



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la modification n°2 du Plan local  
d'urbanisme intercommunal valant programme de  
l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes de  
Billom Communauté (63)**

**Avis n° 2023-ARA-AUPP-1301**

**Avis délibéré le 26 septembre 2023**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), s'est réunie le 26 septembre 2023 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes de Billom Communauté.

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Jacques Legaignoux, Yves Majchrzak, Catherine Rivoallon-Pustoc'h, Jean-Philippe Strebler, Benoît Thomé et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

\*\*\*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 27 juin 2023, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courriel le 17 juillet 2023 et a produit une contribution le 3 août 2023. La direction départementale des territoires du département du Puy-de-Dôme a également été consultée le 17 juillet 2023 et a produit une contribution le 28 juillet 2023.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

**Pour chaque plan ou programme soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.**

**Aux termes de l'article R.104-39 du même code, l'autorité qui a arrêté le plan ou le programme met à disposition une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé.**

## Synthèse de l'avis

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte sur la modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H) élaborée par la Communauté de communes de Billom Communauté (63). Sont analysées à ce titre la qualité du rapport d'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux de la modification n°2 du plan.

Cette modification n°2 du PLUi-H porte notamment sur l'encadrement des projets de développement touristique dans des zones agricoles ou naturelles et sur l'adaptation du règlement écrit et graphique définissant les possibilités au sein de ces zones.

Les recommandations de l'Autorité environnementale sont les suivantes :

- compléter le dossier par un règlement écrit et graphique actualisé, et par des OAP finalisées,
- préciser l'articulation de la modification n°2 du PLUi-H avec les documents de norme supérieure,
- approfondir les inventaires (faune/flore) le plus en amont possible, de manière à pouvoir mettre en place des mesures ERC proportionnées aux enjeux identifiés,
- renforcer l'inventaire des zones humides sur les différents projets et les aménagements prévus dans le cadre de la modification n°2 du PLUi-H et le cas échéant de mettre en place des mesures ERC proportionnées,
- compléter le dossier par des esquisses et des photomontages afin de pouvoir apprécier l'intégration paysagère des aménagements envisagés,
- intégrer au dossier et à tous les stades de l'évaluation environnementale (état initial, incidences, mesures ERC, indicateurs de suivi...) la problématique de la ressource en eau (potable et eaux usées),
- renforcer le dossier par un état initial de l'offre d'hébergement touristique existante et démontrer qu'une réflexion intercommunale a été conduite sur ce thème,
- mettre en place un dispositif de suivi composé d'indicateurs pertinents, se rapportant aux enjeux identifiés dans l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLUi-H, ainsi qu'aux différentes mesures ERC proportionnées mise en place (ou à mettre en place).

L'Autorité environnementale recommande de la resaisir d'un dossier complété avant toute présentation au public et approbation.

L'ensemble des recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

## Avis détaillé

### 1. Contexte, présentation de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H) et enjeux environnementaux

#### 1.1. Contexte de la modification n°2 du plan

Le plan local d'urbanisme intercommunal et d'habitat (PLUi-H) de la communauté de communes de Billom Communauté est approuvé depuis le 21 octobre 2019<sup>1</sup>. Ce périmètre est composé de 25 communes<sup>2</sup>. Ce territoire se situe à l'est de Clermont-Ferrand (entre 14 km et 38 km suivant la situation géographique des communes), entre la plaine de l'Allier et les contreforts du Livradois Forez et s'étend sur une superficie globale de 277 km<sup>2</sup>. C'est un territoire à dominante résidentielle, mais où les espaces agricoles et naturels sont encore bien représentés. Quinze communes à l'est du territoire du PLUi-H font partie du Parc Naturel Régional Livradois-Forez<sup>3</sup>. Cette communauté de communes, située principalement dans l'aire urbaine clermontoise, fait partie du périmètre du Scot du Pays du Grand Clermont approuvé le 29 novembre 2011. La commune de Billom, est identifiée en tant que pôle de vie par le SCoT, et regroupe 4 790 habitants (Insee 2020). Les autres communes de la collectivité sont classées en territoire périurbain. Sur le plan de la dynamique démographique cette communauté de communes reste attractive (+0,4 % par an entre 2014 et 2020) et comptait 25 917 habitants en 2020, contre 25 538 en 2014.

Le règlement actuel du PLUi-H en vigueur ne permet pas à ce jour de réaliser certains changements de zonages afin de permettre la réalisation de différents projets avec notamment la création de Stecal et d'OAP. Afin de permettre ces différentes réalisations, un arrêté a été pris le 31 mai 2022 afin de prescrire la modification n°2 du PLUi-H de Billom communauté. Cette modification n°2 a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas le 15 novembre 2022 auprès de la Mission régionale de l'Autorité environnementale, qui a rendu un avis conforme le 11 janvier 2023 requérant une évaluation environnementale<sup>4</sup>. Cet avis conforme a été acté par la collectivité par délibération communautaire le 21 février 2023 avant saisine de l'Autorité environnementale pour avis le 27 juin 2023.

---

1 L'Autorité environnementale a remis un avis le 7 juin 2019 - [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/21090528-avis\\_677\\_pluhccbillom\\_a\\_publier.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/21090528-avis_677_pluhccbillom_a_publier.pdf)

2 Dont huit d'entre elles sont concernées par la Loi Montagne : Estandeuil, Fayet-le-Château, Isserteaux, Mauzun, Montmorin, Saint-Dier-d'Auvergne, Saint-Jean-des-Ollières et Trézioux.

3 Qui porte avec la métropole du Grand Clermont un projet alimentaire territorial.

4 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023acara6\\_pluih\\_billom\\_63.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023acara6_pluih_billom_63.pdf). À travers cet avis conforme les principaux considérants retenus par l'Autorité environnementale portaient notamment sur le manque de justification du projet, l'absence de caractérisation des éventuelles incidences, l'absence d'exposition des mesures ERC, l'analyse des incidences sur des zones humides, l'absence au dossier de « l'étude de discontinuité au titre de la Loi Montagne »...

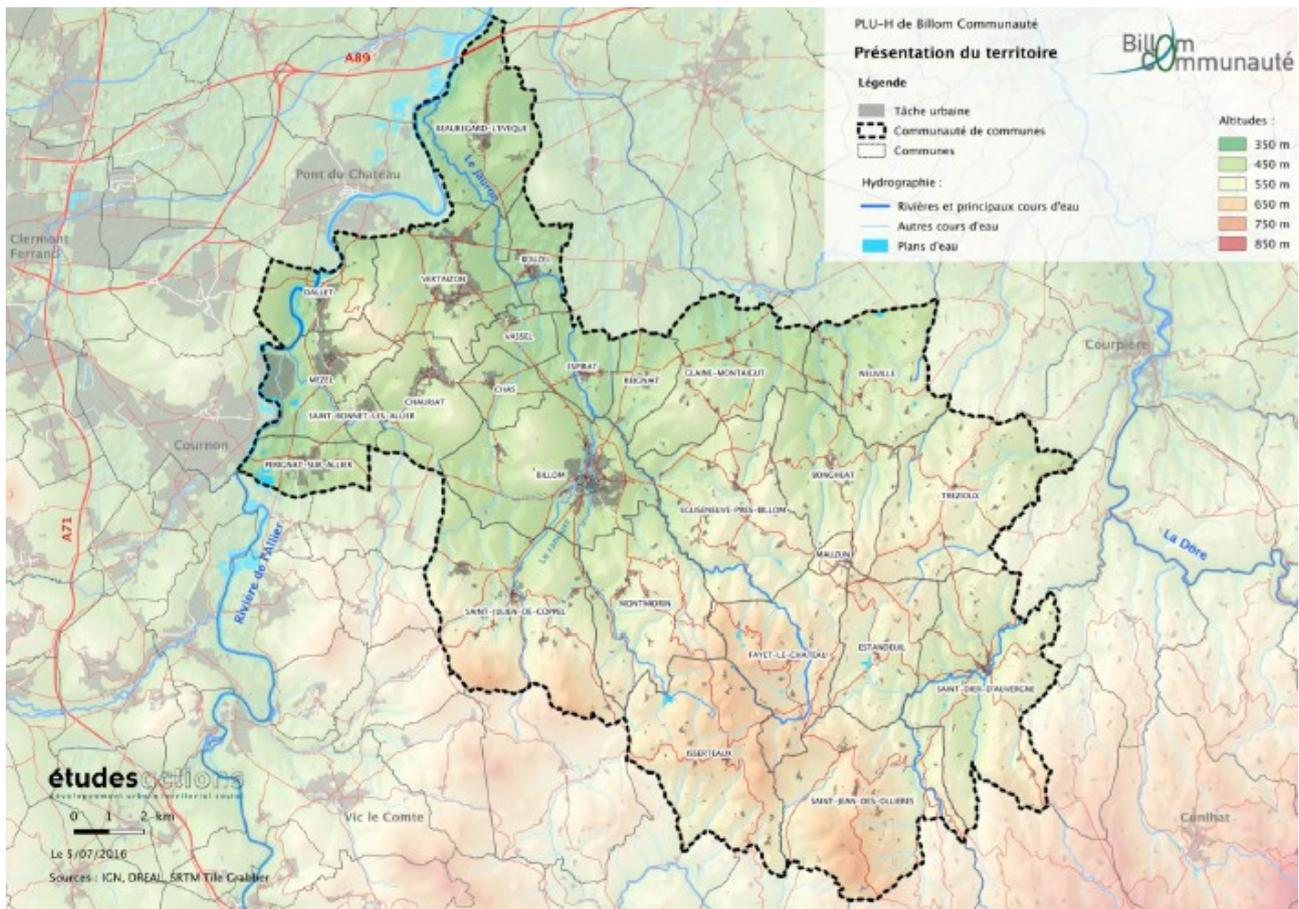


Figure 1: périmètre de Billom Communauté-Source dossier.

## 1.2. Présentation de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H)

Cette modification n°2 du PLUi-H porte notamment sur l'encadrement des projets de développement touristique dans des zones agricoles ou naturelles et sur l'adaptation du règlement écrit et graphique définissant les possibilités au sein de ces zones.

Il serait nécessaire que le dossier rappelle de manière claire les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD)<sup>5</sup> du PLUi-H. De plus, ce document d'urbanisme vaut également programme local de l'habitat (PLH) avec des objectifs précis en matière de constructions neuves, de logement à réhabiliter ou de logements vacants à reconquérir. Pour une meilleure compréhension du dossier ainsi que pour une meilleure information du public il est essentiel de rappeler dans quel cadre plus global cette modification n°2 du PLUi-H s'inscrit.

Le projet de modification n°2 comprend plusieurs points :

<sup>5</sup> Le PADD du PLUi-H ([lien PADD](#)) s'appuie sur trois axes à savoir : « Gérer durablement les territoires », « Vivre à Billom Communauté », et « Préparer le territoire pour l'avenir ». Ces orientations sont déclinées en vingt orientations (source internet).

- ajuster des zonages<sup>6</sup> agricoles A et en zonage As (zone agricole stricte) afin de permettre les constructions à vocation agricole, ou création de secteurs At et Nt afin de permettre l'installation de logements à caractère touristique ;
- créer ou étendre des secteurs de taille et de capacité limitées (stecal)<sup>7</sup> afin d'admettre des constructions se rapportant à des projets identifiés ;
- modifier l'opération d'aménagement et de programmation (OAP « Ecopôle » de la commune de Pérignat-sur-Allier), afin de permettre l'installation de logements destinés au gardiennage du site, et de modifier la rédaction concernant les activités de production biosourcés en précisant qu'ils sont destinés à un usage local ;
- ajuster la rédaction de l'OAP « Glaine bourg ouest » en insistant sur l'existence d'un arbre remarquable ;
- étendre en zone constructible (sur 0,756 ha) sur une zone AUs (parcelle ZD 156) sur la commune de Reignat, afin de permettre la construction d'un bâtiment d'environ 400 m<sup>2</sup> (activité agricole équine) ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone AUs sur 0,81 ha avec changement de zonage en zone U, sur la commune de Montmorin, avec la suppression de l'OAP M001 dont l'ouverture à l'urbanisation sera envisagée à plus long terme,
- développer des nouvelles formes d'activités agricoles, à caractère pédagogique sur les communes de Fayet-le-Château et de Glaine-Montaigut.

### **1.3. Principaux enjeux environnementaux de la modification n°2 du plan et du territoire concerné**

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet sont :

- la consommation foncière,
- la biodiversité dont les zonages humides,
- le paysage et le patrimoine,

6 A Reignat parcelle ZD 156 (reclassement d'une partie de la parcelle As en A sur 756 m<sup>2</sup>), Saint-Dier-d'Auvergne au lieu dit « Lardiallet » (passage de 3,1 ha de zonage As en A) : exploitation de pension et de physiothérapie équine (parcelles E 266, E 268, E 269, E 271, E 272, E 273, E 279, E 280 et E 281), à Saint-Jean-des-Ollières « La Chabanne » et « l'Orme » (passage de 2,9 ha de zonage AS en AS\* permettant la pose d'abris légers démontables : élevage de chevaux de sport (parcelles D 350, D 342 et D 345)), Saint-Jean-des-Ollières « Pailler » (reclassement de 468 m<sup>2</sup> des zonages AS et N en A pour la réalisation d'un bâtiment de stockage). Montmorin classement d'une zone Aus en U sur 0,7 ha.

7 Création de deux Stecal (At et Nt sur 0,84 ha) à Bongheat afin de développer une activité touristique autour d'un gîte existant avec la création d'hébergements insolites, création sur la commune de Glaine-Montaigut d'un secteur Ni de 100 m<sup>2</sup> (parcelle ZE 228) afin de construire une cabane. A Saint-Jean-des-Ollières (parcelle D 350 sur 0,57 ha) extension de 600 m<sup>2</sup> en secteur At afin d'installer des box à chevaux, création de deux Stecal (parcelles E284 et E285) à St Jean des Ollières « Montrouy » avec création de deux secteurs At et Nt pour créer des lodges et réhabiliter un chalet sur 1 447 m<sup>2</sup>, création d'un Stecal à Fayet le Château (parcelles A 644 et A 646 sur 1 196 m<sup>2</sup>) pour la construction d'habitats légers démontables à des fins touristiques et pédagogiques, création d'un Stecal à Fayet-le-Château « Les Contôtes » (parcelle B 751) pour la création d'une cabane flottante et d'un chalet sur 0,84 ha, ajustement d'un Stecal à Pérignat-sur-Allier (agrandissement écopôle de 0,92 ha à 1,86 ha) pour permettre l'installation d'une cave, d'un habitat léger de gardiennage et la création d'un bâtiment pour matériaux biosourcés, création d'un Stecal à Saint-Dier-d'Auvergne afin de permettre l'installation d'un atelier de tailleur de pierre (parcelle E 171 sur 120 m<sup>2</sup>), Saint-Dier-d'Auvergne création d'un Stecal sur 3708 m<sup>2</sup> (parcelle E 1252) pour créer une zone AT\* (en lieu et place d'un zonage AS) pour des habitations légères de loisirs, création d'un Stecal à Vertaizon « château de Chignat » (parcelles ZE 6, ZE 7 et ZE 44 sur 1,4 ha) afin de créer un secteur Nt en zone N pour des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique,

- la ressource en eau,
- la prise en compte du changement climatique.

## 2. Analyse du rapport environnemental

### 2.1. Observations générales

Le dossier est composé de trois parties à savoir :

- le rapport de présentation,
- l'évaluation environnementale,
- des compléments au rapport de présentation.

Sur la forme, le dossier est lisible, mais il peut être amélioré<sup>8</sup>. Sur le fond, l'état initial proposé sur les secteurs concernés par la modification n°2 du PLUi-H est insuffisant et sera à renforcer, même si le dossier renvoie à la consultation de l'état initial de l'environnement réalisé lors de l'élaboration de l'actuel PLUi-H. Ce renvoi n'est pas suffisant ; les informations de ce document ne correspondent pas à ce qui est attendu pour des évolutions sur des emprises ciblées. Ce renvoi ne facilite pas l'accès à l'information pour le public d'autant que l'état initial du PLUi-H n'est pas intégré au dossier. Par ailleurs, il manque dans le dossier les modifications apportées au règlement écrit dans le cadre du projet de modification n°2 du PLUi-H. Des extraits de ce règlement écrit sont présents dans le dossier afin de montrer les différents ajustements opérés, mais le règlement graphique qui sera opposable .

Concernant les OAP encadrant ces différents projets touristique et agricoles, la dernière version finalisée de ces OAP n'est pas dans le dossier communiqué et certaines d'entre elles ne sont qu'« *en cours de conception* » d'après le dossier, comme sur la commune de Montmorin et d'autres OAP manquent de précision<sup>9</sup>.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par le règlement écrit et le règlement graphique actualisés, et par des OAP et des Stecal finalisées.**

L'absence de ces éléments ne lui permet pas d'être assurée de l'ensemble des évolutions projetées. En outre, le rapport environnemental comporte d'importantes lacunes décrites ci-après dans cet avis.

**L'Autorité environnementale recommande au pétitionnaire de la resaisir sur la base d'un projet et d'une évaluation environnementale significativement complétés, avant toute présentation au public et approbation du plan.**

---

8 Par exemple il manque les légendes au niveau des cartes des projets de modification et des propositions d'ajustement (rapport de présentation (RP) et dans le complément du RP). Par ailleurs, les différentes photographies du dossier ne sont pas localisées. Il aurait été utile de disposer d'un tableau synthétisant l'ensemble des Stecal et des OAP par commune, afin d'avoir une vision d'ensemble de la modification n°2, avec les surfaces foncières impactées.

9 Afin de mieux encadrer les différents projets, les OAP doivent préciser de manière claire, la taille des différents hébergements envisagés, les raccordements aux différents réseaux, les zones de stationnement dédiées, les chemins doux envisagés, les secteurs à préserver (zones humides, arbres isolés, haies...).

## **2.2. Articulation du projet d'évolution du plan avec les autres plans, documents et programmes**

Le dossier ne traite pas de l'articulation de l'évolution du document d'urbanisme avec les documents de norme supérieure, en particulier de la contribution de cette évolution à l'atteinte des objectifs de chacun de ces plans et schémas. Cela est notamment le cas de l'articulation de ce projet avec le Scot du Grand Clermont auquel la communauté de commune de Billom Communauté appartient. Par exemple, le dossier ne permet pas d'apprécier si les prescriptions du Scot concernant la protection et la reconquête, des cœurs de nature d'intérêt écologique majeur ou corridor écologique, et des vallées majeures et secondaires du Madet et du Miodet sont respectées. Il en est de même du principe de préservation du corridor écologique entre les cœurs nature constitués des Puys (Mur, Pileyre et Turlurons). Le dossier ne rappelle pas non plus l'articulation du PLUi-H et de sa modification n°2 avec le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) ou encore avec le plan climat air énergie territorial (PCAET) du Grand Clermont. L'articulation de l'évolution du document d'urbanisme avec les différents Sage sera également à préciser. : il en est de même avec le plan de gestion risques inondation du bassin Loire Bretagne 2022-2027 (PGRI).

**L'Autorité environnementale recommande de présenter l'articulation de la modification n°2 du PLUi-H avec les documents de norme supérieure.**

## **2.3. État initial de l'environnement, incidences de l'évolution du plan sur l'environnement et mesures ERC**

En matière de consommation foncière, le dossier précise que 10 ha ont été artificialisés par an entre 2017 et 2021, contre 19 ha par an entre 2013 et 2016. Une carte présente également les surfaces artificialisées du territoire d'étude, mais celle-ci est en l'état peu exploitable<sup>10</sup>. Il est essentiel de disposer de zooms au niveau des principales communes voire des hameaux afin de pouvoir mieux analyser cette artificialisation<sup>11</sup>. Trois tableaux présentent les différents modes d'occupation des sols pour les années 2005, 2011 et 2020, avec notamment une progression de 8,3 % des espaces urbanisés entre 2005 et 2020 soit 167 ha. En matière d'incidences foncières le projet a sensiblement évolué par rapport à celui présenté pour examen au cas par cas le 15 novembre 2022. En effet, les différents périmètres de projets notamment au niveau des Stecal ont été réduits. Au total, le foncier mobilisé était initialement de 17,2 ha contre 7,1 ha suite aux ajustements effectués par la collectivité. Par exemple, la surface du projet d'aménagement de l'élevage de chevaux à Saint-Jean-les-Ollières a été réduite de 7,7 ha à 2,9 ha, l'exploitation de pension et de physiothérapie équine passe d'une surface de projet de 3,1 ha à 1,8 ha, ou encore le projet d'aménagement d'éco tourisme à FayetleChâteau a été recentré sur 2 390 m<sup>2</sup> au lieu de 8 373 m<sup>2</sup> prévus initialement<sup>12</sup>. Afin de mieux maîtriser l'aménagement foncier, des opérations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été créées. C'est notamment le cas sur la commune de Fayet-le-Château au lieu-dit « Les Contôtes »<sup>13</sup>, sur la commune de Saint-Dier-d'Auvergne (lieu-dit « L'étang de La-roche »), ou encore sur la commune de Saint-Jean-des-Ollières aux lieux-dits « La Chabanne » et

10 P 16 de l'évaluation environnementale.

11 Une présentation sous forme de tableau à la commune peut également être utile.

12 Il en est de même du projet à Saint-Jean-des-Ollières (lieu-dit « Pailler ») où la surface initiale de projet est passée de 0,2 ha à 468 m<sup>2</sup>, ou encore sur la commune de Reignat où la surface du projet d'activité agricole équine a été réduit de 1,5 ha à 400 m<sup>2</sup>.

13 Secteur également identifié en tant que STECAL par la présente modification.

« Montrouy ». Une autre mesure d'ajustement sur la commune de Saint-Dier-d'Auvergne limite le projet de classement d'une zone A en secteur Ai dédié à l'industrie et à l'artisanat sur une surface de 120 m<sup>2</sup> (Stecal doté d'une OAP initialement prévu sur 870 m<sup>2</sup>). Au niveau de la commune de Montmorin au lieu-dit « Les Martres », la zone Us ouverte à l'urbanisation sera encadrée. Cette dernière bénéficie déjà d'un permis d'aménager pour huit lots, mais aucune densité n'est indiquée dans le dossier ce qui ne garantit pas d'une maîtrise foncière correcte. En outre, le dossier indique que l'OAP<sup>14</sup> n'en est qu'au stade de la conception. Par ailleurs, l'OAP prévue au niveau du Château de Chignat (commune de Vertaizon) n'a finalement pas été retenue. Une OAP au niveau de cet aménagement permettrait de mieux cadrer le projet. Il en est de même, sur la commune de Fayet-le-Château au lieu-dit « La Gravière », où le dossier indique que l'OAP sera réajustée par rapport à l'évolution du périmètre de projets sans que cette OAP qui sera modifiée soit insérée dans le dossier.

Afin de limiter l'artificialisation des sols de manière durable, plusieurs projets d'aménagement touristiques ou agricoles ont fait le choix d'utiliser en guise de constructions des structures démontables<sup>15</sup>. Le PADD du PLUi-H indique dans ses orientations et notamment dans son premier pilier « gérer durablement nos patrimoines », avec comme enjeu prioritaire la protection des terres agricoles. Or, plusieurs projets impactent directement des surfaces agricoles. Néanmoins, les ajustements effectués au niveau des surfaces à aménager tendent à diminuer les surfaces agricoles impactées. Toutefois, 7,1 ha seront impactés et s'ajoutent à la consommation foncière dédiée à l'habitat. Il est nécessaire de faire figurer au dossier la consommation foncière globale annuelle pour les prochaines années.

Le règlement écrit devra être précisé et actualisé dans son ensemble et notamment en zonage Ne (Stecal permettant les constructions liées à l'écopôle), notamment en niveau de l'écopôle de Pérignat-sur-Allier, car en l'état il ne semble pas permettre la réalisation de l'ensemble de l'OAP présentée (en l'occurrence, la production de matériaux bio sourcés, la construction d'un logement pour le gardiennage). Par ailleurs, le règlement en vigueur autorise en secteurs Nt et At des habitations légères de loisir (HLL). Il précise que ce type de construction doit s'inscrire dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, réparti en plusieurs volumes (6 projets au maximum de 50 m<sup>2</sup> chacun). Une répartition moins stricte des volumes (en maintenant la surface globale à 300 m<sup>2</sup>) au niveau du règlement écrit est à envisager, afin de faciliter la réalisation des projets.

L'Autorité environnementale constate toutefois que les surfaces initiales des projets ont été revues à la baisse.

**L'Autorité environnementale recommande de finaliser les OAP et les Stecal prévues et de les inscrire au règlement graphique et écrit du PLUi-H, afin qu'elles assurent véritablement leur rôle de maîtrise foncière et qu'elles définissent et encadrent précisément les aménagements envisagés par la modification n°2 du PLUi-H ainsi que les dispositions constructives.**

---

14 Cependant, d'après le dossier cette dernière OAP sur la commune de Montmorin est en cours de finalisation (attente résultats de l'enquête publique), ce qui ne permet pas d'apprécier si la maîtrise foncière est bien réelle. Un rappel du nombre de logements prévus/ha est nécessaire et l'articulation avec le volet habitat du PLUi-H est également à justifier.

15 Cela est notamment le cas des projets sur la commune de Saint-Jean des Ollières. Fayet-le-Château, sur la commune de Glaine-Montaigut ou encore sur celle de Saint-Dier-d'Auvergne.

Biodiversité : en matière d'état initial, le dossier présente les différents zonages réglementaires et d'inventaire présents<sup>16</sup> sur l'espace de la communauté de communes. L'état initial proposé est fondé sur une méthode qui semble « aléatoire » car il a été mené « *en voiture et à pied le 15 et 16 mars 2023* » et également à partir de planches au format A4 de la BD de l'orthophoto Plan. Cet état initial a été d'après le dossier complété à l'aide de l'application mobile géographique de l'IGN « Iphigénie ». La pression d'inventaire sur le plan faunistique et floristique peut-être qualifiée d'insuffisante pour les secteurs directement concernés par les projets d'extension et de Stecal.

Pour ce qui est de l'évaluation des incidences sur les différents sites Natura 2000, le dossier indique que les différents espaces concernés par l'évolution du document d'urbanisme n'intersectent pas de secteur Natura 2000<sup>17</sup>. Le dossier avance que « *le projet de modification n°2 du PLUi-H n'a pas d'effets temporaires, ou permanents, directs ou indirects, ou cumulés sur l'état de conservation des habitats naturels et espèces ayant justifié la désignation des sites Natura 2000* ». Les éventuelles incidences sur les espaces forestiers pour la mise en place des cabanes suspendues n'ont pas été traitées à ce stade du projet. D'une manière générale, et même pour l'évolution d'un document d'urbanisme, il est nécessaire de disposer le plus en amont possible du projet d'un premier diagnostic faune/flore, afin d'anticiper les éventuelles mesures ERC à mettre en place. Certains espaces boisés présents<sup>18</sup> dans les périmètres des OAP réajustées ne bénéficient pas de préservations particulières et les enjeux (arbres remarquables ou à gîtes, présence de chiroptères ou d'oiseaux relevant d'une espèce protégée) car les enjeux au niveau de la faune et de la flore sur ces espaces n'ont pas été évalués lors de l'état initial. La mention dans la légende des OAP « éléments végétaux en présence » n'est pas suffisante. Afin de garantir de leur préservation, les OAP doivent être plus précises sur ce point et reprendre à leur compte l'article L 151-19 ou L 151-21 du Code de l'urbanisme qui permet de « sanctuariser » ces espaces à enjeux.

Concernant les mesures d'évitement et de réduction en faveur de la préservation de la biodiversité, des mesures intéressantes ont été prises à travers les propositions d'ajustement<sup>19</sup> du projet de modification n°2 du PLUi-H. Cela est notamment le cas sur la commune de Reignat où la zone A (initialement en As) du projet d'activité équine pressenti est réduite au plus près du projet équin de manière à éviter les secteurs identifiés à la trame verte et bleue du zonage graphique du PLUi-H. Sur la commune de Bongheat, la surface de projet a été réduite de 1 ha à 7 430 m<sup>2</sup>, afin de « *préserver la biodiversité du secteur* »<sup>20</sup>, mais il y a encore une partie du projet qui est située dans un périmètre protégé (espace boisé). Des mesures en faveur de la biodiversité sont également incrites dans les OAP. Par exemple l'OAP sur Pérignat-sur-Allier concernant l'écopôle prévoit d'après le dossier de préserver « *la dépression creusée au nord-est du secteur, qui est une fosse de recueil des eaux pluviales à fort potentiel de biodiversité* ». En conséquence, le périmètre initial de cette OAP a été redéfini, afin de supprimer la partie est et nord-est de manière à prendre en compte les enjeux environnementaux. Les continuités écologiques issues de la trame verte et bleue sont préservées par les ajustements effectués. Certaines trames vertes en limite de projet

16 En l'occurrence quatre sites Natura 2000, huit Znieff de type 1 (le dossier évoque 18 Znieff de type 1 p 22 de l'EE, alors qu'il y en a huit), trois Znieff de type 2, un arrêté préfectoral de protection de biotope.

17 Afin de gagner en lisibilité il est nécessaire que la carte de la p 26 de l'EE soit agrandie, pour le public qui consulte la version papier du dossier.

18 Comme sur la commune de Bongheat au lieu-dit « Le Buissonaix », sur la commune de Fayet-le-Château au lieu-dit « Les Gravières », au niveau de l'aménagement prévu pour le château de Chignat à Vertaizon, ou encore sur la commune de Saint-Jean-les-Ollières au lieu-dit « Montrouy ».

19 Il est nécessaire de compléter ces ajustements par des photo aériennes (avant et après) afin de voir les espaces qui ne sont plus impactés (bois, prairies, mares..).

20 Il est nécessaire que le dossier analyse plus en profondeur la biodiversité des parcelles du projet, afin d'en déterminer les enjeux de manière précise.

feront également l'objet d'une attention particulière comme au niveau du projet d'exploitation de pension et de physiothérapie équine où l'ajustement proposé éloigne les aménagements futurs de la trame verte. Le projet d'écopôle à Pérignat-sur-Allier n'intersecte pas le corridor à pas japonais identifié au Sraddet. Au niveau du projet du château de Chignat sur la commune de Vertaizon, la mise en place d'une OAP n'a pas été retenue par le pétitionnaire, mais le périmètre de projet d'aménagement a été réajusté de sorte à inclure le chemin d'accès au château. En revanche, le dossier est assez souple sur la protection de la lisière à proximité de la future zone At sur la commune de Bongheat (au lieu-dit « Le Buissonaix »), où le dossier stipule simplement qu' « *il conviendrait de maintenir ainsi la naturalité de cette lisière* ». Mais les documents présentés ne sont que propositions d'ajustement cartographiées. Afin de garantir une réelle préservation de ces secteurs, le dossier doit présenter ces ajustements de stecal ou de ces OAP dans le règlement graphique du PLUi-H.

**L'Autorité environnementale recommande d'approfondir les inventaires (faune/flore), de prendre en compte leurs résultats et de renforcer les mesures ERC afin qu'elles soient proportionnées aux enjeux identifiés.**

S'agissant des zones humides, le dossier indique que « *lors des visites de terrain les zones humides sont recensées à partir de la végétation observée* » et souligne également que « *l'inventaire des zones humides ne s'applique pas en urbanisme et notamment pour les documents de planification* » et que « *le recensement des zones humides dans un PLU vise avant tout la définition de la sous-trame humide de trame verte et bleue* ». Dans le dossier les zones humides qui ont été cartographiées sont celles qui sont supérieures à 1000 m<sup>2</sup><sup>21</sup>. Elles sont principalement localisées sur la partie sud-est de la communauté de communes. Il serait nécessaire d'opérer des zooms sur les communes concernées par ces zonages afin d'avoir une meilleure visibilité.

Pour ce qui des incidences, plusieurs secteurs humides sont susceptibles d'être impactés d'après le dossier. Il s'agit des projets prévus sur les communes de Fayet-le-Château au lieu-dit « Les Contôtes », à Saint-Dier-d'Auvergne au lieu-dit « l'Etang de la Roche » et à « Lardiallet », ou encore à Saint-Jean-des-Ollières au lieu-dit « La Chabanne »<sup>22</sup>. Mais il n'y a pas d'état initial de terrain effectué d'après le dossier. En effet, il n'y a pas de sondages pédologiques ou de relevés de la flore agrophile qui sont présentés dans le dossier. Un état initial plus approfondi devra être opéré au niveau des secteurs de projets sur ce thème. En matière de mesure ERC, pour le projet au lieu-dit « Les Contôtes » le dossier indique qu' « *afin de protéger la zone humide...il est proposé de réduire ce secteur At à 2390 m<sup>2</sup> contre 8 373 m<sup>2</sup> initialement* ». Cette mesure de réduction est importante. Toutefois, de potentielles zones humides identifiées au sage Allier aval sont encore présentes dans le périmètre de projet et nécessiteront un diagnostic plus approfondi, avec si nécessaire des mesures de compensation à mettre en place. Pour l'ajustement opéré au niveau de la commune de Saint-Jean-des Ollières au lieu dit « La Chabanne » la zone de projet initiale passe de 7,7 ha à 2,9 ha. Cet ajustement permet d'éviter en partie la zone humide potentielle identifiée au Sage Dore. Cependant, les nouvelles zones As créées se situent également en partie dans des zones humides potentielles identifiées au Sage Dore. Il en est de même sur le site de Saint-Dier-d'Auvergne au lieu-dit « Lardiallet » au niveau de l'ajustement opéré aux abords du cours d'eau du Miodet. Le dossier conclut clairement que « *grâce aux mesures proposées....le projet de modifi-*

21 Le règlement graphique sera à joindre au dossier afin de vérifier le report des ces zones humides.

22 Une carte p 31 de l'EE représente les zones humides potentielles du Sage Dore sur le projet d'aménagement envisagé. Pour ce site de « la Chabanne » le dossier précise sans étude de terrain « qu'il est principalement constitué de prairie permanentes pâturées à faciès très humides »

« cation n°2 du PLUi-H de Billom Communauté ne présente pas d'incidences sur les zones humides ». Cependant, en l'état, les éléments du dossier ne permettent pas d'évaluer précisément les incidences des futurs aménagements envisagés sur les zones humides, et les éventuelles mesures de compensation qui devront être déployées. Le règlement du PLUi-H en vigueur indique que « les secteurs de forte observation et forte probabilité de zones humides identifiés au Sage figurent au document graphique » et que « dans ces secteurs les zones humides doivent être préservées » et que « des investigations doivent être conduites dès lors que les opérations ou constructions impactent plus de 1000 m<sup>2</sup> de terrain dans ces secteurs de forte observation de zones humides » afin de préserver voire compenser ces zones humides. Il est important que ces investigations soient menées le plus en amont possible de manière à pouvoir mettre en place des mesures d'évitement vis-à-vis de ces zones humides.

Les différentes OAP composant cette modification n°2 du PLUi-H ne tiennent pas compte dans leur légende des zones humides potentielles identifiées aux différents Sage. De manière globale, suite à un état initial insuffisant, il est difficile d'apprécier si les zones humides potentielles identifiées aux différents Sage seront impactées et si les mesures prises par le pétitionnaire sont suffisantes.

**L'Autorité environnementale recommande d'approfondir dès ce stade, le plus en amont possible, l'inventaire des zones humides sur les différents projets et les aménagements prévus dans le cadre de la modification n°2 du PLUi-H de compléter les règlements écrit et graphique et de mettre en place des mesures ERC proportionnées.**

En matière de paysage, le dossier indique que, lors des visites de terrain, « une étude paysagère pouvait être menée », mais rien dans le dossier ne démontre que celle-ci a été réalisée. Le PADD du PLUi-H rappelle la nécessité de « préserver et valoriser le patrimoine paysager ». Il existe dans le dossier différentes prises de vue intéressantes, mais elles ne sont pas localisées par rapport aux projets envisagés. Il serait nécessaire que le pétitionnaire fasse l'exercice de resituer les différents changements de zonage susceptibles d'accueillir un projet agricole ou touristique après avoir identifié les sites paysagers à enjeux.

Le pétitionnaire devra prendre l'attache de l'architecte des bâtiments de France (ABF) afin de s'assurer que certains types de constructions, à l'instar des yourtes ne soient pas inadaptées par rapport aux enjeux paysagers de certains sites et risquent notamment de porter atteinte aux monuments historiques et à leurs abords. De même, au niveau de la création de la Stecal à Vertaizon concernant les aménagements du château de Chignat, l'ajustement de la zone Ut afin d'inclure l'allée d'accès au château est cohérent.

En revanche, cet ajustement n'apporte pas d'éléments nouveaux sur le projet d'aménagement d'ensemble de la parcelle ou sur l'aspect architectural du projet sur le château, alors que le parc et le château de Chignat sont identifiés en tant que « site et entité paysagère remarquable et patrimoine urbain remarquable<sup>23</sup> ». Au sujet de cet aménagement, le pétitionnaire devra se rapprocher de l'ABF afin que les modifications projetées sur le château et sur certaines parties des communs ne nuisent à la qualité architecturale et patrimoniale de cet ensemble.

L'ajustement du périmètre de la Stecal à Saint-Dier-d'Auvergne avec la réduction de la zone At projetée à 3 708 m<sup>2</sup> contre 14 338 m<sup>2</sup> initialement est à souligner. mais le projet d'aménagement

---

23 A cet égard l'ABF a produit un avis défavorable le 25/01/2023 dans le cadre de la CDNPS.

d'ensemble sur la parcelle n° 1252 en zone At sera à détailler. En l'état, seul l'emplacement de la yourte est approximativement positionné, ce qui ne permet pas d'apprécier pleinement les éventuelles incidences paysagères. Le dossier indique que des mesures paysagères seront prises pour le projet d'exploitation équine à Saint-Dier-d'Auvergne afin de favoriser « *l'intégration des constructions envisagées dans le paysage...et l'utilisation de matériaux écologiques sera privilégiée* ». Toutefois ces mesures ne sont pas déclinées dans le dossier. Ce point sera à compléter à l'aide d'esquisses, voire de photomontages<sup>24</sup>.

Sur certains projets, le choix d'opter pour des structures démontables est à souligner, comme sur la commune de Saint-Jean-des-Ollières au lieu-dit « La Chabanne », où les box seront démontables et mobiles. Afin de favoriser l'intégration paysagère le dossier indique que des projets d'hébergements touristiques seront accompagnés par des cabinets d'architectes, comme pour la ferme « agricole » sur la commune de Fayet-le-Château au lieu-dit « Les gravières ». Certains de ces nouveaux hébergements bénéficieront d'après le dossier d'une végétalisation au niveau de leur toiture, comme pour les projets envisagés au niveau de la commune de Glaine-Montaigut, où les parois des cabanes seront végétalisées, ou encore sur la commune de Fayet-le-Château où les toitures des constructions légères démontables seront végétalisées. Ces mesures d'insertion paysagères sont à représenter par des esquisses ou des photomontages et peuvent être inscrites aux OAP afin de les rendre opposables. Des mesures paysagères sont présentées dans le dossier à travers les OAP, comme à Glaine-Montaigut « Bourg Ouest »<sup>25</sup>, à Fayet-le-Château au lieu dit « Les Contôtes » ou sur le secteur « La Gravière »<sup>26</sup>, ou encore au niveau de la commune de Saint-Jean-des-Ollières<sup>27</sup>. Par contre d'autres OAP sont en cours de conception, comme sur la commune de Montmorin et ne permettent pas de mesurer la prise en compte des incidences paysagères, d'autant que ce projet s'inscrit dans un secteur en pente. Il en est de même du projet situé au lieu-dit « Montrouy » à Saint-Jean-les-Ollières, où les parcelles concernées (E 285 et E 284) s'inscrivent dans également une pente. D'une manière globale tous les aménagements et projets prévus dans cette modification n°2 du PLU ont des incidences paysagères difficiles à apprécier en raison de l'absence d'un état initial paysager, et en l'absence de photomontages et de prises de vues suffisantes<sup>28</sup> et localisées. Concernant les secteurs At et Nt, le règlement du PLUi-H reste général et il ne précise pas le type d'hébergement léger de loisir qui est autorisé. Le règlement devra être plus précis sur ce point afin de cadrer au mieux l'intégration paysagère de ces hébergements de loisirs.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des esquisses et des photomontages (même dans le cas de structure démontable ou flottante) afin de pouvoir apprécier l'intégration paysagère des aménagements envisagés.**

---

24 Il en est de même sur la commune de Bongheat où il n'est pas possible d'apprécier la bonne intégration paysagère des cabanes perchées dans les arbres. Le dossier doit être complété par des prises de vues de l'existant et des photomontages du projet de cabanes (vues rapprochées, éloignées, covisibilité...).

25 (OAP GL02).

26 Il est important de rajouter dans la légende de l'OAP « éléments végétaux à préserver » et non pas simplement « éléments végétaux ».

27 Au lieu-dit « La Chabanne » pour un développement de l'activité équine, ou au lieu-dit « Montrouy » pour un aménagement touristique, ou encore au niveau de l'écopôle de Pérignat-sur-Allier.

28 C'est par exemple le cas du projet prévu à Fayet-le-Château au lieu dit « Les Contôtes » en zone At\*, où la réalisation d'une cabane flottante (3,5 m de haut) et d'habitations légères de loisir sont difficilement sont difficiles à apprécier en raison d'absence d'esquisse ou de photomontages, ou encore au niveau d'un autre lieu-dit de Fayet-le-Château à « La Gravière », à Saint-Dier-d'Auvergne où l'atelier couvert de tuiles ou de bac acier aura une hauteur de 7 m.

Pour ce qui est de la ressource eau, le dossier ne fait pas le diagnostic de la ressource en eau potable mobilisable et de son potentiel pour le territoire. Il n'y a pas de focus sur les projets objet de la présente modification (réseau public ou non, capacité des ressources/réseaux à répondre aux besoins quantitatifs en eau). Il est simplement indiqué que « *l'alimentation en eau potable est gérée par 4 syndicats intercommunaux. En matière d'incendie, des insuffisances localisées ont été pointées, cela peut limiter la constructibilité dans de très nombreux hameaux* ». Dans le contexte actuel de raréfaction de la ressource en eau, l'adéquation entre les besoins de développement et les ressources en eau disponible est à analyser. Il n'a pas d'éléments non plus traitant de la qualité de cette eau. Les incidences des différents projets touristiques, agricoles ou d'habitat sur la ressource en eau ne sont pas traitées. Les raccordements des hébergements et logements ne sont pas précisés, il en est de même des deux bâtiments voués pour changer de destination<sup>29</sup>. Par ailleurs, il n'est pas fait mention du devenir de la cabane flottante au lieu-dit « Les Contôtes » à Fayet-le-Château dans l'hypothèse où l'étang viendrait à manquer d'eau. Ce point sera à prendre en compte.

S'agissant des eaux usées, le dossier indique que « *la gestion est communale ou intercommunale* » et que « *au sein du territoire il y a des difficultés ponctuelles d'assainissement* », mais sans en préciser lesquelles. Il souligne que « *la mise à jour des zonages d'assainissement est en cours de réalisation afin de les rendre compatibles avec le PLUi-H* ». Le dossier et l'évaluation environnementale proposés ne précisent l'articulation qu'il y a entre « *les difficultés ponctuelles d'assainissement* » et les projets composant la modification n°2 du PLUi-H.

**L'Autorité environnementale recommande d'intégrer au dossier et à tous les stades de l'évaluation environnementale (état initial, incidences, mesures ERC, indicateurs de suivi...) la problématique de la ressource en eau (potable et eaux usées).**

La prise en compte du changement climatique : le PADD du PLUi-H encourage la production d'énergies renouvelables et la sobriété énergétique, notamment dans la conception de nouvelles formes bâties et urbaines. Il serait utile que le dossier rappelle, pour une meilleure information du public, que le règlement du PLUi-H en vigueur où figurent des informations dans le règlement sur la réglementation thermique, sur les zones pouvant accueillir des énergies vertes et les différentes mesures bioclimatiques qui sont déjà présentes dans le préambule des OAP du PLUi-H.

Certains projets touristiques compris dans la modification du PLUi-H intègrent la mise en place de panneaux solaires comme sur la commune de Saint-Dier-d'Auvergne où l'aménagement programmé sur la parcelle 1252 prévoit la pose de panneaux solaires. Néanmoins, d'un point de vue de l'impact paysager, il est nécessaire que pétitionnaire précise si ces panneaux seront intégrés à la yourte et désolidarisés de celle-ci.

Le dossier ne comprend pas d'information en matière de trafic routier au niveau des secteurs de projets touristiques et plus globalement à l'échelle de la communauté de communes. Il est simplement indiqué que « *la voiture est le principal mode de déplacement car les transports en commun sont peu compétitifs et que la gare de Vertaizon est excentrée* ». Il n'y a pas d'informations sur les modes doux existants au niveau de la collectivité. De même, le dossier ne donne pas d'information sur les modes de déplacement afin de rejoindre ces sites sensés accueillir une population touris-

---

<sup>29</sup> Sur les communes de Glaine-Montaigut et de Trézioux. Le règlement écrit communiqué précise que les changements de destinations en zone agricole, naturelle ou forestière doivent être identifiés au règlement graphique. En l'état ce point n'est pas vérifiable et sera à compléter.

tique. Il n'est pas indiqué si des sentiers piétonniers ou cyclables seront créés. Les aires de stationnement ne sont pas toujours précisées au niveau des OAP.

#### **2.4. Solutions de substitution raisonnables et exposé des motifs pour lesquels le projet de modification du PLU a été retenu**

En matière de justification même si la modification n°2 du PLUi-H s'inscrit dans un des objectifs du PADD qui vise à favoriser le développement d'une offre d'hébergement agro touristique en relation avec les potentialités naturelles, paysagères et agricoles du territoire de Billom Communauté. Le dossier n'apporte pas d'information sur l'offre existante en la matière et également sur la fréquentation touristique du territoire et sur son potentiel. Il est simplement indiqué sans argument que « *le territoire possède un fort potentiel touristique* ». Le dossier n'indique pas non plus s'il y a eu une réflexion globale à l'échelle intercommunale sur ce thème de l'hébergement en agro tourisme. Il en est de même en matière d'habitat, où l'opération sur la commune de Montmorin manque de justification et où les besoins en logements et en foncier ne sont pas rappelés. L'articulation avec le volet « Habitat » du PLUi-H sera à détailler. Ce point sera à renforcer, d'autant que le dossier souligne que « *le territoire compte par ailleurs de nombreux logements vacants (1 435 en 2019)* ».

Afin de conforter la justification de la réalisation de Stecal au sein de communes concernées par la Loi Montagne, une étude de discontinuité a été réalisée. Cette étude porte sur trois communes (Fayet-le-Château, Saint-Dier-d'Auvergne et Saint-Jean-des-Ollières) est jointe au dossier et a bénéficié d'un avis favorable de la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS). Il est nécessaire que soit mentionné au dossier la date à laquelle cette étude a été faite, afin de mieux comprendre les ajustements effectués. De manière globale, les projets d'hébergements ne sont pas suffisamment justifiés (stationnement, raccordement aux réseaux, accès et cheminement doux, préservation des zones humides potentielles voire des espaces boisés et arbres remarquables isolés...).

**L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par un état initial de l'offre d'hébergement touristique existante et de démontrer qu'une réflexion intercommunale a été conduite sur ce thème et d'en retracer les étapes et critères de choix.**

#### **2.5. Dispositif de suivi proposé**

Le résumé technique est un élément qui permet un accès rapide, mais complet des principaux éléments du dossier. Or, dans le cas présent le résumé technique proposé est insuffisant.

Le dispositif de suivi doit quant à lui doit permettre « d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ». Il doit pour cela définir les « critères, indicateurs et modalités retenus ».

Le dossier rappelle utilement les indicateurs mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H et de son suivi<sup>30</sup>, sans préciser si ces indicateurs (ou partie) peuvent être utilisés pour le suivi de la présente modification n°2 du PLUi-H et des mesures ERC retenues. Il semble que le seul indicateur retenu pour cette modification ne soit que « *la consommation des surfaces agricoles et naturelles* ».

---

30 P 56 et suivantes du RP.

Le choix de cet indicateur unique est trop restrictif et ne traduit pas de l'ensemble des enjeux et du suivi des mesures ERC. Par exemple, il manque des indicateurs en matières de suivi des zones humides, trame verte et bleue, d'évolution des logements vacants...

**L'Autorité environnementale recommande de mettre en place un dispositif de suivi composé d'indicateurs pertinents, se rapportant aux enjeux identifiés dans l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLUi-H, ainsi qu'aux différentes mesures ERC proportionnées mise en place (ou à mettre en place).**