



**RÉALITÉS**

Urbanisme et  
Aménagement

www.realites-be.fr



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de  
Nonette Orsonnette

**Réunion publique de concertation   Nonette**

**Compte rendu de la réunion du 13 Juin 2024**



## **Cette réunion publique a rassemblé environ une vingtaine de personnes.**

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux personnes présentes et ouvre la réunion. Il rappelle que Nonette et Orsonnette disposaient chacune d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduc en 2017. A ce jour, les autorisations d'urbanisme relèvent donc des dispositions du Règlement National de l'Urbanisme (RNU), règles générales applicables à toutes les communes de France qui n'ont pas de document d'urbanisme.

Le Conseil Municipal a fait le choix d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme, afin de disposer de règles d'urbanisme plus adaptées.

Il rappelle que les élus ont été confrontés à plusieurs difficultés, notamment la promulgation de la Loi Climat et Résilience et la Covid.

Monsieur Coston, Vice-Président de l'Agglo Pays d'Issoire prend la parole et explique que l'Agglo Pays d'Issoire est aujourd'hui compétente pour élaborer les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et porte l'élaboration de ce document. Elle a fait appel au bureau d'études Réalités pour assister les élus communaux à l'élaboration de ce document.

Le Plan Local d'Urbanisme concernera l'ensemble du périmètre de la commune nouvelle, regroupant les deux anciennes communes : Nonette et Orsonnette.

La réunion publique de concertation a pour but de présenter ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme, comment il s'élabore puis de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce centrale du futur PLU.

Il est rappelé que l'élaboration du PLU est toujours en cours, et que cette réunion publique s'inscrit dans le cadre de la concertation réalisée avec les habitants. Cette concertation a été organisée dès le début des études avec :

- la mise à disposition d'un registre de concertation présent dans les 2 mairies, auxquels sont joints une synthèse du diagnostic, le Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- la mise à disposition de ces mêmes documents sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire

L'objectif de la réunion publique est d'échanger avec les habitants sur l'avenir de Nonette Orsonnette en termes de développement, d'habitat, d'équipements et services, d'économie, d'agriculture, d'environnement, de déplacement, de paysage, d'architecture, de cadre de vie, ...

**Les habitants sont donc invités à donner leur avis pendant la réunion ou sur les registres de concertation.**

Les demandes d'intérêt privé (comment sera classé mon terrain) ne sont pas prises en compte à ce stade de la procédure, mais uniquement pendant l'enquête publique, qui aura lieu, a priori, au cours du premier semestre 2025.

Dans une première partie, le bureau d'études explique ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Sont présentés :

- Les principales pièces du PLU
- Les thèmes abordés,
- Ce qu'est un plan de zonage, un règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans un deuxième temps, le bureau d'études explique comment s'élabore un Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Les différentes phases d'élaboration
- Le contexte réglementaire avec un zoom sur l'application de la Loi Climat et Résilience (loi « Zéro Artificialisation Nette ») et sur le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo Pays d'Issoire.

Dans un troisième temps, le bureau d'études présente les principaux objectifs proposés pour l'avenir de Nonette Orsonnette, traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Préserver les atouts paysagers du territoire, socle d'une identité commune
- Exploiter ses atouts pour renforcer son attractivité
- Faire de la transition écologique et énergétique un préalable à l'aménagement du territoire

**Les principales questions et remarques soulevées par les habitants et les réponses apportées par les élus et le bureau d'études lors de cette réunion (les remarques et questions ont été regroupées par thématique) :**

- **Des précisions sont demandées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur application. La possibilité d'encadrer l'aménagement d'un secteur privé interpelle.**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'existaient pas dans les Plans d'Occupation des Sols (POS). Il s'agit d'une nouvelle pièce introduite avec l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme. Cette pièce est opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que le projet doit le plus possible tendre vers les orientations définies. Si l'OAP prévoit une densité de l'ordre de 18 logements à l'hectare et que le projet propose une densité de l'ordre de 17 logements à l'hectare parce que la configuration du terrain et la qualité de l'opération en dépendent, cela pourra être accepté. Par contre, si le projet propose une densité de 15 logements à l'hectare, le projet sera refusé. Il en est de même pour les autres orientations définies. Si l'OAP conditionne l'urbanisation du tènement à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, il ne peut pas être déposé un seul permis de construire sur le tènement.

Les OAP s'appliquent en plus du règlement et permettent de décliner les objectifs de diversification du parc de logements et densification du tissu urbain. Elles sont définies sur des tènements privés, composés d'un ou plusieurs propriétaires.

- **Des précisions sont demandées sur l'application de la Loi Climat et Résilience : comment sont considérés les terrains viabilisés ? Est-ce que l'enveloppe de 2 ha correspondant à la réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers concernera également les parcelles non construites à l'intérieur du tissu urbain ? Il est également précisé que ce n'est pas très juste d'appliquer la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle des communes, car celles qui ont beaucoup consommé entre 2011 et 2021 sont avantagées. Comment cela se passe pour les communes qui n'ont rien consommé sur la période précédente ? pour les communes au Règlement National de l'Urbanisme (RNU) ?**

Dans la mesure où il est demandé aux communes de limiter fortement le positionnement de secteurs constructibles en extension du tissu urbain existant, un terrain viabilisé n'est pas nécessairement classé en zone constructible du PLU. Cependant, l'objectif est de positionner cette enveloppe constructible en priorité sur les secteurs desservis en accès et réseaux au droit de la parcelle.

D'autres critères définis par le PADD sont à prendre en compte pour délimiter la zone constructible : la proximité d'exploitation agricole, la zone inondable, la topographie, le paysage, la biodiversité,...

La réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers porte sur les terrains constructibles situés en extension du tissu urbain existant ou sur des terrains situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine présentant un usage agricole. Les autres parcelles non construites situées à l'intérieur du tissu bâti existant ne sont pas considérées comme des espaces naturels, agricoles et forestiers, à ce jour. Toutefois, ces terrains seront également à décompter et réduire à partir de 2031.

Monsieur Coston précise qu'effectivement, en se basant sur la consommation d'espaces réalisées entre 2011 et 2020, l'application de la loi est finalement plus défavorable pour les communes qui, dès 2011, avait fait le choix de limiter la consommation de terres agricoles pour densifier leur tissu urbain, par rapport aux communes qui ne faisaient pas attention et ont consommé beaucoup de terres agricoles entre 2011 et 2021. Certaines communes, notamment sur les franges du périmètre de l'API, n'ont qu'un ou deux permis de construire par an. Pour ces dernières, la loi a été modifiée récemment afin de garantir 1 ha minimum à toutes les communes. Les communes restants au RNU seront davantage limitées.

Une cohérence territoriale doit également être mise en place à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglo Pays d'Issoire, afin d'assurer un certain équilibre. Ce document est en cours de révision.

- **Des précisions sont demandées sur l'application de la densité et sur les obligations pour les propriétaires concernés par des OAP ou des terrains constructibles**

Suite à la suppression des POS, il n'existe plus de superficie minimum pour construire. Au contraire, la densification des terrains constructibles est recherchée. Cependant, cette densification sera adaptée : lorsqu'un terrain est classé en zone urbaine mais n'est pas soumis à une OAP, il n'y aura pas d'objectif de densité défini. En revanche, lorsqu'un terrain est couvert par une OAP, une densité minimum sera définie. Cette densité tiendra compte de la configuration du terrain et de sa localisation.

Dans tous les cas, le classement en terrain constructible n'oblige pas les propriétaires à construire. Cependant, il est dans leur intérêt de ne plus faire de spéculation et de vendre rapidement leur terrain, car l'application de la Loi Climat et Résilience va conduire les PLU à réduire progressivement les secteurs constructibles, y compris à l'intérieur des tissu urbain, progressivement.

- **Des précisions sont demandées sur les besoins en logements et le calibrage des zones constructibles : l'évolution démographique est-elle prise en compte ?**

Lors de la première phase d'élaboration du PLU, un état des lieux est réalisé pour analyser l'évolution démographique et ses impacts sur les services, les usages et les dynamiques de la commune. En fonction de cette analyse et des projections faites à l'échelle départementale de l'INSEE, la commission, composée d'élus communaux, fixe une ambition démographique pour les années à venir.

Le besoin en logements est calculé en fonction de cette ambition démographique. La surface classée en zone constructible dépend ensuite du nombre de logements à produire.

- **Des précisions sont demandées sur les zones agricoles : ces zones sont-elles conservées s'il n'y a plus d'agriculteur sur la commune ?**

La délimitation des zones agricoles sur un Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur l'utilisation du sol. Les agriculteurs peuvent avoir leur siège sur ou en dehors de la commune, cela n'a pas d'incidence. Il est également rappelé que l'objectif est d'anticiper également la reprise potentielle de terres agricoles : un ancien terrain en friche doit pouvoir retrouver une vocation agricole. Aussi, un terrain classé en zone naturelle peut être exploité. En revanche, en zone naturelle, les bâtiments agricoles seront interdits, contrairement à la zone agricole constructible.

Compte-tenu des enjeux paysagers et agronomiques, le PLU de Nonette Orsonnette intègrera des zones agricoles non constructibles pour les agriculteurs, afin de limiter l'impact paysager des bâtiments, de préserver les terres irriguées,....

- **Des précisions sont demandées sur la production d'énergies renouvelables en zone agricole**

L'objectif est de faciliter la production d'énergies renouvelables, à condition de ne pas consommer des terres agricoles. Le Puy de Dôme a vu une vague d'autorisation d'urbanisme pour des bâtiments agricoles isolés de l'exploitation mais à proximité d'un transformateur, pour la production de panneaux solaires en toiture. Ce type de projet n'est plus admis. En revanche, lorsqu'il s'agit d'un bâtiment agricole nécessaire et à proximité de l'exploitation agricole, les panneaux photovoltaïques en toiture seront autorisés.

Au sol, l'objectif est de ne permettre que les projets agrivoltaïques, qui n'empêchent pas l'exploitation agricole, ou les projets implantés sur des friches/terrains pollués.

- **Des précisions sont demandées sur les moyens et outils mis en place pour inciter à recréer des haies**

Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme identifiera les haies existantes à protéger. Des exceptions seront admises, comme le cas de la création d'un accès à un tènement agricole. Mais le principe général sera de préserver ces haies. En cas de suppression d'une haie identifiée au PLU, il s'agit d'une infraction, comme n'importe quelle règle non respectée du PLU. La police du Maire s'applique.

Il est rappelé que la Politique Agricole Commune encourage la création de haies. La Mission Haie Auvergne peut également aider les agriculteurs qui le souhaitent.

Le rôle et l'importance des haies est rappelé : ces haies permettent le déplacement de la faune, la stabilité des sols/lutte contre l'érosion, limite l'exposition aux vents, créent de l'ombre en période de canicule,...

- **Une remarque porte sur l'opportunité de développer le maillage de chemins piétons/cyclable afin de relier les bourgs à la gare du Breuil, sur Couze. La commune dispose en effet d'une gare à proximité**

L'Agglo Pays d'Issoire, compétente sur les questions de mobilités, a lancé une étude sur toutes les communes pour traiter de cette thématique. Cela a donné lieu à un programme d'actions, que les communes peuvent désormais, si elles le souhaitent, mettre en place.

- **Une remarque porte sur la prise en compte de la santé, à l'heure où on parle beaucoup d'urbanisme en faveur de la santé : comment cela est-il pris en compte**

Bien que non abordé explicitement, la santé conduit la réflexion sur l'avenir de la commune, notamment en abordant les enjeux suivants :

- Limiter les plantations invasives et allergènes
- Réfléchir au développement des modes doux pour limiter les déplacements internes
- Produire des bâtiments plus performants d'un point de vue énergétique et adaptable
- Protéger les espaces naturels,...

- **Des précisions sont demandées sur les coûts pour la commune**

Monsieur le Vice-Président rappelle que l'API étant compétente, c'est elle qui finance à l'élaboration de ce PLU.

- **Des précisions sont demandées sur les conséquences en l'absence de PLU, pour la commune**

Monsieur le Maire explique qu'au vu des contraintes imposées dans le cadre de ce document, la question de poursuivre la réalisation du PLU s'est posée. Il rappelle toutefois que l'élaboration du PLU est nécessaire pour conserver le Label Petites Cités de Caractère.

**Monsieur le Vice-Président remercie les personnes présentes pour leur échanges et clos la réunion.**