



11 rue de l'Hospice
19 400 Argentat
Email : contact@geoscope.fr
Tél : 09 60 47 51 16

Réf. : M21-09

Mission : Élaboration du PLU de Saint-Bonnet-près-Orcival

Objet : Restitution état des lieux – diagnostic avec les PPA / PPC

PARTICIPANTS	Michelle GAIDIER	Maire
	Carine MIGNOT	Adjointe
	Jennifer CAINE	DDT
	Sophie LONGOUR	DDT
	Romain CHALAYE	PNRVA
	Pierre-Louis RICARD	CAUE
	Nicolas ROUGIER	Chambre d'agriculture
	Elise HENROT	Géoscope
EXCUSES	ONF – Conseil départemental – CCI – CC Domes Sancy Artense – INAO – Jérôme ANDAN, adjoint – Jean-François ANDANSON, adjoint – Sylvie MOULY, Conseillère	
DIFFUSION	Mairie et PPA / PPC	

L'objectif de la réunion était d'échanger sur le rapport de l'état des lieux – diagnostic avec les PPA/PPC.

Après une présentation des excusés par Michelle Gaidier et un tour de table, la parole est laissée à Elise Henrot.

Elle présente la méthodologie mise en œuvre pour établir l'état des lieux – diagnostic :

- une introduction sur le contexte politico-administratif et les emboîtements d'échelles ;
- le temps long : le support physique de la commune (relief, hydrographie, climat, géologie) et les milieux écologiques inféodés ;
- la construction historique du paysage actuel : analyse paysagère, morphologie des espaces bâtis et architecture qui traduisent l'inscription des activités humaines sur ce support ;
- le contexte actuel : la population, la vie économique, le logement, les services et les équipements, les risques, les nuisances et les pollutions.

Chaque thème abordé est alors mis en perspective avec les attentes d'un PLU. Elise Henrot précise qu'elle envisage de compléter la partie morphologie bâtie par les éléments relatifs à la loi montagne et l'absence de SCoT couvrant la commune.

Les participants sont ensuite invités à s'exprimer sur le document :

- **Sur la dynamique constructive** : Jennifer Caine demande si la dynamique de croissance du nombre de logements observée entre 2017 et 2021 paraît toujours en œuvre et si un lien avec les conséquences de l'épidémie de COVID serait à souligner. Michelle Gaidier explique que la dynamique de croissance est intervenue au moment de l'abrogation de la carte communale avec une précipitation de propriétaires pour vendre leurs terrains qui étaient en zone constructible. Elle précise que la dynamique liée à l'épidémie de COVID touche davantage des communes plus reculées de l'agglomération clermontoise, mais qu'à Saint-Bonnet il s'agit plutôt de jeunes ménages locaux dont les couples travaillent sur l'agglomération. Il semble que la dynamique soit moins forte cette année, car la disponibilité de terrain constructible s'épuise.
- **Sur la localisation de constructions récentes** : Michelle Gaidier constate que certains permis de construire ont été accordés sur des terrains pour lesquels il lui semblait que l'enjeu agricole était assez fort, notamment dans les périmètres de réciprocité de bâtiments agricoles. Nicolas Rougier indique que la position de la chambre d'agriculture est plus souple dans l'instruction des demandes de constructions de nouvelles habitations lorsque ces dernières s'inscrivent dans un contexte d'antériorité, c'est-à-dire que des habitations sont déjà présentes dans le périmètre de

réciprocité du bâtiment agricole et que la nouvelle demande s'inscrit en ligne arrière des habitations existantes.

- **Sur les enjeux révélés par le rapport et le projet communal** : Jennifer Caine aurait souhaité que les enjeux issus du diagnostic ressortent davantage et soient mis en perspective avec les projets de la commune. Michelle Gaidier cite par exemple l'importance de retrouver une architecture homogène. Elise Henrot indique que les enjeux vis-à-vis du PLU sont, autant que possible, mis en évidence dans le texte par des paragraphes en marron italique ; que pour le projet communal, ce sera l'objet des réunions de travail à venir pour construire le PADD. Romain Chalaye conseille aux élus d'exprimer leur projet avant de le confronter aux contraintes susceptibles de le faire évoluer. Il ajoute que la charte du PNR offre des lignes directrices, notamment à travers la Trame Verte et Bleue, la morphologie des noyaux bâtis à conforter par une urbanisation en continuité. Il signale l'outil du schéma paysager du Parc pour aider à formaliser un projet de développement en adéquation avec le paysage. Michelle Gaidier indique que le projet communal s'appuiera sur les atouts identifiés comme par exemple la présence du camping au regard du développement touristique.
- **Sur la consommation d'espace et la définition des PAU**. Jennifer Caine conseille aux élus de travailler en premier lieu sur le projet de développement de la commune avant de raisonner en termes de chiffres. En ce qui concerne la définition des parties actuellement urbanisées, Elise Henrot demande si des principes sont définis pour l'application de l'urbanisation limitée pour les communes hors SCoT. Jennifer Caine indique qu'aucune doctrine « chiffrée » n'est définie au niveau départemental, qu'il s'agit de définir, en fonction des éléments du contexte local, un nombre de constructions minimum et une distance par rapport au dernier bâtiment. Elle communique également les coordonnées de Stéphanie Levavasseur en charge de cette question à la DDT.

Pour la suite des études

- Certains PPA excusés devraient formuler leurs remarques par courriel.
- Elise Henrot mettra à jour le rapport pour tenir compte de ces remarques et complétera la partie morphologie bâtie.
- La prochaine étape consiste à construire le PADD. Elise Henrot reviendra vers la commune fin novembre / début décembre pour fixer la date de la première réunion de travail avec les élus et les ateliers participatifs dans le cadre de la concertation avec les habitants.

Fait à Argentat le 22 septembre 2022.

Elise Henrot,
Géoscope