



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 PADD avec les PPA / PPC

<b>PARTICIPANTS</b>	Michelle GAIDIER	Maire
	Sylvie MOULY	Conseillère municipale
	Jean-François ANDANSON	Adjoint au maire
	Elise COLIN	CC Dômes Sancy Artense
	Céline PUECH	ONF
	Jennifer CAINE	DDT
	Sophie LONGOUR	DDT
	Romain CHALAYE	PNRVA
	Philippe ROBBE	CAUE
	Géraldine RODARIE	Chambre d'agriculture
Jérémie COLZANI	Conseil départemental	
Elise HENROT	Géoscope	
<b>EXCUSES</b>	CCI – CMA – ARS – Pdt du CD63	
<b>DIFFUSION</b>	Mairie et PPA / PPC	

L'objectif de la réunion était de recueillir les remarques des PPA/PPC sur le projet de PADD débattu en conseil municipal.

Michelle Gaidier propose un tour de table et cède ensuite la parole à Elise Henrot qui insiste sur le fait que les élus sont ouverts pour faire évoluer le PADD qui à nécessiter un nouveau débat en conseil municipal. Elle présente ensuite sommairement les 4 grandes orientations du PADD :

- Conforter le bourg comme principal lieu de sociabilité et maintenir la vitalité des hameaux
- Préserver les atouts d'un paysage rural en pays de volcans
- Une commune relais pour le tourisme de nature
- S'adapter au changement climatique et préserver les ressources

Elise Henrot insiste un peu sur l'armature communale en précisant que si le bourg est ciblé comme le principal secteur de développement résidentiel de la commune, les élus souhaitent permettre la construction de quelques unités d'habitation sous certaines conditions en raison de la vitalité des hameaux et de la sortie déjà effective de la plupart des bâtiments d'élevage.

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

- **Construction du PADD et confrontation avec les projets concrets** : Michelle Gaidier interpelle la DDT sur la façon de traiter les projets qui arrivent actuellement au regard du premier travail sur le PADD en prenant l'exemple d'un projet de construction neuve en lieu et place d'une ancienne grange. Il ne s'agit donc pas, pour cet exemple, d'un changement de destination, mais la DDT confirme qu'il reste plus pertinent d'envisager un projet sur un sol déjà artificialisé plutôt que d'occuper de nouvelles terres agricoles, forestières ou naturelles. Elise Henrot précise que pour répondre à ces cas de figure, le classement en zone U des hameaux est la solution la plus adéquate.
- **Ressource en eau potable et population communale** : Jean-François Andanson expose les nuances fines des situations des hameaux dont l'eau potable est gérée par des ASA : pour celles qui achètent l'eau à la commune de Vernines, les quantités distribuées sont connues ; celle qui dispose d'un réservoir qui permet d'assurer une bonne disponibilité de la ressource (mais dont la capacité financière à subvenir à de gros travaux de réparation ou d'entretien n'est pas garanti) ; et celle qui distribue de l'eau directement depuis la source sans outil de mesure

des quantités distribuées et donc de l'adéquation future entre ressource et besoin (et sans visibilité financière en cas de travaux importants).

Jean-François Andanson met en évidence les objectifs d'accueil de population avec la disponibilité de la ressource, et précise que pour la municipalité, ce n'est pas tant d'accueillir perpétuellement des habitants, mais de conserver un niveau de population autour de 600, avec des générations qui se renouvellent. Pour permettre ce renouvellement, il est nécessaire d'offrir un parc locatif suffisant et diversifié. La question de la maîtrise du foncier est alors posée, et c'est bien une limite actuelle pour la mise en œuvre du projet de développement communal.

Elise Colin indique qu'une étude est en cours pour préparer le transfert de la compétence eau et assainissement à la communauté de communes d'ici 2026.

- **Les secteurs de développement et le phasage** : Pour la DDT, Jennifer Caine souligne que les orientations du PADD répondent aux enjeux soulevés dans l'état des lieux – diagnostic, ce qui va dans le sens des attentes de l'État. Les projections démographiques et la répercussion en terme de besoin en logements paraissent cohérents, ils devront être affinés avec la traduction réglementaire du projet. Elle note le caractère vertueux de la municipalité d'exprimer ses intentions de phasage du développement, mais attire son attention sur la forme cartographique retenue qui pourraient engendrer des procédures d'évolution lourdes en cas freins fonciers sur les premiers secteurs à urbaniser, et cela malgré les précautions prises dans le texte. Elle conseille plutôt d'intégrer le phasage dans les pièces réglementaires comme les OAP. Elise Henrot est totalement d'accord. Elle indique que la précision dans le rendu cartographique (qui relève de l'OAP plus que du PADD) a été guidée par la nécessité d'être pédagogique pour que les élus visualisent le plus concrètement possible ce que pourraient induire les intentions littérales du PADD. La nécessité de débattre au plus tôt sur le PADD et l'indisponibilité d'Elise Henrot sur la fin de l'année 2022 n'a pas permis de modifier ces cartes pour une représentation plus schématique, mais ce sera fait.

Toujours sur la forme, Sophie Longour souhaiterait qu'une introduction rappelant les principaux enjeux pour la commune et le contexte réglementaire viennent compléter le PADD.

- **Une agriculture diversifiée**. Le PADD indique que « des espaces seront strictement préservés pour anticiper la relocalisation d'une production diversifiée de type maraîchage, céréales, production fruitière ». Jennifer Caine demande comment sera traduite cette orientation dans les pièces opposables. Elise Henrot est consciente des limites permises par le code de l'urbanisme sur cette question et indique qu'il s'agira principalement d'agir sur les possibilités de construire des bâtiments. Philippe Robbe pointe l'importance de constituer des réserves foncières si la commune souhaite favoriser une agriculture de proximité (maraîchage, petit élevage caprins...) comme cela se fait en proximité urbaine : les terres et les éventuels bâtiments peuvent alors être loués.

Concernant la volonté d'encourager le maraîchage, Géraldine Rodarie attire l'attention qu'ici, il est difficile d'imaginer une telle activité sans l'implantation de serre. Par ailleurs, elle explique que lors de l'installation d'un exploitant ou d'une diversification, des aides peuvent être associées à la construction d'un bâtiment. Philippe Robbe souligne l'importance d'anticiper une certaine qualité et les choix d'implantation des nouveaux bâtiments agricoles pour leur insertion paysagère, plutôt que d'en réduire l'impact a posteriori sous forme de rideau végétal. Et en ce qui concerne l'agro-tourisme, il alerte les éventuelles difficultés pour l'accueil du public (conformité pour la réception du public).

Géraldine Rodarie évoque la concertation avec la profession agricole, par exemple sous forme de table ronde avec les agriculteurs pour lever les éventuelles incertitudes vis-à-vis de la transmission d'activité pour les exploitants proche de la retraite. Elise Henrot indique qu'une réunion de concertation a été organisée en début d'étude et que le sujet « concilier agriculture et tourisme » a fait l'objet d'un atelier participatif. Jean-François Andanson informe qu'il y a peu d'incertitudes, les élus sont déjà bien informés de la situation des exploitants agricoles.

- **La prise en compte de la charte du PNR** : Pour le PNR, Romain Chalaye confirme que les grandes orientations de la charte sont prises en compte, notamment à travers la Trame Verte et Bleue, la coupure d'urbanisation entre le bourg et Villejacques, de même que les grandes lignes directrices fixées dans le cahier des charges que le PNR a monté avec la commune dès la phase amont de la consultation pour retenir le bureau d'études. Il s'agit maintenant de voir comment les orientations, notamment en matière de qualité paysagère, seront traduites dans les documents réglementaires. Elise Henrot informe qu'Emmanuel Giroux, architecte et paysagiste de l'équipe, a décliné la charte architecturale et paysagère de l'Auvergne pour Saint-Bonnet. Le document, bientôt finalisé, pourrait être annexé au PLU. Philippe Robbe indique que le CAUE est aussi là pour accompagner les porteurs de projet en apportant des conseils techniques, notamment dans les démarches de rénovation.

- **Les thématiques en lien avec les compétences du Conseil départemental** : Jérémy Colzani indique que les orientations liées au tourisme et aux espaces naturels sensibles est correctement pris en compte dans le PADD de la commune. Anne-Luce Morcelet, qui suit la politique de l'habitat au conseil départemental communiquera par écrit, si nécessaire, les remarques à ce sujet.
- **Les installations de production d'énergie renouvelable**. Jennifer Caine comprend la position de la commune sur les réserves vis-à-vis des installations, mais demande de revoir la formulation : notamment la partie « la municipalité ne souhaite pas voir s'implanter de parc photovoltaïque au sol » n'est pas nécessaire compte tenu des réserves déjà listées plus haut, et pourrait au contraire être bloquant sur des projets pertinents. Jean-François Andanson précise que les éoliennes de grandes dimensions entreraient en covisibilité avec la chaîne des Puys reconnue pour son paysage emblématique. Sur les panneaux photovoltaïque, Philippe Robbe soulève les enjeux contradictoires entre la préservation des sols qui pousse à préférer une implantation en toiture, et la préservation du patrimoine bâti qui pousse au contraire à préférer une implantation au sol. Romain Chalaye évoque la carte d'analyse des enjeux pour le développement éolien produite par la DREAL qui montre que le département présente très peu d'espaces où les enjeux cumulés sont de moindre enjeux et renvoie vers la charte du PNR qui aborde également cette question de la sensibilité écologique et paysagère. Céline Puech, attire aussi l'attention sur les implantations pour des installations photovoltaïques ou éoliens : les espaces qui s'enrichissent peuvent abriter une biodiversité rare et variée. Sophie Longour rappelle aussi l'existence de la charte départementale de développement des projets photovoltaïques.
- **L'instruction des CU**. Michelle Gaidier s'interroge sur la conduite à tenir lors du renouvellement des certificats d'urbanisme positifs et des demandes de permis de construire suite à un CU positif maintenant que la municipalité peut surseoir à statuer. La DDT se renseigne pour apporter une réponse au plus tôt. Sur des cas d'aspect extérieur des constructions, Michelle Gaidier demande également si la municipalité peut s'opposer, par exemple, à des toitures plates et prescrire une pente minimale. Les prescriptions doivent être argumentées, et si une interdiction totale peut être difficile à argumenter, Philippe Robbe indique qu'il est possible de prévoir qu'au moins une partie de la toiture dispose d'une pente.

#### ***Pour la suite des études***

- Une réunion de travail sur les OAP sectorielles est programmée jeudi 23 février à 17h30 en présence d'Emmanuelle Giroux.
- Elise Henrot apportera les modifications évoquées au cours de la réunion dont les plus importantes sont le remplacement des cartes très détaillées par d'autres plus schématiques telles qu'attendues dans un PADD.
- Dans le cadre de la concertation, de nouveaux ateliers participatifs avec les habitants pourraient être organisés au début du printemps.

Fait à Argentat le 31 janvier 2023.

Elise Henrot,  
Géoscope