Département du Puy-de-Dôme

Communauté d'agglomération

AGGLO PAYS D'ISSOIRE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME
&
PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DE L'ÉGLISE D'ORSONNETTE

Sur la commune de

NONETTE-ORSONNETTE

Rapport du Commissaire Enquêteur.

Commissaire Enquêteur : DUBOT Gérard

10 place Van Gogh

63400 CHAMALIERES

SOMMAIRE

A. GÉNÉRALITÉS.

1. Objet de l'enquête. page 2
2. Le territoire. page 2
3. Cadre de l'enquête. page 3
4. Chronologie des décisions. page 3
5. La commune et le SCoT Agglo Pays d'Issoire. Page 4

B. LE DOSSIER.

1. La concertation. page 5
2. Le diagnostic. page 5
3. Les enjeux. page 7
4. Le PADD. page 8
5. Les choix retenus. page 10
6. Le Périmètre délimité des Abords de l'église d'Orsonnette. page 12

C. L'ENQUÊTE.

1. Désignation du commissaire enquêteur. page 14
2. Préparation de l'enquête. page 14
3. Composition des dossiers. page 15
4. Personnes Publiques Associées. page 15
5. Déroulement de l'enquête. page 16

D. AVIS ET OBSERVATIONS.

1. Avis de la MRAE. page 18
2. Avis des Personnes Publiques Associées. page 19
3. Observations portées par le public. page 26

PIECES ANNEXÉES AU RAPPORT.

1. Arrêté d'ouverture d'enquête. page 35
2. Mesures de publicité. page 41
3. Procès-verbal de synthèse. page 43
4. Mémoire en réponse au PV de synthèse. page 49

A – GÉNÉRALITÉS.

1. Objet de l'enquête.

Membre de la communauté d'agglomération « AGGLO PAYS d'ISSOIRE », la commune de Nonette-Orsonnette, a souhaité mettre en place sur son territoire un Plan Local d'Urbanisme.

La compétence urbanisme appartenant à la communauté d'agglomération depuis 2019, cette dernière a conduit l'élaboration du projet de PLU pour la commune de Nonette-Orsonnette.

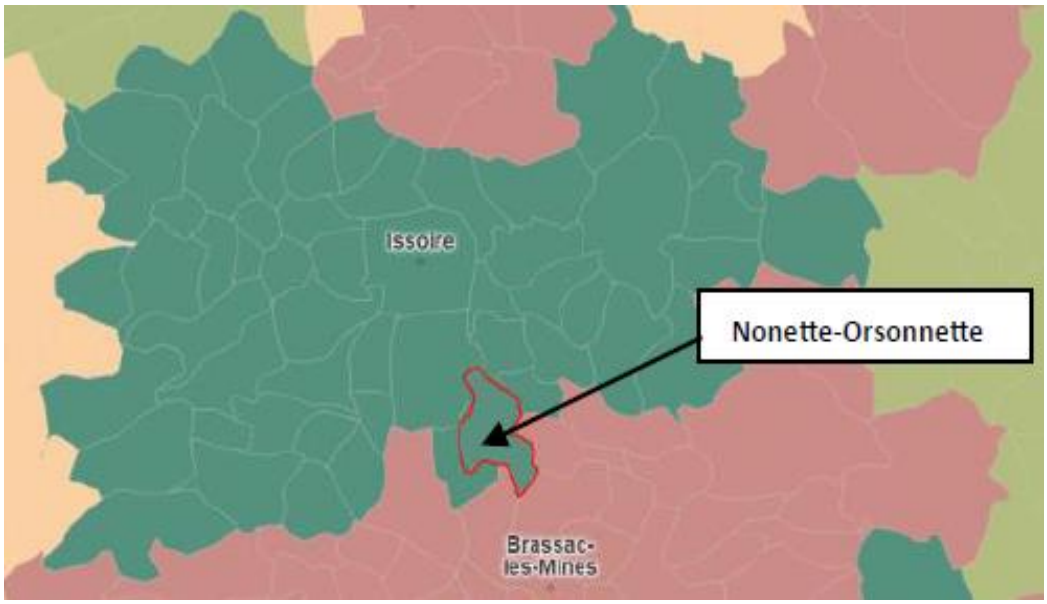
Parallèlement, il a été établi un projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour l'Église Sainte-Madeleine d'Orsonnette.

Le PLU de la commune de Nonette-Orsonnette et le PDA de l'église Sainte Madeleine d'Orsonnette font l'objet d'une **enquête publique unique** destinée à recueillir les observations sur ces deux projets.

2. Le territoire.

La commune de Nonette-Orsonnette, est issue de la fusion le 1er janvier 2016 de la commune de Nonette et de celle voisine d'Orsonnette. Elle compte 600 habitants et s'étend sur une superficie de 1065 hectares.

Depuis le 1er janvier 2017 la commune de Nonette-Orsonnettte est une des 88 communes qui composent la communauté d'agglomération **« Agglo Pays d'Issoire »**.



Concernant l'urbanisme, avant la fusion des deux communes, la commune de Nonette disposait d'un POS approuvé en 2005, et la commune d'Orsonnette disposait également d'un POS approuvé en 1988, modifié et révisé à plusieurs reprises (dont la dernière fois en 2010).
À compter du 1er janvier 2016, ces POS sont devenus caducs (Loi ALUR) et la commune de Nonette-Orsonnette est depuis régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

3. Cadre de l'enquête.

Les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement relèvent des articles L 123-1 à L 123-19 pour la partie législative et R 123-1 à R 123-46 pour la partie réglementaire du **code de l'environnement**.

L'article L 123-6 dit notamment :

« Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique… ».
« La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées ».
*« **Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes ».***
*« **Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises** ».*

Les Plans Locaux d'Urbanisme relèvent des articles L 123-1 à L 123-20 du c**ode de l'urbanisme.**

Le contenu des PLU relève des articles R 123-1 à R 123-14-1 du **code de l'urbanisme**.

Le Périmètre Délimité des Abords pour les monuments historiques relève des articles L 621-30 et L 621-31 ainsi que des articles R 621-93, R 621-94 et R 621-95 du **code du Patrimoine.**

4. Chronologie des décisions.

18 février 2016 : délibération de la commune de Nonette-Orsonnette prescrivant la procédure d'élaboration du PLU.
6 décembre 2016 : arrêté préfectoral portant création de la communauté Agglo Pays d'Issoire qui prend alors la compétence urbanisme.
27 mars 2019 : délibération du conseil municipal de Nonette-Orsonnette qui autorise l'Agglo Pays d'Issoire à reprendre l'élaboration du PLU de la commune.
11 avril 2019 : le conseil communautaire approuve les modalités de la concertation relative à l'élaboration du PLU.
30 juin 2022 : débat en conseil communautaire sur le projet de PADD.
3 avril 2024 : débat en conseil municipal de Nonette-Orsonnette du projet de PADD.
20 juin 2024 : nouveau débat en conseil communautaire sur un PADD actualisé.
12 décembre 2024 : délibération du conseil communautaire donnant son accord sur la proposition de créer un Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques.
29 novembre 2024 :le conseil municipal de Nonette-Orsonnette approuve le bilan de la concertation et donne un avis favorable au projet de PLU.
12 décembre 2024 : le conseil communautaire d'Agglo Pays d'Issoire approuve le bilan de la concertation et le projet de PLU.
Arrêté du 24 avril 2025 : de Monsieur le Président d'Agglo Pays d'Issoire qui prescrit l'enquête publique pour le projet de PLU.

5. La commune et le SCoT « Agglo Pays d'Issoire ».

La commune de Nonette-Orsonnette est considérée par le SCoT comme une commune « Périurbaine ». Les communes périurbaines ont un lien fonctionnel très fort avec Clermont-Ferrand et Issoire. Elles ont souvent connu une période de croissance démographique peu maîtrisée qui a pu générer des effets indésirables : « dortoirisation », fort étalement urbain.

L'objectif du SCoT est de maîtriser ces effets indésirables.

L'accueil des populations nouvelles pour les communes périurbaines est basé sur un taux de croissance annuel de 0,7% pour les années 2016 à 2036.

Le SCoT a décliné dans son Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) des orientations et des recommandations concernant les communes périurbaines :

- Dans le but de développer un urbanisme plus frugal, le SCoT recommande de limiter l'étalement urbain. Pour cela une densité minimale est attendue par type de logements.

Densités minimales attendues par types de logements	Collectif (part minimale)		Individuel groupé (part minimale)		Individuel en lot libre (part maximale)		Total
	Part mini	Densité minimale	Part mini	Densité minimale	Part	Densité minimale	Densité moyenne
Communes périurbaines	5 %	40 log/ha	30 %	25 log/ha	65 %	15 log/ha	18 log/ha

- Le SCoT fixe comme objectif de réinvestir les logements vacants. Les objectifs de remise sur le marché des logements vacants s'élèvent 9 logements par an pour les communes périurbaines.

- L'agglo Pays d'Issoire est dotée d'un Plan Local de l'Habitat. Concernant les logements sociaux, une part de 10% de logements sociaux et/ou conventionnés doit être assurée dans les communes périurbaines

- La révision ou l'élaboration des documents d'urbanisme devra intégrer un diagnostic agricole local.

- Selon l'atlas des paysages de l'Agglo Pays d'Issoire, la commune de Nonette-Orsonnette est identifiée comme porteuse d'enjeux forts en termes de paysages et de patrimoine :
  - Le bourg en balcon de Nonette et son fort villageois,
  - Des espaces boisés classés le long de la vallée de l'Allier,
  - Plusieurs monuments historiques.

B – LE DOSSIER

1. La concertation.

Les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération du Conseil municipal de Nonette-Orsonnette du 18 février 2016.
Elles ont été mises en œuvre de la façon suivante :

- Une réunion de concertation a eu lieu le 10 mai 2021 avec la profession agricole. Elle a permis de présenter la démarche PLU et de recenser les problématiques des agriculteurs ainsi que leurs projets.
- Deux réunions publiques ont été organisées, une à Orsonnette le 11 juin 2024 et l'autre à Nonette le 13 juin 2024. Elles ont permis de rassembler une quarantaine de personnes au total. Divers sujets (voir la note de présentation du dossier) ont pu être abordés au cours de ces réunions.
- Un registre de concertation a été mis à disposition du public dans les mairies à Nonette et Orsonnette.
- Un flyer présentant les diverses étapes du PLU et les orientations du PADD a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres début juin 2024.
- Un deuxième flyer, faisant restitution des réunions publiques et des contributions à ces dernières a été distribué courant juillet 2024.
- Divers documents ont été mis en ligne sur le site de l'AGGLO PAYS d'ISSOIRE.

Le conseil municipal de Nonette-Orsonnette arrête le bilan de la concertation dans sa délibération du 29 novembre 2024.

2. Le Diagnostic.

La première partie du rapport de présentation est consacré à l'établissement d'un diagnostic permettant de définir les principaux enjeux à traiter dans l'élaboration du PLU.

a) Présentation générale de la commune.

Nonette-Orsonnette compte 600 habitants et s'étale sur une superficie de 1065 ha. Fusion des anciennes communes de Nonette et d'Orsonnette elle se caractérise par la présence de deux bourgs anciens.

b) État initial de l'environnement.

Le territoire de Nonette-Orsonnette est situé en bordure du Val d'Allier. Son altitude varie de 380 m en bordure de l'Allier à 545 m sur la butte caractéristique de Nonette.

Hydrographie : le réseau hydrographique de la commune appartient au bassin versant de l'Allier. Il est constitué de la rivière Allier et d'un petit affluent, le « ravin du Gour du Rat ». La commune est également concernée par deux masses d'eaux souterraines.

Biodiversité : la commune est riche de très nombreuses et différentes zones humides ainsi que d'une source pétrifiante recensée au lieudit « Boursit ». Des habitats naturels, prairies, pelouses et landes sont également recensés.

Zonages environnementaux : la commune participe a deux sites NATURA 2000, la ZSC (Zone spéciale de Conservation) « Val d'Allier Alagnon » et la ZSC « vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes ». Elle est concernée également par deux ZNIEFF de type 1, « Val d'Allier du pont de Parentignat à Brassac-les-Mines » et « Pic de Nonette », ainsi que par une ZNIEFF de type 2 « Lit Majeur de l'Allier Moyen ».

Continuités écologiques : elles sont hiérarchisées en trois sous-trames : la sous trame humide (cours d'eau, sources, retenues d'eau), sous trame ouverte et semi ouverte (prairies, pelouses et landes) et sous trame bocagère (haies et arbres isolés).

Éléments d'échelle supérieure : la commune devra prendre en compte le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), et le SCoT « Agglo Pays d'Issoire » (API).

Risques naturels : plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles concernent la commune au titre d'inondations et coulées de boues, ainsi que de mouvements de terrains. La commune est aussi concernée par le risque retrait-gonflement d'argile. Elle doit prendre en compte le PPRNPi (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation) du Val d'Allier issoirien approuvé le 13/07/2018.

Occupation du territoire : Les espaces agricoles représentent 70 % du territoire, les espaces naturels 21 %. L'espace urbain représente 48 ha soit 5 % du territoire communal. L'analyse de l'occupation des sols réalisée dans le cadre du PLU montre une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 5,6 % sur la période 2011-2024.

Entités paysagères : plusieurs entités composent le paysage : le Val d'Allier, les coteaux agricoles qui forment un cirque autour de Nonette, la butte de Nonette et son village perché, la ligne de crête de Nonette.

Organisation urbaine. L'urbanisation est constitué de deux bourgs Nonette et Orsonnette et d'un quartier plus récent, Rochetaillade. Quelques lieu-dits isolés complètent l'organisation urbaine.

Patrimoine et architecture. La commune de Nonette-Orsonnette dispose de plusieurs monuments historiques :

- L'église Saint-Nicolas, classée MH le 30/03/1976
- L'église Sainte Madeleine*****, à Orsonnette classée MH le 30/03/1976.
- Le château de Beaurecueil classé MH le 08/03/2010.
- La borne Milliaire****** de Brossel classée MH le 22/05/1951.

La commune est riche d'un petit patrimoine rural important.

Le dossier parle de l'église Saint Laurent alors qu'il s'agit de l'église Sainte Madeleine.
******* Le dossier parle par erreur de borne militaire. Il en est de même dans la liste des servitudes d'utilité publique.***

c) Diagnostic territorial.

Évolution de la population. Depuis 1999 la commune connaît une croissance lente mais régulière de la population : 495 habitants en 1999, 575 en 2017 et autour de 600 aujourd'hui. Cette croissance est portée par l'accueil de nouveaux habitants uniquement (depuis 1975 le solde de la commune a toujours été négatif).

Habitat. Sur les dix dernières années la production de nouveaux logements est de l'ordre de +4 logements par an, ce qui est similaire au rythme envisagé par le SCoT.
Nonette se caractérise par une part importante de résidences secondaires et de logements vacants.
Une attention particulière devra être menée pour renforcer le nombre de petits/moyens logements, ainsi que les appartements favorisant la location.

Économie. La commune fait partie de l'aire urbaine d'Issoire où le nombre d'emplois reste stable sur les dix dernières années. Nonette-Orsonnette compte 42 établissements actifs (dont 7 agricoles) au 31 décembre 2015. Il s'agit essentiellement de petites entreprises la plupart sans salarié.
Le principal pourvoyeur d'emploi est le Centre Thérapeutique et de Recherche à Nonette, géré par une équipe de 70 personnes.
La commune a connu une diminution significative du nombre d'exploitations agricoles (20 en 1988 et 7 en 2020).
Concernant le tourisme, la commune offre une capacité d'hébergement réduite. Des projets sont en cours pour développer le tourisme (projet de voie verte le long de l'Allier, mise en valeur des richesses patrimoniales de la commune). Le stationnement difficile dans les centre-bourgs reste un frein au développement du tourisme.

Déplacements. Sur la commune, 84,8% des actifs travaillent dans une autre commune (essentiellement Issoire). En l'absence de transports collectifs, la dépendance à la voiture reste très forte.

Équipements et réseaux. La commune dispose d'une mairie et d'une agence postale à Nonette, d'une mairie déléguée à Orsonnette, de deux salles communales et deux aires de jeux (une par bourg).
Pour la scolarité primaire la commune fait partie du RPI du Breuil-sur-Couze et dépend d'Issoire pour le collège. Des transports scolaires assurent les liaisons.
L'approvisionnement de l'eau potable est confié au Syndicat Mixte de l'Eau (SME) de la région d'Issoire, et l'assainissement est une compétence de l'Agglo Pays d'Issoire.

3. Les enjeux.

Suite à la réalisation du diagnostic, les principaux enjeux ont été hiérarchisés selon un degré d'importance par les élus.

Enjeux majeurs.

- Le contexte physique et paysager : il s'agit de prendre particulièrement en compte l'insertion paysagère du bourg de Nonette, du bourg d'Orsonnette, et celle de la plaine alluviale de l'Allier.

- La trame verte et bleue : il s'agit de maintenir les continuités écologiques des trames humides, ouvertes, semi ouvertes et bocagères.
- Habitat : conduire une dynamique de production de logements de l'ordre de 4 à 5 logements supplémentaires par an. Diversifier le parc de logements et résorber la vacance.
- Agriculture : maintenir l'agriculture, encore très présente sur le territoire.
- Organisation urbaine : trouver un équilibre entre intensité urbaine (bourgs de Nonette et d'Orsonnette) et densification.
- Patrimoine et architecture : la richesse patrimoniale est un atout majeur pour le territoire.

Enjeux forts.

- Nuisances et risques : prévenir les risques d'inondation, mouvements de terrains et gonflement d'argile.
- Population : conserver un rythme de croissance de population semblable à celui des dix dernières années.
- Tourisme : relier le tourisme au patrimoine historique.

Enjeux modérés.

- Zonages environnementaux : Prendre en compte les sites NATURA 2000 et les ZNIEFF.
- Qualité de l'air, profil énergétique et changements climatiques : mobiliser autant que possible les outils réglementaires sur ces sujets.
- Économie : soutenir l'installation d'activités.
- Déplacement : offre de stationnement et réflexion sur les transports collectifs.
- Équipements et réseaux : compatibilité des réseaux d'eau et d'assainissement avec le développement envisagé de la commune.

Ces différents enjeux seront pris en compte pour l'établissement du PADD.

4. Le PADD.

Il s'articule autour de trois axes.

Axe 1 – Préserver les atouts paysagers du territoire, socle d'une identité commune.

Cette thématique se décline par les actions suivantes :

- Valoriser la structure paysagère du patrimoine rural de la commune.
  - Mettre en valeur les vues sur et depuis **la butte de Nonette** qui est le **principal marqueur du territoire,**
  - Préserver les points de vue ouverts sur le grand paysage,
  - Reconnaître la biodiversité comme l'un des facteurs d'attractivité. (La commune possède **deux sites NATURA 2000**),
  - Protéger la trame verte et bleue,
  - Protéger et reconstituer la trame bocagère sur la plaine,
  - Maintenir l'agriculture **(représentant 70% de la superficie du territoire**), qui joue un véritable rôle d'entretien des paysages.

- Préserver les caractéristiques architecturales des 2 bourgs.
  - Être particulièrement attentif à la qualité des franges urbaines (**les deux bourgs Nonette et Orsonnette** sont bien différents et présentent chacun des enjeux paysagers**.**
  - Valoriser le patrimoine historique emblématique (bâtiments historiques et petit patrimoine).

- Conserver les caractéristiques des hameaux et écarts.
  - Prendre en compte le quartier de Rochetaillade, constitué d'un habitat récent, et maintenir la qualité architecturale des constructions récentes.

Axe 2 – Exploiter ses atouts pour renforcer son attractivité.

- Exploiter le potentiel touristique.
  - Valoriser l'attrait touristique que représente la **butte de Nonette** (Espace de stationnement, connexion de modes doux avec les abords de l'Allier, renforcement de l'attractivité du bourg).
  - Faciliter la découverte de la commune (exploiter les parcours de randonnée, renforcer la vocation de loisir sur les abords de l'Allier, favoriser l'hébergement touristique)

- Proposer un développement urbain compatible avec la préservation d'un cadre de vie de qualité.
  - Maitriser le rythme de croissance démographique (prévoir un développement démographique de l'ordre de 0,97% par an en moyenne, représentant **un peu plus de 100 habitants supplémentaires à horizon 2035**).
  - Offrir un habitat adapté (produire des formes de logements mixtes, afin de répondre à toutes les demandes) et inciter à la diversification des formes et des tailles de logements.
  - S'inscrire dans une politique intercommunale pour lutter contre la vétusté et la vacance des logements.
  - Promouvoir une intensité urbaine compatible avec le **caractère rural de la commune** (utiliser les tènements disponibles à l'intérieur du tissu urbain, mettre en valeur les espaces publics des bourgs, accompagner le développement par une réflexion en matière de déplacements).

- Encourager la mixité des fonctions.
  - Pérenniser les équipements (mairies, salles des fêtes).
  - Favoriser le développement et la pérennité des entreprises existantes.

Axe 3 : Faire de la transition écologique et énergétique un préalable à l'aménagement du territoire.

- Assurer une réduction de la consommation foncière.
  - Promouvoir une gestion économe de l'espace (privilégier les logements au sein de l'enveloppe urbaine, étoffer le bourg de Nonette sur sa partie nord moins

sensible aux enjeux patrimoniaux, proposer un développement moins linéaire à Orsonnette).
- Définir des objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels (Ces dix dernières années la commune a consommé 5,3 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ; il est prévu pour les 10 prochaines années une consommation de 2,5 à 3 ha).

- Tendre vers une réduction de la consommation d'énergie et de la production de gaz à effet de serre.
  - Réduire la production de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air (réflexion sur les transports collectifs).
  - Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables.

- Assurer une qualité et une accessibilité de l'eau.

- Proposer un développement tenant compte des changements climatiques en cours et à venir.
  - Prendre en compte la hausse des températures.
  - Prendre en compte les risques et les nuisances (risque inondation, risque de ruissellement, risque retrait-gonflement d'argile, ancienne usine à chaux).

5. Choix retenus.

a) Le zonage.

Le zonage retenu pour répondre aux objectifs du PADD se répartit en quatre grands types de zones :

Les zones urbaines.

UD : les zones urbaines denses correspondent aux deux centres-bourgs de Nonette et Orsonnette. Elles correspondent à la trame « bâti historique » et/ou à des constructions denses.

UG : zones urbaines périphériques aux deux centres-bourgs. Bien que dominées par le logement, ces zones accueillent également quelques activités et services, participant à la mixité des fonctions recherchées au sein d'un quartier.

UGe : zone urbaine principalement dédiée à l'habitat. Elle correspond au quartier de Rochetaillade. Le comblement en dent creuse est admis, mais la densification n'est pas recherchée.

Ul : zone principalement dédiée aux équipements sportifs et de loisirs. Elle correspond au pôle d'équipements présents en entrée de bourg d'Orsonnette. L'objectif est de pérenniser les installations et aménagements présents tout en tenant compte du risque innondation.

Us : cette zone correspond à l'établissement d'action sociale que représente le Centre Thérapeutique et de Recherche implanté au nord du bourg de Nonette.

Les zones à urbaniser.

AU : il s'agit de zones destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. La zone 1AU est opérationnelle et ouverte immédiatement à l'urbanisation, la zone 2AU sera ouverte à moyen

terme, la zone 3AU le sera à plus long terme. Une zone 1AUS est prévue pour l'extension du Centre Thérapeutique et de Recherche.

Les secteurs couverts par des zones UD sont, soit des secteurs en extension du tissu urbain, soit des secteurs situés dans l'enveloppe urbaine mais dont la configuration nécessite la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Tous ces secteurs sont couverts par des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – 10 au total- qui en définissent l'organisation et en fixent les objectifs de création de logement.

Les zones agricoles.

A : zone agricole.

Ap : zone agricole protégée non constructible y compris pour les bâtiments agricoles.

Ae : Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique. Elle correspond à une activité de boîte de nuit faisant également restauration dont la pérennité n'est pas assurée. Il s'agit d'anticiper la reprise des bâtiments en cas d'arrêt de l'activité.

Les zones Naturelles.

N : zone naturelle.

Nn : zone naturelle protégée liée à la présence de Natura 2000.

Nn* : zone correspondant à la ZSC Natura 2000 vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagne.

NL : STECAL à vocation de loisirs. L'objectif de ce secteur situé près du château de Nonette n'est pas de permettre la constructibilité mais de permettre les installations participant à la mise en valeur du site.

Ne : STECAL à vocation économique/loisirs. Cette zone correspond au camping et à la guinguette. Cette dernière peut générer des besoins d'installations provisoires telles qu'un barnum, kiosque, estrade…

b. Protection des éléments remarquables.

Une carte du patrimoine est établie répertoriant :

- Le patrimoine bâti (vestiges du château de Nonette, pigeonniers, croix, fontaines…etc),
- Les parcs et jardins à préserver,
- Les vignes et vergers à préserver,
- Les arbres et alignements d'arbres à protéger,
- L'outil espace boisé est utilisé pour le « parc des Horts ».

c. Emplacements réservés.

Neuf emplacements réservés ont été prévus pour différents projets d'aménagement.

6. Le dossier Périmètre Délimité des Abords.

Il concerne **l'église Sainte Madeleine d'Orsonnette.**

Classée monument historique par arrêté du 16 septembre 1907, l'église Sainte-Madeleine d'Orsonnette est aujourd'hui protégée par le traditionnel rayon de 500 m autour de cet édifice.

Dans le but de rendre plus cohérente la servitude d'utilité publique, l'architecte des bâtiments de France propose de substituer ce rayon de 500 m par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) établi à partir d'une étude sur le terrain et intégrant la connaissance de l'évolution historique du site.

Cette proposition a été validée par une délibération du conseil municipal de Nonette-Orsonnette en date du 21 septembre 2023 et par une délibération du conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire le 12 décembre 2024.

La proposition de PDA s'appuie sur les observations suivantes :

- Le monument est inscrit dans le tissu urbain dense du bourg. Il participe au paysage de la place principale d'Orsonnette.
- Depuis les points de vue éloignés, le village d'Orsonnette forme un ensemble cohérent dont l'église, avec son discret mur-clocher, marque le centre géographique.
- Depuis le pourtour du village, certaines percées visuelles laissent apparaître le mur-clocher afin de rappeler la présence de l'église.
- Toute la partie sud de la commune (inondable) est impropre à l'urbanisation. Son grand paysage est donc protégé.
- A l'ouest, une grande zone a été récemment urbanisée et forme la nouvelle entrée de bourg. Cette zone n'a que peu d'impact sur le monument lui-même.

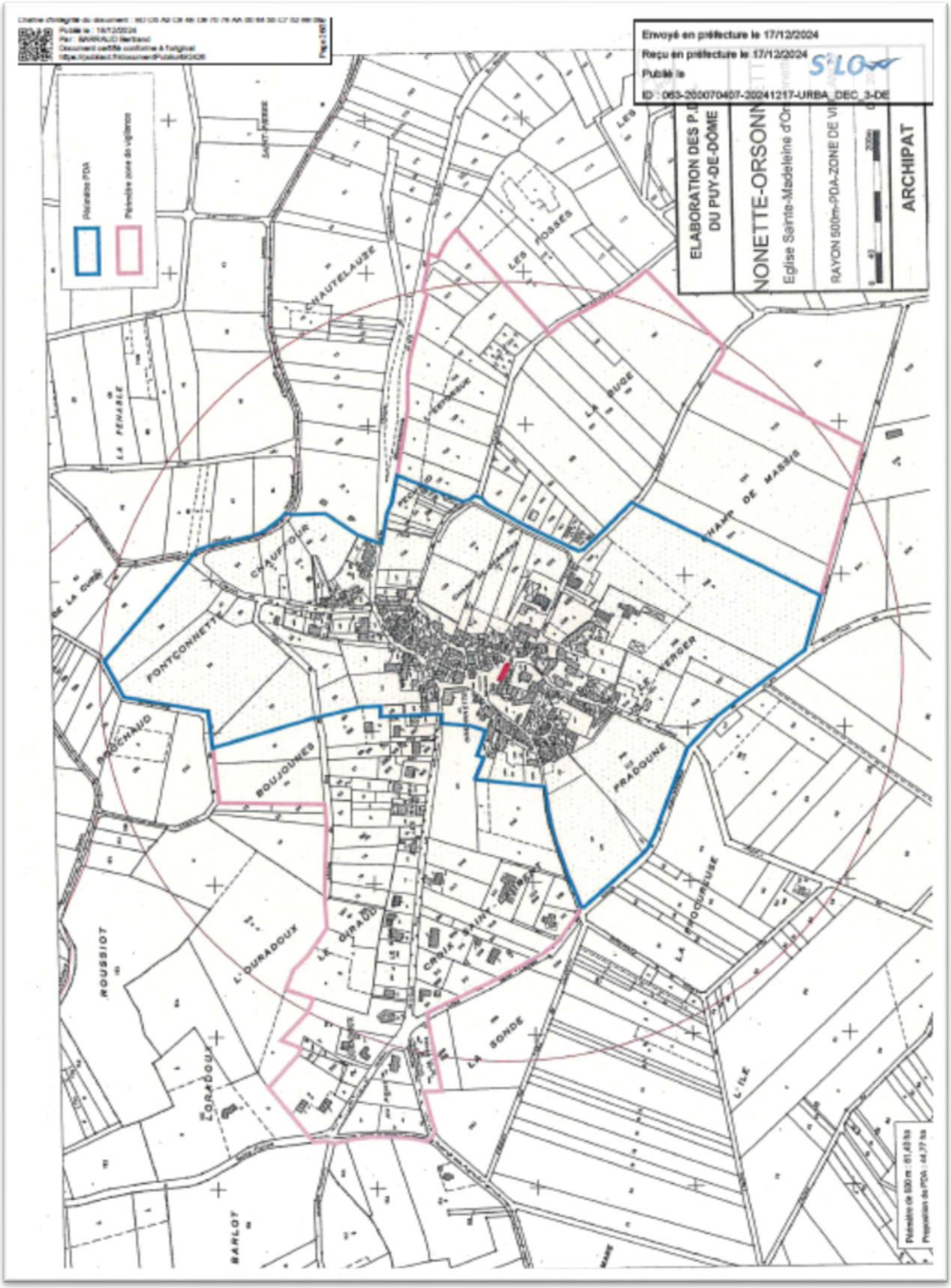
En conclusion il est donc proposé de limiter le PDA à l'ensemble de la zone ancienne du bourg, en intégrant également au nord les coteaux sur les lieux-dits « Boujounes », « Fonçonnette » et « Chauffour » ainsi que les premières parcelles agricoles au sud jusqu'à la route départementale n° 34.

Le PDA définit également des orientations de développement et de mise en valeur pour :

- Le grand paysage : préserver les espaces naturels et agricoles, gérer de manière qualitative les entrées de bourg et assurer une gestion paysagère des arrières de parcelles.
- Le bourg : privilégier le traitement simple des espaces publics et mettre en valeur le bâti traditionnel local.

La maîtrise d'ouvrage a également proposé de mettre en place un « périmètre de vigilance» qui n'est pas un outil législatif, mais un contrat moral entre la commune, le Conseil Départemental du Puy-de-Dôme et la DRAC Auvergne pour un développement harmonieux des communes étudiées dans le respect du patrimoine urbain, et architectural.

Carte comparative du périmètre des 500 m et du PDA en bleu. En rose figure également la zone de vigilance.



C - L'ENQUÊTE.

1. Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision n° E 25000010/63, en date du 4 avril 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand a désigné Monsieur Gérard DUBOT commissaire enquêteur.

2. Préparation de l'enquête.

La préparation de l'enquête a eu lieu à travers deux réunions.

Lundi 7 avril 2025.

L'organisation de l'enquête est préparée avec Madame NADERMAN Femke, chargée de mission Planification à l'Agglo Pays d'Issoire, qui suit le dossier PLU de Nonette-Orsonnette.

Il est convenu que l'enquête se déroulera du 19 mai 2025 à 14h (pour tenir compte des horaires d'ouverture de la mairie de Nonette) au 20 juin 2025 à 17h.

Il est prévu que le commissaire tiendra 3 permanences en mairie pour accueillir le public :

- Lundi 19 juin 2025 de 14 h à 17 h à la mairie annexe d'Orsonnette,
- Mardi 3 juin 2025 de 9 h à 12 h à la mairie de Nonette,
- Vendredi 20 juin 2025 de 14 h à 17 h à la mairie de Nonette.

La commune de Nonette-Orsonnette ayant une mairie et une mairie annexe, un dossier (avec registre pour les observations) sera déposé dans chacune des mairies ainsi qu'à l'Agglo Pays d'Issoire qui est le siège de l'enquête.

Il est prévu de mettre en place un registre dématérialisé pour recevoir les contributions portées par le public.

Mardi 6 mai 2025.

a) Au siège de l'Agglo Pays d'Issoire, paraphe des registres d'observations et des dossiers mis à disposition du public.

b) à la mairie de Nonette, entretien avec Monsieur le Maire de la commune de Nonette Orsonnette.

Il est évoqué notamment les différentes étapes de l'élaboration du PLU, la concertation préalable ainsi que les difficultés qui ont été rencontrées.

Après un repérage sur plan des différentes zones constructibles, Monsieur le Maire propose et conduit une visite sur site de certaines d'entre-elles, notamment les secteurs OAP dans le bourg de Nonette.

3. Composition des dossiers.

Note de présentation commune pour le PLU de Nonette-Orsonnette et le PDA de l'église Sainte Madeleine à Orsonnette (61 pages).

Pour le PLU.

- Actes administratifs et bilan de la concertation.
- Avis de l'Autorité Environnementale et mémoire en réponse du maître d'ouvrage.
- Avis des Personnes Publiques Associées.
- Rapport de présentation : diagnostic territorial, environnemental et paysager (185 pages).
- Rapport de présentation : justification des choix (173 pages).
- Rapport de présentation : étude des capacités d'accueil (14 pages).
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (19 pages).
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (31 pages).
- Règlement (86 pages).
- Livret « Patrimoine » (47 pages).
- Plan de zonage à l'échelle 1/5000.
- Plan de zonage « Bourgs » à l'échelle 1/2500.
- Plan patrimoine « Bourgs » à l'échelle 1/2500.
- Plan patrimoine global à l'échelle 1/5000.
- Liste des emplacements réservés (3 pages).
- Liste des servitudes d'utilité publique (24 pages).
- Mémoire des annexes sanitaires (10 pages).
- Diagnostic du réseau d'assainissement (171 pages).
- Plans des réseaux d'assainissement à l'échelle 1/1000 : Nonette plans 1 et 2, Orsonnette plan 3.
- Plan des réseaux d'eau potable à l'échelle 1/5000.
- Guide de recommandations pour la construction en milieux argileux (17 pages).

Pour le PDA.

- Actes administratifs liés à la procédure.
- Elaboration du PDA (26 pages).
- Plan du Périmètre Délimité des Abords.

4. Personnes Publiques Associées.

La communauté d'agglomération a communiqué, le 13 janvier 2025, un dossier aux personnes publiques associées suivantes :

- DREAL Auvergne (Autorité Environnementale).
- Conseil régional Auvergne Rhône Alpes.
- Conseil Départemental du Puy-de-Dôme.
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Puy-de-Dôme.
- Chambre des métiers et de l'Artisanat.
- Chambre Départementale d'Agriculture.

- Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO).
- Direction Départementale des territoires du Puy-de-Dôme.
- Préfecture du Puy-de-Dôme.
- Sous-Préfecture d'Issoire.
- Centre Régional de la Propriété Forestière.
- Syndicat Mixte de l'Eau de la Région d'Issoire.
- Agglo Pays d'Issoire (SCoT, PLH, PAH, Service cycle de l'eau, Service mobilité).
- SICTOM Issoire Brioude.
- Mairie de Nonette-Orsonnette.
- SIVOM du Charlet.
- UDAP
- Territoire d'Énergie du Puy-de-Dôme

5. Déroulement de l'enquête.

5a. Arrêté de mise à l'enquête publique.

L'arrêté de Monsieur le Vice-Président de l'Agglo Pays d'Issoire, n° AT-2025-006 en date du 21 janvier 2025, décide de l'ouverture et de l'organisation d'une enquête publique en vue de l'élaboration du PLU de la commune de Nonette-Orsonnette et du Périmètre Délimité des Abords de l'église Sainte Madeleine d'Orsonnette. **(Annexe 1 page 35)**

5b. Mesures de publicité.

- Un avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux régionaux : « La Montagne» et « Le semeur hebdo ».
  - première parution : le vendredi 2 mai 2025. **(Annexes 2 page41)**
  - deuxième parution : le vendredi 23 mai 2025.
- Un affichage a été réalisé avec des affiches jaunes au format A2, visibles de la voie publique, aux emplacements suivants :
  - Au siège de l'Agglo Pays d'Issoire
  - À Nonette : au début de la rue Jean Amariton et place du Bouillas.
  - À Orsonnette : 24 rue les Boujounes et salle communale rue de la Pradonne.
- L'enquête publique a également été mise en ligne sur le site internet « Agglo Pays d'Issoire ».

5c. Les permanences.

Les permanences se sont tenues conformément à l'arrêté de Monsieur le vice-président de l'Agglo Pays d'Issoire :

- Lundi 19 mai 2025 à Orsonnette : visites de M. REYNES, Mme DISCHAMP et Mme GUIILLAUME qui ont posé chacun une observation sur le registre.
- Mardi 3 juin 2025 à Nonette : visite de M. ANCELIN pour renseignements. Monsieur le Maire fait une observation orale auprès du commissaire enquêteur.

- Vendredi 20 juin 2025 : visites de M. BUSSIERE, Madame GUIILLAUME accompagnée de maître FERRANDON et de M. MOREL qui ont déposé chacun une observation sur le registre.

5d. Observations (Quantitatif).

Registre de Nonette : 3 observations.

Registre d'Orsonnette : 3 observations.

Registre numérique : 6 observations.

Observation orale : 1 observation orale faite à Nonette par Monsieur le Maire

Cela représente donc 13 observations au total, **mais :**

- L'observation de Madame Guillaume à Orsonnette est reprise dans le courrier de maître Ferrandon à Nonette, courrier lui-même porté deux fois sur le registre numérique (contributions 5 et 6).
- Les contributions 1 et 2 de Mme Legendre sur le registre numérique font doublon.

Cela représente donc 9 observations.

5e. PV de synthèse.

Le PV de synthèse **(Annexe 3 page 43)** a été remis, en main propre le mardi 24 juin à 10 h, à Madame NADERMAN Femke, chargée de mission Planification à l'Agglo Pays d'Issoire.

4f. Réponse au PV de synthèse.

Le mémoire en réponse au PV de synthèse a été communiqué par message électronique au commissaire enquêteur le 8 juillet 2025 et transmis par courrier recommandé reçu le 9 juillet 2025. (Annexe 4 page 49)

D - AVIS ET OBSERVATIONS

1. Avis de la MRAE.

La MRAE recommande que les données datant de 2015-2017 soient actualisées, notamment avec une analyse réalisée au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du PLU soit 2013-2023.
Réponse du maître d'ouvrage : *après enquête publique, une mise à jour des données INSEE sera réalisée à partir du dernier recensement disponible. Cette mise à jour ne remet pas en cause les conclusions générales du diagnostic.*

Concernant la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestier, la MRAE note que « **La consommation d'espace est de 3,3 hectares, globalement en cohérence avec l'objectif de la loi climat et résilience** ».

Concernant la gestion de l'eau, la MRAE note que le dossier ne démontre pas si le dimensionnement des zones U et AU à venir est adapté à la capacité en eau potable.
Réponse du maître d'ouvrage : *« Il est complexe de fournir ce type de dossier dans la mesure où il s'agit d'un PLU communal à comparer avec un syndicat de l'eau regroupant 111 communes ».*

Concernant l'assainissement il apparait nécessaire de renforcer et clarifier les éléments donnés concernant le remplacement de l'actuelle station d'épuration, qui est sous dimensionnée.
Réponse du maître d'ouvrage : *« Concernant la station d'épuration, la commune a conscience de la nécessité de réaliser des travaux. Des démarches sont en cours pour trouver un terrain permettant la construction d'une nouvelle station. Le dossier pourra être complété avec cette information ».*

Concernant le paysage et le patrimoine bâti la MRAE note que la qualité urbaine, architecturale et paysagère apparait prise en compte. Les OAP tiennent compte de l'insertion paysagère mais il serait utile de disposer de photographies pour chaque OAP pour apprécier les visibilités entre la situation existante et les futurs aménagements. En outre rien n'est évoqué en matière de covisibilté et intervisibilité avec les sites remarquables.
Réponse du maître d'ouvrage : *« Le rapport de présentation pourra être complété pour intégrer davantage de photographies des secteurs d'OAP. Des précisions seront apportées sur les co-visibilités entre les sites remarquables de la commune, notamment les monuments historiques ».*

La MRAE constate que la biodiversité, les risques naturels et le changement climatique ont bien été pris en compte dans le dossier.
Elle recommande de modifier, le cas échéant les mesures éviter-réduire-compenser concernant les incidences du PLU.
Réponse du maître d'ouvrage : *« Une analyse de l'impact paysagère des OAP complétera le volet incidence et mesure du tome 2 du rapport de présentation (justification) ».*

2. Avis des Personnes Publiques Associées.

La synthèse des avis des PPA présentée ci-dessous est complétée par les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans le cadre de son mémoire en réponse.

a) Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La commission note qu' « il peut être estimé que le projet de PLU, avec un affichage de l'ordre de 2,5 ha à 3 ha de consommation d'ENAF est cohérent et s'inscrit bien dans une trajectoire de sobriété (de - 30% à - 40%).

Elle donne un **avis favorable** en apportant quelques recommandations :

Concernant les zones constructibles.

- Quartier de Chauzat sud (Nonette) : un schéma d'OAP mériterait d'être rajouté sur ce secteur.
- OAP secteur chemin de la Viguerie : il parait judicieux de reclasser ce secteur en zone A (terrains déclarés à la PAC), ou à défaut en AU strict.
- OAP rue Jean Amariton : proposition de zonage agricole (terres déclarées à la PAC) ou en 2AU ou AU strict.

Réponse du maître d'ouvrage :

« La configuration des bourgs de Nonette et Orsonnette est très particulière, avec :

- La présence d'une zone inondable et d'enjeux agricoles forts autour du bourg d'Orsonnette.

- La présence d'enjeux paysagers importants pour le bourg de Nonette.

- La présence d'un tissu urbain historique dense, disposant, pour les 2 bourgs, de très peu de dents creuses exploitables.

Aussi, ces deux zones à urbaniser sont nécessaires pour atteindre les objectifs de développement fixés par le PADD, en compatibilité avec le SCoT. La délimitation des zones 2AU et les OAP permettent de s'inscrire en continuité du tissu urbain et permettent d'éviter l'urbanisation sur la partie la plus exposée.

De manière générale, les avis de la DDT, de la CDPENAF, de la Chambre d'agriculture, du Département et du SCoT, demandent de réduire les zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine ».

Le projet de PLU est organisé en 2 temps :

- Des secteurs d'étoffement de bourg, affichés un peu largement dans le PADD, permettant d'afficher une stratégie à long terme. Le rapport de présentation explique que les zones de développement sont positionnées à l'intérieur de ces secteurs,

- Des zones à urbaniser positionnées parmi ces secteurs, pour une urbanisation à horizon du PLU.

Les zones à urbaniser délimitées sur le plan de zonage sont en adéquation avec les objectifs de production de logements affichés par le PADD, la commission ne souhaite pas revoir le plan de zonage.
Toutefois, pour prendre en compte ces avis, la commission est favorable à la reprise de la cartographie du PADD en réduisant les secteurs de développement représentés cartographiquement dans le PADD pour qu'elle corresponde au plan de zonage, encadrant ainsi davantage les possibilités de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, à long terme.

- OAP secteur vers le cimetière (Nonette) : proposition d'étendre l'OAP à tout le secteur pour une évolution en 1AU.

Réponse du maître d'ouvrage.

« La commission souhaite se donner le temps de la réflexion et ne peut apporter de réponse à ce stade ».

- OAP rue des Boujounes (Orsonnette) : mentionner dans l'OAP que le secteur est concerné par le PPRNPI Val d'Allier Issoirien.
- OAP secteur des Pechauds (Orsonnette) : l'OAP est située dans le PDA de l'église Sainte Madeleine. Une attention particulière doit être portée sur la bonne intégration des constructions.

Concernant les STECAL.

- STECAL Ae pour la régularisation de la discothèque : en cas de réinvestissement de l'activité, il faudra préciser qu'elle doit être compatible avec l'exercice d'une activité agricole.
- STECAL Ne pour la régularisation du camping et de la guinguette : reprendre le règlement pour préciser que les seules constructions admises sont celles à usage sanitaire (PPRNPI) dans la limite de 50 m².
- STECAL Ne pour le camping : le règlement devra mentionner de se conformer au PPRNPI.

Réponse du maître d'ouvrage :

« La commission est plutôt favorable sur ce point ».

Concernant le règlement.

Extension et annexes des bâtiments en zone agricole ou naturelle : limiter le nombre d'annexes dans les zones A et N, identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination dans le règlement graphique, préciser la hauteur des constructions pour les bâtiments agricoles et les constructions à usage d'habitation.

Réponse du maître d'ouvrage :

« Le règlement des zones A et N encadre les annexes avec une surface maximum de 40 m² d'emprise au sol au total sur l'unité foncière + 1 piscine. Cette règle limite déjà fortement les possibilités d'accueil des annexes, il n'est donc pas envisagé de revenir sur ce point.
En revanche, la commission est plutôt favorable à la reprise du règlement pour définir une hauteur maximum des constructions d'habitations des zones A et N ».

Zonage Naturel sur l'extrême sud-est du territoire : justifier le zonage ou le reprendre en zone A (terres agricoles exploitées).

Réponse du maître d'ouvrage :
« La commission serait plutôt favorable à un reclassement en zone A ou Ap d'une partie des parcelles concernées, en s'appuyant sur la réglementation des boisements qui vient d'être réalisée. Elle souhaite toutefois se donner le temps de la réflexion ».

b) Préfecture : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

L'UDAP signale quelques erreurs et propose des rectifications dans :

- le rapport de présentation,
- le règlement des zones UD,
- le livret patrimoine,
- les emplacements réservés.

Concernant l'OAP 11 rue des Pechauds à Orsonnette, compte tenu de la qualité architecturale du site, l'ADAP n'est pas favorable à l'urbanisation de ces parcelles.

Un complément au règlement est à prendre en compte pour les zones UD concernées par un périmètre de protection au titre des monuments historiques.

Des précisions sont à prendre en compte pour le livret patrimoine, pour les emplacements réservés et pour la liste des servitudes.

Réponse du maître d'ouvrage :

« L'objectif est de trouver un compromis pour définir des règles adaptées aux enjeux du territoire, sans pour autant freiner les projets. La commission réétudiera l'ensemble des propositions faîtes par l'UDA ».

c) Préfecture : Direction Départementale des Territoires.

En préambule il est mis en évidence que le « projet communal démontre une réelle volonté de privilégier une optimisation des espaces urbanisés et une économie du foncier à préserver ».

La DDT émet un **avis favorable** au projet de PLU assorti de plusieurs recommandations et demandes d'ajustements sur les points suivants :

Analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) : il est proposé de réétudier l'opportunité et la mobilisation des différents secteurs signalés par la CDPENAF (zone 2 AU rue Jean Amariton et Ug rue de la Viguerie).

Réponse du maître d'ouvrage :

« Comme indiqué précédemment, il n'est pas envisagé de reprendre le dossier sur ce point ».

Modification de l'échéancier des zones d'ouverture à l'urbanisation :

- transférer la zone 3 AU (proche du cimetière de Nonette) en un secteur 1 AU à travers une opération d'ensemble sur la totalité de son emprise.

- L'échéancier d'ouverture des zones doit tenir compte des travaux à réaliser en matière d'assainissement. Une mention pourrait être ajoutée au règlement subordonnant la demande de permis de construire à un acte d'engagement des travaux de la nouvelle station.

Trajectoire démographique en besoin de logements : il convient d'accentuer l'effort à mener sur le réinvestissement du bâti vacant.

Maîtrise du développement de l'urbanisation et OAP : afin de contribuer à l'accueil de nouvelles populations il est souhaitable de privilégier une typologie de logements plus adapté (habitat individuel groupé par exemple) et de favoriser la mise en œuvre de logements locatifs.

Emplacement réservé « déchets verts » : pour respecter le PPRNPI, repositionner l'emplacement réservé ou démontrer qu'il ne peut être placé ailleurs.

Réponse du maître d'ouvrage :

« La commission est pleinement consciente des contraintes d'une installation de déchet vert sur ce secteur. Toutefois, après recherche d'une alternative, elle n'a à ce jour pas d'autres solutions. Il est donc envisagé la création d'une plateforme de déchets verts sur ce secteur, en tenant compte des dispositions du PPRNPi ».

Zone agricole : la zone N située au sud-est de la commune ne paraît pas appropriée. Un zonage A parait plus approprié.

Complétude du dossier : suggestion de mettre en place une OAP thématique dite « trame verte et bleue » et compléter les annexes.

Réponse du maître d'ouvrage :

« Le dossier sera repris sur ce point ».

D'autres points peuvent faire l'objet d'une évolution du dossier : règlement graphique, périmètres de réciprocité, prescriptions architecturales, transition énergétique.

d) Chambre d'Agriculture du Puy de Dôme.

La Chambre d'Agriculture donne un **avis favorable** en apportant quelques réserves.

Malgré un affichage relativement raisonné de consommation foncière (entre 2,5 et 3 ha) il est demandé de réaliser quelques ajustements de zonages en limitant la consommation de certains fonciers notamment :

- L'OAP rue Jean Amariton à Nonette, dont les terrains gardent un potentiel agricole, pourrait être classée en AU.
- L'OAP chemin de la Viguerie à Nonette pourrait être supprimée et laissée en zone agricole.
- L'OAP classée en zone 1 AU à l'entrée nord de Nonette est à réduire en incluant seulement les parcelles ZC 47 et 58

Réponse du maître d'ouvrage :

« Se reporter à la réponse apportée à la CDPENAF et à la DDT ».

Quelques aménagements du règlement sont sollicités.

Réponse du maître d'ouvrage :
« La commission réétudiera ce point, il est nécessaire de prendre le temps de reprendre l'ensemble du dossier ».

e) AGGLO PAYS D'ISSOIRE SCoT.

La commission SCoT de l'Agglo d'Issoire émet un **avis favorable** accompagné des observations suivantes :

- Introduction de logements sociaux dans les opérations de constructions neuves.

Réponse du maître d'ouvrage :

« Ce n'est pas le souhait de la commission ni le SCoT ni le PLH ne l'impose ».

- Revoir l'implantation de l'OAP Chauzat sud pour favoriser le secteur plus au nord qui est inséré dans le lotissement.
- Réduire la quantité de zone AU de 1,1 ha.

Réponse du maître d'ouvrage :

« Notons que l'avis de l'État souligne la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et n'émet pas de remarque sur la nécessité de réduire les zones d'OAP pour répondre à cet objectif.
La mise en œuvre d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation permet une ouverture progressive des zones à urbaniser concernées par les OAP.
La reprise du dossier sur ce point n'est pas envisagée ».

- Mettre à jour les éléments de diagnostic avec les données plus récentes (données INSEE du 01/01/2024).

Réponse du maître d'ouvrage :

« La mise à jour des données pourra être à priori réalisée ».

- Encadrer les projets d'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

Réponse du maître d'ouvrage :

« Compte-tenu des documents cadres en cours d'élaboration, en attendant leur réalisation, le choix est de ne pas modifier le projet sur ce point ».

f) Conseil Départemental du Puy-de-Dôme.

La commission permanente du Conseil Départemental du Puy-de-Dôme a donné un **avis favorable** au projet de PLU assorti de réserves et d'observations.

- Les données socio démographiques fournies sont parfois anciennes.

- Malgré les difficultés, il est important de poursuivre la réhabilitation des logements vacants.
- L'urbanisation devra tenir compte de la capacité de la station d'épuration de Nonette qui apparaît sous-dimensionnée.

Réponse du maître d'ouvrage (voir DDT):

« L'Agglo Pays d'Issoire est compétente. Des travaux sur la station d'épuration sont envisagées sous 2 ans, les acquisitions foncières nécessaires sont en cours ».

Plusieurs observations concernent les OAP.

- OAP 5 entrée nord de nonette : compte tenu de sa situation en entrée de bourg, il est souhaité une insertion qualitative plus poussée.
- OAP 6 chemin de la Viguerie : diminuer la partie constructible pour contenir l'urbanisation en continuité de la partie existante.
- OAP 7 rue Jean Amariton : suppression de cette OAP située en ligne de crête.
- OAP 8 secteur vers le cimetière : réduire cette OAP.
- OAP 9 rue les Boujounes : contenir l'urbanisation au front urbain existant.
- OAP 11 secteur des Péchauds à Orsonnette : en raison d'un dénivelé important, il est préconisé de limiter l'OAP à la partie sud le long de la rue des Péchauds.

Réponse du maître d'ouvrage :

« La réduction de la partie nord de la zone à urbaniser rue du Péchauds pourrait être étudiée. La topographie est telle qu'il n'était toutefois pas envisagé de construire sur cette partie ».

Une **réserve** est émise concernant la Via Allier :

- Prendre en compte le tracé du Département et modifier le plan de zonage.
- Adapter le règlement pour permettre la réalisation de la Via Allier.

Réponse du maître d'ouvrage :

« Le dossier sera repris sur ce point ».

f) Chambre de Commerce et d'Industrie.

La CCI partage le choix des 3 axes déterminés pour le PADD, approuve la démarche de valorisation du potentiel touristique ainsi que la nécessité de favoriser le développement et la pérennité des entreprises existantes.

Elle propose d'aider, le cas échéant, à lutter contre la vacance des entreprises et commerces.

La CCI donne un **avis favorable** au PLU.

g) Syndicat Mixte de l'Eau de la région d'Issoire et des communes de la Banlieue sud Clermontoise.

Le syndicat apporte les éléments et informations nécessaires concernant l'alimentation en eau.

Il souhaiterait mettre les parcelles A 57, A 58 et A 59 en **emplacement réservé** en raison de la présence d'une canalisation importante d'eau potable.

Réponse du maître d'ouvrage :

« Une localisation précise du linéaire concerné a été demandé au SME, afin de délimiter précisément l'emplacement réservé parmi ces parcelles ».

h) INAO.

L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note que le porteur de projet n'a négligé aucune des observations apportées dans les avis des PPA.

En particulier devant les réticences qui concernent certaines OAP, le porteur de projet a bien expliqué la nécessité de conserver la quasi-totalité de ces zones : les zones à urbaniser sont nécessaires pour atteindre les objectifs de développement fixés par le PADD, en compatibilité avec le SCoT.

Plusieurs points du dossier seront repris pour tenir compte d'observations, 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 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 commission d'urbanisme se laisse le temps de réétudier certains autres points du dossier.

Enfin les réserves portées par le Conseil Départemental sont levées :

- **le dossier sera repris concernant l'itinéraire de la Via Allier pour correspondre au tracé prévu par le Département,**
- **Le dossier sera repris concernant les travaux non autorisés dans le cadre des continuités écologiques.**

3. Observations portées par le public.

A. Demandes de constructibilité.

Préambule. Dans le mémoire en réponse au PV de synthèse le porteur de projet rappelle les contraintes auxquelles le PLU de la commune est confronté.

« Il est rappelé que le PLU a l'obligation de respecter les objectifs définis par les lois et le code de l'urbanisme. Il est également tenu de s'inscrire en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité entre les Territoires (SRADDET), le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo Pays d'Issoire (API) et le Programme Local de l'Habitat de l'API. Ce cadre réglementaire vise à promouvoir un urbanisme économe en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la densification du tissu urbain existant.

Ainsi :
Le SRADDET établit clairement les règles suivantes en matière d'urbanisation :
- Mobiliser prioritairement [...] les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, par : la requalification des friches, la densification raisonnée du tissu existant, le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant et les réhabilitations ;
- Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis ;
- En cas d'extension ou de création, ces dernières devront être justifiées, se feront dans la continuité urbaine et seront préalablement conditionnées à la définition d'objectifs : De qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle et de densité raisonnée et adaptée aux caractéristiques du territoire [...] ;
- Protéger les espaces agricoles et forestiers stratégiques et nécessaires à la production agricole en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols [...].

Le SCoT de l'API définit notamment les objectifs suivants :

- Développer un urbanisme des courtes distances ;
- Développer un urbanisme plus frugal : donner la priorité au réinvestissement urbain ; limiter l'étalement urbain/villageois, limiter la consommation foncière. Respecter une densité de l'ordre de 18 logements à l'hectare en moyenne pour les communes telles que Nonette-Orsonnette ;
- Préserver le foncier et les activités agricoles ;
- Valoriser et préserver la biodiversité et corridors écologiques de la trame verte et bleue.

Ces différents documents-cadres ainsi que le code de l'urbanisme imposent donc au PLU de Nonette-Orsonnette :

- De s'inscrire dans une trajectoire de réduction significative de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- De privilégier la localisation des secteurs constructibles dans les enveloppes urbaines ou dans leur continuité immédiate ;
- De privilégier les secteurs constructibles en extension des enveloppes urbaines sur des secteurs présentant moins d'enjeux paysagers, agricoles et sur des secteurs permettant l'accueil de plusieurs constructions, permettant de s'inscrire dans une logique de « rentabilité foncière ».

Pour cela, le PADD définit des objectifs en matière :

- de protection des espaces agricoles et naturels,

- de protection des continuités écologiques,

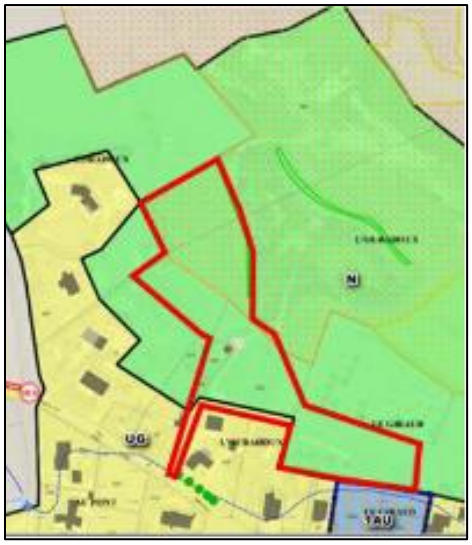
- de protection des paysages : notons que l'une des cartographies du PADD met en avant la rue Amariton comme point de vue remarquable.

- de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour cela, la priorité est de rechercher les possibilités à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, puis de compléter en étoffant le bourg de Nonette sur sa partie Nord et en proposant un développement sur Orsonnette également, en extension, en tenant compte des fortes contraintes. L'ensemble des capacités d'accueil ne devant pas générer plus de 3 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Pour ma part, tout en prenant en compte ces exigences, 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 de 1065 hectares, les 2,5 à 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 préconisé dans le PADD.

M. REYNES Didier demande qu'une partie des parcelles ZC 164 à Nonette, 318 b, 1322, 5a et 5b à Orsonnette soient portées en constructible.



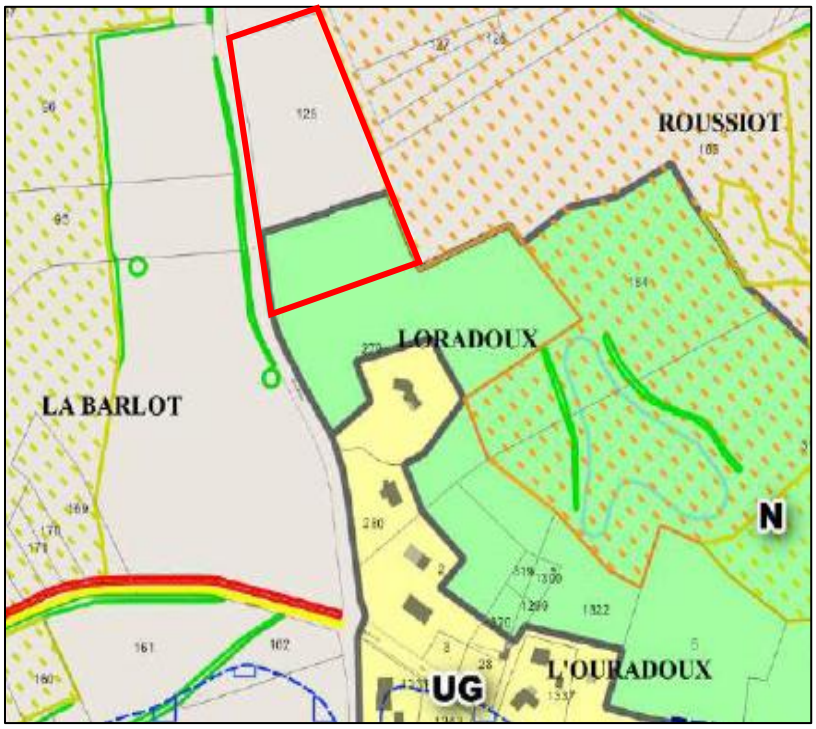
Avis du commissaire enquêteur.

Comme l'a rappelé le maitre d'ouvrage dans le mémoire en réponse, une partie des parcelles évoquées est concernée par la présence de continuités écologiques : secteur de prairie.Ce secteur accueille une ancienne usine à chaux ainsi que des anciennes galeries dont le tracé n'est pas connu.

Je pense qu'il n'est pas souhaitable de créer une zone constructible en arrière-plan de celle qui existe aujourd'hui.

Avis défavorable à cette demande.

Mme DISCHAMP Suzanne souhaite que la parcelle 125 et une partie de la parcelle 165 soient rattachées à la zone constructible UG.



Avis du commissaire enquêteur.

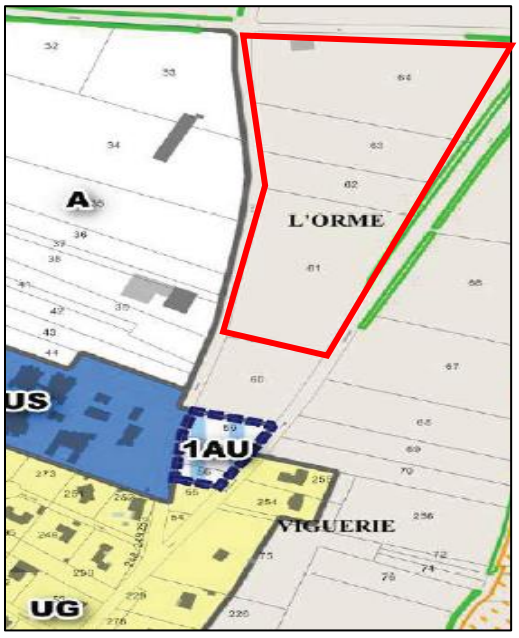
Cette demande a déjà été effectuée dans le cadre de la concertation.

Les parcelles concernées se trouvent en extension, de la zone urbanisée, le long de la route d'Issoire.

Je pense qu'il est préférable de conserver à cet endroit la zone naturelle.

Avis défavorable à la demande.

M. BUSSIERE Patrick demande que les parcelles 61 à 64 au lieudit « L'Orme » deviennent constructibles. Le hangar situé sur la parcelle 64 permet leur viabilisation.



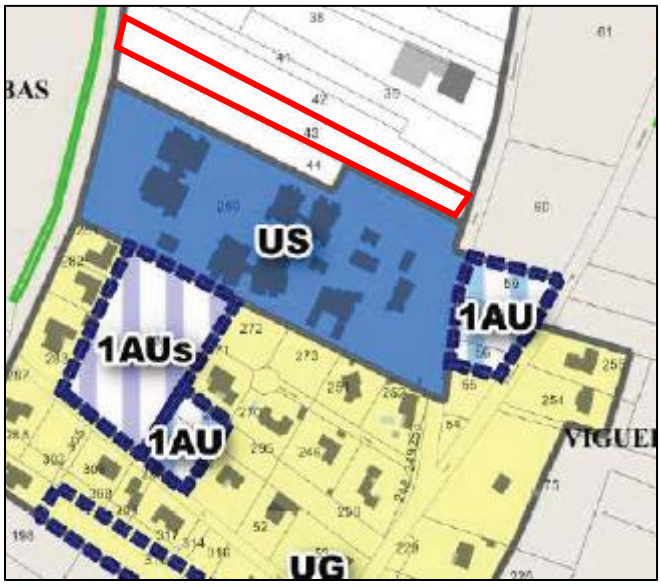
Avis du commissaire enquêteur.

Cette demande concerne une superficie conséquente qui n'est pas directement rattachée à une zone urbanisée.

Le mémoire en réponse précise qu'il s'agit de terrains agricoles irrigués.

Avis défavorable à la demande.

M. MOREL Alain demande que la parcelle 43 situé à côté de la zone US réservée au centre thérapeutique soit rattachée à cette zone.



Avis du commissaire enquêteur.

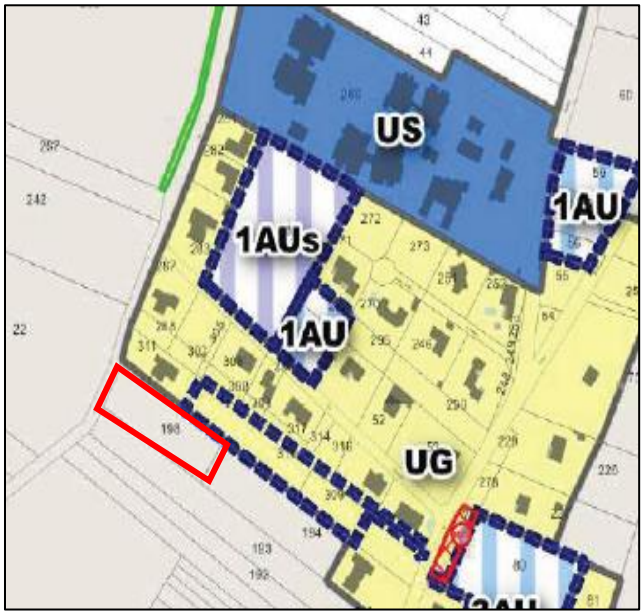
Une zone 1 AUS a déjà été prévue pour l'agrandissement du centre thérapeutique, sur un secteur plus près du bourg.

Par ailleurs le mémoire en réponse précise que la parcelle se trouve à côté d'une activité agricole.

Je pense qu'il est nécessaire de ne pas impacter l'activité agricole.

Avis défavorable à la demande.

Mme LEGENDRE demande que la parcelle ZC 198 située en bordure du chemin de Chauzat bas soit portée en zone constructible. Le terrain dispose de la viabilité en bordure de chemin.

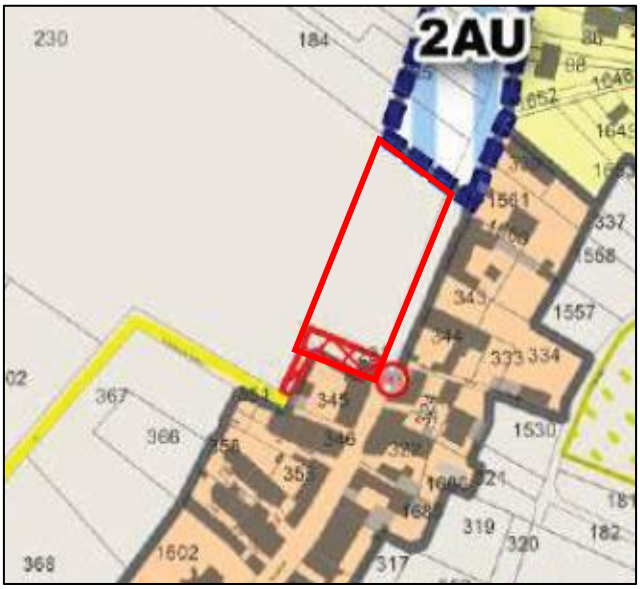


Avis du commissaire enquêteur.

Cette parcelle est située en extension du bâti existant et pourrait créer une dent creuse en étant constructible.
Le PADD prévoit par ailleurs de stopper le développement de l'urbanisation « descendante ».

Je ne suis pas favorable à cette demande sauf si elle peut servir à améliorer la desserte de l'OAP Chauzat sud dont elle est contigüe.

Mme GUILLAUME-ROY souhaite que la partie est de la parcelle ZC 230 dont elle est propriétaire, soit portée en zone UD ou en zone 1AU. Cela permettrait de répondre aux objectifs cités dans le document d'élaboration du PLU présenté en réunion à Nonette, à savoir : connecter le quartier de Chauzat au centre bourg.
Le courrier à l'appui de la demande souligne par ailleurs l'incohérence du zonage retenu avec le PADD.



Concernant le manque de cohérence avec le PADD, le maître d'ouvrage répond que :

« Le PADD prévoit de conforter le bourg de Nonette et le bourg d'Orsonnette. Il fixe une enveloppe de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La carte évoquée avait pour but de présenter l'ensemble des sites pouvant être étudiés pour positionner les secteurs constructibles en extension, mais n'avait pas vocation à ce que l'ensemble de ces sites soient traduits par une zone constructible sur le plan de zonage. D'ailleurs, l'ensemble de ces surfaces représente bien plus que les 3 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, alors que le PADD fixe un objectif de consommation d'ENAF maximum de 3 ha. Cependant, la légende de cette carte porte effectivement à confusion. Compte-tenu des remarques des PPA de diminuer les zones constructibles et des remarques sur cette cartographie, la cartographie sera reprise afin que les secteurs « en orange » sur la carte correspondent aux zones à urbaniser du plan de zonage. »

Le maître d'ouvrage indique également que :

«La parcelle faisant l'objet de la demande se distingue des autres parcelles par la présence d'un ilot agricole de grande taille déclarée à la PAC pour des céréales. Les parcelles situées à côté correspondent à un secteur morcelé, donc moins intéressant pour l'agriculture, dont seulement une toute petite partie est déclarée à la PAC ».

Avis du commissaire enquêteur :

Le PADD propose effectivement d'étoffer le bourg de Nonette sur sa partie nord et je pense que la demande de Madame GUILLAUME peut s'inscrire dans ce cadre. À mon avis, la superficie demandée en constructible peut être détachée de la parcelle sans préjudice important pour l'activité agricole.

Une suggestion de M. LUGINBUH (Voir suggestion) fait remarquer qu'il serait judicieux « de prolonger la zone 2AU jusqu'aux anciennes constructions. Ce choix ferait le pendant de l'urbanisation située de l'autre côté de la voie et formerait un front bâti ».

Classer la portion de la parcelle ZC 230, située entre la zone 2AU et la zone UD de Nonette, n'est pas illogique. J'y suis favorable.

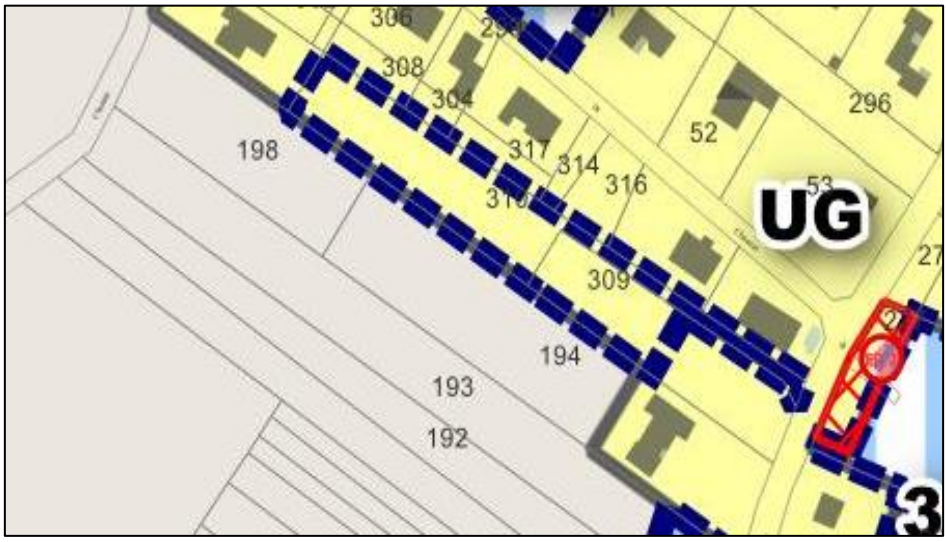
B. Avis sur l'OAP n° 3.

M. ANCELIN Mickael.

Concernant l'OAP n°3 M. ANCELIN indique qu'elle est composée de 2 parcelles dont une partie de la sienne (sur laquelle est implantée sa maison) et qu'il n'est pas vendeur. Le projet se limite donc à 2137 m² dont 315 m² de chemin d'accès. Le chemin d'accès est étroit avec une pente d'environ 11%.

Il pense par ailleurs que des maisons individuelles groupées ne sont pas adaptées à un village comme Nonette-Orsonnette.

M. LUGINBUH pense que compte tenu de la complexité d'aménagement liée à la densification de la zone, du risque accru de ruissellement engendré par l'artificialisation des sols sur une pente à 11 %, ainsi qu'à l'impact du paysage, il conviendrait d'adapter le PLU pour ne pas imposer plusieurs logements sur ce secteur.



Dans le mémoire en réponse, le porteur de projet fait savoir que « la reprise de la pièce OAP est envisagée pour abaisser la densité à 15 logements à l'hectare sur ce secteur, au vu de sa configuration, ce qui représente la réalisation de 3 logements ».

Avis du commissaire enquêteur :

Cette OAP est composée de 2 parcelles ZC 309 et 310. La parcelle ZC 309 étant déjà construite, il ne reste plus que la parcelle ZC 310 pour faire une opération.
Je trouve que la densité de 18 logements à l'hectare prévue est effectivement excessive car l'accessibilité à cette zone est limitée.
Je suis favorable au projet de modifier le programme de l'OAP pour le ramener à 15 logements à l'hectare ce qui ferait 2 logements sur la parcelle ZC 310, beaucoup plus en harmonie avec le reste du quartier de Chauzat.

C. Emplacements réservés.

Mme GUILLAUME demande la suppression de l'emplacement réservé ER 5 qui grève la parcelle ZCO 230. Ce chemin relie la RD 722 rue Jean Amariton et la rue de Beauregard. Il ne fait que desservir quelques propriétés et son accès par la rue de Beauregard est aisé. Son accès resserré au niveau de la rue Jean Amariton est donc sans incidence.

Avis du commissaire enquêteur :

L'accès au chemin de Guéret depuis le bourg se fait par une ruelle étroite entre deux bâtiments, inaccessible par des engins agricoles.

La demande d'emplacement réservée me parait tout à fait justifiée.

Monsieur le Maire de Nonette-Orsonnette (demande orale lors de la permanence à Nonette) souhaite qu'un emplacement réservé soit créé sur la conduite qui relie la station de pompage au château d'eau.

Dans le mémoire en réponse, le maître d'ouvrage précise : « Le dossier sera modifié pour ajouter un emplacement réservé, après validation du périmètre et de la délimitation d'un emplacement réservé au bénéfice du Syndicat Mixte de l'Eau (SME), par le SME. Les plans de réseaux ont été demandés au SME ».

Avis du commissaire enquêteur : **Cette conduite n'apparaît pas sur les plans. Il convient de mettre à jour le dossier et de préciser, en accord avec le SME, les terrains qui pourraient être concernés par cet emplacement réservé**.

D. Règlement en zone UG.

M. LUGINBUH propose deux aménagements du règlement.

- Il souhaite que le règlement de la zone UG soit modifié pour abaisser de 7 m à 5,50m la hauteur des constructions afin de limiter les impacts sur les vues et le paysage.
- Il serait pertinent de limiter les mouvements de terre sur la commune. Les constructions devraient s'adapter au relief du terrain. Les déblais et remblais liés aux constructions devraient être limités à 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Le maître d'ouvrage a répondu : « Il n'est a priori pas envisagé de modifier le dossier sur ce point, la densification étant recherchée en zones urbaines».

E. Suggestions.

Monsieur LUGINBUHL suggère des pistes de réflexion pour une densification sur des secteurs à faible impact.

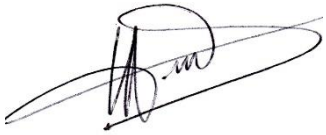
- Conserver une urbanisation centrée sur le bourg. Il serait pertinent d'ajuster le PLU en portant l'accent sur la reconquête du patrimoine bâti.

Le maitre d'ouvrage répond : « Comme l'exposent le rapport de présentation et le PADD, la reprise du bâti existant est une priorité. Néanmoins, le manque d'outil facilitant la remise sur le marché de logements vacants et la réhabilitation des nombreuses granges présentes sur les bourgs, ainsi que le contexte de zone inondable sur Orsonnette, ne permettent pas de miser le développement de la commune uniquement sur la mobilisation du patrimoine existant ».

- Privilégier l'urbanisation sur les terrains accessibles et viabilisés. Pour connecter les nouvelles opérations et relier le secteur nord au centre bourg de Nonette, il serait judicieux de prolonger la zone 2AU jusqu'aux anciennes constructions. Ce choix ferait le pendant de l'urbanisation située de l'autre côté de la voie et formerait un front bâti. Une autre alternative serait d'ouvrir à l'urbanisation le long du chemin de Guéret. Ce chemin pourrait être prolongé au nord en créant un accès sécurisé sur la rue Jean Amariton.

Cette remarque a été prise en compte dans le chapitre consacré à la demande de Madame GUILLAUME.

À Chamalières le 15 juillet 2025
Le commissaire enquêteur
Gérard DUBOT



ANNEXES

Arrêté de mise à l'enquête publique

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 063-200070407-20250424-ARR_AT_2025_006-AR

AGGLO PAYS D'ISSOIRE

Arrêté 29-AT-2025-006

Direction : *Aménagement du Territoire*
Domaine : *Urbanisme-Planification*

Objet
Ouverture et organisation de l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nonette-Orsonnette et le périmètre délimité des abords de l'église Sainte Madeleine d'Orsonnette

Le Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire (API),

VU le code général des collectivités territoriales ;
VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-1 et suivants, et R153-1 et suivants ;
VU le code du patrimoine, notamment les articles L.621-31 et R.621-93 ;
VU le code de l'environnement, notamment les articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27
VU l'arrêté préfectoral n° 16-02779 en date du 6 décembre 2016, relatif à la création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » ;
VU l'arrêté préfectoral n° 20210642 en date du 12 avril 2021 autorisant la modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 12 avril 2021 ;
VU la délibération du conseil municipal de Nonette-Orsonnette en date du 18 février 2016 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation ;
VU la délibération du conseil municipal de Nonette-Orsonnette en date du 27 mars 2019 autorisant l'Agglo Pays d'Issoire à reprendre la procédure d'élaboration du PLU en cours ;
VU la délibération n°2019-02-23 de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 11 avril 2019 concernant l'adaptation des modalités de concertation relatives à l'élaboration du PLU de Nonette-Orsonnette ;
VU la délibération n° 2020/02/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président de l'Agglo Pays d'Issoire ;
VU la délibération n° 2020/02/02-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à la détermination du nombre de vice-président et des éventuels autres membres du bureau ;
VU la délibération n° 2020/02/03-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'élection des vice-présidents et des éventuels autres membres du bureau, et notamment Monsieur David COSTON 1er Vice-Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;
VU l'arrêté n°2020-VP01 du Président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en date du 22 juillet 2020 portant délégation de fonction et de signature en matière d'évaluation des politiques communautaires, d'urbanisme, du numérique et de l'informatique à Monsieur David COSTON 1er vice-président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire ;
VU la délibération n°2022/03/19-AT de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 30 juin 2022 concernant l'élaboration du PLU de Nonette-Orsonnette débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
VU la délibération du conseil municipal de la commune de Nonette-Orsonnette, en date du 21 septembre 2023, validant le projet de périmètre délimité des abords de l'église sainte-Madeleine d'Orsonnette ;
VU la délibération n°2024/04/16-AT de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 20 juin 2024 concernant l'élaboration du PLU de Nonette-Orsonnette nouveau débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
VU la délibération n°2024/04/17-AT de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 20 juin 2024 concernant l'élaboration du PLU de Nonette-Orsonnette intégration des modifications apportées aux destinations et sous-destinations du règlement ;
VU la délibération n°2024/04/17-AT de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 10 avril 2024 arrêtant le projet d'élaboration du PLU de Nonette-Orsonnette et tirant le bilan de concertation ;
VU la délibération du conseil municipal de Nonette en date du 03 décembre 2024 validant le projet d'arrêt et bilan de concertation en conseil communautaire ;
VU la délibération n°2024/07/19-AT de l'Agglo Pays d'Issoire, en date du 12 décembre 2024, validant le projet de périmètre délimité des abords de l'église sainte-Madeleine d'Orsonnette ;
VU la décision n° E25000010/63 en date du 07/04/2025 du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand désignant le commissaire enquêteur ;
VU l'avis délibéré n° 2025-ARA-AUPP-01541 en date du 15 avril 2025 de la mission régionale d'autorité environnementale sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Nonette-Orsonnette ;

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 063-200070407-20250424-ARR_AT_2025_006-AR

AGGLO PAYS D'ISSOIRE

Arrêté n° AT 2025 006

VU le courrier RD/CF N°23-642 de l'Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine du Puy-de-Dôme (UDAP), concernant la création d'un périmètre délimité des abords ;
VU les pièces du dossier de PLU et du dossier de PDA soumis à enquête publique.

CONSIDÉRANT que le projet d'élaboration de la commune de Nonette-Orsonnette a fait l'objet des consultations prévues par la loi, et que les avis recueillis seront versés au dossier d'enquête publique ;
CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire d'organiser une enquête publique afin de permettre à la population de consulter le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Nonette-Orsonnette ;
CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire d'organiser une enquête publique afin de permettre à la population de consulter le projet de périmètre délimité des abords de l'église saint-Madeleine d'Orsonnette ;
CONSIDÉRANT l'accord tacite de l'UDAP à la demande de réalisation d'une enquête publique unique ;
CONSIDÉRANT que les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique ont été déterminées en concertation avec Monsieur le commissaire enquêteur ;

+

ARRETE

ARTICLE 1 : Objet, date et durée de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Nonette-Orsonnette, prescrit par délibération du conseil municipal de la commune de Nonette-Orsonnette en date du 18 février 2016, ainsi que le projet de périmètre délimité des abords de l'église Sainte-Madeleine d'Orsonnette, du 19 mai 2025 à 14h00 au 20 juin 2025 à 17h00, soit 33 jours consécutifs.

L'enquête publique aura lieu à la mairie de Nonette-Orsonnette et à l'Agglo Pays d'Issoire (siège de l'enquête publique) :

- Rue Benoît Pinaud, 63340 Nonette-Orsonnette ;
- 24 Rue les Boujounes, 63340 Nonette-Orsonnette ;
- Agglo Pays d'Issoire : 20 rue de la Liberté, 63500 Issoire.

ARTICLE 2 : Identité de la personne responsable du plan, la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et autorité compétente pour statuer

La personne publique responsable de l'élaboration du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Nonette-Orsonnette est la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire, représentée par Monsieur le 1er Vice-Président de l'Agglo Pays d'Issoire (Agglo Pays d'Issoire – 20 rue de la Liberté – BP 90162 – 63504 Issoire Cedex).
Le PLU de Nonette Orsonnette est un document qui réglemente le droit des sols sur le territoire communal. Son élaboration a pour principaux objectifs d'accompagner et organiser la croissance de la population, de maintenir une production de logements diversifiée, de préserver l'environnement et les espaces naturels, agricoles et forestiers, de valoriser les éléments qui caractérisent le paysage et participent à la qualité du cadre de vie, et prendre en compte les dispositions législatives et réglementaires.
Pour la réalisation du périmètre délimité des abords de l'église Sainte Madeleine d'Orsonnette, la personne publique responsable est l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Puy-de-Dôme.
Le Périmètre Délimité des Abords est destiné à délimiter un périmètre cohérent avec le monument historique ou qui contribue à sa préservation ou sa mise en valeur.
Suite au courrier de l'UDAP en date du 21/09/2023 et du courrier de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 05/03/2025, il a été convenu de mener une enquête publique unique en application de l'article L621-31 du code du patrimoine.

Aussi, toute information relative à l'organisation de l'enquête publique unique peut être demandée auprès du service planification, à l'Agglo Pays d'Issoire (20 Rue de la Liberté – 63500 Issoire – Tél. : 04 73 55 90 48).

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 063-200070400-20250404-ARR_AT_2025_006-AR

AGGLO PAYS D'ISSOIRE

Arrêté AT 2025 006

Au terme de l'enquête publique unique, le conseil communautaire pourra approuver le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Nonette-Orsonnette, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.
Le Périmètre Délimité des Abords fera l'objet d'un arrêté du préfet de région portant création du périmètre.

ARTICLE 3 : Informations environnementales

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Nonette-Orsonnette a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Cette évaluation environnementale et le résumé non technique figurent dans le rapport de présentation du dossier soumis à enquête publique.
En vertu de l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Nonette-Orsonnette a été transmis pour avis à la mission régionale d'autorité environnementale.
La mission régionale d'autorité environnementale a émit un avis délibéré n° 2025-ARA-AUPP-01541 en date du 15 avril 2025.

ARTICLE 4 : Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E25000010/63 en date du 07/04/2025 de la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, M. Gérard DUBOT, professeur en retraite, est désigné commissaire enquêteur et Monsieur Jean-Claude VIRIOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant. Monsieur DUBOT vise toutes les pièces du dossier, côte et paraphe les registres d'enquête publique qui sont ouverts et clos par lui-même.

ARTICLE 5 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :
- Une note de présentation non technique ;
- Les actes administratifs ;
- Les avis des personnes publiques associées ;
- L'avis de l'autorité environnementale ;
- Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Nonette-Orsonnette comprenant :
  - Le rapport de présentation
  - Les orientations d'aménagement programmées
  - Le projet d'aménagement et de développement durable
  - Le règlement écrit
  - Le livret patrimoine
  - Le règlement graphique
  - Annexes diverses
- Le projet de périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Sainte-Madeleine d'Orsonnette.

ARTICLE 6 : Modalités d'organisation de l'enquête publique

6.1 Lieux de l'enquête – jours d'ouverture

Le dossier soumis à enquête publique sera consultable du 19 mai 2025 à 14h00 au 20 juin 2025 à 17h00 à la mairie de Nonette-Orsonnette et à l'Agglo Pays d'Issoire (siège de l'enquête) aux heures habituelles d'ouverture :

Mairie de Nonette-Orsonnette	Agglo Pays d'Issoire
- A Nonette le mardi et jeudi : de 08h30 à 12h00 - A Nonette le vendredi : de 13h30 à 17h00 - A Orsonnette le lundi et mercredi de 13h30 à 17h00	Du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h

Page | 3

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 063-200070409-20250424-ARR_AT_2025_006-AR

AGGLO PAYS D'ISSOIRE

Arrêté AT 2025 006

6.2 Consultation du dossier

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant le dossier soumis à enquête publique est ouvert à l'adresse internet suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6222

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête publique sera également consultable en version papier et numérique aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Nonette-Orsonnette et à l'Agglo Pays d'Issoire (siège de l'enquête publique). Le dossier pourra également être consulté sur le site internet https://www.registre-dematerialise.fr/6222 . Un poste informatique sera mis à disposition du public au siège de l'Agglo Pays d'Issoire, sis 20 rue de la Liberté, 63500 Issoire, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la direction de l'Aménagement du Territoire de l'Agglo Pays d'Issoire (adresse postale : 20 rue de la Liberté – BP 90162 – 63504 Issoire Cedex).

ARTICLE 7 : Observations du public et permanences du commissaire enquêteur

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations du public pourront être consignées :

- Sur les registres d'enquête publique papiers établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à disposition dans les mairies de Nonette et d'Orsonnette et à l'Agglo Pays d'Issoire aux jours et heures d'ouverture
- sur un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement, ouvert à l'adresse internet suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/6222
- Être adressées par écrit au commissaire enquêteur aux adresses suivantes :
  - adresse postale : Monsieur le Commissaire Enquêteur – Enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Nonette-Orsonnette et au projet de PDA de l'église Sainte-Madeleine – 20 rue de la Liberté, 63500 Issoire ;
  - adresse électronique : enquete-publique-6222@registre-dematerialise.fr

Les courriers et courriels doivent impérativement parvenir au plus tard le 20 juin à 17h00, heure de clôture de l'enquête publique.

En outre, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations sur le projet en mairie de Nonette-Orsonnette et à l'Agglo Pays d'Issoire, lors des permanences aux jours et heures définis ci-dessous :

- Lundi 19 mai 2025 à la mairie de Nonette-Orsonnette - Orsonnette de 14h00 à 17h00
- Mardi 3 juin 2025 à la mairie de Nonette-Orsonnette - Nonette de 9h00 à 12h00
- Vendredi 20 juin 2025 à la mairie de Nonette-Orsonnette - Nonette de 14h00 à 17h00

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables dans les meilleurs délais sur le site Internet : https://www.registre-dematerialise.fr/6222 et donc visible par tous.

ARTICLE 8 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête publique seront mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Après clôture des registres d'enquête, le commissaire enquêteur disposera de huit jours pour rencontrer l'Agglo Pays d'Issoire et lui transmettre les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Celle-ci disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Envoyé en préfecture le 29/04/2025
Reçu en préfecture le 29/04/2025
Publié le
ID : 063-200070407-20250424-ARR_AT_2025_006-AR

AGGLO PAYS D'ISSOIRE

Arrêté n° AT 2025 006

ARTICLE 9 : Rapport et conclusion motivés du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Président de l'Agglo Pays d'Issoire le dossier de l'enquête avec son rapport et ses conclusions motivées.
Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.
Une copie du rapport et des conclusions motivées sera également adressée à la mairie de Nonette-Orsonnette pour y être, sans délai, tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture. Ces documents seront également adressés à l'UDAP et mis en ligne, dans les mêmes conditions, sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire.

ARTICLE 10 : Mesures de publicité

Un avis d'ouverture d'enquête publique unique, faisant connaitre les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique et les modalités d'organisation sera publié par l'Agglo Pays d'Issoire, en caractère apparent, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique dans les deux journaux ci-après désignés :

- Journal « La Montagne »
- Journal « Le Semeur Hebdo »

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera publié :

- Par voie d'affichage et éventuellement par tout autre procédé en usage, en mairie de Nonette-Orsonnette et au siège de l'Agglo Pays d'Issoire ;
- Sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire : https://www.capissoire.fr/

Les formalités de publication et d'affichage seront certifiées par l'autorité organisatrice pour les mesures qui la concernent et par le maire de la commune de Nonette-Orsonnette au terme de l'enquête publique.

ARTICLE 11 : Tarif de reproduction et d'expédition du dossier d'enquête publique

Sur demande et à ses frais, toute personne pourra obtenir communication du dossier d'enquête publique au tarif de 300 euros hors taxes pour un retrait du dossier auprès de la direction de l'Aménagement du Territoire de l'Agglo Pays d'Issoire et 36 euros pour une demande d'expédition.

ARTICLE 12 : Modalité et délai d'obtention du dossier d'enquête publique

Le délai d'obtention du dossier ne pourra être inférieur à 72 heures (3 jours ouvrés) à compter de la date de réception de la demande accompagnée du règlement.

ARTICLE 13 : Modalité de règlement

Le règlement ne pourra se faire que par chèque établi à l'ordre du Trésor Public.

Envoyé en préfecture le 25/04/2025
Reçu en préfecture le 25/04/2025
Publié le :
ID : 063-200070407-20250424-ARR_AT_2025_006-AR

AGGLO PAYS D'ISSOIRE

Arrêté n° AT-2025-006

Le règlement devra être adressé à l'Agglo Pays d'Issoire dès la demande d'obtention du dossier d'enquête publique.

ARTICLE 14 : Informations relatives au présent arrêté

Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès du service Planification de l'Agglo Pays d'Issoire (20 Rue de la Liberté – 63500 Issoire – Tél. : 04 73 55 90 48).

ARTICLE 15 : approbation de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Nonette-Orsonnette et du projet de PDA de l'église Sainte Madeleine d'Orsonnette

A l'issue de l'enquête publique :

- le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Nonette-Orsonnette, éventuellement modifiés pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis formulés par les personnes publiques associées, sera approuvé par délibération du conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire.
- Le projet de PDA éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique fera l'objet d'un arrêté du préfet de Région.

ARTICLE 16 : Publicité du présent arrêté et caractère exécutoire

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent arrêté.

Le présent arrêté sera affiché au siège de l'Agglo Pays d'Issoire et à la mairie de Nonette-Orsonnette, et publié au recueil des actes administratifs. Il peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publicité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Une copie du présent arrêté sera transmise :

- A Monsieur le Préfet ;
- A Monsieur le Maire de la commune de Nonette-Orsonnette,
- A Madame la présidente du tribunal administratif de Clermont-Ferrand,
- A Monsieur le président de l'Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine du Puy-de-Dôme,
- A Monsieur le commissaire-enquêteur.

Issoire, le 24 avril 2025
Pour le Président, Bertrand BARRAUD
et par délégation,
Le 1er Vice-Président, David COSTE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION AGGLO PAYS D'ISSOIRE

Page 1 / 6

Publication sur le quotidien « La Montagne ».

CENTRE FRANCE PUB.

Service annonces légales
45, rue du Clos Four
63056 Clermont-Ferrand CEDEX 2
legales@centrefrance.com
04 73 17 31 27

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce :	**CF202037, N°269701**
Nom du support :	*** La Montagne 63 (Groupe Centre France)**
Département :	**63**
Date de parution :	**23/05/2025**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 28 Avril 2025

La Directrice Générale de Centre France Publicité

Marylène GUERARD

La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait préjuger de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.
Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité.
Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente.
Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales

Agglo Pays d'Issoire

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE NONETTE-ORSONNETTE ET PERIMETRE DE LIMITE DES ABORDS EGLISE SAINTE MADELEINE D'ORSONNETTE

Par arrêté n°M-2025-004, le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire (API) soussigné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nonette-Orsonnette ainsi que sur le projet de modification du périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Sainte Madeleine d'Orsonnette. Cette enquête se déroulera dans la mairie de Nonette-Orsonnette ainsi qu'à l'Agglo Pays d'Issoire, sis 20 rue de la liberté à Issoire (63500), siège de l'enquête :

DU 19 MAI 2025 À 14 H 00 AU 20 JUIN 2025 À 17 H 00

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nonette-Orsonnette ainsi que le projet de modification du périmètre délimité des abords de l'église Sainte Madeleine d'Orsonnette, soumis à évaluation environnementale, le bilan de la concertation, l'avis des personnes publiques associées, la mention des textes qui régissent l'enquête publique ou sont et l'indication de la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative.

Le dossier sera consultable en version papier et aux heures suivantes aux jour et aux heures d'ouverture de la mairie de Nonette-Orsonnette, de l'Agglo Pays d'Issoire et sur le site internet dédié : https://www.registre-dematerialise.fr/4277

Mairie de NONETTE-ORSONNETTE :

à Nonette le mardi et jeudi : de 8 h 30 à 12 h 00

à Nonette le vendredi : de 13 h 30 à 17 h 00

à Orsonnette le lundi et mercredi de 13 h 30 à 17 h 00

Agglo Pays d'Issoire :

Du lundi au vendredi de 8 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h

Pendant la durée de l'enquête publique, un site internet est ouvert, comprenant le dossier soumis à l'enquête publique et un registre dématérialisé afin de permettre au public pour transmettre ses contributions et propositions directement, à l'adresse internet suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/4277

Un poste informatique sera mis à disposition du public au siège de l'Agglo Pays d'Issoire, sis 20 rue de la liberté, 63500 Issoire aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Les observations qui pourraient être faites sur le projet, pourront être consignées :

- sur des registres ouverts à cet effet dans la mairie de Nonette-Orsonnette ou à l'API
- sur le registre dématérialisé (https://www.registre-dematerialise.fr/4277),
- ou adressées par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Nonette-Orsonnette et au projet de PDA de l'église Sainte-Madeleine, Agglo Pays d'Issoire, 20 rue de la liberté 63500 Issoire
- ou par mail à l'adresse suivante : enquete-publique-4277@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par voie électronique seront publiées dans les meilleurs délais sur le site internet https://www.registre-dematerialise.fr/4277 et dans la visible par tous.

Les courriers et courriels doivent impérativement parvenir au plus tard le 20 juin 2025 à 17 h 00, heure de clôture de l'enquête publique.

Monsieur Gérard DUBOIS, a été désigné commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, aux jours et heures suivants :

lundi 19 mai 2025, à la mairie de Nonette-Orsonnette - Orsonnette de 14 h 00 à 17 h 00

Mardi 3 juin 2025, à la mairie de Nonette-Orsonnette - Nonette de 9 h 00 à 12 h 00

Vendredi 20 juin 2025, à la mairie de Nonette-Orsonnette - Nonette 14 h 00 à 17 h 00

A l'issue de l'enquête, dans un délai d'un mois, le rapport et les conclusions motivées, du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public pendant un an en mairie de Nonette-Orsonnette, à la direction de l'Aménagement du territoire de l'Agglo Pays d'Issoire et sur son site internet à l'adresse suivante : www.agglo-issoire.fr

Les projets de PLU et de PDA, éventuellement modifiés pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, seront approuvés par délibération du conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire.

Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès du service Planification de l'Agglo Pays d'Issoire, 20 rue de la liberté 63500 ISSOIRE – tél. 04 73 55 40 48.

Centre France Pub. - SAS au capital de 1 449 000 € - Intra FR 94 329 337 984 - RCS Clermont-Ferrand B 329 337 984
n° Siret 329 337 984 00226 - Code APE 7312 Z

Publication sur l'hebdomadaire « Le Semeur Hebdo ».

CENTRE FRANCE PUB.

Service annonces légales

45, rue du Clos Four
63056 Clermont-Ferrand CEDEX 2
legales@centrefrance.com
04 73 17 31 27

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce :	**CF202038, N°269703**
Nom du support :	**Le Semeur Hebdo 63**
Département :	**63**
Date de parution :	**23/05/2025**

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Fait le 28 Avril 2025

La Directrice Générale de Centre France Publicité

Maryléne GUERARD

La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des supports concernés.
Centre France Pub. est habilité à attester des parutions prévues dans le support précité.
Centre France Pub. s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente.
Conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales

Aggio Pays d'Issoire

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

[illegible]

Centre France Pub. - SAS au capital de 1 449 000 € - Intra FR 94 329 337 984 - RCS Clermont-Ferrand B 329 337 984
n° Siret 329 337 984 00326 - Code APE 7312 Z

Procès-verbal de synthèse.

Gérard DUBOT

Commissaire enquêteur

à

Monsieur le Président

Agglo Pays d'Issoire

20 rue de la Liberté

63500 - Issoire.

Objet : Enquête publique pour le projet de PLU Nonette-Orsonnette

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous le Procès-Verbal de synthèse des observations relatives à l'enquête publique unique pour l'élaboration du PLU de la commune de Nonette-Orsonnette et le Plan d'Aménagement des Abords de l'église Sainte Madeleine d'Orsonnette.

Ce document reprend la synthèse des avis portés par les PPA que je vous ai transmise le 26 mai dernier et il est complété par la synthèse des observations portées par le public.

Comme le prévoit l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous serais très reconnaissant de me faire savoir, sous quinzaine, quels éléments de réponse vous souhaitez porter à ma connaissance au sujet de ces observations.

Je vous prie de bien vouloir accepter, Monsieur le Président, l'expression de mes meilleures salutations.

Le 24 juin 2025

Gérard DUBOT

Contributions portées par le public.

Les registres mis à disposition du public à Nonette et à Orsonnette comportent chacun 3 observations et 6 contributions ont été déposées sur le registre numérique.

Cela représente donc 12 observations au total, **mais :**

- L'observation de Madame Guillaume à Orsonnette est reprise dans le courrier de maître Ferrandon à Nonette, courrier lui-même porté deux fois sur le registre numérique (contributions 5 et 6).
- Les contributions 1 et 2 de Mme Legendre sur le registre numérique font doublon.

Il y a donc 8 observations à traiter, qui abordent les thèmes suivants :

Demandes de constructibilités.

M. REYNES Didier pour les parcelles ZC 164 à Nonette ainsi que 318 B, 1322, 5a et 5b à Orsonnette.
Mme DISCHAMPS Suzanne pour la parcelle 125 et une partie de la parcelle 165 à Nonette.
M. BUSSIER Patrick pour les parcelles 61 à 64 lieudit « l'Orme » à Nonette.
M. MOREL Alain pour la parcelle 43 à proximité de la zone US à Nonette.
Mme LEGENDRE pour la parcelle ZC 198 à Nonette.
Mme GUILLAUME pour la parcelle ZC 130 rue Jean Amariton à Nonette.

Avis sur l'OAP n°3 Chauzat sud.

M. ANCELIN Mickael s'interroge sur les possibilités d'aménagement de cette OAP : superficie trop petite, accès trop étroit et terrain non adapté à des maisons individuelles groupées.

M. LUGINBUHL Michel remarque que la densité de 18 logements/ha n'est pas adaptée à l'OAP Chauzat sud. Cette OAP se caractérise par la complexité de son aménagement, des risques accrus de ruissellement et un impact sur le paysage.

Emplacement réservé.

Mme GUILLAUME demande la suppression de l'emplacement réservé n°5 implanté sur la parcelle ZC 230.

Règlement en zone UG.

M. LUGINBUHL suggère de diminuer la hauteur des constructions de 7 m à 5,50 m.

Il suggère par ailleurs de limiter à 1,50 m les déblais/remblais liés aux constructions, par rapport au terrain naturel.

Suggestions.

M. LUGINBUHL propose des pistes de réflexion pour une densification sur des secteurs à faible impact et facilement aménageables : conserver une densification centrée sur le bourg par la reconquête du patrimoine bâti et privilégier l'urbanisation sur des terrains accessibles et viabilisés par le prolongement de la zone 2AU rue Jean Amariton.

Il n'y a aucune observation concernant le PDA de l'église Sainte Madeleine à Orsonnette.

Avis des Personnes Publiques Associées.

a) Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La commission note qu' « il peut être estimé que le projet de PLU, avec un affichage de l'ordre de 2,5 ha à 3 ha de consommation d'ENAF est cohérent et s'inscrit bien dans une trajectoire de sobriété (de – 30% à 40%) ».

Elle donne un **avis favorable** en apportant quelques recommandations :

Concernant les zones constructibles.

- Quartier de Chauzat sud (Nonette) : un schéma d'OAP mériterait d'être rajouté sur ce secteur.
- OAP secteur chemin de la Viguerie : il parait judicieux de reclasser ce secteur en zone A (terrains déclarés à la PAC), ou à défaut en AU strict.
- OAP rue Jean Amariton : proposition de zonage agricole (terres déclarées à la PAC) ou en 2AU ou AU strict.
- OAP secteur vers le cimetière (Nonette) : proposition d'étendre l'OAP à tout le secteur pour une évolution en 1AU.
- OAP rue des Boujounes (Orsonnette) : mentionner dans l'OAP que le secteur est concerné par le PPRNPI val d'Allier Issoirien.
- OAP secteur des Pechauds (Orsonnette) : l'OAP est située dans le PDA de l'église Sainte Madeleine. Une attention particulière doit être portée sur la bonne intégration des constructions.

Concernant les STECAL.

- STECAL Ae pour la régularisation de la discothèque : en cas de réinvestissement de l'activité, il faudra préciser qu'elle doit être compatible avec l'exercice d'une activité agricole.
- STECAL Ne pour la régularisation du camping et de la guinguette : reprendre le règlement pour préciser que les seules constructions admises sont celles à usage sanitaire (PPRNPI) dans la limite de 50 m².
- STECAL Ne pour le camping : le règlement devra mentionner de se conformer au PPRNPI.

Concernant le règlement.

Extension et annexes des bâtiments en zone agricole ou naturelle : limiter le nombre d'annexes dans les zones A et N, identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination dans le règlement graphique, préciser la hauteur des constructions pour les bâtiments agricoles et les constructions à usage d'habitation.

Zonage Naturel sur l'extrême sud-est du territoire : justifier le zonage ou le reprendre en zone A (terres agricoles exploitées).

b) Préfecture : Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).

L'UDAP signale quelques erreurs et propose des rectifications dans :

- le rapport de présentation,
- le règlement des zones UD,
- le livret patrimoine,
- les emplacements réservés.

Concernant l'OAP 11 rue des Pechauds à Orsonnette, compte tenu de la qualité architecturale du site, l'ADAP n'est pas favorable à l'urbanisation de ces parcelles.

Un complément au règlement est à prendre en compte pour les zones UD concernées par un périmètre de protection au titre des monuments historiques.

c) Préfecture : Direction Départementale des Territoires.

En préambule il est mis en évidence que le « projet communal démontre une réelle volonté de privilégier une optimisation des espaces urbanisés et une économie du foncier à préserver ».

La DDT émet un **avis favorable** au projet de PLU assorti de plusieurs recommandations et demandes d'ajustements sur les points suivants :

Analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) : il est proposé de réétudier l'opportunité et la mobilisation des différents secteurs signalés par la CDPENAF (zone 2 AU rue Jean Amariton et Ug rue de la Viguerie).

Modification de l'échéancier des zones d'ouverture à l'urbanisation :

- transférer la zone 3 AU (proche du cimetière de Nonette) en un secteur 1 AU à travers une opération d'ensemble sur la totalité de son emprise.
- L'échéancier d'ouverture des zones doit tenir compte des travaux à réaliser en matière d'assainissement. Une mention pourrait être ajoutée au règlement subordonnant la demande de permis de construire à un acte d'engagement des travaux de la nouvelle station.

Trajectoire démographique en besoin de logement : il convient d'accentuer l'effort à mener sur le réinvestissement du bâti vacant.

Maîtrise du développement de l'urbanisation et OAP : afin de contribuer à l'accueil de nouvelles populations il est souhaitable de privilégier une typologie de logements plus adapté (habitat individuel groupé par exemple) et de favoriser la mise en œuvre de logements locatifs.

Emplacement réservé « déchets verts » : pour respecter le PPRNPI, repositionner l'emplacement réservé ou démontrer qu'il ne peut être placé ailleurs.

Zone agricole : la zone N située au sud-est de la commune ne paraît pas appropriée. Un zonage A parait plus approprié.

Complétude du dossier : suggestion de mettre en place une OAP thématique dite « trame verte et bleue » et compléter les annexes.

D'autres points peuvent faire l'objet d'une évolution du dossier : règlement graphique, périmètres de réciprocité, prescriptions architecturales, transition énergétique.

d) Chambre d'Agriculture du Puy de Dôme.

La Chambre d'Agriculture donne un **avis favorable** en apportant quelques réserves.

Malgré un affichage relativement raisonné de consommation foncière (entre 2,5 et 3 ha) il est demandé de réaliser quelques ajustements de zonages en limitant la consommation de certains fonciers notamment :

- L'OAP rue Jean Amariton à Nonette, dont les terrains gardent un potentiel agricole pourrait être classée en AU.
- L'OAP chemin de la Viguerie à Nonette pourrait être supprimée et laissée en zone agricole.
- L'OAP classée en zone 1 AU à l'entrée nord de Nonette est à réduire en incluant seulement les parcelles ZC 47 et 58

Quelques aménagements du règlement sont sollicités.

e) Agglo Pays D'Issoire.

La commission SCoT de l'Agglo d'Issoire émet un **avis favorable** accompagné des observations suivantes :

- Introduction de logements sociaux dans les opérations de constructions neuves.
- Revoir l'implantation de l'OAP Chauzat sud pour favoriser le secteur plus au nord qui est inséré dans le lotissement.
- Réduire la quantité de zone AU de 1,1 ha.
- Mettre à jour les éléments de diagnostic avec les données plus récentes (données INSEE du 01/01/2024).
- Encadrer les projets d'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

f) Conseil Départemental du Puy-de-Dôme.

La commission permanente du Conseil Départemental du Puy-de-Dôme a donné un **avis favorable** au projet de PLU assorti de réserves et d'observations.

- Les données socio démographiques fournies sont parfois anciennes.
- Malgré les difficultés, il est important de poursuivre la réhabilitation des logements vacants.
- L'urbanisation devra tenir compte de la capacité de la station d'épuration de Nonette qui apparaît sous-dimensionnée.

Plusieurs observations concernent les OAP.

- OAP 5 entrée nord de Nonette : compte tenu de sa situation en entrée de bourg, il est souhaité une insertion qualitative plus poussée.
- OAP 6 chemin de la Viguerie : diminuer la partie constructible pour contenir l'urbanisation en continuité de la partie existante.
- OAP 7 rue Jean Amariton : suppression de cette OAP située en ligne de crête.

- OAP 8 secteur vers le cimetière : réduire cette OAP.
- OAP 9 rue les Boujounes : contenir l'urbanisation au front urbain existant.
- OAP 11 secteur des Péchauds à Orsonnette : en raison d'un dénivelé important, il est préconisé de limiter l'OAP à la partie sud le long de la rue des Péchauds.

Une **réserve** est émise concernant la Via Allier :

- Prendre en compte le tracé du Département et modifier le plan de zonage.
- Adapter le règlement pour permettre la réalisation de la Via Allier.

f) Chambre de Commerce et d'Industrie.

La CCI partage le choix des 3 axes déterminés pour le PADD, approuve la démarche de valorisation du potentiel touristique ainsi que la nécessité de favoriser le développement et la pérennité des entreprises existantes.

Elle propose d'aider, le cas échéant, à lutter contre la vacance des entreprises et commerces.

La CCI donne un **avis favorable** au PLU.

g) Syndicat Mixte de l'eau de la région d'Issoire et des communes de la Banlieue sud Clermontoise.

Le syndicat apporte les éléments et informations nécessaires concernant l'alimentation en eau.

Il souhaiterait mettre les parcelles A 57, A 58 et A 59 en **emplacement réservé** en raison de la présence d'une canalisation importante d'eau potable.

h) INAO.

L'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet.

Réponse au PV de synthèse.

ENQUETE PUBLIQUE

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Nonette Orsonnette

Réponses apportées au Procès-Verbal de synthèse

RÉALITÉS Urbanisme et Aménagement
34 Rue Georges Plassc - 42300 Roanne
Tél : 04 77 67 53 06 info@realites-bc.fr

1. LE MEMOIRE EN REPONSE

La commission ne peut, à ce stade, apporter une réponse définitive à toutes les observations. Il est en effet nécessaire pour certaines de prendre le temps de la réflexion, voire d'échanger avec les personnes publiques associées.

Dans ce contexte, le mémoire présente avant tout la réflexion et la justification des choix ayant conduit à l'élaboration de ce document, et, à la lumière des demandes et précisions apportées lors de l'enquête publique, l'état des réflexions de la commission à ce stade de la procédure. Il ne peut être pris en compte comme un positionnement ferme et définitif indiquant précisément de quelle manière le document va évoluer pour l'approbation.

2. LES REMARQUES FORMULEES PAR LE PUBLIC :

2.1. Les demandes de constructibilité

De manière générale :

Il est rappelé que le PLU a l'obligation de respecter les objectifs définis par les lois et le code de l'urbanisme. Il est également tenu de s'inscrire en compatibilité avec les objectifs fixés par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité entre les Territoires (SRADDET), le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aggio Pays d'Issoire (API) et le Programme Local de l'Habitat de l'API. Ce cadre réglementaire vise à promouvoir un urbanisme économe en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la densification du tissu urbain existant.

Ainsi, le SRADDET établit clairement les règles suivantes en matière d'urbanisation :

- Mobiliser prioritairement [...] les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, par : La requalification des friches, la densification raisonnée du tissu existant, le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant et les réhabilitations
- Orienter le développement dans les limites urbaines existantes et les secteurs les mieux desservis
- En cas d'extension ou de création, ces dernières devront être justifiées, se feront dans la continuité urbaine et seront préalablement conditionnées à la définition d'objectifs : De qualité urbaine, architecturale, paysagère et naturelle et de densité raisonnée et adaptée aux caractéristiques du territoire [...]
- Protéger les espaces agricoles et forestiers stratégiques et nécessaires à la production agricole en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols [...]

Le SCOT de l'API définit notamment les objectifs suivants :

- Développer un urbanisme des courtes distances
- Développer un urbanisme plus frugal : donner la priorité au réinvestissement urbain ; limiter l'étalement urbain/villageois, limiter la consommation foncière. Respecter une densité de l'ordre de 18 logements à l'hectare en moyenne pour les communes telles que Nonette Orsonnette
- Préserver le foncier et les activités agricoles
- Valoriser et préserver la biodiversité et corridors écologiques de la trame verte et bleue.

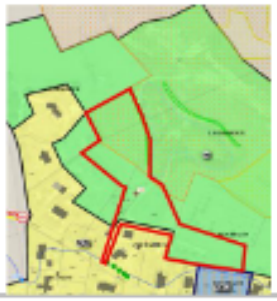
Ces différents documents cadres ainsi que le code de l'urbanisme imposent donc au PLU de Nonette Orsonnette :

- De s'inscrire dans une trajectoire de réduction significative de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- De privilégier la localisation des secteurs constructibles dans les enveloppes urbaines ou dans leur continuité immédiate
- De privilégier les secteurs constructibles en extension des enveloppes urbaines sur des secteurs présentant moins d'enjeux paysagers, agricoles et sur des secteurs permettant l'accueil de plusieurs constructions, permettant de s'inscrire dans une logique de « rentabilité foncière ».

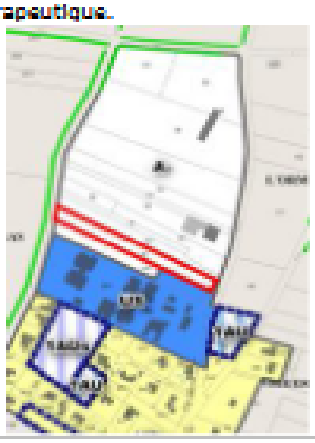
Pour cela, le PADD définit des objectifs en matière :

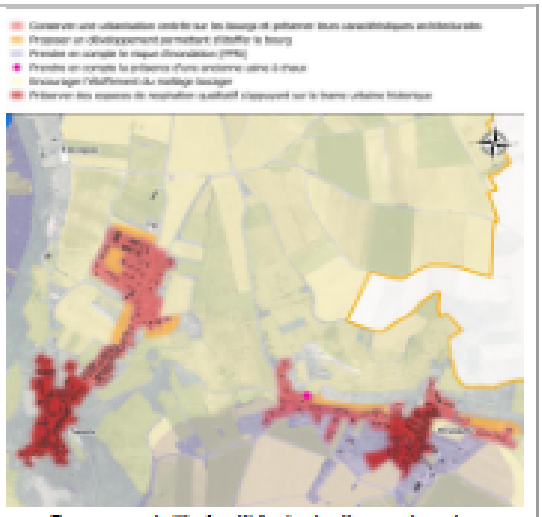
- de protection des espaces agricoles et naturels,
- de protection des continuités écologiques
- de protection des paysages : notons que l'une des cartographies du PADD met en avant la rue Amariton comme point de vue remarquable.
- de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour cela, la priorité est de rechercher les possibilités à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, puis de compléter en étoffant le bourg de Nonette sur sa partie Nord et en proposant un développement sur Orsonnette également, en extension, en tenant compte des fortes contraintes. L'ensemble des capacités d'accueil ne devant pas générer plus de 3 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La marge de manœuvre des élus est donc limitée. Notons que les avis de la CDPENAF, de la DDT, de la chambre d'agriculture et du SCOT demandent des efforts supplémentaires de réduction des zones à urbanisation et/ou de phasage, ce qui rend d'autant plus complexe l'ajout de secteurs constructibles post-enquête publique.

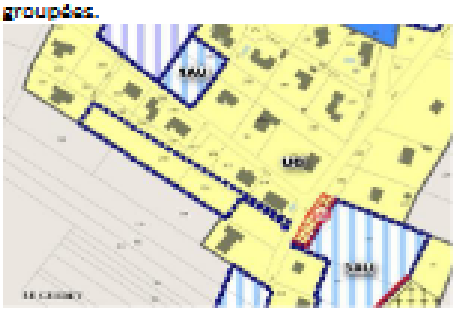
M. Reynes Didier, parcelles ZC164 à Nonette et 318b, 1322, Sa et Sb à Orsonnette 	En plus des éléments évoqués ci-dessus : Une partie des parcelles évoquées est concernée par la présence de continuités écologiques : secteur de prairie. Ce secteur accueille une ancienne usine à chaux ainsi que des anciennes galeries dont le tracé n'est pas connu. Compte-tenu de ces éléments, la reprise du dossier sur ce point ne paraît pas envisageable.
Mme DISCHAMPS Suzanne, parcelle 125 et une partie de la parcelle 165 à Nonette 	Le site n'est pas en accroche du bourg et n'est pas desservi en réseau. Compte-tenu de ces éléments, la reprise du dossier sur ce point ne paraît pas envisageable.
M. Bussier Patrick pour les parcelles 61 à 64 lieu-dit « l'Orme » à Nonette 	Le site n'est pas en accroche du bourg. Il n'est pas desservi par les réseaux. Les parcelles agricoles concernées sont irriguées. Enfin, il est rappelé que des périmètres de réciprocité s'appliquent par rapport aux bâtiments agricoles, quelles que soient les dispositions du PLU. Compte-tenu de ces éléments, la reprise du dossier sur ce point ne paraît pas envisageable.
M. Morel Alain pour la parcelle 43 à proximité de la zone Us à Nonette. Alain Morel	Les parcelles concernées se situent à proximité immédiate d'une exploitation agricole. L'objectif est d'inciter en priorité le développement du centre thérapeutique côté sud, ce qui permettra d'avantage

2

Demande que la parcelle 43 à côté de la zone Us soit classée en zone Us en vue de l'agrandissement du centre thérapeutique. 	d'étoffer le bourg et de limiter l'impact sur l'activité agricole et le paysage. Compte-tenu de ces éléments, la reprise du dossier sur ce point ne paraît pas envisageable.
Mme Legendre pour la parcelle ZC 198 à Nonette 	En précision des arguments développés en préambule, la parcelle concernée : - Présente un fort impact paysager - Ne répond pas à l'objectif du PADD de « stopper l'urbanisation descendante » sur les versants afin de conserver une compacité bâtie autour de la ligne de crête sur Nonette. - Ne répond pas à l'objectif de cibler des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine pour répondre aux objectifs du PADD en matière de densité et typologie de logements,. Compte-tenu de ces éléments, la reprise du dossier sur ce point ne paraît pas envisageable.
Mme Guillaume pour la parcelle ZC230 rue Jean Amariton à Nonette. 	En plus des arguments développés en préambule: - Concernant la cohérence entre le PADD et le plan de zonage Le PADD prévoit de conforter le bourg de Nonette et le bourg d'Orsonnette. Il fixe une enveloppe de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La carte évoquée avait pour but de présenter l'ensemble des sites pouvant être étudiés pour positionner les secteurs constructibles en extension, mais n'avait pas vocation à ce que l'ensemble de ces sites soient traduits par une zone constructible sur le plan de zonage. D'ailleurs, l'ensemble de ces surfaces représente bien plus que les 3 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, alors que le PADD fixe un objectif de consommation d'ENAF maximum de 3 ha. Cependant, la légende de cette carte porte effectivement à confusion. Compte-tenu des remarques des PPA de diminuer les zones constructibles et des remarques sur cette cartographie, la cartographie sera reprise afin que les secteurs « en orange » sur la carte correspondant aux zones à urbaniser du plan de zonage.

	 - Concernant l'inégalité de traitement entre ces parcelles et les parcelles limitrophes classées en zone à urbaniser Pour rappel, le PADD fixe notamment pour objectif de préserver les points de vue ouverts, sur le grand paysage. Le diagnostic met en avant le caractère remarquable du point de vue le long de la RD772. La parcelle faisant l'objet de la demande se distingue des autres parcelles par la présence d'un îlot agricole de grande taille déclarée à la PAC pour des céréales. Les parcelles situées à côté correspondant à un secteur morcelé, donc moins intéressant pour l'agriculture, dont seulement une toute petite partie est déclarée à la PAC. Compte-tenu de ces éléments, la reprise du plan de zonage sur ce point ne paraît pas envisageable.

1.1 Avis sur l'OAP Chauzat Sud

M. ANCELIN Mickael s'interroge sur les possibilités d'aménagement de cette OAP : superficie trop petite, accès trop étroit et terrain non adapté à des maisons individuelles groupées. 	Il est rappelé que le tiers de cette OAP est concernée par une autorisation d'urbanisme accordée. Compte-tenu des caractéristiques de la parcelle, il est proposé d'abaisser la densité à 15 logements à l'hectare (ce qui correspond à la densité affichée dans le tableau de synthèse des capacités d'accueil), soit 3 logements au total, correspondant davantage à la configuration du secteur. L'OAP n'impose pas de logements groupés mais laisse la possibilité de réaliser soit des logements individuels, soit des logements individuels groupés, contrairement à d'autres OAP, compte-tenu des caractéristiques du secteur. Pour rappel, la délimitation d'une OAP n'impose pas au propriétaire de construire. En revanche, s'il souhaite construire, il devra la respecter. La reprise de la pièce OAP est envisagée pour abaisser la densité à 15 logements à l'hectare sur ce secteur, au vu de sa configuration, ce qui représente la réalisation de 3 logements.

2.2. Emplacement réservé

M. ANCELIN Mickael s'interroge sur les possibilités d'aménagement de cette OAP : superficie trop petite, accès trop étroit et terrain non adapté à des maisons individuelles groupées.	Comme le présente le rapport de présentation, l'objectif est de réaliser un accès adapté et sécurisé entre le chemin de Guéret et la RD722, accès permettant d'éviter aux véhicules, y compris agricoles, d'entrer dans le bourg et d'emprunter des voies étroites. L'accès actuel n'est pas suffisant pour la circulation de ces véhicules, puisque certaines parties de l'accès, proche de la rue Amariton, disposent d'une largeur très faible. Le carrefour avec la rue Amariton est également très accidentogène.
Demande d'emplacement réservé de M. LE Maire de Nonette Orsonnette pour préserver les abords de la canalisation d'eau potable reliant la station de pompage à côté du camping au bourg de Nonette	Le dossier sera modifié pour ajouter un emplacement réservé, après validation du périmètre et de la délimitation d'un emplacement réservé au bénéfice du SME, par le SME. Les plans de réseaux ont été demandés au SME.

2.3. Autres points

Règlement en zone UG. M. LUGINBUHL suggère de diminuer la hauteur des constructions de 7 m à 5,50 m. Il suggère par ailleurs de limiter à 1,50 m les déblais/remblais liés aux constructions, par rapport au terrain naturel.	Il n'est a priori pas envisagé de modifier le dossier sur ce point, la densification étant recherchée en zones urbaines.
M. LUGINBUHL propose des pistes de réflexion pour une densification sur des secteurs à faible impact et facilement aménageables : conserver une densification centrée sur le bourg par la reconquête du patrimoine bâti et privilégier l'urbanisation sur des terrains accessibles et viabilisés par le prolongement de la zone 2AU rue Jean Amariton.	Comme l'exposent le rapport de présentation et le PADD, la reprise du bâti existant est une priorité. Néanmoins, le manque d'outil facilitant la remise sur le marché de logements vacants et la réhabilitation des nombreuses granges présentes sur les bourgs, ainsi que le contexte de zone inondable sur Orsonnette, ne permettent pas de miser le développement de la commune uniquement sur la mobilisation du patrimoine existant.

2.4. Avis des Personnes publiques associées

Avis de la CDPENAF	Réponses apportées
2 secteurs méritent d'être réinterroger pour être prioritairement reclassés en zone agricole ou agricole protégée ou à défaut être inscrits en zone 2AU pour s'ouvrir dans un temps ultérieur ou en zone AU dite « stricte » (par évolution future du document d'urbanisme) : - Secteur 2AU situé au sud-est du bourg de Nonette inscrit dans l'OAP « chemin de la Vigueria » ainsi que le secteur UG juxtaposé composé d'une unique maison d'habitation en secteur agricole constructible : en effet, cette habitation ne s'en trouverait pas contrainte et pourrait se développer au travers du règlement de la zone - Secteur 2AU situé sur le bourg de Nonette inscrit dans l'OAP « rue	La configuration des bourgs de Nonette et Orsonnette est très particulière, avec : - La présence d'une zone inondable et d'enjeux agricoles forts autour du bourg d'Orsonnette - La présence d'enjeux paysagers importants pour le bourg de Nonette - La présence d'un tissu urbain historique dense, disposant, pour les 2 bourgs, de très peu de dents creuses exploitables. Aussi, ces deux zones à urbaniser sont nécessaires pour atteindre les objectifs de développement fixés par le PADD, en compatibilité avec le SCOT. La délimitation des zones 2AU et les OAP permettent de s'inscrire en continuité du tissu urbain et permettent d'éviter l'urbanisation sur la partie la plus exposée. De manière générale, les avis de la DDT, de la CDPENAF, de la Chambre d'agriculture, du Département et du SCOT, demandent de réduire les zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine. Le projet de PLU est organisé en 2 temps :

5

Jean Amariton », au regard de sa situation en ligne de crête et du fort enjeu paysager de l'entrée du bourg en cohérence avec l'objectif de préservation des vues inscrit comme un élément fort du projet communal.	- Des secteurs d'étoffement de bourg, affichés un peu largement dans le PADD, permettant d'afficher une stratégie à long terme. Le rapport de présentation explique que les zones de développement sont positionnées à l'intérieur de ces secteurs, - Des zones à urbaniser positionnées parmi ces secteurs, pour une urbanisation à horizon du PLU. Les zones à urbaniser délimitées sur le plan de zonage sont en adéquation avec les objectifs de production de logements affichés par le PADD, la commission ne souhaite pas revoir le plan de zonage. Toutefois, pour prendre en compte ces avis, la commission est favorable à la reprise de la cartographie du PADD en réduisant les secteurs de développement représentés cartographiquement dans le PADD pour qu'elle corresponde au plan de zonage, encadrant ainsi davantage les possibilités de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, à long terme.
Basculer le secteur 3AU inscrit au sein de l'OAP « vers le cimetière » à Nonette en secteur 1AU, considérant que cet espace inscrit dans le tissu bâti est à mobiliser en priorité au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de son emprise. Reprendre l'échéancier d'ouverture des zones à urbaniser en conséquence.	La commission souhaite se donner le temps de la réflexion et ne peut apporter de réponse à ce stade.
Reprendre le zonage sur l'extrême sud-est sur le territoire sur des terres aujourd'hui exploitées par l'agriculture (zonage naturel à ce jour).	La commission serait plutôt favorable à un reclassement en zone A ou Ap d'une partie des parcelles concernées, en s'appuyant sur la réglementation des boisements qui vient d'être réalisée. Elle souhaite toutefois se donner le temps de la réflexion. Extrait réglementation des boisements :
Concernant les annexes et les extensions en zone A et N, il convient de limiter leur nombre (1 annexe autorisée + 1 piscine). La règle de hauteur des constructions ne différencie pas les bâtiments agricoles des constructions à usage d'habitation et devra être également précisée.	Le règlement des zones A et N encadre les annexes avec une surface maximum de 40 m² d'emprise au sol au total sur l'unité foncière + 1 piscine. Cette règle limite déjà fortement les possibilités d'accueil des annexes, il n'est donc pas envisagé de revenir sur ce point. En revanche, la commission est plutôt favorable à la reprise du règlement pour définir une hauteur maximum des constructions d'habitation en zones A et N.

6

Concernant les STECAL liés aux activités de campings, les dispositions du PPRNPI en matière de construction étant beaucoup plus restrictives que celles mentionnées dans le règlement écrit, et afin de faciliter la lecture et la compréhension du PLU par les administrés, le règlement devra mentionner de se conformer aux prescriptions du PPRNPI de val d'aller Issoirien.	La commission est plutôt favorable à la reprise du règlement sur ce point.

Avis de la DDT (les remarques similaires à celle de la CDPENAF ne sont pas reprises, la réponse ayant déjà été apportée ci-dessus).	Réponses apportées
Afin d'améliorer encore l'adéquation de votre projet de territoire avec cet objectif tout en prenant en considération vos spécificités et le travail déjà consenti, quelques ajustements pourraient être apportés à votre document, notamment en reclassant certains secteurs en agricole ou naturel ou en envisageant une ouverture différée de ces espaces.	Comme indiqué précédemment, il n'est pas envisagé de reprendre le dossier sur ce point.
Suite à la réalisation du bilan annuel de fonctionnement de l'agglomération d'assainissement de Nonette, il a été constaté que cette station d'épuration est arrivée à saturation. Sa vétusté ne permettant pas le traitement correct de l'effluent collecté, son remplacement doit être réalisé dans les meilleurs délais, celui-ci étant déjà mentionné dans le programme de travaux issu de l'étude réalisé dans le cadre du diagnostic en 2024.	L'Agglo Pays d'Issoire est compétente. Des travaux sur la station d'épuration sont envisagées sous 2 ans, les acquisitions foncières nécessaires sont en cours.
Certains schémas de principe des OAP actuelles ne permettant pas de répondre pleinement à l'objectif d'offrir un parcours résidentiel complet tel qu'inscrit dans le PADD. Il est souhaitable de privilégier une typologie de logements plus adapté (habitat individuel groupé par exemple).	Le PADD prévoit d'orienter la production de logements vers un maximum de 65% de logements individuels purs. L'étude de densification estime la réalisation de 33 logements individuels sur 54 logements estimés, soit 61% de logements neufs. Aussi, le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du PADD en matière de typologie de logements. Considérant que la part de logements groupés affichée constitue déjà un effort notable pour la commune, que les objectifs affichés sont compatibles avec le PADD et le SCOT, la reprise du dossier n'est pas envisagée
Emplacement réservé identifié sur la plateforme de déchets verts	La commission est pleinement consciente des contraintes d'une installation de déchet vert sur ce secteur. Toutefois, après recherche d'une alternative, elle n'a à ce jour pas d'autres solutions. Il est donc envisagé la création d'une plateforme de déchet vert sur ce secteur, en tenant compte des dispositions du PRNPI.
Réaliser une OAP Trame Verte et Bleue	Le dossier sera repris sur ce point.
Complétude du dossier	En fonction des données disponibles, le dossier pourra être complété.

Avis de l'UDAP	Réponses apportées
Compléments à apporter aux différentes pièces.	L'objectif est de trouver un compromis pour définir des règles adaptées aux enjeux du territoire, sans pour autant freiner les projets. La commission réétudiera l'ensemble des propositions faites par l'UDAP.

Avis du SCOT	Réponses apportées
Introduction de logements sociaux dans les opérations de constructions neuves	Ce n'est pas le souhait de la commission ni le SCOT ni le PLH ne l'impose.
Réduire la quantité de zone AU de 1,1 ha	Notons que l'avis de l'Etat souligne la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et n'émet pas de remarque sur la nécessité de réduire les zones d'OAP pour répondre à cet objectif. La mise en œuvre d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation permet une ouverture progressive des zones à urbaniser concernées par les OAP. La reprise du dossier sur ce point n'est pas envisagée.
Mettre à jour les éléments de diagnostic avec les données plus récentes	La mise à jour des données pourra être a priori réalisée.
Encadrer les projets d'installation de panneaux photovoltaïques au sol.	Compte-tenu des documents cadres en cours d'élaboration, en attendant leur réalisation, le choix est de ne pas modifier le projet sur ce point.

Avis du SME	Réponses apportées
Emplacement réservé : souhait de mettre les parcelles n°A57, A58 et A59 en emplacement réservé : une canalisation importante passe dans ces parcelles et elle subit les contraintes d'érosion des berges de l'Allier	Une localisation précise du linéaire concerné a été demandé au SME, afin de délimiter précisément l'emplacement réservé parmi ces parcelles.

Chambre d'agriculture	Réponses apportées
Rapport de présentation: L'analyse de la SAU comparant celle identifiée par le RPG de 2017 est celle issue des chiffres du RGA der 2020 est à revoir : ce ne sont pas les mêmes données.	Le dossier sera repris sur ce point.
Anonymiser les résultats du tableau des pages 146 et 147.	Le dossier sera repris sur ce point.
Un tableau de synthèse par thématiques agricoles aurait été souhaitable, de même, l'analyse globale des déplacements sur le territoire communal pourrait être complété par celle des déplacements agricoles qui restent importants en raison de la présence d'élevages et de terres irriguées.	Nous manquons de données pour réaliser ce complément.
Règlement de la zone agricole Y-a-t-il eu un oubli d'identification de changements de destination ?	La commission réétudiera ce point, Il est nécessaire de prendre le temps de reprendre l'ensemble du dossier.

Dans les interdictions de dépôts de matériaux il serait important de préciser l'exception pour les matériaux agricoles	La reprise du dossier sur ce point n'est pas envisagée.
Demande de permettre l'extension des bâtiments agricoles inclus en zone Ap	La commission souhaite se laisser le temps d'étudier les bâtiments concernés. A priori, il n'y a pas de bâtiment agricole en zone Ap : des précisions seront demandées à la chambre d'agriculture.
Suggère d'interdire les installations de dispositifs de photovoltaïque au sol à l'exception de ceux liés à l'autoconsommation dans u rayon de 25 m des bâtiments bénéficiant de ce type de dispositif.	La commission est plutôt favorable à la reprise du dossier sur ce point.
Règlement graphique Suggère d'élargir à l'est et au sud sur le secteur de Beaurecueil le zonage agricole constructible, notamment sur la partie non irriguée.	Les parcelles concernées étant irriguées, la reprise du dossier ne semble pas envisageable.
OAP : Réserve : Secteur rue Amariton : reclassement en zone AU à long terme. Secteur chemin de la Viguerie : propose sa suppression et un classement en zone A. 1AU à l'entrée nord de Nonette est à réduire en incluant uniquement le « coup parti » sur les parcelles ZC57 et ZC58. Les autres parcelles sont à exclure.	Se reporter à la réponse apportée à la CDPENAF et à la DDT.

Département	Réponses apportées
Proposition de réduction des zones à urbaniser.	La réduction de la partie nord de la zone à urbaniser rue du Pâchauds pourrait être étudiée. La topographie est telle qu'il n'était toutefois pas envisagé de construire sur cette partie.
Réserve : L'itinéraire de la Via Allier, sur une portion, ne correspond pas au délibéré du Département de juin 2023. Il convient de corriger cette erreur matérielle.	Le dossier sera repris sur ce point.
Réserve : Les exceptions pour les continuités écologiques n'autorisant pas les travaux d'affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation, ainsi que le changement de destination. Il est donc demandé des les intégrer.	Le dossier sera repris sur ce point.
Il est préconisé l'harmonisation de la rédaction de la section « usage, affectation des sols et type d'activités interdits ou soumis à conditions » afin que les chemins pédestres, cycliste ou équestre soient explicitement intégrés aux exceptions d'interdiction. Il est préconisé l'ajout des ouvrages de gestion des eaux en plus de ceux de rétention intégrés aux aménagements. La rédaction suivante est proposée : « la réalisation d'ouvrage de gestion et/ou de	La commission souhaite faire le point avec le service instructeur avant de se prononcer sur ces points.

rétention des eaux est entendue comme partie prenante de ces aménagements. » Il est indiqué que « si la liaison doit être interrompue pour des raisons techniques ~~ou de dessertes~~, un itinéraire de remplacement doit obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité. Il est proposé que la notion de « desserte » soit supprimée.	

10