



**PRÉFÈTE
DU PUY-DE-DÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service prospective aménagement risques
Affaire suivie par :
Sophie LONGOUR / Marion PUJOL-LAFOND
Tél : 04 73 43 36 03 71 / 03 96
sophie.longour@puy-de-dome.gouv.fr
marion.pujol-lafond@puy-de-dome.gouv.fr

Requ le

27 AOUT 2026

Billom Communauté

**Direction départementale
des territoires**

Clermont-Ferrand,

18 AOUT 2026

Monsieur le président,

Par arrêté du 4 décembre 2025, votre conseil communautaire a prescrit le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUiH) de la communauté de communes de Billom Communauté. En application des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis ce projet pour avis par courriel du 5 mai 2026. Le présent avis de l'État est émis en tant que personne publique associée au projet de modification de ce document d'urbanisme. En application de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, cet avis devra être annexé au dossier d'enquête publique. Il porte notamment sur l'encadrement des projets d'habitat des gens du voyage dans des zones agricoles ou naturelles et sur la création de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation, qui du point de vue de l'État, sont des éléments majeurs à prendre en compte. Bien que contenant des remarques d'ordre réglementaire, cet avis n'a pas vocation à se substituer au contrôle de légalité qui est susceptible d'intervenir après l'approbation du document d'urbanisme.

Pour mémoire, cette modification a pour objet :

- la création et l'ajustement d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles sur le secteur Val d'Allier/ Vallée du Jauron
 - sur la commune de Mur-sur-Allier, aux lieux-dits « Courvache » et « Côte Malais » : création d'OAP afin d'orienter le développement de secteurs constructibles ;
 - sur la commune de Chauriat au lieu-dit « Voilhat » : création d'une OAP afin d'orienter le développement de secteurs constructibles ;
 - sur la commune de Pérignat-sur-Allier, OAP « Centre sud 2 » : adapter les conditions de desserte du site ;
 - sur la commune de Pérignat-sur-Allier, OAP « Centre sud 1 » : suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale ;
- l'ajustement du règlement graphique sur certaines zones urbaines :
 - sur la commune de Reignat, en entrée de bourg : modification de zonage de U1 en Ue pour la création d'un équipement public porté par la commune ;
 - sur la commune de Saint-Julien-de-Coppel, dans le bourg : modification de zone Ue en Ud pour ajustement de la zone dédiée aux équipements publics ;

Monsieur Jérôme PIREYRE
Président de Billom Communauté
7 avenue Victor Cohalion
63160 Billom

- l'ajustement du règlement graphique sur certains secteurs agricoles
 - sur la commune de Billom, en entrée nord : ajustement de la zone U, AUmu, A et As pour prise en compte de projets agricoles (hors projet de mutation de la zone AUmu) et compensation en zone agricole ;
 - sur la commune de Vertaizon, au lieu dit « Louche » : ajustement de la zone A et As pour la prise en compte d'un bâti agricole contraint au déplacement au moment de la construction par la présence d'une servitude de réseau d'alimentation en eau ;
- la création et suppression d'emplacements réservés au règlement :
 - sur la commune de Beauregard-l'Évêque : suppression de 3 emplacements réservés pour des projets de chemins/voies communaux abandonnés ;
 - sur la commune de Billom en entrée ouest : création d'un emplacement réservé sur le parking de Moulin de l'Étang ;
- la création de secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) à vocation habitat pour répondre au schéma départemental des gens du voyage :
 - sur la commune de Billom, aux lieux-dits « Camp de César » et « Volcan » : création de STECAL afin de régulariser une situation existante ;
 - sur la commune de Vertaizon, au lieu-dit « Petit Clos » : création d'un STECAL Ah afin de régulariser une situation existante

En préambule, il convient de souligner la cohérence de ces projets avec le projet d'aménagement durable (PADD) et notamment la volonté de respecter un des enjeux prioritaires que représente la protection des terres agricoles par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation dans des zones déjà urbanisées permettant la densification de ces espaces et démontrant la volonté des acteurs du territoire de respecter le cadre paysager également mis en avant par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Clermont.

Cette modification n°3 du PLUi-H de Billom Communauté engendre des adaptations du document d'urbanisme actuel en matière de zonage, d'emplacements réservés et d'orientations d'aménagement et de programmation sans pour autant remettre en cause l'économie générale du projet d'aménagement et développement durable.

J'émet donc un avis favorable à ce projet de modification n°3, sous réserve de prendre en compte, préalablement à son approbation, les remarques énoncées au point I ci-après et tout particulièrement celles concernant la mise en place des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL). D'autres remarques, listées au point II sont d'importances moindres et concernent des suggestions d'amélioration des opérations d'aménagement et de programmation créées dans le projet d'évolution de votre document d'urbanisme.

Pour mémoire, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) s'est également exprimée sur ce dossier lors de la commission du 23 juillet 2026, notamment sur des points précis également mis en avant dans cet avis. Je vous invite à suivre la teneur de ses conclusions, qui expriment un certain nombre de recommandations sur les STECAL et les orientations d'aménagement et de programmation.

I - Les réserves à lever nécessitant la réalisation d'une analyse complémentaire pour permettre la régularisation des secteurs de taille et de capacité limitées.

• La mise en place des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans le cadre de la régularisation des constructions existantes des gens du voyage

La modification projetée du document d'urbanisme comprend la création de 3 STECAL (dont 2 sur la commune de Billom et 1 sur la commune de Vertaizon) afin de régulariser des situations existantes d'aires d'accueil destinées à l'habitat des gens du voyage.

La délimitation des périmètres des STECAL doit être réalisée de façon à réduire l'impact de ces projets sur les espaces naturels agricoles et forestiers.

J'attire votre attention sur la présence des différents réseaux disponibles sur ces secteurs. En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme dispose que « *dans le respect des objectifs de développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre plusieurs objectifs dont celui mentionné à l'alinéa 4 « la sécurité et la salubrité publiques ».*

Or, le dossier ne mentionne pas si toutes les dispositions relatives à la sécurité et à la salubrité publiques sont bien réunies. Pour rappel, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement d'un STECAL doit fixer « les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

De même, l'article R.111-8 du code de l'urbanisme précise que « *l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement [...] doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur ».*

Il est à noter également que l'utilisation des ressources en eau privées peut être envisagée dans certains cas mais impose le respect de règles strictes notamment lorsque les installations privées sont à l'usage exclusif d'une famille. Si tel est le cas, il conviendra de s'assurer que les différentes obligations (déclaration de prélèvements d'eau souterraine, analyse de la qualité de l'eau, contrôle de la qualité de l'eau) aient bien été réalisées.

Aussi, avant toute mise en place de ces STECAL il devra être démontré que l'ensemble des secteurs à régulariser soient bien équipés des réseaux afin de permettre un habitat décent et que l'ensemble des formalités permettant l'utilisation de la ressource en eau et la gestion des eaux usées aient bien été effectuées.

Enfin je vous renvoie au décret n° 2022-1721 du 29 décembre 2022 relatif à l'amélioration des conditions d'accès de tous à l'eau destinée à la consommation humaine qui vise à définir les conditions minimales à satisfaire pour garantir aux personnes un accès suffisant à l'eau destinée à la consommation humaine.

Vous trouverez également ci-joint, en annexe, une fiche des services de l'agence régionale de la santé concernant les obligations et les préconisations lors de la création de projet d'habitat notamment.

Concernant, le STECAL sur la commune de Billom au lieu dit « Volcan », le règlement graphique fait apparaître sur les parcelles de ce secteur une trame spécifique de protection en tant qu'élément de patrimoine végétal et une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il serait souhaitable que cette trame soit maintenue sur le STECAL.

• La rédaction du règlement écrit

Malgré la volonté affichée par l'EPCI de vouloir encadrer aux mieux la régularisation des constructions à destination des gens du voyage dans le cadre de cette modification, la rédaction actuelle du règlement écrit du secteur de Billom pourrait engendrer des difficultés au moment de l'instruction des projets. En effet, si les secteurs de taille et de capacité limitées afin de régulariser les constructions des

gens du voyage dans les secteurs du Val d'Allier/Vallée du Jauron et Contreforts du Livradois sont bien autorisés, la rédaction actuelle des prescriptions de la zone agricole du règlement du secteur de Billom ne permet pas la mise en place de ces STECAL. En effet, seuls sont autorisés sur le territoire de la commune de Billom les STECAL permettant d'accueillir les constructions destinées aux équipements sportifs liés à la base ULM.

Aussi, il est nécessaire de mettre en adéquation la volonté de régulariser ces constructions et les dispositions du règlement écrit de la zone agricole du secteur de Billom.

De plus, l'article L.151-13 du code de l'urbanisme dispose que les STECAL « *précisent les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ». Si ces dispositions sont bien prises en compte dans l'ensemble du règlement écrit des 3 secteurs pour les STECAL touristiques, elles n'apparaissent pas pour les STECAL habitat des gens du voyage.

La rédaction du règlement écrit pour les 3 secteurs du territoire de Billom Communauté est donc à compléter afin d'encadrer les constructions au sein de ces secteurs, ce qui permettra de limiter leurs impacts sur l'environnement.

Enfin, le règlement des STECAL habitat des gens du voyage devra autoriser la résidence mobile ainsi que les formes d'habitat diversifiés (mobil-home, bâti modulaire...) comme habitat permanent ou temporaire.

II – Les recommandations pouvant être pris en compte afin d'améliorer le projet de modification n°3

• Les opérations d'aménagement et de programmation (OAP)

En préambule, je note la volonté de l'EPCI d'encadrer certains projets dans des zones déjà urbanisées en adéquation avec l'objectif de sobriété foncière. Il est à noter également le choix de préserver les arbres sur les périmètres de l'OAP située à « Voilhat » sur la commune de Chauriat et celle située « Côte Malais » sur la commune de Mur-sur-Allier ainsi que la création d'éléments végétaux sur l'OAP « Centre sud 2 » sur la commune de Pérignat-sur-Allier.

Toutefois, la présence du site de Puy de Mur à proximité des OAP inscrit au SRADDET en réservoir de biodiversité ZNIEFF de Type I Puy de Mur implique une attention particulière sur les impacts que pourrait avoir l'artificialisation de ses franges sur les secteurs de « Courvache » et « Côte Malais » sur la commune de Mur-sur-Allier. Aussi, afin de garantir une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement, des dispositions architecturales et paysagères pourraient être définies dans les OAP sur ces secteurs sensibles. Les dispositions pourraient notamment avoir pour objectif de préserver les caractéristiques paysagères du site, de favoriser la cohérence avec le bâti existant et de limiter l'impact visuel des constructions dans le grand paysage.

À ce titre, les implantations, les volumes bâtis, les hauteurs, les matériaux, les teintes des façades et des couvertures, ainsi que le traitement des espaces extérieurs et des plantations, pourraient être réglementés pour contribuer à une intégration qualitative des projets dans leur contexte.

En outre, afin de renforcer la cohérence architecturale, de limiter les effets de rupture dans la perception du relief et d'améliorer l'intégration paysagère, il pourrait être prescrit qu'un sens unique de faitage soit retenu et ce pour l'ensemble des constructions au sein des secteurs concernés. Ce sens de faitage pourra être défini en fonction de la topographie du site et devra être soit parallèle, soit perpendiculaire aux courbes de niveau.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur la typologie des constructions mise en place sur la nouvelle programmation de logements. En effet, celle-ci repose en grande partie sur des typologies de constructions individuelles. Une diversification plus affirmée de l'offre pourrait être encouragée afin de mieux répondre aux besoins des ménages modestes, des jeunes actifs, et au vieillissement de la population, conformément à votre volonté affichée dans le PADD.

Également, dans le cadre de l'adaptation au changement climatique et notamment la prévention des feux de forêts et de landes, je vous invite, pour les parcelles attenantes à des landes ou massifs

forestiers à contraindre les constructions sur les parties les plus éloignées de ces massifs ou landes. En effet, s'il n'existe ni plan de prévention des risques feux de forêts ni obligations légales de débroussaillage dans le Puy-de-dôme, il est important d'anticiper ces risques en éloignant les constructions des zones boisées. Ainsi, si dans l'avenir des obligations de débroussaillage sont instaurés pour les habitants de ces parcelles, l'éloignement des massifs réduira d'autant la charge financière qui pèsera sur eux et l'impact sur les propriétaires des bois.

Enfin, la création de l'OAP située à « Voilhat » sur la commune de Chauriat interroge. Je vous rappelle en effet que le comité régional de l'habitat et de l'hébergement, dans son avis du 22 mai 2024 sur le bilan triennal du PLUi tenant lieu de programme local de l'habitat de la communauté de communes de Billom Communauté, avait indiqué que l'intercommunalité devait « *veiller au rééquilibrage territorial effectif de la production de logements en offre nouvelle notamment en renforçant cette production sur le pôle de vie de Billom et en ralentissant sur les communes des pôles de proximité* ».

• Les ajustements du règlement graphique de la zone agricole

La modification projetée comprend la création d'une zone agricole constructible sur la commune de Billom, en entrée nord de la commune, afin de permettre un projet de construction de bâtiments neufs pour l'implantation d'un projet de production de vers et d'un bâtiment de stockage. Le dossier indique également un éventuel projet d'annexe au bâti existant (activité de menuiserie de production). Il est aussi à noter le souhait de rattacher, à la zone urbaine à proximité l'habitation existante au sud de cette zone. Le projet se situe sur un ancien site industriel classé en secteur AUmu au règlement. Ce secteur comprend « *les emprises et équipements ferroviaires dont la fonction initiale est abandonnée (ancienne plateforme SNCF) et des emprises correspondant à des activités économiques désaffectées ou sous-utilisées, susceptibles de connaître des mutations fortes en termes de destination et d'aménagement. Le classement AUmu a pour objet de préserver leur potentiel de renouvellement urbain conformément à la stratégie définie au PADD. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol y sont actuellement interdits à l'exception des travaux confortatifs, d'aménagement et de réhabilitation des bâtiments existants dans leur emprise initiale. Des changements de destination peuvent néanmoins y être admis. Certains des bâtiments concernés étant repérés comme éléments caractéristiques du patrimoine bâti, les interventions ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural des bâtiments* ».

Le règlement précise que l'ouverture à l'urbanisation ou le changement de destination de la zone est subordonnée à :

- l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble,
- une modification ou une révision du PLUi intégrant une OAP définissant les orientations de programme et les conditions d'un aménagement cohérent du site.

La création de la zone agricole constructible vient impacter de manière importante le secteur AUmu existant et pourrait remettre aujourd'hui en cause les dispositions du règlement dans sa volonté de mettre en place un projet d'aménagement cohérent de ce secteur. De plus, si certaines destinations et sous destinations sont autorisées sur ce secteur, elles sont autorisées « *dans la mesure où elles ne compromettent pas un aménagement cohérent de l'ensemble du site et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère architectural des bâtiments* ». Pour rappel, à ce jour, le site comprend des activités diverses et variées telles qu'une activité de menuiserie, un club de sport, un concessionnaire automobile, un commerce de détail d'équipements automobiles, un service de mobilité organisant le covoiturage. La création d'un secteur agricole constructible permettant la construction des bâtiments de production de vers et de stockage agricole, ne permet pas de répondre à la volonté d'organisation souhaitée du secteur AUmu.

Une réflexion est à mener sur la localisation de ce nouveau projet agricole ainsi que sur l'orientation d'aménagement et de programmation nécessaire pour la valorisation de ce secteur.

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

La préfète,

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général,

Jean-Paul VICAT



5/5

