Département du Puy-de-Dôme

Communauté d'agglomération

AGGLO PAYS D'ISSOIRE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

A. PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de
NONETTE-ORSONNETTE

B. PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS
de L'ÉGLISE SAINTE-MADELEINE
d'ORSONNETTE

Conclusions
du Commissaire Enquêteur.

Commissaire Enquêteur : DUBOT Gérard
10 place Van Gogh
63400 CHAMALIERES

A - Conclusions pour le Plan Local d'Urbanisme.

1. Rappel de l'objet.

La commune de Nonette-Orsonnette, nouvellement créée au 1er janvier 2016 a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur son territoire.

Après transfert de la compétence urbanisme à la Communauté d'Agglomération « Agglo Pays d'Issoire », au 1er janvier 2017, cette dernière a pris le relais dans la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Nonette-Orsonnette.

C'est ce projet de PLU, approuvé en décembre 2024 par le conseil communautaire qui est soumis à la présente enquête publique.

2. L'enquête : organisation et déroulement.

L'enquête s'est déroulée du 19 mai 2025 au 20 juin 2025 conformément à l'arrêté du 21 janvier 2025 de Monsieur le Vice-Président de l'Agglo Pays d'Issoire, n° AT-2025-006 en date du 21 janvier 2025

Les permanences se sont tenues aux dates et heures prévues dans cet arrêté. Un espace, facile d'accès, a été mis à disposition pour l'accueil du public.

L'affichage et la publicité ont été assurés dans les formes prescrites par l'article R 123-11 du code de l'environnement.

Le public a pu déposer des observations sur un registre à la mairie de Nonette, à la mairie annexe d'Orsonnette, au siège de l'Agglo Pays d'Issoire, par courrier ou sur le registre numérique qui a été ouvert à cet effet.

- **Je peux affirmer que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. L'information du public a été normalement assurée.**

3. La concertation préalable.

La concertation s'est échelonnée de mai 2021 à juillet 2024 mettant en œuvre différentes modalités :

- Réunion de concertation avec les agriculteurs,
- Réunions publiques dans les deux bourgs de la commune,
- Mise à disposition de registres d'observations,
- Distribution de flyers en début et en fin d'élaboration du projet de PLU.

- **Il me semble que la concertation mise en place par la collectivité a été de bonne qualité et efficace. Certaines personnes venues déposer une observation pendant les permanences ont fait référence à cette concertation.**

4. Le dossier.

Le dossier proposé à l'enquête publique est conforme aux exigences du code de l'urbanisme : il comprend une partie diagnostic qui présente les caractéristiques de la commune, ses points forts et ses faiblesses, les enjeux qui découlent de ce diagnostic, le PADD et les choix retenus pour répondre aux objectifs de ce dernier.

J'ai noté dans le rapport des « erreurs techniques » qu'il convient de corriger dans les divers documents.

- **Le dossier est présenté de façon claire et approfondie ce qui en permet une bonne compréhension.**

5. Le projet.

La philosophie du projet, déclinée dans le PADD, s'articule autour de trois grands principes :

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

Pour comparaison, ceux du SCoT Agglo Pays d'Issoire sont :

- Renforcer l'armature territoriale et privilégier la qualité d'accueil.
- Se développer sur un socle naturel, agricole et paysager, et dans une perspective de changement climatique.
- Articuler déplacement et urbanisme.
- Développer une attractivité économique maitrisée et équilibrée.

- **Je remarque que l'on retrouve dans les trois grands axes du PADD de Nonette-Orsonnette le même esprit que ceux du SCoT Agglo Pays d'Issoire. Les deux reposent sur la volonté de préserver les qualités du territoire existant, de le rendre attractif et de le développer en prenant en compte le changement climatique.**

Pour traduire ces objectifs, le PLU a été construit sur les éléments suivants :

La dynamique démographique retenue.

La commune de Nonette connait depuis plusieurs dizaines d'années une croissance légère mais continue, avec une accélération ces dernières années (+ 1,7 % entre 2014 et 2020) due à la proximité de l'A75 et de la ville d'Issoire.

L'objectif de la commune est de maitriser cette croissance à 0,97 %, soit une centaine d'habitants en plus à l'horizon 2035 pour maintenir et développer son offre de services et d'équipements.

- **Je note que la commune, en prévoyant un développement démographique de 0,97% annuel, a basé sa croissance de population sur un rythme raisonnablement mesuré, proche de celui envisagé par le SCoT (1% de croissance annuel à l'horizon 2016-2036 dont 0,7% pour les communes périurbaines).**

Le programme d'habitat.

Pour poursuivre l'accueil de nouveaux arrivants sur la commune, le projet de PLU prévoit un rythme de production de l'ordre de 4,5 logements par an (neuf et renouvellement urbain). Aujourd'hui la commune accueille une très grande part de logements de grandes tailles. Afin de répondre à toutes les demandes, il est prévu de produire des formes de logements mixtes en incitant à la diversification des tailles de logements.

- **J'ai constaté dans le dossier qu'une étude des capacités d'accueil précise a été réalisée prenant en compte, les logements vacants, le potentiel de densification et la capacité d'accueil dans la nouvelle enveloppe urbaine, qui justifie le rythme de production de 4,5 logements neufs par an.**
  Ce rythme est conforme au PLH de l'Agglo Pays d'Issoire qui estime le besoin en logements à 4,4 logements par an.
  Par ailleurs, l'évolution actuelle des modes de vie a été pris en compte dans l'élaboration du PLU en prévoyant dans cette étude une proportion de logements non individuels.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Lors des dix dernières années, la commune a consommé 5,3 hectares naturels, agricoles et forestiers. Les besoins fonciers estimés pour les 10 prochaines années sont de l'ordre de 2,5 à 3 hectares. Le projet est basé sur une consommation de 3,3 ha.

À ce sujet la MRAE note que la consommation d'espace est « **globalement en cohérence avec l'objectif de la loi climat résilience** ».

- **Je pense que la consommation foncière prévue dans le PLU n'est pas excessive. L'objectif du PADD de réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers est respecté et si elle reste légèrement supérieure aux attentes du SCoT Agglo Pays d'Issoire, je trouve qu'elle reste dans l'esprit de ce document.**
  Je note également que, dans le projet, toutes les zones urbaines ou à urbaniser ont été encadrées par des OAP afin d'en assurer une meilleure densification.

Les Opérations d'Aménagement programmées.

Onze OAP ont été mises en place sur l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser. Les zones à urbaniser sont resserrées autour des quartiers de « Chauzat » et « La Vigerie » à Nonette, et permettent un développement en épaisseur du bourg d'Orsonnette.
Ces OAP fixent les conditions d'ouverture à l'urbanisation ainsi qu'un programme d'aménagement fixant une densité minimum de logements à produire et des orientations d'aménagement.
À noter qu'une partie de l'OAP « Chemin de Chauzat » est réservée à l'agrandissement de l'Institut Médico-Educatif.

- **Je trouve que la disposition des zones destinées à l'urbanisation, resserrées autour des deux bourgs de la commune participent, comme le prévoit le PADD, à lutter contre le développement linéaire.**
  Elles contiennent des orientations qui permettent d'assurer la densité et la diversité de logements requises par le SCoT.

Conclusion du commissaire enquêteur

Ces OAP ont soulevé des observations de la part des PPA notamment sur l'opportunité de certaines d'entre-elles.

- **À mon avis, pour atteindre l'objectif de développement démographique que la commune s'est fixée, l'ensemble de ces zones est nécessaire pour y parvenir.**

L'une d'entre-elle, l'OAP « quartier de Chauzat-sud m'apparaît mal programmée. Elle a d'ailleurs soulevé des observations de la part du public. Desservie par un chemin étroit, ne permettant pas de croisement de véhicules, elle prévoit une densité de 18 logements/ha.

- **Je suggère, pour le moins, d'abaisser la densité de cette OAP (c'est ce que prévoit le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse en la ramenant à 15 logements par hectare).**
  Elle peut aussi être rattachée à la zone UG voisine sans indication de densité.

L'OAP « Secteur Chemin de Chauzat » est portée sur le plan de zonage en 1 AUS, zone à urbaniser pour les équipements et **services**.

- **À travers cette OAP, la commune se donne le moyen, comme il est prévu dans le PADD, de pérenniser et de développer l'activité du Centre Thérapeutique et de Recherche, qui est le principal employeur de la commune.**

L'agriculture.

Une réunion agricole a été réalisée avec les exploitants de la commune, dans le cadre de la concertation. Elle a permis de prendre en compte les problématiques des agriculteurs ainsi que les projets de développement.

L'impact du projet de PLU sur les terres agricoles est d'environ 3 hectares sur une superficie de plus de 600 hectares.

Aucune remarque parvenant du monde agricole n'est apparue dans les observations.

- **Je peux dire que le projet de PLU respecte l'objectif du PADD de maintenir l'agriculture en protégeant au maximum les terres agricoles.**

L'environnement.

Le plan de zonage délimite une zone Nn correspondant au site Natura 2000. Une zone Nn* protège les fontaines pétrifiantes. Les zones à urbaniser sont positionnées en dehors des périmètres des ZNIEFF.

- **Les éléments environnementaux ont bien été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Je note par ailleurs que le maître d'ouvrage complétera le dossier, à la demande de la Direction Départementale des Territoires, par une OAP thématique « trame verte et bleue ».**

6. Avis et Observations.

Il n'y a pas d'avis défavorable porté par les Personnes Publiques Associées. Mais certains d'entre eux expriment quelques réticences concernant notamment :

- La consommation d'ENAF,
- La nécessité de certaines OAP.

- **Comme je l'ai exprimé dans le rapport, je considère que la commune de Nonette-Orsonnette a fait des efforts conséquents pour maîtriser la consommation foncière des zones à urbaniser. Au regard de la superficie de la commune (1065 ha) les 3,3 hectares retenus par le projet pour les zones constructibles me paraissent très raisonnables. Un peu de souplesse peut être accordée à cette superficie sans compromettre l'objectif de réduction.**
- **La nécessité de toutes les OAP a été justifiée.**

Dans le mémoire en réponse au PV de synthèse le maître d'ouvrage fait savoir qu'il prendra en compte plusieurs observations et suggestions émises par les PPA, notamment :

- Le reclassement A ou Ap d'une partie de la zone A à l'extrême sud-est de la commune,
- La reprise de certains points du règlement pour les zones A et N,
- La reprise du règlement pour les STECAL liés aux activités de camping,
- La réalisation d'une OAP thématique sur la trame verte et bleue,
- La reprise du dossier sur l'installation des dispositifs photovoltaïques,
- La mise à jour du diagnostic avec des données plus récentes,
- La reprise du rapport de présentation concernant l'analyse de la Surface Agricole Utile,
- La « réétude» de l'ensemble des propositions formulées par l'UDAP.

- **Je note que le projet va être amélioré avec la prise en considération de nombreuses observations des PPA.**

Les contributions portées par le public ont été limitées. Elles n'apportent pas d'avis négatifs.

Certaines soulèvent des problématiques qui méritent d'être examinées, concernant :

- L'OAP n°3 « quartier de Chauzat sud »
- La constructibilité d'une partie de la parcelle ZC 230 à la sortie du bourg de Nonette.

Sur ces sujets je propose :

Suggestion 1 concernant l'OAP « quartier de Chauzat sud ».

Pour des raisons d'accessibilité et de cohérence dans le bâti local, il est nécessaire de limiter le nombre de logements sur ce secteur, soit en abaissant la densité envisagée (solution proposée dans le mémoire en réponse) soit en intégrant ce secteur à la zone UG.

Suggestion 2 : concernant la parcelle ZC 230.

L'installation d'une zone 2AU au sud du quartier de Chauzat crée une dent creuse sur la partie est de la parcelle ZC 230. Son statut pourrait donc être examiné pour un classement :

- soit en zone UD pour faire le pendant avec la partie bâtie de l'autre côté de la route,
- soit comme prolongement de la zone 2AU.

Comme je l'ai évoqué dans le rapport, cela représente une superficie modérée.

J'ajoute, que la possibilité envisagée par le maître d'ouvrage, d'une réduction de la partie nord de l'OAP « rue Péchauds » peut venir en compensation d'une nouvelle surface constructible.

Compte tenu de tous les arguments présentés ci-dessus et en rappelant qu'ils s'accompagnent de deux suggestions,

Je donne un

AVIS FAVORABLE

Au

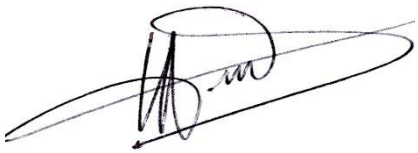
Plan Local d'Urbanisme

De la commune de Nonette-Orsonnette.

À Chamalières le 15 juillet 2025.

Le commissaire enquêteur.

Gérard DUBOT



B. Conclusions pour le Périmètre Délimité des Abords de l'église Sainte-Madeleine d'Orsonnette.

1. Rappel de l'objet.

La commune de Nonette-Orsonnette est actuellement concernée par des servitudes d'utilité publique concernant les monuments historiques et notamment l'église Sainte-madeleine à Orsonnette.

En accompagnement du projet de Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Nonette-Orsonnette, Monsieur l'architecte des bâtiments de France a proposé d'établir un Périmètre Délimité des Abords autour de l'église Sainte-Madeleine d'Orsonnette en remplacement du traditionnel rayon de 500m.

Ce projet de PDA, validé par le conseil municipal de la commune nécessite une enquête publique avant sa notification par Monsieur le Préfet du Puy de Dôme.

L'enquête est destinée à recueillir les observations du public sur ce projet.

2. Déroulement de l'enquête.

- L'enquête unique s'est déroulée dans les mêmes conditions que le PLU, conformément à l'arrêté de Monsieur le Vice-Président de l'Agglo Pays d'Issoire.
- Le dossier a été mis à disposition du public, et a pu être consulté dans les mêmes conditions que celui du PLU, y compris pour les permanences assurées par le commissaire enquêteur.
- Un rapport d'enquête commun a été établi pour le PLU de Nonette-Orsonnette et pour le PDA de l'église de Sainte-Madeleine d'Orsonnette.

➢ **L'enquête s'est déroulée de façon satisfaisante, mais l'intérêt du public ne s'est pas manifesté : pendant les permanences du commissaire enquêteur, aucune visite n'a concerné le Plan de Délimitation des Abords, aucune consultation du dossier n'a été portée à ma connaissance et aucune observation ne figure sur les registres.**

3. Le dossier.

Le dossier de PDA pour l'église Sainte-Madeleine d'Orsonnette est un dossier clair présentant à la fois, l'objet de l'étude, l'analyse de la localisation, l'historique de la commune, et les éléments sur lesquels s'appuie la détermination du périmètre. Le dossier est largement illustré par des plans et des photographies.

Le périmètre a été déterminé à partir d'observations et de constatations sur le site révélant que :

- Le monument est inscrit dans le tissu urbain dense de bourg,

- Depuis les points de vue éloignés, le village d'Orsonnette forme un ensemble cohérent dont l'église marque le centre géographique,
- Depuis le pourtour du village, des percées visuelles laissent entrevoir le mur-clocher,
- Toute la partie sud de la commune, classée zone inondable est protégée de l'urbanisation,
- La zone récemment urbanisée à l'ouest de la commune n'a que peu d'impact sur le monument lui-même.

Le périmètre de protection est donc limité à l'ensemble de l'ancienne zone du bourg, en intégrant les coteaux nord sur les lieudits « Boujounes », « Fonçonnette » et « Chauffour » ainsi que les premières parcelles agricoles à l'est et au sud jusqu'à la RD 34.

- **Dans sa forme, j'ai trouvé le dossier clair et bien complété par des plans et des photographies. Sur le fond, le Périmètre Délimité des Abords me semble cohérent avec les éléments visuels qui ont été utilisés pour sa détermination.**

J'ajoute que le dossier s'accompagne, d'une zone de vigilance qui permet de contrôler l'évolution de l'environnement immédiat du bourg, et d'orientations pour un développement harmonieux du bourg d'Orsonnette considéré comme un des plus charmants villages de cette partie sud du Puy de Dôme.

- **La mise en place du PDA permet également de mettre en évidence des lignes directrices, utiles dans le cadre du PLU de Nonette-Orsonnette.**

- **Je prends en compte enfin que le PDA couvre une superficie beaucoup moins importante que le rayon des 500 m de l'ancienne utilité publique ce qui permet d'alléger les procédures d'instruction liées à la protection du patrimoine.**

Pour toutes ces raisons je donne un

AVIS FAVORABLE

au projet de Périmètre Délimité des Abords de l'église Sainte-Madeleine à Orsonnette.

À Chamalières le 15 juillet 2025

Le Commissaire enquêteur.

Gérard DUBOT