'État et de ses opérateurs, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics, au service des entreprises. Sur le Territoire d'Industrie Riom-Vichy, plus de 500 petites, moyennes et grandes entreprises produisent les produits du quotidien comme ceux de demain et emploient près de 28% des salariés (soit plus de 13 350 personnes) dans des secteurs variés.

Le programme Territoire d'industrie Riom-Vichy répond à un enjeu de coopération public-privé au service des industriels d'un territoire. Il permet d'élargir les points de vue et travailler ensemble sur un périmètre qui repense les frontières administratives.



Source : <https://www.combrailles-sioule-morge.fr/developpement-et-amenagement-du-territoire/developpement-economique/territoire-dindustrie-riom-vichy/#gallery-single-0>



Ce territoire bénéficie d'une notoriété internationale grâce à la présence de grandes marques territoriales comme Vichy et Volvic et de fortes activités d'export dans l'agroalimentaire, le luxe, les métaux et l'industrie mécanique et électrique. Ce riche tissu de PME et ETI est un territoire d'innovation, ces entreprises détiennent des savoirs faire innovants dans les biotechnologies, l'automobile, la plasturgie, le titane et métaux et certaines d'entre elles ont le label Frenchtech. Ensemble, les membres du *Territoire d'industrie Riom-Vichy* ont marqué leur volonté de s'affirmer comme un pôle industriel structurant et vertueux jouant un rôle d'équilibre régional au nord de la métropole clermontoise.

Quatre axes de travail composent l'ossature du plan d'actions :

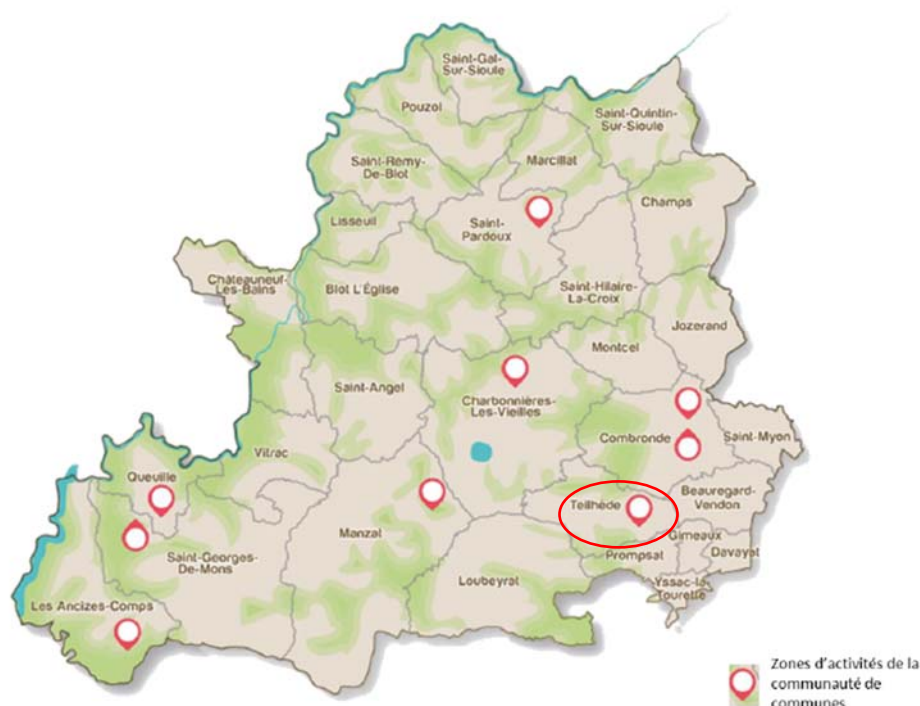
- Redorer l'image de l'industrie et ses métiers auprès des jeunes du territoire
- Miser sur la mutualisation pour innover dans le numérique et la transition écologique et énergétique
- Valoriser l'écosystème productif riche et diversifié du territoire
- Partager des réflexions et modes d'action pour simplifier l'implantation et le développement des industries

## **Les zones d'activités de la communauté de communes Combrailles, Sioule et Morge**

Réservées à l'implantation d'entreprises, 9 zones d'activités sont définies, aménagées et gérées par les services de Combrailles, Sioule et Morge. Chacune d'entre elles a une capacité d'accueil propre à un secteur d'activité.

Parc de l'Aize – Combronde	vocation Industrielle et Tertiaire
ZAE La Varenne – Combronde	vocation artisanale, commerciale et services
ZA les Plaines – Saint-Pardoux	vocation artisanale et commerciale
Zone des Gannes – Charbonnières-les-Vieilles	vocation artisanale
Parc d'activités des Volcans – Manzat	vocation artisanale
Zone industrielle de Saint-Georges-de-Mons	vocation artisanale et industrielle
ZAC de Queuille	vocation industrielle
Zone de la Plaine du champ – Les Ancizes-Comps	vocation artisanale et industrielle
ZA du Champ Saint Pierre – Teilhède	vocation agroalimentaire (zone de montagne).

La communauté de communes est gestionnaire de 9 zones et parcs d'activités ;

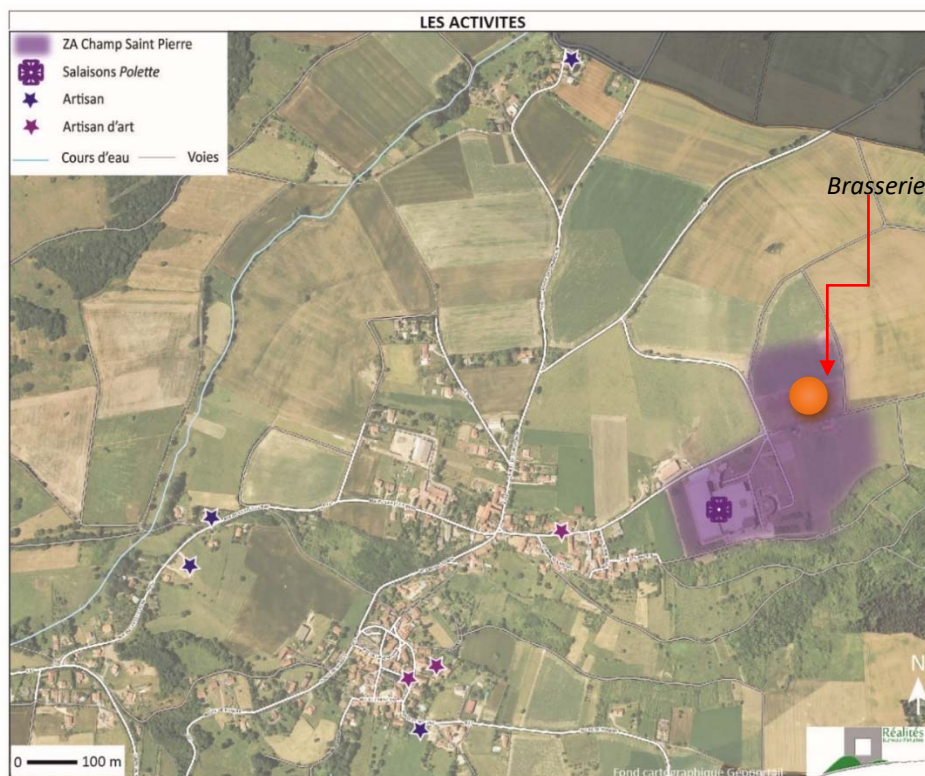


## ***L'activité économique présente à Teilhède***

### Les établissements économiques

La commune compte 26 établissements au 31 décembre 2020, dont 10 établissements relevant de l'industrie. L'entreprise de salaison Bell est un employeur local, avec environ 220 postes. Elle est installée dans la Zone d'activités du Champ Saint Pierre. Cette ZA à compétence intercommunale, est dédiée au secteur agro-alimentaire.

En dehors du secteur industriel, la commune dispose également d'un tissu de petites entreprises et services publics participant à la dynamique de la commune mais peu porteur d'emplois.



Extrait du RP du PLU actuel

### La ZA du Champ Saint Pierre – Teilhède

#### Localisation et desserte

- RD 403 à Teilhède
- RD 2144 à 2 km
- Nœud autoroutier à 10 minutes
- Autoroute A71 (diffuseur de Combronde) à 5 km
- Aéroport Clermont-Auvergne à 20 minutes
- Gare de Riom/Châtel-Guyon à 10 minutes

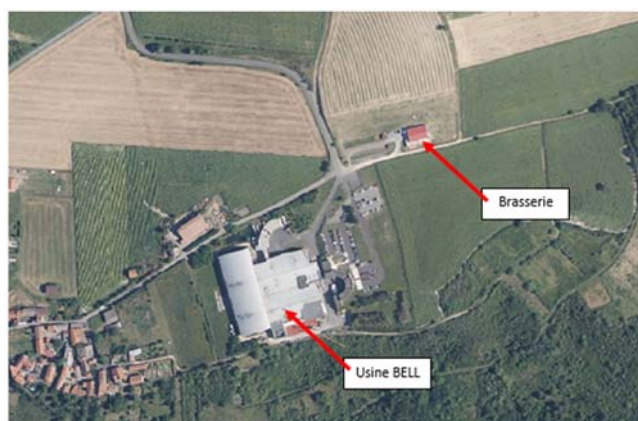


#### Les caractéristiques

- Création en 1999
- 4 hectares de superficie totale
- 4.6 hectares disponibles

A l'heure actuelle, la ZA est occupée par les entreprises suivantes :

- Salaison Polette depuis 2001.



- Brasserie N&K. Créée en 2017, cette petite entreprise s'est installée sur la commune en 2020. Travaillant majoritairement avec des produits locaux, les houblons exploités viennent d'Arlanc et de Teilhède.

La ZA du Champ Saint Pierre de Teilhède s'inscrit donc pleinement dans le cadre d'une stratégie économique de Combrailles Sioule et Morge. En effet, le territoire intercommunal dispose d'autres zones d'activités accueillant des capacités d'accueil. Néanmoins, ces capacités d'accueil sont dédiées à d'autres vocations que la vocation agro-alimentaire, vocation de la zone d'activités de Teilhède.

D'autre part, du fait de son altitude, cette zone est la seule du territoire permettant le label de « montagne », qui peut intéresser certains porteurs de projet.

### LE PROJET D'EXTENSION DE LA BRASSERIE

#### **La Brasserie N&K.**

Créée en 2017, cette petite entreprise s'est installée sur la commune de Teilhède en 2020 d'où sont originaires les deux brasseurs associés (Nicolas Winter et Kévin Béraud).

La Brasserie & son Brewpub (bar) attendant sont implantés sur le Puy de Montaury (dans la Zone d'activités intercommunale de Champ Saint Pierre).

Travaillant majoritairement avec des produits locaux, les houblons exploités viennent d'Arlanc, Saint Germain Lembron et de Teilhède (une houblonnière a été plantée devant la brasserie).

Leurs récoltes et productions permettent d'offrir plusieurs types de bières (blonde, brune, blanche, ambrée) et différentes gammes (permanente, saisonnière, éphémère). Près de 10 000 litres sont produits toutes les 6 semaines.

Pour chaque brassin, leur production est conditionnée pour moitié dans des fûts de 30 litres, visant ainsi la distribution dans les bars à bière ou les fêtes de villages, et l'autre moitié dans des bouteilles de 33 cl, destinées, elles, à la vente au détail.

Les produits sont vendus sur place mais également dans des boutiques locales et dans le cadre de manifestations. La brasserie et son bar sont ouverts toute l'année.

Les équipements et services proposés (brasserie, bar) se complètent de visites guidées, concerts et manifestations. La terrasse aménagée permet de profiter d'une vue panoramique sur la plaine de Limagne.



<https://www.brasserienk.fr/brewpub/>

#### **Le projet de développement de la brasserie**

L'entreprise se portant économiquement bien, souhaite se développer :

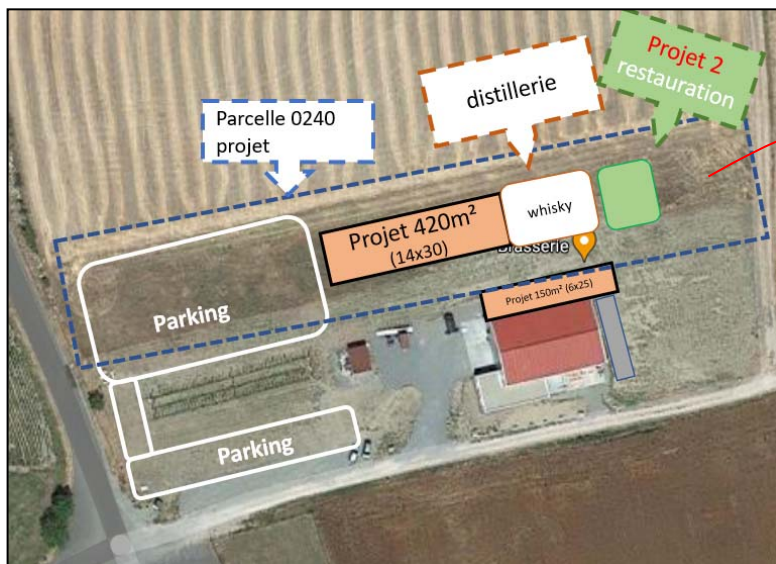
- Création d'un parking lié à l'activité de la brasserie.  
Le site dispose déjà d'une zone de stationnement, laquelle est désormais rapidement saturée.
- Extension de 150 m<sup>2</sup> de la brasserie actuelle pour stockage et ligne d'embouteillage
- Nouveau bâtiment sur la parcelle O240 (6120 m<sup>2</sup>) :

- Pour le stockage des fûts et bouteilles vides, des produits finis en chambre tempérée
- Atelier de revalorisation de la drêche de brasserie (farine, biscuits salés et sucrés)

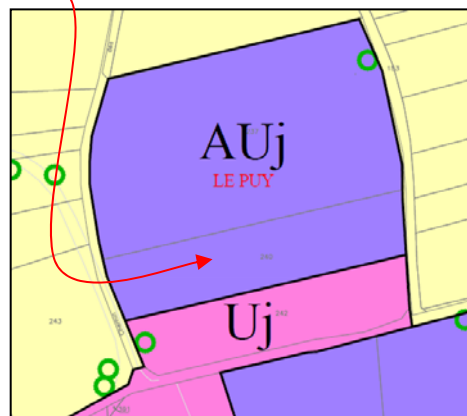
La mise en place de cette nouvelle unité de travail permet d'aller plus loin dans la volonté de produire local et d'utiliser la matière jusqu'au bout. La production de nouveaux produits (farine, biscuits salés et sucrés) permettra de nouveaux débouchés économiques pour l'entreprise et nécessitera pour cela, la création d'emplois.



- Stockage de malts parcellaire Auvergnat orges maltés par la malterie des volcans et la malterie Soufflet (partenariat en cours pour la culture d'orges brassicole et test en cours d'orges brassicole sur le Puy de Montauray
- Unité de distillation whisky
- Chais pour le whisky
- Projet secondaire suivant autorisations : restauration : cuisine de terroir, autour de la bière et du whisky. Ces nouvelles activités nécessiteront également la création d'emplois supplémentaires.
- Au global, 4 emplois à temps plein devrait être créés.



Principes des projets d'extension de la brasserie



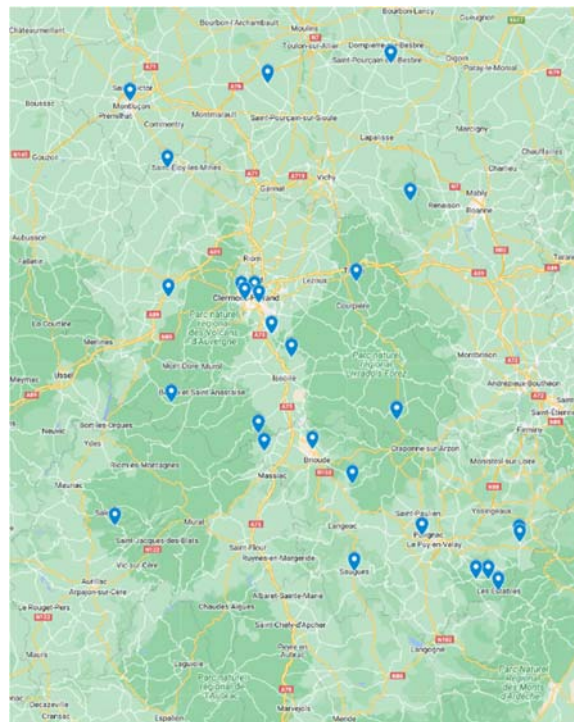
Extrait du Zonage PLU

Ces nouveaux projets économiques sont prévus sur la parcelle O240, classée en zone AUj.

## Les Brasseries dans le Puy de Dôme

A l'heure actuelle, le nombre de microbrasseries installées dans le Puy-de-Dôme avoisine la trentaine. Citons par exemple la brasserie des Sagnes à Menat, le Brasseur arverne à Riom ou Comboro à Saint-Gervais-d'Auvergne. L'offre et la demande de bières artisanales ont fortement augmenté ces dernières années. Outre la préférence à apprécier la bonne bière, la volonté de consommer local constitue un des piliers de cette économie.

*Localisation des brasseries artisanales en Auvergne (source Google).*

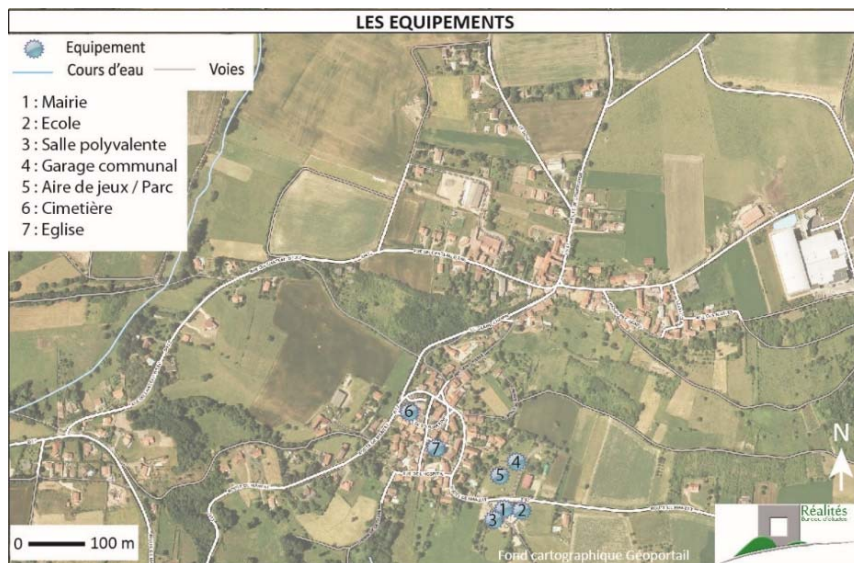


## LES EQUIPEMENTS

### La commune de Teilhède dispose des équipements minimums

- Une mairie
- Une école primaire, une cantine.  
Teilhède est en regroupement pédagogique intercommunal (RPI) avec la commune de Prompsat qui accueille une école maternelle, une garderie et un centre de loisirs sans hébergement.
- Une aire de jeux pour enfant
- Un garage communal
- Une salle polyvalente
- Une église et 2 cimetières
- 4 associations.

Extrait du RP du PLU actuel



### Des capacités de stationnement insuffisantes

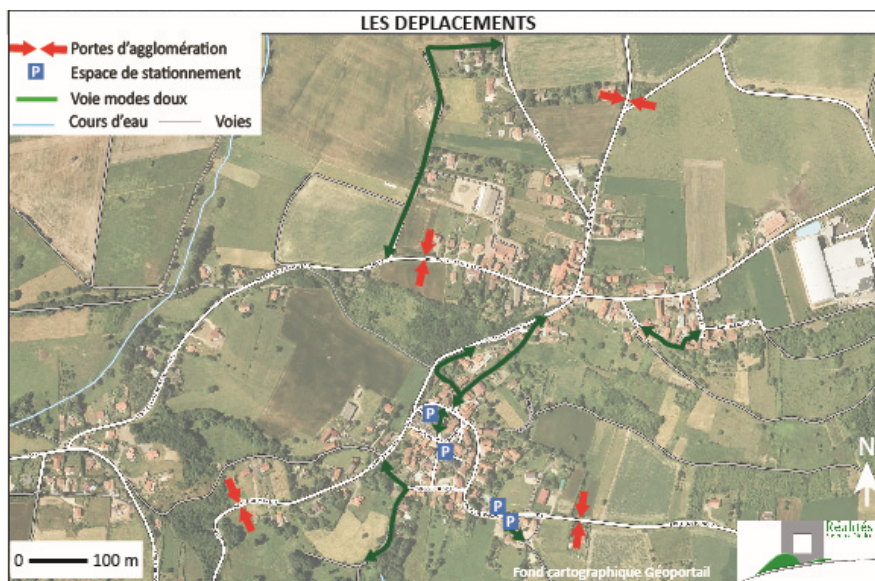
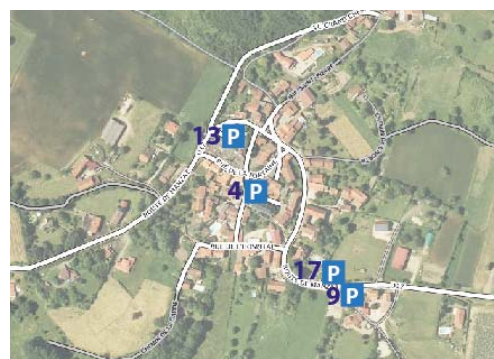
Il existe quatre espaces de stationnement dans le bourg bas, à proximité des équipements, souvent au sein du tissu urbain ancien.

Les parkings existants présentent une capacité d'environ 43 places de voiture. La commune ne dispose pas de places de stationnement pour les véhicules hybrides ou électriques.

Les capacités de stationnement ne sont pas satisfaisantes autour de l'église, dans le bourg bas.

Les véhicules des résidents sont majoritairement stationnés à l'intérieur des propriétés, stationnement facilité par la prédominance des parcelles de grandes tailles et de garages. 86,3 % des ménages disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement.

Plusieurs voies accueillent parfois du stationnement sauvage ponctuel.



Extrait du RP du PLU actuel



## Au PLU actuel

Dans le cadre du PLU, des Emplacements réservés ont été définis afin de compléter, améliorer les équipements publics : aménagements pour gestion d'eaux pluviales, aménagement de carrefour, de stationnement, d'espaces publics.

Ces outils traduisent les principales orientations du PADD :

- Créer et mettre en valeur des espaces de rencontre,
- Préserver et/ou valoriser les entrées de bourg et des hameaux,
- Prendre en compte le phénomène de ruissellement des eaux pluviales,
- Engager une réflexion en matière de déplacements, notamment en réaménageant les voies qui supporteront une augmentation de trafic, et en répondant aux besoins en matière de stationnement.



Localisation des ER  
du PLU actuel

## Le second point de la Modification n°1

L'emplacement n°4 vise situé dans le Bourg (chemin des Vignes) vise la création d'un espace public et de stationnements.

D'une superficie de 994 m<sup>2</sup>, il prend place sur les parcelles B 129 et 130.

Il s'agit du seul espace conséquent existant au cœur du quartier de Montauray. L'objectif est de permettre la création d'une petite opération ou extensions des bâtiments existants partie Est, et de créer un véritable espace de stationnement et de rencontre au sein du quartier. Il s'agira donc de répondre aux objectifs du PADD de rendre plus attractif le parc bâti vacant, en particulier sur Montauray, et de répondre pour cela notamment aux besoins de stationnement.

L'objet de la Modification n°1 du PLU vise à modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°4, afin de réduire sa surface aux réels besoins d'aménagement.



# RAPPEL DES RÈGLES QUI S'IMPOSENT A LA COMMUNE

## LES RÈGLES GÉNÉRALES DE L'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 :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) 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 ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) 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, commerce 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. »*

## LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La commune de Teilhède est concernée par les documents supra-communaux suivants :

### **Le SCOT du Pays des Combrailles**

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Combrailles a été approuvé le 10 Septembre 2010.

Le SCoT est organisé autour de trois grandes thématiques, déclinées en plusieurs sous-thématiques :

- Les mesures concernant les politiques publiques thématiques
- Assurer du développement économique et de l'emploi
- Mener une politique résidentielle différenciée
- Rendre durablement accessible
- Tourisme, nature, environnement
- Mesures adaptées au territoire
- L'organisation et le fonctionnement du territoire.

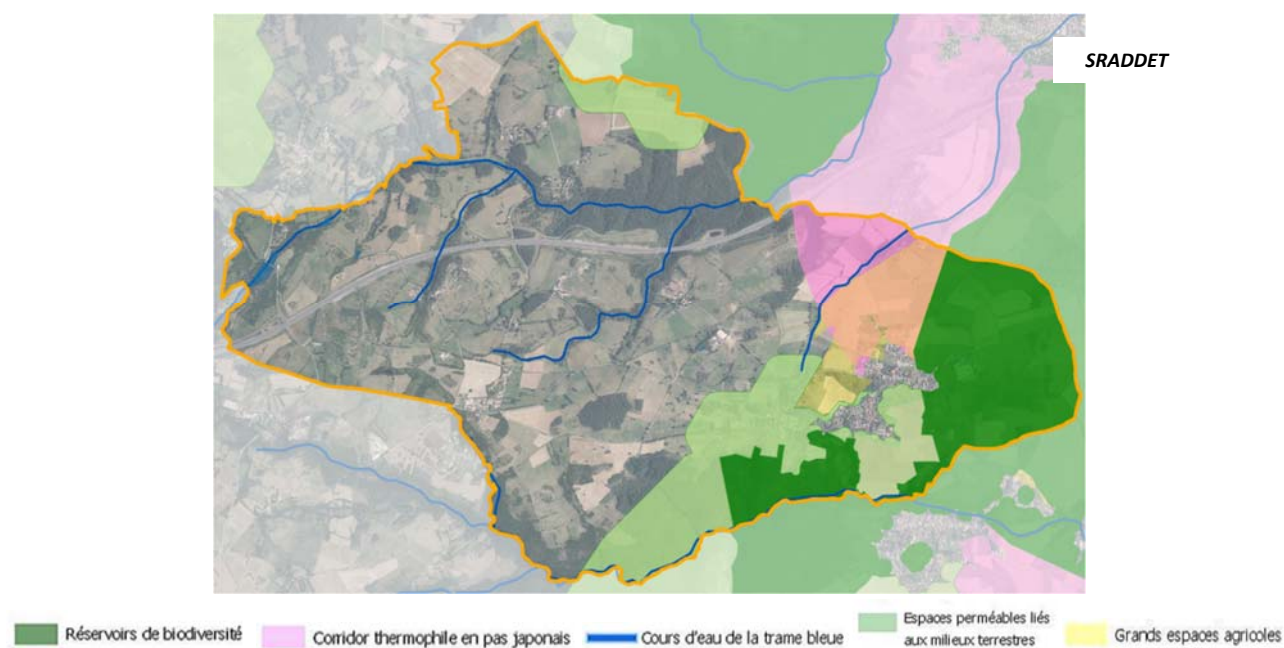
**La commune de Teilhède est considérée comme une commune rurale par le SCOT, située sur la frange Est.**

### **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires**

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDET) a été approuvé par le Conseil Régional en Décembre 2019 et est opposable aux documents de planification depuis son approbation par le Préfet de Région par arrêté du 10 Avril 2020. Ce document fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale.

Le SRADDET a notamment pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux. Les règles suivantes s'appliquent sur la commune de Teilhède, en matière de biodiversité :

- Préserver les continuités écologiques en évitant leur urbanisation
- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver la trame bleue
- Préserver les milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité.





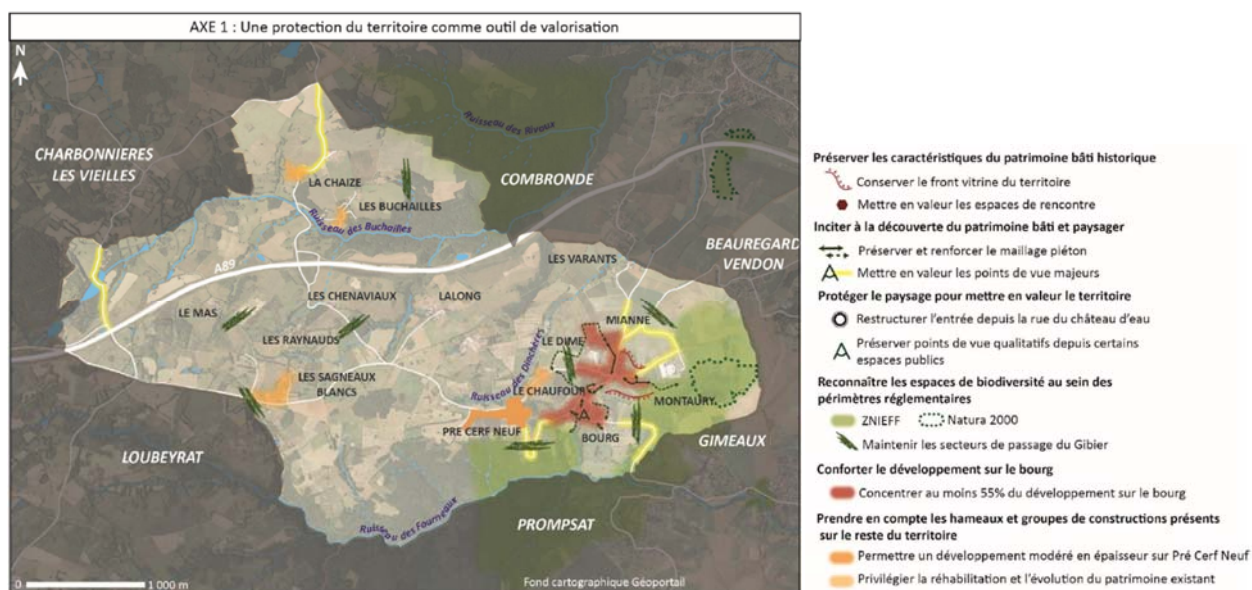
# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU DE TEILHEDE

## LE PADD DU PLU

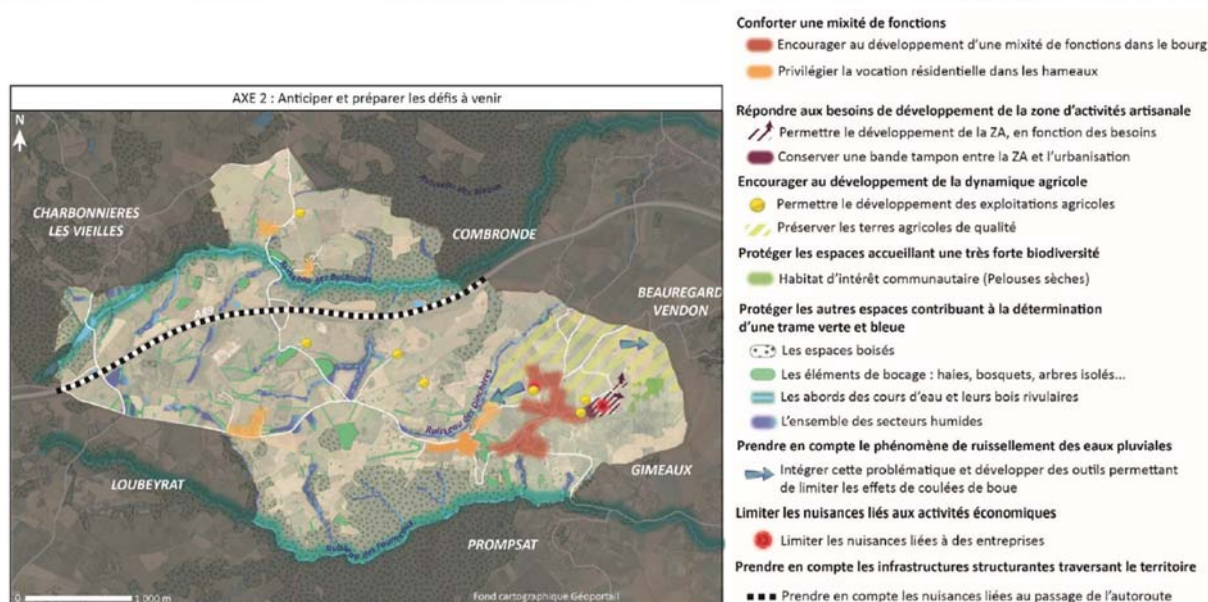
La modification du PLU n'affecte pas les orientations générales du PADD et l'économie générale du document d'urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU est organisé en 2 axes, fixant un cap pour le développement de la commune. Chaque axe présente un ensemble d'orientations :

Axe 1 - Une protection du territoire comme outil de valorisation	Axe 2 - Anticiper et préparer les défis à venir
Maintenir un cadre bâti et paysager de qualité	Répondre aux besoins en matière de développement résidentiel
Reconnaître le vivant non humain comme participant au collectif	Conserver et tenter de développer une mixité de fonctions propre à la dynamique d'une commune Rurale
Privilégier le développement de la commune sur le bourg	Protéger la trame verte et bleue du territoire
	Accompagner le développement par une offre de services adaptés aux attentes de demain
	Atténuer l'exposition aux risques



Extrait du PADD du PLU actuel



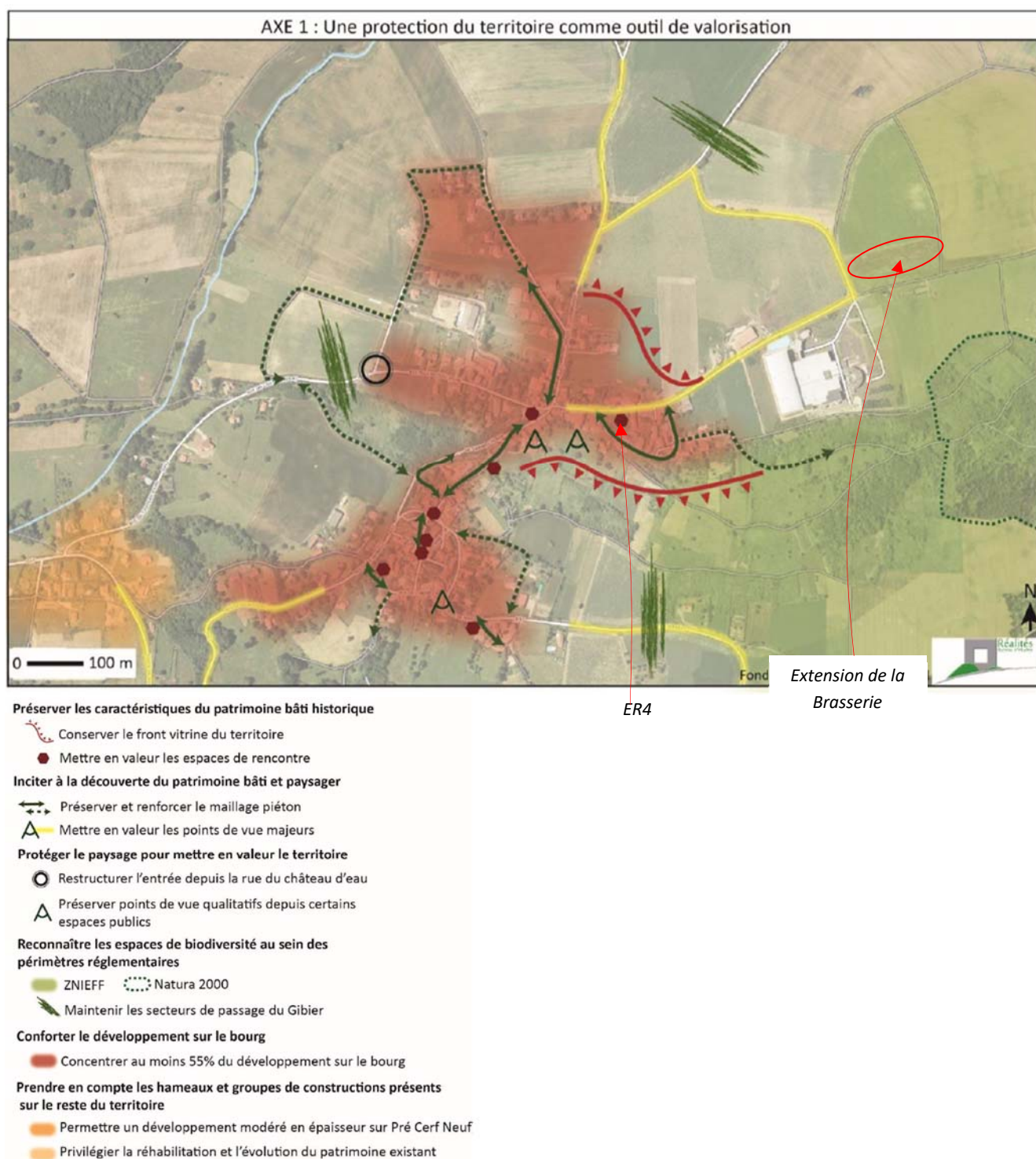
Extrait du PADD du PLU actuel

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

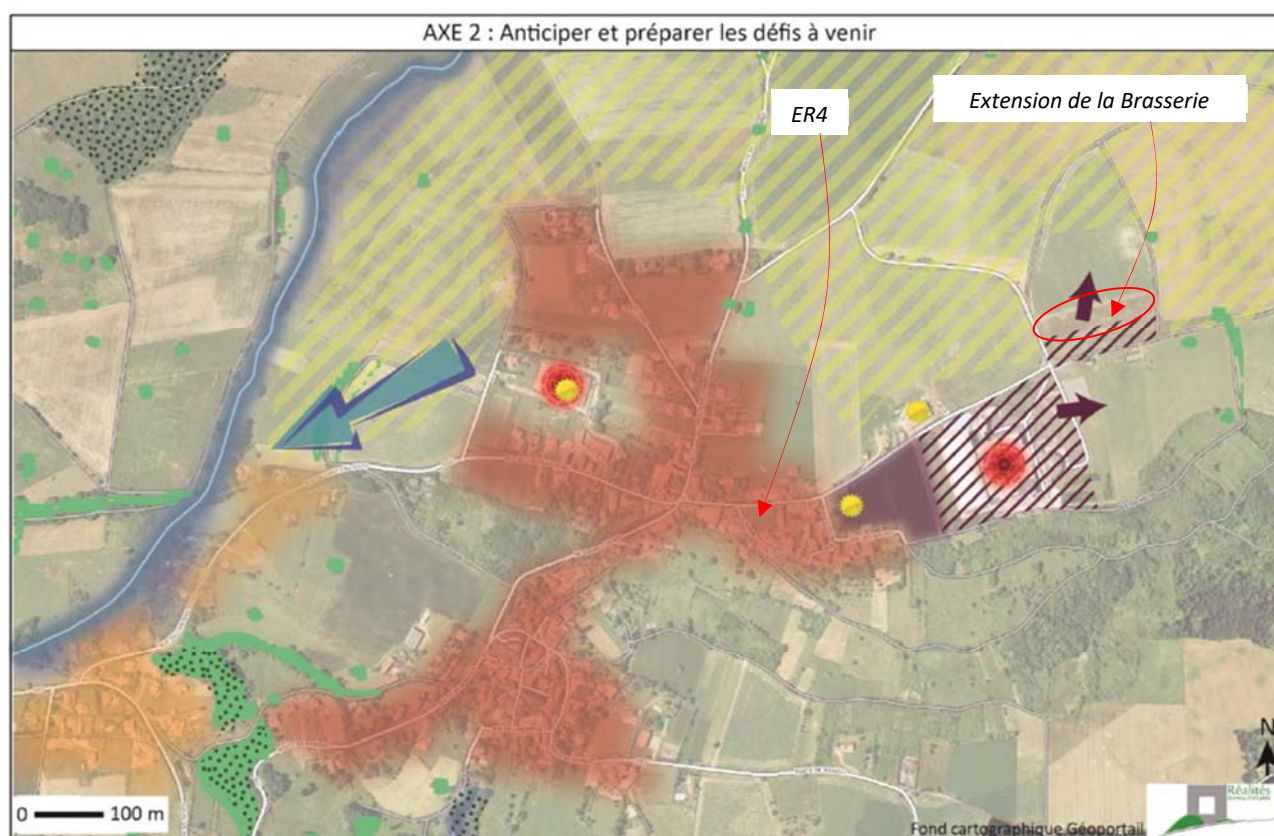
Les évolutions envisagées dans la modification n°1 du PLU ne remettent pas en cause les orientations du PADD, elles s'inscrivent dans les orientations suivantes :

Points de la modification	Orientations du PADD
Extension d'une activité existante : la brasserie installée dans la zone d'activités de Champ Saint Pierre (classée en zones Uj et AUj) exprime la nécessité de se développer avec la création d'un parking pour recevoir les clients de la brasserie, l'extension du bâtiment actuel, et la création d'un nouveau bâtiment ;	<p>L'axe 1 du PADD mentionne comme objectif : « Maintenir un cadre bâti et paysager de qualité ». Cet objectif se traduit par plusieurs mesures dont celles de veiller à l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions, mettre en valeur les points de vue majeurs.</p> <p>La cartographie de l'axe 1 identifie le site de la Brasserie comme sensible en terme de paysage et d'espace de biodiversité.</p> <p>L'axe 2 du PADD mentionne comme objectif : « conserver et tenter de développer une mixité de fonctions propre à la dynamique d'une commune rurale ».</p> <p>Cet objectif se traduit par plusieurs mesures dont celle de « Répondre aux besoins de développement de la zone d'activités artisanale/industrielle ». L'objectif de la commune est de s'inscrire dans le cadre de la politique de développement économique intercommunale, en permettant le développement de cette zone d'activités, au fur et à mesure des opportunités.</p> <p>La cartographie de l'axe 2 identifie le secteur de la ZA et son extension.</p>
La modification de l'ER n°4 vise à réadapter la surface qui lui est dédiée en rapport avec les aménagements à venir (réduction). L'objet de l'ER n'est pas modifié.	L'axe 1 identifie l'enjeu de mis en valeur des espaces de rencontre et cible le site de l'ER n°4.





Extrait du PADD du PLU actuel



#### Conforter une mixité de fonctions

- Encourager au développement d'une mixité de fonctions dans le bourg
- Privilégier la vocation résidentielle dans les hameaux

#### Répondre aux besoins de développement de la zone d'activités artisanale

- Permettre le développement de la ZA, en fonction des besoins
- Conserver une bande tampon entre la ZA et l'urbanisation

#### Encourager au développement de la dynamique agricole

- Permettre le développement des exploitations agricoles
- Préserver les terres agricoles de qualité

#### Protéger les espaces accueillant une très forte biodiversité

- Habitat d'intérêt communautaire (Pelouses sèches)

#### Protéger les autres espaces contribuant à la détermination d'une trame verte et bleue

- Les espaces boisés
- Les éléments de bocage : haies, bosquets, arbres isolés...
- Les abords des cours d'eau et leurs bois rivulaires
- L'ensemble des secteurs humides

#### Prendre en compte le phénomène de ruissellement des eaux pluviales

- Intégrer cette problématique et développer des outils permettant de limiter les effets de coulées de boue

#### Limiter les nuisances liées aux activités économiques

- Limiter les nuisances liées à des entreprises

#### Prendre en compte les infrastructures structurantes traversant le territoire

- Prendre en compte les nuisances liées au passage de l'autoroute

Extrait du PADD du PLU actuel



# LES MODIFICATIONS DU P.L.U.

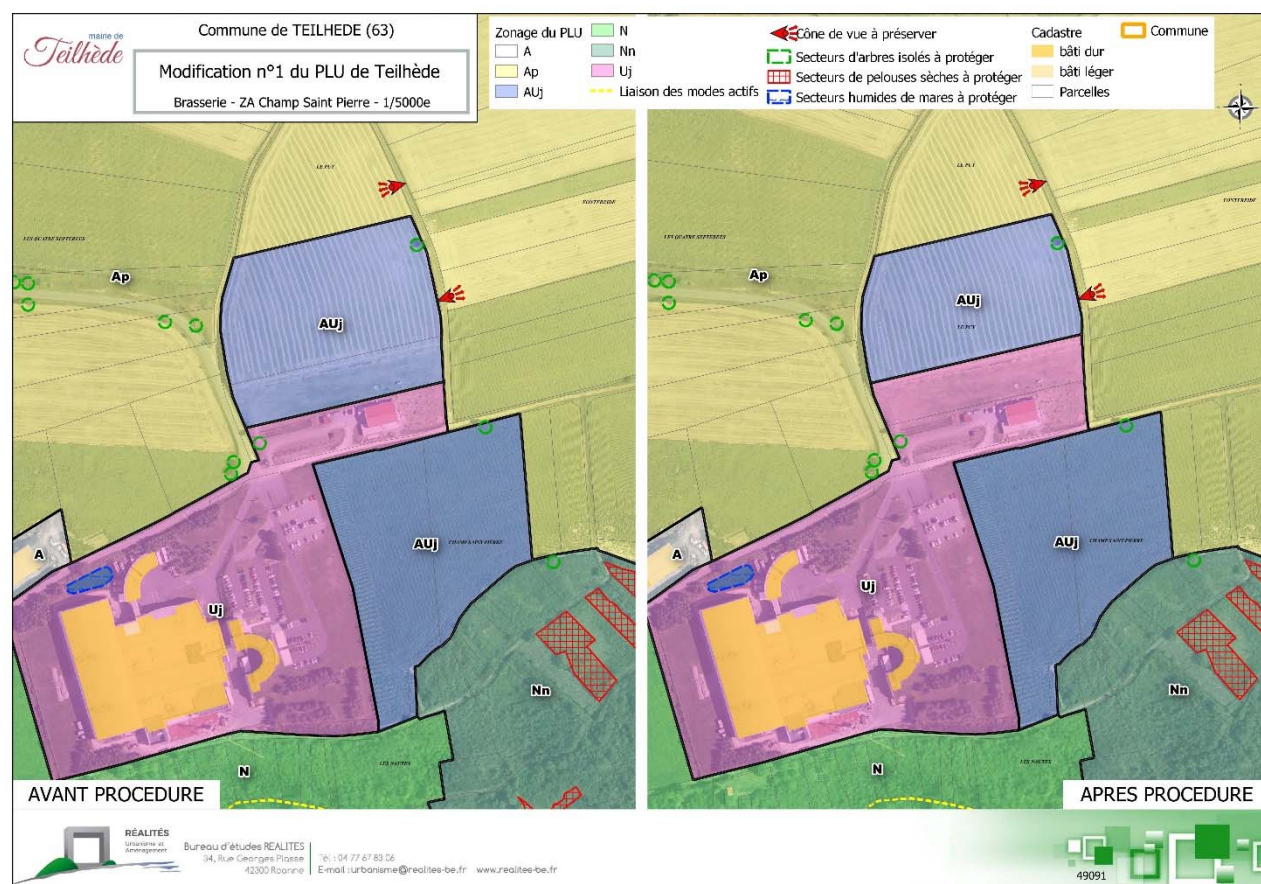
## MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

La modification n°1 du PLU entraîne une modification de zonage consistant à :

- L'extension de la brasserie installée dans la zone d'activités de Champ Saint Pierre ;
- La modification d'un emplacement réservé.

Ces évolutions se traduisent par :

- Un agrandissement de la zone Uj (+0.62 ha) et une réduction de la zone AUj (-0.62 ha) pour permettre l'extension de la brasserie.



## Modification n°1 du PLU – Teilhède

- Une réduction de la surface dédiée à l'ER n°4 (pas de modification des surfaces du zonage).




**Evolution des superficies :**

Les surfaces des différentes zones U, AU, A et N évoluent de la manière suivante :

Zone	Superficie PLU actuel (ha) – SIG	Superficie PLU modifié (ha) – SIG	Évolution (ha)
UD	8.62	8.62	Inchangé
UG/UGd	10.70	10.70	Inchangé
Ue	0.73	0.73	Inchangé
Uj	5.74	6.36	+0.62 ha
UH	7.63	7.63	Inchangé
UH <sub>a</sub> /Ah	7.54	7.54	Inchangé
TOTAL U	40.96	41.58	+0.62 ha
1AU/AUg	2.31	2.31	Inchangé
AU/AUj	4.83	4.21	-0.62 ha
TOTAL AU	7.14	6.52	-0.62 ha
A	593.96	593.96	Inchangé
Ap	148.80	148.80	Inchangé
TOTAL A	742,76	742,76	Inchangé
N	395.33	395.33	Inchangé
Nn	14.66	14.66	Inchangé
Nt	2.19	2.19	Inchangé
Ne	0.09	0.09	Inchangé
TOTAL N	412.27	412.27	Inchangé
SUPERFICIE DE LA COMMUNE*	1203.13	1203.13	Inchangé

## MODIFICATION DE LA LISTE DES ER

La réadaptation de l'emprise réservée à l'ER n°4 nécessite une modification du document Liste des ER, comme suit :

N°	Bénéficiaire	Localisation	Objet	Surface approximative (en m <sup>2</sup> )	Parcelles concernées
4	Commune	Centre de Montauray	Aménagement d'un espace de stationnement/ espace public	<del>970 m<sup>2</sup></del> 465 m <sup>2</sup>	Parcelles n°130 et 129, en partie 



# LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

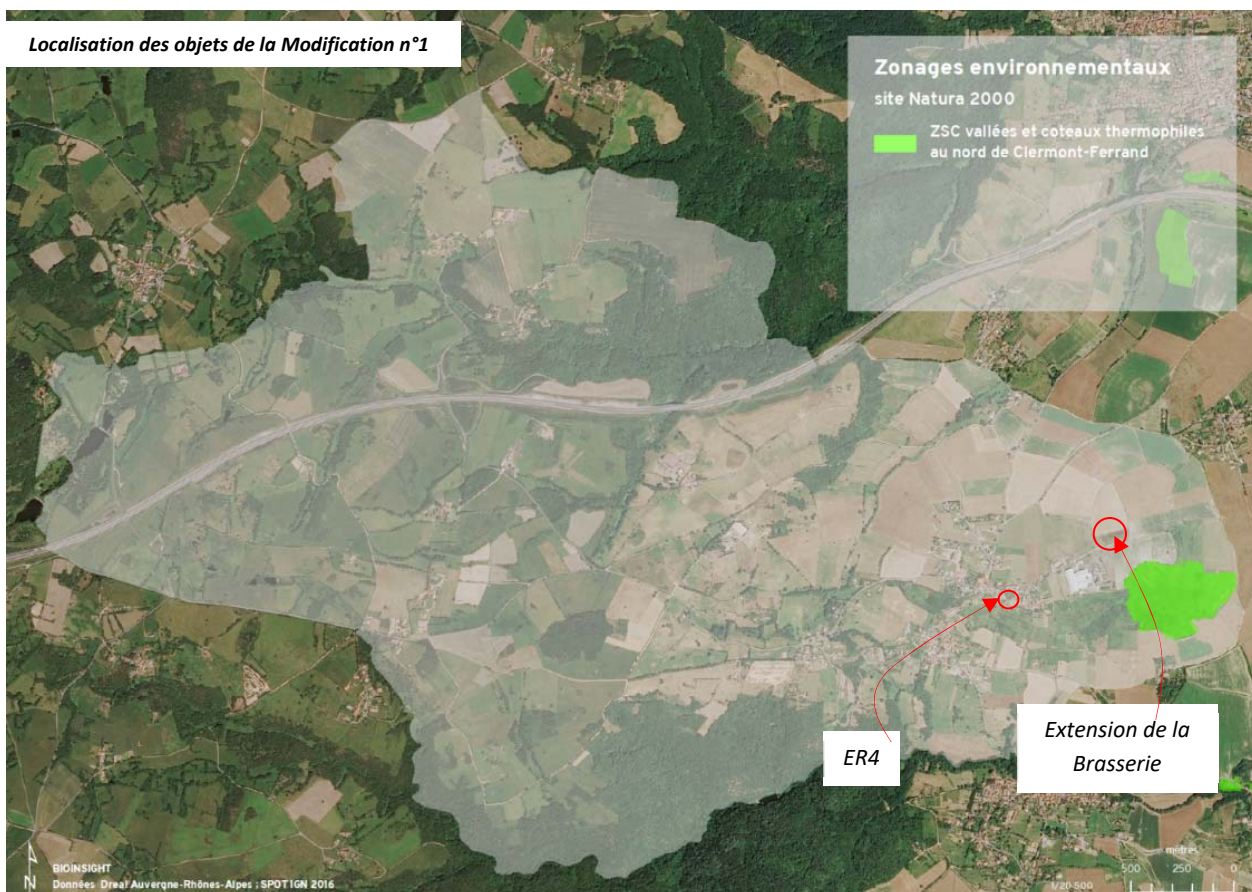
## LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

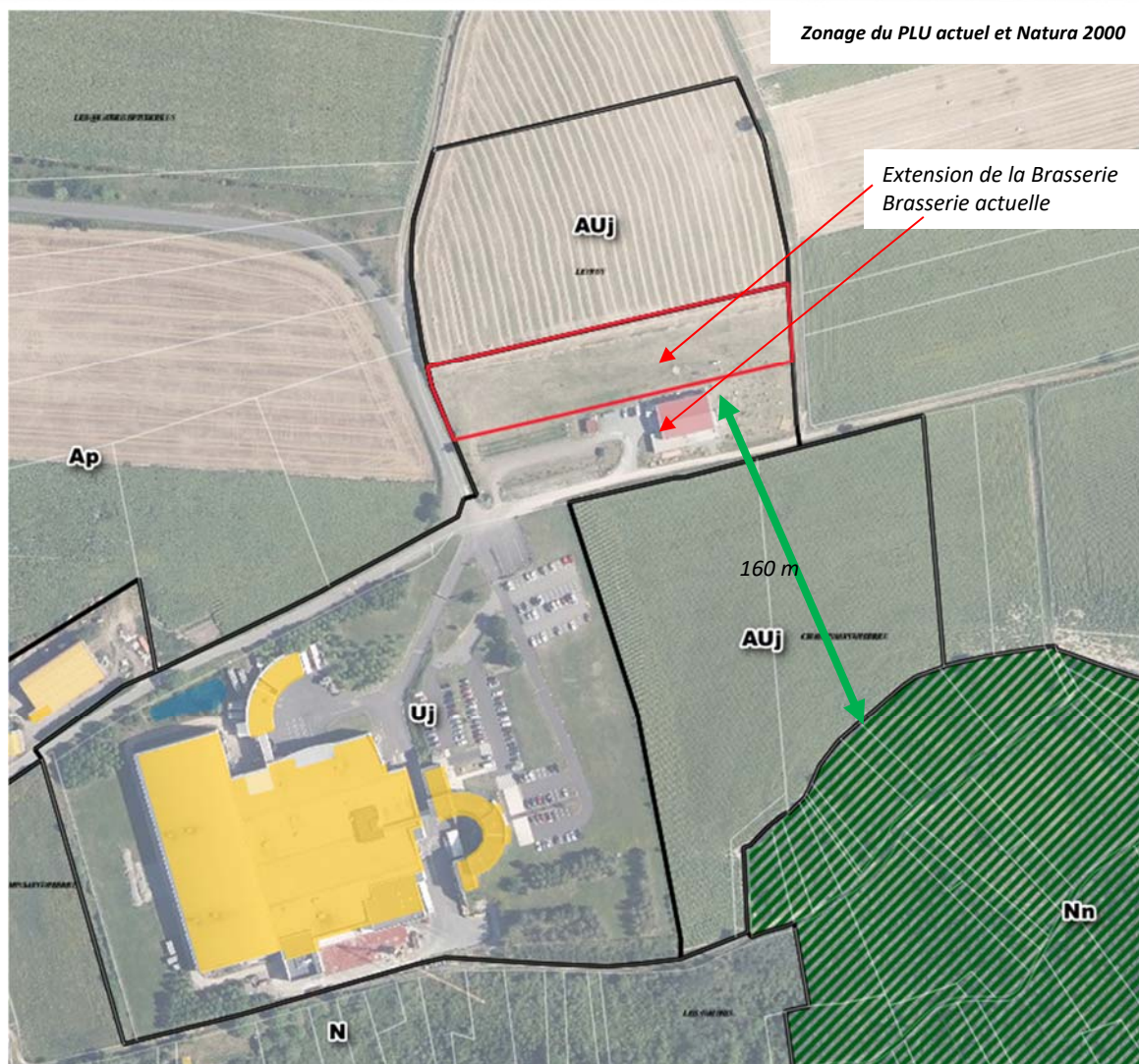
### *Les inventaires et zonages environnementaux – zones Natura 2000*

Le site Natura 2000 *vallées et coteaux thermophiles au nord de Clermont-Ferrand* FR 8301036 fut inscrit comme Sic le 16 novembre 2012 puis comme zone spéciale de conservation (ZSC) par arrêté du 1<sup>er</sup> septembre 2015. D'une superficie de 234,87 ha, il résulte de la contribution de douze communes dont celle de Teilhède avec une surface de 14,61 ha, ce qui représente 1,21 % de son territoire.

### Les objets de la Modification n°1 du PLU :

- L'extension de la Brasserie se situe en dehors mais à proximité du site Natura 2000 (à environ 160 m - 200m) ;
- L'ER n°4 est éloigné du site Natura 2000.





**Au regard de l'éloignement du site Natura 2000 par rapport au site du projet, la procédure de modification n'a pas d'incidence notable sur le site Natura 2000.**

L'extension de l'activité se fait en arrière d'un chemin et d'une parcelle déjà urbanisée (la brasserie actuelle).

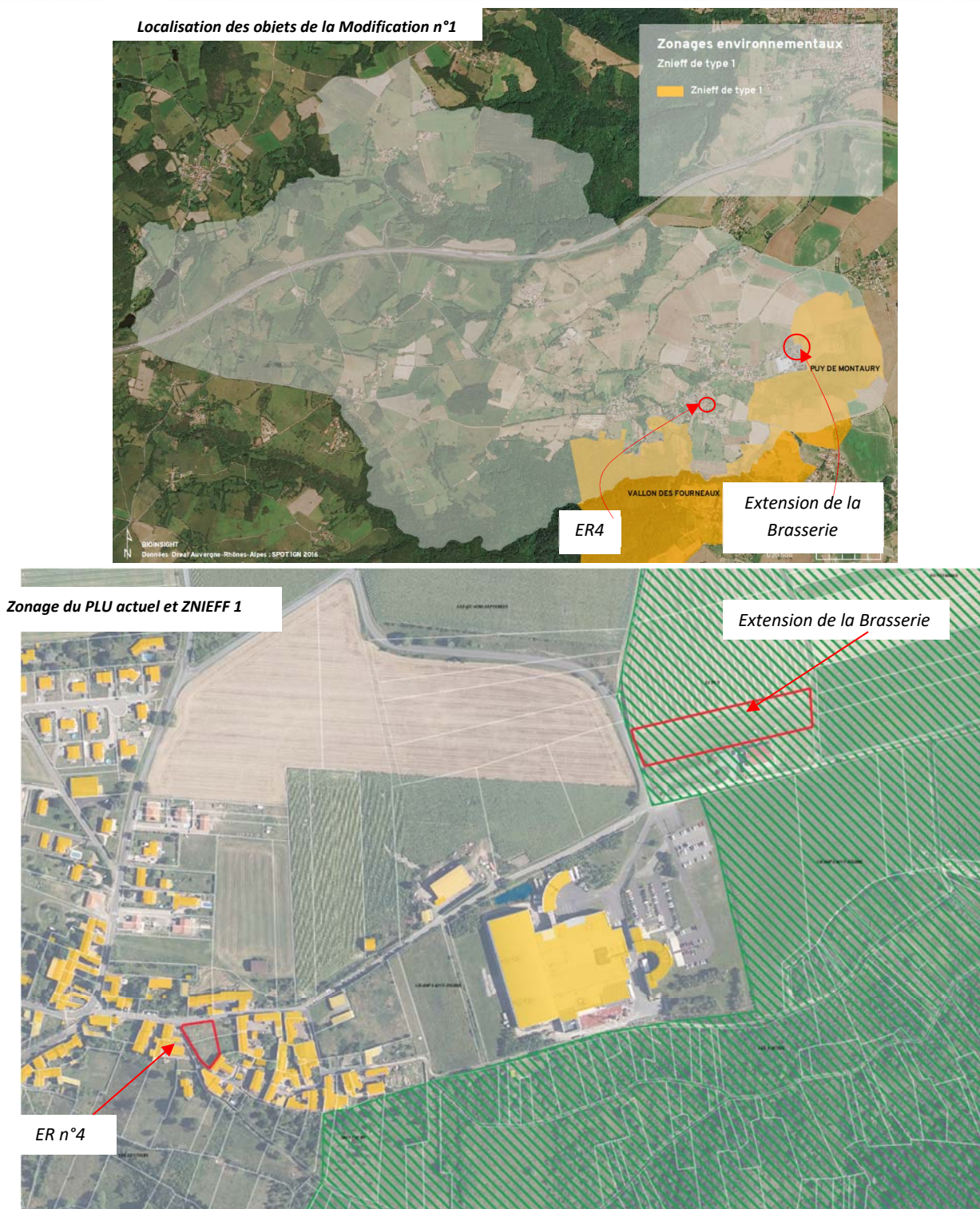
#### **Les autres inventaires et zonages environnementaux**

Teilhède contribue à deux Znieff de type 1 : Puy de Montaury et Vallon des Fourneaux.

Les objets de la Modification n°1 du PLU :

- L'actuel site de la Brasserie et son extension prévue, se situent dans le périmètre de la Znieff Puy de Montaury, et en dehors de la Znieff du Vallon des Fourneaux ;
- L'ER n°4 est éloigné des 2 sites Znieff. Il se situe à 120 m de la Znieff du Puy de Montaury et plus de 550 m de la Znieff du Vallon des Fourneaux.





La commune de Teilhède n'est pas concernée par une Znieff de type 2.

Au regard de la localisation de l'extension de la Brasserie dans la ZNIEFF du Puy de Montauray, cette modification n'entraîne pas d'incidences majeures sur les zonages environnementaux, dans le sens où l'extension est prévue en continuité du site actuel. Le site actuel se situe également dans la ZNIEFF et a reçu l'autorisation de s'installer.

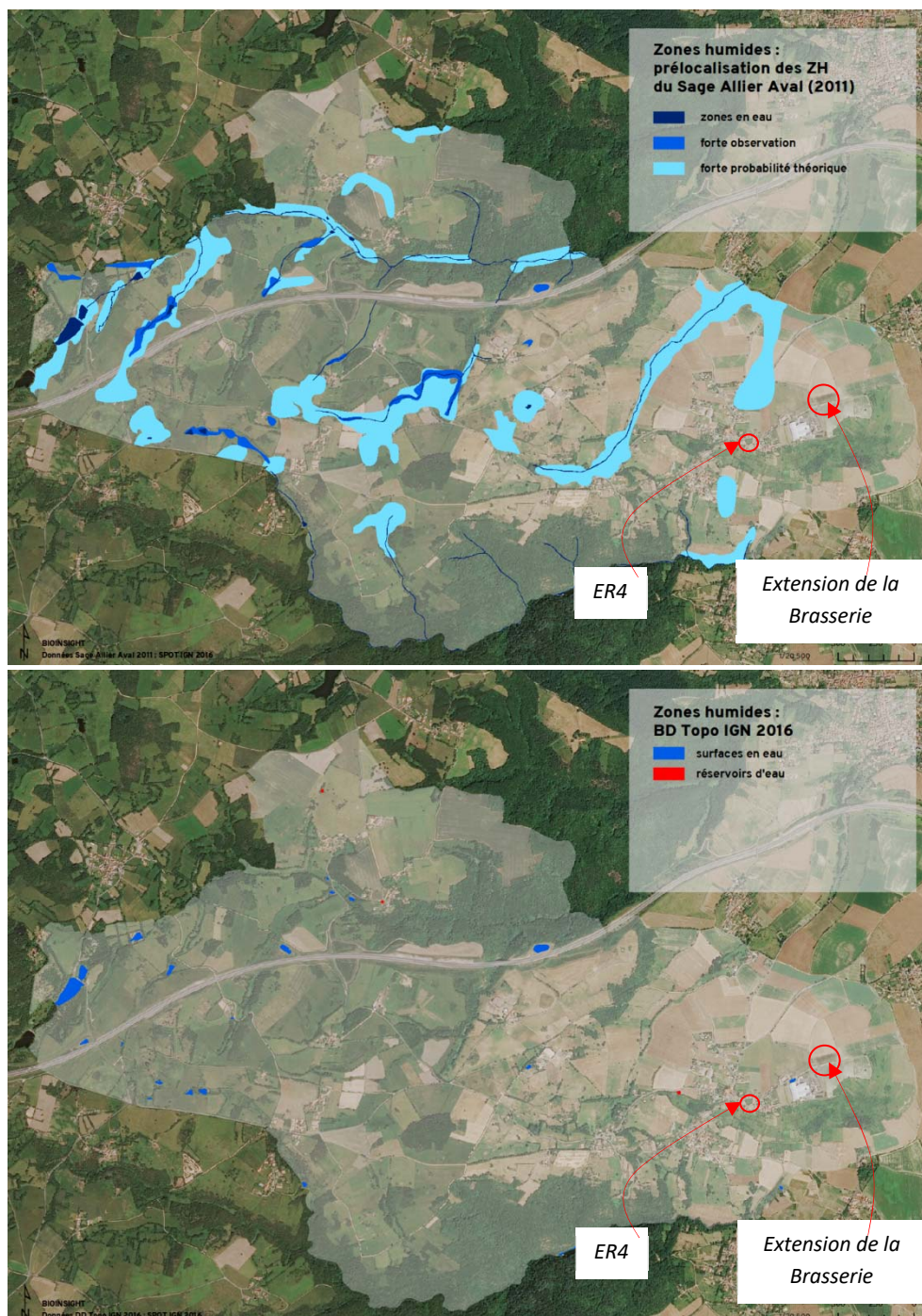
Au regard de l'éloignement des ZNIEFF, la modification concernant l'ER n°4 n'induit aucune incidence sur les inventaires et zonages environnementaux les plus proches.



### Les zones humides

Les données disponibles sur les zones humides émanent de plusieurs sources :

- la prélocalisation des zones humides du Sage Allier aval ;
- les mentions de la BD Topo IGN (données surfaces en eau et réservoirs eau) ;
- les mentions du Scan 25 IGN ;
- les investigations de terrain réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU actuel.



Les objets de la Modification n°1 n'apparaissent pas être concernés par la pré-localisation des zones humides du SAGE.

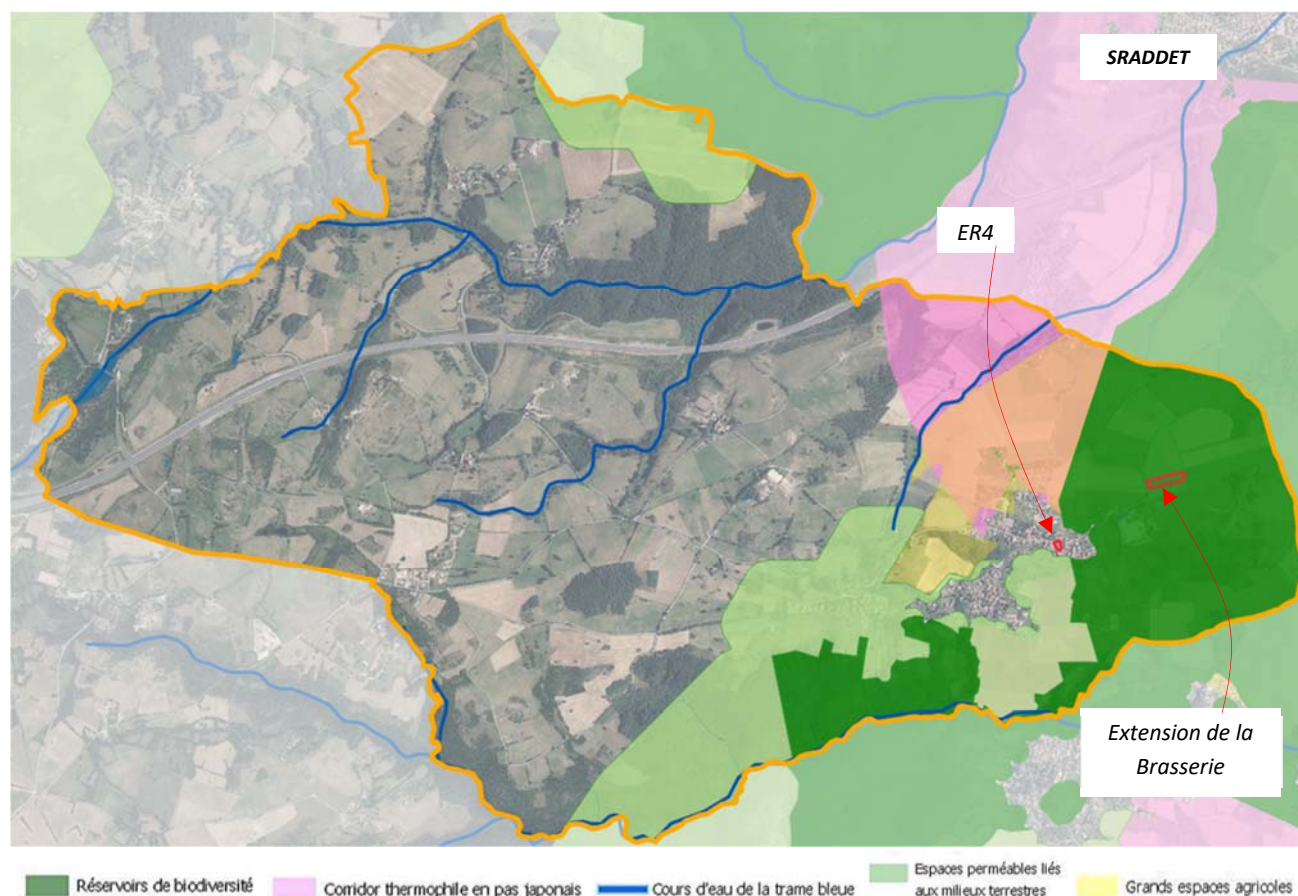
### **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**

Le SRADDET a notamment pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux. Les règles suivantes s'appliquent sur la commune de Teilhède, en matière de biodiversité :

- Préserver les continuités écologiques en évitant leur urbanisation
- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver la trame bleue
- Préserver les milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité.

### **Les objets de la Modification n°1 du PLU :**

- **L'extension de la Brasserie actuelle se situe dans un réservoir de biodiversité à préserver ;**
- L'ER n°4 se situe en dehors de tous corridors, mais dans une zone urbanisée.



La procédure de modification concernant l'extension de la Brasserie peut impacter le réservoir de biodiversité dans lequel le projet s'inscrit.

Toutefois, il est à noter que les enjeux liés au SRADDET ont été intégrés lors de l'élaboration du PLU, document inscrivant le secteur concerné par le projet en zone à urbaniser.

Par ailleurs, le secteur de projet s'inscrit en continuité immédiate du bâti existant et n'engendre ainsi pas de fragmentation de l'espace.

La procédure de modification concernant l'ER n°4 n'impacte pas les milieux naturels identifiés par le SRADDET.

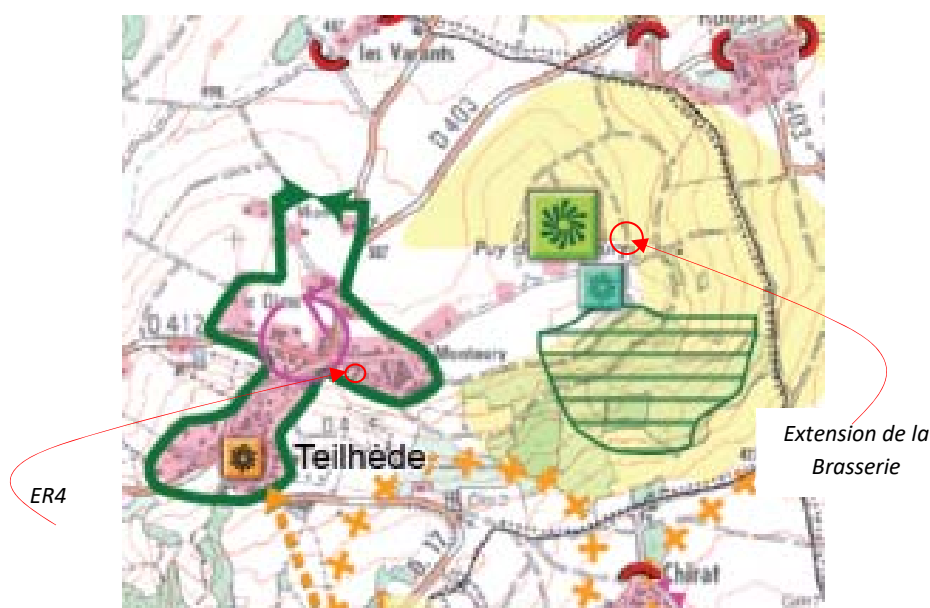


## Le SCOT du Pays des Combrailles

La commune de Teilhède est considérée comme une commune rurale par le SCOT, située sur la frange Est.

En termes de biodiversité, les principes définis par le SCOT sont les suivants :

- Limiter strictement l'urbanisation dans les secteurs identifiés comme remarquables : site Natura 2000, ZNIEFF de type 1, zones humides, qui feront l'objet d'une identification et d'un classement en zone N.
- Identifier les corridors écologiques et les préserver (bande de 20 mètres minimum à adapter).
- Préserver les berges des différents cours d'eau par la mise en place d'un espace libre de minimum 10 mètres entre la berge et les constructions.
- Limiter le développement le long des voies identifiées : aucune construction au-delà des limites identifiées
- Maintenir inconstructible les sites paysagers remarquables structurants (sur la partie Est du territoire)
- Préserver le site de qualité au Sud-Est du territoire
- Préserver les espaces naturels remarquables et éléments repères naturels



<p> Espace urbain existant</p> <p> Façade urbaine remarquable</p> <p> Zone d'activité "importante" existante</p> <p> Patrimoine remarquable</p> <p> Élément repère anthropique</p>	<p> Secteur privilégié d'urbanisation et sa ceinture verte</p> <p> Secteur où privilégier les formes urbaines compactes ou intermédiaires</p> <p> Secteur urbain à requalifier</p> <p> Fin d'urbanisation le long de voies</p> <p> à préserver</p> <p> à créer ou à traiter</p> <p> Zone d'extension prévue</p> <p> Zone de développement d'énergies renouvelables</p> <p> à requalifier</p> <p> à valoriser</p>	<p> Site paysager remarquable structurant</p> <p> Site de qualité</p> <p> Vallon de qualité</p> <p> Lignes de crête sensibles</p> <p> Vue remarquable</p> <p> Vues réciproques</p> <p> Élément repère naturel</p> <p> Espace naturel remarquable</p> <p> Projet d'hébergement touristique inscrit comme UTN</p>	<p>à protéger, aucune construction autorisée</p> <p>à préserver, ne pas mitiger par de l'urbanisation</p> <p> Carrière à réhabiliter</p> <p>à valoriser</p> <p> Coupure verte où toute urbanisation sera proscrite</p> <p> Limite basse de coteau au-delà de laquelle toute urbanisation sera proscrite</p> <p>proscrire l'urbanisation linéaire</p> <p>à protéger</p> <p>à préserver</p>
--	--	---	---

## Les objets de la Modification n°1 du PLU :

- L'extension de la Brasserie actuelle se situe dans un site paysager remarquable structurant ; Installé sur le revers du plateau, le site de la Brasserie surplombe la plaine de Riom et de la Limagne. L'extension est prévue dans le prolongement des activités existantes, identifiées dans le cadre de zone d'activités de Champ Saint Pierre.
- L'ER n°4 se situe dans l'espace urbain. Sa réduction n'induit aucune incidence sur les prescriptions du SCOT.

## L'AIR, ÉNERGIE, CLIMAT

### **Rappels du RP du PLU actuel :**

- Le climat de Teilhède est donc sous influence océanique avec des étés tempérés.
- Globalement, la qualité de l'air en Auvergne s'est améliorée entre 2000 et 2010. Néanmoins, certains polluants doivent être surveillés : dioxyde de carbone et ozone.  
A Teilhède, la qualité de l'air est globalement bonne à moyenne. Le passage de l'autoroute constitue la principale source de pollutions. Notons que la commune ne fait pas partie du périmètre du Plan de Protection de l'Atmosphère, qui porte essentiellement sur l'agglomération clermontoise.
- La plus grande partie des émissions de gaz à effet de serre provient du secteur du transport (3,8 kteqCO<sub>2</sub>), suivi par l'agriculture, le résidentiel et l'industrie.

### **Le PCET Puy-de-Dôme**

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Puy de Dôme 2013-2018 démontre que le Pays du Grand Clermont est le Pays du département qui rejette le moins d'émission de Gaz à effet de serre, avec en 2012, une moyenne de 4,7 tonnes de CO<sub>2</sub>e/habitant. Les deux principaux postes d'émission de gaz à effet de serre pour ce territoire sont l'alimentation et le résidentiel. A l'inverse, le caractère rural du Pays des Combrailles est affirmé dans la mesure où les principaux postes d'émission de gaz à effet de serre sont le déplacement des personnes et l'agriculture.

### **Le PCAET de la Communauté de Communes Combrailles Sioule et Morge approuvé en Janvier 2021**

Le PCAET réalisé par la Communauté de Communes comprend un plan d'actions organisé autour des objectifs suivants :

- Assurer le développement d'une mobilité exemplaire
- Produire de l'électricité renouvelable et citoyenne
- Information, animation et sensibilisation sur la production d'énergies renouvelables
- S'appuyer sur les ressources locales pour alimenter les systèmes de chauffage (bois-énergie et géothermie)
- Encourager le développement de circuits alimentaires de proximité
- Développer une agriculture résiliente et durable
- Préserver la ressource en eau
- Rendre la collectivité exemplaire sur les enjeux climats-air-énergie

### **Enjeux dégagés ayant conduit à l'élaboration du PADD :**

- L'objectif est de trouver des solutions réglementaires permettant d'encourager la production d'un parc de logements plus économe en énergie, tant en matière d'implantation, de hauteur, de volumétrie, d'exposition,... Néanmoins, il s'agira également d'anticiper la multiplication de canicules, qui peuvent également toucher, aujourd'hui de manière plus ponctuelle, Teilhède.
  - Les outils réglementaires mis en place ne doivent pas empêcher le développement des énergies renouvelables, tout en veillant à l'insertion paysagère des projets
- ⇒ Pour cela, le PADD fixe pour objectif d'encourager les projets économes en énergie et favorisant le recours à l'utilisation et la production d'énergie renouvelable. Il fixe également une part de logements neufs à réaliser sous des formes plus groupées, participant à une gestion plus économe de l'énergie.

### **Le PLU intègre plusieurs dispositions de nature à limiter la détérioration de la qualité de l'air et le changement climatique**

- Le règlement encourage le recours aux énergies renouvelables, dans toutes les zones.
- En zone UD, des règles spécifiques permettent de veiller à la bonne intégration paysagère des panneaux photovoltaïques
- Des règles sont fixées afin de limiter la plantation d'essences végétales allergisantes et favoriser la plantation d'essences locales et variées
- Le règlement impose que les stationnements extérieur soient réalisés en matériaux perméables

- Les OAP encouragent la production de logements durables, a minima à énergie passive. Elles encouragent également une réflexion quant à la localisation des constructions afin de privilégier une exposition Sud des constructions, mais de conserver des abords immédiats perméables et végétalisés.
- Le règlement de la zone A permet toute activité de diversification, comprenant les projets de méthanisation
- La préservation du foncier agricole de bonne qualité est au cœur de la réflexion du développement de Teilhède.
- La préservation de la ressource en eau est un des objectifs du PLU de Teilhède
- La biodiversité est préservée et retraduite par des outils spécifiques permettant sa protection au sein des pièces réglementaires.

### **Les objets de la Modification n°1 du PLU :**

- Les besoins d'extension pour les activités de la Brasserie, dans la zone d'activités intercommunale de Champ Saint Pierre, apparaissent limités et en accroche avec l'activité existante. Ils n'engendreront pas d'incidence notable sur la qualité de l'air, le climat, l'énergie.
- L'ajustement du périmètre de l'ER n°4 ne génère aucune incidence sur la qualité de l'air, le climat, l'énergie.

## LES RISQUES ET CONTRAINTES

La commune de Teilhède est concernée par plusieurs risques et nuisances :

### **Le risque sismique**

La commune de Teilhède est classée en zone d'aléa modéré (en zone 3). Ce classement implique l'application des règles de construction parasismiques, pour toute construction neuve, pour les travaux lourds ou d'extension de l'existant, pour les établissements recevant du public,...

Un séisme a été recensé sur la commune le 25 Mars 1957 d'intensité 3 sur la commune.

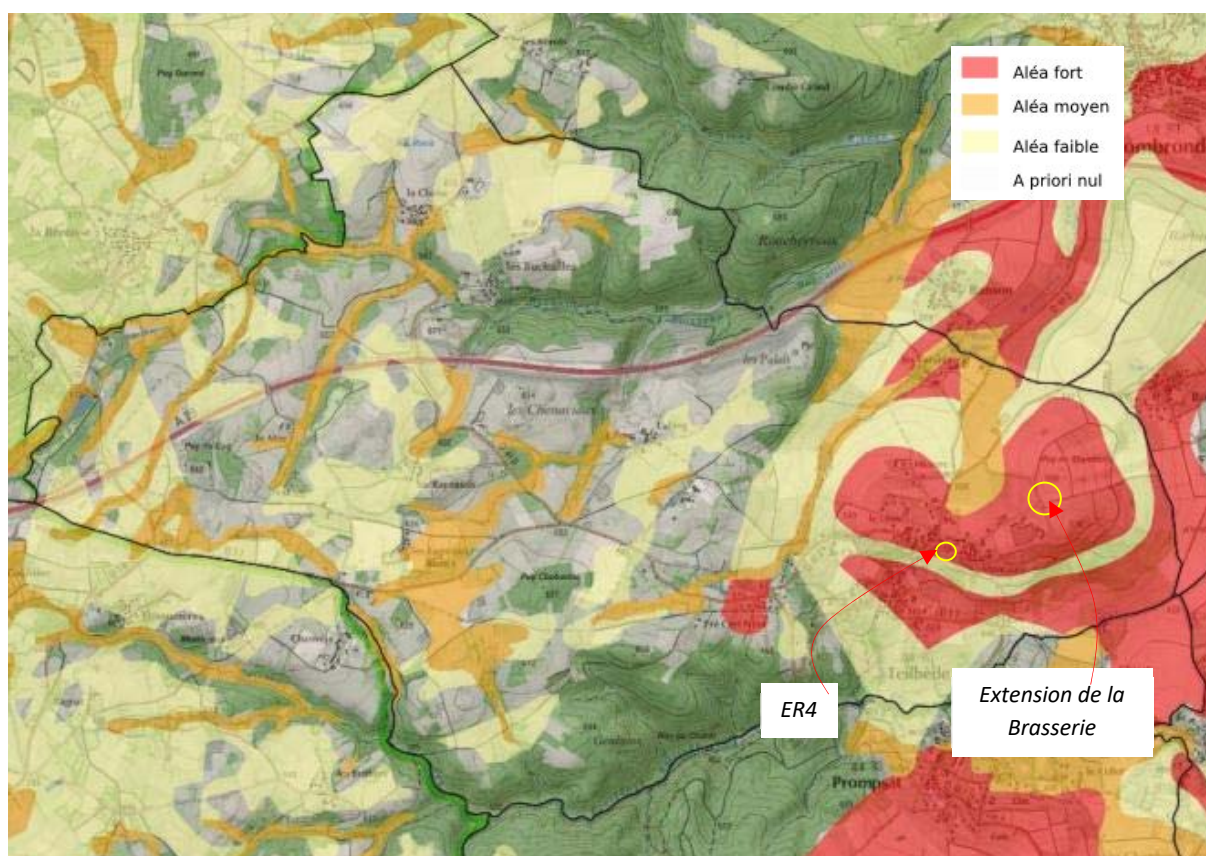
L'ensemble de la commune est concernée par ce risque. Les objets de la Modification n°1 sont donc également concernés.

### **Retrait – gonflement des sols argileux**

Le retrait-gonflement des argiles lié à la teneur en eau des terrains argileux qui gonflent et se rétractent avec la sécheresse. Selon la base de données du site internet argiles.fr alimentée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières, l'aléa argileux sur la commune va de : à priori nul, à fort, sur Teilhède. Les zones urbanisées sont touchées sur plusieurs secteurs par un aléa fort : Le bourg, Le secteur Montaury, la Croix, la Côte.

La commune a également fait l'objet de 3 déclarations de catastrophes naturelles concernant les sécheresses subies en 1989, 2019, 2019.

**Les objets de la Modification n°1 se situent dans un aléa fort.**



Il est nécessaire de prendre un ensemble de précautions techniques, qui sont mentionnées dans le DICRIM de la commune, et sur le site internet [www.argiles.fr/contexte.asp](http://www.argiles.fr/contexte.asp)

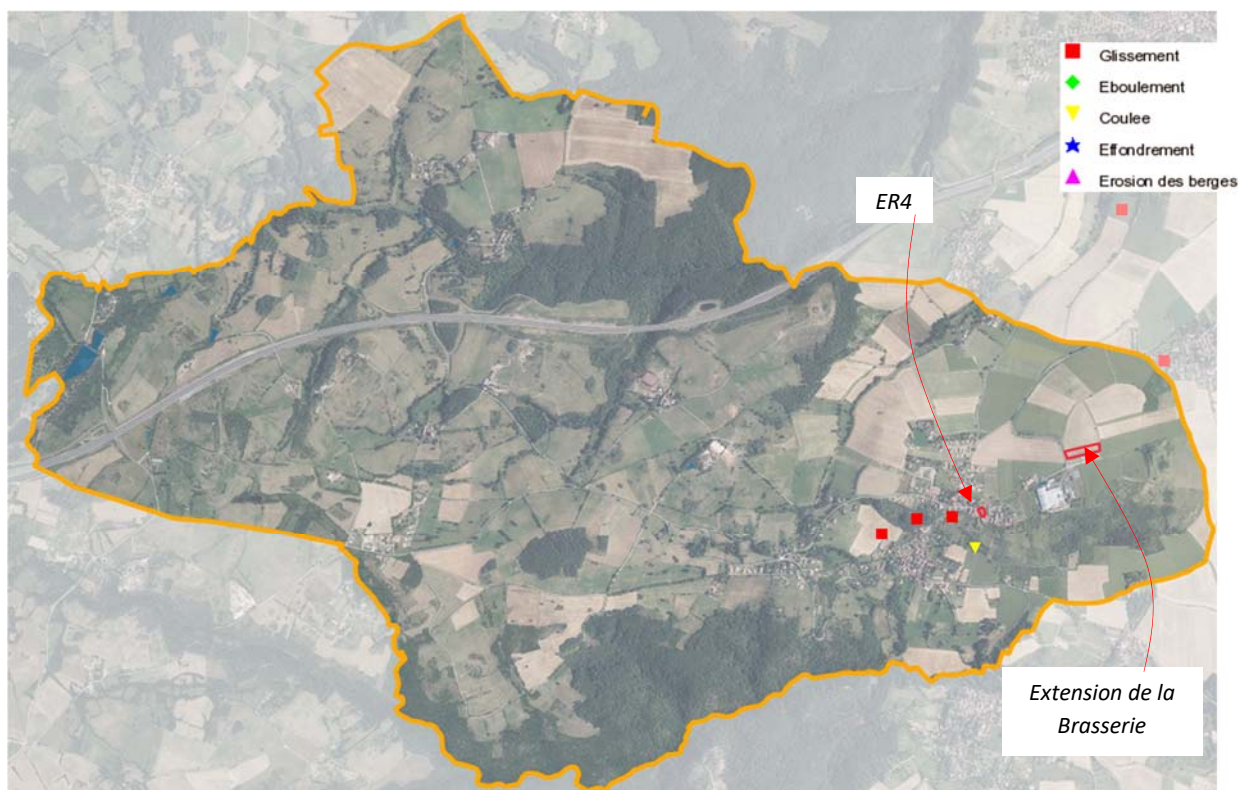
### **Mouvement de terrain**

Concernant le risque mouvement de terrain - glissement de terrain – coulée de boue, sont recensés sur le territoire communal : 3 glissements, 1 coulée de boue. Les glissements de terrains sont situés au Nord du bourg. La coulée de boue se situe entre le Bourg et Montaury.



La commune a également fait l'objet d'une déclaration de catastrophe naturelle pour mouvement de terrain en 1999.

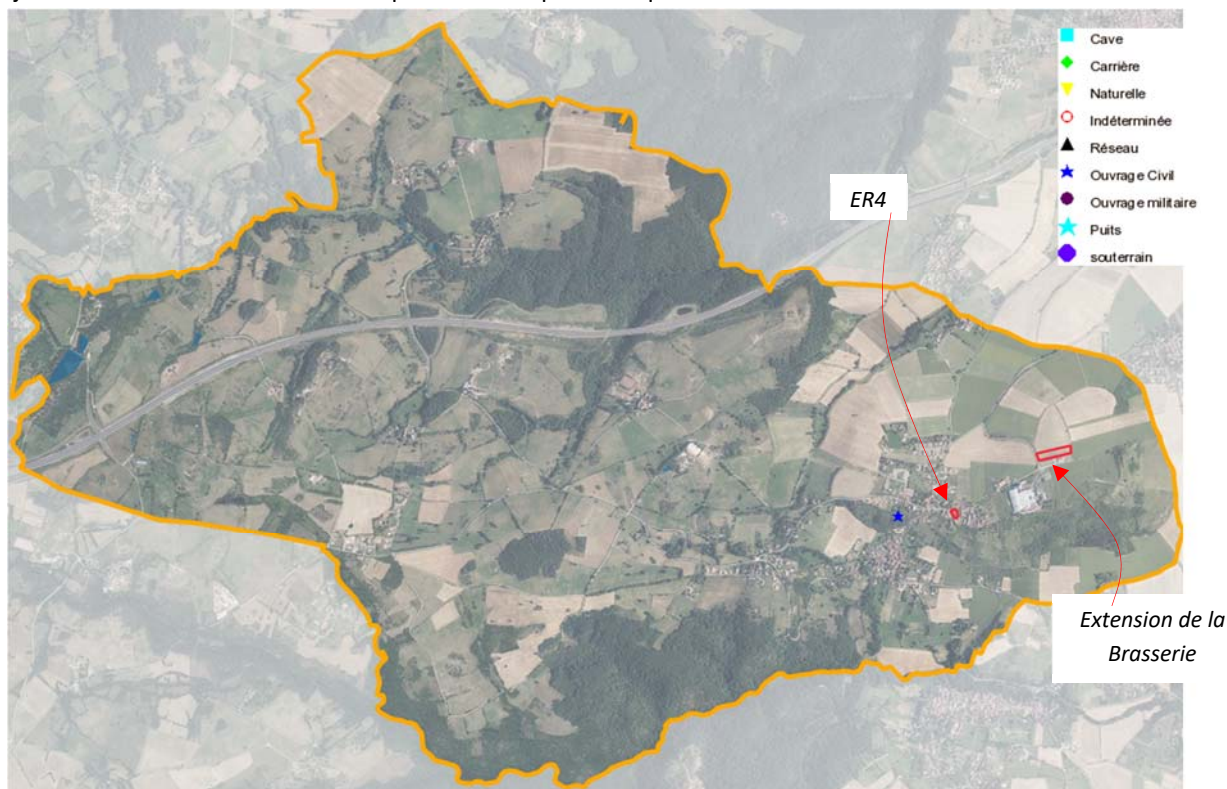
Les objets de la Modification n°1 ne sont pas concernés par ce risque.



## **Cavité souterraine**

Une cavité souterraine est recensée sur le territoire aux environs de La Côte. Il s'agit d'un ouvrage civil.

Les objets de la Modification n°1 ne sont pas concernés par ce risque.



## Feux de forêt

On parle d'incendie de forêt lorsque le feu couvre une surface minimale de 0,5 hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés est détruite. Le terme incendie vaut aussi pour les formations subforestières de plus petites tailles que sont le maquis, la garrigue et les landes.

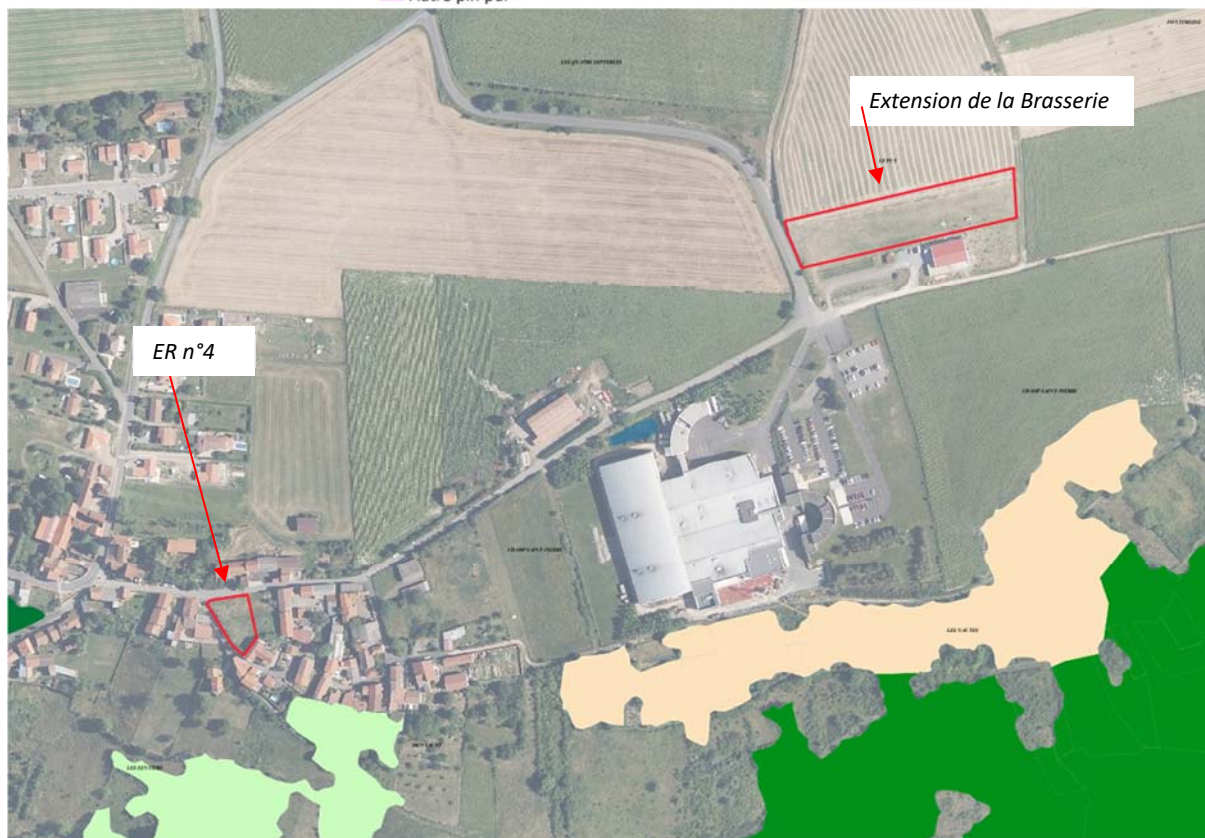
Le site Georisques indique que le risque feu de forêt est existant sur la commune de Teilhède, mais ne possède pas, pour l'heure, de données cartographiques sur ce risque.

L'inventaire forestier (BD Forêt v2) constitue un outil de connaissance sur les formations boisées présentes sur le territoire communal.

Les objets de la Modification n°1 ne sont pas concernés par la présence de formations boisées.

**Inventaire forestier  
(BD Forêt v2)**

Jeune peuplement ou coupe rase ou incident	Mélange de pins purs
Feuillus purs en ilots	Sapin ou épicéa pur
Chênes décidus purs	Mélèze pur
Chênes sempervirents	Douglas pur
Hêtre pur	Autre conifère pur autre que pin, sapin, épicéa, l
Châtaignier pur	Mélange d'autres conifères
Robinier pur	Mélange de conifères
Autre feuillu pur	Mélange de feuillus prépondérants et conifères
Mélange de feuillus	Mélange de conifères prépondérants et feuillus
Peupleraie	Forêt ouverte avec coupe rase ou incident
Conifères purs en ilots	Forêt ouverte de feuillus purs
Pin maritime	Forêt ouverte de conifères purs
Pin sylvestre pur	Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères
Pin laricio ou pin noir pur	Landes ligneuses
Pin d'Alep pur	Formation herbacée
Pin à crochets ou pin cembro pur	
Autre pin pur	



## Le radon

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

L'ensemble de la commune de Teilhède est concerné par un aléa important. Les objets de la Modification n°1 sont donc également concernés par ce risque.



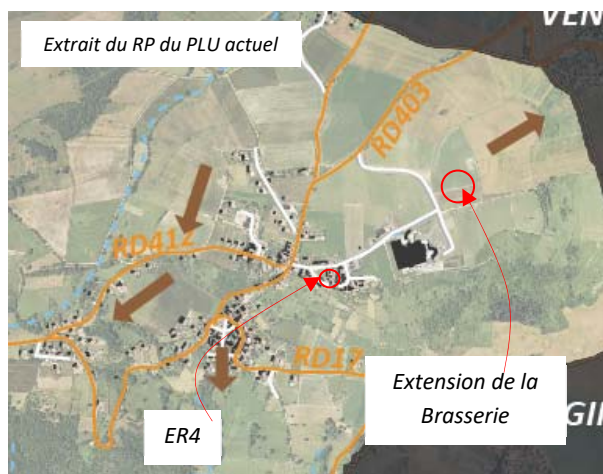
## Risques de ruissellement connus

Dans le cadre de l'élaboration du PLU actuel, la commission a constaté, certaines années, la présence de coulée de boue/ruissellement des eaux pluviales, suite à des événements pluvieux de forte intensité. Toutefois, ces phénomènes ne concernent pas directement les tissus urbains existants.

Seuls les ruissellements constatés en limite communale Est pourraient avoir un impact sur le quartier de Rouzat, sur la commune de Beauregard-Vendon, si les boisements existants disparaissaient.

Les objets de la Modification n°1 :

- L'extension de la Brasserie prévu sur un secteur plan de plateau de Montaury, se situer cependant à proximité d'un secteur où des risques de ruissellement ont été identifiés. L'aménagement de l'extension de la Brasserie apparaît en dehors du risque mais ne doit pas pour participer à l'augmentation de ce risque de ruissellement.
- L'ER n°4 se situe en zone urbaine, apparemment exempté de ce risque.



## Autres risques

Le territoire est concerné par les risques tempête et grains (vent), les phénomènes liés à l'atmosphère.

Les objets de la Modification n°1 sont donc également concernés par ces risques.

## Le transport de marchandises dangereuses

Ce risque est lié à la circulation, en surface ou en sous-sol, de produits pouvant, de par leurs propriétés physiques ou chimiques être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

Sur Teilhède, ce risque est lié à la présence d'une canalisation de transport de gaz naturel haute pression.

Les objets de la Modification n°1 ne sont pas concernés par ce risque.



## La présence d'une route à grande circulation

L'A89 est classée routes à grande circulation par le décret du 03 Juin 2009, modifié par le décret du 31 mai 2010. Un principe d'inconstructibilité s'applique en dehors des espaces urbanisés de la commune. Il s'agit d'un retrait pour les constructions ou installations sur une bande de :



- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation.

Les objets de la Modification n°1 ne sont pas concernés par cette contrainte.

### **La présence d'une voie bruyante**

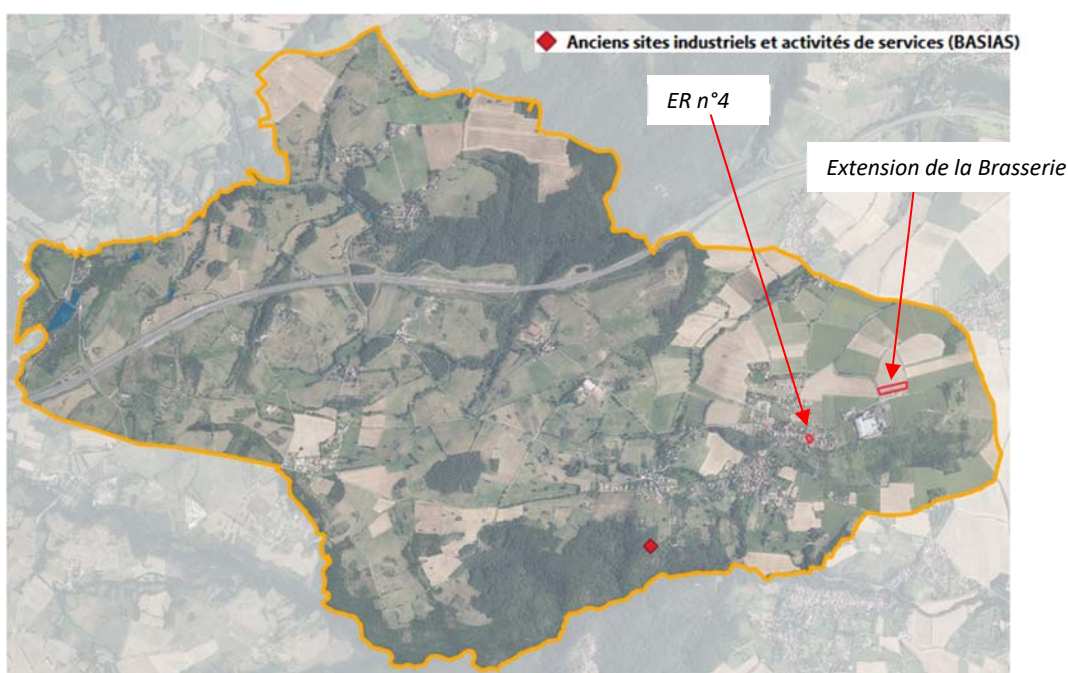
L'A89 est classée voie bruyante de catégorie 1 par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 9 Janvier 2014. La largeur des secteurs affectés par le bruit est fixée à 100 m de part et d'autre de l'infrastructure à partir du rail extérieur de la voie la plus proche. Des prescriptions acoustiques accompagnent les secteurs affectés par le bruit.

Les objets de la Modification n°1 ne sont pas concernés par cette nuisance.

### **Les sites et sols pollués**

Une ancienne décharge communale est située sur la commune au lieu-dit Les Charmes – Sur la Garde.

Les objets de la Modification n°1 ne sont pas concernés par ce risque.

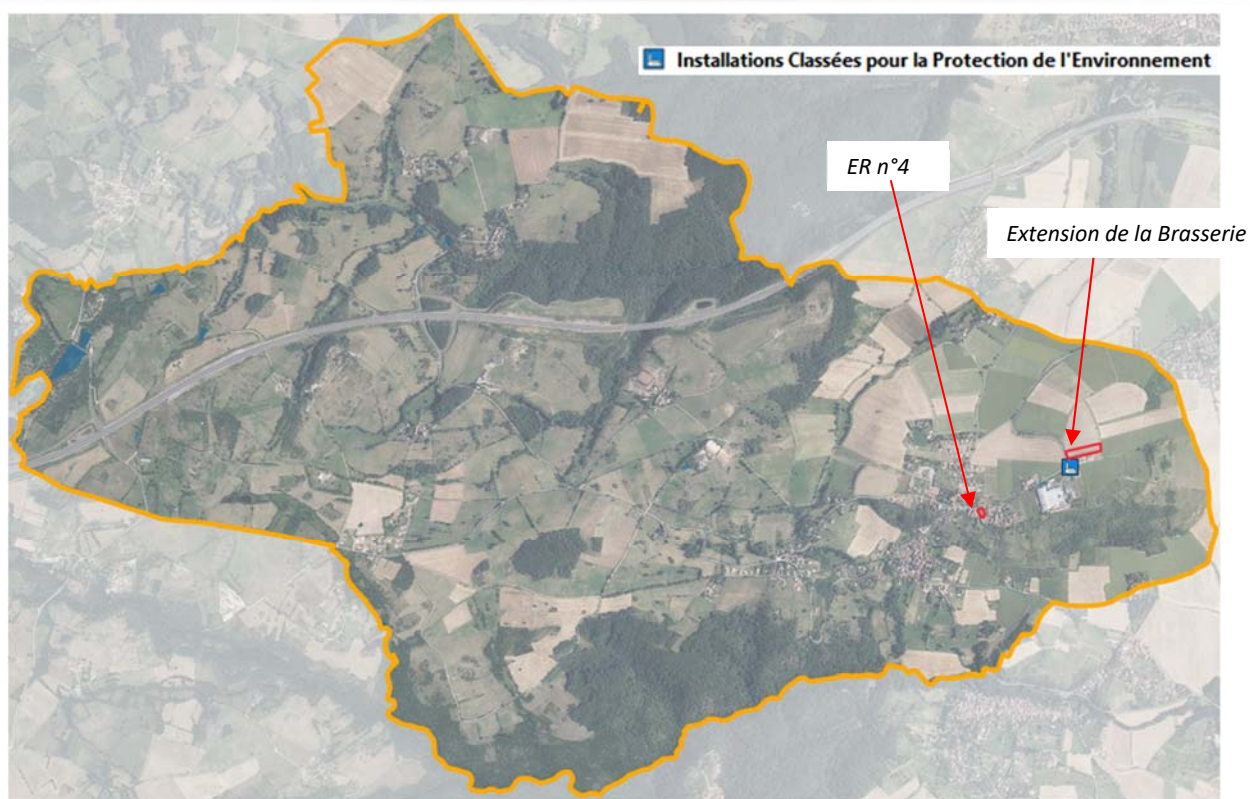


### **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Les Salaisons Polette (usine Bell) sont classées ICPE pour ses activités agro-alimentaires. Cette installation est soumise au régime d'autorisation et est non Seveso.

Les objets de la Modification n°1 :

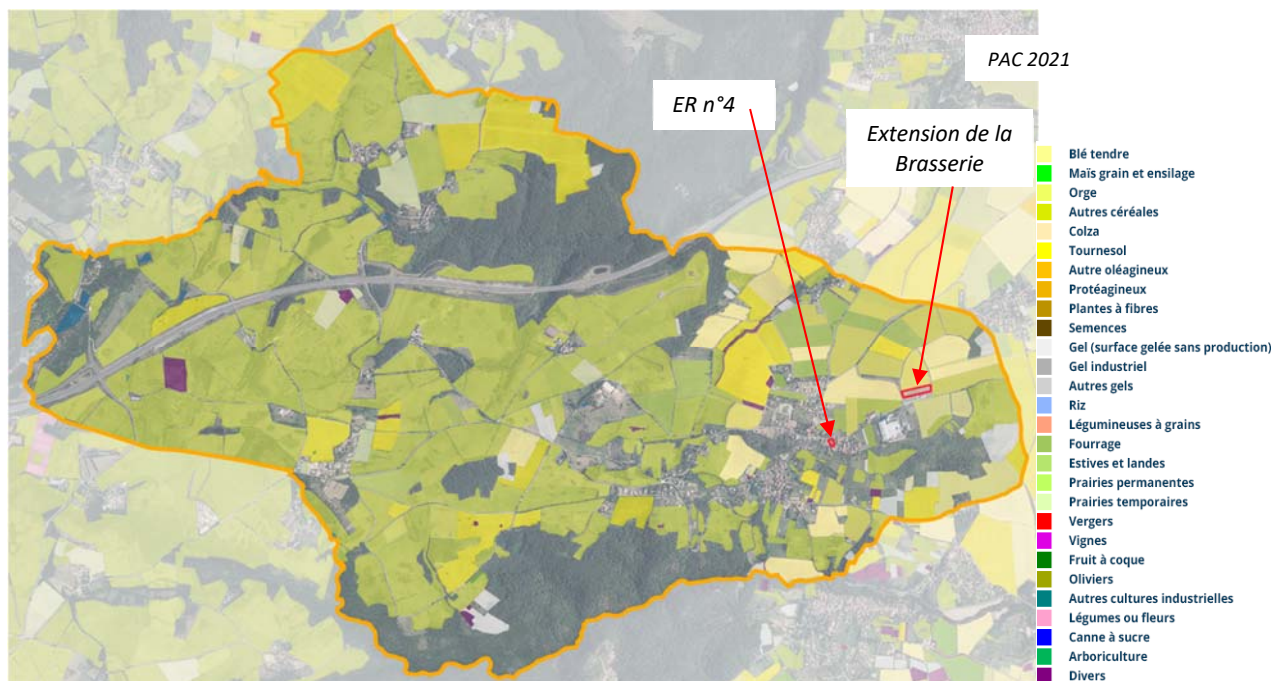
- **L'extension de la Brasserie se situe à proximité de l'ICPE. Ces 2 activités sont regroupées au sein d'une zone d'activités de compétence intercommunale et dont la vocation est réservée à l'agro-alimentaire.**
- L'ER n°4 se situe en zone urbaine, éloigné de l'ICPE.



En conclusion, les objets portés dans le cadre de la modification du PLU de Teilhède, n'augmentent pas l'exposition aux nuisances et risques existants sur la commune.

## LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

L'activité agricole sur la commune est particulièrement importante puisqu'elle concerne une très grande majorité du territoire communal. L'activité agricole sur la commune est tournée vers la polyculture et le polyélevage. Cette orientation s'explique par la localisation de la commune dans les Combrailles, à proximité de la plaine de la Limagne. Le foncier agricole comporte une part importante de cultures (blé tendre, orge, autres céréales, tournesol), fourrage, prairie permanente et temporaire, jachères, divers.



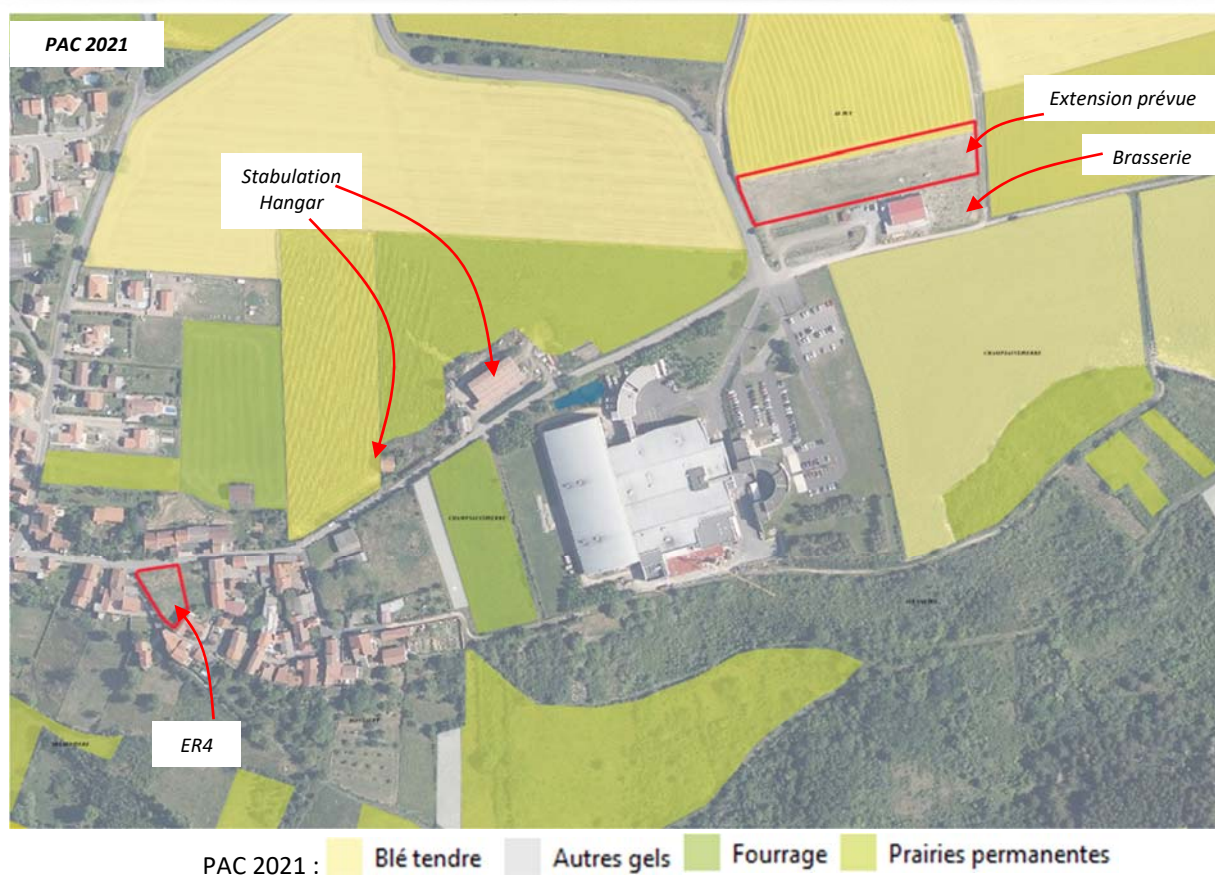
La commune de Teilhède est concernée par deux Appellations d'Origine Contrôlée (AOC) :

- AOC Bleu d'Auvergne (production de lait, transformation et affinage)
- AOC Saint Nectaire (affinage)

La commune est également concernée par des Indications Géographiques Protégées (IGP) :

- Porc d'Auvergne
- Jambon d'Auvergne
- Puy-de-Dôme (vin)
- Saucisse sèche d'Auvergne.





Les objets de la Modification n°1 :

- L'extension de la Brasserie : le tènement concerné par l'extension présente un usage agricole (prairie) mais n'est pas déclaré à la PAC.
- L'ER n°4 : les tènements concernés présentent un usage agricole (prairie) mais n'est pas déclaré à la PAC.



Tènements de l'ER n°4



Une exploitation agricole en bordure de la zone d'activités du Champ Saint Pierre se situe à 200 m environ de l'extension de la Brasserie et de l'ER n°4. Les objets de la Modification ne sont pas de nature à entraver la gestion de l'exploitation agricole. Il n'y a donc pas d'enjeu particulier lié aux périmètres de réciprocité.

Stabulation



#### La consommation d'espace agricole de la Modification n°1 :

		Evolution de la surface agricole consommée
<b>L'extension de la Brasserie</b>	Terre à usage agricole (non PAC) classée en zone AUj, et reclassée en zone Uj	+0.62 ha
<b>La re-délimitation de l'ER n°4</b>	Terre à usage agricole (non PAC) classée en zone Ud	Pas de modification de la zone Ud, mais une réduction de l'emprise de l'ER

La présente procédure engendre donc une consommation d'espace de l'ordre de 0.62 ha, elle a donc une incidence faible sur la consommation d'espace.



## LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI

A l'échelle des paysages d'Auvergne, le territoire de Teilhède fait partie de l'ensemble des *Coteaux et Pays coupés* et du sous-ensemble des *Coteaux et faille de Limagne*.

Les coteaux et failles de Limagne recouvrent les premiers coteaux de la chaîne volcanique et les rebords de la faille de Limagne entre le plateau des Dômes, les Combrailles, la Grande Limagne et les plaines des Varennes.

A l'échelle du Département, le territoire de Teilhède fait partie de *la Limagne Viticole*.

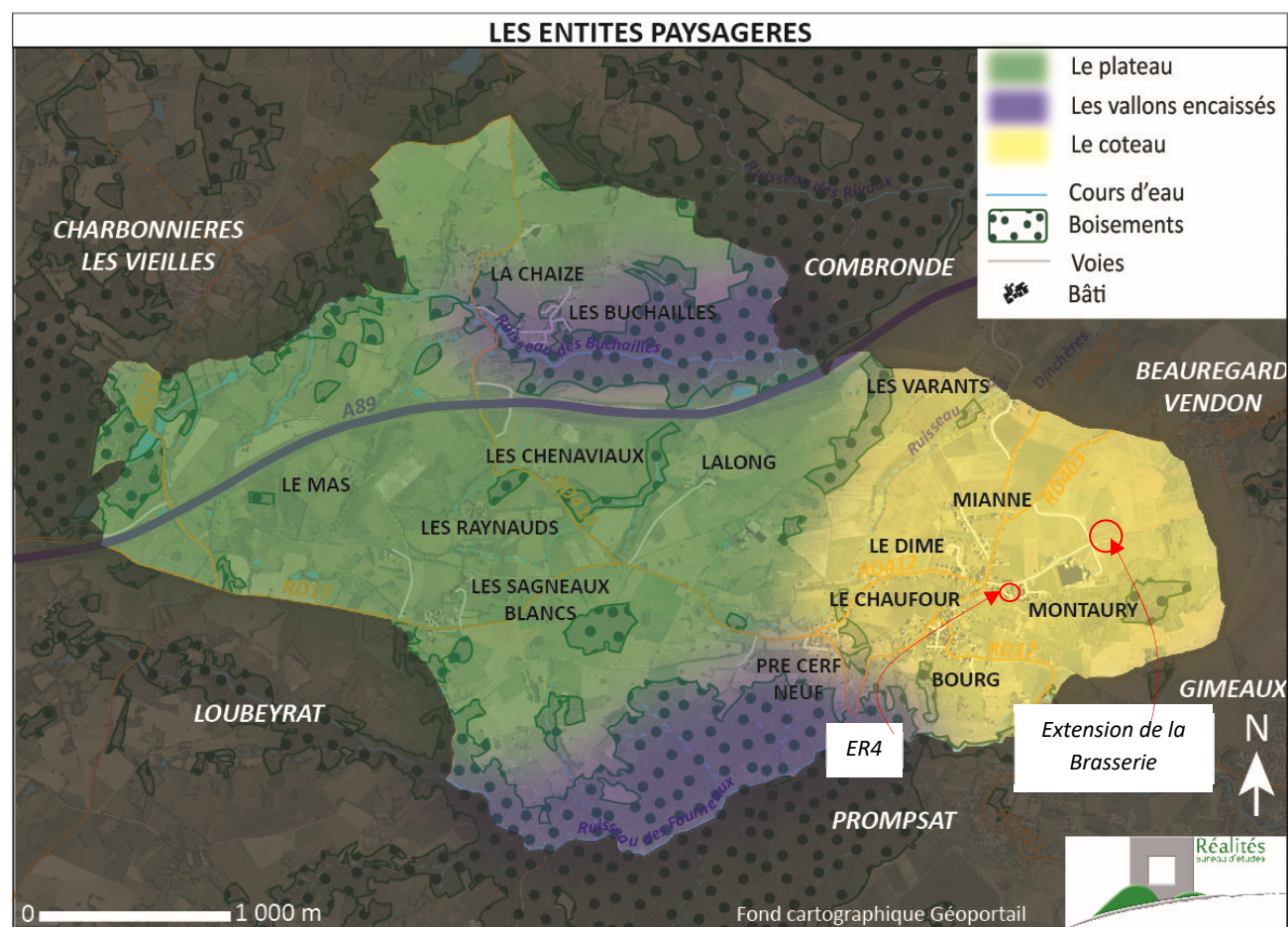
Elle est à l'interface entre le plateau des Dômes, les Combrailles et la Limagne et recouvre les premiers coteaux et les rebords de la faille.

Cette entité est caractérisée par un plateau, émergence d'un socle plus ancien raboté par l'érosion et fracturé par les mouvements tectoniques. Ce plateau est limité à l'Est par la faille des Dômes qui forme un glacis abrupt au-dessus de la plaine de la Limagne. Le fort dénivelé entre le plateau et la plaine offre une situation en balcon au-dessus de la plaine avec des vues lointaines et un fond de paysage.

Le plateau est découpé par le réseau hydrographique formant des espaces vallonnés.

A l'échelle communale, trois entités paysagères se dégagent :

- Le plateau à l'Ouest,
- Les vallons encaissés entaillant le plateau,
- Le coteau à l'Est.



Les objets de la Modification n°1 se situent dans l'entité paysagère du Coteau.

Le coteau caractérise l'Est du territoire avec un fort dénivelé entre le plateau et la plaine de la Limagne donnant une situation en balcon dominant la plaine d'où se dégagent des vues lointaines en direction de la Plaine de la Limagne.



Le coteau est exposé Sud-Est avec des pentes autrefois jardinées en petites parcelles de vignes, de vergers et petits champs. Aujourd'hui, les pentes abruptes évoluent en friche notamment la pente Sud du Puy de Montaury en dessous des Salaisons Polette alors que les pentes mécanisables sont remembrées en parcelles de grandes cultures donnant un paysage agricole ouvert parsemé d'arbres isolés.

Le bâti originel est implanté en bordure de plateau et sur les pentes avec une architecture spécifique composé de maisons vigneronnes et de fermes. L'urbanisation récente a tendance à se faire le long des voies, notamment les RD 412 et 17, avec des styles architecturaux variés.

### Les objets de la Modification n°1 :

- L'ER4 ne génère pas d'impact vis-à-vis des paysages. Cet ER existe au PLU actuel et il est destiné à recevoir des aménagements (stationnements) en cœur de bourg. L'objet de la Modification n°1 vise à réduire la surface de cet ER, jugé finalement trop important au regard des besoins réels de stationnements supplémentaires.

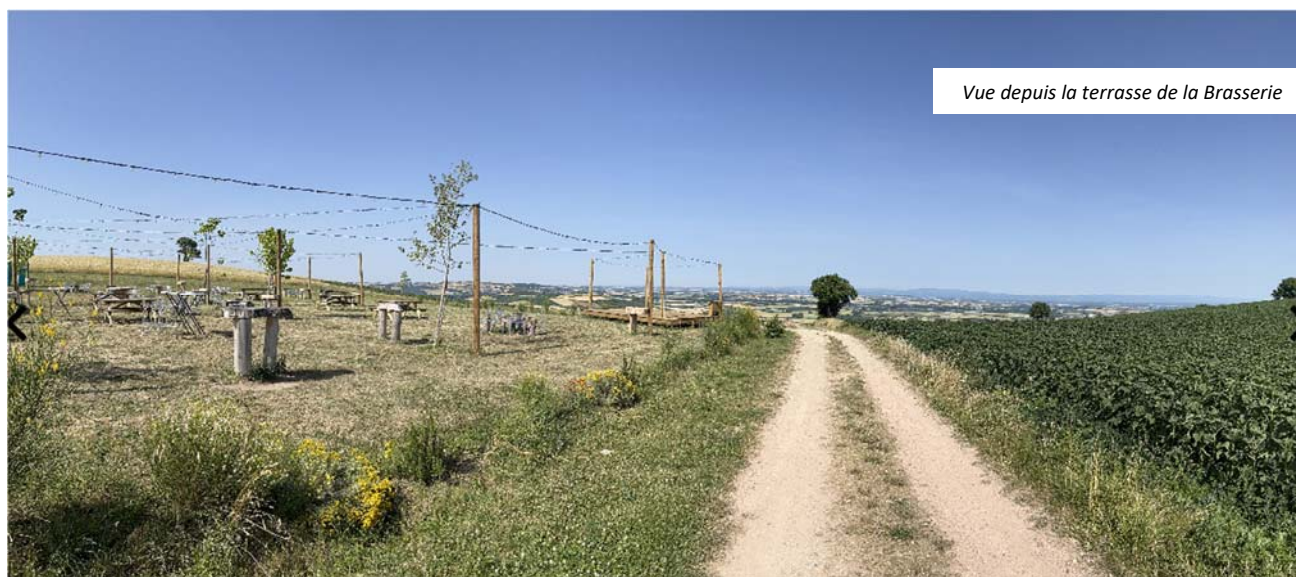
- L'extension des activités de la Brasserie :

Le site actuel localisé sur le rebord du plateau offre une vue panoramique, en balcon, sur la plaine de la Limagne. Les pentes du Puy de Montaury sont identifiées dans le PLU et dans le SCOT comme un site paysager remarquable structurant. L'enjeu de l'extension de la Brasserie est de ne pas dénaturer les paysages du secteur. En effet, les rebords des pentes douces du Puy de Montaury constituent des points de co-visibilité à prendre en compte dans les perceptions paysagères.

L'exemple le plus connu et local est l'usine Polette : sa localisation en rebord de plateau lui permet de bénéficier de beaux panoramas, mais elle est également visible de très loin. Les volumes et choix de couleurs (grand aplat blanc) participent à cette forte visibilité de loin.

L'enjeu pour le projet d'extension de la brasserie est de viser la meilleure insertion possible, afin de ne pas dénaturer les paysages proches mais également lointains.

Son extension est prévue en continuité du site existant, en parallèle (sur le même espace topographique), et non en aval, ce qui réduit fortement les éventuelles nuisances paysagères. Le site actuel a su se positionner en retrait afin de ne pas être visible depuis les paysages lointains.



*Vue depuis la terrasse de la Brasserie*

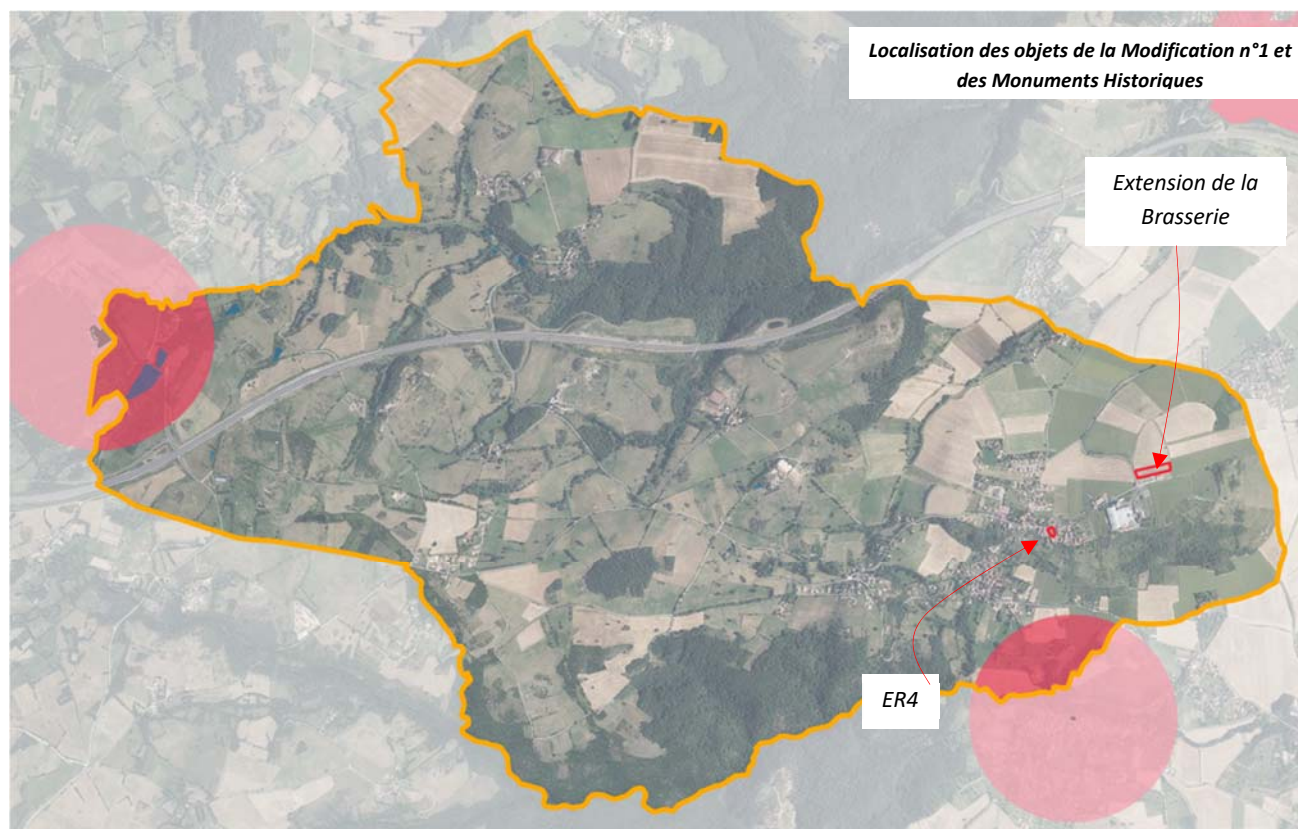
**La procédure de modification ne remet donc pas en question la prise en compte des incidences paysagères mise en œuvre dans le PLU. Elle n'engendre pas de dégradation paysagère des sites.**

### **Patrimoine bâti et archéologique**

Aucun Monument Historique ne se situe sur la commune de Teilhède.

Par contre le territoire est concerné par le périmètre de protection de 500 m de deux Monuments Historiques situés sur les communes voisines :

- Le Château de Puy Saint Bonnet situé sur la commune de Charbonnière les Vieilles inscrit Monument Historique par arrêté du 2 Novembre 1998,
- L'Eglise de Saint Martin située sur la commune de Prompsat inscrite Monument Historique par arrêté du 24 septembre 1930.



La commune possède plusieurs éléments patrimoniaux participant au cadre de vie rural : l'église, le château des Raynauds, les maisons bourgeoises et domaines, les maisons vigneronnes, les fermes à cour fermée, les pigeonniers, les croix, les lavoirs, les fontaines, ...

Les typologies de bâti et le petit patrimoine participent à l'identité communale.

Le territoire communal est concerné par 4 entités archéologiques.

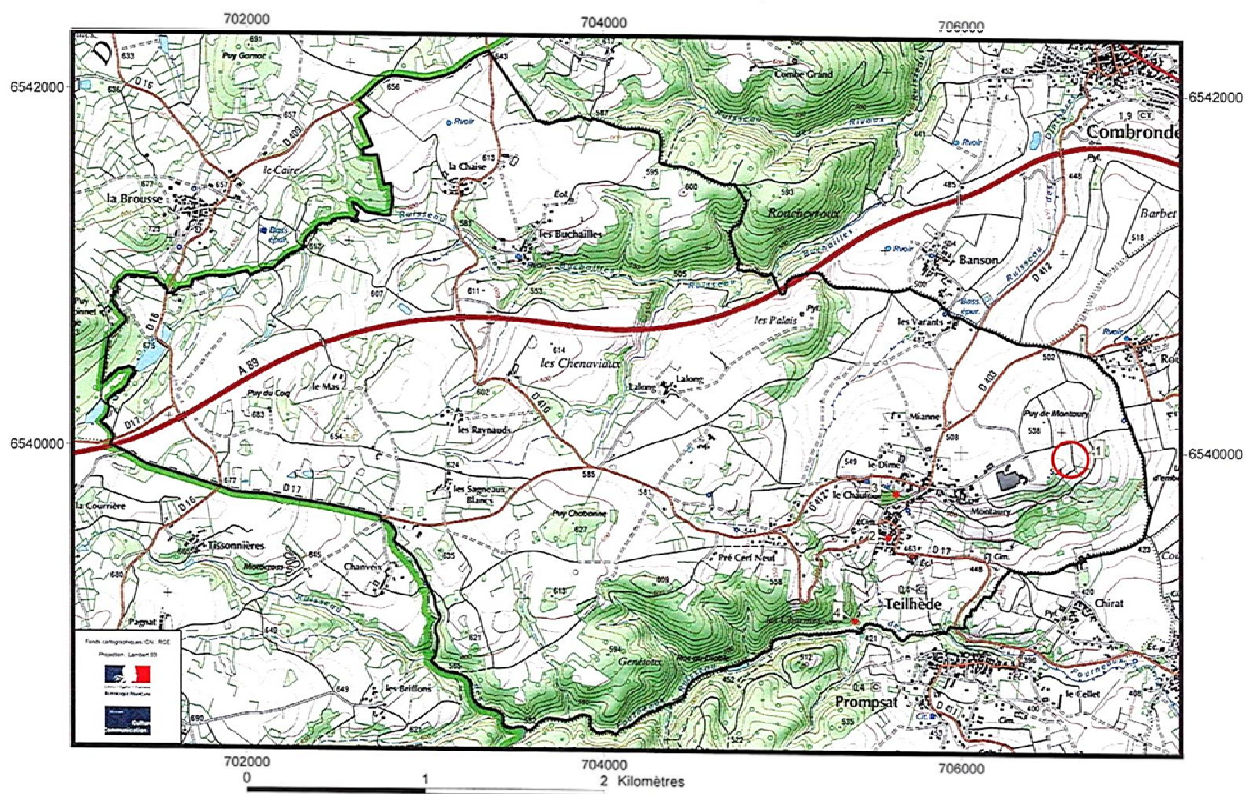
- 1 : Montauray – Mobilier céramique, industrie lithique – Néolithique récent ?
- 2 : Teilhède – Eglise Saint Pierre et cimetière – Moyen âge classique ? à époque contemporaine
- 3 : Nord du Bourg - 1 habitat troglodytique – Epoque moderne ?
- 4 : La Garde – Moulin à eau, village déserté – Epoque moderne.



## Modification n°1 du PLU – Teilhède

Carte de localisation des Entités Archéologiques (EA) recensées dans la base Patriarche pour la commune de Teilhède (63-427)

(état des connaissances au 23/04/2015)



Les objets de la Modification n°1 sont éloignés des périmètres de protection des Monuments Historiques. Ils ne sont pas de nature à impacter ces périmètres de protection.

L'ER4 dont l'objectif est la réduction de son emprise, n'induit aucune incidence vis-à-vis de la protection du patrimoine.

Le site du projet d'extension de la Brasserie se trouve à proximité d'une entité archéologique localisée par la DRAC.

Il est à rappeler que

- qu'en application des dispositions du livre V du code du patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, des éléments du patrimoine archéologique; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.
- que toute découverte fortuite doit m'être signalée sans délai, conformément à l'article L 531- 14 du code du patrimoine.



## L'EAU POTABLE

Source : Extrait du rapport de présentation du PLU

### La ressource

La commune de TEILHEDE est intégrée au Syndicat Mixte Sioule et Morge compétente en matière d'adduction, de traitement et de distribution de l'eau potable, regroupant environ 59 communes, depuis le 1<sup>er</sup> Mars 2020. La gestion est attribuée par délégation à la société d'Economie Mixte pour l'exploitation des réseaux d'eau et d'assainissement et la protection de l'environnement (SEMERAP).

La commune est alimentée en eau potable par le Puits de Peschadoires et la Galerie de Louchardière.

En 2018, l'eau potable est considérée par l'ARS comme de bonne qualité.

En 2018, le syndicat dessert 39 750 habitants et dispose d'un rendement de réseau de 76%.

### Traduction dans le PLU actuel

Extrait des Annexes sanitaires du PLU actuel sur la situation future :

« Le développement démographique envisagé ces prochaines années reste concentré majoritairement à l'intérieur des enveloppes urbaines du bourg de Teilhède et de Pré-Cerf-Neuf. Les zones 1AU sur la partie Nord du bourg de Teilhède sont desservies en 1 point au réseau d'eau potable. La zone 1AU du bourg n'est pas desservie en un point, le réseau étant situé le long de la route de Manzat. La commune s'engage à réaliser rapidement les travaux nécessaires pour la desservir. »

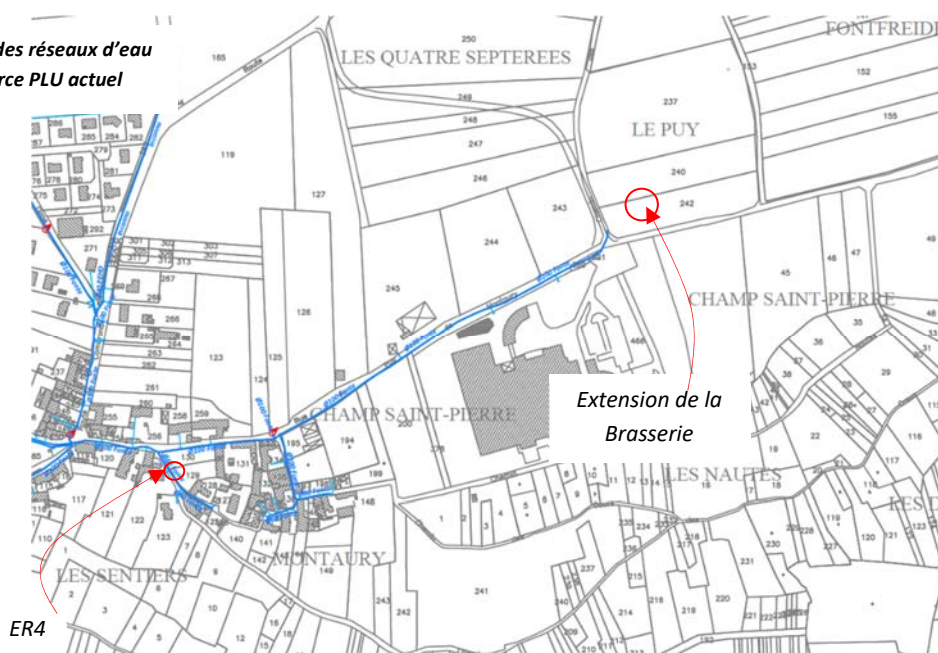
### Les objets de la Modification n°1

- L'ER4 se situe dans le bourg, desservi en réseau. Sa vocation (stationnements) ne nécessite pas d'un besoin en eau potable.
- L'extension de la Brasserie : les réseaux se trouvent à proximité.

Le développement de ces activités induit un besoin en eau potable supplémentaire qui apparait limité au regard du fonctionnement actuel de l'activité :

- Atelier de revalorisation de la drêche de brasserie (farine, biscuits salés et sucrés)
- Unité de distillation whisky
- Restauration

Extrait du plan des réseaux d'eau potable, source PLU actuel



## L'ASSAINISSEMENT

Source : Extrait du rapport de présentation du PLU

La compétence assainissement est portée par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement Morge et Chambaron. Le syndicat dessert 3 385 abonnés au 31 Décembre 2018.

La commune est desservie par un réseau d'assainissement initialement de type unitaire. Les eaux collectées sont acheminées grâce à un collecteur de transport jusqu'à la station d'épuration située sur la commune des Martres sur Morge, qui traite les eaux usées de toutes les communes du syndicat.

Le réseau de collecte et/ou de transfert du service public d'assainissement collectif est constitué de :

- 28.83 km de réseau unitaire hors branchements,
- 52.81 km de réseau séparatif d'eaux usées hors branchement

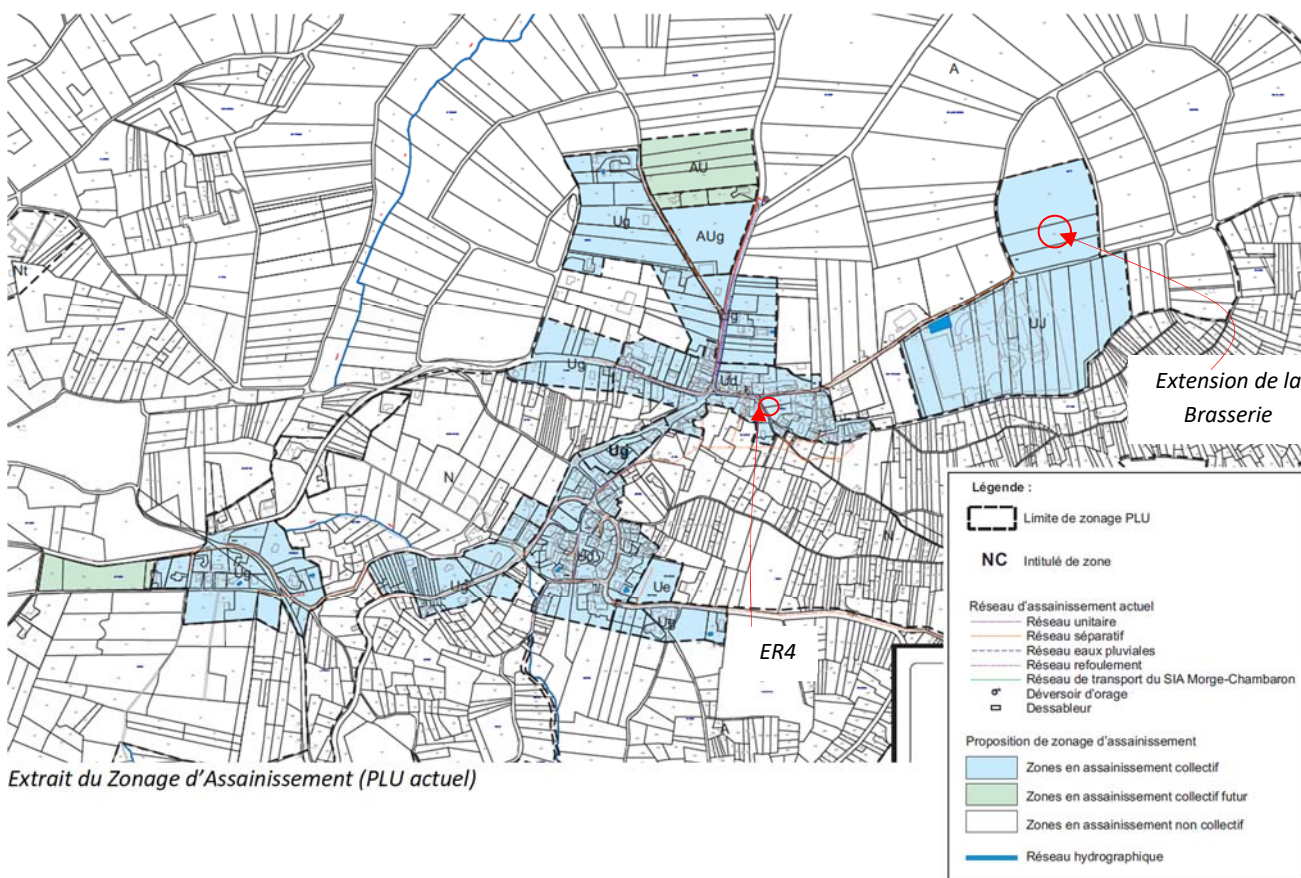
La reconnaissance du réseau effectuée dans le cadre de l'actualisation du Schéma Directeur du Syndicat de Morge et Chambaron a montré que le fonctionnement du réseau est dans l'ensemble bon.

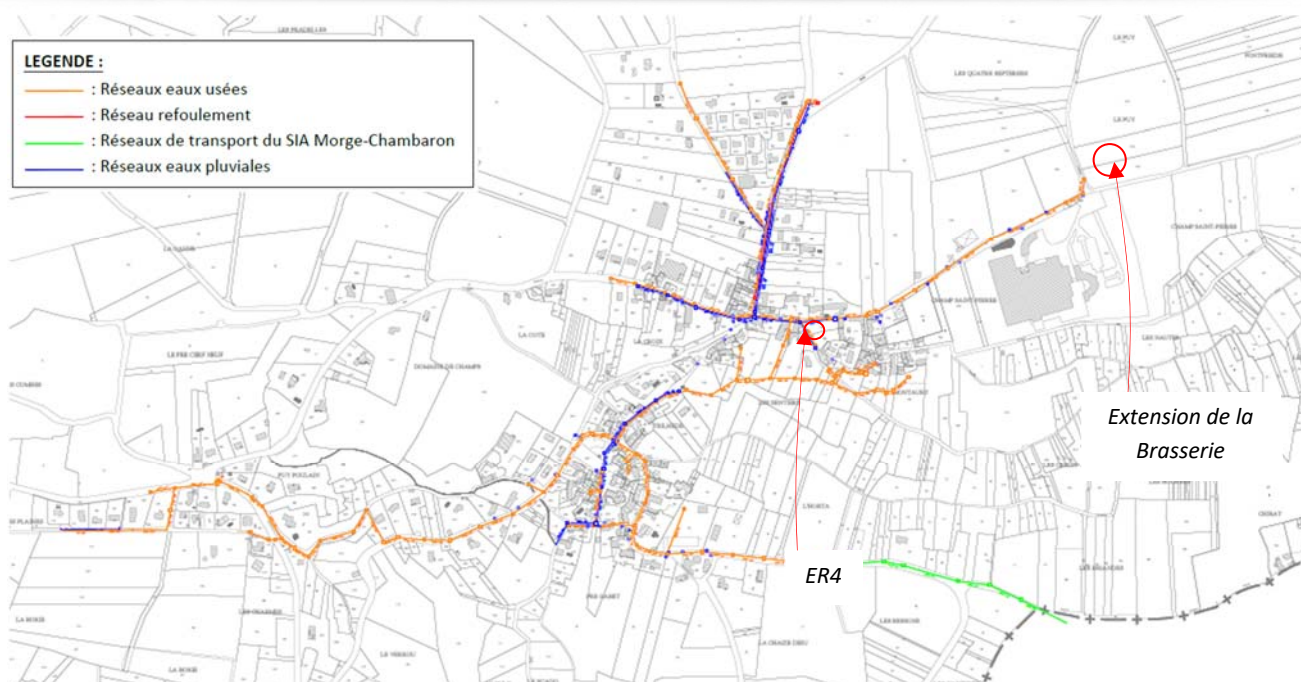
Des travaux de mise en séparatif ont été réalisés par le syndicat, permettant de réduire les apports d'eaux parasites par temps de pluie et de limiter les débordements.

La densité linéaire d'abonnés (nombre d'abonnés par km de réseau hors branchement) est de 41.46 abonnés/km au 31 décembre 2018, contre 38.64 abonnés /km l'année précédente.

La capacité :

En 2018, le syndicat a facturé 296 626 m<sup>3</sup>, contre 289 643 m<sup>3</sup> en 2017, soit une augmentation de +2.4%.





Extrait du plan des réseaux d'assainissement (PLU actuel)

## Traduction dans le PLU actuel

Extrait des Annexes sanitaires du PLU actuel sur la situation future :

Compte-tenu de la mise en service récente d'une unité de traitement évolutive, présentant une capacité actuelle de 9900 E.H. mais pouvant aller jusqu' à 16 500 E.H. d'une part, et d'un projet de développement modéré sur la commune de Teilhède, permettant d'accueillir autour de 70 à 80 habitants supplémentaires d'autre part, le projet de PLU est compatible avec la capacité de la station d'épuration.

Les zones 1AU au Nord de Teilhède sont raccordable au réseau d'assainissement collectif, comme l'indique le zonage d'assainissement. Un poste de relevage sera toutefois nécessaire pour la partie la plus au Nord de la zone 1AU.

La zone 1AU du bourg n'est pas intégrée dans le zonage d'assainissement. Une révision du zonage d'assainissement devra l'intégrer et la desservir.

La zone 2AU est desservie par le réseau d'assainissement.

## Les objets de la Modification n°1

- L'ER4 se situe dans le bourg, desservi en réseau. La réduction de l'ER4 n'induit aucune conséquence sur le réseau d'assainissement ainsi que la station.
- L'extension de la Brasserie : les réseaux se trouvent à proximité. L'entreprise est raccordée au réseau unitaire d'assainissement collectif.



## L'ABSENCE D'INCIDENCE NOTABLE SUR L'ENVIRONNEMENT

---

La procédure de modification n°1 du PLU de Teilhède porte sur des ajustements concernant la zone AUj et le secteur de Montaury.

A ce titre, le zonage et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Ces modifications n'interviennent pas sur la prise en compte des enjeux environnementaux par le PLU.

**Cette pré-évaluation montre que les modifications apportées au PLU de Teilhède n'engendrent pas d'incidence notable sur l'environnement ni sur la prise en compte des enjeux associés par le PLU.**

**Ainsi, la procédure de modification n°1 du PLU peut se réaliser sans être soumise à évaluation environnementale.**

## CONCLUSION

---

Cette procédure de modification n°1 du PLU engendre une adaptation du document précédent, en matière d'emplacement réservé et de zonage.

Cette adaptation reste une modification mineure qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ni du PLU et ne comporte pas de risques graves ou de nuisances.

La trame verte et bleue ainsi que la prise en compte des enjeux environnementaux, telles qu'elles ont été traduites dans le PLU approuvé en 2021 ne sont pas remises en question par la modification n°1.

Aucune protection concernant les éléments de patrimoine, ou naturels ou paysagers n'a été modifiée ou supprimée.

La procédure de modification du PLU n'induit pas d'augmentation des capacités d'accueil ou de nouvelle ouverture à l'urbanisation.

La liste des emplacements réservés et le zonage modifiés seront intégrés au PLU.

# ANNEXES

## DÉLIBÉRATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

063-216304279-20220919-20220919027-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/09/2022

Affichage : 22/09/2022



FOLIO N° 2022- 027

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME  
ARRONDISSEMENT DE RIOM  
CANTON DE COMBRONDE

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL COMMUNE de TEILHEDE Séance du 19 SEPTEMBRE 2022

Nombre de membres
En Exercice : 10
Présents : 07
Votants : 09
Dont pouvoirs : 02
Date de la convocation : 05/09/2022

L'an deux mil vingt-deux, le DIX-NEUF SEPTEMBRE, à 19 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de la commune de TEILHEDE, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de M Pascal CHARBONNEL, Maire

Présents : Mme - TIQUEUX Frédérique

Messieurs - COLLARDEAU Laurent - GOMICHOX Michel - JOUANADE Guillaume - VINCENT David - SURE Olivier

Excusés : VIDAL Jérémy (pouvoir donné à Olivier SURE) - COLLAS Monique (pouvoir donné à Pascal CHARBONNEL) - DOS REIS José François

Secrétaire : VINCENT David

### 20220919-027 OBJET : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VU les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2021 (délibération 20210622-013) ;

Considérant qu'après 1 an d'application, le Plan Local d'Urbanisme nécessite quelques ajustements afin de prendre en compte de nouveaux projets, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a approuvé le PLU en Conseil Municipal du 22 Juin 2021.

Il explique qu'il est aujourd'hui nécessaire d'envisager une modification du PLU afin de tenir compte de l'évolution de différents projets sur la commune. Pour cela, il est notamment envisagé :

- De revoir le plan de zonage afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AUJ, pour permettre l'extension d'une activité de brasseur.
- De modifier la liste des emplacements réservés sur le secteur de Montauray.

Les modifications du PLU concernent donc la reprise du plan de zonage et la liste des emplacements réservés.

Il est rappelé que ces adaptations ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé.



Monsieur le Maire informe qu'au vu des objets, il est envisagé les modalités de concertation suivantes :

- Mise ne place d'un registre de concertation, auquel seront joints des documents, au fur et à mesure de leur avancement et de leur validation.
- Rédaction d'articles diffusés sur le site internet de la mairie

Après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal

**POUR : 09**

**CONTRE : 00**

**ABSTENTION : 00**

1. Prescrit la modification n°1 du PLU de TEILHEDE, sous forme d'une procédure de modification avec enquête publique.

2. Autorise Monsieur le Maire à mener à bien cette procédure et signer tous les documents s'y rapportant

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une transmission en préfecture.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois, et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Le Maire

**CHARBONNEL Pascal**

