



COMMUNE de TEILHEDE



Modification n°1 du PLU de TEILHEDE

0 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES – DECISION DE LA MRAE

Plan Local d'Urbanisme de Teilhède approuvé le 22 juin 2021

Modification n°1 du PLU de Teilhède, menée par la commune de Teilhède

Délibération autorisant le Maire à prescrire la procédure de modification du PLU de Teilhède et fixant les modalités de concertation en date du 19 septembre 2022.

Réf : 49091



CCI PUY-DE-DÔME
CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

REÇU

le 16 OCT. 2024

Mail

Répondu le.....

Direction Développement des Entreprises
& des Territoires – Appui aux Territoires
PR - 2024 – 012

Monsieur Pascal CHARBONNEL
Maire
Mairie de Teilhède
3 Route de Manzat
63460 TEILHEDE

Clermont-Ferrand, le 8 octobre 2024

Objet : PLU de Teilhède – Modification n°1
- Avis de la CCI Puy-de-Dôme Clermont Auvergne Métropole

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre courrier daté du 2 octobre 2024 concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Teilhède, pour laquelle vous consultez la Chambre de Commerce et d'Industrie en tant que personne publique associée.

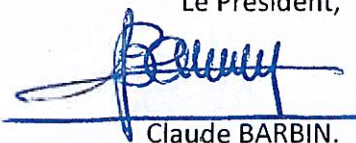
Lors de l'examen de ce dossier, nous avons noté que cette modification a pour objectif de revoir le plan de zonage afin de permettre l'extension de la Brasserie N&K installée depuis 2020 dans la zone d'activités de Champ Saint-Pierre classée en zones Uj et AUj.

En effet, la Brasserie N&K souhaite se développer sur un terrain de 6.200 m² classé actuellement en zone AUj et qu'il convient de classer en zone Uj.

Au regard du projet de développement de cette entreprise, qui permettra de diversifier ses productions et de créer, à terme, 4 emplois à plein temps sur la commune, la CCI Puy-de-Dôme Auvergne Métropole émet un **avis favorable** concernant la modification n°1 du PLU de Teilhède.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Président,



Claude BARBIN.

modification n°1 PLU

greg bonnet <gregbonnet@hotmail.com>

mardi 8 octobre 2024 à 18:58 réception

À : MAIRIE Teilhede



Monsieur le Maire,

Pour faire suite à votre courrier, je vous remercie de m'avoir sollicité et vous précise que je n'ai pas d'observation à formuler sur ce projet de modification de PLU.

Restant à votre disposition,

Bien à vous,

Grégory BONNET

06.30.69.01.18

Beauregard-Vendon: Consultation PLU TEILHEDE Modification N°1**Mairie de Beauregard Vendon** <mairie@ville-beauregard-vendon.com>mardi 15 octobre 2024 à 09:02 réception

À : =2E MAIRIE DE TEILHEDE

**courrier modif 1 plu teilhede.pdf**
391 Ko

Monsieur le Maire,

Après consultation du dossier de modification N° 1 du PLU de la commune de TEILHEDE,
Monsieur le Maire de BEAUREGARD-VENDON vous informe que celui-ci n'appelle ni observation ni réserve de sa part.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

P/o le Maire – Denis GEORGES

Le secrétariat - Christine LE ROUX

Mairie - 2 place du 8 mai 1945 - 63460 BEAUREGARD-VENDON

Tél : 04.73.63.30.09 Courriel : mairie@ville-beauregard-vendon.comSite internet : ville-beauregard-vendon.com



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la Modification n°1 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Teilhède (63)**

Avis n° 2023-ARA-AC-3186

Avis conforme délibéré le 28 septembre 2023

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 28 septembre 2023 sous la coordination de Yves Majchrzak, en application de sa décision du 12 septembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Yves Majchrzak attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret no 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 24 mars 2022, 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023 et 19 juillet 2023 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n° 2023-ARA-AC-3186, présentée le 1er août 2023 par la commune de Teilhède (63), relative à la Modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu les contributions de l'Agence régionale de santé et de la Direction départementale des territoires du Puy-de-Dôme respectivement en date des 4 et 29 août 2023 ;

Considérant que Teilhède est une commune rurale située au nord du département du Puy-de-Dôme, au nord de l'aire urbaine de Clermont-Ferrand et à 10 km de Riom ; qu'elle appartient à la communauté de communes Combrailles, Sioule et Morge (29 communes, environ 19 300 habitants) et qu'elle se situe dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (Scot) du Pays des Combrailles approuvé en 2010 ; qu'elle compte une population de 493 habitants (Insee 2020), en hausse sur la période récente (+ 2,4 % par rapport à 2013), sur une superficie de 1 182 ha ; qu'elle est soumise aux dispositions de la Loi Montagne et est dotée d'un PLU approuvé en 2021 ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU communal vise à permettre l'extension d'une brasserie existante située dans la zone d'activités intercommunale de Champ Saint-Pierre prévoyant :

- l'extension de 150 m² du bâtiment existant ;
- la création d'un nouveau bâtiment ;
- la création d'un parking automobile.

Considérant que, pour cela, le projet prévoit le passage en zone urbaine à vocation artisanale (Uj) de 0,62 ha situé sur la parcelle cadastrale n° O240, actuellement en zone à urbaniser (AUj) ;

Considérant que cette évolution du zonage n'est pas à même de générer un impact significatif sur l'environnement, notamment du fait de :

- sa situation en continuité immédiate du bâti existant n'engendrant pas de fragmentation de l'urbanisation ;
- malgré leur inclusion dans la Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) de type 1 « Puy de Montauray » ainsi que dans un réservoir de biodiversité à préserver identifié dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes, l'absence d'enjeu notable lié au milieu naturel sur ces parcelles occupées par une prairie agricole (non déclarée à la PAC).

Considérant par ailleurs que le projet de modification vise également à ajuster l'emprise de l'emplacement réservé n°4 défini dans le PLU, destiné à la création d'un espace public et de stationnements automobiles : réduction de 970 à 465 m² ;

Considérant que cet ajustement, concernant des parcelles situées dans le tissu urbain du bourg, n'est pas susceptible de générer un impact sur l'environnement ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Teilhède (63) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Teilhède (63) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yves Majchrzak', with a long horizontal stroke extending to the right.

Yves Majchrzak



**PRÉFET
DU
PUY-DE-DÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service prospective aménagement risques

Affaire suivie par :

Jérémi DUMAS/Sandra MOCZYGEBA

Tél : 04 43 36 03 93/03 94

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

sandra.moczygeba@puy-de-dome.gouv.fr

**Direction départementale
des territoires**

Clermont-Ferrand, le **8 NOV. 2024**

Monsieur le maire,

Par arrêté du 24 octobre 2024, le conseil municipal de Teilhède a prescrit le lancement d'une enquête publique le 18 novembre 2024 relative la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU), prescrite le 19 septembre 2022.

Le présent avis de l'État est émis en tant que personne publique associée (PPA). Il s'inscrit dans la continuité de l'accompagnement que l'État a assuré depuis le commencement de votre procédure, au regard des informations et des pièces provisoires du dossier que vous avez pu nous faire parvenir. Cet avis devra être annexé au dossier d'enquête publique.

Je vous informe que cette modification n°1 fait l'objet d'un **avis favorable de la part des services de l'État avec une recommandation** :

Outre la réduction de surface d'un emplacement réservé, cette modification porte principalement sur le basculement d'environ 6 000 m² de zone AU stricte à vocation artisanale en zone urbaine à vocation artisanale, pour permettre le développement d'une activité de brasserie existante. L'extension se fait en continuité de la zone urbaine existante, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Il convient de noter l'existence sur cet espace d'un réservoir de biodiversité inscrit au SRADDET et d'une ZNIEFF de type 1. Le positionnement de ce projet au regard des co-visibilités existantes avec le grand paysage et son intégration au sein de ce dernier représente également un enjeu. Le SCoT des Combrailles identifie d'ailleurs sur ce secteur un élément paysager de qualité à préserver (« élément repère naturel ») : une attention particulière devra ainsi être portée à l'insertion du projet dans le grand paysage.

À ce titre, il conviendrait de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de cadrer qualitativement le projet à venir, avec la mise en place notamment d'une frange paysagère visant à protéger le grand paysage comme le préconise le SCoT.

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

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

Pour le directeur départemental des territoires
Le responsable du service prospective aménagement risques


Geoffrey PRIOLET

Monsieur Pascal CHARBONNEL
Maire de Teilhède
3 route de Manzat
63460 TEILHEDE

1/1

Le : 12 novembre 2024 à 15:22 (GMT +01:00)

De : "Anne-Marie REILLES" <Anne-Marie.REILLES@puy-de-dome.fr>

À : "mairie.teilhede@orange.fr" <mairie.teilhede@orange.fr>

Cc : "Karen DUPIN" <Karen.DUPIN@puy-de-dome.fr>

Objet : Modification n°1 du PLU de Teilhède

Bonjour,

Vous nous avez sollicités par courrier du 2 octobre 2024 pour que le Département émette un avis sur la modification n°1 de votre PLU.

Nous vous informons que l'assemblée départementale ne pourra se réunir dans le délai donné.

Cependant la commission urbanisme du 21/10/2024 a proposé un avis favorable avec l'observation suivante :

- Dans le cadre du projet d'extension de la brasserie, il serait souhaitable de concentrer les nouveaux bâtiments dans la continuité des bâtiments existants.

Vous pouvez intégrer cette observation au dossier d'enquête publique.

Un courrier vous sera transmis prochainement.

Bien cordialement.

Anne-Marie REILLES

Unité urbanisme et observation

Service Observatoire Prospective et Habitat Innovant

Direction de l'Habitat et du Cadre de Vie

Pôle Éducation Patrimoine Habitat

04.73.42.76.84

anne-marie.reilles@puy-de-dome.fr

Pôle Education
Patrimoine et Habitat

Direction de l'Habitat
et du Cadre de Vie

MONSIEUR PASCAL CHARBONNEL
MAIRE
3 ROUTE DE MANZAT
63 460 TEILHEDE

Affaire suivie par Anne-Marie REILLES
Chargée de mission observatoire et planification
☎ : 04 73 42 76 84
✉ : anne-marie.reilles@puy-de-dome.fr

Clermont-Ferrand, le **18 NOV 2024**

Objet : Avis modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme de Teilhède

Monsieur Le Maire,

Par la présente, je fais suite à votre sollicitation pour connaître l'avis du Département concernant votre projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune.

En tant que personne publique associée aux documents de planification, le Département est vigilant au projet de développement des territoires, permettant à la fois l'accueil de tous les publics, l'attractivité des centres bourgs mais également la protection de la biodiversité et des milieux humides.

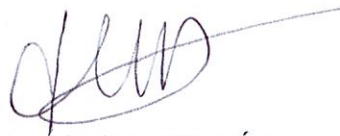
A la suite de l'analyse de l'ensemble des documents présentés dans le cadre de cette modification simplifiée, j'ai le plaisir de vous indiquer que la commission urbanisme du 21/10/2024 a donné un avis favorable avec l'observation suivante :

- Dans le cadre du projet d'extension de la brasserie, il serait souhaitable de concentrer les nouveaux bâtiments en continuité des bâtiments existants.

Dans le cadre de notre travail collaboratif, nos différents services restent mobilisés pour vous accompagner dans la mise en œuvre de vos projets et études.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La Vice-présidente du Conseil départemental
en charge de l'Habitat, du Logement,
de l'Education et des Collèges



Isabelle VALLÉE

Le : 08 novembre 2024 à 16:21 (GMT +01:00)

De : "Nicolas ROUGIER" <n.rougier@puy-de-dome.chambagri.fr>

À : "mairie.teilhede@orange.fr" <mairie.teilhede@orange.fr>

Cc : "jeremi.dumas@puy-de-dome.gouv.fr" <jeremi.dumas@puy-de-dome.gouv.fr>, "Geraldine RODARIE" <g.rodarie@puy-de-dome.chambagri.fr>, "sandra.moczygeba@puy-de-dome.gouv.fr" <sandra.moczygeba@puy-de-dome.gouv.fr>

Objet : Modification N°1 PLU Teilhède

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre dossier de modification n°1 du PLU de Teilhède.

Après lecture de ce dossier nous observons la consommation de terrain à potentiel agricole pour la réalisation du projet d'extension de la brasserie NK.

Nous aurions préféré un développement sur la partie Est du bâtiment existant afin de limité cette emprise mais comprenons l'importance des enjeux topographiques et paysagers sur ce secteur.

Conscients que la partie actuelle du projet de développement est déjà en terrain d'agrément pour la brasserie et n'est plus déclarée à la PAC depuis 2012, nous vous recommandons toutefois la mise en place d'une OAP sectorielle afin de calibrer l'emprise foncière à la stricte nécessité du projet de l'activité existante et de préserver le potentiel agronomique sur le reste de la parcelle.

Restons à votre disposition pour plus d'information

Bien cordialement,



'agriculture du Puy-de-Dôme, retour à la page d'accueil" id="[image002.jpg@01DB31FA.43D2E000 oo_editor Editor 3 sandBox](#)" oopro_embedded="FALSE" Nicolas ROUGIER

Conseiller Aménagement Urbanisme et Appui aux collectivités

04 73 44 45 70

06 02 10 98 97

Chambre d'agriculture du Puy-de-Dôme

11 allée Pierre de Fermat 63170 Aubière

puydedome.chambre-agriculture.fr

Retrouvez-nous sur [Facebook](#)

AR Prefecture

063-256301375-20241113-DBS20241101-DE
Reçu le 19/11/2024
Publié le 19/11/2024

**Syndicat Mixte pour l'Aménagement
et le Développement des Combrailles**

2, Place Raymond Gauvin
63390 St Gervais d'Auvergne

N° DBS20241101

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil vingt-quatre, le 13 novembre à 18h00, le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni à Saint-Gervais-d'Auvergne, sous la présidence de Monsieur Boris SOUCHAL.

Date de convocation : 05/11/2024.

PRESENTS : MM. SOUCHAL – VENEULT – CAZEAU - GIDEL – BONNET – DUMAS - GUILLOT - SABY - PERRIN - Mmes LELONG – GIRAUD - BONY.

Nombre de membres : en exercice : 14

Présents : 12

Votants : 12

Objet : Projet de Modification n°1 du PLU de Teilhède

Le Président informe les membres du bureau syndical que la commune de Teilhède a prescrit par arrêté du maire le 19 septembre 2022 la modification n°1 de son PLU pour :

- Modifier le zonage pour l'adapter à l'extension de la Brasserie N&K
- Modifier l'emprise d'un emplacement réservé

En tant que Personne Publique Associée et structure porteuse du SCOT, le SMADC a reçu le projet de modification le 3 octobre 2024, et doit donc émettre un avis sur ce projet **avant le 3 janvier 2025**, et cet avis sera joint au dossier d'enquête publique, qui se tiendra du 3 janvier au 3 février 2025.

1 - Modification du zonage pour l'extension de la Brasserie N&K

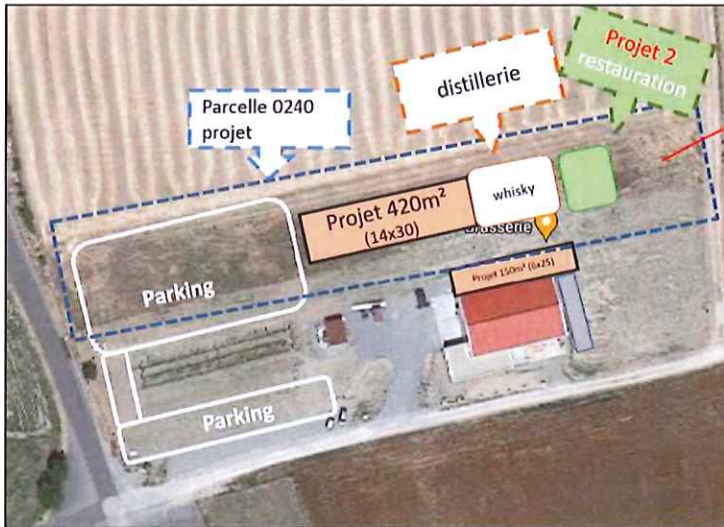
La brasserie N&K est située dans la zone d'activité de Champ Saint Pierre. Elle a pour projet de développer ses activités :

- Création d'un second parking lié à l'activité grandissante de la brasserie.
- Extension de 150 m² de la brasserie actuelle pour stockage et ligne d'embouteillage.
- Nouveau bâtiment sur la parcelle O240 (6120 m²) :
 1. Pour le stockage des fûts et bouteilles vides, des produits finis en chambre tempérée
 2. Atelier de revalorisation de la drêche de brasserie (farine, biscuits salés et sucrés)
 3. Stockage de malts parcellaire Auvergnat orges maltés par la malterie des volcans et la malterie Soufflet
 4. Unité de distillation whisky
 5. Chais pour le whisky
 6. Suivant autorisations : restauration : cuisine de terroir, autour de la bière et du whisky.

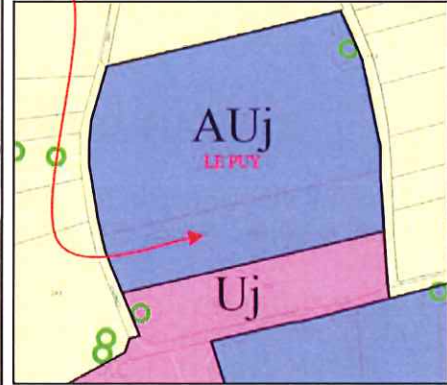
Au global, ces aménagements et nouvelles activités, amèneraient la création de 4 emplois sur le site.

AR Prefecture

063-256301375-20241113-DBS20241101-DE
Reçu le 19/11/2024
Publié le 19/11/2024



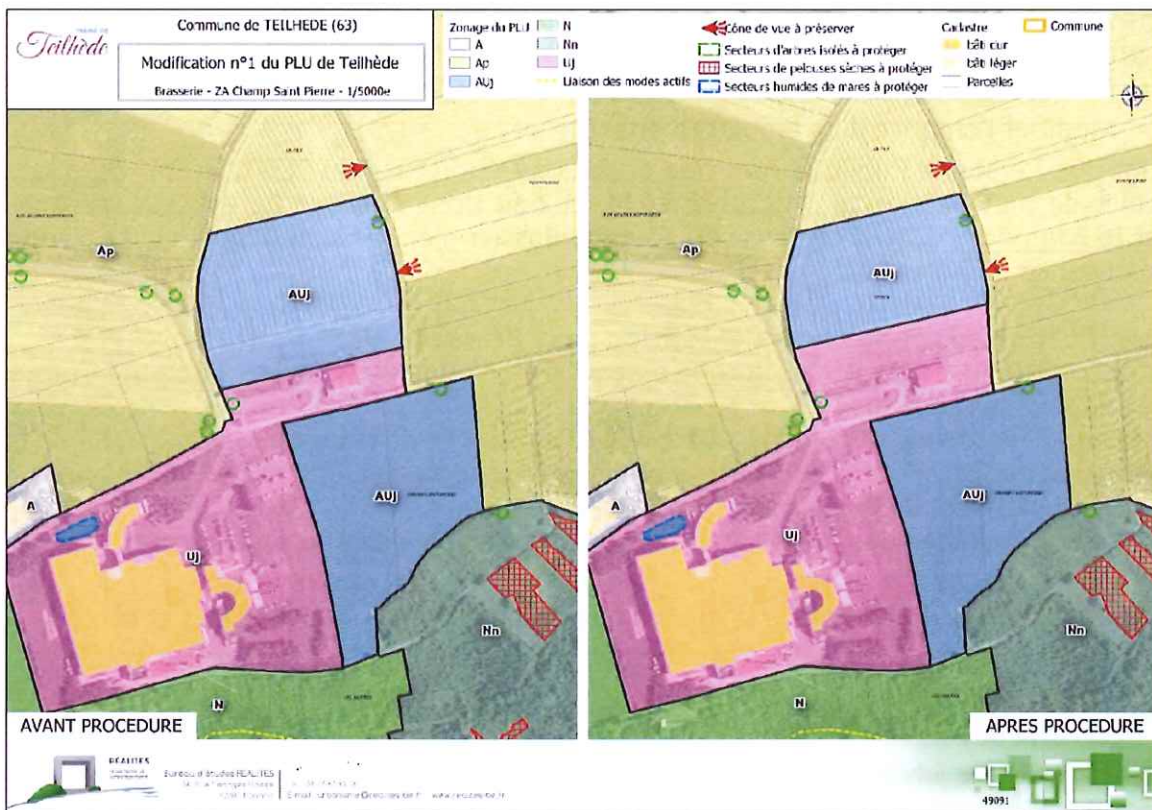
Principes des projets d'extension de la brasserie



Extrait du Zonage PLU

1. Modification n°1 du PLU de Teilhède – Rapport de présentation - P12

Pour permettre ce projet, la commune de Teilhède modifie le zonage de la zone d'activité de Champ Saint Pierre. Cela se traduit par un agrandissement de la zone Uj (+0.62 ha) et une réduction de la zone AUj (-0.62 ha).



2. Modification n°1 du PLU de Teilhède – Rapport de présentation - P21

La modification est motivée, au regard du SCoT, il n'y a pas de réserve à émettre.

AR Prefecture

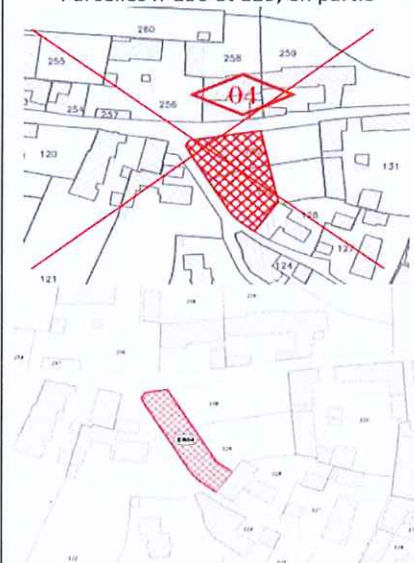
063-256301375-20241113-DBS20241101-DE
Reçu le 19/11/2024
Publié le 19/11/2024

2 - Modification de l'emprise de l'ER n°4

L'emplacement n°4 situé dans le Bourg (chemin des Vignes) vise la création d'un espace public et de stationnements. Il est d'une superficie de 994 m², il prend place sur les parcelles B 129 et 130.

L'objet de la Modification n°1 du PLU vise à modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°4, afin de réduire sa surface aux réels besoins d'aménagement. L'objectif est de permettre la création d'une petite opération ou extension des bâtiments existants partie Est.

Modification de la Liste des ER du PLU

N°	Bénéficiaire	Localisation	Objet	Surface approximative (en m ²)	Parcelles concernées
4	Commune	Centre de Montaury	Aménagement d'un espace de stationnement/ espace public	970 m ² 465 m ²	Parcelles n°130 et 129, en partie 

La modification est motivée, au regard du SCoT, il n'y a pas de réserve à émettre.

Où cet exposé, après en avoir délibéré, le bureau syndical, à l'unanimité,

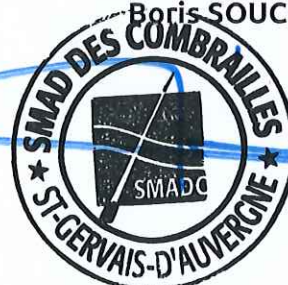
DECIDE : étant donné que les deux modifications sont motivées et qu'il n'y a pas de réserves à émettre sur les deux modifications proposées, d'émettre un avis favorable,

AUTORISE : le Président à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Fait et délibéré les jours mois an que dessus, au registre sont les signatures.

Pour copie conforme
Certifiée exécutoire

Le Président,
Boris SOUCHAL



AR Prefecture

063-256301375-20241113-DBS20241101-DE
Reçu le 19/11/2024
Publié le 19/11/2024