



**PRÉFET
DU PUY-DE-DÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Riom, le 27/09/2023

Service prospective aménagement risque
Affaire suivie par :
Sandrine BELLCEIL
Tél : 07 79 43 18 67
sandrine.belloeil@puy-de-dome.gouv.fr

La sous-préfète de Riom
à
Monsieur Sébastien BLANC
maire de Loubeyrat

OBJET : Avis sur la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Loubeyrat

Par arrêté du 14 avril 2023, vous avez engagé la modification simplifiée n°2 du PLU de votre commune, approuvé le 4 mars 2016.

En application des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis ce projet pour avis par courrier du 26 juillet 2023.

Le présent avis de l'État est émis en tant que personne publique associée au projet de modification de ce document d'urbanisme, il ne se substitue pas au contrôle de légalité qui peut intervenir par la suite. En application de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme, je vous rappelle que cet avis devra être également mis à disposition du public pendant une durée d'un mois au moins.

Selon le projet présenté, cette procédure vise quatre objets :

- introduire un phasage dans les OAP des deux zones AUg et clarifier la capacité d'accueil théorique ;
- clarifier les règles en matière de clôtures pour les zones Ud, Ug, AUg, A et N ;
- mieux encadrer le photovoltaïque au sol dans les zones A et N ;
- supprimer un emplacement réservé.

J'émetts un avis favorable à ce projet de modification simplifiée n°2 assorti des trois observations suivantes que je vous invite à prendre en compte en faisant évoluer votre projet avant approbation.

OAP

La commune a choisi de modifier les OAP des zones AUg en introduisant un phasage de l'aménagement de ces zones, le foncier n'étant pas forcément mobilisable sur la totalité des tenements pour cause de rétention foncière ou difficultés à retrouver les propriétaires.

La modification de ces OAP doit également être l'occasion de se rapprocher davantage des objectifs du SCoT des Combrailles. En effet, les OAP prévoient 70 % d'habitat individuel et 30 % de collectif,

1/2

tandis que le SCoT prévoit que les communes qui, comme Loubeyrat, connaissent un développement soutenu, doivent tendre vers 60 % maximum d'habitat individuel. De même, la capacité d'accueil théorique devrait être accompagnée d'une orientation sur la densité minimum souhaitée, le SCoT ayant un objectif de 10 à 15 logements par hectare pour les logements individuels, de 25 logements par hectare pour l'habitat groupé et 50 logements par hectare pour l'habitat collectif.

Règles en matière de clôture

Le projet propose de clarifier le règlement concernant les clôtures. En effet, en ce qui concerne les clôtures en limite séparative, le règlement actuel de la zone Ud précise qu'elles seront principalement végétalisées, ce qui peut être sujet à interprétation. Le projet propose de clarifier en autorisant la réalisation de murets en limite séparative en zone Ud, mais également en zones Ug et AUG où n'étaient autorisées jusqu'à présent que des clôtures légères doublées d'une haie. Afin de permettre à la petite faune de continuer à circuler dans ces zones urbaines, le règlement pourrait utilement être complété en exigeant un passage dans les murets situés en limite séparative.

Photovoltaïque au sol

Je tiens à souligner le choix de la commune de réglementer l'installation de panneaux photovoltaïques au sol afin de protéger les zones naturelles, agricoles et forestières. Cela permettra de préserver ces espaces en attente de l'arrêt du document cadre, prévu à l'article L.111-29 du code de l'urbanisme, définissant les surfaces pouvant accueillir ces installations. Toutefois, afin de ne pas bloquer tous les projets, le règlement pourrait utilement être complété en étant moins restrictif en ce qui concerne les espaces naturels et forestiers. En effet, dans la « charte de développement des projets photovoltaïques dans le Puy-de-Dôme », il est conseillé de refuser ces implantations dans les sites revêtant des enjeux particuliers, tels que, par exemple, les sites NATURA 2000, les zones de continuité écologiques ou les espaces boisés classés. Ainsi, l'interdiction de panneaux photovoltaïques au sol peut être limitée aux « espaces naturels et forestiers à forts enjeux ».

Le dernier point, objet de la procédure, n'appelle pas d'observation de ma part.

La sous-Préfète de Riom



Pascale RODRIGO