

Pôle architecture et patrimoine

Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine du puy de dôme
Tél-04/73/41/27/27 – udap.puy-de-dome@culture.gouv.fr

Affaire suivie par Frédéric Sanial
frederic.sanial@culture.gouv.fr



Clermont-Ferrand, le 29 juillet 2024

L'Architecte des Bâtiments de France

à

Monsieur le Maire
14 place de la fontaine

63210 OLBY

A l'attention de Mme Marion COULON

V/Réf : Votre courriel du 25/06/2024

N/Réf : RD/FS/CF N° PAT-473

Objet : OLBY – élaboration du PLU – arrêt

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 25 juin 2024 et après étude des documents composant le dossier d'arrêt d'élaboration du PLU, je vous informe des points suivants :

Règlement écrit:

Zone UG1 et UG1c « tissus anciens » :

Article portant sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :

Il conviendra de dissocier :

- les règles applicables aux constructions existantes traditionnelles (le bâti ancien et le bâti protégé au titre du PLU)
- les règles applicables aux constructions neuves

Ainsi, les éléments ci après pourront compléter ou modifier le règlement présenté :

- Pour les constructions neuves

Les constructions nouvelles faisant référence à l'architecture traditionnelle devront prendre en compte les éléments suivants :

- Tout style de construction étranger à l'architecture régionale doit être proscrit (maisons méditerranéennes,).
- L'adaptation au sol devra être cohérente, sans remblais ni déblais excessifs. Tout enrochement en pierres cyclopéennes devra être proscrit.
- Hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différenciés).
- Toitures à forte pente en ardoise à deux pans.
- Couleur des enduits de façades trop claires à proscrire.
- Mise en œuvre de matériaux qualitatifs.

L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.

L'aspect des façades et la définition des rythmes des percements et des encadrements de baies, tiendra compte du contexte urbain et paysager.

Les façades seront constituées :

- d'enduit de teinte et de finition identiques à celles des enduits locaux anciens.
- de maçonnerie de pierre locale.
- de bardage bois d'aspect mat et de teinte sombre (gris ardoisé).

Le blanc pur, le bois verni, les tons miel, blond doré... les matériaux brillants ou réfléchissants, les matériaux bruts destinés à être enduits ne sont pas autorisés.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que les panneaux photovoltaïques ou les capteurs solaires, pourront être admis sur des constructions neuves, à condition :

- de ne pas interférer avec les perspectives paysagères et d'être implantés de façon à être les moins perceptibles depuis les espaces et voies publiques
- d'être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes,
- d'avoir un aspect mat non réverbérant,
- privilégier les ardoises solaires thermiques ou photovoltaïques.
- de faire partie intégrante du projet
- d'être installé de rive à rive avec cadres peints de teinte similaire aux panneaux afin d'éviter l'effet damier,

Les clôtures agricoles composées de haies locales à feuillage caduque sont autorisées sur rue et en limite de parcelle.

- Pour les constructions anciennes

Les constructions anciennes et le patrimoine bâti identifiés au titre du PLU seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine. Les modifications projetées pourront être interdites dans la mesure où elles altèrent le caractère de l'immeuble.

Toiture :

Les pentes et volumes de toitures existantes seront maintenus, notamment en cas de surélévation.

La restauration des toitures sera réalisée avec les matériaux originels :

- soit en ardoises naturelles
- soit en zinc
- soit en tuiles plates mécaniques, type 1930,
- soit à l'identique de l'existant

Les toitures-terrasses, les toitures à la tropézienne, les toitures végétalisées sont prosrites sur le bâti ancien ou le bâti repéré au titre du PLU.

Les corniches en pierre et les accessoires traditionnels existants sur la toiture seront conservés et restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions initiales

Les lucarnes traditionnelles seront maintenues ou restaurées avec les matériaux, la forme et les proportions initiales.

Les châssis de toit, s'il y a lieu, devront être intégrés dans le plan de couverture, respecter les axes de composition de la façade et être limités aux dimensions de 55 cm x 78cm ou 78cm x 98cm.

Façades :

L'isolation par l'extérieur est interdite.

Les ouvertures existantes et leurs encadrements traditionnels seront conservés et restaurés avec les matériaux, la forme et les proportions initiales. De nouveaux percements pourront être réalisés sous réserve du respect de la composition de la façade, forme et ordonnancement des ouvertures existantes.

Le traitement des murs sera apprécié en fonction de la composition et du matériau de la façade, selon qu'il soit destiné à rester apparent ou destiné à être enduit :

- les façades destinées à être enduites seront recouvertes d'un enduit à base de chaux de teinte et de finition identiques à celle des enduits locaux anciens. Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres destinées à l'être (chaînage d'angle, encadrement de baies, corniches...).
- les façades de constructions agricoles, en pierres apparentes, pourront être rejointoyées à la chaux à joints largement beurrés, à fleur de la pierre.

Les enduits et les rejointoiements seront réalisés avec un mortier de chaux naturelle mélangé avec des sables de granulométrie variée.

Menuiseries :

Les menuiseries devront s'adapter à la forme des ouvertures.

Lors de remplacement de fenêtres, ces dernières seront refaites à l'identique de celles existantes (3 carreaux par vantail ouvrant à la française avec petits bois extérieurs au vitrage).

Les fenêtres en bois peint seront privilégiées.

Les volets roulants sont interdits sur les fenêtres et porte fenêtres sur le bâti ancien. L'occultation sera obtenue par la conservation-restauration des volets extérieurs pleins ou persiennés. Ces derniers seront en bois peint.

Les portes existantes seront conservées et/ou refaites à l'identique de celles existantes.

Les menuiseries et volets seront de teinte tons gris clair, gris bleu, gris vert, brun, brun rouge.

Le blanc pur, les tons miel sont proscrits pour les couleurs de menuiseries et volets.

Ferronneries :

Les ferronneries et ouvrages d'art seront à conserver, à restaurer et à peindre de ton gris noir.

Équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables :

Afin de conserver la matérialité des différents types de toits composant le bourg ancien (toitures en ardoises majoritairement, quelques toitures en tuiles terre cuite...), la pose de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures principales des bâtis anciens et bâtis repérés au titre de l'article L151-19 CU ne doit pas être autorisée.

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en façade ne doit pas être autorisée également.

Les éventuels équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables pourront être positionnés sur les annexes récentes sans intérêt patrimonial ou positionnés au sol sur le terrain de façon non visible depuis le domaine public ou une perspective paysagère ou monumentale.

Dans ces cas, les panneaux seront installés de rives à rives et auront les cadres peints afin d'éviter l'effet damier.

Clôtures :

Les murs de clôture traditionnels, y compris leurs éléments de détail (piles en briques, arc, grille et portail en fer forgé), doivent être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

L'Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine,

Frédéric SANIAL,


Ingénieur du Patrimoine



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Mme Emmanuelle VERGNOL
Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : Didier PRAT
Mail : d.prat@inao.gouv.fr

N/Réf. : 24 – EV/DP/NF – 461

Monsieur Le Maire
Mairie
14 Place de la fontaine
63210 OLBY

Aurillac, le 31 juillet 2024

Objet : Plan Local d'Urbanisme d'Olby.

Monsieur Le Maire,

Vous avez consulté l'INAO par message électronique du 25 juin 2024 dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

La commune d'OLBY est incluse dans :

- l'aire géographique de production du lait, de transformation et d'affinage des AOP "Bleu d'Auvergne" et "Fourme d'Ambert",
- l'aire géographique d'affinage de l'AOP fromagère "Saint Nectaire",
- l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (I.G.P.) "Jambon d'Auvergne", "Porc d'Auvergne", "Porc du Limousin", "Puy de Dôme", "Saucisson sec d'Auvergne / Saucisse sèche d'Auvergne", "Val de Loire" et "Volailles d'Auvergne".

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale,

Emmanuelle VERGNOL

Copie : DDT 63

La délégation départementale
du Puy-de-Dôme

Affaire suivie par :

Patricia PUNGARTNIK et Karine LEFEBVRE MILON
Pôle santé environnement
04 81 10 61 30 ou 61 26
ars-dt63-risques-sanitaires@ars.sante.fr

Réf. : 286453

DREAL AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
SERVICE CIDDAE - POLE AE
7 Rue Léo Lagrange
63033 CLERMONT FERRAND CEDEX 1

Clermont-Ferrand, le **01 AOUT 2024**

Objet : Elaboration du PLU de la commune d'Olby

Par courriel du 5 juillet 2024, vous avez sollicité la contribution de l'ARS à l'avis de l'autorité environnementale sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de d'Olby.

Ce projet appelle de ma part les observations suivantes :

Concernant l'eau destinée à la consommation humaine

A1- Présence de captages et réseaux AEP du territoire d'OLBY

Alimentation en eau de la commune d'Olby

L'alimentation AEP de la commune d'Olby est développée dans le rapport de présentation, notamment au volet 1 pages 141 à 145.

Cette commune est desservie par trois réseaux qui font l'objet d'un contrôle sanitaire :

- L'UDI de MONTERIBEYRE-BRAVANT gérée par l'ASA DE BRAVANT-MONTRIBEYRE ;
- L'UDI de LA GARDETTE gérée par l'ASA de la GARDETTE ;
- L'UDI d'OLBY de la commune d'OLBY.

L'origine de l'eau alimentant ces 3 réseaux est indiquée ; à savoir la source de CHEZ PIERRE dont le captage est implanté sur la commune de Ceysnat. Celui-ci a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de D.U.P. en date du 13/03/2002, qui définit l'emprise des périmètres de protection et les prescriptions s'y rapportant. Je signale que ce captage appartient dorénavant à Clermont Auvergne Métropole (CAM).

Un plan des principales canalisations du réseau public est inséré dans ce document. Quant aux réseaux des ASA, un « tracé de principe » est proposé du fait d'un manque de connaissance de leur localisation. Le rapport (page 145) signale que « pour les réseaux gérés par les ASA, à l'absence de connaissance des conduites, s'ajoute l'absence de connaissance de leur localisation et de la consommation d'eau » (cf infra).



Le document mériterait d'être complété par un plan du réseau AEP des deux ASA (Associations syndicales autorisées) desservant le territoire du PLU.

Le rapport de présentation notifie bien l'existence, sur la commune d'OLBY, du captage AEP dénommé l'ETANG DU FUNG appartenant au S.I.A.E.P. du Sioulet. L'emprise des périmètres de protection, définis pour ce captage, par l'arrêté préfectoral de D.U.P. du 11 juillet 1994 est reportée, approximativement, sur le plan présenté en page 142 du rapport de présentation volet 1, dans l'attente de la transmission des couches SIG par le gestionnaire de la SUP (cf infra).

A noter que la cartographie des captages d'eau potable est accessible depuis la nouvelle plateforme nationale <https://carteaux.atlasante.fr> qui permet aux collectivités, administrations, agences de l'Etat et professionnels (bureaux d'études etc...) de consulter ou d'accéder aux données de protection des captages d'eau potable dans le cadre de leurs missions.

Les données captages et périmètres de protection étant considérées comme sensibles, l'accès est conditionné à la création en ligne d'un compte personnel après acceptation des conditions générales d'utilisation (CGU).

Le projet de développement (urbanisation, tourisme...) d'Olby doit être compatible avec la préservation de la ressource en eau ETANG DU FUNG et des installations participant à la desserte du réseau AEP ou à son fonctionnement. Une attention doit être portée sur le secteur de l'Etang du Fung dont la mise en valeur est envisagée, avec le souhait de la commune de développer de nouveaux espaces comme le précise le PADD en page 10 : *aire de pique-nique et/ou aire de jeux et/ou table d'orientation et/ou boucles de randonnées ...*). **En tout état de cause, les prescriptions de l'arrêté de D.U.P. précité, pris pour le captage ETANG DU FUNG, doivent être respectées.**

Documents relatifs aux Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

L'arrêté de D.U.P. de l'ETANG DU FUNG daté du 11 juillet 1994, ainsi que l'arrêté complémentaire-modificatif au titre du Code de l'Environnement daté du 29 avril 2024 sont bien insérés à la liste des SUP. L'emprise approximative des périmètres de protection de l'ETANG DU FUNG, reportée sur le plan des SUP, est quelque peu tronquée, au niveau de la pointe Nord Est, pour ce qui concerne le périmètre de protection rapprochée.

Le document d'urbanisme (SUP) mérite d'être complété en insérant l'emprise des périmètres de protection sur plan cadastral mis en annexe de l'arrêté de D.U.P. de 1994 ; document disponible auprès du SIAEP du Sioulet.

Le règlement graphique semble situer l'emprise des périmètres de protection de l'ETANG DU FUNG en zone Naturelle protégée (Np) et en zone AI. **Au document 'Règlement écrit' sera rajouté, en préambule de ces 2 zones, qu'« en cas de contradiction entre les dispositions du règlement du PLU et les servitudes d'un périmètre de protection défini pour un captage destiné à la consommation humaine, ce sont les servitudes ou dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.**

Autres sources

Ce document notifie la présence de 2 sources à Bravant dont « l'une est utilisée ponctuellement pour abreuver le bétail ». Ces sources ne sont pas recensées par notre service comme destinées à la consommation humaine : aucun captage AEP privé, alimentant un réseau collectif ou une entreprise agroalimentaire sur cette commune.

A2 – Assurer l'approvisionnement sécurisé en eau potable

Les eaux destinées à la consommation humaine ne doivent pas constituer un danger pour la santé des consommateurs et doivent notamment respecter des exigences de qualité.

L'Agence régionale de santé (ARS) établit chaque année un bilan de la qualité sanitaire de l'eau distribuée par réseau de distribution. Ces bilans sont consultables sur le portail pour les réseaux publics : [La qualité de l'eau dans votre commune \(infofactures\) \(atlasante.fr\)](https://atlasante.fr)

Il est rappelé que le développement de l'urbanisation ne peut être envisagé que dans les zones disposant de réseaux d'alimentation en eau potable de bonne qualité et de capacité suffisante. L'adéquation entre les ressources disponibles et les besoins en eau doit être vérifiée (cf infra).

Qualité de l'eau desservie

Comme le mentionne le volet 1 du rapport de présentation (page 145), l'eau distribuée sur OLBY est de bonne qualité. **« En revanche, l'absence de connaissance d'une partie du réseau public [et de la totalité des réseaux des deux ASA], ne permet pas de connaître l'état et les matériaux des conduites. »**

Besoins en eau

L'aspect quantitatif n'est pas de la compétence ARS, mais nous attirons l'attention sur certains points, au vu des éléments du rapport de présentation-volet 1 et 3.

Il est signalé un prélèvement maximum autorisé pour Olby de 432 m³/j sur la Source de Chez Pierre. Le dossier précise qu'*« Actuellement, seulement 55% du volume maximum autorisé est distribué à Olby (cf p245 volet 3). Ce volume est mesuré au niveau d'une conduite unique qui se sépare ensuite en 3 pour alimenter le réseau public d'Olby (réservoir de la Marche) et les 2 réseaux privés de la Gardette et Bravant/Montéribeyre. Le PLU prévoit potentiellement une centaine de nouveaux branchements d'ici à 2034. Dans ces conditions, la ressource est largement suffisante pour alimenter les nouveaux branchements. »*

Nous n'avons pas connaissance du texte réglementant ce prélèvement autorisé pour Olby. A noter que l'arrêté préfectoral de 1991, en notre possession, ne fait pas référence à un débit réservé pour le territoire de la commune d'Olby. Cependant, nous avons connaissance d'une convention entre CEYSSAT- la CAM et la SAUR (société exploitant), qui notifie un débit réservé de 5 l/s pour OLBY (soit 432 m³/j), de 1l/s pour les villages Bravant-Monteribeyre et de 0,5 l/s pour la Gardette.

Le rapport de présentation signale que *« La commune d'Olby dispose de compteur pour mesurer l'eau distribuée à ses abonnés, ce qui n'est pas le cas pour les réseaux privés sur lesquels aucun compteur n'est installé »*. Comme le souligne le document, *« l'absence de connaissance du réseau et de la consommation de l'eau sur les 2 réseaux privés rend impossible l'analyse du rapport besoin/ressource actuel et encore moins une prospective à 10 ans. »*

On peut noter, en page 145 du volet 1, que *« le secteur de la Gardette semble saturé et celui de Bravant / Montéribeyre pourrait disposer d'une marge de manœuvre »*. Ceci resterait à démontrer.

En tout état de cause, **il conviendrait de démontrer l'équilibre entre ressource disponible et besoin à satisfaire à l'échéance du document d'urbanisme.**

Nous avons pris note des mesures indiquées dans le PADD (page 11) pour économiser l'eau potable, notamment en encourageant la *récupération des eaux de pluie (arrosage des espaces verts, alimentation des sanitaires)*. Il est par ailleurs mentionné que, « *pour les périodes de sécheresse ; les cuves de rétention pour des usages non nobles permettront de limiter la pression sur le réseau d'eau potable (cf infra)* ».

A3 – prévenir les risques de retours d'eau et déclarer les puits et forages à usage domestique

Le document d'urbanisme doit préciser les mesures pour protéger le réseau public d'eau potable ou réseau AEP intérieur de caractère privé contre un risque de retour d'eau¹ d'un réseau particulier ou circuit fermé pouvant présenter des risques pour le réseau d'eau potable (*mise en place d'une disconnection totale...*). Cela peut concerner les réseaux privés à usage unifamilial (cf infra) mais aussi tout autre réseau d'eau considérée comme impropre à la consommation humaine (cuve de rétention d'eaux pluviales...).

La Loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006 a introduit l'obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques, existants ou futurs, et a conféré aux services de distribution d'eau potable la possibilité de contrôler les ouvrages.²

Ce renforcement réglementaire répond à une préoccupation environnementale et à un enjeu de santé publique (risque microbiologique ou risque chimique). La déclaration vise à améliorer l'information des utilisateurs, à faire comprendre l'importance de l'impact des ouvrages privés sur la qualité et la quantité des eaux des nappes phréatiques et à leur communiquer les consignes à respecter.

La présence de puits et forages à usage domestique peut conduire à édicter des règles d'aménagement de l'urbanisme aux alentours de ces ouvrages.

Concernant le volet Baignade

Aucune baignade n'est recensée sur le territoire de la commune d'Olby.

J'ai pu noter, dans le rapport de présentation volet 1, la prise en compte du plan d'eau des Fades destiné notamment à la pratique de loisirs liés à la baignade. Celui-ci précise, en page 21 que « *la situation d'Olby, en amont du plan d'eau des Fades, impose à la commune de prendre sa part pour limiter les apports, en particulier en phosphore, qui induisent des risques importants d'eutrophisation du plan d'eau* ».

Concernant les autres enjeux sanitaires

Dans le rapport de présentation, l'état des lieux-diagnostic présente les vulnérabilités de la commune : risques, nuisances et pollutions.

Il précise que la commune est traversée par la RD 2089 dont le trafic est d'environ 5800 véhicules/jour (données 2018) qui génère deux nuisances chroniques : le bruit et l'angoisse liée au risque accident. La pollution de l'air liée au trafic routier est également à noter.

La qualité de l'air est jugée plutôt bonne (données 2020) et aucun dépassement réglementaire relatif à la protection de la santé n'est observé. Les pollens en particulier à l'ambroisie sont également cités.

Il existe plusieurs exploitations agricoles avec des bâtiments d'élevage, dont deux ICPE sur la commune. Une ancienne décharge communale, site potentiellement pollué, est recensée. Olby est également concernée par 1 ligne à haute tension aérienne à 63 kV qui joint Enval à Saint-Sauve en passant au sud de la commune.

¹ Article R1321-57 du Code de la Santé Publique

² Ces déclarations sont encadrées par l'arrêté du 17 décembre 2008 relatif aux éléments à fournir pour la déclaration en mairie d'un puits ou forage et au contrôle des installations privatives de puits et forages.

Une carte présentée page 250 synthétise « Vulnérabilité, risques nuisances et zones constructibles ».

Concernant la qualité de l'air, la pollution atmosphérique est un enjeu majeur de santé publique dont les effets sur la santé à court terme comme à long terme sont avérés (effets respiratoires, maladies cardiovasculaires, et cancers notamment). Il s'agit du plus grand risque environnemental pour la santé en France. Il aurait été intéressant de mettre en perspective les valeurs du territoire avec les valeurs recommandées de l'OMS.

Concernant la qualité de l'air et les pollens, le règlement mériterait de limiter les espèces allergisantes ; une liste des essences conseillées peut utilement être annexée au règlement.

Concernant les risques, il conviendrait d'anticiper l'implantation du moustique tigre (*Aedes albopictus*) sur la commune, potentiel vecteur de maladies telles que la dengue, le chikungunya ou le zika. Présent depuis 2018 dans le département, sa dissémination est très rapide. 60 communes sont aujourd'hui concernées. Le moyen le plus efficace pour lutter contre sa prolifération reste d'éliminer tout ce qui pourrait constituer un gîte pour ses larves, c'est-à-dire les eaux stagnantes. Des dispositions générales peuvent être ajoutées au règlement.

Des clarifications sont attendues sur les points suivants :

-Les bâtiments d'élevage sont cités dans les nuisances. Le rapport de présentation volet 1 page 157 précise que le RSD du Puy-de-Dôme définit les prescriptions en matière d'implantation des bâtiments d'élevage ne relevant pas des ICPE et que « toute création ou extension d'un bâtiment d'élevage doit faire l'objet d'un dossier adressé au directeur des affaires sanitaires et sociales qui formulera ses conclusions à l'autorité compétente. »

Le Règlement Sanitaire Départemental du Puy de Dôme (Arrêté préfectoral du 30 juillet 1991) fixe les règles d'hygiène en milieu rural dans son titre VIII et précise les modifications des articles 165, 166, 167 et 168 dans son titre IX. Le maire a compétence pour intervenir dans le cadre des pouvoirs de police qu'il détient en matière de salubrité publique au titre de l'article L.2212-2 du Code général des collectivités territoriales. Il représente donc l'autorité compétente, et doit prendre et faire respecter les mesures nécessaires au maintien de l'ordre, de la tranquillité et de la salubrité publique sur le territoire de sa commune. Ainsi, il est également chargé de faire respecter les dispositions du RSD. Pour ce faire, il peut également prendre des arrêtés municipaux afin de compléter et renforcer les textes existants. Afin de mener à bien les missions qui lui échoient, le maire peut, si nécessaire, demander l'assistance des services de l'État dont l'Agence Régionale de santé (ARS) pour un appui technique et des conseils réglementaires.

-Dans les OAP sectorielles-état initial et enjeux-risques et nuisances, il est indiqué la présence de radon (risque important) alors que le rapport de présentation indique que la commune est soumise à un potentiel de risque de catégorie 1 (sur une échelle de 3) c'est-à-dire un potentiel faible. La commune est bien classée en zone 1.

Les orientations du PLU de maintenir et de valoriser la qualité du cadre de vie se traduisent notamment par le choix :

- de maintenir les espaces suffisants entre les exploitations agricoles et le développement de l'habitat ;
- de ne pas classer en zone U les terrains situés dans le périmètre de recul lié au caractère de route à grande circulation de la RD2089 ;

- d'offrir aucune nouvelle possibilité d'urbanisation sur et à proximité de l'ancienne décharge communale, d'interdire les destinations et sous-destinations des activités qui génèrent des nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle ;
- de renforcer les possibilités de qualité des déplacements doux pour limiter les nuisances en particulier dans les OAP. Aménager des espaces dédiés aux piétons, larges et sécurisés, permet de faciliter la marche et d'encourager les déplacements à pied favorisant l'activité physique et donc la santé des habitants.
- de préserver les zones humides, de protéger et renforcer des haies champêtres...

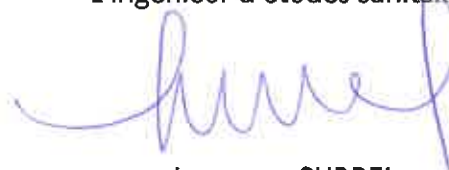
En conclusion, les choix d'aménagement du PLU traduisent les orientations du PADD et vont dans le sens de protéger le cadre et de vie et la santé des habitants.

Toutefois le manque de connaissances sur les réseaux privés desservant une partie du territoire d'Olby induit un manque de maîtrise de la distribution AEP sur ces réseaux, aussi bien qualitative que quantitative et ne permet pas de construire un projet de développement urbain robuste sur le territoire de la commune d'Olby.

En outre, dans le schéma départemental en eau potable finalisé en 2023, la source de Chez Pierre fait partie des ressources identifiées comme mobilisables pour sécuriser l'alimentation en eau au niveau départemental, en particulier en scénario de crise.

Une concertation avec l'ensemble des PRPDE permettrait d'appréhender la capacité de la « source de chez Pierre » à satisfaire les besoins à assurer sur le territoire de ce PLU mais aussi sur les territoires voisins.

Pour la directrice générale et par délégation,
Pour le directeur départemental du Puy-de-Dôme,
L'ingénieur d'études sanitaires



Laurence SURREL

Copie :
DDT
Mairie

Aubière, le 25 septembre 2024

Le Président :
David CHAUVE

Chef du Pôle Territoires :
Nicolas COUDRAY

Conseillers urbanisme :
Nicolas ROUGIER
Géraldine RODARIE

Siège Social

11, Allée Pierre de Fermat
BP 70007

63171 Aubière Cedex

Tél : 04 73 44 45 46

Fax : 04 73 44 45 50

Email : contact@puy-de-dome.chambagri.fr

M. Le Maire
Mairie d'Olby
14 place de la Fontaine
63210 Olby

Objet : Avis sur le projet arrêté de PLU d'Olby

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de PLU de votre commune ce dont nous vous remercions. Par la présente, nous vous formulons nos observations et suggestions sur ce projet.

Rapport de présentation – diagnostic agricole

Le diagnostic agricole figure aux pages 119 et suivantes du rapport de présentation. Nous relevons un travail de qualité qui s'appuie sur différentes sources et qui s'est accompagné d'un temps d'échange avec les exploitants du territoire permettant de bien mettre en évidence les enjeux et les besoins.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD est construit sur un scénario de croissance démographique d'environ 11,5% par an pour accueillir une centaine de nouveaux habitants en 10 ans. Avec ce scénario, la commune souhaite encadrer l'afflux de nouvelles populations particulièrement important ces dernières années. L'accueil de ces nouveaux habitants est ciblé sur des secteurs à moindre enjeu agricole selon le PADD et prioritairement sur le bourg. Le PADD met l'accent sur un développement en dents creuses et hors des périmètres de réciprocité des exploitations. On relève positivement le travail de réflexion sur l'armature territoriale qui a été réalisé.

Le bilan du foncier entre 2011 et 2022 fait état d'une consommation d'espace naturel agricole et forestier d'environ 13 hectares. Avec l'accélération des constructions ces dernières années, cette consommation se monte à 17,5 hectares entre 2013 et 2023.





Le PADD annonce une volonté de réduction de cette consommation et de limitation de l'artificialisation avec un objectif de consommation d'environ 7 hectares pour les 10 années à venir. Nous saluons cette ambition qui s'inscrit dans la trajectoire ZAN et qui représente un véritable effort de sobriété foncière mais aussi de recherche d'une meilleure qualité urbaine par rapport à une carte communale actuelle ancienne et ne répondant plus aux enjeux de votre territoire. Pour autant cet objectif n'est pas réellement transcrit dans le plan de zonage, celui-ci laissant apparaître davantage de disponibilités foncières (environ 13 hectares). Nous vous invitons par conséquent à trouver davantage de cohérence entre les différentes pièces du PLU que ce soit en termes de nombre d'habitants futurs, de nombre de logements et de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Règlement graphique et OAP

Le zonage urbain est concentré sur le bourg et les principaux hameaux avec pour ces derniers un zonage plutôt resserré autour de l'existant. Les nouvelles potentialités sont plutôt concentrées sur le bourg qui compte plusieurs zones à urbanisées de court terme (1AU) et de plus long terme (2AU). Ces zones font l'objet d'OAP. Les OAP du centre et du sud s'inscrivent dans le tissu urbain existant. Celle du nord (Les Suquets) s'inscrit davantage en extension. Elle inclut un ancien bâtiment agricole et a pour but de requalifier cette entrée de bourg. Nous comprenons l'enjeu pour la commune et la difficulté pour trouver un équilibre financier à l'opération. Pour autant nous nous interrogeons sur l'intérêt de mobiliser un si grand tènement foncier (2,3 hectares de prairie), les espaces agricoles n'étant pas selon nous la variable d'ajustement permettant d'équilibrer un projet d'aménagement. Nous invitons la commune et ses partenaires financiers à mobiliser d'autres leviers pour financer l'opération (fonds friches ?). Compte tenu des disponibilités foncières en dent creuse, le choix aurait aussi pu être une démolition avec un retour à l'état naturel.

Par ailleurs, nous nous interrogeons également sur les densités prévues par cette OAP ainsi que pour celle du bourg sud. Un objectif autour de 800m² en moyenne par logements nous semble envisageable et cohérent par rapport à d'autres PLU élaborés à proximité.

Concernant le zonage agricole, celui-ci est décliné en trois grandes catégories :

- une zone Ac (agricole constructible) positionnée principalement sur les bâtiments agricoles existants et sur quelques secteurs actuellement non construits pour permettre l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles. Ce zonage permet de limiter le mitage des espaces agricoles mais peut en contre partie bloquer des projets d'installations/reprises ou encore de développement qui n'auraient pu être identifiés lors de l'élaboration du PLU. Nous vous invitons donc à être particulièrement réactifs dans l'hypothèse où un tel projet agricole verrait le jour en engageant une procédure d'évolution de votre document le cas échéant,
- une zone AI, qui couvre la majeure partie des espaces agricoles, permettant uniquement l'implantation de tunnels ou serres agricoles,



- une zone Ai protégeant strictement les terres agricoles en interdisant toute construction y compris agricole.

Règlement écrit

Concernant le règlement de la zone agricole, nous relevons plusieurs points :

- Le règlement de la zone Ac autorise la sous-destination « exploitation forestière ». L'article R.151-23 du code de l'urbanisme ne permet pas d'autoriser cette sous-destination dans la zone agricole. Seul le règlement de la zone N (article R.151-25) permet d'autoriser cette destination. Il conviendrait donc de retirer cette mention du règlement de la zone A.
- Nous relevons que le règlement de la zone Ac autorise le logement de fonction des exploitants agricoles à condition « *soit d'être intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation, soit d'être un habitat réversible* ». Ces conditions s'avèrent plus restrictives que la « doctrine » habituelle (issue de la Charte « construire en zone agricole ») appliquée dans le département. La commune peut néanmoins faire le choix de fixer des conditions plus restrictives ; celles-ci ont été apriori évoquées avec les agriculteurs du territoire. Toutefois, nous vous invitons à bien signaler cette particularité à tout porteur de projet agricole susceptible de s'installer sur votre commune afin qu'il puisse en tenir compte dès la conception de son projet d'installation.
- Les règles d'implantation et de volume des nouveaux bâtiments agricoles sont particulièrement détaillées et encouragent la limitation de la consommation d'espace. Si la rédaction demeure globalement souple pour les règles d'implantation (par ailleurs sujette à interprétation), elle est beaucoup plus précise pour les règles de volumétrie. Il convient de garder à l'esprit que les nouveaux bâtiments agricoles doivent aussi répondre à d'autres exigences (distances sanitaires, fonctionnalité/ergonomie des aménagements, etc.) que celles uniquement esthétiques et que l'instruction devra donc concilier ces différents enjeux.
- À la lecture de ce règlement, nous n'avons pas trouvé d'indication concernant la prise en compte de l'existant en cas d'extension d'un bâtiment agricole dont les couleurs de façade et toiture ne figurent pas dans les tons énoncés par le règlement ou par les prescriptions graphiques. Il serait judicieux d'introduire cette exception.
- Concernant les annexes des habitations situées en zone agricole, nous relevons que le règlement limite le nombre d'annexes à 3 avec une emprise au sol cumulée de 50m² maximum. Nous vous invitons à réduire cette emprise à 40m² (par souci d'harmonie avec les documents d'urbanisme du territoire) et de limiter le nombre d'annexes à 2. La distance d'implantation (20m depuis l'habitation) n'appelle pas de remarque de notre part.

Les dispositions générales fixent des règles concernant la protection des haies et introduit la possibilité de créer de nouveaux accès par exemple pour la circulation des engins agricoles ou des animaux entre deux parcelles contiguës. La règle fixée n'est pas claire, la page 9 indiquant une fois une largeur autorisée de 5 mètres et une autre fois 3 mètres. Il conviendrait



d'harmoniser l'ensemble à 5 mètres pour tenir compte du gabarit des engins actuels.

Les dispositions générales prévoient par ailleurs que « *Les habitats mobiles de plus de 10 m² d'emprise au sol, peuvent stationner plus de 3 mois par an sur un terrain privé déjà occupé par un logement à la date d'approbation du PLU à condition, que l'autonomie au regard de tous les réseaux soit démontrée, notamment en ce qui concerne les effluents d'eaux usées domestiques* ». Nous nous interrogeons sur l'objectif d'une telle disposition qui pourrait venir en contradiction avec les règles du code de l'urbanisme qui diffèrent selon que l'habitat en question conserve ou non ses moyens de mobilité, selon la durée du stationnement, etc.

A notre sens, elle vient également en contradiction avec les zonages A et N qui ne peuvent autoriser la destination « logement » que dans un certain nombre de cas limités : soit pour prendre en compte les habitations déjà existantes dans la zone, soit par identification de bâtis pouvant changer de destination, soit par création de STECAL.

Enfin, en admettant qu'une telle disposition pourrait trouver à s'appliquer en zone A ou N, celle-ci n'introduit aucune limite de nombre ni de distance par rapport au logement déjà implanté sur le terrain.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, nous émettons un **avis favorable sous réserves** sur le projet de PLU d'Olby.

Nos réserves portent principalement sur :

- la mise en cohérence des différentes pièces de votre projet et notamment des données chiffrées qui peuvent y être mentionnées (nombre de nouveaux habitants, nombre de logements produits, etc.),
- une meilleure transcription de vos objectifs de consommation foncière dans le plan de zonage en réduisant certains secteurs urbanisables. Par exemple, envisager la suppression de zones AU ou U ou leur réduction et envisager une densité un peu plus forte dans les OAP accompagnant ces secteurs,
- les corrections à apporter au règlement de la zone A et aux dispositions générales sur la création d'accès dans les haies,
- la suppression des dispositions générales sur les habitats mobiles en ce qu'elles pourraient venir en contradiction avec les règles applicables aux zones A et N.

Enfin, nous vous demandons d'être attentifs aux projets agricoles qui pourraient être formulés par des agriculteurs lors de l'enquête publique.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,
David CHAUVE

République Française

DEPARTEMENT du PUY-de-DÔME

DÉLIBÉRATION de la COMMISSION PERMANENTE

du CONSEIL DEPARTEMENTAL

SEANCE du LUNDI 30 SEPTEMBRE 2024

PROTECTION ET SOLIDARITES SOCIALES, HABITAT
Urbanisme

Avis du Département sur des documents de planification
Arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Olby

N° 1.11

Séance présidée par Monsieur Lionel CHAUVIN
Président du Conseil départemental

Etaient présent(e)s :

M. Damien BALDY, M. Bertrand BARRAUD, Mme Célia BERNARD, Mme Valérie BERNARD, M. Fabien BESSEYRE, Mme Colette BETHUNE, M. Grégory BONNET, Mme Martine BONY, Mme Hélène BOUDON, M. Jean-Marc BOYER, Mme Dominique BRIAT, Mme Aude BURIAS, M. Olivier CHAMBON, M. Lionel CHAUVIN, M. Gérald COURTADON, Mme Elisabeth CROZET, M. Jean-Paul CUZIN, M. Cédric DAUDUIT, M. Joël-Michel DERRÉ, M. Eric DUBOURGNOUX, Mme Jeanne ESPINASSE, Mme Manuela FERREIRA DE SOUSA, Mme Stéphanie FLORI-DUTOIR, M. Sébastien GALPIER, M. Jérôme GAUMET, M. Lionel GAY, Mme Jocelyne GLACE LE GARS, M. Eric GOLD, M. Jacky GRAND, Mme Emilie GUÉDOUAH VALLÉE, Mme Sylviane KHEMISTI, Mme Sylvie LEGER, Mme Jocelyne LELONG, M. Jean-Pierre LUNOT, M. Fabrice MAGNET, Mme Sylvie MAISONNET, Mme Anne-Marie MALTRAIT, Mme Audrey MANUBY, Mme Marie-Anne MARCHIS, Mme Corinne MIELVAQUE, Mme Karina MONNET, M. Flavien NEUVY, Mme Valérie PASSARIEU, Mme Catherine PHAM, Mme Anne-Marie PICARD, Mme Valérie PRUNIER, Mme Clémentine RAINEAU, M. Patrick RAYNAUD, M. Pierre RIOL, M. Cédric ROUGHEOL, M. Michel SAUVADE, Mme Eléonore SZCZEPANIAK, Mme Isabelle VALLEE, M. Rémi VEYSSIERE, Mme Alexandra VIRLOGEUX.

Absent(e)s ou
excusé(e)s :

M. Karim SRIKAH , Mme Pascale BRUN (pouvoir donné à M. Cédric ROUGHEOL), M. Antoine DESFORGES (pouvoir donné à Mme Elisabeth CROZET), M. Jean-Philippe PERRET (pouvoir donné à Mme Stéphanie FLORI-DUTOIR), M. Gilles PÉTEL (pouvoir donné à Mme Valérie BERNARD), M. Serge PICHOT (pouvoir donné à Mme Emilie GUÉDOUAH VALLÉE), M. Hervé PRONONCE (pouvoir donné à Mme Corinne MIELVAQUE).

Agissant conformément à la délégation de compétence qui lui a été donnée par le Conseil départemental, lors de sa réunion du 23 juillet 2021, en application des dispositions de l'article L. 3211-2 du code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe),

Vu le décret n° 2016-1071 du 3 août 2016 relatif au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET),

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu le décret n° 2022-762 du 29 avril 2022 relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'artificialisation des sols du SRADDET,

Vu le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme,

Vu le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé par la session départementale du 21 mars 2023 et signé le 5 mai 2023,

Vu les préconisations de la commission urbanisme qui s'est réunie le 27 août 2024,

Considérant que le Département est une Personne Publique Associée (PPA) et doit rendre des avis sur les documents de planification et d'urbanisme,

Considérant que l'avis doit être transmis pour l'arrêt du plan local d'urbanisme de la commune d'Olby,

Vu la délégation donnée à la Commission permanente du Conseil départemental pour toute décision, en cours d'année, concernant l'affectation des crédits votés au budget départemental,

LE PRÉSIDENT AYANT PRÉALABLEMENT

EXPOSÉ

Conformément au code de l'urbanisme et dans le cadre des compétences des Départements, le Département du Puy-de-Dôme est sollicité par les collectivités pour rendre un avis sur leurs documents d'urbanisme.

Le Département intervient en matière d'aménagement en tant que chef de file des solidarités territoriales et humaines et est le garant de la déclinaison des enjeux des compétences départementales au sein des documents de planification.

Le plan local d'urbanisme (PLU) d'Olby est en phase d'arrêt et a été transmis pour avis.

L'avis est présenté en annexe à la présente délibération et sera transmis à la commune. Celui-ci a fait l'objet d'échanges lors de la commission urbanisme qui s'est réunie le 27 août 2024 et s'est prononcée comme suit :

- avis favorable avec réserves et observations concernant l'arrêt du PLU de la commune d'Olby (annexe 1).

Il est donc proposé de suivre les préconisations de la commission urbanisme.

Sur proposition de la Vice-Présidente déléguée en charge de l'Habitat et du Logement,

Après en avoir délibéré en séance, le quorum étant atteint,

LA COMMISSION PERMANENTE du CONSEIL DEPARTEMENTAL

DECIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

Pour 61 : M. Damien BALDY, M. Bertrand BARRAUD, Mme Célia BERNARD, Mme Valérie BERNARD, M. Fabien BESSEYRE, Mme Colette BETHUNE, M. Grégory BONNET, Mme Martine BONY, Mme Hélène BOUDON, M. Jean-Marc BOYER, Mme Dominique BRIAT, Mme Pascale BRUN, Mme Aude BURIAS, M. Olivier CHAMBON, M. Lionel CHAUVIN, M. Gérard COURTADON, Mme Elisabeth CROZET, M. Jean-Paul CUZIN, M. Cédric DAUDUIT, M. Joël-Michel DERRÉ, M. Antoine DESFORGES, M. Eric DUBOURGNOUX, Mme Jeanne ESPINASSE, Mme Manuela FERREIRA DE SOUSA, Mme Stéphanie FLORI-DUTOUR, M. Sébastien GALPIER, M. Jérôme GAUMET, M. Lionel GAY, Mme Jocelyne GLACE LE GARS, M. Eric GOLD, M. Jacky GRAND, Mme Emilie GUÉDOUAH VALLÉE, Mme Sylviane KHEMISTI, Mme Sylvie LEGER, Mme Jocelyne LELONG, M. Jean-Pierre LUNOT, M. Fabrice MAGNET, Mme Sylvie MAISONNET, Mme Anne-Marie MALTRAIT, Mme Audrey MANUBY, Mme Marie-Anne MARCHIS, Mme Corinne MIELVAQUE, Mme Karina MONNET, M. Flavien NEUVY, Mme Valérie PASSARIEU, M. Jean-Philippe PERRET, M. Gilles PÉTEL, Mme Catherine PHAM, Mme Anne-Marie PICARD, M. Serge PICHOT, M. Hervé PRONONCE, Mme Valérie PRUNIER, Mme Clémentine RAINEAU, M. Patrick RAYNAUD, M. Pierre RIOL, M. Cédric ROUGHEOL, M. Michel SAUVADE, Mme Eléonore SZCZEPANIAK, Mme Isabelle VALLEE, M. Rémi VEYSSIERE, Mme Alexandra VIRLOGEUX

① - **d'émettre** un avis favorable avec réserves et observations concernant l'arrêt du plan local d'urbanisme de la commune d'Olby, les réserves et les observations sont présentées en annexe n° 1,

② - **d'autoriser** le Président du Conseil départemental ou, par délégation, la Vice-Présidente en charge de l'habitat et du logement, à signer, au nom et pour le compte du Département, l'avis et à transmettre le courrier afférent à cet avis.

Transmission au Représentant de l'Etat
N° 063-226300010-20240930-lmc127330-DE-1-1
le 15/10/24

Publication le 15/10/24

Notification le 15/10/24

DELIBERATION CERTIFIEE EXECUTOIRE

Clermont-Ferrand, le 15/10/24

P/le Président du Conseil départemental,

Signé : Isabelle VALLEE

**Par délégation du Président,
La Vice-Présidente du Conseil départemental,**



Isabelle VALLEE

Annexe 1 :

Commission permanente du 30 septembre 2024

Avis sur l'arrêt du plan local d'urbanisme (PLU) d'Olby

Le conseil municipal de la commune d'Olby a arrêté par délibération du 4 juin 2024 le projet de plan local d'urbanisme (PLU). La commune a sollicité l'avis du Département du Puy-de-Dôme dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme.

Certaines orientations du document de planification peuvent avoir une incidence sur des politiques menées par le Département (reconquête des centres-bourgs, habitats plus durables et moins consommateurs d'espaces, diversité écologique, voirie, etc.).

Le Département tient à saluer la qualité des documents présentés et notamment les détails apportés dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation thématiques notamment celle pour favoriser la densification douce.

Après consultation du document, **le Département émet un avis favorable avec les réserves et les observations suivantes.**

- **Concernant le règlement graphique :**

- *Observations :*

- Les parcelles classées en 2AUX (zone à urbaniser pour activités industrielles et artisanales), au niveau de la zone des « quatre routes de Nébouzat » sont en bordure de la RD 942 avec une marge de recul. Pour plus de simplicité à l'instruction, le recul pourrait être repris dans le plan de zonage ou le plan des servitudes.

- **Concernant le règlement écrit :**

- *Réserves :*

- Concernant les habitats mobiles, il est indiqué en page 7 du règlement qu'ils sont autorisés sur un terrain déjà occupé par un logement. Néanmoins, la définition de l'habitat mobile intègre un mode d'habiter où la résidence principale des ménages est l'habitat mobile et non un logement « en dur », comme par exemple des tiny house.
Ainsi, le Département demande que la notion de « terrain déjà occupé par un logement » soit enlevée afin de permettre l'installation d'habitat mobile sur un terrain nu.
- Les prescriptions d'intégration architecturales pour les habitats démontables et mobiles empêchent l'installation de résidences mobiles types caravanes qui ne répondent pas à ces exigences. Le Département soutient l'intégration architecturale mais demande qu'une dérogation soit mise en place pour les caravanes à usage de résidence principale avec éventuellement des dispositions d'intégration dans la parcelle comme la création de haies vives dont une partie des essences seront à feuilles caduques.

- *Observations :*

- Il est indiqué en page 5 du règlement que les adaptations mineures concernent l'accessibilité aux personnes en situation de handicap. Or, l'article L152-3 du code de l'urbanisme limite les adaptations mineures aux trois objets suivants : la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Il est donc nécessaire d'adapter le règlement.

- Concernant les habitats réversibles et/ou mobiles, le Département souhaite mettre en avant ces formes d'habitat car ils ont notamment un faible impact carbone. Plusieurs points du règlement amènent des difficultés de compréhension et nécessitent des modifications ou ajouts :
 - Page 7 : dans le paragraphe de l'habitat mobile, il est nécessaire de rappeler les obligations en matière d'autorisation d'urbanisme. Un stationnement supérieur à trois mois impose le dépôt d'une déclaration préalable.
 - Le Département demande à clarifier l'utilisation des terminologies pour ces types d'habitat constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le code de l'urbanisme utilise les notions d'habitat mobile (au sens de l'article 1^{er} de la loi 2000-614) et d'habitat démontable (article R. 111-51 du code de l'urbanisme). Il s'agirait de modifier le terme « réversible » par « démontable et mobile » dans le corps du règlement et dans le lexique. De plus, page 74, il convient de supprimer les mobil-homes dans la définition de l'habitat mobile.
 - Le Département demande à intégrer également dans la zone Ac les prescriptions de l'habitat démontable et mobile qui ont été détaillées pour la zone UG : hauteur, implantation, caractéristiques des toitures et des façades.

- Concernant les périmètres d'autorisations pour les travaux de démolition, de ravalement de façades et d'édification de clôture, étant donné qu'ils concernent l'ensemble du territoire communal, il serait plus clair d'indiquer dans les prescriptions graphiques se superposant aux zones du règlement les éléments suivants :

Rappel aux pétitionnaires : les articles R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Permis d'Aménager (PA), à Permis de Construire (PC), à Permis de Démolir (PD), à Déclaration Préalable (DP), ou encore dispensés de toute formalité, ainsi :

 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire conformément à la délibération du Conseil municipal n°X ;
 - Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable ;
 - Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du code de l'urbanisme ;
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier.

De plus, la page 8 évoque des démolitions mais fait référence à la déclaration préalable au lieu du permis de démolir.

- Concernant le nuancier dans les « prescriptions graphiques se superposant aux zones », le travail pourrait être approfondi en précisant également les attentes pour les façades en pierres apparentes dont les joints doivent conserver une teinte locale. Cette mention pourrait aussi être ajoutée dans l'OAP patrimoine.

De plus, pour la couleur des menuiseries, il pourrait être proposé des gris moins soutenus du type RAL 7035.

- Concernant les clôtures, la page 23 évoque la notion de haie vive. En l'absence de définition précise dans le lexique, l'instruction des autorisations d'urbanisme peut être rendue délicate. Il pourrait être prévu d'indiquer dans le règlement et dans l'OAP paysage, sa définition et également une composition des haies avec une partie de végétaux à feuilles caduques.

- La zone UGj « jardins vivriers » autorise une emprise de 100 m² pour les cabanes à usage collectif (page 33). Il serait judicieux de préciser que ces cabanes ne peuvent pas accueillir de locaux d'habitation pour éviter un détournement de la règle.

De plus, en UGj, toute construction est interdite (page 14) ce qui paraît contradictoire avec l'autorisation des cabanes de jardin.

Il convient donc de limiter la taille des cabanes collectives à 50 m² d'emprise et de modifier le tableau de synthèse des destinations de la zone UGj.

- L'implantation attendue en zone urbaine dédiée aux équipements publics (UE, page 43) est floue et ne permet pas de cerner ce qui est attendu dans cette zone. Il pourrait être ajouté de limiter les surfaces d'imperméabilisation des sols, réduire les linéaires d'accès, etc.

Aussi, le Département émet un avis favorable, avec les réserves et les observations décrites ci-dessus, concernant l'arrêt du PLU d'Olby.



**PRÉFET
DU
PUY-DE-DÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service prospective aménagement risques

Affaire suivie par :

Jérémi DUMAS/ Sophie LONGOUR

Tél : 04 43 36 03 83 / 03 71

jeremi.dumas@puy-de-dome.gouv.fr

sophie.longour@puy-de-dome.gouv.fr

**Direction départementale
des territoires**

Clermont-Ferrand, le 08 OCT. 2024

Monsieur le maire,

Par délibération du 4 mai 2024, le conseil municipal d'Olby a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous me l'avez transmis pour avis et il a été réceptionné le 7 juillet 2024 en sous-préfecture. Le présent avis de l'État est émis en tant que personne publique associée (PPA) à son élaboration. En application de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, cet avis doit être, le cas échéant, annexé au dossier d'enquête publique. Il porte prioritairement sur les principaux enjeux du territoire du point de vue de l'État, et sont donc à prendre en compte. Bien que contenant des remarques d'ordre réglementaire, cet avis n'a cependant pas vocation à se substituer au contrôle de légalité qui est lui susceptible d'intervenir après l'approbation du document d'urbanisme.

Le présent avis s'inscrit dans la continuité de l'accompagnement que l'État a assuré depuis le commencement de votre procédure, au regard des informations et des pièces provisoires du dossier que vous avez fait parvenir aux PPA.

En 2021 et 2022, l'État a contribué à l'élaboration de ce document d'urbanisme en vous communiquant une note d'enjeux ainsi que le porter à connaissance. Je relève ainsi avec satisfaction que les enjeux mis en avant par l'État sont repris dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU, qui fixe notamment les objectifs suivants :

- la volonté de limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) ;
- le souhait de préserver les villages et hameaux en privilégiant les enveloppes bâties ;
- la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ;
- la préservation des atouts paysagers et architecturaux du territoire.

Je note aussi l'ambition du projet de PLU de réduction de la consommation d'ENAF sur la période 2024-2034, en affichant un objectif visant à tendre vers une consommation de l'ordre d'environ 7 ha par rapport à la période 2011-2020 dont la consommation d'ENAF s'élevait alors à 12,8 ha. Ceci est conforme aux dispositions de la loi Climat et résilience et à la trajectoire de sobriété foncière vers laquelle l'ensemble des territoires doivent s'engager.

Il me paraît important de relever la forte consommation d'ENAF sur la période 2021-2023, démontrant le dynamisme et la croissance de votre territoire, tout en soulignant votre démarche de vouloir contenir cette croissance dans des proportions qui vous apparaissent raisonnables pour le bien être et bien vivre ensemble au sein de votre commune. L'effort de réduction de près de 30 ha des zones constructibles par rapport à votre document de planification en vigueur (carte communale) témoigne de votre ambition pour mener à bien votre projet politique.

Enfin, je constate la pertinence des objectifs affichés dans le PADD au regard des enjeux du territoire tels que : la volonté de valoriser le bâti existant, le souhait de pérenniser les atouts paysagers, la reconnaissance de la biodiversité comme l'un des vecteurs identitaires du territoire. Ces objectifs sont cohérents avec les dispositions de la loi Montagne du 9 janvier 1985 et avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

J'émetts donc un avis favorable à votre projet de PLU, assorti des réserves que vous trouverez ci-après ainsi que plus en détail dans le document en annexe qu'il conviendra de prendre en compte avant l'approbation du document.

Analyse de la consommation d'espace et respect des objectifs annoncés

Il ressort de l'analyse du dossier certains écarts entre les objectifs annoncés dans le PADD (tendre vers une consommation d'ENAF de l'ordre de 7 ha, hors zone 2AU qui représentent quant à elles environ 2 ha) et leur traduction concrète dans les dispositions réglementaires du PLU qui mobilisent un foncier plus conséquent que l'ambition affichée (l'analyse de la DDT démontre, en l'état du dossier, une consommation d'ENAF potentielle de l'ordre de 13,6 ha). Afin de respecter l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF souhaité par votre commune, tout en prenant en considération les spécificités et le contexte de celle-ci (permettant d'atterrir vers une ambition autour de 9 ha), quelques ajustements pourraient être apportés à votre document (explicités en détail au sein de l'annexe ci-jointe), avec notamment la proposition de retirer certains secteurs d'urbanisation, sans toutefois remettre en cause l'ambition que vous souhaitez donner à votre territoire (cf ci-après).

Trajectoire démographique et objectif de construction de logements

Conformément à la trajectoire démographique observée ces dernières années (croissance de 23,4 % entre 2010 et 2021), l'ambition de croissance démographique, qui paraît cohérente avec votre démarche (+11,5 % sur les 10 ans à venir), ne trouve cependant pas une juste correspondance dans l'objectif de production de logements (tendre vers les 1 000 habitants soit environ + 100/120 habitants avec un objectif de 100 logements supplémentaires nouveaux pour cela à l'horizon 2034). Il paraît nécessaire de revoir votre objectif de logements à la baisse, en adéquation avec votre trajectoire démographique, ce qui légitime par conséquent la nécessité d'un foncier moindre pour répondre à votre projet.

D'autre part, il convient que le zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) reflètent la stratégie souhaitée par la commune et permettent l'atteinte des ambitions du PADD. Or, le dossier de PLU fait apparaître la volonté affichée de la commune de créer un véritable parcours résidentiel en évitant la construction exclusive de grands logements de type pavillonnaire. Cette volonté ne trouve pas toujours de réelle concrétisation au travers de l'outil OAP mis en place, qui permet notamment de définir des règles de densité, de typologies de logement souhaités, ou bien encore la définition d'un coefficient d'emprise au sol dans le règlement écrit pouvant accompagner cet objectif. Le contexte de sobriété foncière qui s'impose à tous, nécessite, y compris au sein des territoires ruraux, d'envisager de tendre vers des densités de l'ordre de 800 m²/logement en moyenne, ce qui se traduit notamment par exemple par des secteurs de logements groupés/collectifs aux densités plus importantes que cette moyenne et a contrario, des secteurs pour du tissu pavillonnaire aux densités plus lâches.

Renouvellement urbain et réinvestissement de l'existant

Le projet présenté définit un rythme de construction de l'ordre de 8 logements par an sur la durée du PLU afin de tendre vers 1 000 habitants à l'horizon 2034. Cependant, le projet mentionne la présence de 27 logements vacants et de 3 bâtiments destinés au changement de destination, sans mettre en avant la volonté de reconquête de ces constructions existantes ni les outils pouvant être mis en place pour y parvenir. Bien que consciente que ces logements sont parfois difficiles à réinvestir, il convient d'afficher une ambition de remise sur le marché de ses biens, qui permettront d'éviter de nouvelles constructions neuves. Des outils fiscaux sont également à votre disposition pour inciter certains propriétaires à remettre leur bien en vente ou en location (taxe sur le logement vacant par exemple).

L'enjeu de la ressource en eau et de l'assainissement face à l'importante croissance démographique

Votre ambition de croissance de population à l'horizon 2034 nécessite de porter un regard attentif à la situation de l'eau potable et de l'assainissement de votre commune, afin que celle-ci puisse supporter cet accueil de nouvelles populations (et de nouveaux logements) sans impacter les enjeux de salubrité publique.

En effet, l'agence régionale de santé a porté une alerte concernant la méconnaissance de certaines informations (localisation de conduites d'eau potable, prélèvement autorisé sur une source dont les conditions semblent méconnues des services) ce qui ne permet pas d'affirmer que cet accueil de population peut être pleinement assumé par la commune. Il convient notamment de vérifier la bonne adéquation entre les ressources disponibles et les besoins en eau. Il en est de même sur le volet de l'assainissement, avec un équivalent habitant de la capacité de traitement de la station d'épuration à mettre clairement en évidence pour assurer l'accueil de population souhaitée.

La précision de ces éléments fondamentaux sera de nature à lever tout doute et à démontrer l'équilibre entre la ressource disponible, la capacité de traitement au regard de l'ambition d'accueil de population souhaitée. A défaut, il sera nécessaire de revoir ou de conditionner en conséquence l'ouverture à l'urbanisation des secteurs du projet de PLU.

Ces éléments, détaillés plus finement dans l'annexe ci-jointe, représentent des points d'attention qu'il convient de corriger et de préciser afin de faciliter l'acceptation de votre projet.

Les services de l'État se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la suite de votre procédure.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

De la part de,

Pour le préfet et par délégation,
La sous-préfète d'Issoire

Hélène HARGITAI

