

PÉRIGNAT-ÈS-ALLIER
Le village qui sourit

COMMUNE DE PERIGNAT-ES-ALLIER

ZAC MULTISITES « LA PLAGNOL » ET « LE CROIX »

Dossier de création

Octobre 2024

00 – LISTE DES PIÈCES

LISTE DES PIÈCES

- 1- **PLAN DE SITUATION**

- 2- **PLAN DE DÉLIMITATION**

- 3- **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

- 4- **PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS**

- 5- **RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT**

Envoyé en préfecture le 18/10/2024

Reçu en préfecture le 18/10/2024

Publié le

ID : 063-216302737-20241010-66_2024-DE



PÉRIGNAT-ÈS-ALLIER

Le village qui sourit

ZAC multisites « LA PLAGNOL » et « LE CROIX »

Dossier de création

Octobre 2024

01 – Plan de situation

PLAN DE SITUATION



 Situation de la Commune de PERIGNAT-ES-ALLIER

Source : Géoportail-plan IGN



Source : Géoportail-plan IGN

Le projet se compose de deux sites au sud du centre-bourg de Pérignat-sur-Allier :

- Au sud-ouest le site « Le Croix » (surface) ①
- Au centre-sud le site « La Plagnol » (surface) ②



ZAC multisite de « La PLAGNOL » et « Le CROIX »

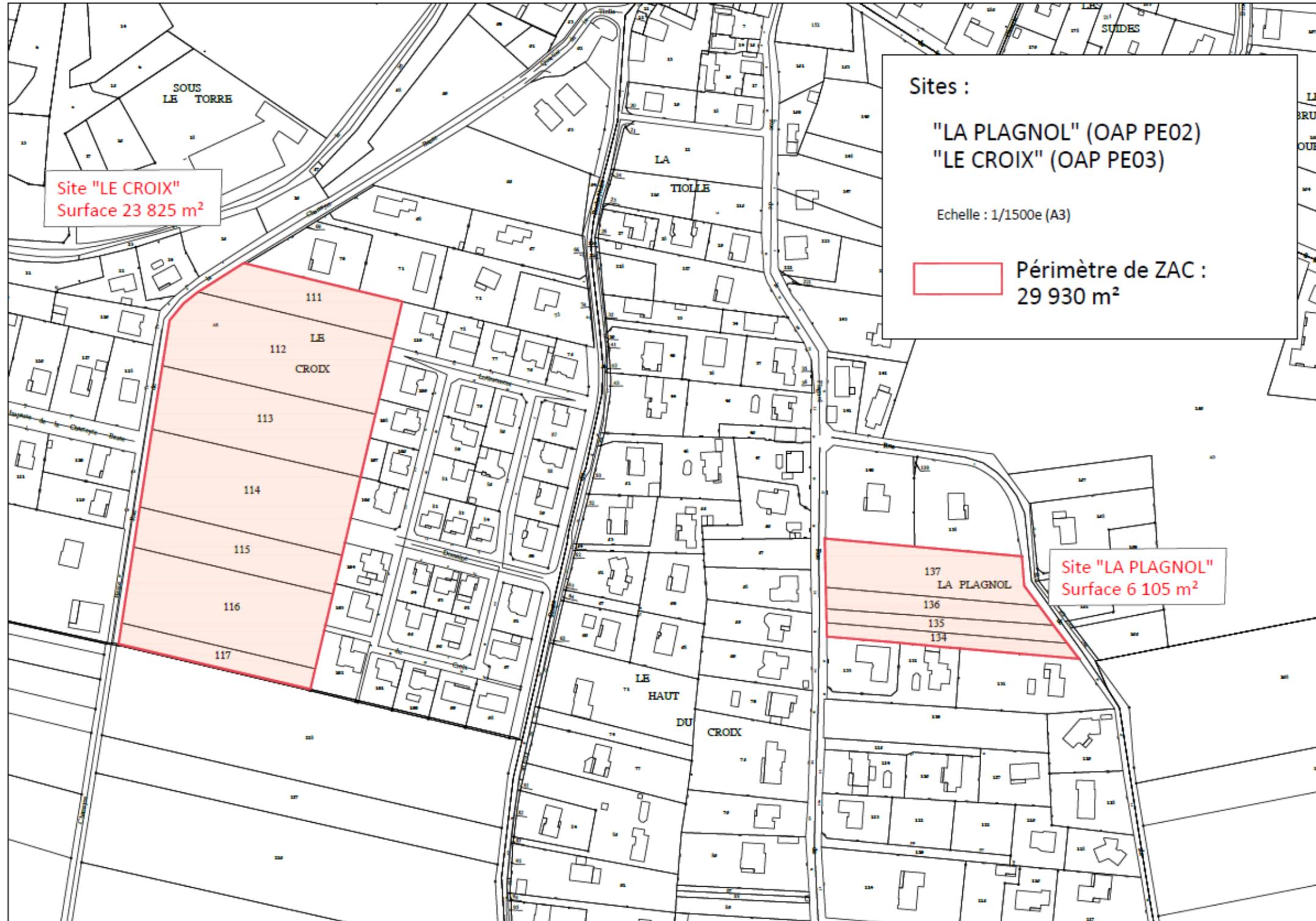
Dossier de création

Octobre 2024

02 – Plan de délimitation de la ZAC



PLAN DE DÉLIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZAC



PÉRIGNAT-ÈS-ALLIER

Le village qui sourit

COMMUNE DE PERIGNAT-ES-ALLIER

ZAC MULTISITES « LA PLAGNOL » ET « LE CROIX »

Dossier de création

Octobre 2024

03 – Rapport de présentation

<u>PREAMBULE</u>	2
<u>1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION</u>	3
1.1 OBJET DE L'OPERATION	3
1.1.1 LE CONTEXTE TERRITORIAL ET DEMOGRAPHIQUE	3
1.1.2 SITUATION DE L'OPERATION	5
1.1.3 JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'OPERATION	8
<u>2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT</u>	9
2.1 LE POSTE FONCIER	9
2.2 ETAT ET CARACTERISTIQUES DU SITE D'ETUDE	10
2.2.1 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU CAS PAR CAS	10
2.2.2 LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES	10
2.2.2.1 LES RISQUES NATURELS	12
2.2.2.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	15
2.2.3 LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	17
2.2.4 LES IMPACTS EN MATIERE DE MOBILITES ET DEPLACEMENTS	17
<u>1. INDICATION DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS</u>	19
1.1 LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	19
<u>2. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU</u>	20
2.1 LES AMENAGEMENTS PREVUS SUR LES SITES DE « LA PLAGNOL » ET « LE CROIX » CHOIX DU PERIMETRE OPERATIONNEL	21
2.1.1 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT RETENU	21
2.1.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC MULTISITES DE « LA PLAGNOL » ET « LE CROIX »	21
2.2 LE CHOIX DU PROJET	23
2.2.1 AU REGARD DES OBJECTIFS POURSUIVIS	23
2.2.2 AU REGARD DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	23

Preamble

La commune de Pérignat-sur-Allier fait partie de la Communauté de communes de Billom Communauté née de la fusion des Communautés de Communes de Billom Saint-Dier Vallée du Jauron et de Mur-ès-Allier le 1^{er} janvier 2017. Elle fait le lien entre le Parc Naturel Régional du Livradois-Forez et le Grand Clermont. Celle-ci s'étend sur 25 communes et regroupe 25 987 habitants (INSEE population 2021).

Elle se situe à proximité directe de l'agglomération clermontoise. Dénombrant 1 498 habitants (Source : INSEE 2021), la commune est de profil rural à caractère résidentiel. La faible production de nouveaux logements ces dix dernières années a accompagné une stabilité du nombre d'habitants ; *effectif au sein duquel la pyramide des âges a beaucoup évolué.*

La collectivité est couverte par le SCoT du Grand Clermont, qui a été adopté le 29 novembre 2011.

Elle est également couverte par un PLU-H, initialement approuvé le 21 octobre 2019, a fait l'objet d'une modification approuvée le 25 octobre 2021.

Conformément aux différents documents d'urbanisme, la commune de Pérignat-sur-Allier souhaite développer un projet d'aménagement en continuité du centre-ville sur les secteurs de « LA PLAGNOL » et « LE CROIX ». Les emprises du projet sont réglementées par les dispositions particulières appliquées aux zones AUc du PLU.

Ce site présente l'intérêt d'être à proximité du centre-ville et donc des services, commerces et des équipements publics. La commune de Pérignat-sur-Allier a pour objectif de réaliser **deux nouveaux quartiers d'habitats de 69 logements et sur une superficie totale de 29 930 m²**. Son aménagement doit permettre de répondre à plusieurs enjeux :

- Accueillir de nouveaux habitants,
- Diversifier l'offre de logement,
- Profiter de deux emplacements stratégiques,

Considérant l'importance stratégique de ce projet, les ambitions novatrices pour la qualité des aménagements et la souplesse nécessaire à la durée de réalisation, et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la Commune de Pérignat-sur-Allier a souhaité inscrire la mise en œuvre des quartiers de « LA PLAGNOL » et de « LE CROIX » dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale.

Le présent document constitue l'une des pièces du dossier de création de la ZAC. Il contient les informations prévues à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, qui dispose en effet que :

« Le rapport de présentation :

- Expose notamment l'objet et la justification de l'opération,
- Comporte une description de l'état du site et de son environnement,
- Indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- Énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. »

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1.1 Objet de l'opération

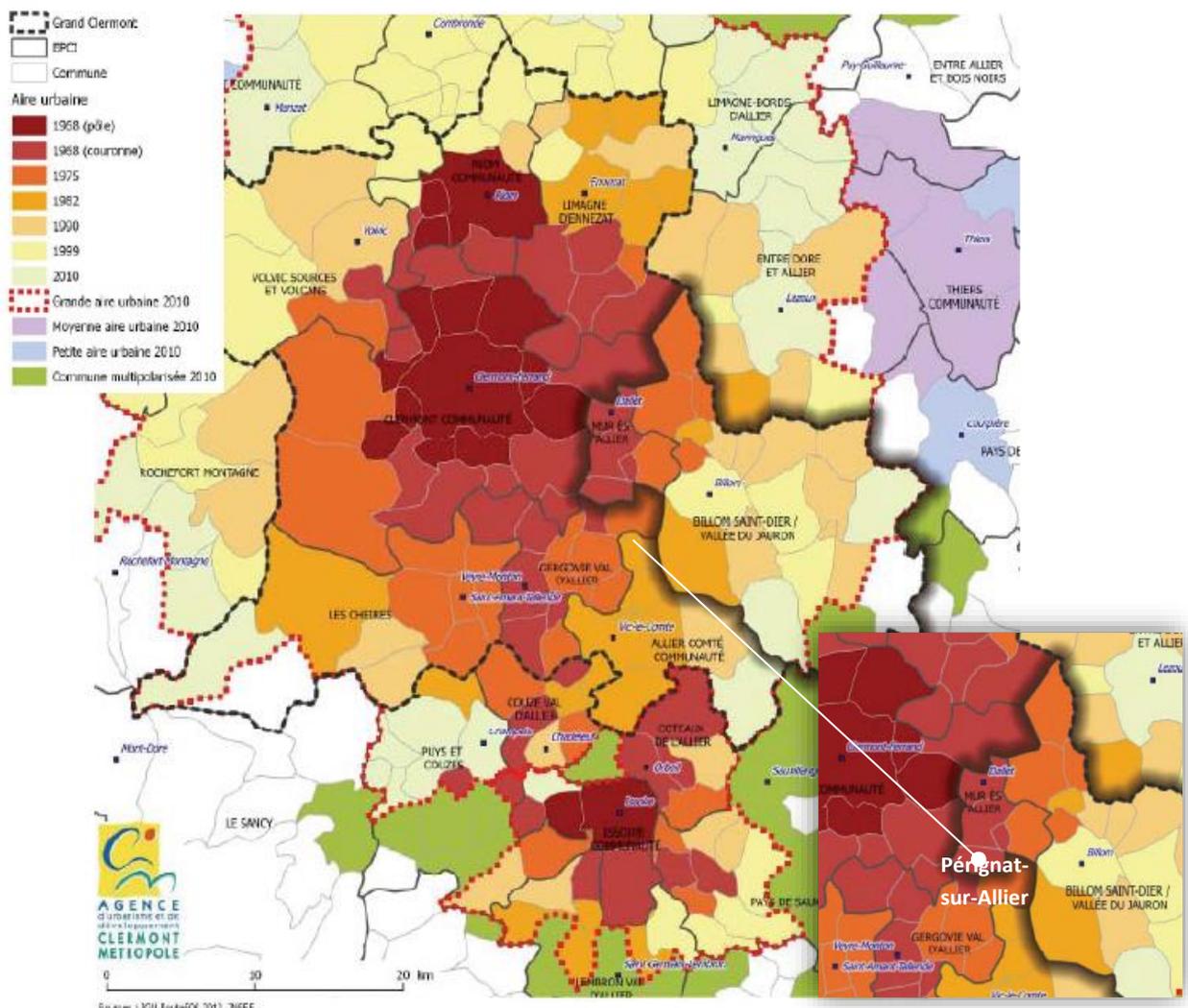
1.1.1 Le contexte territorial et démographique

Situation géographique :

La commune de Pérignat-sur-Allier est une commune de la région Auvergne-Rhône-Alpes, située dans le département du Puy-de-Dôme.

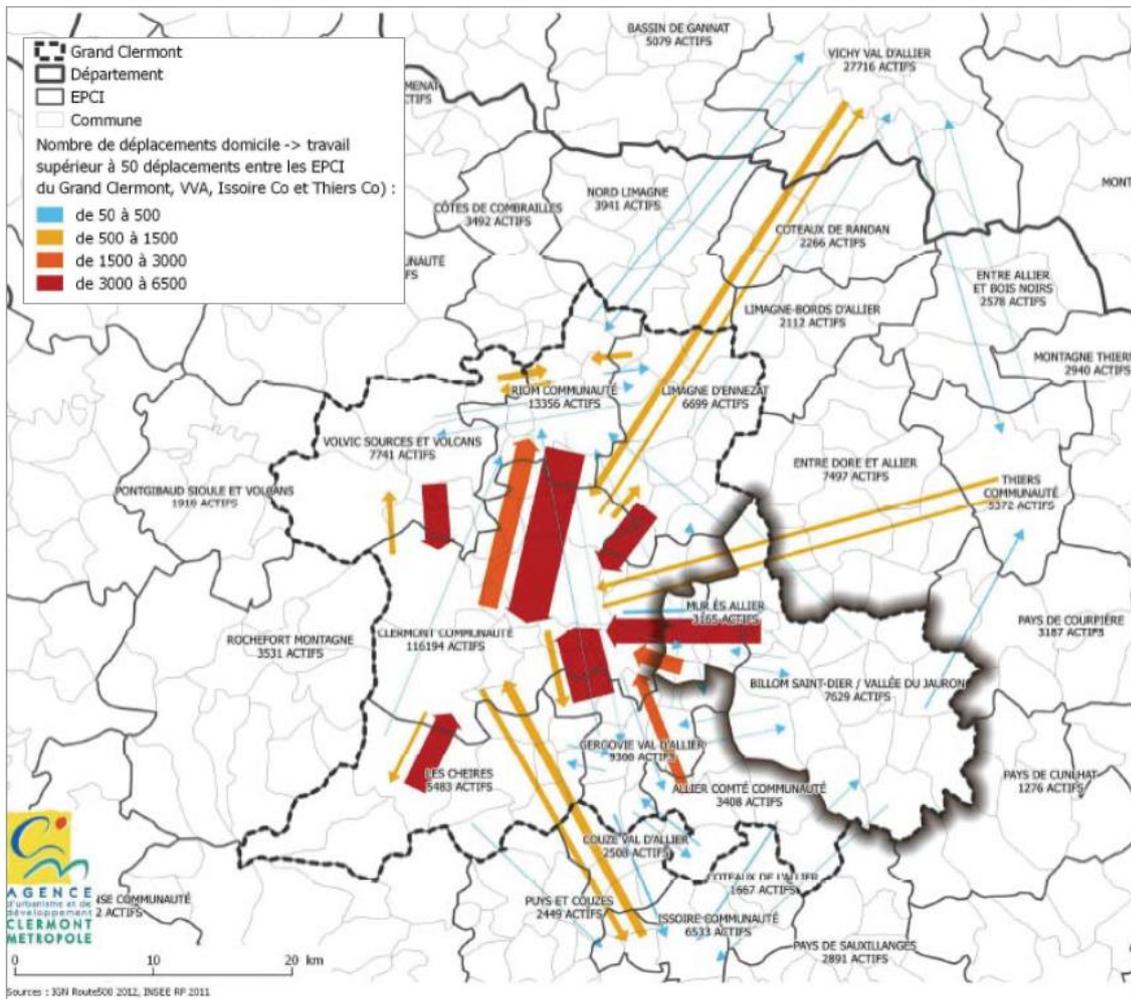
Le territoire couvre une superficie de 4.90 km² et compte, au dernier recensement INSEE datant de 2021, 1 498 habitants.

Elle se situe en dehors de la métropole clermontoise, elle fait cependant partie du Grand Clermont réunissant 4 Établissements Publics de Coopération Intercommunale dont l'intercommunalité de Billom communauté, RIOM Limagne et Volcans, Clermont Auvergne Métropole et Mont d'Auvergne communauté.



Source : Atlas de connaissance territoriale, Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole, Juillet 2016

Elle est également proche de l'agglomération clermontoise et est bordée à l'Ouest par le pont de Cournon d'Auvergne offre un accès routier au sud de l'agglomération et au centre de Clermont-Ferrand en seulement 25 minutes.



Source : Atlas de connaissance territoriale, Agence d'urbanisme et de développement Clermont Métropole, Juillet 2016

On constate 6 036 allers-retours domicile/travail à l'échelle de la Communauté de communes en direction de Clermont Auvergne Métropole (rapport de présentation, PLU-H, p98). L'agglomération de Clermont-Ferrand représente une polarité d'emploi importante pour Pérignat-sur-Allier dont 91.5 % des actifs travaillent dans une autre commune (INSEE, 2021).

La commune de Pérignat-sur-Allier est intégrée au territoire de Billom Communauté à dominante rurale. Au sein de Billom Communauté, Pérignat-sur-Allier, se situe à l'Ouest en contour du territoire et appartient au bassin de vie de Cournon d'Auvergne compte-tenu de sa proximité directe avec cette dernière. Cette situation géographique favorise les déplacements pendulaires orientés vers Clermont Auvergne Métropole, principale source d'emploi environnante.

1.1.2 Situation de l'opération

Le projet de ZAC multisites « LA PLAGNOL » et « LE CROIX » est à vocation principale d'habitat. Il vise à permettre à la Commune de Pérignat-sur-Allier de mettre en œuvre sa politique d'habitat, de **maîtriser son développement urbain et démographique à moyen-long terme**, tout en respectant les orientations communales.

Le projet de ZAC a pour objectif de doter la commune d'une offre foncière pour permettre sa progression démographique au travers d'un renouvellement de la classe d'âge 25-40 ans pour un équilibre entre les générations. L'objectif est l'accueil d'environ 20 enfants par année pour entretenir les effectifs scolaires. Pour y parvenir, il s'agit de développer une offre en deux directions principales : à destination de jeunes ménages primo-accédants d'une part, à destination de seniors d'autre part. Le parcours résidentiel de ces derniers pourrait induire une libération de grands pavillons au profit des familles.

Il est à noter que le site bénéficie d'un emplacement de qualité pour revoir un développement de l'offre résidentielle du territoire.



Illustration : situation du périmètre d'étude de la commune de Pérignat-sur-Allier. Cartographie IGN. Source : PEA _ Concession _ Cahier des charges

Démographie :

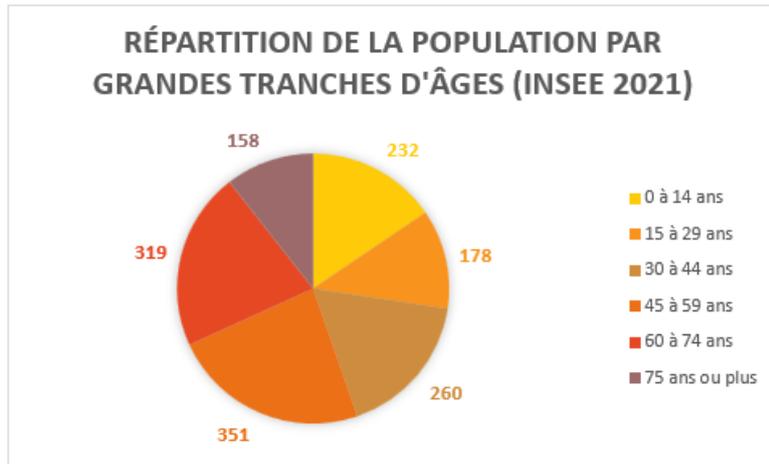
La commune de Pérignat-sur-Allier est caractérisée par un dynamisme démographique relativement constant.

La population, ainsi que la densité moyenne par habitant au km², sont en augmentation depuis 1968. Le nombre d'habitants est passé de 471 habitants en 1968 avec une densité moyenne par habitant au km² de 96.1 à 1512 habitants en 2015 avec une densité moyenne par habitant au km² de 308.6. Une diminution de la population est à noter pour le recensement de l'année 2021 avec une population de 1498 pour une densité moyenne par habitant au km² de 305.7 (recensement INSEE).

En effet, selon les indications démographiques établies par l'INSEE, une diminution de la variation annuelle moyenne de la population en pourcentage est à noter depuis la période de 2010 à 2015 (une variation de 0.9%). C'est une diminution qui est progressive avec pour la première fois une variation négative de -0.2% pour la période de 2015 à 2021.

Caractéristique de la population :

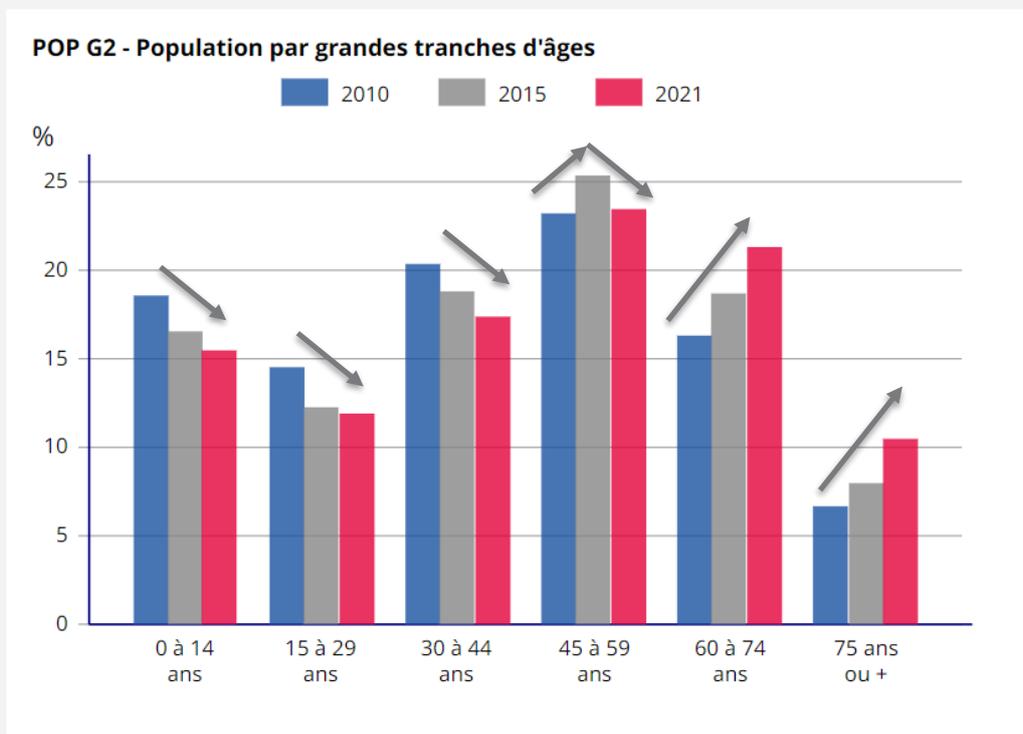
Selon les recensements INSEE, la commune de Pérignat-sur-Allier se caractérise par une légère dominance des tranches d'âges suivantes : 45 – 59 ans et 60 – 74 ans.



Répartition de la population par grandes tranches d'âges – statistiques INSEE 2021

En effet, la commune connaît un **phénomène de vieillissement** de sa population et voit la tranche d'âge 60-74 ans augmenter.

En effet, pour la période de 2010 à 2021, cette tranche d'âge déteint l'une des plus grandes croissances de la commune en passant de 6.7 % (97 habitants) de l'effectif global de Pérignat-sur-Allier à 10.5 % (158 habitants) en 2021. La plus grande évolution étant celle de la tranche d'âge des 60 - 74 ans, en passant de 16.3% avec 236 habitants à 21.3% avec 319 habitants. C'est une évolution qui confirme bien ce phénomène de vieillissement.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

L'analyse intergénérationnelle permet de montrer **un manque d'attractivité pour les « jeunes actifs »**. La mise en place de ce projet permettrait de pouvoir répondre aux deux problématiques des zones visées. A savoir **de pouvoir loger à la fois « les jeunes seniors » qui serait en forte augmentation sur la commune de Pérignat-sur-Allier et aussi de pouvoir loger de futurs « jeunes actifs » potentiels.**

Par ce projet, le nombre de « jeunes actifs » pourrait croître et ainsi faire inverser l'évolution négative que subit cette tranche d'âges depuis plusieurs années. La **création de logements pour la classe des « jeunes actifs » et donc des « jeunes ménages primo-accédants », permettrait également de pouvoir atteindre le but d'accueil d'environ 20 enfants par année pour entretenir les effectifs scolaires.**

Composition des ménages de la commune de Pérignat-sur-Allier :

Cet objectif de loger de nouveaux ménages et notamment des « jeunes actifs » ou « jeunes ménages primo-accédants » permettrait de pouvoir inverser la composition actuelle des ménages de la commune de Pérignat-sur-Allier. En effet, la commune détient en termes de composition des ménages, une majorité de ménages sans enfants (232 ménages sur 456 soit 50.8 % des ménages), selon le recensement fait par l'INSEE en 2021.

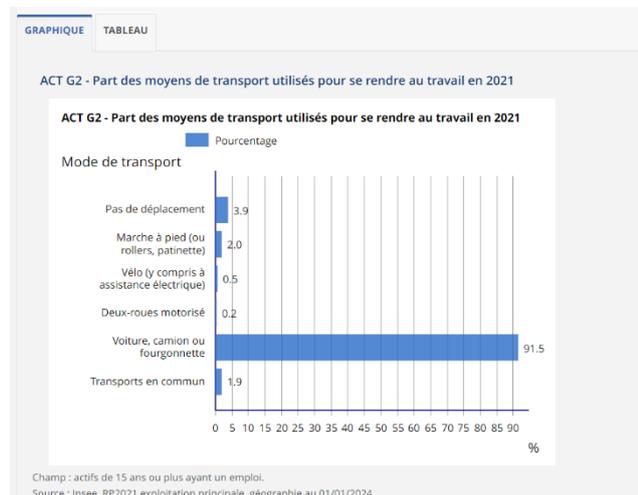
Composition des ménages – statistiques INSEE 2021



Mobilité :

La commune connaît de fortes relations avec l'agglomération de Clermont ferrant. Une situation en lien avec les routes départementales reliant la commune à l'agglomération. Néanmoins, seuls 8.8 % des actifs travaillent et résident dans la commune de Pérignat-sur-Allier. Ce qui signifie que 91.2% des actifs travaillent dans une autre commune que celle de résidence.

Une situation qui permet de justifier la part majoritaire de la voiture recensée par l'INSEE, pour les moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2021, à savoir un taux de 91.5%.



La création de nouveaux quartiers d'habitation sur la commune de Pérignat-sur-Allier se justifie au regard des besoins de la commune à **préservier son attractivité locale** à l'échelle du territoire intercommunal et de **maîtriser sa croissance démographique** afin de maintenir les emplois et les activités de services, les équipements ainsi que les commerces de la commune.

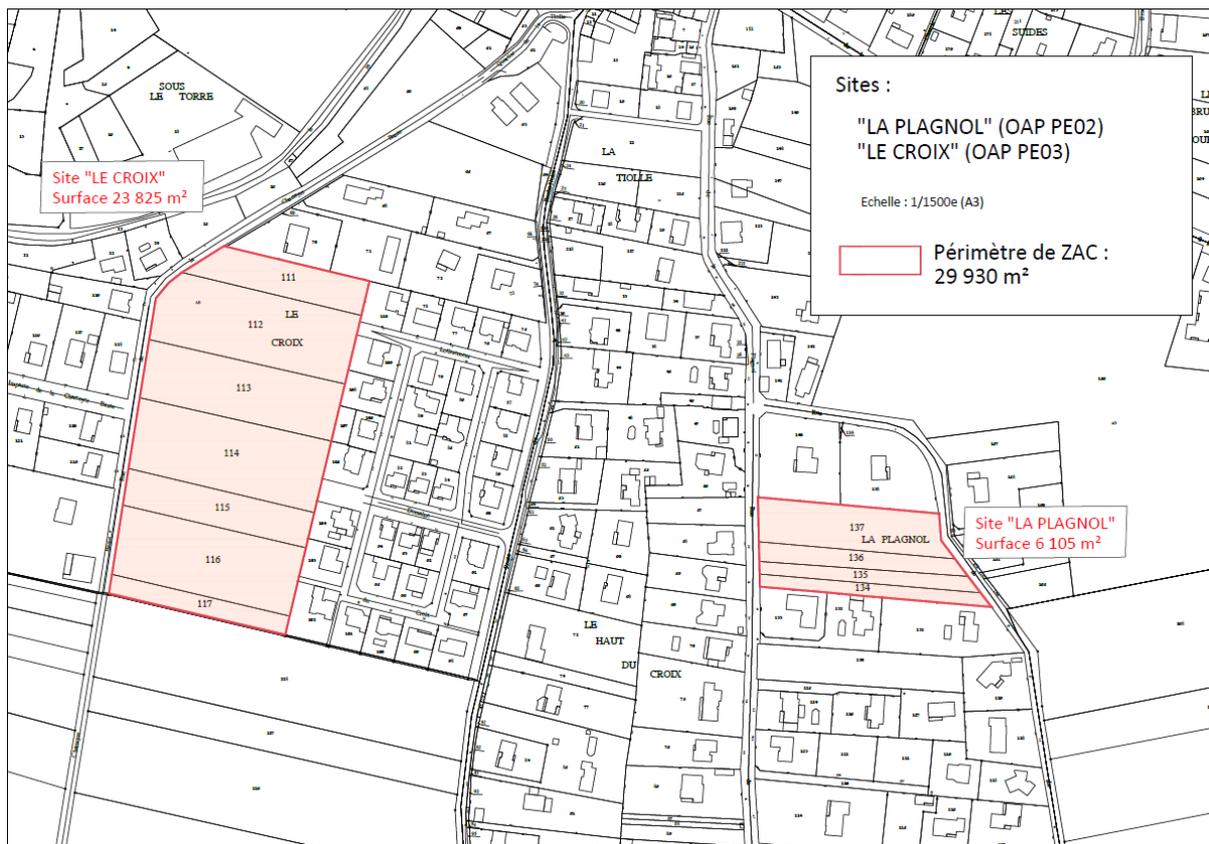
1.1.3 Justification du périmètre de l'opération

Le projet de la future ZAC se situe au sud du centre-ville de la commune de Pérignat-sur-Allier. **Son périmètre porte sur une superficie totale d'environ 29 930 m² environ.**

Par délibération en date du 11 juillet 2024, **la commune a défini un périmètre d'étude et ouvert la concertation préalable sur le projet.** Compte-tenu de la délivrance d'un certificat d'urbanisme intervenu dans le cours de l'année 2024 sur les parcelles AD 125 et 130, le périmètre de la ZAC a été réduit pour épouser celui de la zone AUc.

Le périmètre de la ZAC inclut :

- **Pour le site de « LA PLAGNOL » :**
 - o Les parcelles AD : 134 / 135 / 136 / 137 qui permettront d'accueillir les aménagements et les constructions ;
- **Pour le site « LE CROIX » :**
 - o Les parcelles AE : 111 / 112 / 113 / 114 / 115 / 116 / 117 qui permettront également d'accueillir les aménagements et les constructions.



Au regard de l'importance stratégique du secteur, de la complexité du montage, de la durée de réalisation de l'opération, l'outil de Zone d'Aménagement Concerté apparaît comme étant totalement adapté. En effet, il permet, avant tout, de mener un projet d'ensemble cohérent, dans le cadre d'un schéma d'aménagement global. Il permet également une véritable maîtrise du rythme d'accueil des logements et des nouveaux habitants sur le court-moyen terme, et une possibilité d'adaptation aux éventuelles fluctuations des demandes ou des besoins des ménages.

Enfin, il garantit à la collectivité de conserver une maîtrise totale sur la qualité des aménagements projetés.

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1 Le poste foncier



Ci-dessus : état parcellaire au sein du périmètre de la ZAC.

Le périmètre total représente une superficie de 29 930 m² et comprend 11 parcelles. Une parcelle appartient à la commune concédante, portée financièrement par le SMAF Auvergne (AE115). Les terrains restants appartiennent à des propriétaires privés.

2.2 Etat et caractéristiques du site d'étude

2.2.1 Evaluation environnementale au cas par cas

Au regard l'article L.122-1 du Code l'environnement, la ZAC n'entre pas dans la catégorie des projets soumis à évaluation environnementale au cas par cas car elle n'excède pas le seuil de 5 ha inscrit.

Sur la base des éléments qui lui seront cédés à la suite de sa désignation, l'aménageur devra mener et faire réaliser les études ou compléments d'études rendus nécessaires par la phase pré-opérationnelle et opérationnelle du projet, notamment :

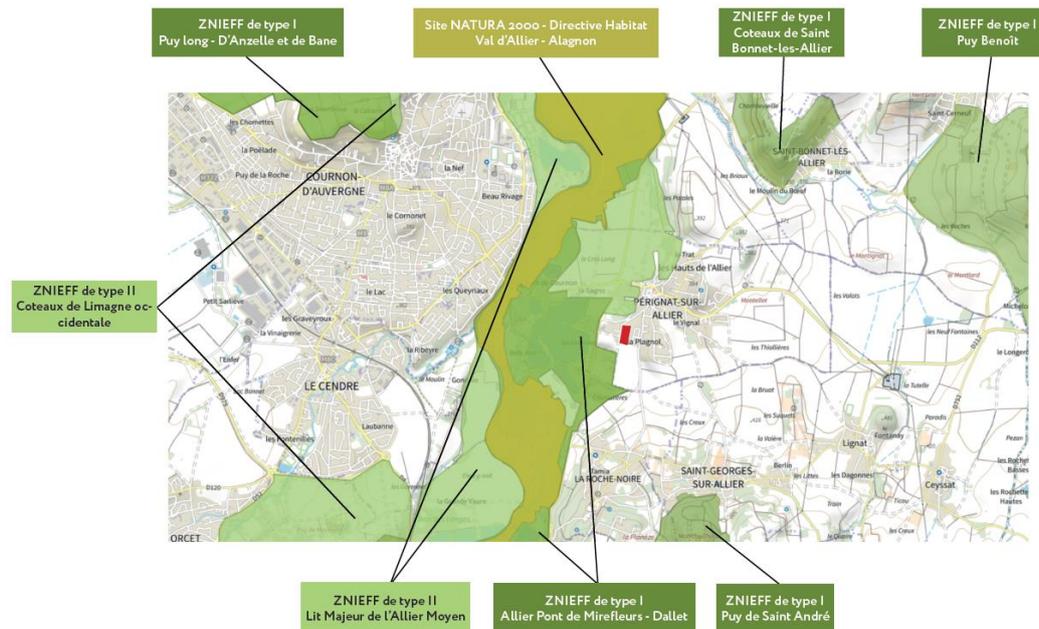
- Une étude de programmation de l'équipement sportif et de loisirs
- Les inventaires zones humides
- Les études géotechniques et relevés topographiques,
- Les études ses sols,
- Le dossier Loi sur l'Eau,
- Etc...

Dans le cadre des réflexions et études à mener, l'aménageur devra porter une attention toute particulière à l'impact de la construction des logements sur l'augmentation du trafic automobile à deux niveaux : sur les périmètres immédiats des secteurs à aménager et, plus globalement, sur la circulation dans l'ensemble du village.

2.2.2 Les caractéristiques environnementales

La présence de ZNIEFF I et II et d'un site Natura 2000

Est émis ci-dessous un plan des espaces protégés à proximité directe du projet de la Zac multisite de « LA PLAGNOL » et « LE CROIX ».



Source : Dossier des propositions d'aménagements écologiques de la société Déat Paysage

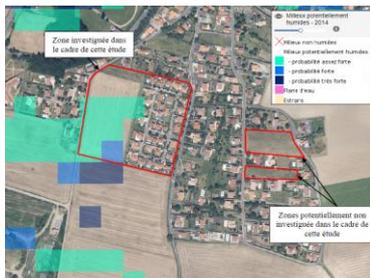
Par ce plan, il est donc possible de retrouver à proximité directe du projet :

- Les ZNIEFF de type 1 :
 - Puy long – D’Anzelle et de Bane ;
 - Coteaux de Saint Bonnet-les-Allier ;
 - Puy Benoît ;
 - Allier Pont de Mirefleurs – Dallet ;
 - Puy de Saint André.
- Les ZNIEFF de type 2 :
 - Coteaux de Limagne occidentale ;
 - Lit Majeur de l’Allier Moyen
- Le site Natura 2000 – Directive Habitat – Val d’Allier – Alagnon.

La présence de zones humides :

Dans le cadre de ce projet, l’agence Alpha BTP a réalisé un diagnostic préliminaire « Zone Humide ». Il n’existe pas d’inventaire détaillé des zones humides sur la commune de Pérignat-sur-Allier mais des secteurs « *supposés humides* » issu des modélisations de l’inventaire départemental.

L’analyse pédologique réalisée montre que les sols superficiels du site peuvent systématiquement être assimilés à des sols de zones non humides au sens des textes réglementaires.



Source : Dossier préliminaire « Zone Humide » - Agence Alpha BTP



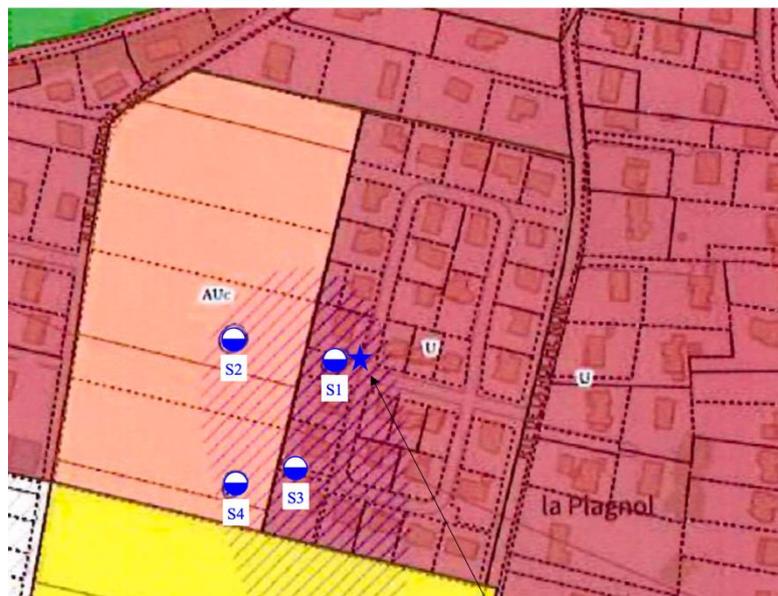
Schéma d’implantation des sondages

PERIGNAT-ES-ALLIER
DIAG PRELIMINAIRE ZH
AMENAGEMENT ZAC MULTISITES
A24.11.340

● Sondage destructif à la tarière (S)

Juillet 2024

Échelle : sans



2.2.2.1 Les risques naturels

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation. Les sites LE CROIX et LA PLAGNOL ne sont pas concernés par un aléa.

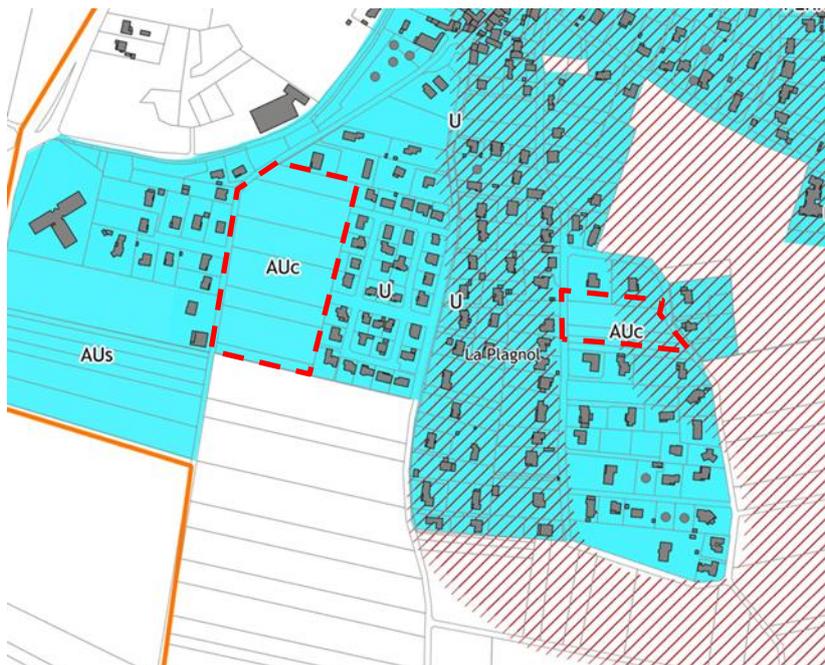
Périmètre des servitudes d'utilité publique d'un PPR



Légende :  Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

Source : Géorisques.

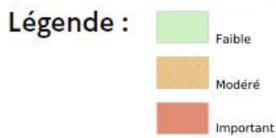
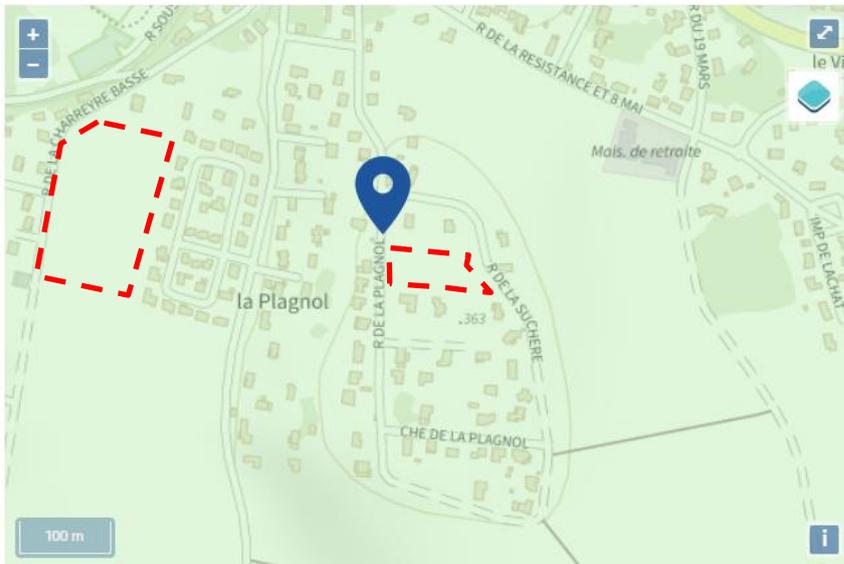
- La moitié EST du site « LA PLAGNOL » de la ZAC est exposé à un risque de gonflement d'argile avec un aléa fort :



Source : Plan d'information de la commune de Pérignat-sur-Allier

- Les sites sont également concernés par un aléa faible de radon :

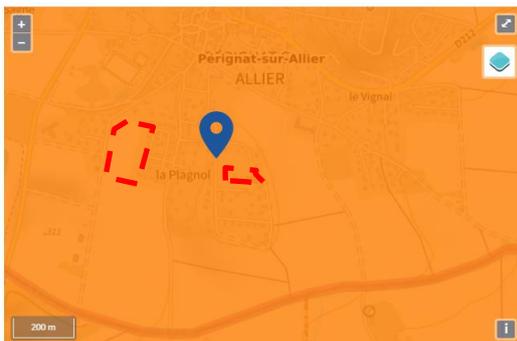
Carte du potentiel radon par commune



Source : Géorisques.

- Les sites font l'objet d'un aléa sismique modéré :

Carte de l'aléa sismique en France



Source : Géorisques.

2.2.2.2 Les risques technologiques

- La commune n'est pas concernée par un risque qui serait lié aux ICPE :

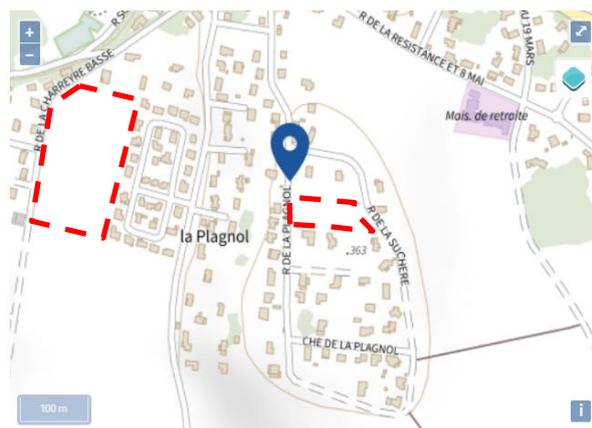


Légende :

- Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique
- Usine Seveso seuil haut
- Usine Seveso seuil bas
- Usine non Seveso

Source : Géorisques.

- Les sites sont concernés par un risque de pollution des sols qui est notamment dû à une 1 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500 m :



Légende :

- Zones des servitudes d'utilité publique
- Zones des secteurs d'information sur les sols
- Localisations des sites industriels
- Zones des sites industriels
- Localisation des anciens sites industriels et activités de service
- Zones des anciens sites industriels et activités de service

Source : Géorisques.

2.2.3 Les caractéristiques physiques

La topographie du site :

Les deux sites d'étude du projet de ZAC présentent des topographies différentes en fonction du site choisi. En effet, le site de « LA PLAGNOL » détient une topographie pouvant aller de 36 à 364m et le site « LE CROIX » est à une topographie plus basse qui est de 334 à 335 mètres.

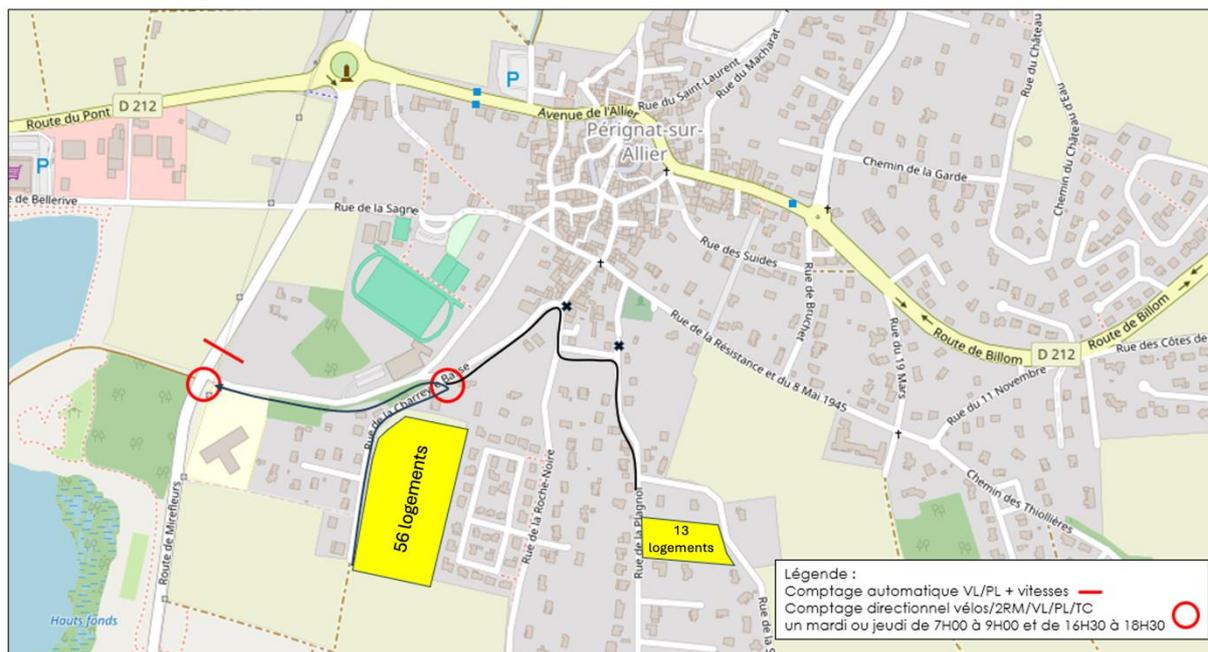


Source : Topographic

2.2.4 Les impacts en matière de mobilités et déplacements

L'étude trafic :

Dans le cadre de ce projet, l'agence CPEV a mené une étude du trafic de véhicules, « pour évaluer l'impact sur les déplacements et la circulation, d'un projet immobilier d'environ 69 logements » sur la rue de la Charreyre Basse et la rue Plagnol.



Plan du programme de l'étude trafic

Cette étude a permis confirmer le fait que « l'aménagement à terme d'environnement sur la partie sud de Pérignat-sur-Allier ne perturbera pas le fonctionnement direct des carrefours à proximité. Les trafics relevés actuellement sont faibles sur la rue de la Charreyre Basse ou rue de la Torre, et les carrefours peuvent accepter une augmentation de trafic sans création de dysfonctionnement.

Néanmoins, au-delà de l'écoulement des flux, nous alertons sur 2 points :

- Une amélioration de la visibilité pour les véhicules depuis la rue de la Charreyre Basse partie sud pour rejoindre la rue sous le Torre, via un réaménagement de l'angle de croisement, et/ou une épuration de la végétation
- Des vitesses d'entrée et de sortie d'agglomération sur la RD 1, au droit du carrefour avec la rue de la Torre, importantes. Des aménagements sur la RD 1 pourraient limiter les vitesses excessives au droit du carrefour (chicanes, réduction chaussée avec aménagement cyclable, radar pédagogique...) ».

Le projet de ZAC porte sur deux secteurs présentant des sensibilités environnementales mineures. La saisine de l'Autorité Environnementale (AE) dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale n'est pas requise comme établi à l'article L122-1 du code de l'environnement. Le périmètre de la ZAC est inférieur au seuil de 5 hectares qui oblige à la saisine de l'AE au titre d'un cas par cas.

1. INDICATION DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

1.1 Le programme prévisionnel des constructions

La ZAC multisites « LA PLAGNOL » et « LE CROIX » porte sur un périmètre opérationnel total d'environ 2,9 hectares.

Le programme prévisionnel de constructions envisagé sur ce périmètre consiste en la réalisation :

➔ **D'environ 69 logements, répartis sur les deux sites selon la programmation suivante :**

- Le programme prévisionnel du site « LE CROIX » est de 56 logements dont 12 sont établis en locatifs aidés ;
- Le programme prévisionnel du site « LA PLAGNOL » est de 13 logements, en maison individuelle. Le quota de logements aidés serait atteint à l'échelle de la totalité de l'opération au moyen d'un programme unique sur le site du Croix ;
- Il est projeté de réserver une emprise pour la création d'un équipement communal destiné à accueillir des activités physiques, sportives et de loisirs pour une surface de plancher prévisionnelle de 300 m² environ.

Le programme global prévisionnel des constructions s'appuie sur une surface totale de **29 930 m² environ**. **La surface de plancher prévisionnelle est de 9500 m².**

Le programme prévisionnel exposé ci-avant pourra légèrement varier sous réserve de respecter les équilibres de l'opération, l'économie générale du projet ainsi que les principes d'aménagement structurants définis au dossier de création.

2. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

Le projet de ZAC établit les sites de « LA PLAGNOL » et « LE CROIX » est à vocation principale d'habitat. Il a également pour objectif de doter la commune d'une offre foncière pour permettre sa progression démographique au travers d'un renouvellement de la classe d'âge 25-40 ans pour un équilibre entre les générations. L'objectif est l'accueil d'environ 20 enfants par année pour entretenir les effectifs scolaires. Pour y parvenir, il s'agit de développer une offre en deux directions principales : à destination de jeunes ménages primo-accédants d'une part, à destination de seniors d'autre part. Le parcours résidentiel de ces derniers pourrait induire une libération de grands pavillons au profit des familles.

Le périmètre total de la ZAC multisite représente une superficie d'environ 2.9 hectares.

Le projet retenu est celui qui répond le mieux aux objectifs fixés par la Commune de Pérignat-sur-Allier tout en respectant les orientations supra-communales. Il permet de **mettre en œuvre un aménagement de qualité et un programme maîtrisé** qui consiste à :

Accueillir de nouveaux habitants :

Le projet de ZAC a pour objectif de doter la commune d'une offre foncière pour permettre d'avoir une progression démographique au travers d'un renouvellement de la classe d'âge 25-40 ans pour détenir un équilibre entre les générations. L'objectif est l'accueil d'environ 20 enfants par année pour entretenir les effectifs scolaires.

Pour y parvenir, il s'agit de développer une offre en deux directions principales :

A destination de jeunes ménages primo-accédants d'une part, et à destination des seniors, d'autre part. Le parcours résidentiel de ces derniers pourrait induire une libération de grands pavillons au profit des familles.

Diversifier l'offre de logement :

Une augmentation ainsi qu'une diversification de l'offre de logements est souhaitée par la commune. Il est à noter qu'entre la période de 2015 à 2021, seulement 12 logements ont été construits.

La volonté de la commune est de créer une offre d'habitat dans sa typologie (accession) et location et son mode de financement. L'objectif est d'accueillir des jeunes ménages, de développer des petits logements pour les personnes seules ou âgées, considérant les capacités financières de ces cibles.

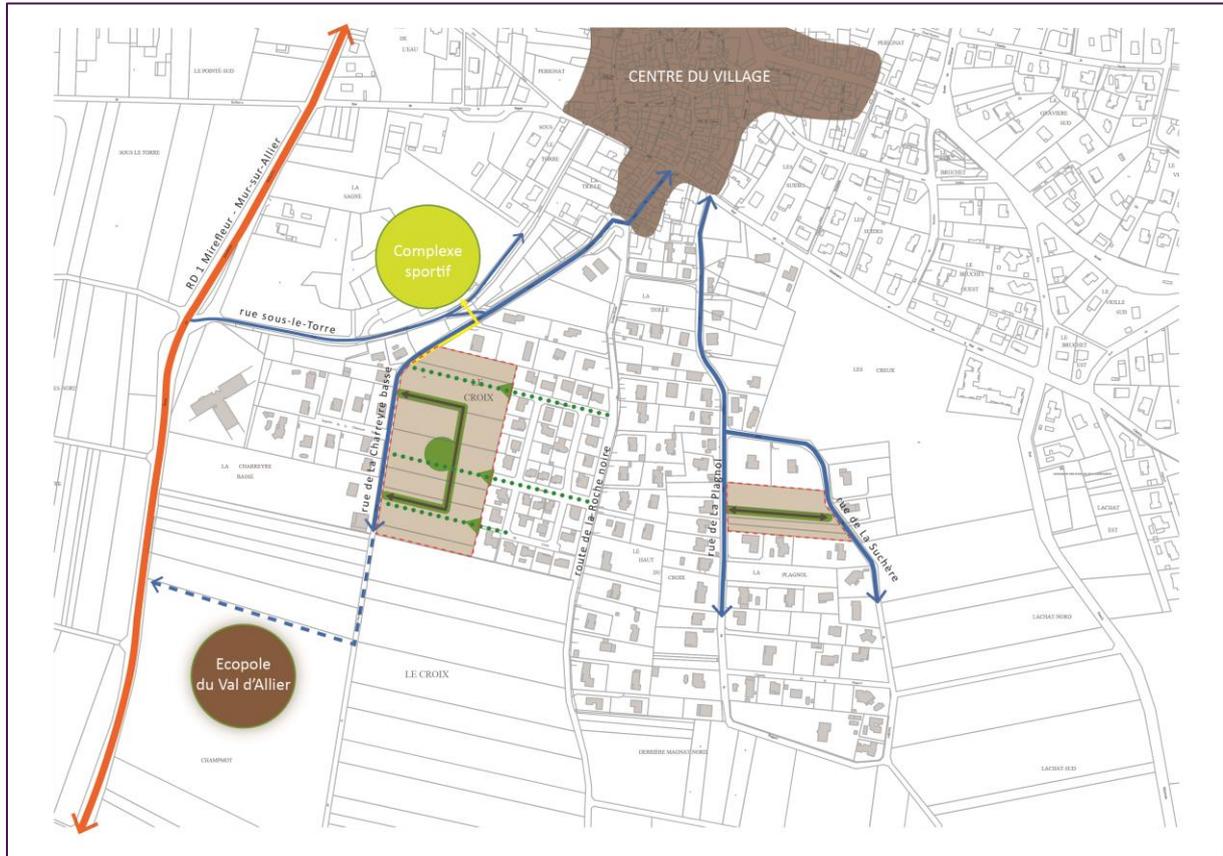
Profiter des emplacements stratégiques des sites de « LA PLAGNOL » et « LE CROIX » :

Le site « LA PLAGNOL » est composé d'un îlot résidentiel en position dominante sur une butte. La butte n'étant pas entièrement urbanisée, **l'urbanisation de la dernière poche non urbanisée de la butte est l'opportunité de créer cet espace de convivialité**. A cela, l'aménagement de cet équipement pourrait opportunément s'appuyer sur le contexte topographique du site, sa situation de point haut.

Concernant le site « LE CROIX », il représente le prolongement naturel d'un lotissement réalisé en 2008-2010. **Son aménagement permettra d'avoir une continuité à la fois avec le quartier de La Chareyre basse et également par extension le complexe sportif de La Sagne.**

2.1 Les aménagements prévus sur les sites de « LA PLAGNOL » et « LE CROIX » choix du périmètre opérationnel

2.1.1 Le schéma d'aménagement retenu



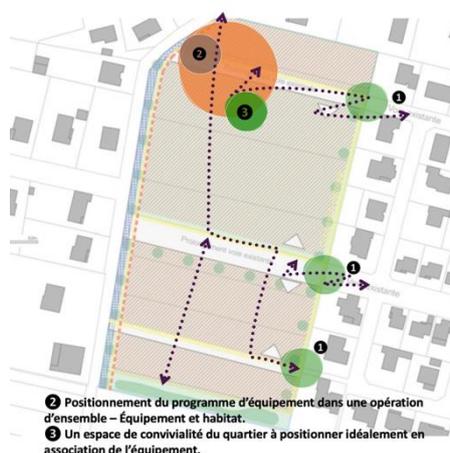
2.1.2 Le projet d'aménagement de la ZAC multisites de « LA PLAGNOL » et « LE CROIX »

Le projet d'aménagement de la future ZAC multisite de « LA PLAGNOL » et « LE CROIX » est le suivant :

Le site « LE CROIX » :

Les connexions entre LE CROIX réalisé et son prolongement objet de la ZAC seront limités aux circulations piétonnes et cyclables. Le réseau viaire interne à l'opération fonctionnera en boucle sur la rue de la Chareyre-Basse.

On relève que le site du Croix dispose d'un accès sur la RD 1 (pointillés bleus) pour la desserte chantier.

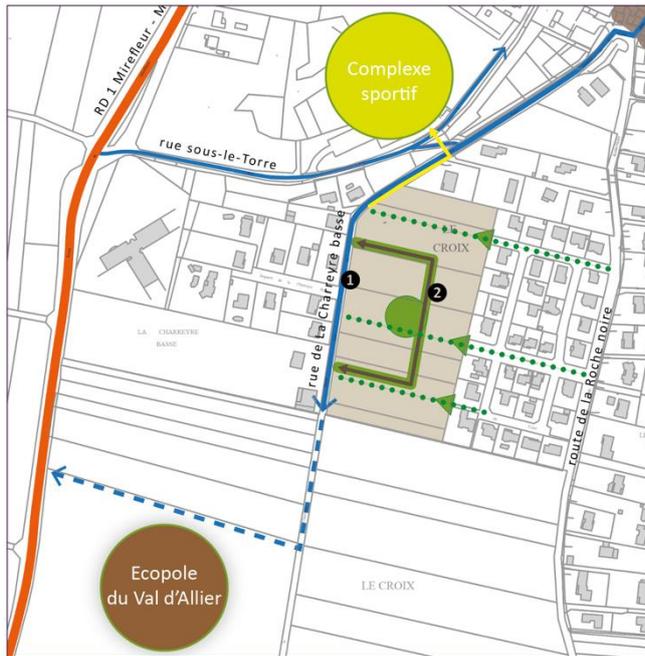


1 Des prolongements piétonniers et cyclables des voies existantes.



2 Positionnement du programme d'équipement dans une opération d'ensemble - Équipement et habitat.
 3 Un espace de convivialité du quartier à positionner idéalement en association de l'équipement.

Le projet comprend l'aménagement de la rue de la Charreyre-basse au droit de l'opération de planification urbaine, notamment d'aménager la continuité piétonne avec le complexe sportif de « LA SAGNE ».



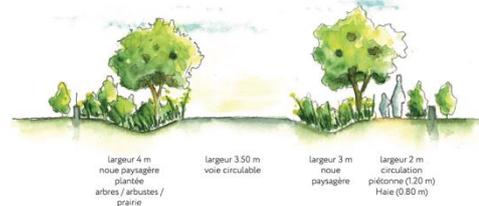
Aménagement de la rue de la Charreyre-basse au droit de l'opération du Croix ① :

> aménagement de la rive côté square



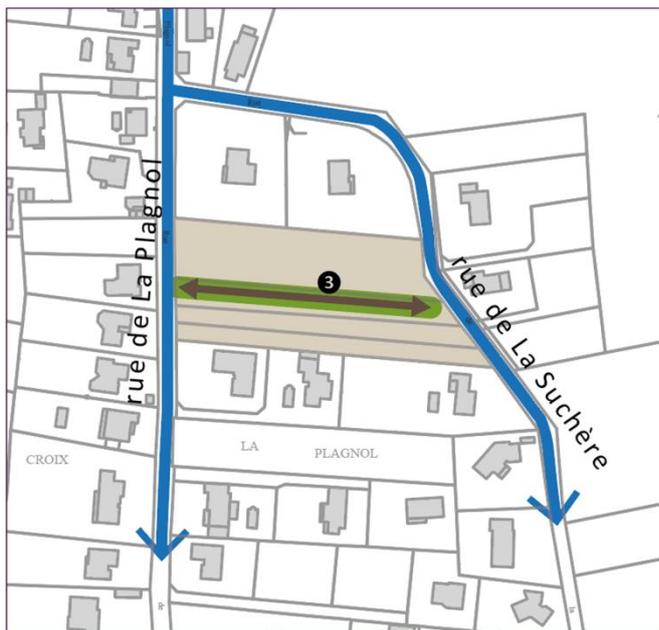
> aménagement du quartier du Croix

Aménagement des voies internes de desserte des maisons ② :



Le site de « LA PLAGNOL » :

L'aménagement du secteur consiste à réaliser une voie paysagée de desserte en double sens pour apporter les viabilités et accès aux lots constructibles.



Aménagement de la voie interne en double sens de desserte des maisons ③ :



2.2 Le choix du projet

2.2.1 Au regard des objectifs poursuivis

Le projet retenu est celui qui répond le mieux aux objectifs fixés par la Commune de Pérignat-sur-Allier tout en respectant les orientations supra-communales. Il permet de **mettre en œuvre un aménagement de qualité et un programme maîtrisé** qui consiste à :

- **Accueillir de nouveaux habitants :**
- **Diversifier l'offre de logement :**
- **Profiter des emplacements stratégiques des sites de « LA PLAGNOL » et « LE CROIX » :**

2.2.2 Au regard des dispositions réglementaires

1) *Les dispositions inscrites au SCoT du Grand Clermont*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT fixe une série d'objectifs à appliquer sur le territoire à travers le Document d'Orientations Générales (DOG). Elle permet la mise en œuvre du PADD à travers des dispositions parmi lesquelles :

- L'égalité entre les territoires ;
- La lutte contre l'étalement urbain, la préservation de l'environnement, le développement de l'agriculture ;
- L'innovation, la qualité urbaine ;
- L'attractivité du territoire,

Le SCoT fixe, à ce titre, un objectif de production de logements de 45 000 logements sur l'ensemble du territoire pour la période 2011-2030. Il prévoit la répartition des nouveaux logements ainsi :

- 70 % dans le cœur métropolitain ;
- 15 % dans les pôles de vie ;
- **15 %** dans les territoires périurbains ;

Le SCoT fixe pour Billom Communauté, une enveloppe foncière pour l'habitat de 147 ha pour 20 ans soit 7,35 ha par an.

La commune de Pérignat-sur-Allier est identifiée par le SCoT comme faisant partie des « territoires périurbains » du SCoT. Ce dernier fixe un objectif moyen de 700 m² de surface pour un logement au sein de ces territoires soit **14 logements/ ha minimum**.

2) *Les dispositions inscrites au PLUi-H de Billom communauté :*

a. Les dispositions du PADD :

Le PLU-H, initialement approuvé le 21 octobre 2019, a fait l'objet d'une modification approuvée le 25 octobre 2021. Il fixe les orientations à adopter en matière d'urbanisme et de politique de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.

Le PLU-H fixe dans son **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** une ambition démographique à 29 000 habitants en 2030 pour la Communauté de communes soit 230 habitants supplémentaires/an. Pour atteindre cette ambition, il s'agit de permettre la construction d'environ 140 logements/an pour adapter et diversifier l'offre d'habitat.

Le PADD repose sur 3 piliers comprenant des orientations :

- « Gérer durablement nos patrimoines »

- « Vivre à Billom Communauté »
- « Préparer le territoire pour l'avenir »

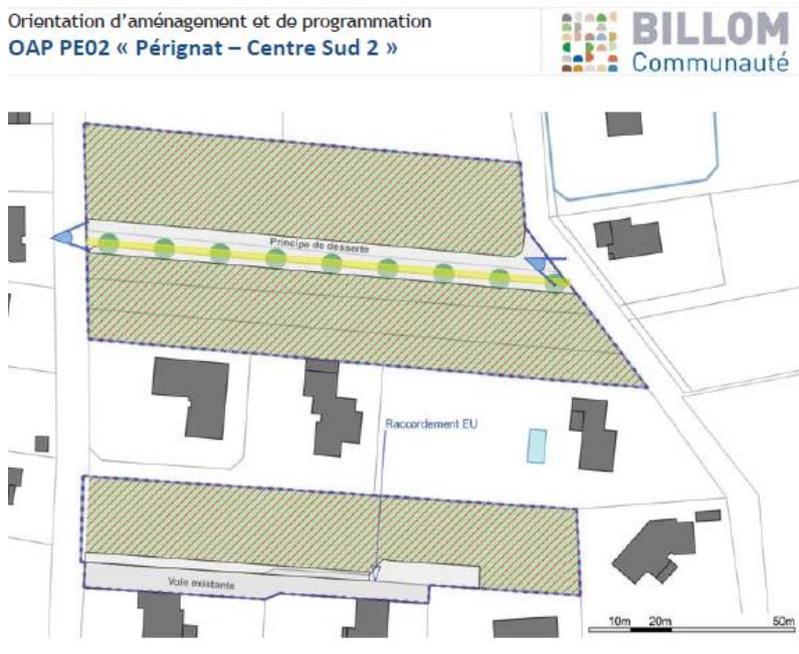
Le PLU-H identifie Pérignat-sur-Allier comme un « pôle relai » complémentaire au pôle de vie de Billom dans lequel l'économie, les activités de commerces et de services sont à développer. Le PADD fixe un objectif de développement d'au moins 15 % de l'offre locative sociale dans les pôles relais.

La création de nouveaux quartiers d'habitation sur la commune de Pérignat-sur-Allier se justifie au regard des objectifs démographiques et résidentiels inscrits aux documents de planification intercommunal à atteindre pour les 20 prochaines années.

b. Les dispositions inscrites à l'OAP

Les deux sites du projet de ZAC sont couverts par deux OAP sectorielles, à savoir :

- L'OAP PE02 « Pérignat – Centre Sud 2 », concernant le site de « LA PLAGNOL » :



Source : OAP sectorielle VAVJ

- L'OAP PE03 « Pérignat – Sud-ouest » concernant le site de « LE CROIX » :



Source : OAP sectorielle VAVJ

Ces deux OAP instaurent les objectifs suivant à respecter :

L'OAP PE02 – Centre Sud 2 relative au site « La Plagnol » fixe :

- Un programme d'environ 22 logements.
- La création d'une voie collective nouvelle en partie nord reliant la rue de la Plagnol à la rue de la Suchère.
- Une typologie des constructions en format individuel.

Le périmètre de la ZAC est circonscrit à la partie de l'OAP classée en zone AUc. Aussi, le programme ne porte plus que sur 13 logements environ.

L'OAP PE03 « Pérignat – Sud-ouest » concernant le site « Le Croix » fixe :

- Un programme d'environ 40 logements.
- L'implantation d'un équipement scolaire.
- La création d'un espace vert.
- Une typologie des constructions individuelles, denses, avec une diversité dans la taille des lots.

Le schéma d'aménagement de la ZAC ajuste le principe de prolongement des voies existantes du lotissement du Croix en limitant cette continuité aux modes doux : circulations piétonnes et cyclables.

Le PLU-H comprend un **Programme d'Orientations et d'Actions habitat (POA)** qui comporte les orientations stratégiques en matière de logements et le programme d'actions 2020-2025.

Trois grandes orientations stratégiques ont été retenues dans le POA :

- a) Coordonner la production de logement et l'orienter vers les besoins insatisfaits
- b) Valoriser le bâti ancien et les centres-bourgs
- c) Accompagner les ménages en difficultés de logement

Dans sa première orientation, il fixe un objectif pour Pérignat-sur-Allier de 92 nouveaux logements sur la période de 2018 à 2031, dont 14 logements sociaux.

c. Les dispositions du plan de zonage de la commune de Pérignat-sur-Allier
i. Le Plan de Zonage de la commune de Pérignat-sur-Allier

Le PLU-H de la commune de Pérignat-sur-Allier, par son plan de zonage, inscrit les emprises du projet en zones AUc pour le site de « LA PLAGNOL » et « LE CROIX » comme suit :

Le plan de zonage des sites de « LA PLAGNOL » et de « LE CROIX » :

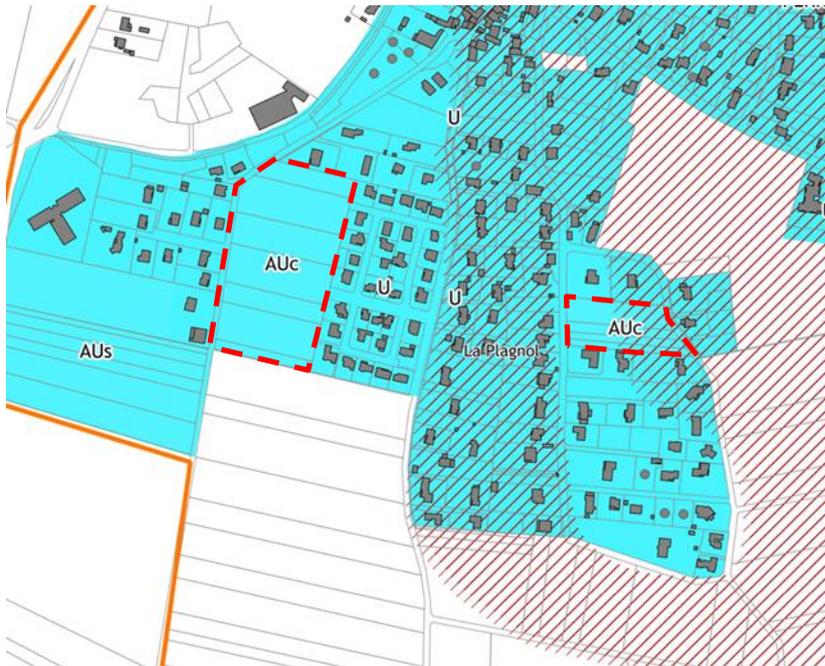


Plan de zonage inscrit au PLU-H de la commune de Pérignat-sur-Allier

Légende :	
Zones et secteurs :	
	Périmètre et nom
Servitude PPR	
	PPRT Titanobel
	PPRI Val d'Allier Clermontois
Aléas inondation	
	aléas faible
	aléas moyen
	aléas fort
	Isocotes plus hautes eaux
Nuisances, autres aléas, pollution :	
	Retrait et gonflement d'argiles (niveau fort)
	Probabilité forte de zones humides
	Voisinage d'infrastructure terrestre (bruit)
	Périmètre informatif de réciprocity des bâtiments agricoles - L111-3 Code rural
	Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Clermont-Ferrand-Auvergne
	Aléa fort de glissement de terrain
	Aléa moyen de glissement de terrain
	Aléa faible de glissement de terrain
	Aléa minier
	Zone de carrière
	Glissement
	Erosion de berges
	Chute de blocs / Eboulement
	Ruissellement et coulées de boue
	Effondrement de cavités
	Soils pollués
Assainissement :	
	Zonage d'assainissement collectif existant et futur
	Station d'épuration publique
	Station d'épuration privée

Plan de zonage inscrit au PLU-H de la commune de Pérignat-sur-Allier

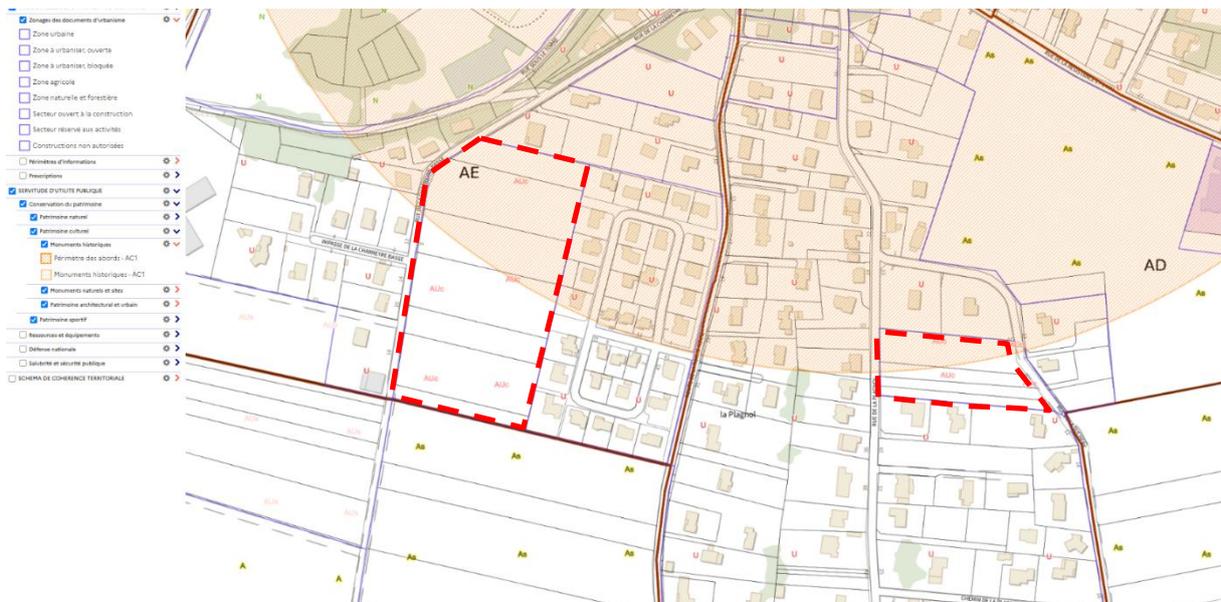
ii. Le droit de préemption de la commune de Pérignat-sur-Allier



Source : PEA_Concession_Cahier des charges

Les sites de « LA PLAGNOL » et « LE CROIX » sont situés à l'intérieur du périmètre du droit de préemption urbain de la commune de Pérignat-sur-Allier.

iii. Les servitudes d'utilité publique de la commune de Pérignat-sur-Allier



Source : PEA_Concession_Cahier des charges

Les sites de « LA PLAGNOL » et « LE CROIX » sont situés en partie dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques de l'Église « Sainte-Agathe ».

iv. Le règlement de zonage des sites de la commune de Pérignat-sur-Allier

Règlement de la zone pour la zone AUc :

La zone d'étude figure à l'intérieur du « Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) ». Le règlement de la zone AUc autorise :

- **Concernant les implantations par rapport aux les autres emprises publiques et voies,**
 - Outre les dispositions particulières figurant au document graphique ou dans les OAP correspondantes, il n'est pas fixé d'autres règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies internes d'une opération d'ensemble.
 - « Les nouvelles constructions doivent s'implanter selon un recul de 0 à 7 mètres maximum. Concernant les piscines, une implantation à 2 mètres minimum des emprises publiques et des voies. ».

- o **Concernant les implantations par rapport aux limites séparatives,**
 - Des dispositions particulières figurent dans les OAP :
 - Périmètre de constructibilité d'une OAP (principe à respecter)
 - o Il n'est pas fixé d'autres règles d'implantation par rapport aux limites séparatives internes d'une opération d'ensemble.
 - o Par rapport aux autres limites séparatives :
 - Les constructions devront respecter un retrait d'au moins 2 m par rapport à une limite de zone A ou N ou de secteur Ue, Ui, Ul ;
 - L'implantation des constructions n'est pas règlementée sur les autres limites.

 - o Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux débords de toiture, sauf pour les constructions en limites séparatives ;
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics, ou de dispositifs visant à améliorer les performances environnementales et énergétiques d'une construction ;
 - Reconstruction, réhabilitation, surélévation et extension limitée (+30 % maximum de surface de plancher) sont admises, pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, sans l'aggraver ;
 - Une piscine sera implantée à 2 mètres minimum de toute limite séparative ;

 - o **Concernant les implantations les unes par rapport aux autres sur une même propriété,**
 - « Une distance minimale pourra être imposée pour permettre l'ensoleillement des ouvertures et la performance énergétique et environnementale des constructions ».

- **Concernant la densité :**
 - o *Dans les secteurs desservis par une offre de transport en commun :*

« La densité est réglementée dans un secteur desservi par une offre en transport en commun, offrant une bonne qualité de desserte ferroviaire et routière.
Ce secteur de réglementation de la densité est identifié au document graphique par l'indice « ga » (AUga).
Au sein de ce secteur est définie une **densité minimale** des constructions (L 151-26) :

 - le « COS » minimal est fixé à 40 % de l'unité foncière »

 - o Pour toute parcelle ou tenant foncier de plus de 1 500 m² :

« L'implantation et les modalités de desserte des constructions admises doivent être optimisées en matière d'optimisation foncière.

Ce principe sera pris en compte :

- Dans le permis d'aménager, en cas de première division de terrain en vue de construire (dans le cas où l'opération prévoit la création de voies, d'espaces et d'équipements communs),
- Dans une déclaration préalable (dans le cas contraire)
- À défaut, dans le permis de construire, s'il n'y a pas de division préalable.

Les équipements (accès et réseau notamment) doivent être conçus pour être communs à l'ensemble des constructions potentielles. »

- **Concernant les aires de stationnement et pour les constructions à usage de logement :**

Le nombre minimum de places exigées correspond à :

- « Une place de stationnement automobile par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement (exemple : 121 m² de surface de plancher = 3 places)
- Une place de vélo par tranche commencée de 60 m² de surface de plancher (exemple : 121 m² de surface de plancher = 3 places = 2,25 m²).
- Pour les opérations à partir de 6 **logements ou 500 m² de surface de plancher** :
 - o Au moins 50% des places de stationnement automobile doivent être intégrées au volume de la construction (sous-sol, garage, appentis)
 - o Au moins 25% des places de stationnement automobile doivent être mutualisées et accessibles aux visiteurs
 - o Au moins 1 place de stationnement automobile sur 20 (5%) doit être accessible aux personnes à mobilité réduite, nombre arrondi à l'unité supérieure.

Dans le cadre d'une **extension limitée, d'une réhabilitation ou d'une restructuration d'une habitation existante**, en cas d'impossibilité technique avérée de réaliser les places, il ne sera pas exigé de place de stationnement automobile ou cycle supplémentaire, à condition que les places préexistantes soient conservées. »

- **Concernant les hauteurs maximales,**
 - o 10 mètres maximum sont exigés.
 - o Les hauteurs maximales des annexes sont de 5 mètres pour les annexes isolées et 2.5 mètres pour les abris de jardins.
- **Concernant les matériaux et les aspects, et concernant les constructions neuves,**
 - o « Les façades devront être enduites dans des teintes parmi les nuanciers proposés :
 - Seuls les **tons moyens** sont admis, sous réserve de l'avis de l'ABF, dans les périmètres de protection des monuments historiques. Les teintes vives, saturées ou claires sont admises pour des éléments restreints (modénature) ;
 - Bardage bois : les façades en bois naturel non vernis sont admises. Afin de mieux gérer leur vieillissement, il est recommandé que les bardages soient pré-grisés ;
 - « Pour les constructions à destinations autres qu'habitation, les teintes doivent rester sobres. ».
- **Concernant les clôtures,**
 - o **Les clôtures murées ne sont admises que dans les cas suivants :**
 - « Réhabilitation des clôtures murées traditionnelles existantes, de type clos, poirières...
 - Constitution de murs de soutènement du terrain naturel, dans une limite de 1,80 m de haut maximum par rapport au sol existant du terrain le plus bas. »

Le programme et le schéma retenus par le dossier de création de la ZAC consistent en la mise en œuvre des dispositions contenues dans le PLU-H en termes d'aménagement et de constructibilité.

PÉRIGNAT-ÈS-ALLIER

Le village qui sourit

ZAC multisites « LA PLAGNOL » et « LE CROIX »

Dossier de création

Octobre 2024

04 – Programme global prévisionnel des constructions

PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC multisites « LA PLAGNOL » et « LE CROIX » porte sur un périmètre opérationnel total d'environ 2,9 hectares.

Le programme prévisionnel de constructions envisagé sur ce périmètre consiste en la réalisation :

➔ **D'environ 69 logements, répartis sur les deux sites selon la programmation suivante :**

- Le programme prévisionnel du site « LE CROIX » est de 56 logements dont 12 sont établis en locatifs aidés ;
- Le programme prévisionnel du site « LA PLAGNOL » est de 13 logements, en maison individuelle. Le quota de logements aidés serait atteint à l'échelle de la totalité de l'opération au moyen d'un programme unique sur le site du Croix ;
- Il est projeté de réserver une emprise pour la création d'un équipement communal destiné à accueillir des activités physiques, sportives et de loisirs pour une surface de plancher prévisionnelle de 300 m² environ.

Le programme global prévisionnel des constructions s'appuie sur une surface totale de **29 930 m² environ**. La **surface de plancher prévisionnelle est de 9500 m²**.

Le programme prévisionnel exposé ci-avant pourra légèrement varier sous réserve de respecter les équilibres de l'opération, l'économie générale du projet ainsi que les principes d'aménagement structurants définis au dossier de création.

PÉRIGNAT-ÈS-ALLIER

Le village qui sourit

ZAC multisites « LA PLAGNOL » et « LE CROIX »

Dossier de création

Octobre 2024

05 – Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

- **Rappel de la réglementation**

Conformément aux dispositions de l'article 1635 quater D du Code général des impôts, les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme sont exonérés de la Taxe d'Aménagement, lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs.

- **Régime de la taxe d'aménagement applicable à la Zone d'Aménagement Concerté multisites « LA PLAGNOL » et « LE CROIX »**

Le coût des équipements publics prévu au sein de la ZAC multisites « LA PLAGNOL » et « LE CROIX », notamment le coût des voies et des réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que des espaces verts et des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs usagers de la zone, a été mis à la charge de l'aménageur et des constructeurs.

Par conséquent, Conformément aux dispositions de l'article 1635 quater D du Code général des impôts, **les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC multisites « LA PLAGNOL » et « LE CROIX » seront exonérés de la part communale de la Taxe d'Aménagement.**