



RÉALITÉS

Urbanisme et
Aménagement

www.realites-be.fr



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de
Nonette Orsonnette

Réunion publique de concertation   Orsonnette

Compte rendu de la réunion du 11 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 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.

Les élus communaux ont fait le choix d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme, afin de disposer de règles d'urbanisme plus adaptées et de renforcer les potentiels de labellisation de la commune pouvant permettre la sollicitation de subventions. Les demandes de labellisation des communes dotées d'un PLU sont bien souvent privilégiées pour les labels relatifs au caractère patrimonial du territoire.

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). Elle a fait appel au bureau d'études Réalités pour assister les élus communaux à l'élaboration de ce document d'urbanisme.

Il rappelle également que 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, avec lesquels sont joints une synthèse du diagnostic réalisé, 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, 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 délais de la procédure d'élaboration PLU et le coût d'une telle étude, sur ce qu'il s'est passé depuis le lancement des études en 2021. Des interrogations sont formulées sur l'intérêt de réaliser un temps d'échanges avec les habitants si les documents sont déjà réalisés**

La première étape d'élaboration du PLU correspond à l'élaboration d'un état des lieux sur l'ensemble des thématiques à aborder. A partir des enjeux soulevés lors de cet état des lieux, un projet de territoire, fixant les objectifs pour l'avenir de la commune, est défini. Les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme que sont le plan de zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne sont réalisés qu'à la fin de la phase d'étude.

Aujourd'hui, le diagnostic a été réalisé et une version aboutie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été réalisée. Les pièces opposables sont en cours de réalisation. Le PADD est une pièce pouvant évoluer jusqu'à 2 mois avant la fin de la phase d'études. Le choix a été fait d'attendre d'avoir une proposition aboutie du PADD afin de le présenter à la population, mais ce document n'est pas finalisé et peut donc être réadapté en fonction des retours des habitants lors des réunions publiques notamment.

Le PADD de Nonette Orsonnette a déjà fait l'objet de plusieurs versions, mises au fur et à la mesure, à disposition du public, en mairie et sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire (API).

L'élaboration des différentes pièces est longue, notamment parce qu'elle nécessite plusieurs allers-retours avec les personnes publiques associées (services de l'Etat, Département, Région, chambre d'agriculture, CCI, gestionnaire réseaux,...). Pour qu'un PLU soit légal, il est impératif que ce dernier respecte le cadre réglementaire imposé. Les personnes publiques associées veillent au respect de ce cadre réglementaire. Les élus communaux établissent, avec l'aide du bureau d'études, des propositions qui sont ensuite soumises aux personnes publiques associées. Des corrections sont ensuite apportées en fonction de leurs retours.

La procédure étant portée par l'Agglo Pays d'Issoire, le coût de la réalisation du PLU est pris en charge par cette dernière.

- **Plusieurs remarques ont porté sur la prise en compte de la zone inondable, la possibilité de revoir la délimitation de cet aléa et son impact sur l'évolution du bourg d'Orsonnette. Il est également rappelé que le lit de l'Allier évolue (perte d'environ 10 m constatée), ce qui doit avoir un impact sur la délimitation des zones inondables.**

La commune est fortement impactée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de l'Allier, qui touche particulièrement la plaine alluviale et une grande partie du bourg d'Orsonnette. Ce PPRI est une servitude d'utilité publique, c'est-à-dire qu'il fera partie du dossier du PLU et s'imposera, quoi que dise le PLU.

Ni la commune, ni l'Agglo Pays d'Issoire ne sont compétentes pour décider de la révision du PPRI, seul l'Etat l'est. Si la délimitation de la zone inondable est contestée, il est toutefois rappelé l'impact des forts épisodes pluvieux de ces dernières années dans le département, ayant engendré des inondations sur des secteurs urbanisés. Ce n'est donc pas parce qu'il n'y a pas eu d'inondation depuis plusieurs dizaines d'années que le terrain n'est pas inondable...

Etant donné le périmètre du champ d'expansion des crues délimité par le PPRI, le développement d'Orsonnette est nécessairement très contraint. Il est toutefois rappelé qu'à ce jour, certaines zones d'aléa inondation ne sont pas inconstructibles au regard du règlement du PPRI.

- **Plusieurs remarques et demandes de précisions ont porté sur l'évolution de la silhouette des bourgs (urbanisation descendante, extension urbaine, questionnement sur une urbanisation reliant les 2 bourgs...). Des inquiétudes sont émises sur les secteurs potentiels d'extension à l'étude, sur le secteur situé en face du cimetière, dont la stabilité du terrain pourrait être remise en question, au vu de la topographie.**

L'un des objectifs principaux du PADD est de permettre l'urbanisation sur des secteurs qui ne remettent pas en cause les silhouettes très marquées et qualitatives des bourgs de Nonette et Orsonnette.

Sur Nonette, le PADD vise à ne pas conforter une urbanisation « descendante », c'est-à-dire à conforter l'urbanisation s'appuyant sur la ligne de crête, plutôt qu'une urbanisation qui descend progressivement sur les coteaux, comme cela a pu être le cas lors de la réalisation du quartier de Chauzat, qui dispose de vues très intéressantes, mais également d'un impact paysager important depuis toute la plaine agricole, jusqu'à l'autoroute. Le choix des secteurs constructibles en extension se fera donc notamment au regard de cet objectif. Le choix de proposer une urbanisation en direction d'Orsonnette n'a pas été retenu dans la mesure où il ne permet pas de respecter ce principe, et signifierait l'urbanisation de secteurs très en pente, non desservis en réseaux.

Concernant les secteurs d'extension à l'étude, l'objectif est de tenir compte de la topographie et de ne pas trop rapprocher l'urbanisation du « bord » de la ligne de crête.

Sur Orsonnette, la silhouette du bourg est également visible depuis de nombreux points de vue, dans la plaine alluviale comme sur les coteaux ou depuis Nonette. Comme sur Nonette, l'objectif est de proposer quelques secteurs constructibles en extension du tissu urbain, sur des secteurs permettant une « greffe urbaine », plutôt qu'un développement dénaturant la silhouette.

- **Des interrogations sont évoquées sur l'intérêt de se développer à tout prix. L'attractivité du bourg réside également dans la qualité de son bâti, son cadre de vie et pas forcément par le développement de zones pavillonnaires.**

Nonette Orsonnette a connu une certaine attractivité entre 2014 et 2020, avec un rythme de croissance annuel moyen de l'ordre de +1.7% par an. L'objectif fixé par le PADD est de ralentir ce rythme démographique, pour passer en dessous de 1%. L'enjeu pour la commune n'est donc pas « de grossir » par une forte capacité d'accueil de population dans les années à venir, mais d'assurer un renouvellement régulier, afin de maintenir les services présents sur la commune.

- **Plusieurs remarques ont porté sur la nécessité et la difficulté de remobiliser le patrimoine bâti existant, la gestion des bâtiments vacants et les objectifs fixés par le PADD sur ces questions. L'objectif de remise sur le marché de logements vacants paraît faible. Des précisions sont demandées sur les aides mobilisables.**

Nonette Orsonnette dispose d'une part de logements vacants non négligeable, de l'ordre de 14% selon l'INSEE. La mobilisation du patrimoine bâti ancien, de manière générale, est difficile pour plusieurs raisons : manque d'ensoleillement, dispositions des pièces non adaptées à la demande, manque de stationnement, travaux de réhabilitation représentant des coûts importants, contraintes par les Architectes des Bâtiments de France générant des surcoûts,...

Sur Orsonnette, s'ajoute à ces problématiques la présence de la zone inondable, qui couvre une partie importante du centre bourg historique. L'entretien de ce patrimoine est d'autant plus compliqué lorsqu'il ne peut être rentabilisé...

Toutefois, la mobilisation de ce patrimoine bâti, soit par la transformation de granges en logement, soit par la remise sur le marché de logements vacants est essentielle pour plusieurs raisons :

- L'attractivité des bourgs : il est compliqué d'être attractif pour de nouveaux habitants ou pour l'installation d'activités commerciales si les bâtiments alentours sont en mauvais état ou vacants

- L'atteinte des objectifs de développement de la commune dépend de la mobilisation d'une partie de ce patrimoine : le PLU de Nonette Orsonnette ne pourra positionner qu'au maximum 2.5 ha de zones constructibles en extension du tissu urbain existant. La rareté du foncier constructible nécessite, pour les communes d'encourager fortement la mobilisation du patrimoine existant pour répondre à la demande d'installation, pour du logement comme pour de l'activité.

Le PADD fixe un objectif de production de l'ordre de +4.5 logements par an, à horizon 2035. Au moins 5% de cette production devra se faire par reconquête de bâtiments existants. Cela peut sembler peu, mais ce seuil paraissait plus adapté aux enjeux de la commune, pour les élus.

Il est rappelé l'existence de plusieurs aides présentes en France pour inciter à la rénovation des bâtiments existants. Le service habitat de l'Agglo Pays d'Issoire peut aider les habitants à recenser les aides possibles pour leur projet.

- **Un projet en cours sur Sauxillanges est évoqué autour de la problématique de l'attractivité du centre bourg et du stationnement : il s'agit d'un projet de démolition d'un îlot préalablement préempté par la commune, afin d'aérer le tissu urbain et de proposer quelques places de stationnement est également évoqué**

La question de la « dé-densification » de certains bourgs est un réel enjeu pour rendre plus attractif nos centres bourgs. Toutefois, ce type d'opération est le résultat de plusieurs années de concertation et d'échanges avec les services de l'Etat, les ABF, qui ne sont pas toujours favorables à la démolition dans un centre bourg présentant de forts enjeux patrimoniaux Cela représente également un coût très important pour la collectivité. Le projet de territoire vise à soutenir et étudier ce type de projet, mais il n'y a pas de projet concret à ce jour.

- **Plusieurs remarques ont porté sur la nécessité de mettre en valeur le patrimoine architectural présent sur le territoire. Des craintes sont toutefois exprimées en cas de mise en place de règles trop contraignantes, qui pourraient freiner les projets de réhabilitation.**

L'un des axes majeurs du PADD est la préservation des caractéristiques architecturales : sur l'ensemble de la commune, le patrimoine architectural historique est très riche : maisons de maître, décors architecturaux sur les façades, pigeonniers, portails ornementaux, fontaines, croix murs en pierre,.... Tous ces éléments architecturaux ont fait l'objet d'un recensement afin de disposer de règles permettant de les protéger par le biais du PLU. Toutefois, il est rappelé que le PLU ne peut pas imposer un type de matériaux, comme peut le faire l'Architecte des Bâtiments de France. Les règles définies visent à concilier préservation des éléments architecturaux et évolution du bâtiment.

- **Des précisions ont été demandées sur l'application des objectifs de densité. Il est rappelé que la commune disposait, jusqu'en 2017, d'un Plan d'Occupation des Sols qui imposait une superficie minimum pour construire.**

Afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers tout en accueillant de nouvelles constructions, il est nécessaire de réfléchir à la densification du tissu urbain. Les nouvelles règles prévues dans le cadre du PLU seront donc à l'opposé du POS, puisque plus aucune superficie minimum ne devra être respectée pour construire. Au contraire, la densification étant recherchée, tous les grands tènements constructibles (composés d'une ou plusieurs parcelles) disposeront d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de respecter une densité minimum. En moyenne, la production de nouveaux logements devra respecter une densité de l'ordre de 18 logements à l'hectare, soit 550 m² par logement.

- **Des précisions sont demandées sur la production de logements sociaux et sur le type d'habitat. Il est rappelé que les gens ne viennent pas à la campagne pour avoir de petits terrains.**

La commune n'est pas soumise à des obligations en matière de production de logements sociaux. Le PADD ne prévoit la création de logements sociaux sur la commune, dans la mesure où il est aujourd'hui très compliqué de

faire venir des bailleurs sociaux sur des territoires comme Nonette Orsonnette. Ce n'est toutefois pas parce que le PLU ne cible pas de terrain pour le faire que des bailleurs ne peuvent pas implanter un projet sur une zone constructible, dans les années à venir.

En matière de production de logements, le PLU devra cibler des secteurs dédiés à l'accueil d'autres formes de logements que du logement individuel de type pavillonnaire, tel que du logement mitoyen ou en bande.

Il est rappelé que la société évolue, avec des situations familiales de plus en plus diverses et des loisirs différents des générations précédentes : les ménages ne recherchent plus systématiquement de grands terrains, nécessitant beaucoup d'entretiens, mais souhaitent un espace extérieur, avec une vue sur la campagne. Les personnes vieillissantes cherchent des logements plus petits et adaptés, mais ne souhaitent pas forcément quitter la commune où ils se sont installés. Pourtant, s'il n'y a pas d'offre de logements adaptés, ils quittent le territoire.

L'objectif est de proposer une offre de logements plus diversifiée, afin de répondre à différents besoins et de proposer un parcours résidentiel plus complet sur la commune.

- **Etant donné les différences entre les bourgs de Nonette et Orsonnette, des précisions sont demandées sur l'équilibre prévu en matière de développement, entre les 2 bourgs**

Dès le début des études, une recherche d'équilibre de développement entre les 2 bourgs a été recherchée. Toutefois, compte-tenu des contraintes et des avis émis par les personnes publiques associées, il n'est pas certain qu'un parfait équilibre puisse être maintenu, les possibilités de développement sur Orsonnette étant plus contraintes (zone inondable, topographie, enjeux environnementaux, préservation de la silhouette de bourg, retour des ABF,...).

- **Les contraintes imposées par les Architectes des Bâtiments de France sont évoquées, dans le périmètre des 500 m. Il est demandé des précisions sur les possibilités d'installer des panneaux photovoltaïques sur toiture, dans les bourgs, à l'heure de la transition énergétique.**

Il est rappelé que les bâtiments classés Monuments Historiques génèrent un périmètre de 500 m dans lequel les ABF sont consultés sur tous les projets déposés. Ces périmètres constituent, comme le PPRI, des servitudes d'utilité publique. Sur Nonette, l'Eglise étant classée, elle génère un périmètre sur une grande partie du bourg.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les ABF ont transmis une proposition de Périmètre Délimité des Abords (PDA). Ce PDA vise à remplacer le périmètre arbitraire des 500 m par un nouveau périmètre qui s'appuie davantage sur la trame historique du bourg. Cette proposition est en cours de finalisation et sera soumise à enquête publique, en même temps que le PLU.

Monsieur Le Maire explique que la commune a justement reçu ce jour un courrier de 5 pages de remarques des ABF, à prendre en compte dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Ils donnent notamment les règles à respecter pour certaines clôtures, façades,....

Il est rappelé qu'une fois le PLU approuvé, les projets devront respecter les règles du PLU et celles qui seront établies par les ABF. En cas de contradiction, les règles demandées par les ABF s'appliquent.

- **Des précisions sont demandées sur la production des énergies renouvelables, notamment les éoliennes**

Monsieur le Maire explique qu'il ne peut y avoir d'éolienne sur la commune tant que cette dernière se situe dans le périmètre de la voie aérienne de l'aérodrome du Broc.

- **Des échanges et remarques ont porté sur le réseau de haies et sur les intentions des agriculteurs présents pendant la réunion**

Il est rappelé que le PADD fixe pour objectif de protéger les haies et les arbres isolés, mais également de rechercher à étoffer le maillage existant. Contrairement au POS, le PLU délimitera sur le plan de zonage les secteurs présentant des enjeux environnementaux (zones humides, haies, arbres isolés, boisements,) et définira des règles pour les préserver.

Les agriculteurs présents rappellent que des plantations de haies ont été réalisées ces dernières années, davantage sur la partie Nord de la commune, plus concernée par des enjeux érosions ou d'exposition aux vents. La plaine alluviale est certes moins concernée, mais pourra l'être dans les années à venir.

- **Des précisions ont été demandées sur la délimitation des zones agricoles et sur les possibilités de construire en zone agricole, pour les agriculteurs**

L'objectif est de délimiter deux types de zone agricole : la première inconstructible y compris pour les agriculteurs, pour des raisons agronomiques ou paysagères. La seconde constructible pour les agriculteurs, à condition que le bâtiment soit lié et nécessaire à l'exploitation agricole.

Il est rappelé que les logements des agriculteurs ne sont, aujourd'hui, possibles que si le lien de nécessité est démontré. Aussi, il est très compliqué pour un agriculteur qui n'est pas éleveur d'avoir son logement autorisé à proximité de ses bâtiments agricoles.

- **Des attentes sont formulées pour l'accueil d'artisans, d'entreprises. Quels objectifs fixés pour la commune ? Quelle possibilité pour reconverter ou reprendre d'anciennes usines ?**

Il est rappelé qu'afin d'éviter la multiplication de petites zones d'activités dans chaque commune, se faisant concurrence, le législateur a transféré la compétence économique aux EPCI. La stratégie économique du territoire est donc réfléchi à l'échelle de l'Agglo Pays d'Issoire, au travers du SCOT. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) définit des objectifs en matière de développement résidentiel et de développement économique à l'échelle des bassins de vie et d'emplois. Ce document ne prévoit pas d'aménagement de zone d'activités sur Nonette Orsonnette. Les artisans et commerces pourront s'installer dans le tissu urbain, dans certaines zones du PLU et uniquement sous certaines conditions, l'objectif étant d'éviter les nuisances vis-à-vis des habitations.

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRI, la transformation d'une usine en logement ou en autre destination pourra être étudiée.

- **Des précisions sont demandées sur la prise en compte des autres risques que la zone inondable, présents sur le territoire, comme le risque sismique.**

Il est rappelé que la commune est effectivement concernée par plusieurs risques, listés dans la synthèse du diagnostic disponible en mairie et sur le site internet.

Le risque sismique n'est pas propre à Nonette Orsonnette mais concerne l'ensemble du département.

Le risque de retrait-gonflement d'argiles est également à prendre en compte, puisqu'il concerne une partie de la commune. Il n'y a pas de règles spécifiques intégrées dans le PLU, néanmoins un guide de recommandation sur comment construire en milieu argileux sera annexé au PLU.

- **Plusieurs remarques ont porté sur les chemins de randonnée : le projet de voie verte est évoqué, projet de voie goudronnée au sein d'un site Natura 2000. La fermeture de certains chemins est également constatée, ce qui est dommageable pour l'attractivité touristique de la commune**

La difficulté est de concilier différents usages des chemins : usage agricole, usage de loisirs, randonnée,....

Le PLU vise à éviter de fermer les chemins publics et de construire un maillage de chemins de randonnée, en priorité entre les deux bourgs, entre la voie verte et la butte de Nonette puis, de manière plus générale, sur l'ensemble de la commune.

Il est précisé qu'une seconde réunion publique de concertation sera organisée sur Nonette, le jeudi 13 Juin. Il s'agit de la même présentation.

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