



**Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme  
intercommunal valant PLH de la communauté de  
communes de Billom Communauté**

**Motif de  
consultation de la  
commission**

- Consultation au titre du L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : projet de modification d'un plan local d'urbanisme arrêté par le conseil communautaire en date du 06 mars 2025, transmis en préfecture le 26 mai 2025.
- Consultation au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités en zone A ou N.

**Objet de la  
modification  
simplifiée**

L'objet de la modification simplifiée n°1 du PLUIH de Billom Communauté comprend notamment :

Des adaptations réglementaires écrites et graphiques diverses (de portée générale ou sectorielle) :

- l'intégration aux règlements écrit de prescriptions paysagères spécifiques aux éventuels projets de retenues d'eau agricoles ;
- la reprise et précisions des nuanciers annexés aux règlements écrits (intégration code RAL) ;
- des corrections, ajustements de formulation aux règlements écrits et des ajustements au règlement graphique concernant notamment : l'emprise au sol en zone NI et l'ajustement des zones NI et Nj sur la commune de Saint-Jean-des-Ollières ;
- La correction de deux erreurs matérielles du zonage : Uco\* / N sur la commune de Mur-sur-Allier au niveau de la jonction cadastrale des anciennes communes de Dallet et Mezel, U / As sur la commune de Saint-Julien de Coppel au lieu-dit « Cerfeuil » ;
- Une évolution du périmètre « commerces et services de proximité » sur la commune de Vertaizon pour une extension à l'ouest du bourg du périmètre (activités médicales, para-médicales) ;
- Une évolution d'une partie d'un STECAL existant en zone Nh vers Nj à Billom ;
- Une évolution de deux zones agricoles pour la prise en compte de projet de développement d'exploitation agricole : As\* en zone A à St-Jean-des-Ollières et As en zone A à Saint-Julien-de-Coppel ;
- Une identification nouvelle de bâtis pouvant changer de destination en zones A et N ;
- L'actualisation de l'annexe au PLUIH, relative au nouveau classement sonore des infrastructures de transports terrestres conformément à l'arrête de mise à jour du président de Billom Communauté n°186 du 15/04/2024.

Seront présentés dans ce rapport les points 1,6,7 et 8 relatifs aux espaces naturels agricoles et forestiers.

## 1. Informations générales concernant la commune

### Dispositions d'urbanisme

La communauté de communes « Billom communauté » compte 25 communes, dont Dallet et Mezel fusionnées au 01/01/2019 (Mur-sur-Allier). Elle est compétente en matière de documents d'urbanisme.

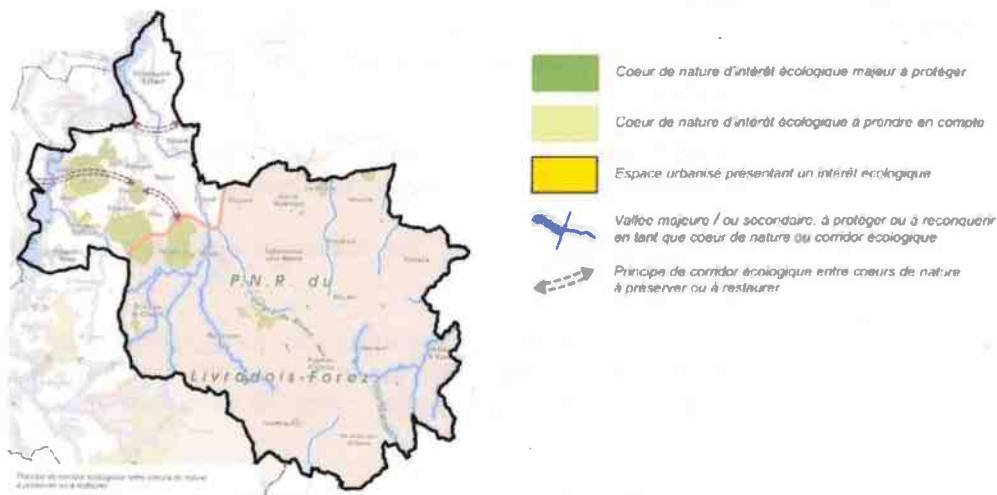
### Principales dispositions du SCoT

La communauté de communes est située dans le périmètre du SCoT du Grand Clermont approuvé le 29 novembre 2011.

La commune de Billom est identifiée, dans le SCoT, comme « pôle de vie ».

Les autres communes font partie des territoires périurbains.

En matière d'habitat, le SCoT encourage un développement qui renforce la cohésion sociale et les solidarités territoriales pour la réalisation de logements sociaux accessibles aux personnes les plus fragiles ainsi que de logements adaptés pour les publics spécifiques (jeunes, personnes handicapées, personnes âgées, gens du voyage...).



Pour assurer la préservation des espaces naturels, le SCoT prévoit :

- de protéger les cœurs de nature d'intérêt écologique majeur tels que le Puy de Mur, le Puy de Pileyre et les Turlurons pour lesquels le SCoT autorise le développement d'activités touristiques, récréatives ou agricoles. Les constructions et aménagement y sont autorisés à ce titre.

- de protéger les espaces urbanisés présentant un intérêt écologique majeur : le SCoT autorise le développement de l'urbanisation dans la mesure où elle est adaptée et maîtrisée au regard de la fonction de l'espace concerné qui a justifié sa protection.

- de préserver le principe de corridor écologique entre les cœurs de nature que sont le Puy de Mur, le Puy de Pileyre et les Turlurons (Billom, Chauriat, Mur-sur-Allier et Vertaizon), ainsi que celui situé de part et d'autre des limites communales de Beauregard l'Évêque, Vertaizon et Bouzel. Ce corridor devra assurer une continuité écologique entre le réservoir biologique de la vallée de l'Allier à l'ouest et le réservoir biologique du Puy de Courcourt situé sur la commune de Seychalles à l'est : le SCoT fixe pour orientations de préserver, voire de restaurer ou de créer la fonctionnalité de ces espaces pour leur intérêt au regard de la communication biologique indispensable à la stabilité des espèces. Le PLUi doit prévoir un zonage de protection et/ou des prescriptions réglementaires adaptées aux espèces et milieux naturels concernés.

**Démographie**  
(source INSEE)

Sur la période 2008-2013, la communauté de communes a connu une hausse démographique de + 6,67% (+ 1 573 habitants) soit un taux de variation annuel moyen de +1,3%. Sur la période 2013-2019, la progression a diminué pour être de 2,97 %, avec un taux de variation annuel moyen de 0,5%.

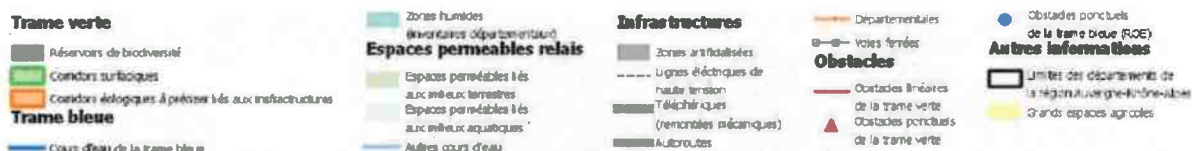
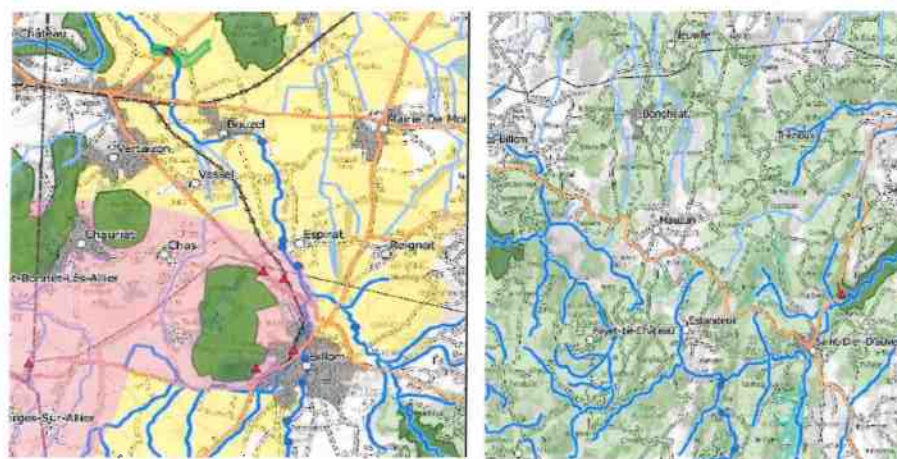
2008	2013	2019
23 592 hab	25 165 hab	25 912 hab

**Superficie**

27 841 ha

**Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)**

Le SRADDET de la région Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté en session du conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et approuvé par le préfet de région le 10 avril 2020. Les documents de planification doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET et doivent être compatibles avec ses règles. Ce schéma intègre les documents existants concernant les transports (schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional des infrastructures et des transports (SRIT), le climat (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), la protection de la biodiversité (schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et la prévention et la gestion des déchets (plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD).





## 2. Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL, article L123-1-5-II-6° du code de l'urbanisme)

Par définition, les STECAL sont des sous-secteurs constructibles en zone agricole (A...) ou naturelle (N...), et peuvent être délimités par le PLU à titre exceptionnel et à condition d'avoir fait l'objet d'un avis de la CDPENAF.

Le règlement écrit du PLUiH définit la zone N comme une zone naturelle et forestière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de l'existence de risques naturels ou de nuisances. Elle couvre principalement le site protégé des Turlurons et les vallées.

Elle comprend 5 secteurs dont notamment :

- un secteur Nj où subsistent des jardins privatifs ou familiaux et des vergers à conserver et à développer. Ce secteur est soumis pour partie à un risque inondation ;
- un secteur Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), permettant la construction d'habitat, répondant notamment à la mise en œuvre des dispositions du PLH et du schéma départemental en matière d'habitat de familles des gens du voyage sédentarisés.

Les dispositions particulières applicables aux STECAL Nh :

« Sont autorisées [...] les constructions à usage d'habitation dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes, le stationnement des caravanes isolées. »

Les dispositions particulières applicables aux secteurs Nj :

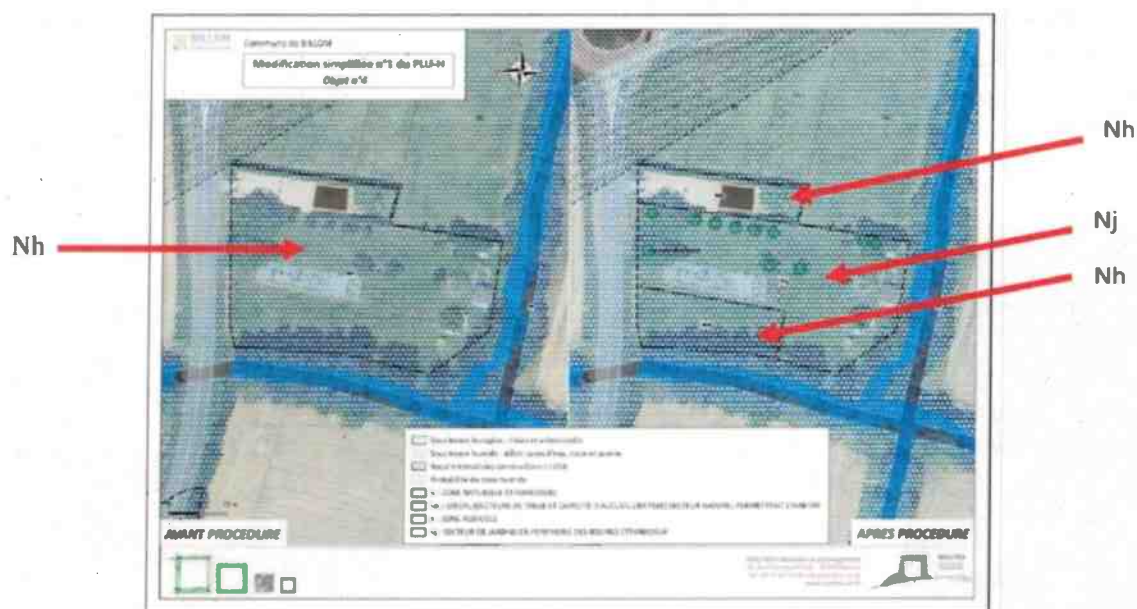
« Sont autorisées [...] les abris de jardins de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et serres de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve de s'insérer de manière harmonieuse dans le paysage. »

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUiH de la communauté de communes de Billom prévoit l'évolution d'une partie d'un STECAL existant en zone Nh vers un zonage Nj sur la commune de Billom. Un STECAL Nh permettant l'habitat a été défini en entrée ouest de Billom aux abords de la RD229. Deux habitations ont été aménagées sur ce site, elles s'accompagnent de jardins potagers.

Le projet d'aménagement initialement imaginé pour l'accueil des gens du voyage sur l'ensemble de la zone Nh, n'apparaît pas aujourd'hui fonctionnel au regard de la proximité du voisinage. La modification a pour but de redéfinir les limites de la zone Nh aux aménagements réalisés et de reclasser en zone Nj les emprises restantes, en cohérence avec le caractère actuel du site.

Les arbres isolés d'intérêt sont identifiés dans un objectif de préservation.





#### Observations :

La zone N étant par nature inconstructible seules sont autorisées les prescriptions mentionnées dans le règlement.

Aussi, le règlement ne permet pas en zone Nj l'aménagement de terrain pour le stationnement des caravanes ni le stationnement des caravanes isolées ; la zone Nj ne permet que l'implantation des abris de jardins. La localisation d'une zone Nj entre deux secteurs Nh nécessite d'être justifiée pour une bonne compréhension de l'évolution.



### 3. Evolution de deux zones agricoles pour prise en compte de projet de développement d'exploitation agricole.

#### 1) Commune de St Jean-des-Ollières. secteur de Paillet : zonage As\* transformé en zonage A

Une exploitation agricole est implantée sur le secteur du Paillet sur la commune de Saint-Jean-des-Ollières. Cette exploitation pérenne souhaite construire un bâtiment pour le stockage du foin d'environ 200 m<sup>2</sup> dans le cadre du développement de son activité.

Au regard de l'organisation actuelle de l'exploitation (foncier propriété de l'exploitant ; implantation des constructions d'exploitation) et de sa localisation à proximité du village de Paillet, un unique site est apparu propice pour l'implantation de ce bâtiment de stockage. Il s'agit de la partie est de la parcelle 865 classée en zone As\*, zone agricole protégée permettant les constructions démontables. La parcelle est déclarée à la PAC en tant que prairie.

Pour mémoire, la zone A, équipée ou non, est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- le secteur As, strictement protégé pour maintenir la fonction productive des terres, ou en raison de la sensibilité paysagère, dans lequel les constructions agricoles sont limitées ;
- le sous-secteurs As\*, strictement délimités en raison d'enjeux paysagers, dans lequel sont admis les serres, tunnels et abris légers démontables liés à une exploitation agricole.

Pour permettre la réalisation de ce projet de construction pérenne et non démontable, nécessaire au développement de l'exploitation agricole, la modification projetée du zonage porte sur un reclassement en zone agricole constructible (A).

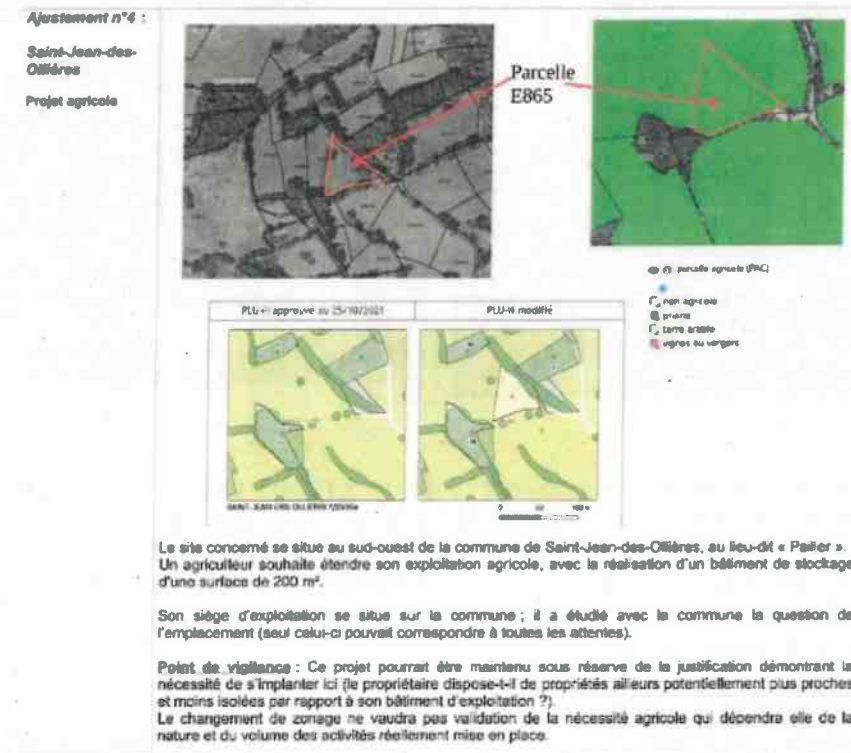


## Observations

Ce projet de bâtiment agricole a fait l'objet d'un premier passage en CDPENAF le 23 février 2023 dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUiH de Billom Communauté.

Il s'agissait alors de mettre en place un zonage A pour permettre la construction d'un bâtiment de stockage. La commission avait alors rendu un avis défavorable pour la raison d'un manque de justification dans le choix de la localisation.

Pour mémoire :



- concernant l'ajustement du zonage n°4 pour un projet de bâtiment de stockage sur la commune de Saint-Jean-des-Ollières, au lieu-dit « Pailier » : **avis défavorable en l'état** faute de justification démontrant que le propriétaire ne peut pas implanter son bâtiment plus près de son exploitation sur les nombreuses parcelles en sa possession.

L'avis de l'État en date du 25 avril 2023 renvoie vers les conclusions de la CDPENAF et de la CDNPS.

La communauté de communes de Billom Communauté a approuvé la modification n°2 en mettant en place un zonage As\* sur une partie du secteur concerné.

Sans préjuger de la nécessité agricole qui sera appréciée lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, cette modification de zonage va entraîner un mitage de l'espace agricole ; de plus, la construction d'un bâtiment de stockage fourrage détaché des autres bâtiments de l'exploitation interroge quant à la logique de fonctionnement d'une exploitation agricole.

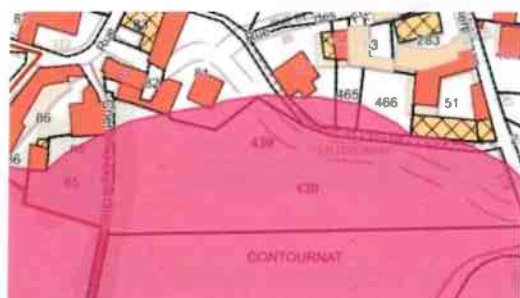
## 2) Commune de Saint-Julien-de-Coppel, secteur de Contournat : zonage As transformé en zonage A

Un exploitant agricole tourné vers le maraîchage utilise du foncier (parcelle 439, non déclarée à la PAC) au sud du village de Contournat sur la commune de Saint-Julien-de-Coppel. Dans le cadre du développement de son activité, l'exploitant souhaite y construire une serre démontable d'une superficie d'environ 240 m² (9,30 x 26 m), ceci à proximité de l'enveloppe urbaine du village.



Le tènement concerné est classé en zone As, zone à la constructibilité limitée, qui ne permet pas la réalisation de ce projet. Il est ainsi projeté de le reclasser en zone agricole constructible (A). La délimitation de la zone A n'établit pas de continuité avec la zone A limitrophe, de manière à préserver la trame végétale existante en limite ouest du site. Un arbre isolé d'intérêt est identifié dans un objectif de préservation. L'évolution du zonage concerne le seul foncier nécessaire au projet.

#### Présentation des enjeux environnementaux



**espace perméable biodiversité surface**



Le projet se situe dans un espace perméable biodiversité surface inscrit au SRADDET. Il est situé également dans un secteur soumis à l'aléa retrait gonflement des argiles.

Ce projet n'appelle pas d'observation de la part de la DDT.

#### 4. Identification nouvelle de bâtis pouvant changer de destination

La modification met en avant 4 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (sans distinction entre habitat ou autre) :

- Saint-Jean-des-Ollières, secteur de Montrouy (foncier déclaré à la PAC en 2023) :





- Bongheat, secteur de la Redonde (foncier déclaré à la PAC en 2023) bâti concerné accolé à une habitation :



- Egliseneuve-près-Billom, secteur de la Pireyre (foncier déclaré à la PAC en 2023) : identification du bâti concerné à l'architecture caractéristique d'un ancien bâtiment d'élevage, sans usage depuis plus de 5 ans et sans qu'un exploitant implanté à proximité n'ait souhaité le reprendre :



- Vertaizon : identification du bâti concerné, inscrit au sein d'un ensemble patrimonial :



Ces identifications n'appellent pas d'observation de la part de la DDT.

## 5. La modification du règlement écrit : intégration de prescriptions paysagères spécifiques aux éventuels projets de retenues agricoles

Une étude hydrologie, milieux, usages, climat (HMUC) est actuellement en cours à l'échelle du bassin versant de l'Allier. Cette étude a pour objectif de définir les besoins concernant la ressource en eau sur le territoire. Elle sera ensuite déclinée au sein du projet de territoire pour la gestion de l'eau du bassin Allier aval (PTGE) qui vise à mettre en adéquation les besoins et les ressources en eau sur le bassin, en anticipant le changement climatique et en respectant la fonctionnalité des écosystèmes. Les retenues d'eau à vocation agricole feront l'objet d'une action spécifique dans le cadre du PTGE.

Dans ce contexte, le règlement de la zone A et de la zone N du PLUiH est complété par de nouvelles dispositions ayant pour ambition d'assurer une bonne intégration paysagère des aménagements des retenues d'eau agricoles, tant en matière de mouvements de sols que de végétalisation. Il s'agit également d'afficher l'intérêt collectif de ces aménagements et leur lien avec l'agriculture du territoire.

Aussi les prescriptions suivantes sont rajoutées dans les règlements des 3 secteurs de la zone A (article A1) et dans la zone N (article N1) au sein de la destination des constructions, de l'usage des sols et de la nature d'activité.

Les exhaussements et affouillements dédiés au stockage de l'eau sont autorisés sous conditions :

- d'être liés à l'activité agricole locale ;
- d'être des aménagements à l'usage collectif de plusieurs exploitations agricoles ; la mutualisation des usages sera à étudier pour chaque projet.
- d'assurer une intégration paysagère exemplaire, les bordures des exhaussements devront être végétalisés et présenter diverses strates de végétation. Les aménagements devront proposer des formes non rectilignes pour s'intégrer au mieux au paysage local ;
- d'être implantés de manière à favoriser l'utilisation de la topographie locale et notamment les reliefs et cavités existants ;
- de ne pas dépasser une hauteur maximale de 5 m par rapport au terrain naturel ; une hauteur plus importante pourra être admise, au regard de justifications techniques de la nécessité d'une telle hauteur et d'une étude paysagère adaptée permettant d'assurer l'intégration du projet, intégrant des simulations visuelles depuis plusieurs points de vue proches et lointains définis en fonction des sensibilités paysagères identifiées.

Ce point n'appelle pas d'observation de la part de la DDT.

## 6. Avis de la commission

La commission note :

- la volonté de réaliser quelques ajustements (zonage, règlement) au regard de projets existants ou à venir sur le territoire ;
- le respect de l'équilibre des évolutions prévues (plan de zonage, règlement écrit) avec le PADD ;
- l'identification de 4 bâtiments pouvant changer de destination, ce qui favorise le réinvestissement de l'existant ;
- la volonté d'encadrer les éventuels projets de retenue d'eau agricole par des prescriptions paysagères spécifiques en adéquation avec les objectifs du PADD de préservation du patrimoine paysager.

La commission a échangé avec la collectivité sur les points suivants :

- la mise en place d'un zonage Nj correspondant à des jardins privatifs ou familiaux et des vergers à conserver et à développer au milieu de 2 secteurs Nh inscrits pour l'accueil des gens du voyage, susceptible de créer des conflits de voisinage sur la commune de Billom ;
- une seconde évolution de zonage agricole afin de permettre la construction d'un bâtiment de stockage pour un projet déjà pris en compte lors de la modification n°2 du PLUi interroge non seulement sur la maturité du projet mais également sur ses impacts en terme de mitage du paysage ;
- les conditions d'intégration paysagère des retenues d'eau agricoles et de leur dimension.


En conséquence, la commission émet :

- concernant la volonté d'encadrer les éventuels projets de retenue d'eau agricole, **un avis favorable sous réserve** de préciser un seuil pertinent à partir duquel l'exigence de caractère collectif s'applique. La hauteur maximale devra également être réinterrogée au regard d'expériences existantes sur d'autres territoires.
- **un avis favorable** pour l'ensemble des autres points traités dans le cadre de cette modification.

Fait à Clermont-Ferrand, le 8 juillet 2025,

Le président,

Le directeur départemental des territoires,



Guilhem BRUN



