

BORDEREAU DE TRANSMISSION

V/Réf. : *Elaboration du PLUi des communes de Brenat, Saint-Yvoine, Saint-Babel, Orbeil et Aulhat-Flat*

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°2

11 septembre 2017 à 19h00 – 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 seconde réunion publique s'est tenue le lundi 11 septembre 2017 à 19 heures à la salle des fêtes du Chauffour de la commune d'Orbeil.

Une soixantaine de personnes sont venues y assister.

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

Cette seconde réunion publique avait pour but de présenter aux habitants le projet politique défini par les élus : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

■ Déroulé de la réunion

Une introduction a été faite par M. Gérard GOURBEYRE, maire d'Orbeil. Il a été rappelé que le territoire de l'ex Communauté de Communes des Coteaux de l'Allier a prescrit en 2015 l'élaboration du PLUi. Ce projet est aujourd'hui porté par l'Agglo Pays d'Issoire (compétence urbanisme transférée à l'agglomération). M. GOURBEYRE précise toutefois que le projet est élaboré par les élus du territoire des Coteaux de l'Allier.

Après plusieurs mois de travail dédiés à l'élaboration du diagnostic, les élus ont défini le projet politique du futur document d'urbanisme. Ce dernier fait l'objet d'une pièce spécifique du PLUi : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (appelé « PADD »).

• Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le bureau d'études a débuté la réunion en rappelant 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 quatre grandes questions : où puis-je construire ? que puis-je construire ? de quelles façons ? quels sont les secteurs à protéger ?

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 construction.

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 zone
- Les annexes : plans des réseaux ; servitudes ...

- **Etat d'avancement du PLUi**

Le bureau d'études a poursuivi la réunion par une présentation de l'état d'avancement du PLUi. Après plusieurs mois dédiés à l'élaboration du diagnostic communal destinés à mettre en avant les atouts mais également les faiblesses du territoire, les élus ont ensuite élaboré le projet politique du PLUi : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, appelé « PADD ».

Ce document a fait l'objet d'un débat en Conseil Communautaire en mars ainsi que de plusieurs débats en Conseils Municipaux.

La réunion de ce soir a pour but de présenter ce document.

- **Qu'est-ce qu'un PADD ?**

Le bureau d'études a ensuite expliqué ce qu'était le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il a rappelé qu'il s'agissait d'une pièce obligatoire du PLUi prenant la forme d'un document écrit simple et concis.

Le PADD constitue le projet intercommunal pour les 12 prochaines années. Il fixe des grandes orientations en matière :

- De développement démographique ;
- D'habitat (nombre de logements ; typologie...)
- De développement économique
- De préservation des espaces agricoles et naturels
- De prise en compte des continuités écologiques
- De développement numérique du territoire...

Le bureau d'études a également expliqué que depuis la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), le PADD devait obligatoirement fixer un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace.

- **Présentation du PADD des Coteaux de l'Allier**

Le PADD du PLUi des Coteaux de l'Allier s'organise autour de trois grands axes :

Axe n°1 : Allier développement urbain et cadre rural

Ce premier axe a pour but de définir les objectifs en termes de développement démographique et urbain (combien d'habitants va-t-on accueillir sur le territoire à l'horizon 2029 ? combien de logements sont-ils nécessaires ? quels objectifs fixe-t-on en termes de parcs de logements/formes urbaines ?)

Le bureau d'études rappelle que ces objectifs sont définis à partir d'un document cadre : le Schéma de Cohérence Territoriale (dit « SCoT »). Le PLUi doit, en l'occurrence, suivre les prescriptions du SCoT Pays d'Issoire-Val d'Allier Sud.

Equilibrer la croissance des villages à l'échelle du territoire

Ce premier objectif a pour but de définir un objectif de croissance démographique et un besoin en logements pour les 12 prochaines années.

Afin de déterminer ces objectifs, les élus se sont appuyés sur les prescriptions du SCoT.

Ce document a hiérarchisé les communes du territoire du SCoT en 5 grandes catégories :

- 1) le pôle urbain – dont Orbeil fait partie
- 2) les pôles structurants
- 3) les pôles locaux
- 4) les communes périurbaines – dont Aulhat-Flat, St Babel, St Yvoine et Brenat font parties
- 5) les communes rurales

Ces catégories ont été définies en fonction de la taille démographique des communes, de la présence de commerces et services, d'emplois ou encore de la présence d'une gare ou de transports en commun.

En fonction de chaque catégorie identifiée par le SCoT des objectifs de productions de logements et de croissance démographique ont été définis.

A l'échelle des Coteaux de l'Allier, cela se traduit par :

- l'accueil de 500 habitants supplémentaires d'ici 2029
- l'accueil de 284 logements dont 252 logements neufs et 32 logements issus du parc existant (réhabilitations de logements vacants ; transformation d'anciennes granges en habitation...)

Diversifier le parc de logements afin d'assurer un parcours résidentiel et d'attirer de nouvelles populations

Au-delà d'un objectif de production de logements, le futur document d'urbanisme vise à assurer la réalisation d'un parcours résidentiel. Il s'agit de proposer une offre de logements adaptée aux différentes étapes de la vie (jeune ménage à la recherche d'une première acquisition ou d'un logement locatif ; famille à la recherche d'un pavillon ; personnes âgées désireux de disposer d'un logement plus fonctionnel et nécessitant moins d'entretien...).

Cet enjeu se traduit par :

- Une diversification des formes urbaines : à la maison traditionnelle, le PLUi vise à accueillir de nouvelles formes moins consommatrices d'espaces (habitat intermédiaire, habitat collectif...)
- Une diversification du statut : des objectifs de production de logements sociaux devront être respectés.

Ainsi, sur les 252 logements neufs fixés d'ici 2029 :

46 logements devront être réalisés sous forme d'habitat collectif

72 logements sous forme d'habitat intermédiaire (maisons groupées, maisons en bande)

134 logements sous forme d'habitat individuel « traditionnel ».

Cette ventilation est définie par le SCoT.

Renforcer la structure des hameaux tout en limitant la consommation foncière

Conformément aux objectifs réglementaires, le PADD doit également définir des objectifs de modération de la consommation d'espace.

Il s'agit notamment :

- **D'assurer un développement au sein des enveloppes bâties existantes et de limiter les possibilités d'évolutions des hameaux « secondaires »**
- **De reconquérir, en priorité, les « dents creuses » et assurer la réhabilitation d'une trentaine logements issus du parc existant**

Un besoin en foncier est également affiché dans le PADD. Ce dernier est défini à partir des minimas de densité fixés pour chaque typologie de logements et des strates de communes du SCoT.

Une densité moyenne de l'ordre de 43 logts/ha est attendue sur le pôle urbain dont fait partie Orbeil et de 20 logts/ha sur les communes périurbaines que constituent Aulhat-Flat, Brenat, Saint-Yvoine et Saint-Babel.

Ainsi les besoins en foncier nets (hors rétention foncière et VRD) s'élèvent à 12,2 ha pour les 5 communes.

Axe n°2 : Maintenir l'attractivité du territoire et valoriser l'espace urbain

Le second axe concerne l'activité économique, les équipements et services et les déplacements, thématiques participant à la vie des villages.

Il s'organise autour de 2 sous-objectifs :

Pérenniser l'offre d'équipements et de services et anticiper les besoins

Le PLUi vise à pérenniser la vie des centres-bourgs en maintenant les commerces, équipements et services qui se sont développés et qui participent à la vie et à l'attractivité du territoire.

Il s'agit alors de :

- **Maintenir les équipements existants et notamment les écoles (sécuriser les effectifs)**
- **Maintenir et protéger les services et commerces de proximité déjà en place.**

Si le territoire est avant tout résidentiel et fortement dépendant des polarités voisines (Issoire et Clermont-Ferrand), le PLUi a toutefois pour but de maintenir l'économie locale en place. Il s'agit notamment de :

- **Maintenir les zones d'activités existantes et notamment permettre le développement de la ZAC des Rivaux située sur la commune de Saint-Yvoine**, conformément aux prescriptions du SCoT. Un potentiel d'environ 1,8 ha sera ouvert sur ce secteur pour permettre l'accueil de nouvelles activités ;
- **Permettre l'installation de structures artisanales dans les centres-bourgs lorsque l'activité est compatible avec l'environnement résidentiel des secteurs**

Au-delà des activités économiques « classiques » (zones d'activités et artisanat), il s'agit également de préserver les espaces agricoles qui participent largement à l'économie du territoire. Le PADD fixe alors comme objectif de :

- **Maintenir et préserver les espaces agricoles**
- **Respecter strictement les périmètres réciprociés liés aux bâtiments d'activités**
- **Permettre la construction de nouveaux bâtiments agricoles**

Encourager le développement des modes doux et alternatifs à la voiture

L'attractivité du territoire et sa qualité de vie repose également sur ses conditions de desserte et ses possibilités de déplacement.

Si le territoire reste avant tout dépendant à la voiture, le PADD a pour but de :

- **Favoriser et d'inciter à la pratique du covoiturage en aménageant des aires dédiées à cette pratique dans les endroits les plus stratégiques du territoire**

Il s'agit également de :

- **S'appuyer sur les réflexions engagées par Agglo Pays d'Issoire pour encourager le développement d'une offre de transports en commun**

La diminution de la dépendance à la voiture passe également par une évolution des pratiques dans les déplacements quotidiens courts. Il s'agit alors :

- D'encourager les déplacements piétons et vélos intra-bourg et les liaisons entre communes proches.

Axe n°3 : Concevoir un projet respectueux du cadre du vie et de l'Environnement

Le dernier axe du PADD concerne les objectifs liés à la préservation des espaces agricoles et naturels, à la préservation des continuités écologiques et à la prise en compte des risques et nuisances.

Il s'organise également autour de 3 sous-objectifs :

Protéger et mettre en valeur les paysages du territoire

Communes rurales, la diversité des paysages (alternance entre coteaux et plaines agricoles ; boisements...) participe à l'identité du territoire.

Le PADD vise alors à :

- **Préserver les caractéristiques paysagères du territoire et notamment : préserver les espaces boisés (Forêt de St Babel ; Bois du Crinzon) ; protéger les haies et bosquets et préserver l'équilibre agro-paysager que constitue la commune de St Yvoine (alliance de relief et de grandes cultures).**

Il s'agit aussi de :

- **Préserver les cônes de vue sur les grands paysages**

Au-delà des espaces naturels, le paysage se vit également au travers des éléments bâtis et notamment du petit patrimoine. Le PADD fixe comme objectif :

- **D'identifier et préserver certains éléments du patrimoine bâti et vernaculaire, caractéristiques de l'identité des communes**

Préserver la richesse écologique du territoire

Le diagnostic a mis en avant la richesse écologique du territoire ; plusieurs périmètres naturalistes étant recensés sur les 5 communes (ZNIEFF, zones humides, Zones Natura 2000...).

Le PADD vise alors à :

- **Conserver et protéger les principaux habitats naturels participant à la fonctionnalité écologique du territoire et notamment les coteaux boisés, les haies et cours d'eau.**

- **Préserver les principaux réservoirs de biodiversité identifiés dans le SRCE Auvergne et par le SCoT : butte d'Ibois ; forêt de St Babel ; relief et culture de St Yvoine.**

Au-delà de la trame verte, le PADD a pour but de préserver les composantes de la Trame Bleue et notamment :

- **Préserver la fonctionnalité des zones humides identifiées dans l'atlas cartographique de la TVB fu SCoT ;**

- **Respecter les espaces de fonctionnalités des milieux aquatiques (zones inondables ; champs d'expansion des crues)**

La richesse écologique du territoire passe également par la préservation des corridors écologiques, ces derniers assurant des liens entre les principaux habitats naturels. Le PADD vise alors à :

- **Assurer le maintien des interactions entre les différents réservoirs de biodiversité en identifiant et en préservant les 5 corridors écologiques identifiés par le SCoT.**

Prendre en compte les risques, les nuisances et les capacités des réseaux dans les choix de développement

Le dernier sous-objectif concerne la prise en compte des risques et nuisances afin de limiter l'exposition de la population.

Il s'agit également de prendre en compte la capacité des réseaux dans les choix de développement.

Pour cela, le PADD a pour but de :

- **Limitier l'urbanisation dans les zones soumises à des risques naturels et notamment aux risques inondations**
- **Interdire toute nouvelle construction dans les axes d'écoulement notamment ceux identifiés dans l'étude hydrologique afin de limiter les risques de coulées de boue.**

Il s'agit aussi de :

- **Prendre en compte les schémas d'assainissement d'eaux usées et pluviales dans les choix de développement afin d'optimiser les réseaux existants (promouvoir un urbanisme « économique »)**
- **Préserver la ressource en eau : en prenant en compte les périmètres de protection des captages et en limitant l'imperméabilisation des sols**

• Prochaines étapes de la procédure / Moyens de concertation

Après avoir présenté le PADD, le bureau d'études a clôturé la réunion publique par une présentation des prochaines étapes de la procédure. Il a notamment expliqué que les prochains mois consisteraient à traduire réglementairement les objectifs définis dans le PADD. Les élus auront alors pour mission l'élaboration du zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement.

Les modalités de concertation ont également été rappelées. Les habitants ont la possibilité de consulter :

- Les supports de réunions publiques et leurs comptes-rendus
- Le PADD écrit
- Les articles « spécial PLUi » n°1 et 2

Ces documents sont consultables en version papier dans chacune des mairies et au siège du pôle Aménagement Durable de l'Espace (ADURE – Place du Postillon à Issoire) ainsi que sur le site internet de l'Agglo.

Une exposition évolutive et itinérante est également prévue. Cette dernière aura pour but de présenter l'avancement du PLUi dans chacune des mairies.

Le bureau d'études a également rappelé qu'un registre d'expressions était disponible dans chacune des mairies et au siège de l'agglo afin d'émettre des remarques sur l'élaboration du PLUi ou de faire part d'éventuels projets.

Une troisième réunion publique sera organisée en 2018 afin de présenter les pièces graphiques et réglementaires du PLUi.

• Echanges avec la salle

La réunion a également permis aux habitants présents de s'exprimer le futur document d'urbanisme. Plusieurs remarques ou interrogations ont été formulées :

- Une seule parcelle cadastrale peut-elle faire l'objet de plusieurs zonages (une partie constructible/ une partie non constructible) ?

Oui, une parcelle peut faire l'objet de plusieurs zones. Cela dépend toutefois de sa localisation et de sa configuration.

- La présentation a indiqué que des objectifs de logements sociaux seront à respecter dans le futur PLUi mais aucun chiffre n'a été donné. Pouvez-vous apporter des précisions sur ce point ?

Les objectifs de production de logements sociaux sont définis par le SCoT. La commune d'Orbeil devra produire 25% de logements sociaux et/ou conventionnés ; les autres communes (Aulhat-Flat ; Brenat, St Babel et St Yvoine) devront quant à elles produire 10% de logements sociaux et/ou conventionnés.

-Vous avez indiqué à plusieurs reprises que les espaces boisés devaient être protégés, que signifie le terme de protection ? Pourra-t-on toujours utiliser son bois pour son chauffage personnel ?

La protection des espaces boisés doit s'entendre comme « une non constructibilité » de ces secteurs. L'exploitation du bois sera quant à elle inchangée.

-Quelle est la définition d'une zone humide ? Comment ont-elles été identifiées ?

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».

Ces zones ont été identifiées par deux documents : le SDAGE et le SAGE. Le SCoT qui un document intégrateur a dû reporter cet inventaire dans son document.

Le PLUi, quant à lui, reprend les données du SCoT.

-Il est indiqué qu'un besoin de 12,2 ha sera nécessaire pour les 12 prochaines années. Pouvez-vous indiquer quelles sont les disponibilités actuelles des documents d'urbanisme ?

Les 5 communes comptabilisent aujourd'hui une cinquantaine d'hectares de disponibilités (zones U et A Urbaniser confondus).

-Les disponibilités foncières étant trop importantes au regard des besoins, est-ce que les propriétaires qui ont des terrains constructibles qui vont être déclassés seront indemnisés (prise en compte des projets envisagés, droits de succession...) ?

Si l'Etat demande aux communes de modérer leur consommation d'espace et réduire les disponibilités foncières, aucune indemnité n'est mise en place.

Il est également rappelé que la constructibilité d'un terrain ne doit pas être considérée comme un droit acquis. Cette constructibilité a une durée et rien ne garantit qu'un terrain aujourd'hui constructible le soit encore demain ou dans 10 ans.

-Comment les choix des terrains constructibles vont-ils être faits ?

Les choix de développement prendront en compte plusieurs critères :

- la localisation (objectif : lutter contre l'étalement urbain)
- la desserte par les réseaux
- l'absence d'enjeux agricoles, paysagers et environnementaux
- l'absence de risques naturels ou technologiques

-Lors de la première réunion publique, il avait été indiqué qu'il serait intéressant d'analyser le caractère agronomique des parcelles agricoles et ainsi les hiérarchiser. A priori cette remarque n'a pas été prise en compte.

Cette remarque sera bien prise en compte dans le zonage du PLUi. Il s'agit également d'une prescription du SCoT.

Les exploitants agricoles ont été invités à participer à une réunion de travail afin de localiser les parcelles exploitées. Parmi les questions posées figurait la valeur agronomique des terres.

-De quelles manières pourra-t-on s'exprimer sur le projet de PLUi ? Les requêtes seront-elles prises en compte ?

Le projet de PLUi sera soumis à enquête publique durant un mois. Cette enquête aura lieu une fois le projet de PLUi arrêté en Conseil Communautaire (pas avant la fin d'année 2018). Un commissaire-enquêteur, dans une recherche de neutralité, sera nommé par le Tribunal Administratif afin de recueillir les avis et remarques de la population. Ces avis seront ensuite étudiés par les élus et des modifications seront éventuellement apportées au projet de PLUi.

L'Etat reste toutefois la personne publique ayant le « dernier mot » sur le projet de PLUi.

-Vous avez indiqué que le PLUi était fait pour une durée de 12 ans, cela signifie-t-il qu'aucune évolution n'est possible durant ce laps de temps ?

Le PLUi n'est pas un document figé. Des évolutions/adaptions pourront être apportées. Il s'agit souvent d'évolutions mineures concernant le règlement ou certaines prescriptions.

M. Coston, vice-président de l'Agglo, donne à titre d'exemple la réalisation d'un équipement collectif sur une des communes du territoire. La mise en place d'Espaces Boisés Classés bloquait ce projet. Une modification a été apportée afin de permettre la réalisation du projet.

La réunion est clôturée à 20h15.