



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale
sur la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Jumeaux portée par la communauté d'agglomération
Agglo Pays d'Issoire (63)**

Avis n° 2025-ARA-AUPP-1572

Avis délibéré le 27 mai 2025

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 27 mai 2025 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Jumeaux.

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Anne Guillabert, Jean-Pierre Lestoille, Yves Majchrzak, Muriel Preux, Émilie Rasooly, Catherine Rivoallon-Pustoc'h, Benoît Thomé et Jean-François Vernoux.

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 28 février 2025, 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 19 mars 2025 et a produit une contribution le 20 mars 2025. La direction départementale des territoires du département du Puy-de-Dôme a également été consultée le 19 mars 2025 et a produit une contribution le 4 avril 2025.

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.

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Jumeaux portée par la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire ». Sont analysées à ce titre la qualité du rapport d'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux de la révision allégée n°1 du PLU.

Avis

1. Contexte, présentation de la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux

1.1. Contexte de la révision allégée n°1 du PLU

La commune de Jumeaux (Puy-de-Dôme) compte 564 habitants sur une superficie de 781,9 km², avec un taux de croissance démographique de -2,3 % par an sur la période 2015-2021 (Insee).

Cette commune est située à 20 km au sud de la ville d'Issoire. Elle fait partie de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » qui est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot¹) Pays d'Issoire Val d'Allier Sud approuvé le 1^{er} mars 2018. Cette commune est qualifiée de pôle local dans l'armature territoriale de ce Scot.

Jumeaux est également comprise dans le périmètre du programme de l'habitat (PLH) d'Agglo Pays d'Issoire qui a été approuvé le 29 juin 2023.

Le plan local de l'urbanisme de la commune a été approuvé le 18 février 2020. Le projet de révision allégée a été prescrit le 9 décembre 2021. La présente procédure ne modifie pas les capacités initiales d'accueil de population, mais consiste à supprimer la zone AUb (d'une superficie de 2,4 ha) située au nord de la commune (secteur « Les Devants ») au profit d'une nouvelle zone AUb (2,4 ha)² au sud du bourg, sur le secteur de « La Maille » initialement en zone agricole A du PLU³. Une nouvelle opération d'aménagement et de programmation (OAP) sera créée sur l'ensemble du site de La Maille (sur un périmètre plus large que la nouvelle zone AUb, soit sur une surface de 3,41 ha). L'OAP sur le secteur « Les Devants » et l'emplacement réservé⁴ qui l'accompagne seront également supprimés. La commune justifie l'évolution de son document d'urbanisme par le fait que la zone AUb initialement ciblée est difficile d'accès et son aménagement fait l'objet de difficultés techniques⁵.

1 Une révision de ce Scot a été prescrite en date du 22 février 2024.

2 D'après le dossier, il y a simplement un écart de +24 m² au profit du zonage AUb sur le secteur de La maille. Dans le même temps la superficie globale de la zone A diminue de 36 000 m² avec l'évolution du PLU, alors que la zone N connaît une augmentation équivalente.

3 Une partie ouest du secteur de la Maille sera reclassée également de zone agricole en zone naturelle (Cf p 25 du rapport de présentation).

4 Emplacement réservé d'une surface de 500 m² destiné initialement à permettre l'élargissement de la voirie sur le secteur « Les Devants ».

5 Le dossier signale la présence d'une pente allant jusqu'à 17 %, l'absence de réseau et des difficultés afin d'assurer la gestion des eaux pluviales.

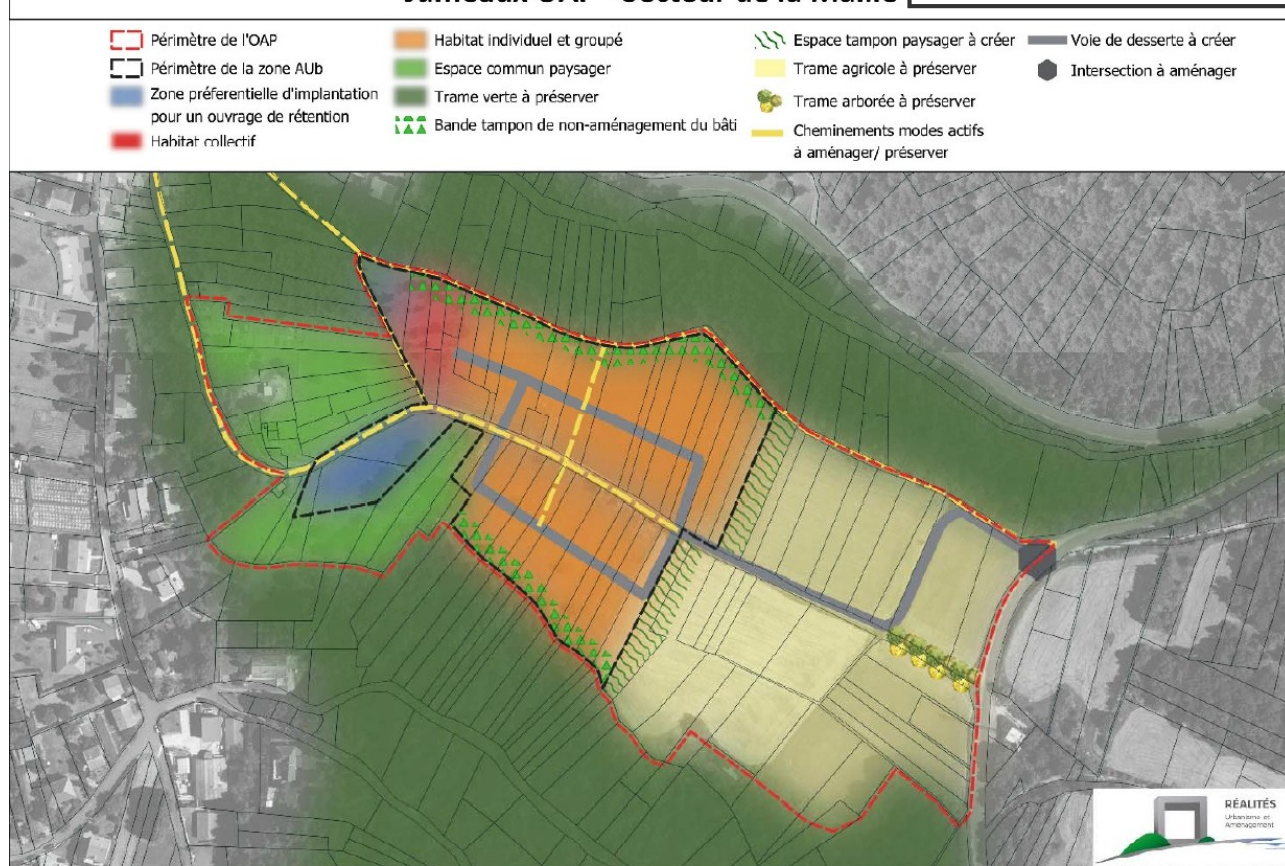


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

2. Prise en compte de l'environnement par le plan

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du projet de révision allégée n°1 sont la consommation foncière, la biodiversité, le paysage et la ressource en eau.

2.1. Consommation foncière

La loi fixe un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, communément appelé « Zan » (Zéro artificialisation nette), avec une trajectoire qui prévoit que sur la période 2021-2031 le rythme d'artificialisation doit se traduire par une réduction de la moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) par rapport à la consommation réelle de ces espaces, observée au cours des dix années précédentes⁶. Sur la période 2011-2021 la consommation a été de 0,3 ha d'après le dossier. En outre, il est indiqué que des dents creuses existent dans l'enveloppe urbaine, mais qu'elles sont inconstructibles, en raison de leur exposition aux aléas inondation.

Le Scot et le PLH prévoient dans leurs orientations ou leur programmation un objectif ambitieux au regard du taux de croissance démographique 2015-2021, de sept nouveaux logements par an pour la commune de Jumeaux (6,5 logements neufs et 0,5 logement en reconquête de vacance).

⁶ Cf. articles 191 et 194 III 1°, 2° et 3° de la loi dite « climat et résilience » (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 [modifiée](#) par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023).

Ces mêmes documents prévoient une consommation foncière de 0,8 ha par an pour la commune de Jumeaux. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur prévoit sur la période 2018-2028 l'accueil de 90 habitants supplémentaires, en prenant pour hypothèse un taux de croissance démographique annuel de +1,28 %, ce qui est en rupture par rapport à la décroissance démographique récente observée⁷. 3,8 ha de surface foncière seront nécessaires à ce développement. Le dossier rappelle qu'il n'y a eu aucune consommation foncière à destination de l'habitat ou de l'activité économique depuis l'approbation du PLU en 2020 et aucune demande de permis de construire. La justification d'ouvrir le secteur de « La Maille » à l'urbanisation reste à argumenter, au regard de la tendance récente en matière de construction neuve et d'accueil de population. En outre, le dossier ne précise pas si une réflexion à l'échelle supra communale a été menée, afin de déterminer si d'autres secteurs auraient été plus propices afin d'accueillir de nouvelles populations et avec des incidences moindres sur le plan environnemental ou sur la réduction de la surface agricole.

En matière d'incidence, le dossier indique que la zone AUb initialement prévue « *relevait du processus d'étalement urbain et d'extension de l'enveloppe bâtie* ». Il précise que « *ce repositionnement de la zone AUb au sud du bourg permettra de répondre aux orientations du Scot, et de densifier l'enveloppe urbaine du bourg* ». Dans le même temps le dossier mentionne que « *la zone AUb...est sur un site détaché du tissu urbain du bourg* »⁸ et qu'elle « *est située en extension de l'enveloppe urbaine existante* ». La carte (p 36 du rapport de présentation) montre que la zone AUb projetée est bien localisée en dehors de la tâche urbaine et le rapport de présentation mentionne que « *ce secteur n'est que partiellement déclaré à la PAC* ». Il est nécessaire de préciser dans quelle proportion ces parcelles déclarées dans le système d'aides agricoles de la PAC sont impactées, et d'analyser si cela a des incidences sur l'économie agricole locale, d'autant que le PADD a comme objectif « *la pérennisation et le confortement de l'activité agricole* ». Par ailleurs, l'ancienne zone AUb sur le secteur « Les Devants » sera reclassée en zone naturelle N et non pas en zone agricole A⁹ ce qui contribuera à la réduction de la surface agricole communale. Il est indiqué que l'ouverture de ce nouveau secteur à l'urbanisation s'effectuera en « 3 phases minimales ». Mais les conditions d'ouverture se rapportant à ces différentes phases ne sont pas précisées.

Pour mémoire, le PADD du PLU a comme objectif de « *maîtriser l'étalement urbain et l'urbanisation future de la commune* ». Il prévoit un objectif de 61 logements nouveaux (53 constructions neuves et 8 logements sortis de vacance) sur la période 2018-2028. Le dossier souligne que « *l'évolution (démographique) est en rupture avec les projections du PADD* »¹⁰. Entre 2015 et 2021, l'évolution démographique communale a enregistré une décroissance de -2,3 % par an et le volume des logements vacants est passé de 124 unités à 162. Le PLU initial prévoit dans son PADD la reconquête de 8 logements vacants sur la durée du PLU. Au regard du fort taux de logements vacants que connaît la commune (soit 32,9 % selon l'Insee), il est nécessaire que le dossier fournisse des précisions sur les démarches engagées sur ce sujet et sur l'avancement de la remise sur le marché de ces logements. La commune n'enregistre pas de nouvelle construction depuis l'approbation de son PLU en 2020. Le dossier signale que la vacance est en repli¹¹, mais il n'expose pas si un certain nombre de logements ont pu être réhabilités. Les objectifs présentés dans le dossier afin de remettre sur le marché des logements vacants ne sont pas assez étayés et

7 -2,2 % par an sur la période 2015-2021.

8 P 27 du rapport de présentation.

9 Le PLU actuellement en vigueur enregistrerait déjà une perte de 23,9 ha de terres agricoles

10 P 21 du rapport de présentation.

11 D'après le dossier le taux de vacance de 32,9 % de l'Insee est à pondérer au regard des données Lovac qui recensent un taux de vacance de 13,8 %, cette vacance concerne des biens ne répondant plus aux besoins de la population ou présentant un état de dégradation élevé.

le dossier n'indique pas la méthode pour les atteindre. En effet, le dossier mentionne simplement que « *la commune ambitionne de poursuivre son action d'encouragement des propriétaires de logements, afin de résorber progressivement le parc vacant* ».

L'Autorité environnementale recommande de :

- **renforcer la justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de « La Maille » au regard de la décroissance démographique constatée ;**
- **de mettre en place des outils opérationnels afin de lutter efficacement contre la vacance des logements et ainsi contribuer à limiter l'extension foncière en dehors de l'enveloppe urbaine ;**
- **d'analyser les impacts locaux sur l'économie agricole locale résultant de la diminution de la surface cultivée.**

2.2. Biodiversité

Le dossier souligne « *qu'une grande partie du territoire communal est identifiée comme réservoir de biodiversité* » au schéma régional d'aménagement et de développement durable Auvergne Rhône Alpes ». Une carte extraite du Scot Agglo Pays d'Issoire Val d'Allier Sud présente les réservoirs de biodiversité, ainsi que les corridors écologiques issus de la trame verte et bleue. Des inventaires en matière de biodiversité ont été effectués sur la base d'un seul passage le 1^{er} mars 2024¹². Ces données de terrain ont été géolocalisées. Les photographies du dossier montrent que le site accueille plusieurs arbres isolés (Chênes, Pins sylvestre, arbres fruitiers...) ainsi que des linéaires de haies. Ces données ont été complétées par des informations émanant de recherches bibliographiques ou de bases de données¹³. Le dossier indique que les inventaires de biodiversité ont privilégié l'approche « *habitats naturels* »... l'approche « *espèces* » en bénéficiant ensuite ». Le dossier devra être complété par une carte de synthèse représentant les habitats recensés. En matière d'espèces la visite de terrain a permis d'observer quelques espèces végétales¹⁴, ainsi que quelques espèces animales¹⁵. Le positionnement de ces espèces sera à reporter sur une carte pour une meilleure information du public.

L'inventaire des zones humide a été réalisé en fonction de la végétation observée. Un cours d'eau a également été recensé au nord du projet d'OAP « *se terminant dans le périmètre de l'OAP au niveau de la parcelle C 1652* ».

En matière d'incidence, l'évolution du document d'urbanisme entraînera une extension de la zone naturelle communale. En effet, la zone Aub au nord de la commune sera reclassée en zone N. S'agissant de la biodiversité, le dossier conclut « *à l'absence d'impact sur les protections environnementales et les grandes fonctionnalités écologiques* ¹⁶ ». Il indique que « *la Znieff de type 1 "Côtes entre Jumeaux et Esteil" est concernée par le projet de révision allégé n°1* ». La surface impactée est estimée à 686 m². Les éléments présentés concluent que « *le projet de révision allégée n°1 du PLU n'a pas d'incidences notables probables sur cette Znieff, ainsi que sur la dé-*

12 « En venant en train à Brassac-les-Mines puis à Jumeaux à VTT à assistance électrique (Moustache bike samedi 27/9 race 5) puis en se déplaçant aussi à pied dans et autour du périmètre du projet d'objet de changement (création d'OAP) suivant l'accessibilité des parcelles »

13 Base de données Biodiv'Aura, cartographie des cours d'eau de la DDT63, cartes d'État-major, conservatoire botanique du Massif Central, Analyse diachronique du sol

14 Lamier pourpre, la Véronique de perse, le Muscari oublié, des rosettes de feuilles nouvelles monocotylédone géophyte (très probablement d'Orchidée).

15 Le Pic vert, le Milan royal, la Mésange charbonnière, la Buse la Corneille et le papillon paon du jour.

16 P 39 du rapport de présentation.

marche trame verte et bleue du Scot Agglo Pays d'Issoire ». Toutefois, ces 686 m² constituent également un réservoir de biodiversité identifié au schéma régional d'aménagement de développement durable et d'équilibre du territoire (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes. Cet espace est également représenté sur la carte de synthèse du PADD du PLU en vigueur¹⁷. Le dossier doit définir si l'évolution du document d'urbanisme aura des incidences sur ce réservoir de biodiversité et détailler les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation (ERC) retenues.

S'agissant des mesures, l'OAP inscrit dans son périmètre la mise en place d'une bande tampon de non-aménagement du bâti, sur les parties nord et sud de la partie constructible de l'OAP et la création d'un espace tampon paysager à l'est de cette même partie constructible. Une trame agricole est également mise en place sur le reste du périmètre de l'OAP. La bande tampon prévue au nord de l'OAP semble en partie préserver le réservoir de biodiversité.

Enfin le dossier indique qu'au niveau de la nouvelle OAP créée sur le secteur de « La Maille » *« les enjeux liés à l'adaptation aux changements climatiques sont davantage développés »*¹⁸, mais sans citer pour autant ce qui est précisément prescrit ou envisagé.

L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte la présence de ce réservoir de biodiversité identifié au Sraddet et de justifier que l'évolution du document d'urbanisme n'aura pas d'incidences sur son état de conservation et son fonctionnement.

2.3. Gestion de la ressource en eau

Le dossier ne présente pas l'état initial de la ressource en eau potable. Il ne propose pas d'analyse sur l'adéquation entre les besoins liés à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Maille avec le potentiel de la ressource en eau. En outre, l'état initial relatif à la capacité du territoire à traiter ces eaux usées n'est pas non plus exposé. Le dossier devra être complété par des informations et des analyses sur la capacité et la qualité de traitement des eaux usées, afin de pouvoir garantir que la qualité de traitement de ces eaux et leur rejet dans l'environnement n'ont pas d'incidence sur les milieux naturels.

En matière de gestion des eaux pluviales, il y a aucune information dans le dossier. Ce point sera à compléter, le secteur concerné par l'évolution du PLU s'inscrivant dans un relief marqué par de la pente.

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...) le sujet de la ressource en eau (potable, eaux usées et pluviales) et de s'assurer de la capacité du territoire à répondre aux besoins induits par l'évolution du document d'urbanisme.

2.4. Paysage

Les photographies présentées dans le dossier montrent que le secteur de La Maille est un site champêtre relativement pentu.

En guise de mesures au niveau de l'intégration paysagère des futures constructions, le règlement écrit du PLU a été modifié et a réduit la hauteur des constructions autorisées à 9 m, contre 12 m antérieurement.

¹⁷ P 31 du rapport de présentation.

¹⁸ P 26 du rapport de présentation.

L'OAP de La Maille ne mentionne pas l'implantation des futures constructions ni le phasage envisagé. Elle précise simplement qu'elle sera composée de logements collectifs à l'ouest et de logements individuels sur le reste de l'OAP constructible. En outre, des photo-montages (proches et éloignées) auraient permis une meilleure lecture du dossier, afin de pouvoir apprécier l'intégration paysagère des constructions neuves dans leur environnement ainsi que les covisibilités.



Localisation du site de la Maille vis-à-vis de l'urbanisation du bourg – Source : Google Earth

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par un ensemble de photo-montages ou d'esquisses afin de pouvoir mieux apprécier comment le projet est intégré dans son environnement.