

## BORDEREAU DE TRANSMISSION

V/Réf. : Révision du POS de la commune de Clelles

Destinataires	Observation
<input type="checkbox"/> Agglo Pays d'Issoire <input type="checkbox"/> Commune de Saint-Yvoine <input type="checkbox"/> Commune d'Orbeil <input type="checkbox"/> Commune d'Aulhat-Flat <input type="checkbox"/> Commune de Brenat <input type="checkbox"/> Commune de Saint-Babel <input type="checkbox"/> Commune de Saint-Yvoine	pour attribution

Documents joints	Nombre
<input type="checkbox"/> Compte-rendu de la réunion	1

## COMPTE-RENDU DE RÉUNION

### Réunion publique n°1

### 16 février 2017 à 18h00 – salle des fêtes du Chauffour /ORBEIL

*Elaboration du PLUi des communes de Saint-Yvoine ; Saint-Babel ; Aulhat-Flat ; Brenat et Orbeil*

#### ■ **Objet de la réunion**

Cette première réunion publique s'est tenue le jeudi 16 février 2017 à 18 heures à la salle des fêtes du Chauffour de la commune d'Orbeil.

80 personnes sont venues y assister.

La réunion a été animée par le cabinet G2C Territoires représentée par Carine ALLARD et Christelle VINCENT.

Cette première réunion publique avait pour but de présenter aux habitants la démarche de PLUi :

- Pourquoi élaborer un PLUi ?
- Qu'est-ce qu'un PLUi ?
- Quelles sont les grandes étapes de l'élaboration du PLUi ?

Et de leur expliquer la façon dont ils allaient être associés à l'élaboration du PLUi et de leur présenter l'état d'avancement du futur document d'urbanisme à savoir : la synthèse du diagnostic.

#### ■ **Déroulé de la réunion**

Une introduction a été faite par M. Gérard GOURBEYRE, maire d'Orbeil ainsi que par M. David COSTON, vice-président de l'Agglo Pays d'Issoire et M. Bernard IGONIN, ex Président de la Communauté de Communes des Coteaux de l'Allier.

Il a été rappelé que par délibération en date du 19-10-2015, les élus de l'ex-Communauté de Communes des Coteaux de l'Allier ont prescrit l'élaboration du PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal). Après avoir recruté un bureau d'études (le cabinet G2C), la phase étude a débuté en fin d'année 2016.

M. IGONIN a rappelé les raisons qui ont poussé les élus à s'engager dans cette procédure. Il a alors expliqué que suite à la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) de mars 2014, les POS des communes allaient devenir caducs au 31-12-2015. Afin de permettre à ces documents d'être prolongés, une procédure de PLUi a été prescrite. Cette dernière permet aux POS et cartes communales de chaque commune d'être maintenus et ceux jusqu'à à l'approbation du futur document d'urbanisme.

## 1. Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le bureau d'études a débuté la réunion en donnant la définition d'un PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal). Document de planification élaboré à l'échelle de plusieurs communes (les 5 communes de l'ex Communauté de Communes des Coteaux de l'Allier), le PLUi répond à 3 grandes fonctions :

- Il s'agit d'un état des lieux : ce document a pour but de décrire le fonctionnement du territoire à un instant « t » afin d'en dégager des enjeux ;
- Il s'agit d'un document stratégique : il fixe les grandes orientations d'aménagement pour les 10 à 12 ans à venir ;
- Il s'agit d'un document réglementaire : il fixe le droit des sols et répond à 3 grandes questions : où puis-je construire ? que puis-je construire ? de quelles façons ?

Le bureau d'études a rappelé que ce document d'urbanisme s'imposait à tous. Habitants, agriculteurs, industriels, collectivités... tous doivent se référer à ce document en cas de projet de constructions.

Une présentation des différentes pièces composant le PLUi a également été faite :

- Le rapport de présentation : il s'agit du diagnostic communal et de la justification des choix retenus dans le PLU
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, appelé « PADD » : il s'agit du projet communal pour les 10 ans à venir
- Les documents graphiques : plans de zonage (découpage du territoire par zones) ; Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : zoom sur des secteurs jugés stratégiques afin d'accompagner/encadrer leur urbanisation
- Le règlement écrit : il s'agit du document précisant les règles associées à chaque zonage
- Les annexes : plans des réseaux ; servitudes ...

Un rappel des principales évolutions législatives a été fait : loi SRU de 2000 (création des PLU) ; loi Grenelle (intensification de la prise en compte de l'environnement dans les PLU ; enjeux de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain) et loi ALUR : caducité des POS au 31-12-2015.

Les communes ayant engagé la révision de leurs documents d'urbanisme avant le 31-12-2015, ces derniers ont pu rester en vigueur durant toute l'année 2016 et ce jusqu'à l'approbation du futur PLUi.

Le bureau d'études a également insisté sur le fait qu'un PLUi était un compromis entre des enjeux locaux (projets des élus : maintenir les effectifs de l'école ; préserver les services et commerces des villages ; permettre aux activités économiques de se développer...Etc.) et des enjeux supra-communaux. Il a été expliqué que le PLUi devait respecter le « principe de hiérarchie des normes » c'est-à-dire qu'il doit être compatible ou prendre en compte différentes lois et documents élaborés à une échelle plus grande que celle de la commune. Le bureau d'études a insisté sur un document en particulier : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Issoire-Val d'Allier Sud.

Document de planification élaboré à grandes échelles (plusieurs communes/bassins de vie), le SCoT définit les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les 30 ans à venir. Il s'agit d'un document cadre avec lequel le PLUi doit être compatible.

C'est notamment le SCoT qui définit les principaux objectifs en termes de développement urbain (quelle croissance démographique fixer pour les prochaines années ? quelles zones d'activités vont pouvoir se développer ?...etc.)

## 2. Les grandes étapes de l'élaboration du PLUi

Le bureau d'études a poursuivi la réunion par une présentation des principales phases de la procédure d'élaboration du PLU.

Cette dernière se décompose en 3 grandes phases :

- Une phase ETUDE : cette dernière consiste à élaborer les différentes pièces qui composent le PLU. Elle se termine par l'arrêt du projet de PLUi en Conseil Communautaire.
- Une phase ADMINISTRATIVE : une fois le projet de PLUi arrêté par les élus, il s'agit de le présenter d'une part aux Personnes Publiques Associées (Etat, Département, SCOT, chambre

d'agriculture....) et d'autre part aux habitants (réalisation d'une enquête publique durant laquelle les habitants peuvent consulter le PLUi et émettre des remarques).

- Une phase D'APPROBATION : cette dernière phase consiste à étudier chaque remarque (des PPA et des habitants) afin de modifier (si possible) le projet de PLUi avant son approbation officielle.

### **3. Etat des lieux : principaux constats et enjeux du PLU**

Une fois le contexte de l'élaboration du PLUi posé et les principales étapes de la procédure expliquées, la réunion s'est poursuivie par une présentation de la première phase réalisée : le diagnostic.

Par thématiques le bureau d'études a présenté les principaux constats et enjeux :

- **Diagnostic socio-économique :**

- Un territoire qui compte 3850 habitants (données 2013)
- Une croissance démographique qui s'est accélérée depuis les années 2000
- Une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1,9%/an entre 2008 et 2013
- Une croissance qui s'explique avant tout par l'accueil de nouveaux habitants (rôle du solde migratoire)
- Un territoire qui attire avant tout des familles → forte proportion des 30-44 ans et des moins de 14 ans dans la pyramide des âges
- 1853 logements recensés à l'échelle des 5 communes
- Un parc de logements faiblement diversifié : une prépondérance de maisons individuelles et de logements de grande taille ; un taux important de propriétaires
- Un parc de logements essentiellement composé de résidences principales (taux supérieur à 85%)
- Un nombre de logements vacants importants (10%) → enjeu de réhabilitation
- Un territoire sous pression : près de 25% des ménages ont emménagé il y a moins de 4 ans
- Un territoire sous la double influence d'Issoire et de Clermont-Ferrand → 88% des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune que celle de résidence
- Un territoire avant tout résidentiel → forte dépendance des ménages à l'automobile
- Une économie local qui compte 141 entreprises (hors exploitations agricoles), essentiellement dans le domaine des commerces et services

- **Etat initial de l'environnement/ diagnostic agricole**

- Une richesse écologique : présence de plusieurs périmètres naturalistes (ZNIEFF, zones humides, Zones Natura 2000...)
- Une commune soumise à des risques naturels (inondation, mouvements de terrain, sismicité...) et technologiques (transports de matières dangereuses) → objectif du PLUi : limiter l'exposition de la population à ces risques
- Des éléments paysagers forts, qui participent à l'identité des communes → plusieurs marqueurs identifiés (village ancien de St Yvoine ; l'horloge de St Babel ; l'Allier...)
- Un territoire rural → 3830 hectares de terrains exploités recensés
- Des espaces agricoles partagés entre production de céréales et prairies temporaires/permanentes
- 58 exploitations agricoles présentes sur le territoire et plusieurs bâtiments d'activités recensés
- Un secteur qui reste fragile : une baisse constante du nombre d'exploitations et un enjeu fort sur le devenir des exploitations (âge moyen des exploitants = 55 ans)
- Plusieurs conflits d'usage recensés → présence de parcelles agricoles dans les tissus urbanisés

- **Diagnostic foncier et urbain**

- 252 logements autorisés sur les 5 communes entre 2005 et 2016 dont 222 constructions neuves et 30 logements issus de réhabilitation
- Un développement urbain sous forme de lotissements
- Une densité de l'ordre de 10 logts/ha → densité jugée trop basse au regard de la réglementation actuelle et des objectifs fixés par le SCOT (autour de 25 ou 30 logts/ha en moyenne)

#### **4. Quelles évolutions pour les villages ?**

Une fois le diagnostic présenté, le bureau a dressé une synthèse des principaux constats et enjeux pour les prochaines années à savoir :

- Promouvoir un développement moins consommateur d'espaces (il s'agira d'urbaniser en priorité les tissus existants et de combler les « dents creuses ») ;
- Accueillir de nouveaux habitants en cohérence avec les capacités du territoire
- Préserver les espaces agricoles et naturels
- Anticiper les besoins des agriculteurs pour permettre de maintenir et développer leur activité ;
- Encourager les déplacements piétons pour les courtes-distances
- Maintenir les commerces et services des villages, ces derniers participant à la vie du territoire
- Promouvoir un développement « économique » : optimiser les réseaux existants

#### **5. Comment vais-je participer à cette procédure en tant qu'habitants ?**

La réunion a également eu pour but d'expliquer aux habitants la façon dont ils pourraient participer et être informés.

Le bureau d'études a alors présenté les principaux moyens de concertation :

- Organisation de réunions publiques → 3 réunions publiques sont prévues : une présentation du diagnostic (16-02-17), la présentation du projet communal et une présentation du projet de PLUi avant son arrêt.
- Information de l'avancement du PLUi dans les bulletins communaux ou par voie de presse
- Diffusion de flash spécial PLUi dans les boîtes aux lettres (un premier flash a été envoyé avant la réunion publique du 16-02-17) ;
- Organisation d'une exposition temporaire sous forme de panneaux sera prochainement mise en place permettant aux personnes de s'informer (cette exposition sera itinérante ainsi chaque commune pourra exposer à un moment donné ces panneaux) ;
- Ouverture d'un registre d'expressions disponible dans les différentes mairies aux jours d'ouverture du secrétariat
- Mise à disposition des pièces/documents du PLUi sur le site internet de l'Agglo Pays

#### **6. Quelles sont les prochaines étapes de la procédure ?**

Le bureau d'études a terminé la présentation par une présentation des prochaines étapes de l'élaboration du PLUi.

Après avoir réalisé le diagnostic et ainsi dégagé les principaux constats et enjeux, les élus devront, dans les prochains mois, élaborer le projet politique. Ce dernier sera formalisé à travers une pièce du PLUi : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Cette pièce définira les principaux objectifs (nombre d'habitants et de logements à accueillir ; nombre d'hectares à ouvrir à l'urbanisation ; secteurs économiques à développer ; espaces agricoles et naturels à protéger...) pour les 12 ans à venir.

La prochaine réunion publique aura pour but de présenter ces objectifs.

#### **7. Echanges avec la salle**

Après la présentation du diagnostic, le bureau d'études propose à l'assemblée d'échanger. Plusieurs questions sont posées :

- ***Sur quel site internet les documents du PLUi seront-ils consultables ?***

Les documents seront consultables sur le site d'Agglo Pays d'Issoire :

Mme Barge précise que pour le moment aucun document n'est mis en ligne mais qu'ils le seront prochainement.

- **Le document d'urbanisme étant en cours d'élaboration, cela signifie-t-il que jusqu'en 2019 (date d'approbation du futur document), aucun terrain ne peut être viabilisé ?**

Jusqu'à l'approbation du futur PLUi, les POS et cartes communales des différentes communes restent en vigueur. Il est donc possible de déposer des permis de construire. Ces derniers seront instruits au regard des documents actuellement en vigueur.

- **A quel moment peut-on faire des remarques et exprimer nos projets ?**

Si une enquête publique sera organisée après l'arrêt du PLUi afin de permettre à chaque habitant de s'exprimer sur le futur document d'urbanisme, le bureau d'études explique qu'un registre d'expressions est mis en place dans chacune des communes. Il est donc possible, dès à présent, de formuler des remarques et exprimer ses projets.

Les élus rappellent également qu'ils restent les premiers relais. Aussi les maires, les adjoints mais aussi les élus se tiennent à la disposition des habitants pour répondre à leur question et faire remonter leur projet auprès du bureau d'études.

- **Est-il prévu l'ouverture d'une zone d'activités sur le territoire ?**

Le SCoT identifie une zone d'activités à l'échelle des 5 communes. Il s'agit de la ZAC des Rivaux sur la commune de Saint-Yvoine. 1,8 ha sont inscrits pour permettre le développement de ce secteur.

- **Comment est identifiée la scierie ? Est-elle considérée comme une zone d'activités ?**

Mme Barge, représentante du SCoT Pays d'Issoire-Val d'Allier Sud, explique que la scierie n'est pas considérée comme une zone d'activités. Cela ne signifie pas pour autant qu'elle ne pourra pas se développer.

- **Les délibérations seront-elles prises à l'échelle de chaque commune ?**

Le document étant élaboré à l'échelle de plusieurs communes, les délibérations sont prises par le Conseil Communautaire.

Les 5 communes appartenant, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, à l'Agglo Pays d'Issoire. Les délibérations seront désormais prises par l'Agglo.

Cependant, des délibérations seront prises par les communes concernant le débat du projet politique (PADD).

- **Y aura-t-il une concertation organisée commune par commune ?**

Les élus se tiennent à la disposition de chaque habitant pour échanger sur le projet de PLUi.

- **A quel moment le nombre d'habitants et de logements à accueillir va-t-il être défini ?**

Le bureau d'études explique que ces objectifs vont être fixés dans les prochains mois, lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces derniers seront définis selon les prescriptions du SCoT Pays d'Issoire-Val d'Allier Sud.

Mme Barge précise que les documents du SCoT sont consultables sur le site internet du Pays d'Issoire.

---

La réunion est clôturée à 19h00.