

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Département du Puy de Dôme

**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT-BONNET-PRES-ORCIVAL
63210**

Enquête publique : 28 août au 27 septembre 2025
Commissaire enquêtrice : Michelle Clément

TABLE DES MATIERES

I.	La commune de Saint-Bonnet-près-Orcival.....	p.3
II.	Le projet de Plan Local d'Urbanisme.....	p.7
	a. L'objet de l'enquête	
	b. Le cadre juridique	
	c. Les contraintes du PLU	
III.	Les objectifs du projet de PLU.....	p.12
IV.	L'avis des PPA.....	p.19
V.	Le déroulement de l'enquête publique.....	p. 25
	d. L'organisation	
	e. L'information du public	
	f. Le climat de l'enquête	
VI.	Les observations du public.....	p.31
VII.	Le procès- verbal de synthèse et les réponses de la Mairie de Saint-Bonnet-près-Orcival.....	p.61

I. LA COMMUNE DE SAINT-BONNET-PRES-ORCIVAL

SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Bonnet-près -Orcival est une commune rurale de 581 habitants dont la superficie est de 14,99 km² soit 1499 ha.

Située dans le département du Puy-de Dôme, en région Auvergne -Rhône - Alpes, elle se trouve sur le versant nord des monts Dore, au sein des Hautes Terres d'Auvergne, encadrée par la chaîne des Puys à l'est et le plateau des Combrailles à l'ouest.

Elle fait partie de l'aire d'attraction de Clermont-Ferrand, dont elle est une commune de la couronne.

Elle est facilement accessible depuis cette ville par les routes D942 et D2089. La RD216 traversant la commune offre des panoramas grandioses sur la chaîne des Puys.

Elle se trouve à proximité des communes de Orcival, Rochefort-Montagne, Saint-Pierre-Roche, Olby, Nébouzat, Aurières et Vernines.

Son altitude varie de 743 à 1046 mètres.

HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique est assez dense.

Le relief se présente comme une série de plateaux dont l'altitude diminue du sud vers le nord, largement entaillés par le réseau hydrographique de la Sioule, du Sioulot et des petits affluents prenant leur source sur la commune, comme la Gorce qui en borde la limite est.

Le territoire communal est ainsi partagé en trois grands bassins versants allongés nord/sud : le Sioulot, la Sioule et la Gorce.

Généralement implantés à mi-pente, les hameaux sont à l'abri des espaces de crues, en dehors du bourg qui s'étend de part et d'autre de la Sioule.

Le climat de la commune est de type océanique à nuance montagnarde. Les températures moyennes annuelles oscillent entre 9 à 10 degrés (hivers froids, étés chauds).

POLITIQUE ET ADMINISTRATION

Saint-Bonnet- Orcival appartient au Canton d'Orcines et à la troisième circonscription législative du Puy-de Dôme.
Son maire est Michelle Gaidier depuis 2014.

La commune est membre de la Communauté de Communes « Dôme Sancy Artense, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) créé le 1^{er} janvier 2017 dont le siège est à Rochefort -Montagne.

Elle n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT).

DEMOGRAPHIE ET HABITAT

Saint- Bonnet-près -Orcival est une commune rurale à habitat dispersé de 581 habitants (recensement de mars 2025).

Elle est composée du bourg et de plusieurs hameaux qui s'alignent dans la haute vallée de la Sioule :

Juégheat, Voissieux, Vareilles, Olmont, Villejacques, Farges, Polagnat.

La population est en hausse de 19,41% par rapport à 2016.

De nouveaux habitants s'installent dans la commune depuis quelques années, dynamisant le marché de l'immobilier neuf.

D'où deux typologies urbaines très différentes qui se présentent sur le territoire :

- Le tissu villageois relevant de l'urbanisation traditionnelle.
- Le tissu pavillonnaire relevant de l'extension de la commune.

Entre 2019 et 2023, 37 permis de construire ont été accordés, dont 6 concernaient des travaux sur l'existant.

ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

Saint-Bonnet-près-Orcival se caractérise par l'importance des territoires agricoles (88,1 % en 2018) en diminution par rapport à 1990 (90,7 %).

Au recensement général agricole de 2020, 26 exploitations agricoles ont été recensées sur la commune.

On en compte aujourd'hui deux à Farges, une à Juégheat, une à Polagnat, deux à Villejacques et une à Voissieux.

L'élevage bovin laitier domine sur ce territoire de prairies permanentes.

L'élevage ovin est secondaire.

On compte aussi un maraîcher bio et un apiculteur sur Voissieux.

Quelques cultures fourragères sont également présentes.

La répartition détaillée en 2018 est la suivante :

- Prairies : 73,5 %
- Zones agricoles hétérogènes : 14,6 %
- Forêts : 6,7 %
- Zones urbanisées : 4,2 %
- Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée : 1 %

D'autres entreprises sont implantées sur la commune : électricité à Vareilles, plomberie dans le bourg, menuiserie et multiservices à Villejacques.

Le nombre de commerces et de services de proximité est limité et majoritairement présent dans le bourg.

On y trouve notamment un bar restaurant, L'Auberge de la Vallée, une épicerie ainsi que certains services du camping.

L'artisanat est réparti dans les hameaux sur l'ensemble de la commune.

La commune attire de nombreux touristes dans son camping ouvert toute l'année et ses nombreux gîtes et meublés.

Elle est située près d'Orcival, haut lieu touristique et religieux en Auvergne.

Le château de Polagnat, propriété privée, ne se visite pas.

Le petit patrimoine bâti a été identifié par le PNR.

Le secteur public, mairie et école, emploie sept personnes.

Un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) Saint-Bonnet-près-Orcival/Aurières/ Vernines scolarise les classes de maternelle dans la commune.

Ces élèves bénéficient d'une garderie, d'un restaurant scolaire et d'un bus scolaire.

Une manifestation culturelle, Saint-Bonnet Créative a lieu tous les ans à la mi-septembre.

ZONES PROTEGEES

La commune de Saint-Bonnet-près-Orcival se caractérise par des panoramas exceptionnels et une biodiversité particulièrement remarquable. Elle est concernée par des mesures de protection du milieu naturel.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, plateaux) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La commune est intégralement couverte par la ZNIEFF de type II « Plateau ouest de la Chaîne de Puys », témoignant de la richesse écologique des lieux et de la diversité des habitats patrimoniaux.

Le site « chaîne des Puys- faille de Limagne »

Cette zone classée au Patrimoine mondial de l'UNESCO se trouve en limite de la commune qui, même si elle n'est pas directement concernée, doit en tenir compte par sa proximité immédiate.

Des zones humides.

L'inventaire et la caractérisation des zones humides est un outil de base d'appréciation de la préservation de ces zones.

Outre le réseau hydrographique, dominé par la Sioule, on constate un grand nombre de sources aménagées ou encore de résurgences qui constituent des zones humides.

Ces zones jouent un intérêt environnemental certain, aussi bien pour la biodiversité que pour les services écosystémiques qu'elles rendent.

La situation de la commune en amont du plan d'eau des Fades impose d'être très attentif à la limitation des apports qui induisent des risques d'eutrophisation.

La commune adhère au Syndicat Mixte pour l'Aménagement Touristique du Bassin de la Sioule.

Des sites Natura 2000.

Les plus proches de la commune sont celui de la Chaîne des Puys et celui des Gîtes de la Sioule.

La trame bleue et verte.

Les trames écologiques correspondent à des réseaux écologiques terrestres et aquatiques fonctionnels constitués de réservoirs de biodiversité reliés par des corridors écologiques.

La commune est concernée :

- Par les corridors écologiques de la Sioule et du Sioulot.
- Par les richesses biologiques et la fonctionnalité des prairies en-dessous de 900 mètres d'altitude.

L'OAP thématique « Trame verte et bleue » (TVB) a pour principal objectif de préserver la fonctionnalité des espaces bocagers, notamment des haies champêtres. Elle a également pour objectif d'améliorer la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides.

II. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

A. Le cadre juridique

Le 05/03/2021, le Conseil Municipal de Saint-Bonnet-près-Orcival a voté l'élaboration d'un PLU communal.

Le 13/12/2024, le Conseil Municipal a arrêté le projet du PLU, transmis en préfecture le 28/01/2025.

Pour l'élaboration de son PLU, la commune a sollicité le Cabinet d'Etudes Géoscope (Ingénierie des Territoires), Perspective et Paysage et Sire Conseil, spécialisé en écologie et en évaluation environnementale.

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisation et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Conformément aux dispositions des articles L 153-19 et suivants et R 153-8 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLU doit faire l'objet d'une enquête publique dans les formes prévues par les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Il doit déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales, touristiques, sportives et culturelles.

Il pose un diagnostic et comprend :

- Le rapport de présentation qui concerne les différents aspects de la commune, comme le paysage, la démographie, l'habitat, le patrimoine, l'économie, les équipements, les services etc.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document qui présente les objectifs de la commune en ce qui concerne le développement économique et social, l'urbanisme et l'environnement pour les dix prochaines années.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par zone (OAP) qui précisent les modalités de développement et d'urbanisme dans certains secteurs.

- Le règlement écrit et graphique qui correspond au zonage permettant de fixer les règles d'occupation du sol.

Le PLU est élaboré à l'initiative de l'autorité compétente, soit l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), soit la commune.

Dans ce cas, le PLU est modifiable ou révisable par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

B. Les contraintes du PLU

La loi Montagne :

La commune de Saint-Bonnet-près Orcival est localisée en zone Montagne.

Cette loi, du 9 janvier 1985, relative au développement et à la protection de la montagne, impose un cadre réglementaire spécifique, notamment en matière d'urbanisme.

Elle vise à « concilier le développement et la protection de territoires à enjeux contrastés ».

Elle a été complétée en décembre 2016 par la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite loi Montagne II.

Les principes de cette loi sont les suivants :

- Préservation des terres nécessaires au maintien des activités traditionnelles, agricoles, pastorales et forestières.
- Préservation du patrimoine naturel et culturel montagnard.
- Protection des plans d'eau : les constructions, installations et routes nouvelles sont interdites dans une bande de 300 mètres autour des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1000 hectares.
- Extension obligatoire de l'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

- Prise en compte, éventuellement, des communautés d'intérêt et de l'équipement des activités économiques et de loisirs par la possibilité de création d'unités touristiques nouvelles.

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) :

Document qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

Le SRADDET de la Région Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil Régional en 2019 et approuvé par arrêté du préfet de Région le 10 avril 2020.

Il fixe les objectifs à l'horizon 2030, notamment en matière de biodiversité (préservation et restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques).

En matière de morphologie urbaine, la règle n°23 du SRADDET demande qu'une réflexion soit menée sur la compacité des bâtiments, le potentiel de mise en place de réseaux de chaleur, la gestion de l'eau et de la biodiversité (lutte contre les îlots de chaleur par la végétation notamment), dans le but d'accroître les performances énergétiques des projets d'aménagement.

En l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible avec le STRADDET et avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en particulier sur la préservation de la trame verte et bleue.

La commune est soumise au principe de l'urbanisation limitée qui prévoit que tout espace en dehors des parties actuellement urbanisées doit faire l'objet d'une demande de dérogation au Préfet pour être constructible dans le cadre du futur PLU.

Le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne (PNR)

La charte du PNR préconise plusieurs principes à prendre en compte dans les modalités futures de l'urbanisation :

- Maîtriser l'extension de l'urbanisation du bourg pour conserver sa silhouette compacte à mi-pente.

- Préserver des espaces de respiration au sud du bourg et à l'est de Villejacques.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne.

Le SDAGE Loire-Bretagne fixant les objectifs pour 2033-2027 a été adopté en mars 2022.

C'est un document de planification qui fixe pour un bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau (loi sur l'Eau du 3 janvier 1992).

Ces orientations sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l'eau et à certains documents tels que les plans locaux d'urbanisme.

Principales orientations :

- Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant.
- Réduire la pollution par les nitrates.
- Maîtriser et réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique, la pollution par les pesticides et les micropolluants.
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau.
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable.
- Préserver et restaurer les zones humides.
- Préserver la biodiversité aquatique.
- Préserver les têtes de bassin versants.
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et de politiques publiques.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Document qui doit être compatible avec le SDAGE.

Le SAGE de la Sioule, mis en oeuvre en 2014, concerne la commune de Saint-Bonnet-Près-Orcival traversée par cette rivière (qualité moyenne des eaux de la Sioule).

La Commission Locale de l'Eau (CLE) dispose de trois groupes thématiques : « Zones humides », « Continuité écologique » et « Dynamique fluviale ».

Elle fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

III. LES OBJECTIFS DU PROJET DE PLU

A. Consommation d'espace

Le projet de PLU de Saint-Bonnet-près- Orcival s'appuie sur une consommation d'espace de 5,8 ha dans les dix prochaines années (2024 à 2033), permettant d'accueillir entre 60 et 90 logements, ce qui représente 79 à 89 personnes supplémentaires pour atteindre environ 620 à 630 habitants, soit un taux de croissance de 15 % à 16 % sur 10 ans.

Cette consommation future de 5,8 ha d'ENAF se répartit ainsi :

- Mixte résidentielle (UG, 1 AU) : 4,7 ha
- Equipements collectifs (UE) : 0,1 ha
- Activités artisanales (UX) : 0,2 ha
- Activités touristiques (UT) : 0,8 ha (extension du camping).

A minima, le projet de PLU permet la création, pour les 10 ans à venir, de :

- . 53 logements en consommation d'ENAF.
- . 3 logements sur des lots libres.
- . 20 logements en réinvestissement du bâti ancien et de la densification douce.

La pression foncière ayant fortement augmenté depuis 2017 (de 2 à 3 logements par an en 2017 à 10 en moyenne depuis 2019), la commune doit se laisser les moyens d'anticiper les périodes futures qui demanderont d'économiser plus d'espace.

Le projet anticipe le « zéro artificialisation nette » en créant les conditions pour densifier ultérieurement l'urbanisation : logements potentiellement réalisables en densification sur des terrains déjà occupés par des habitations ; logements à construire sur des terrains en dent creuse ; logements vacants à réinvestir ; bâtiments susceptibles de changer de destination ; constructions inachevées.

B. Choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) de la commune.

Le PADD est un document clé du PLU qui exprime les objectifs de la commune en matière de développement économique, social, et environnemental pour les dix prochaines années (Code de l'Urbanisme, art. 101-2).

Le PADD de Saint-Bonnet-près- Orcival s'appuie sur quatre grandes orientations :

- **1. Conforter le bourg comme principal lieu de sociabilité et maintenir la vitalité des hameaux.**

L'un des objectifs majeurs du Code de l'Urbanisme est « [la maîtrise de l'étalement urbain](#) ». La note d'enjeu de la Préfecture du Puy-de -Dôme insiste sur la nécessité d'assurer un développement compact du bâti.

Depuis les années 1970, les nouvelles habitations, s'établissant au gré des opportunités et sans coordination, provoquent une grande consommation d'espace peu qualitative. [Le PADD prescrit donc de contenir au maximum le développement du bourg, de Villejacques et des hameaux dans leur enveloppe actuelle pour préserver les espaces agricoles et naturels.](#)

Le PADD demande également de favoriser la présence d'activités économiques de proximité dans le bourg (implantation ou réhabilitation de commerces, artisanat, vente directe par les producteurs etc.)

Les logements récemment construits sont presque exclusivement des maisons individuelles sur de grands terrains. L'objectif du PADD est de créer des logements locatifs avec une part d'habitat groupé ou collectif.

Dans le but de renforcer les relations sociales et de limiter les déplacements motorisés au sein de la commune, le PADD prescrit le développement des équipements et espaces collectifs et des mobilités douces au sein du bourg et avec les hameaux.

- **2. Préserver les atouts d'un paysage rural en pays de volcans.**

Le cadre patrimonial naturel des volcans d'Auvergne reconnu à l'échelle internationale doit être préservé.

Le PADD s'attache à valoriser ce cadre paysager en encourageant une agriculture associée au terroir et respectueuse des milieux.

* en préservant une activité agricole diversifiée et en encourageant à réserver de espaces naturels pour permettre l'installation de nouveaux producteurs qui favoriseraient les circuits courts.

* en protégeant les milieux naturels les plus sensibles, en particulier les zones humides indispensables à la bonne qualité de l'eau, les ripisylves et les haies champêtres.

*en conservant ou en laissant régénérer les haies champêtres, éléments constitutifs majeurs des corridors de la trame verte.

* en limitant l'étalement urbain.

Le PADD s'attache également à préserver les qualités architecturales des constructions et du patrimoine local

L'architecture vernaculaire de la commune doit être préservée : maisons, granges, petit patrimoine bâti. La forme des constructions, les couleurs, l'aspect des matériaux doivent être respectés, aussi bien pour les habitations que pour les équipements collectifs et les bâtiments agricoles.

Le patrimoine monumental local de la commune concerne les châteaux de Polagnat et Voissieux, l'église et les bâtiments publics.

Le PADD demande enfin la mise en valeur des paysages et des milieux.

*par la préservation des espaces naturels pour des considérations écologiques et paysagères.

*la prise en compte de la trame verte et bleue.

*l'identification de l'urbanisation future en priorité sur des secteurs présentant de faibles enjeux écologiques.

*la préservation et la valorisation de vues emblématiques sur la chaîne des Puys.

- **3. Développer le tourisme de nature.**

Le PADD se fixe pour objectif de renforcer son attrait touristique en :

*en entretenant et développant les sentiers de randonnée pour tout type d'activités (vélo, marche, cheval, parcours d'orientation etc.) et en poursuivant la valorisation du patrimoine culturel aux abords de ces sentiers.

*en s'imposant comme une escale entre Sancy et Monts Dôme.

En s'engageant dans une démarche d'écotourisme proposant des aménagements de qualité dans un cadre agréable, la commune a obtenu le label de « Station Verte».

Le PADD propose de renforcer les offres d'hébergement (agrandissement du camping, transformation d'anciens bâtiments agricoles) de poursuivre l'installation ou la valorisation d'équipements sportifs ou de loisirs dans une démarche inclusive avec aménagements pour les personnes en situation de handicap et dans le respect de l'environnement.

- **4. S'adapter au changement climatique et préserver les ressources.**

Suivant les préconisations de la note d'enjeux de la Préfecture, le PADD prévoit plusieurs types d'actions :

- Economiser les ressources et réduire les gaz à effet de serre.

L'implantation des nouvelles constructions ainsi que le développement des énergies renouvelables dans les bâtiments permettront d'économiser l'énergie.

L'incitation au covoiturage et le développement des déplacements doux limitera l'utilisation des voitures individuelles.

- Préserver les ressources et anticiper les besoins.

Le PADD fixe deux objectifs qui sont d'améliorer le traitement des eaux usées et de limiter au maximum les nouvelles constructions dans les zones où la gestion de l'eau n'est pas satisfaisante (Farges, Polagnat).

- Prévenir les risques et les nuisances.

Le PADD prescrit des règles constructives et des localisations préférentielles de l'urbanisation pour limiter le risque sismique : implantation et volume des bâtiments, techniques de construction, localisation des constructions par rapport au substrat géologique).

Il prescrit également des localisations préférentielles de l'urbanisation pour limiter le risque d'inondation et l'exposition aux nuisances électromagnétiques (lignes haute tension et antennes relais).

C. Les différentes zones du PLU.

- **Zones U**

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

L'essentiel de l'urbanisation est prévu dans le bourg et à Villejacques. Dans les hameaux, les zones U répondent à l'objectif de permettre quelques nouvelles constructions pour conserver la vitalité sociale. Elles répondent au même esprit de non étalement et tentent de limiter les conflits d'usage.

Quelques espaces en extension sont inclus en zone U faute d'espace dans celle-ci pour accueillir la population attendue dans les dix prochaines années. Ces secteurs sont couverts par des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour limiter la consommation d'espace.

Le projet de PLU comprend :

- 4 AOP sectorielles « structurantes » localisées dans le bourg :
« Saint-Bonnet bourg » ; « Grands Champs » situé au contact du quartier pavillonnaire des Rossignols ; « Sud bourg » (en prolongement du bourg historique et qui comprend les quartiers résidentiels « Champ La Font, Les Vareilles et Champs des Vergnes) » ; « Vers la Baraquette », en frange ouest du bourg.
- 2 OAP secondaires, l'une dans le bourg et l'autre à Villejacques, pour permettre une densification sur des parcelles de grande taille : « champ de Vernines » et « Villejacques ».
- Une OAP thématique « Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue » (PPTVB) qui a pour objectif de la préservation du patrimoine bâti et paysager et la mise en valeur des continuités écologiques.

La zone UG recouvre des espaces déjà urbanisés sans extension possible (par exemple pour préserver des jardins vivriers).

Les zones UE,UT et UX sont des zones urbaines spécialisées qui correspondent aux secteurs ayant une vocation précise (cimetière, camping etc.)

- **Zone AU**

Zone à urbaniser à vocation mixte résidentielle prévue dans le bourg pour pouvoir mener des opérations d'aménagement d'importance en permettant une desserte progressive par les différents réseaux.
Elle est prévue entre le bourg historique, la Sioule et le camping.

- **Zone A**

La zone agricole a pour vocation de préserver les terres agricoles et d'accueillir les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières.

Le PLU distingue trois secteurs dans cette zone :

- Secteur AC : le plus permissif pour construire. Il autorise toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- Secteur AB : toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées mais les logements des exploitants n'y sont pas souhaitables (risque de mitage et de contournement pour les non agriculteurs).
- Secteur AI : la constructibilité est très limitée (uniquement constructions légères à vocation agricole seulement sur les unités foncières déjà occupées par une habitation).

STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées).

Ce sont des secteurs situés en zone agricole ou naturelle au sein desquelles il est possible, à titre exceptionnel, d'autoriser des constructions.

- At : secteur agricole dans lequel les activités touristiques et de loisirs sont autorisées (château de Polignat).
- Aj : secteur agricole destiné aux jardins vivriers, au sein desquels sont autorisés uniquement des abris de jardin pour les outils et les semences.

Zone Naturelle

Cette zone a pour vocation de préserver les espaces naturels et forestiers en raison de la richesse de leur biodiversité et de leur qualité paysagère.

Les secteurs Np sont classés ainsi pour leurs qualités écologiques et paysagères et pour la préservation de la ressource en eau.

IV. L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Ces avis sont tous favorables et sont accompagnés d'observations, de réserves ou recommandations.

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

La commission a émis le 10/4/2025 un [avis favorable assorti d'une réserve et de recommandations](#).

- La réserve concerne la mise en place d'un secteur Ab dans la zone agricole.
La commission fait remarquer que « la mise en place d'un secteur Ab où les logements ne sont pas souhaitables ne respecte pas le Code de l'Urbanisme ».
Elle demande de fusionner les secteurs Ab et Ac pour ne créer qu'un unique zonage « agricole constructible ».
- Les recommandations sont les suivantes :
 - Réajuster l'objectif de logements au regard de la croissance démographique souhaitée.
 - Améliorer au sein des OAP les densités pour accueillir cette population avec des densités de 800 m2 en moyenne et en diversifiant le type d'habitat.
 - Favoriser le renouvellement urbain et la remise sur le marché des logements vacants tout en réinvestissant les bâtiments pouvant changer de destination (recensée au nombre de 65).
 - Modifier les prescriptions du règlement écrit et le zonage AI qui permet sur 54% de l'ensemble du territoire les constructions et installations légères.
La commission préconise de « de définir plus simplement un zonage de type agricole protégé plus protecteur qui éviterait un mitage du territoire ».
 - Identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination sur le document graphique.

- Retirer ou réduire certaines disponibilités foncières, notamment en extension.
- Harmoniser les chiffres justifiant de la consommation d'espace en ENAF envisagée dans les différents documents (PADD, diagnostic, rapport de justification oscillant entre 4,6 et 6 ha) pour plus de clarté.
- Préciser dans le règlement graphique que la protection des éléments de paysage, des sites et des secteurs à protéger s'effectue de manière réglementaire au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Encadrer les sous-destinations du STECAL du château de Polignat afin de garantir une évolution des activités d'accueil en lien avec la culture et la nature.
- Encadrer le dimensionnement et le nombre de structures légères à usage agricole (secteur Aj) tout comme le nombre d'annexes possibles en zone A et N (2 annexes dont une piscine possible).

B. Département du Puy-de Dôme.

Certaines orientations du PLU peuvent avoir une incidence sur les politiques menées par le Département (reconquête des centres-bourgs, habitats plus durables et moins consommateur d'espace, diversité écologique, voirie etc.)

La commission permanente du 8 avril 2025 a émis un [avis favorable avec observations](#).

- Concernant la forme :

La commission propose de rappeler le nom des zones sur le plan de zonage et de placer l'état des lieux dans le rapport de présentation et non dans les OAP.

- Concernant le rapport de présentation :

La commission observe que les objectifs de production de logements nécessitent d'être mis en cohérence (voir p. 151 du Rapport de présentation).

- Concernant le règlement écrit :

La commission souhaite une définition plus précise des « haies vives », p. 29. Elle suggère de ne pas limiter des clôtures en limite A ou N et « d'autoriser le passage de la petite faune sauvage sur l'ensemble des limites séparatives ».

Elle demande une modification du tableau de synthèse zone UGj (P. 14) : toute construction interdite mais autorisation des cabanes de jardin).

La remarque concernant le stockage de matériaux, p.31, « relèverait plus de l'OAP thématique Patrimoine, paysage et trame verte et bleue que du règlement.

- Concernant les objectifs d'ouverture à l'urbanisation :

La commission estime que les possibilités de construction des OAP de 61 à 86 logements sont « surestimées par rapport aux ambitions de 45 logements minimum affichées dans le PADD ».

Elle met en garde contre la surcharge hydraulique régulière de la station d'épuration. « Son remplacement par une nouvelle unité de traitement serait à prévoir pour répondre à ces ambitions d'accueil ».

- OAP Les Champs Grands :

La commission estime que « ce hameau étant en extension du bourg, il convient de supprimer l'OAP ».

- OAP Sud Bourg :

La commission recommande de réduire l'OAP et de « ne garder en zone constructible que la partie en densification » (supprimer les zones ouest et sud en extension).

- OAP La Baraquette :

La commission préconise de supprimer l'OAP qui se trouve à la marge du bourg, le long de la route départementale, à proximité de l'école et d'une zone humide.

C. CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) du Puy-de-Dôme.

La CCI émet [un avis favorable accompagné de recommandations](#) sur le projet de PLU de Saint-Bonnet-près -Orcival.

Elle déclare, dans son avis du 24 avril 2027, « partager les quatre axes stratégiques » du PADD. Elle note néanmoins que « le document, dans sa version actuelle », semble prendre en compte de manière insuffisante les projets de développement économique déjà envisagés sur le territoire communal ».

Elle formule plusieurs recommandations et, pour aider la commune à « conforter et favoriser la présence des activités dans le bourg, rappelle que ses services de tiennent à disposition des entreprises.

Très vigilante à l'idée de favoriser la mixité fonctionnelle (habitat et économie) à Villejacques et dans certains hameaux, elle suggère de créer un zonage UXr pour une future zone d'activités artisanales de 1 à 1,5 ha afin de concentrer les activités économiques et d'éviter les conflits de voisinage.

La CCI soutien le développement du tourisme dans ce paysage exceptionnel et la nécessité de conforter les équipements touristiques et de loisirs présents sur la commune, comme le camping, et la transformation d'anciens bâtiments agricoles.

En ce qui concerne le camping, la CCI soutien l'extension de celui-ci, projet très structurant pour la commune, aussi bien en termes d'activité touristique mais aussi d'emplois.

Elle note cependant que le règlement graphique comporte plusieurs points non en cohérence à ce sujet :

- Création de 2 zonages : « UT activités de loisirs » (parcelles 24,170,166,167) et UTL « Activités de loisirs et de tourisme » (parcelles 351) alors qu'un seul zonage UT « Activités de loisirs et de tourisme HLL » permettrait de couvrir l'ensemble des activités y compris la mise en place d'habitats légers de loisirs (HLL).
- Division en 2 parties de la parcelle 351, avec un espace classé en zone UTL « Activités de loisirs et de tourisme HLL » et un espace classé en zone N « Naturelle », alors que le projet d'agrandissement du camping porte sur l'intégralité de la parcelle 351.
- Réduction, sur les parcelles 166, 167 et 24 du zonage UT et classement d'une partie en zone AL « zone agricole à constructibilité limitée » alors que des emplacements de camping sont déjà implantés dans ce secteur et sont inclus dans le classement national du Camping de la Haute Sioule (catégorie 3 étoile) délivré par « Atout France » le 25 juillet 2025, pour 5 ans.
- Réservation d'emprises pour des accès publics sur la parcelle 351 : contraintes pour l'entrée de l'extension du camping (praticité d'accès, sécurité).

- Mise en place de 2 espaces réservés 13 et 14, à proximité du camping, pour la construction d'une station d'épuration dont le chemin d'accès, au lieu de longer la rivière, coupe plusieurs parcelles agricoles en deux. La localisation de cette station d'épuration risque de provoquer des nuisances olfactives et « irait à l'encontre des objectifs de valorisation touristique du territoire ».

D. Chambre d'Agriculture du Puy-de Dôme.

La Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme émet, le 14 avril 2025, [un avis favorable](#) associé de réserves pour le projet de PLU de la commune de Saint-Bonnet-près Orcival.

Tout en reconnaissant que « le diagnostic du territoire fait un état des lieux assez complet », elle regrette le « manque de tact » de certains passages du résumé non technique (par exemple en ce qui concerne les analyses paysagères ou bien les risques de pollution) à l'égard de son organisme consulaire et demande d'en revoir la formulation.

Ses remarques concernent :

*Le PADD : La Chambre d'Agriculture fait remarquer que la possibilité de construction de tunnels et de serres sur l'ensemble de la zone AP peut avoir un effet sur le paysage.

Elle note également que la dimension restrictive des zones Ab/Ac limite fortement les possibilités de développement des exploitations sur certains secteurs.

La Chambre d'Agriculture salue l'effort de sobriété foncière et la maîtrise de l'urbanisation. Elle note néanmoins dans les deux cas une imprécision à corriger : nombre de logements dans les OAP où « la fourchette haute 90 logements dépasse très largement les objectifs d'accueil de population estimés entre 79 et 89 habitants » et potentiel de 6 ha de consommation foncière mais flou du document sur les densifications et logements à créer.

Elle tient par ailleurs à informer sur « le volume d'espaces agricoles consommés indirectement par le projet PLU » : terrains d'agrément d'une construction d'habitation dans un zonage agricole, en particulier « les secteurs d'extensions urbaines non soumis à OAP ».

Elle demande donc « de supprimer au maximum les nouvelles parcelles en extension urbaine sur des parcelles identifiées comme agricoles ».

Règlement de la zone Agricole :

La Chambre d'Agriculture émet plusieurs demandes concernant le règlement de la zone agricole : fusion des zones Ab et Ac ; agrandissement de la zone Ac dans des secteurs à moindres enjeux paysagers et à proximité de bâtiments existants ; autorisation de constructions non agricoles en zone Aj.

Elle demande de préciser explicitement que les propositions d'implantation et de volumétrie des bâtiments agricoles « trop contraignantes et engageant des coûts supplémentaires... ne soient pas opposables dans l'instruction des permis ».

Enfin, elle invite à répertorier cartographiquement dans le rapport de justification les bâtiments en zone agricole identifiés pour un changement de destination.

Règlement graphique :

Demande de suppression d'ouverture à la construction d'espaces naturels ou agricoles (parcelles AC 149 et 150, ZD 360 et prolongement de la parcelle ZN 13).

Remarque que le tracé de l'emplacement 14 ne suit pas la limite parcellaire et vient couper une parcelle agricole en deux.

E. MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale).

La MRAe a émis un avis délibéré le 7 mai 2025 (avis n° 2025-ARA-AUPP-1559) sur le l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Bonnet-près-Orcival.

Cet avis porte sur la prise en compte des enjeux environnementaux par le plan. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

L'avis ne lui est ni favorable ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Il concerne :

- La biodiversité et les milieux naturels.

La MRAe constate que plusieurs terrains ont été identifiés comme des zones humides et maintenus en zone constructible « en raison de la faible diversité floristique, ou que les sondages à la tarière n'ont pas pu être réalisés ».

Elle demande que le rapport de présentation soit complété, avec les dates de prospection des terrains, le nombre et les résultats des sondages pédologiques sur les zones à construire.

- La consommation foncière.

La MRAe recommande de revoir l'estimation des besoins en logements en cohérence avec l'objectif démographique fixé dans le PADD.

Elle demande également de justifier ou de reconsidérer la création d'un secteur AI autorisant les constructions et installations légères et démontables sur 799 ha., n'apportant pas la garantie de la préservation contre le mitage de la zone agricole.

- La ressource en eau.

La MRAe recommande de justifier de façon plus précise l'adéquation à tout moment de l'année entre la ressource en eau potable disponible et les besoins futurs au regard du changement climatique, ainsi que l'adéquation entre la capacité de traitement de la station de traitement des eaux usées (STEU) et l'arrivée de nouveaux habitants et de touristes : conditionner le développement de l'urbanisation à la disponibilité de la ressource d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

- Patrimoine bâti et paysage.

La MRAe recommande de compléter le projet de plan de zonage par la protection appliquée sur le patrimoine vernaculaire ou naturel repéré.

La conclusion est de renforcer les mesures prises pour éviter-réduire-compenser (ERC) les incidences du PLU (par exemple en revoyant les secteurs retenus pour une future urbanisation, en réduisant le secteur AI) et les mesures de suivi.

V. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A. ORGANISATION DE L'ENQUETE

- Le 05/03/2021 : délibération du Conseil Municipal prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- Le 13/12/2024 : délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.
- Le 03/04/2025 : demande par Madame le Maire de Saint-Bonnet-près-Orcival au Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand de désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme de la commune.
- Le 06/05/2025 : désignation par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand de Madame Michelle CLEMENT en qualité de commissaire enquêtrice et de Madame Martine VIEIRA en qualité de commissaire enquêtrice suppléante, par décision n°E25000036/63.
- Le 31/07/2025 : arrêté municipal n°2025.27 prescrivant l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Bonnet-près-Orcival.

Dès ma nomination en tant que commissaire enquêtrice, j'ai pris contact avec Madame Sophie MEYER, secrétaire générale de la mairie de Saint-Bonnet-près-Orcival pour l'organisation pratique de l'enquête publique.

Le 14/05/2025 à 11h, je me suis rendue à Saint-Bonnet-près-Orcival où j'ai pu rencontrer Madame Michelle GAIDIER, maire de la commune, qui m'a présenté le dossier d'élaboration du PLU.

Les dates de mes permanences ont été fixées.

J'ai pris possession des documents du dossier d'enquête publique afin de les étudier.

Le samedi 23 août 2025 à 10h, j'ai effectué une visite des lieux de l'enquête (le bourg et les hameaux).

A 11h, j'ai eu un entretien avec Monsieur Jean-François ANDANSON, adjoint à l'Urbanisme de la commune.

B. INFORMATION DU PUBLIC

L'enquête publique a eu lieu du jeudi 28 août 2025 au samedi 27 septembre 2025.

Durant cette période, j'ai assuré quatre permanences à la mairie de Saint-Bonnet-près-Orcival :

- Le jeudi 28 août de 9h à 12h
- Le jeudi 11 septembre de 16h à 19h
- Le mardi 16 septembre de 9h à 12h
- Le samedi 27 septembre de 9h à 13h

Les personnes ne pouvant se déplacer ont eu la possibilité de me transmettre leurs remarques par courrier postal ou électronique.

Le dossier d'enquête, les pièces qui lui sont annexées et un registre d'enquête coté et paraphé par moi-même ont été mis à la disposition du public pendant 34 jours à la mairie de Saint-Bonnet-près-Orcival aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête a été consultable :

- Sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire.
- Sur le site internet de la mairie de Saint-Bonnet-près -Orcival.
- Sur l'application « PanneauPocket ».

Toute personne a pu également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier auprès de la direction de l'Aménagement Durable de l'Espace de l'Agglo Pays d'Issoire, 20 rue de la Liberté, BP 90162, 63504 Issoire Cedex.

Composition du dossier d'enquête :

- Rapport de présentation du PLU valant évaluation environnementale et son résumé non technique.
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement écrit du PLU.
- Règlement graphique du PLU.
- Décision n° E25000036/63 du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand en date du 06/05/2025 désignant Madame Michelle CLEMENT en qualité de commissaire-enquêtrice.
- Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et avis des Personnalités Publiques Associées (PPA)
- Avis de la Commission de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Délibérations du Conseil Municipal et l'arrêté du Maire prescrivant l'élaboration du PLU et l'organisation de l'enquête publique.
- Registre d'enquête.

Le projet de PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme.

Le rapport de présentation du PLU vaut évaluation environnementale.

Il a été soumis à la MRAe Auvergne-Rhône -Alpes qui a émis un avis (N° 2025-ARA-AUPP-1559) le 7 mai 2025.

Cet avis, ainsi que les réponses apportées par la commune, ont été portées à la connaissance du public dans le dossier d'enquête.

Publicité de l'enquête publique.

La concertation a été importante pendant l'élaboration du PLU.

Dès les 16 et 17 juillet 2022, exposition sur le futur PLU, salle des associations. Les vœux des habitants concernant leur vision de la commune en 2030 ont été recueillis.

Le 7 avril 2023, ateliers participatifs sur les OAP. Après une explication de ce que sont les OAP, il était proposé aux habitants de réfléchir ensemble sur : « Mon quartier, mon hameau en 2030/2040. Imaginez comment il sera densifié en restant très agréable à vivre ».

L'information a également été relayée dans le Bulletin municipal.

La publication officielle faisant connaître au public les dates et les modalités de l'enquête publique a été faite dans deux journaux locaux :

- La Montagne : 08/08 et 28/08
- Le Semeur Hebdo : 08/08 et 05/09

L'avis d'enquête a donné lieu également à un affichage en mairie sur les panneaux destinés à cette fonction et dans chacun des hameaux de la commune.

Un prospectus informant de l'enquête publique a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune les 12 et 13 août 2025.

Le public a ainsi été informé qu'il pouvait prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions selon les possibilités suivantes :

- Dans le registre d'enquête papier établi en feuillets non mobiles cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice ouvert à cet effet à la mairie de Saint-Bonnet-près-Orcival.
- Auprès de la commissaire enquêtrice durant ses permanences à la mairie de Saint-Bonnet-Près -Orcival.
- Par courrier électronique ou postal adressé à la commissaire enquêtrice à la mairie.

Toutes les observations et propositions du public écrites et orales reçues par la commissaire enquêtrice ont été consultables durant toute la durée de l'enquête à la mairie de Saint-Bonnet-près-Orcival, 37 route de la Vallée, 63210.

C. CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée de façon tout à fait régulière, dans le respect de la réglementation et sans incidents particuliers.

La mairie de Saint-Bonnet-Près Orcival a mis à ma disposition la salle du Conseil Municipal où j'ai pu travailler en toute indépendance et dans de bonnes conditions.

Les explications nécessaires ainsi que les documents relatifs à l'enquête m'ont été fournis avec la plus grande efficacité par Madame le Maire et son secrétariat ainsi que par Monsieur Andanson, Adjoint en charge de l'urbanisme. Les conversations avec les habitants ont toujours été cordiales et respectueuses, même si le rôle d'un commissaire enquêteur a dû parfois être précisé.

Clôture de l'enquête publique.

Le samedi 27 septembre 2025, à 13 heures, à la fin de ma dernière permanence à la mairie de Saint-Bonnet-près- Orcival et à l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête a été mis à ma disposition et clos par moi-même.

Le 03/10/2025, lors d'une rencontre à la Mairie, j'ai transmis les observations écrites et orales du public, regroupées dans un Procès-Verbal de Synthèse, à Madame Gaidier, Maire de Saint-Bonnet-près -Orcival et à Monsieur Andanson, adjoint en charge de l'Urbanisme.

La Municipalité a disposé d'un délai de 15 jours pour répondre à ces observations. J'ai reçu celles-ci le 18/10/2025.

Le commissaire enquêteur disposant d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour le dossier pour rédiger son rapport et ses conclusions motivées, j'ai adressé ces éléments le 24/10/2025 à Madame le Maire de la commune.

J'ai transmis simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Ces documents seront également consultables pendant la même période sur le site internet de la mairie.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal devra approuver le Plan Local d'Urbanisme en tenant compte des observations du public ainsi que du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur.

VI. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique a pour but de permettre à la population de faire part de ses remarques, observations ou propositions sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Bonnet-près-Orcival.

128 personnes se sont présentées à mes permanences.

86 personnes ont rédigé un commentaire dans le registre d'enquête ou bien un courrier postal ou électronique.

DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS.

- Madame BATH Marie- Christine,
40 route de la Vallée, 63210 Saint-Bonnet-près-Orcival (Permanence du 28/08/2025).

Cette personne a souhaité connaître la situation des parcelles 122, 259 et 262. Elle a également posé une question sur les « jardins vivriers », parcelles 157, 159 et 181.

- Monsieur VOUTE Pascal,
11 rue du POUZEIX, Varelle, 63210 Saint-Bonnet-près-Orcival
(Permanence du 11/09/2025).

Cette personne a souhaité connaître la situation des parcelles 129 et 192.

- Monsieur ROUEL Bernard,
39 route du Moulin
63210 Moulin de Villejacques

Parcelles n° ZD 33 et ZC 34

Monsieur Rouel désire savoir si ces parcelles, pour lesquelles il avait demandé un CU, sont constructibles. Il signale qu'elles se trouvent proches des habitations.

- Madame FARGEIX Noémie (permanence du 11/09/2025).
84 route de la Vallée, 63210 Saint-Bonnet-près-Orcival.
06 17 35 31 19

Questions concernant la parcelle ZN 172 située dans l'OAP Champ des Vergnes. Cette personne s'interroge sur les futurs accès et voies conduisant à sa propriété.

- Monsieur COHADE Laurent
Madame COHADE Florence
1 impasse des Taupeyroux, Villejacques, 63210 Saint-Bonnet-Près-Orcival
(permanence du 11/09/2025).

Monsieur et Madame COHADE ont posé la question de savoir si la parcelle ZC 52 est constructible.

Ils constatent que cette parcelle est mitoyenne avec d'autres parcelles déjà construites.

- Monsieur LAFARGE Bruno
- Madame LAFARGE Michelle,
59 route de PUY de SIRE, Villejacques, 63210 Saint-Bonnet-Près-Orcival
(permanence du 11/09/2025).

Question concernant la parcelle ZC 32 :

Monsieur et Madame Lafarge s'étonnent que cette parcelle puisse être considérée comme inconstructible.

Ils constatent que cette parcelle est située entre deux parcelles déjà construites (parcelles 31 et 33). Pour permettre la construction sur la parcelle 31, ils ont donné l'autorisation d'implanter des poteaux électriques sur leur propre terrain.

Leur parcelle (32) est facile à viabiliser (eau, électricité, accès goudronné) du fait de la construction sur la parcelle 31.

- Madame NESBITT Stephanie,
- Monsieur PATTERSON Forest,
12 rue du Sabotier, 63210 Saint-Bonnet-Près-Orcival

Ces personnes, venues à ma permanence du 16/05/2025, ont exprimé par écrit leurs interrogations dans un mail du 24/09/2025 (voir mail joint à mon PV de synthèse).

Il s'agit de l'impact du PLU sur leurs propriétés et projets.

1. Maison/Grange (anciennement Bouscot – AC 97-99)

En zone UG1, cette propriété est-elle bien à destination mixte, constructible et dans le périmètre d'assainissement public ?

Souhait d'utilisation de la grange en boutique collective pour des artistes (potentiellement une chambre pour des artistes en résidence).

2. Maison/grange (anciennement Pélissier – AC 67, AC 216-221)

Egalement en zone UG1, même destination que la propriété précédente ?

Projet en cours, approuvé par la mairie : création d'un atelier de poterie adapté pour de personnes en situation de handicap. Plusieurs activités sont programmées (stages, expositions, boutique, artistes en résidence).

3. Modification des plans soumise et approuvée en 2024 pour

repositionner l'abri four qui dépasse de quelques mètres la zone agricole. Est-ce un problème ?

4. Création de plusieurs murs de retenue sur le terrain : habillage en pierre sans mortier avec, pour certains, un mur façonné derrière en soutien.

Est-ce toujours possible ? Cela bloquerait la réalisation du projet.

5. Champs (anciennement Pelissier – AC 211, 213, 222-223 et ZE 79)

En zone AI dans le projet PLU. Zone humide sur la partie haute de 2 de ces terrains.

La préservation de la zone humide interdit-elle la création d'une mare naturelle pour promouvoir la biodiversité du secteur ? (problème avec un drainage de secours nécessaire).

- Monsieur AYE Mickael,
6 rue des Fontes de Saint-Bonnet,
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival
Mail : ayelaetitia9@gmail.com

Parcelle ZD 290

Mail du 19/092025 :

« Afin de respecter la non bétonisation des sol (sa non expansion), le PLU établit une projection possible des édifications futures sur des parcelles déjà bâties... dont la mienne.

Mon interrogation est la suivante : S'agit-il de la possibilité au propriétaire de diviser sa parcelle de façon à vendre un morceau de son terrain pour permettre à un tiers de faire bâtir ? (donc au libre arbitre du propriétaire) ? ou bien est-ce que cela offre un droit de préemption de la collectivité sur le terrain du propriétaire de façon à permettre l'édification de construction nouvelle (lors de la vente par le propriétaire de son bien par exemple) ?

- Monsieur FAVIER Maxime
- Madame BONNARD Vanessa,
Mail : vanessa.bonnard63@gmail.com
Tél : 06 81 06 66 99

Parcelles n° 17, 114, 171.

Mail du 19/09/2025 :

« Nous constatons que 2 parties de nos terrains sont dans des zones sans comprendre l'impact que cela va avoir pour nous dans l'avenir.

1. Terrain dans la zone mauve : intégrer les activités de la commune dans les nouveaux quartiers, valoriser la proximité de la Sioule, proposer un programme avec le bourg : aurons-nous de nouvelles obligations sur la gestion de ce terrain ?
2. L'autre partie du terrain (114) est dans l'OAP : quels sont les impacts sur la gestion de ce terrain ?

Lors de la permanence du 27/09/2025, ces personnes viennent signaler une erreur concernant leurs parcelles 17 et 171 placées en terrain communal (à corriger dans la rédaction finale).

- Monsieur BOUYSSOU Nicolas
Mail : entreprise.bouyssou@hotmail.fr

Mail du 26/09/2025 (voir copie du mail avec pièce jointe)

Monsieur Bouyssou constate avec étonnement que son terrain situé juste au-dessus de sa maison (entouré en bleu dans la pièce jointe) ne serait plus constructible alors que la quasi-totalité du reste du bourg. Il déclare s'opposer à cette décision, ayant acquis ce terrain justement parce qu'il était constructible et demande des explications à ce sujet.

- SABART Marion
- JOUSSE Cyril
15 Route des Rossignols
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival

Ces personnes ont signé une promesse d'achat pour une maison et un terrain de 4700 m², au 96 Route de la Vallée.

Le projet PLU classe la moitié de leur terrain seulement en zone constructible. Cela peut-il remettre en question le prix proposé pour ce bien ?

- Monsieur GANNE Bernard
30 Route du Sioulot
63210 Farges

Parcelle ZP 97

Monsieur Ganne souhaite que cette parcelle, située en zone Agricole, soit intégrée à la zone constructible.

- Monsieur ROUSSEL Julien
2 Route du Moulin
63210 Villejacques

Parcelle 51 (Olmont)

En vue d'une installation, Monsieur Roussel, 20 ans, souhaite des précisions sur la construction d'un bâtiment agricole pour élevage laitier.

- Monsieur COHADE Etienne
12 rue du Quaire
63210 Villejacques
Parcelles ZC 206, ZC 209.

Ces deux parcelles étant déjà construites (maison d'habitation sur ZC 206 ; assainissement et abri de jardin sur ZC 209), Monsieur Cohade ne comprend pas pourquoi la parcelle ZC 209 est classée en zone agricole dans le projet PLU. Permis de construire (PC 063 326 22 V0006) accordé pour les deux parcelles en septembre 2022).

Autorisation de travaux (DP 326 25 V0004) accordée pour ZC 209 en mai 2025.

- Madame COHADE Blandine
55 rue de l'Ancien Moulin
63210 Orcival

Parcelle 208

Madame Cohade souhaiterait que cette parcelle « soit constructible de nouveau ».

Elle déclare que « le terrain entier comprenant la parcelle ZC 205 et ZC 208 était constructible » et ne comprend donc pas « le nouveau découpage ».

Ses parents avaient engagé des frais pour « faire la fusion » des deux parcelles pour qu'elle puisse bénéficier d'un terrain constructible pour un futur projet d'habitation.

INTERROGATIONS ET REMARQUES SUR LE PLU

- Monsieur GARDETTE Pierre
51 Route de Puy de Sire, Villejacques
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival
et

- Madame OLLIER Marie-Rose,
41 Route de la Sioule
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival

Courrier du 12/09/2025 (voir copie jointe au PV de synthèse)

Ces personnes font une série d'observations et remarques au sujet du projet de PLU (voir courrier joint) :

- . Comptabilisant les « constructions prévues » dans les différents secteurs, elles arrivent à un total de 100 constructions neuves pour 300 personnes.
- . « Le chemin existant depuis la Baraquette en direction de St-Bonnet est, semble-t-il une voie romaine, doit-on y toucher ? »
- . Champ de Vernines :
« Un chemin privé semble être devenu public.
Une voie douce créée sur un terrain privé déjà viabilisé ».
- . « Il nous semble que les nouvelles parcelles sont petites »
- . « L'école communale ne sera plus assez grande ainsi que les divers équipements. Quelles solutions sont proposées ».
- . « Le réseau d'eau ne sera plus suffisant, comment y remédier ».
- . « La commune devrait peut-être se constituer une réserve foncière à partir de terres mises en vente et pour lesquelles elle doit avoir un droit de préemption. Ceci afin de favoriser l'installation de nouvelles entreprises ou artisans et commerçants qui manquent cruellement sur notre territoire ».
- . Au sujet de la station d'épuration : Voir plus loin, rubrique « Station d'épuration ».

Nouveau document remis par Monsieur Gardette Pierre et Madame Ollier Marie-Rose lors de la permanence du 27/09/2025 comportant 16 signatures (copie jointe au PV de synthèse) :

- . Monsieur GARDETTE Pierre, 51 Route du Puy-de Sire
- . Madame OLLIER Marie-Rose, 41 Route de la Sioule
- . Monsieur MARTIN J-f, 113 Route de la Sioule
- . Monsieur et Madame ROUEL Bernard, 39 Route du Moulin
- . Madame CLEMENT Chantal, 71 Route de la Sioule
- . Madame THENEZE Laurence, 73 Route de la Sioule
- . Monsieur PORTIER TERENCE, 8 rue des Fontes de Saint-Bonnet
- . Madame BONY Marlène, 8 rue des Fontes de Saint-Bonnet
- . Madame DURANDO Anne-Claude, 32 Route de la Sioule

- . Monsieur ANDRE Jean-Louis, 32 Route de la Sioule
- . Monsieur BARBET Marc, 30 Route de la Sioule
- . Madame VALETTE Marie-Ange, 28 route de la Sioule
- . Monsieur RAMADE Julien, 28 route de la Sioule
- . Madame GAUTRE Laetitia, 6 rue des Fontes de Saint- Bonnet
- . Monsieur AYE Mickael, 6 rue des Fontes de Saint-Bonnet

Ce document contient des interrogations et propositions concernant :

- . La station d'épuration (voir plus loin, rubrique « Station d'épuration »)
- . La zone urbaine d'activité (zone UX, UXE, UXR) :

Les nuisances et les risques susceptibles d'être générés par les entreprises vont perturber la vie des habitants. Aussi, « les zones UX devraient être classées selon leur activité afin de ne pas nuire au cadre de vie ».

Le hangar communal à l'entrée du bourg donne une mauvaise image de la ville aux visiteurs.

- . Les OAP : Permis de construire délivrés par la commune ; travaux coûteux réalisés par les propriétaires ; propriété privées traversée par des « dessertes routières ou des liaisons douces ».

. La densification de la zone urbaine : taille des parcelles de 550 à 800 m² impliquant une « densification colossale au vu de la taille des bourgs » nécessitant de revoir les infrastructures (école, réseau d'eau potable, réseau routier, station d'épuration).

Des parcelles de 1100 à 1200 m² seraient préférables pour éviter que Saint-Bonnet ne devienne une cité dortoir.

- . Des questions portant essentiellement sur le coût des travaux découlant des diverses propositions.

- Madame OKECKI Sophie,
- Monsieur BORGIS Thomas,
11 rue des Rosiers
63210 Saint-Bonnet-Près-Orcival

1. Terrain qui entoure le hangar municipal (p.172)

Madame Okecki et Monsieur Borgis remarquent que ce terrain est classé en zone UX, pouvant accueillir des entreprises pouvant générer des nuisances.

Le projet de PLU précise qu'« il s'agit d'éloigner ces activités des espaces résidentiels », alors que ce terrain se trouve à proximité immédiate de l'espace résidentiel La Baraquette, du Champ de Vernines et d'autres habitations

prévues dans le PLU. La « zone tampon » que constituerait ce terrain serait loin d'être suffisante contre les nuisances et autres risques.

Proposition : classer ce terrain en zone UXr pour « permettre le maintien ou l'installation d'activités économiques dans un environnement globalement résidentiel : il s'agit de maîtriser d'éventuelles nuisances entre ces activités et les habitations ».

« Cette nouvelle classification » aura un impact majeur sur le quotidien de tout le voisinage ».

2. Projet de voirie (p.180) reliant la route de la Sioule et la route de la Vallée.

Ces personnes soutiennent la réalisation de mobilités douces.

Elles soulignent en revanche être « sensibles au fait que leurs voisins situés entre le parking du cimetière et l'ER1 seront fortement impactés par la réalisation d'une route au pied de leur jardin ».

3. Impact des futurs logements.

La soixantaine de nouveaux logements prévus entraînera des besoins nouveaux en infrastructures.

Qu'est-il prévu, en particulier en ce qui concerne l'école ? (rien dans le projet PLU à ce sujet).

Madame BARBAZANGES Véronique

Monsieur CHABOZY Jean-Claude

Monsieur DEGOULANGE David

Madame FOURNIER Annie

Madame FOURNIER Evelyne

Madame GAUFIER Annabelle

MADAME GAUFIER Arlette

Monsieur HUGOT Thierry

Mail du 24/09/2025

Remarques et oppositions concernant le PLU – Secteur Nord.

1. Projet de densifier la zone d'activités urbaines (UX), p.172.

Ces personnes estiment que cette densification contribuerait à augmenter les nuisances déjà provoquées par le hangar municipal : un classement en zone Uxr serait, à la limite, préférable.

Le PLU doit s'attacher à préserver les beaux panoramas de la commune, à ne pas « fragiliser la trame verte » par l'augmentation de l'habitat et par « la multiplication des voies d'accès ou de passage », douces ou non.

2. Multiplication des voies d'accès qui font doublon.

« Quels seront les moyens d'acquisition des espaces nécessaires pour créer ces voies ? Achat des espaces, expulsion, préemption ? »

3. Projet de station d'épuration.

« Les choix en ER13 et ER15 au nord-est du bourg et au niveau du moulin de Villejacques ne nous paraissent pas judicieux car trop proches des habitations ».

« L'emplacement en R17 serait plus à même (loin des habitations, ne dénature pas l'environnement, terrain conséquent) ».

Le 27/09/2025, Madame Barbazanges et Monsieur Hugot ont adressé par mail (copie jointe au PV de synthèse) des remarques supplémentaires à propos « de la hauteur des constructions d'un niveau supplémentaire maximum par rapport aux constructions voisines ».

Ces personnes estiment que les nouvelles habitations ne devraient pas s'élever plus haut que celles déjà existantes (harmonie d'ensemble ; ne pas obstruer la vue ; éviter les vis-à-vis potentiellement intrusifs).

- Madame PIQUET Annick
64 Route de la Vallée
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival

Voir courrier du 25/09/2025 et additif du 26/09/2025, joints au PV de synthèse.

Madame Piquet fait part de son opposition au projet de PLU qu'elle accuse de « positions arbitraires, coercitives et irréalistes », présentant des « contraintes excessives et coûteuses pour la commune et ses habitants ». « Ce projet porte

en germe des conflits entre propriétaires et la municipalité ». Il pourrait occasionner des recours devant le Tribunal Administratif.

Elle s'oppose en particulier à la création de voies nouvelles au sein du village, voies routières et liaisons douces à créer sur des terrains privés.

Ses réflexions concernent également les haies arborées, difficiles à réaliser et sources de conflits. Les schémas ne tiennent pas compte des contraintes existantes.

Elle signale plusieurs points du règlement écrit à revoir selon les spécificités du terrain.

Elle précise qu'elle s'oppose à la création d'une parcelle constructible par emprise sur une partie de son terrain et en explique les raisons dans son additif du 26/09/2025.

- Monsieur BATH Jean-Michel
- Madame BATH Marie-Christine
- Madame BATH Catherine
- Monsieur BATH François

Parcelles 122, 259, 262

Courrier joint au PV de synthèse.

Ces personnes expriment leur volonté d'améliorer l'aspect de leur terrain sans morceler le verger existant (pas de chemin là où le dénivelé nécessiterait un talus artificiel ; pas de construction à étage).

- Monsieur SERAFIN Patrick
42 route des Rossignols
Saint-Bonnet-Près-orcival

Courrier apporté à la permanence du 27/09/2025 joint au PV de synthèse.

Monsieur Sérafin insiste sur les points positifs du projet de PLU :

- . Les quatre grands thèmes du PADD
- . La prise en compte du redimensionnement des eaux usées.
- . La priorité à la réhabilitation de l'ancien et à la suppression des « dents creuses.
- . Le projet OAP Saint-Bonnet bourg.

Il exprime quelques points de divergence :

- . Le droit de préemption et les emplacements réservés. Quid des propriétaires ?
- . Le bien- fondé de projet de voie douce (objet de ER 18) pour relier deux axes des Rossignols (chemin inutile à entretenir)
- . Station d'épuration (voir plus loin la rubrique « Station d'épuration »).

CERTIFICATS D'URBANISME.

- Madame ANDANT Nathalie,
représentant sa mère, Madame ANDANT Liliane, 1 rue de la Farges,
63122, Beaune-Le-Chaud (permanence du 11/09/2025).

Madame ANDANT possède deux parcelles dont les certificats d'urbanisme ont été d'abord acceptés puis refusés.

Elle souhaite savoir ce qui justifie ce changement et la suite à donner à ce sujet.

1. Parcelle O ZD 360 :

Premier certificat d'urbanisme 063 32624 V0004, déposé le 27/01/2024 :
réponse positive pour la construction de deux maisons sur un terrain de 16900 m2 (dont 2000m2 seulement seraient constructibles, 14600m2 restant en zone Agricole).

Validité du CU jusqu'au 07/08/2025.

Demande de prolongation du 04/06/2025 : réponse négative.

2. Parcelle O ZD 218 (Champs de Vernines) :

Premier certificat d'urbanisme 063 32624 V0003, déposé le 27/01/2024 :

Réponse positive.

Après bornage, la parcelle constructible a été modifiée en ZN 392 (1000m2) et ZN393 (16990m2 à usage agricole).

Validité du CU pour ZD 392 jusqu'au 07/08/2025.

Demande de prolongation : refusée.

- Monsieur VALLEIX Gérard,
18 rue des Fournières, 63100 Clermont-Ferrand (permanence du
11/09/2025).

Questions concernant les parcelles ZD 248 et ZD 250 :

Ces deux parcelles sont situées Route de Puy de Sire à Villejacques (3050m2 et 78m2).

Une étude de sol a été réalisée le 06/08/2024 par l'entreprise Géosol de Combronde.

Un premier certificat d'urbanisme a reçu une réponse positive le 25/06/2023.

Monsieur Valleix a dû refaire une demande de CU pour ces parcelles le 26/08/2025.

Il souhaite que ces parcelles restent constructibles.

- Monsieur COHADE Jean-Paul
Monsieur COHADE Michel,
73 route de la Sioule, 63210 Saint-Bonnet-près- Orcival.

Parcelles 193

Ces personnes ont déposé une demande de Certificat d'Urbanisme pour ce terrain en mai 2025.

N'ayant pas de réponse, elles ont pris contact avec la DDT : « le terrain placé en CUb a été déclassé en CUa » non constructible.

Le PLU est -il modifiable à ce sujet ?

OPPOSITION AU PROJET DE TRACE DE VOIES SUR ET AUTOUR DE PROPRIETES

- Monsieur HOSTALIER J.C
111 route de la Sioule
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival

Mail du 19/09/2025 (voir copie jointe au PV de synthèse)

Parcelle ZE 0088

Monsieur Hostalier déclare que la création d'un chemin sur son terrain constituerait « une atteinte au droit de propriété ».

Il constate que ce projet de chemin public passant par sa propriété aurait pour lui et ses voisins « des conséquences majeures » :

- « Perte de notre tranquillité et de notre sécurité »
- « Dépréciation du bien »

- « Atteinte à mon projet personnel » : lors de la demande de son permis de construire le 12/08/1991, il avait spécifié son intention de diviser son terrain de 2385 m en 2 lots de respectivement 1220m2 et 1165m2, sa maison étant disposée sur celui de 1220m2 et les 2 lots étant desservi par un même chemin.

Le projet de PLU, s'il était appliqué, réduirait cette possibilité à néant.

Monsieur Hostalier propose des alternatives possibles :

- « L'utilisation de terrains communaux ou de voies existantes.
- La recherche de parcelles déjà constructibles ou moins sensibles.
- Une étude d'impact plus poussée pour évaluer la réelle nécessité de ce tracé.
- Une étude plus exhaustive sur le respect des fossés et rases existants dont l'entretien continu est nécessaire pour éviter toutes inondations ».
- En conclusion, Monsieur Hostalier demande :
 - . De retirer ce tracé de sa propriété.
 - . De l'informer par écrit des motifs justifiant ce projet et des études d'impact réalisées.
 - . De l'associer à toute discussion ultérieure à ce sujet.

Monsieur HOSTALIER s'est présenté à la permanence du 27/07/2025, accompagné de Monsieur MARTIN Jean-Pierre

. Pour une suggestion :

« Il serait plus juste que la Mairie précise que le chemin prévu sur le PLU soit déterminé par les propriétaires des parcelles lors d'une vente éventuelle d'une partie de leur terrain ».

. Pour une correction à apporter :

La conduite d'eau potable vient de la route de la Vallée et non de la Sioule.

- Monsieur COSTE Romain
- Madame COHADE Mylène
- Madame GREGOIRE Catherine
- Monsieur COHADON Vincent

Mail du 26/09/2025 (joint au PV de synthèse)

Mail : romain.coste@live.fr

Parcelles AC 165, AC 167 et AC 168

Ces personnes expriment leur opposition à la création de voies prévues autour de ces parcelles et demandent que la création de ces voies soit retirée du projet PLU.

Ces voies constitueraient :

- . Une atteinte à la propriété et à la tranquillité.
- . Un risque pour la sécurité.
- . Une atteinte à l'environnement et au paysage.
- . De plus, ces nouveaux accès ne paraissent pas justifiés au regard des accès existants du secteur : « leur utilité publique reste discutable ».

QUESTIONS CONCERNANT LA STATION D'EPURATION.

- Monsieur GARDETTE Pierre, 51 route de Puy de Sire, Villejacques, 63210 Saint-Bonnet-près-Orcival.
- Madame OLLIER Marie-Rose,
41 route de la Sioule, 63210 Saint-Bonnet-près-Orcival.

Ces personnes habitent près de la station d'épuration.

Elles craignent les nuisances que pourrait créer l'augmentation de la capacité de la station d'épuration prévue pour les nouveaux logements dans les dix prochaines années.

Elles souhaitent l'éloignement de la station d'épuration par rapport aux habitations.

Monsieur Gardette et Madame Ollier, venus une première fois à ma permanence du 28/08/2025, m'ont apporté, lors de ma permanence du 11/09/2025, un courrier exprimant leur « non catégorique » concernant l'emplacement prévu pour la nouvelle station d'épuration et développant leurs arguments :

« La station d'épuration actuelle est à environ 100 m des nouvelles parcelles, elle sera alors obsolète, de plus elle dégage de très mauvaises odeurs.

Il est question, semble-t-il, d'en réaliser 2 nouvelles un peu plus en aval, une pour Saint- Bonnet, une pour Villejacques.

Il semblerait plus réaliste de créer une seule station d'épuration pour Saint-Bonnet, Villejacques et le Moulin, en aval du moulin de Villejacques, ce qui

aurait le double avantage de ne pas soumettre les habitants de Saint-Bonnet aux mauvaises odeurs comme c'est le cas actuellement, tout en éloignant ladite station des nouvelles habitations. L'entretien serait réduit à une unité au lieu de 2 d'où moins de frais. La construction d'une station au lieu de 2 devrait même permettre de réaliser des économies. Le raccordement de Villejacques pourrait faire partie d'une deuxième tranche de travaux afin d'alléger le budget communal ».

Monsieur Gardette Pierre et Madame Ollier Marie-Rose ont également remis un courrier à la permanence du 27/09/2025, signé par 16 personnes (voir plus haut « Interrogations et remarques sur le PLU ») dans lequel ils argumentent en faveur d'une seule station en ER17, parcelles ZD 61 et ZD 54 : pas d'impact visuel, pas de nuisances sonores, moins d'impact sur les terres agricoles, coût d'investissement et d'entretien moindres, possibilité d'agrandissement.

- Monsieur DOUCET Jean-Louis,
- Monsieur DOUCET Antoine.
Gérants de la SARL Camping de la Haute Sioule, 59 route de la Sioule,
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival.

Ces personnes souhaitent un éloignement maximum de la station d'épuration par rapport à leur camping (odeurs, nuisances, dégradation de l'environnement). La proximité de cette station nuirait fortement à leur activité.

- Monsieur GUYONNET Frédéric
- Monsieur PIQUET Philippe
- Madame PIQUET Sylvie
- Monsieur GOURGAUD Lionel
- Madame BLACHERE Gael
- Monsieur PASCAL Lionel
- Madame SERAMY Josine

Ces personnes remarquent que les 60 à 90 nouveaux logements prévus dans le projet de PLU « ne pourront être réalisés sans un investissement massif dans l'assainissement collectif ».

La station d'épuration étant au bord de la saturation, « tout programme de construction nécessiterait obligatoirement un projet de future station ».

Suggestion à ce propos :

« L'avenir ne serait-il pas plutôt à des systèmes plus écologiques (filtres plantés dans les roseaux, lagunage naturel, systèmes d'assainissement par jardins filtrants, phyto-épuration...) ?

- Madame BARBAZANGES Véronique
- Monsieur CHABOZY Jean-Claude
- Monsieur DEGOULANGE David
- Madame FOURNIER Annie
- Madame FOURNIER Evelyne
- Madame GAUFIER Annabelle
- Madame GAUFIER Arlette
- Monsieur HUGOT Thierry

Mail du 24/09/2025 (voir copie jointe au PV de synthèse)

Concernant l'emplacement de la nouvelle station d'épuration, « les choix en ER13 et ER15 au nord-est du bourg et au niveau du moulin de Villejacques ne nous paraissent pas judicieux car trop proches des habitations (nuisances olfactives et sonores) »

L'emplacement en ER17 serait plus à même (loin des habitations, ne dénature pas l'environnement, terrain conséquent).

- Monsieur LAFARGE Sébastien
- Madame LAFARGE Estelle
42 route du Moulin
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival

Courrier de 4 pages remis à la permanence du 27/07/2025 joint au PV de synthèse.

Parcelles 177, 178 et 147.

Monsieur et Madame Lafarge développent leurs arguments en faveur d'une station d'épuration sur les parcelles ZD 54 et ZD 61 dit « Les Ponts » (loin des habitations, réduction des nuisances olfactives et visuelles, voie d'accès).

Ils expliquent également pourquoi les autres solutions envisagées leur paraissent inadaptées, en particulier à cause de la zone inondable (voir photos du document).

Très attachés à la sauvegarde de la biodiversité, ils se sont équipés d'une microstation de 18000 euros.

- Monsieur SERAFIN Patrick
42 Route des Rossignols
63210 Saint-Bonnet-Près-Orcival

Courrier du 27/09/2025 jointe au PV de synthèse.

Monsieur Sérafin estime que deux stations de traitement des eaux usées serait à la fois onéreux pour la construction et les frais de fonctionnement.

Il pense qu'une seule station bien dimensionnée serait préférable, au niveau de ER 15 ou 17.

QUESTIONS CONCERNANT LE CAMPING.

- Monsieur DOUCET Antoine
- Monsieur Doucet Jean-Louis,

Gérants de la SARL Camping de la Haute Sioule (permanence du 28/08/2025),
59 route de la Sioule, Saint-Bonnet-près-Orcival.

Se présentant accompagnés de leur mère, ex gérante du camping, les nouveaux gérants sont venus pour un premier contact :

Ils désirent l'agrandissement de leur entreprise.

Le terrain ZD 351 est partiellement prévu en zone UTI (partie basse, sans vue), et en zone N (partie haute avec vue imprenable sur la Chaîne des Puys).

Ils souhaitent que l'ensemble de cette parcelle (ZD 351) soit classée en zone UT (Urbanisation Touristique) dans le futur PLU.

Cette solution permettrait une plus grande cohérence du projet sans porter atteinte à l'environnement.

Elle aurait des retombées positives pour le territoire (emplois, attractivité de la commune, soutien de l'économie locale).

Ils s'engagent en faveur d'un aménagement responsable et respectueux de l'environnement.

Le samedi 27/09/2025, Madame VALLEIX Agnès et Monsieur DOUCET Antoine, lors de ma permanence, m'ont remis un dossier complet exprimant leurs analyses et préconisations (dossier joint au PV de synthèse).

Leur principale demande est que l'ensemble du terrain soit classé en zone UT (la zone UTI limite l'extension).

Ils insistent sur la nécessité de mener à bien leur projet de développement du camping sur l'ensemble du terrain et de ne pas le différer :

- . Ce projet respecte les préconisations du PADD : développer un tourisme de nature et activité de loisir.
- . Les divers équipements prévus pour l'extension (piscine extérieure couverte, habitations légères et de loisirs, jeux, salle de réception, bloc sanitaire) nécessitent l'ensemble du terrain.
- . Le déplacement de la station d'épuration loin du camping est nécessaire.
- . Aucune route traversante.

Ils soulignent que cette entreprise « représente un levier essentiel pour l'économie locale et le tourisme » (emplois à temps plein et saisonniers). Elle renforcera l'attractivité de la commune et soutiendra l'économie locale.

Ils rappellent que les 2 zones classées N font déjà partie du camping classé 3 étoiles par Atout France (classement national).

3 courriers de soutien sont joints à ce « rapport de contribution à l'enquête publique » :

- . La CCI du Puy-de Dôme, du 23/09/2025
- . L'association « Accueil à la ferme et en milieu rural », du 15/09/2025.
- . L'UMIH du Puy-de-Dôme (Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie).

Lors de ma permanence du 27/09/2025, Madame Valleix et Monsieur Doucet ont fait intervenir en visio Maître DUPIC, notaire à La Bourboule :

Ce dernier a précisé qu'une demande de CU avait été déposée à la Mairie le 2/09/2025.

Ce dossier, sans réponse sous un délai de 2 mois, est considéré comme positif. Un permis de construire sera déposé dans les délais impartis.

Ils se réservent le droit de « saisir toute juridiction compétente » si ces modifications ne sont pas apportées.

- Monsieur GUYONNET Frédéric,
40 rue de la Sioule, Lotissement « Champ de Vernines »,
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival.

Monsieur Guyonnet a adressé dans un mail à la Mairie du 13 septembre 2025 des « questions et interrogations » concernant le PLU.

Voici ce qui concerne le camping :

« Sur la carte de la page 150 vous notez la zone haute de l'extension du camping comme constructible alors qu'en page 164 cette même zone ne l'est pas, pourquoi ?

En page 173, vous abordez l'extension éventuelle du camping sur la partie basse de la parcelle 0-ZD-351 (avec ses nuisances visuelles et sonores des touristes, collectes des déchets, consommation d'eau, charge supplémentaire pour la station d'épuration).

A ce jour, la commune gère le réseau d'eau potable. Il serait dommage de devoir sous-traiter cet avantage à un opérateur privé qui n'hésiterait pas à augmenter les tarifs prétextant que la commune possède un réseau vétuste. Vous notez « Pour la partie située au nord-ouest de cette même route, seules les HLL sont autorisées, de manière à pouvoir éventuellement, à plus long terme, requalifier cette partie du camping en quartier d'habitation ».

Qu'envisagez-vous également sur la partie haute de cette parcelle, encore des habitations et combien ? »

LOTISSEMENT CHAMP DE VERNINES

Mail du 21/09/2025 (voir copie jointe)

Les propriétaires du lotissement « Champ de Vernines »

- Monsieur Guyonnet Frédéric,
- Monsieur Piquet Philippe,

- Madame PIQUET Sylvie,
- Monsieur GOURGAUD Lionel,
- Madame BLACHERE Gael,
- Monsieur Pascal Lionel,
- Madame SERAMY Josine,

Ces personnes soulignent tout d'abord « les incohérences globales du projet » et le non-respect des objectifs ZAN et de la consommation d'espace.

- « Le potentiel de consommation d'ENAF du PLU est de 5,8 ha alors que la consommation maximale requise par la loi Climat et Résilience pour la période 2024-2033 est de 3,4 ha ».
- Problème de compatibilité avec la loi Montagne : le secteur de la Baraquette, classé en zone U, nécessite une dérogation concernant l'obligation d'urbanisation en continuité des bourgs.

Problèmes spécifiques au lotissement « Champ de Vernines »(zone UG).

« Ce secteur, caractérisé par des parcelles de grandes dimensions, est directement menacé par les objectifs de densification et les aménagements de voirie prévus ».

- A. Nuisances sonores (zones UX et UXr) et conflits d'usage.
- B. Densification forcée et dégradation du cadre de vie.
- C. Appropriation illégitime de foncier privé (voirie).
- D. Impacts à proximité du lotissement (voirie et implantations).
- E. Problème de zone humide (incompatibilité avec le SAGE Sioule et le SDAGE Loire Bretagne).

Au vu de ces diverses remarques, les propriétaires du lotissement demandent la suppression ou la modification de certains éléments du projet PLU (voir le tableau à la fin du mail des propriétaires joint à ce PV de synthèse qui développe tous les arguments aboutissant à ces conclusions et demandes).

Monsieur Guyonnet Frédéric,
40 rue de la Sioule lotissement « Champ de Vernines »
63210 Saint-Bonnet-près -Orcival
(voir copie jointe)

Monsieur Guyonnet, signataire du mail commun du 21/09/2025 des propriétaires du lotissement « Champ de Vernines », a également rédigé le 13

septembre 2025 un courrier en son nom propre dans lequel on retrouve les mêmes questions que dans le mail et également d'autres interrogations concernant en particulier :

- . l'extension du camping (voir plus haut la rubrique « Questions concernant le camping).
- . les emplacements réservés.
- . les OAP sectorielles.
- . les chemins d'accès privés.

Il déplore la taille réduite des futures parcelles (550 à 800 m²) et ses conséquences sur la vie des habitants qui fera de ce lieu calme « une ville dans notre campagne ».

Pour plus de détails, ce courrier sera joint au PV de synthèse.

- Monsieur Guyonnet, mail du 26/09/2025 (voir copie jointe)

Monsieur Guyonnet tient à souligner que son lotissement a été « conçu et réalisé avec l'appui de professionnels ».

Il précise que le règlement de ce lotissement « applicable pour une durée de dix ans » (article L-442-9 du Code de l'Urbanisme), « base légale pour contester l'application du PLU ».

Ainsi, il affirme que « le lotissement doit rester intégralement en zone constructible ».

Il propose que la parcelle ZD 332 reste dans la continuité du lotissement.

Il exprime son désaccord concernant le projet d'agrandissement de la zone urbaine d'activité sur la parcelle ZD 363 et propose de créer là « une zone urbaine d'activité résidentielle » (commerces de proximité, cabinet médical).

La route qui semble devoir traverser la parcelle ZD 393 lui paraît injustifiée.

Monsieur Guyonnet déplore enfin, qu'ayant acquis cette parcelle de 7000 m², le PLU lui retire 3000 m² de surface constructible qui s'ajoutent aux 3000m² déjà impactés par une servitude de 20 m liés au cimetière.

SECTEUR OAP DE VILLEJACQUES

- Monsieur CORDONNIER Denis
Courrier du 15/09/2025

Parcelle ZD 297

Monsieur cordonnier déclare s'opposer à l'utilisation de cette parcelle, dont il est propriétaire en indivision, « comme voie publique » dans l'OAP prévue dans le projet PLU.

- Madame DA CUNHA Caroline
17 B Route du Moulin
63210 Villejacques
Parcelle ZD 297

Madame Da Cunha « s'oppose à l'OAP prévu à Villejacques et refuse la vente de la parcelle ZD 297 que nous détenons en propriété à 3 propriétaires ».

- Madame DUBOIS Catherine
17 A Route du Moulin
63210 Villejacques

Parcelle ZD 297, en copropriété, ZD 348 et ZD 350.
« Madame Dubois « s'oppose à l'OAP prévu à Villejacques et refuse la proposition du PLU de Saint-Bonnet-près- Orcival ».

- Madame ARLOT Laeticia,
11 Route du Moulin
63210 Villejacques

Madame Arlot s « 'oppose au projet de l'OAP de Villejacques et souhaite trouver une autre proposition».

- Madame ARLOT
- Monsieur BOIZARD
11 Route du Moulin
63210 Villejacques.

Parcelle 347
Mail du 21/09/2025, joint au PV de synthèse.

Ces personnes s'opposent à l'extension de la zone d'activité qui imposerait la création de dessertes routières, notamment sur leur parcelle, « source de nuisances et de destruction d'une haie à fort enjeu écologique ».

Ils précisent que l'activité artisanale déjà installée sur la parcelle 334 avec accès direct sur la RD 216 « n'apporte pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel actuel ».

- Monsieur et Madame CAPELLE Emmanuel
9 route du Moulin
63210 Villejacques

Parcelle ZD 349

Ces personnes tiennent à faire part de leur désapprobation « concernant le projet de construire une zone artisanale sur le terrain actuel de Mme Richins ainsi que de créer un réseau routier qui se trouverait en partie sur toute la longueur de notre terrain (actuellement chemin privé de Mme Arlot L.) »

Madame Capelle exerce le métier d'assistante maternelle et souhaite poursuivre son activité « dans un environnement calme proche de la nature ».

- Madame RICHIN Sylvie
- Madame DUBOIS Catherine
17 A Moulin de Villejacques

Parcelles ZD 350, ZD 348, ZD 297

Ces personnes refusent « que les voies privées ZD 297, 350, 348, 347 et 334 deviennent des voies publiques » et que « les parcelles « ZD 350 et ZD 348 soient incluses dans une zone artisanale ».

- Monsieur FALGOUX Sébastien
- Madame DA CUNHA Caroline
17 B Route du Moulin
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival

Parcelles ZD 297, ZD 350, ZD 348, ZD 347, ZD 334, ZD 330 (Courrier joint au PV de synthèse).

Ces personnes expriment « leur désapprobation sur les OAP en particulier celle de Villejacques »

. Parcelle ZD 297 : « Nous refusons de vendre et qu'elle devienne publique » (voie de circulation « prévue »)

. Parcelles ZD 350, 348, 347, 334 : « Nous refusons que des voies de circulation soient créées pour faire circuler les voitures pour une future zone artisanale ».

. Parcelle ZD 350 : « lieu de rencontre et d'échanges entre voisins » où les enfants jouent et où se trouvent de petits animaux, lieu à préserver.

. Parcelle ZD 300 : « Nous refusons que cette parcelle soit divisible et nous ne vendrons pas une partie de notre terrain ».

- Monsieur et Madame LESPIAT
22 rue des Genêtes, Villejacques
63210 Saint-Bonnet- près -Orcival

Parcelle ZC 186

1.Ces personnes expriment « leur désapprobation concernant l'OAP de Villejacques » : création de voies de circulation engendrant des nuisances visuelles et sonores ; circulation des semi-remorques impossible dans le bouclage ; zone artisanale non sécuritaire dans une zone résidentielle ; jardins vivriers et lieu d'échange en ZD 350 à préserver.

Propositions :

- . Maintien du secteur UXr sur la parcelle ZD 334.
- . Maintien du secteur UG2 sur les parcelles ZD 338 et ZD 350.
- . Suppression de la future zone d'activité UXr et de ses dessertes routières.

2.Parcelle ZD 186 : refus de « la possibilité de recevoir un à deux lots sur le partie nord ».

- Madame GINHAC Séverine,
54 Route de Puy de Sire
53210 Villejacques

Madame Ginhac s'oppose « à la proposition au projet de Villejacques (sens de circulation pas convenable, mise en place de la haie bloque le passage qui a toujours été existant) ».

- Madame et Monsieur GINHAC Frédéric
54 Route de Puy de Sire
63210 Villejacques

Parcelles ZD 305, ZD 304, ZD 334

Courrier avec plan du 22 septembre 2025 joint au PV de synthèse.

Monsieur et Madame GINHAC expriment leur opposition au projet de PLU (OAP de Villejacques).

Gérants d'une société de menuiserie, ils souhaitent avoir la possibilité de créer un dépôt nécessaire à leur activité sur la parcelle ZD 334.

Ils constatent également que, « au regard de la configuration proposée, les semi-remorques ne pourront jamais manœuvrer aux différentes intersections ». Sur un plan joint, ils proposent « une solution plus adaptée et pertinente » permettant l'implantation de leur bâtiment et l'accès à leur terrain.

OAP SUD BOURG

Madame FARGEIX Noémie
Monsieur BOUCHERET Anthony
84 Route de la Vallée
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival

Parcelle ZN 172

Voir registre pour plus de précisions.

Questions concernant :

. La création de « desserte routière » et de « liaison douce » sur ou à proximité de leur terrain.

. Le bouclage des voies, les liaisons en « U » et leur impact financier.

>

- Monsieur CONTU Adam
94 Route de la Vallée
63210 Saint-Bonnet-Près-Orcival

Et

- Monsieur NIELS François
88 Route de la Vallée
63210 Saint-Bonnet-Près -Orcival

Ces 2 personnes déclarent s'opposer au projet de PLU dans l'état actuel et contestent :

- . La création d'accès routier qui empiètent sur leurs parcelles.
- . La densification envisagée au sein du village susceptible de dégrader leur cadre de vie rural.

- Les habitants et propriétaires du quartier « Champ des Vergnes »

Parcelles concernées : ZN 160, 161, 162, 163, 165, 166, 172, 173, 174.
Courrier commun signé par 12 personnes (joint au PV de synthèse) :

- . Monsieur NIELS François
- . Monsieur BRANCARELLI Brice
- . Madame ABADIE Laurène
- . Madame MOURIER Laetitia
- . Madame CONTU Léa
- . Monsieur SOUSA Adrien
- . Monsieur LANDON Henri
- . Monsieur CONTU Adam
- . Madame RICHARD Amélie
- . Madame VAILLANT Annabelle
- . Monsieur BOUCHERET Anthony
- . Madame FARGEIX Noémie

1.« Opposition collective au projet PLU- secteur Champ des Vergnes ».

Ces personnes contestent :

- . « Une division parcellaire inadaptée » portant atteinte à la qualité de vie et contraire aux objectifs de limiter l'imperméabilisation des sols.
- . La voirie supplémentaire prévue dont les tracés empièteraient sur plusieurs terrains privés, « contraignant leurs propriétaires à céder une partie de leur foncier et à supporter des charges supplémentaires pour leur réalisation ».
- . « Le manque de concertation et d'informations sur la prise en charge des aménagements envisagés » préalable à l'enquête publique.
- . « Une atteinte à l'intérêt général » due à la densification programmée.

2. Rappel que d'importants investissements ont été faits par les propriétaires pour leur assainissement individuel :

« Nous demandons que le choix d'un éventuel raccordement collectif reste laissé à l'appréciation de chaque propriétaire dans notre secteur, sans obligation imposée, pour éviter des charges financières supplémentaires injustifiées ».

- Monsieur SUTTER Jean-Christophe,
89 Route de la Vallée
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival
Parcelle ZE 77 (Les Vareilles)

Opposition à l'OAP Sud Bourg, à la création de desserte routière et au déplacement de la haie dont il est propriétaire.

- Monsieur ROQUES Stéphane
- Madame ROQUES Guylène
37 Route de la Vallée
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival

Parcelle ZE 91

Courrier de 2 pages remis à la permanence du 27/09/2025 joint au PV de synthèse.

Monsieur et Madame Roques expriment leur « opposition totale au principe de densification urbaine des parcelles privées déjà bâties à usage d'habitation » du projet PLU, invoquant le droit à la propriété, la protection de l'environnement et le respect du cadre de vie des citoyens.

Ils demandent de retirer complètement du dossier OAP « tout ce qui a trait à la densification urbaine des parcelles déjà bâties... et, sauf accord préalable donné par les propriétaires concernés, qu'il ne soit jamais permis à la Mairie ou à une quelconque administration dans le cadre du vote du PLU, de s'octroyer le droit de pouvoir nous contraindre contre notre gré de céder tout ou partie de nos biens ».

Ils sont prêts « à tous les recours nécessaires » pour obtenir satisfaction.

Courrier manuscrit du 26/09/2025 :

« Vive désapprobation et désaccord total sur le projet « îlot de Vareilles » concernant une création d'une desserte routière qui traverserait notre

propriété » : bruit, atteinte à la tranquillité, risque d'intrusion, destruction des arbres.

- Madame VAISSAYRE Bernadette
79 Route de la Vallée
63210 Saint-Bonnet-près- Orcival

Parcelle 90

Voir courrier du 26/09/2025 joint au PV de synthèse.

Madame Vaissayre déclare qu'elle « s'oppose au projet PLU concernant la construction de l'îlot les Vareilles. Notamment en ce qui concerne l'aménagement d'une desserte routière... ainsi qu'à toute construction de maison sur mon terrain. »

- . Monsieur FERNANDEZ Orlando
- . Madame CHABRIER Mathilde
66 Route de la Vallée
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival

Parcelles ZN 176, ZN 177

Refus du projet de « desserte routière à créer » qui « coupe notre parcelle en deux et nous souhaitons qu'il soit retiré du PLU ».

- Monsieur ROULET Laurent
62 Route de la Vallée
63210 Saint-Bonnet-près-Orcival

Courrier du 27/09/2025 joint au PV de synthèse.

Cette personne fait part de son « mécontentement sur le PLU qui devrait être un PLU de campagne et qui s'avère un PLU urbain ».

Sans indiquer de numéro de parcelle, il fait plusieurs remarques concernant :

. Les accès, chemins et « découpes ».

. Les menuiseries et peintures des maisons : le blanc devrait être autorisé (voir la couleur de la mairie).

. Les restrictions trop nombreuses pour les haies, les talus et les hauteurs des maisons sur les terrains en pente.

- Madame LANGLAIS Laetitia
- Monsieur COUGOUL
39 rue des Mûriers
63210 Vernines

Mail du 27/09/2025, joint au PV de synthèse.
Parcelles ZK 116, ZK 168, ZK 121 (Vareilles)

Ces personnes souhaitent l'intégration de ces 3 parcelles dans la zone constructible et développent plusieurs arguments pour appuyer leur demande :

- . Le fait d'être propriétaires de l'ensemble du front est du hameau garantit une urbanisation « cohérente et mesurée », l'absence de mitage et une gestion homogène des haies, accès et abords.
- . Pas de discontinuité pour ces parcelles attenantes au bâti.
- . Cohérence avec le PADD qui prévoit que les hameaux puissent accueillir quelques unités d'habitation pour maintenir leur vitalité (2 habitations étant donné la surface modeste des parcelles).
- . Une partie de la parcelle ZK 50 (leur propriété également) étant concernée par le projet d'élargissement de la route, nécessité que les autres parcelles conservent une vocation constructible.
- . Possibilité « d'envisager l'acquisition et l'entretien » du chemin desservant ces parcelles. Aucun coût pour la collectivité.
- . Projet de créer des logements locatifs permanents ou saisonniers qui contribuerait à la revitalisation du hameau.
- . Engagement de respecter les prescriptions du règlement en ce qui concerne les haies, l'architecture et l'insertion douce dans le relief et les panoramas.

HAMEAU DE JOUEGHAT

- Madame LANGLAIS Laetitia
- Monsieur COUGOUL OLIVIER
39 rue des Mûriers
63210 Vernines

Parcelle ZN 79

Mail du 27/09/2025, joint au PV de synthèse.

Demande d'intégration de la parcelle ZN 79 en zone constructible.

. Cette parcelle est en continuité avec le hameau, contrairement à la raison invoquée pour un refus de CU délivré il y a quelques mois.

. Le projet est « limité et parfaitement maîtrisé » : implantation d'une maison sur environ 730 m² (aucun risque de mitage).

. Cette nouvelle construction constituerait « un apport essentiel pour la vitalité du hameau », l'un des objectifs du PADD (hébergement résidentiel ou touristique).

. Ce projet est en conformité avec le règlement du PLU (parcelle desservie en eau, électricité et voirie ; assainissement autonome possible ; chemin d'accès existant pouvant être pris en charge ; architecture traditionnelle envisagée).

. Ce projet est compatible avec les documents supérieurs (Loi Montagne, SRADDET, PNR, SDAGE et SAGE).

VII. LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ET LES REPONSES DE LA MAIRIE DE SAINT- BONNET-PRES-ORCIVAL

A la fin de l'enquête, j'ai rédigé un Procès-Verbal de synthèse que j'ai remis à la Mairie, le vendredi 3 octobre 2025, à Madame le Maire de Saint-Bonnet-près-Orcival.

Ce Procès-Verbal de synthèse contient le résumé des observations et remarques recueillies durant l'enquête publique.

Je l'ai complété par [certaines recommandations qui me paraissent importantes](#) :

- Harmoniser les chiffres concernant la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) dans les divers documents, ainsi que l'estimation du nombre de logements davantage en cohérence avec l'objectif démographique du PLU.
- Revoir les différents secteurs de la zone Agricole.

- Estimer l'augmentation de la ressource en eau provoquée par l'arrivée de nouveaux habitants.
- Donner des précisions sur l'emplacement et la capacité de la nouvelle station d'épuration.
- Supprimer ou réduire certaines OAP :
 Une forte mobilisation des habitants s'est manifestée à cet égard. Ceux-ci appréhendent fortement que des voies routières « à créer » traversent leur propriété, qu'on les contraigne à construire voire à en vendre une partie.
 Il m'a semblé important d'insister sur ce point sensible et de demander de tenir compte de ces inquiétudes des habitants.
- Respecter toutes les zones humides et ne pas les ouvrir à la construction.
- Réfléchir au rôle et à la place du camping dans une commune touristique.

* * * *

[Réponse de Madame le Maire de Saint-Bonnet-Près-Orcival, datée du 18/10/2025, suite au procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice concernant les observations et propositions du public recueillies durant l'enquête publique :](#)

1. Réponses aux demandes individuelles

. Mme BATH Marie-Christine

« Les parcelles 122, 259 et 262 de la section ZD sont effectivement classées en zone UG, donc constructibles pour des projets autorisés dans le règlement écrit. Les terrains sont associés à une OAP qui demande de préserver les arbres fruitiers présents sur l'unité foncière. Le schéma de principes d'une OAP s'apprécie dans un rapport de comptabilité.

Les constructions à étage constituent une des caractéristiques majeures du bâti traditionnel de la région. Elles sont encouragées pour une meilleure intégration dans le paysage communal, mais également en raison de leur inertie thermique pour réduire les besoins en chauffage l'hiver et en refroidissement l'été. Il est toutefois rappelé que les constructions à étage ne sont pas imposées, ni dans le règlement écrit, ni dans le secteur de l'OAP concernée.

Les parcelles AC 157 et AC 159 sont effectivement classées en zone UGj destinée à des jardins vivriers.

La parcelle AC 181 est pour partie classée en zone UG et pour partie en zone AI ».

. M. Voute Pascal

« S'il s'agit de la parcelle 129 de la section ZK, celle-ci est classée en zone UG, donc constructible pour des projets autorisés dans le règlement écrit. S'il s'agit de la parcelle 192 de la section ZK, celle-ci est classée en zone UG dans sa partie nord ».

. Mme FARGEIX Noémie

« La parcelle ZN 172 est inscrite dans l'OAP Sud Bourg. Cette OAP matérialise un principe de desserte routière au niveau de l'accès actuel à la parcelle dans le cadre d'une densification à venir du quartier. C'est un principe qui n'impose pas obligatoirement de créer cette liaison interne au quartier exactement sur cette emprise, mais qui demande de créer une voie qui ne soit pas sans issue dès lors qu'un projet de nouvelle habitation émergerait sur le secteur. C'est aux propriétaires de terrains de proposer l'emplacement exact des futures voies de desserte au moment où ils présenteraient un projet de nouvelle(s) habitation(s). Voies de desserte qui n'ont qu'un usage pour les riverain ».

. M. COHADE Laurent - Mme COHADE Florence

« La parcelle ZC 52 est déjà pour partie classée en zone UG ».

. M. LAFARGE Bruno - Mme LAFARGE Michelle

« Nous sommes favorables pour reclasser en zone UG une partie en façade de la rue du Quaire. Nous avons aussi en tête que les PPA nous demandent, dans leur avis, de revoir à la baisse les surfaces constructibles du projet de PLU arrêté ».

. M. ROUEL Bernard

« La parcelle ZD 33 fait face au hameau du Moulin de Villejacques dont elle est séparée par une voie. Elle se trouve en conséquence en discontinuité de l'urbanisation existante au sens de la loi Montagne (qui concerne toute la commune), elle ne peut donc pas être classée en zone constructible.

La parcelle ZC 34 est située le long d'un chemin rural en dehors de toute zone urbanisée. Ici aussi, l'application de la loi Montagne ne permet pas de rendre constructible cette parcelle.

. Mme NESBITT Stephanie - M. PATTERSON Forrest

. 1. Maison/Grange (anciennement Bouscot) AC 97-99 :

« En zone UG1, les projets exprimés sont réalisables ».

. 2. Maison/ Grange (anciennement Pelissier) AC 67, AC 216-221 :

« Les parcelles de ces constructions sont bien en zone UG1, les projets exprimés sont réalisables ».

. 3. Abri four qui dépasse de quelques mètres dans la zone agricole :

« Le permis étant accordé, le projet peut être réalisé. Dans un souci de cohérence avec le projet accordé, la limite de la zone UG1 pourrait être légèrement rectifiée pour que la future construction soit intégralement en zone UG1 ».

. 4. Murs de retenue sur le terrain :

« Les murs de retenue ne sont pas règlementés, sauf s'il s'agit de limite de propriété, auquel cas ils relèvent de la notion de clôture. Les murs en pierre sèche sont encouragés par l'OAP thématique « Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue ».

. 5. Champs (anciennement Pelissier) AC 211, 213, 222, 223 -ZE 79 :

« Le projet devra démontrer qu'il participe à la préservation, voire l'amélioration de la biodiversité. Dans ce cas, il est encouragé par l'OAP thématique « Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue ».

. M. AYE Mickael

« Il s'agit bien d'offrir la possibilité au propriétaire de diviser sa parcelle de façon à vendre un morceau de son terrain pour permettre au propriétaire (actuel ou futur) de faire bâtir ».

. M.FAVIER Maxime – Mme BONNARD Vanessa

Parcelles 17, 114, 171 :

« Le plan page 12 dans les OAP sectorielles schématise les enjeux d'aménagement du centre bourg. Comme tout schéma de principe, il s'interprète en termes de comptabilité. Les polygones mauves signalent simplement les espaces au sein desquels se trouvent des équipements publics. La symbolisation empiète sur les parcelles AC 17 et AC 171 sans aucune incidence pour celles-ci.

La parcelle AC 114 est incluse dans l'OAP sectorielle « Saint-Bonnet Bourg ». Dans ce secteur de l'OAP, il est possible de transformer la grange en logement ou tout autre local d'activité compatible avec les destinations autorisées dans le règlement écrit. Il est également possible, à court terme, de construire. Les projets d'aménagement de la grange ou de toute autre construction, sont à l'initiative des propriétaires des terrains. Il n'y a aucune obligation d'aménager ou de construire quoi que ce soit ».

. M. BOUYSSOU Nicolas

AC 188

« Le plan joint n'est pas celui du zonage, mais celui de la prise en compte du paysage à l'échelle communale dans l'OAP thématique « Patrimoine, Paysage et Trame Verte et Bleue ». Les terrains entourés en bleu semblent correspondre à la parcelle AC 188 que le zonage classe effectivement en zone N. Une partie de ces terrains est par ailleurs concernée par une zone humide que le projet PLU protège.

Lors de l'élaboration du PLU, il a dans un premier temps été envisagé de classer ces terrains en zone 1AU assortie, comme le Code de l'Urbanisme l'exige, d'une OAP. Des échanges informels avec les propriétaires ont conduit à revoir ce choix, ces derniers affirmant ne rien vouloir aménager sur ces terrains : d'abord aux chargées de l'étude qui l'ont rencontré par hasard lorsqu'elles faisaient justement du terrain pour préparer l'OAP, puis lors des ateliers participatifs en avril 2023 qui avaient pour objectif de travailler sur les OAP sectorielles.

Le classement en zone constructible de ces terrains, effectivement situés en cœur d'agglomération, pourra être réexaminé lors d'une évolution future du PLU, dès lors qu'un projet d'aménagement d'ensemble, suffisamment abouti et offrant une densité et une diversité de logements acceptable, serait porté à la connaissance des élus. Dans ce projet à plus long terme, il conviendra toutefois de tenir compte de la présence de la zone humide.

Rappel : la commune étant actuellement régie par le RNU, la parcelle AC 188 est inconstructible en l'absence de permis de construire valide et aucun CU n'est en cours.

. Mme SABART Marion - M. JOUSSE Cyril

Promesse d'achat.

« Le projet PLU définit l'usage qui peut être fait des sols mais n'a aucun pouvoir ni aucune légitimité sur le montant des transactions en cas de changement de propriétaire ».

. M. GANNE Bernard

ZP 97

« La parcelle ZP 97 est située à proximité du hameau des Farges, mais de l'autre côté de la route, ce qui place le terrain en discontinuité de l'urbanisation existante. L'application de la loi Montagne ne permet pas de rendre constructible cette parcelle.

. Mme LANGLAIS Laetitia – M. COUGOUL Olivier

ZN 79

ZK 116, 168, 121

« La demande pour la parcelle ZN 79 à Juegheat est cohérente par rapport au PADD, permettant la réalisation d'un nouveau logement au sein du hameau. Cependant :

. La parcelle est incluse dans le périmètre de réciprocité de 100 m du bâtiment agricole situé au nord. Inclure ce terrain en zone UG ne permettra pas son urbanisation tant que le bâtiment agricole sera en activité.

. Le CU négatif indique que les services de l'Etat interprètent le terrain comme étant en discontinuité de l'urbanisation au regard de l'application de la loi Montagne. Pour classer ce terrain en zone U, nous serions contraints de faire une demande de dérogation à la loi Montagne. D'une part, cela nécessite de réaliser cette étude et de la présenter à la CDPENAF, retardant d'autant l'approbation du PLU, d'autre part, nous n'avons aucune garantie d'un accord de la CDPENAF, notamment en raison de la situation à moins de 100 M d'un bâtiment agricole. Lors d'une future évolution du PLU, nous regarderons avec un grand intérêt la possibilité de classer ce terrain en zone UG ».

« Les demandes sur les parcelles à Vareilles sont aussi en cohérence avec le PADD. Toutefois, la parcelle ZK 121 est nettement en surplomb du hameau. Par ailleurs, en l'absence de la présentation d'un projet d'ensemble abouti, et dans la mesure où des CUB ont été demandés et ont reçu un avis négatif, nous proposons, dans un premier temps, de ne pas répondre favorablement à cette demande. La parcelle ZK 120 est classée constructible, elle est en mesure de recevoir une construction adaptée à la pente (à l'image des constructions du hameau), la parcelle ZK 121 pouvant alors être consacrée au jardin d'agrément.

L'argument selon lequel l'instauration d'un emplacement réservé conférerait des droits à construire en contrepartie est incorrect et inconvenant ».

. M. ROUSSEL Julien

Parcelle 51 (Olmont)

« La gestion économe de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers vaut quel que soit le type d'urbanisation, y compris à vocation agricole. Les parcelles ZK 53 et ZK 172 offrent de larges possibilités pour agrandir le bâtiment existant ou en construire d'autres à proximité ».

. M. COHADE Etienne

ZC 206, ZC 209

« La parcelle 209 correspond au jardin d'une habitation déjà construite : nous sommes favorables pour la reclasser en zone UG, mais nous avons aussi en tête que les PPA nous demandent, dans leurs avis, de revoir à la baisse les surfaces constructibles du projet de PLU arrêté.

. Mme COHADE Blandine

ZC 208

« La commune étant actuellement régie par le RNU, les parcelles ZC 205 et ZC 208 sont inconstructibles en l'absence de permis de construire valide. Le zonage matérialise la parcelle ZC 205 (presque 1200 m²) en zone UG. Dans le contexte actuel qui impose une réduction drastique de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, le terrain s'avère un des plus grands sans principe associé à une OAP qui imposerait à minima de rendre possible la construction d'au moins 2 logements. Aucune mesure du PLU n'empêche d'utiliser la parcelle ZC 208 comme un complément de jardin d'agrément. Toutefois, nous sommes favorables pour reclasser en zone UG la parcelle ZC 208, mais nous avons aussi en tête que les PPA nous demandent, dans leurs avis, de revoir à la baisse les surfaces constructibles du projet de PLU arrêté ».

. Mme COHADE Mylène – M. COSTE Romain – Mme GREGOIRE Catherine – M. COHADON Vincent

AC 165, 167, 168

« Il est ici demandé de supprimer les emplacements réservés 1 et 5. Nous rappelons qu'un emplacement réservé est destiné à réaliser un projet public d'intérêt général, mais que celui-ci ne peut être réalisé tant que le propriétaire privé ne décide pas de vendre son bien. Il n'y a donc aucune atteinte à la propriété.

Nous souhaitons maintenir ces emplacements réservés qui permettent de structurer le développement urbain de ce secteur ».

. Mme ANDANT Nathalie

ZD 360, ZD 392 (ex partie de la ZD 218)

« L'évolution du contexte réglementaire justifie les refus de renouvellement de CU.

Une OAP intégrant une partie de la parcelle ZD 360 est prévue dans le projet de PLU arrêté. Cependant, les PPA ayant demandé à ce que les zones constructibles soient réduites, nous envisageons de reclasser la parcelle ZD 360 en zone AI, en cohérence avec le CU négatif.

Concernant la parcelle ZD 392, le projet de PLU arrêté prévoyait un classement en zone UG. Les PPA demandent à ce que le terrain soit reclassé en zone AI ou N, mais nous souhaiterions la maintenir, dans la mesure où elle a reçu un CU positif ».

. M. VALLEIX Gérard.

ZD 248, ZD 250

« Le projet de PLU arrêté prévoyait un classement en zone UG. Les PPA demandent à ce que le terrain soit reclassé en zone AI ou N. Nous souhaitons maintenir ces terrains en zone UG ».

. M. COHADE Jean-PAUL – M. COHADE Michel

AC 193

« S'il s'agit de la parcelle 193 de la section AC, elle est classée en zone 1AU. Elle est constructible à long terme sous forme d'opération d'ensemble telle que précisée dans l'OAP qui s'y rapporte ».

. M. GUYONNET

« Lors du dépôt du projet de lotissement, la servitude autour du cimetière était déjà existante. Les parcelles sur lesquelles Monsieur Guyonnet a construit son habitation et annexes (ZD 377, ZD 379, ZD 383) et qui composent son lot occupent une superficie de 7765 m² à laquelle il convient d'ajouter les parcelles ZD 380 (1126 m² et ZD 381 (1423 m²) qui composent son unité foncière et dont l'aménagement paysager (haie végétale qui entoure son unité foncière) confère une unité d'emprise, soit une superficie totale de 10314 m². En conséquence, l'autorisation de lotir lui permet de vendre déjà au minimum 2 lots, et le zonage du projet de PLU associé aux principes de l'OAP sectorielle Champ de Vernines lui permet de redécouper son unité foncière pour créer davantage de logements (à partir de 2029, ou plus tôt si « la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent »)

Il est aussi à noter que Monsieur Guyonnet s'oppose à l'OAP Champ de Vernines qui encourage la densification du lotissement, au motif qu'il souhaite conserver un grand terrain d'agrément autour de son habitation. Dans ce contexte, il n'est pas souhaitable, à court terme du moins, que le PLU zone en UG la totalité de son emprise foncière : nous sommes informés qu'il ne veut pas créer de nouveaux logements et nous sommes très contraints en termes de surfaces à rendre constructibles dans ce premier PLU ».

. M. DOUCET Jean-Louis – M. DOUCET Antoine – Mme VALLEIX Agnès

ZD 351

« Une concertation a été menée avec les porteurs du projet pendant l'élaboration du PLU. Elle a conduit à faire évoluer le projet de zonage : dans un premier temps, il était prévu que l'extension du camping ne concerne que la partie actuellement en stabilisé qui fait office d'aire de stationnement le long de la route de la Sioule (parcelle ZN 351). Nous souhaitons que la partie haute puisse être urbanisée pour accueillir de nouveaux logements. Nous avons ensuite revu notre position à la lumière d'entretien avec les gérants. Toutefois, la commune est très contrainte en termes de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (nous ne devons pas consommer plus de 3,4 ha sur la période 2024/2033). L'extension du camping sur la totalité de la parcelle ZD 351 conduit à une consommation d'environ 1,5 ha, soit presque la moitié de ce qui nous est « accordé » et qui implique une procédure d'Unité Touristique Nouvelle (UTN). Engager une telle étude UTN aurait des répercussions importantes sur la commune en termes financiers, de développement démographique en lien avec la consommation d'espace, et de calendrier pour approuver la PLU.

Nous envisageons les modifications suivantes sur le projet PLU :

- . Intégrer le fond des parcelles ZD 166 et ZD 167 en zone UT ;
- . Mais matérialiser une bande en zone N d'environ 10 m de large sur toute la frange est de la zone UT pour mettre à distance le camping du lit et de la ripisylve de la Sioule ;
- . Reclassez en zone UT la partie actuellement classée en zone UTI mais en supprimant la possibilité de construire des hôtels en zone U.

2. Réponses aux interrogations et remarques sur le PLU

Certaines interventions du public portant sur des questions identiques, les réponses de la Mairie sont regroupées par thèmes pour plus de clarté.

. Droit de préemption urbain et emplacements réservés

« Le DPU est un outil qui permet à la commune d'être prioritaire sur l'achat d'un bien situé en zone U ou AU d'un PLU dès lors qu'un bien est mis à la vente. La commune peut décider de ne pas acheter le bien ou d'accepter la vente aux conditions du vendeur ou en négociant les conditions de vente.

Un emplacement réservé est une servitude qui gèle toute possibilité de construire sur l'emprise concernée en vue de la réalisation d'un projet public. Le projet public ne pourra être réalisé que si le propriétaire privé décide de vendre son bien. Dans ce cas, le bénéficiaire de l'emplacement réservé est obligé d'acheter le bien.

Qu'il s'agisse du droit de préemption urbain ou de l'emplacement réservé, si les propriétaires des biens ne mettent pas en vente leur bien, il ne se passe rien ».

. Réseaux et équipements publics (besoins nouveaux en infrastructures)

. « L'arrivée récente de nombreuses familles avec des enfants a contribué à conforter l'école. Mais si nous ne prévoyons pas d'offrir de nouveaux logements pour les années à venir, les enfants actuels vont grandir, partir au collège, puis au lycée, et les effectifs de l'école ne seront pas renouvelés. Par ailleurs, la commune est en RPI avec les communes d'Aurières et Vernines. Aussi, l'ajustement des effectifs pour accueillir les élèves dans les meilleures conditions s'effectue à l'échelle des trois communes ».

. « Le rapport de présentation montre que la ressource en eau est suffisante pour permettre l'accueil de nouveaux habitants. Les élus et les services techniques, éventuellement accompagnés par des bureaux d'études spécialisés dans les réseaux, sont en charge d'anticiper ces questions et de planifier les programmes de travaux ».

. « Le rapport de présentation doit être proportionné aux enjeux du territoire. La question de la défense incendie est abordée dans la description de la ressource en eau. L'enjeu feu de bâtiment est pris en compte dans le projet de PLU qui évite d'augmenter le nombre de constructions dans des secteurs qui ne seraient pas ou insuffisamment couverts par une protection incendie. La défense extérieure contre l'incendie relève de la responsabilité communale ou intercommunale, et le maire doit s'assurer de l'existence, de la suffisance des ressources en eau au regard des risques à défendre. L'Agence Régionale de Santé, dont le rôle est de s'assurer que le PLU prend en compte la santé, la sécurité et la salubrité publique, ne pointe pas de manque vis-à-vis de cet enjeu ».

. Zonage UX /UXr

« Le secteur UXr n'autorise que des activités compatibles avec un voisinage résidentiel : les mêmes types d'activités que celles autorisées en zone UG. Des activités qui génèreraient des nuisances et impliqueraient des circulations de camions lourds ne sont pas autorisées en secteur UXr. La seule différence entre un secteur UXr et une zone UG, c'est que les nouveaux logements ne sont pas autorisés en secteur UXr.

En revanche, il est vrai qu'en zone UX, des entreprises susceptibles de générer des nuisances, essentiellement sonores, sont autorisées (comme par exemple une scierie). Les terrains sont communaux, nous sommes attentifs à la nature des entreprises qui nous solliciteront, et nous pourrions créer une OAP qui impose la construction de bâtiments parallèle à la limite est, et des espaces de circulation en cœur d'îlot pour limiter les risques de bruits vers le voisinage résidentiel ».

. Création de nouvelles voies (routières ou piétonnes)

. « Les emplacements réservés pour créer des voies douces ou des voies de circulation consistent à structurer la morphologie urbaine du bourg : encourager les déplacements piétons et organiser les déplacements motorisés internes aux quartiers.

. « Entre le centre historique et le cimetière, nous sommes dans un petit quartier résidentiel, la voie projetée reliant la route de la Sioule et la route de la Vallée est une voie de desserte pour les riverains. Elle pourrait être en sens unique, la plus étroite possible, et réservée aux riverains afin d'inciter les automobilistes à rouler doucement et de dissuader tout trafic de transit ».

. « La création de voie douce permet d'encourager les déplacements piétonniers en sécurisant les cheminements. Au sud des Rossignols, le projet de cheminement participe également au ménagement de lisières entre espaces bâtis et espace agricole pour faciliter l'intégration paysagère des espaces bâtis et limiter les risques de conflits d'usage entre résidents et agriculteurs. Les politiques publiques promeuvent avec insistance la prise en compte de ces lisières dans les PLU ».

. « L'OAP prévoit bien que le chemin (depuis La Baraquette en direction de Saint-Bonnet) soit maintenu piétonnier ».

. Champ de Vernines : « Les OAP sont des principes qui guident les projets futurs des propriétaires. Il ne s'agit pas d'un « champ privé devenu public ».

. Station d'épuration

« Pour faire des choix en vue d'améliorer l'assainissement collectif, la commune a engagé des études techniques dont les conclusions ne sont pas encore connues. Pour cette raison, nous avons retenu plusieurs secteurs pour l'implantation de la ou des futures stations d'épuration. Lorsque nous aurons tous les éléments techniques et financiers, nous pourrions arbitrer sur le ou les secteurs le plus pertinents ».

. Considérations diverses

. Hauteur des constructions autorisées par le règlement écrit :

« Concernant les hôtels, ils sont autorisés à avoir trois niveaux dans la zone UT, c'est-à-dire au niveau du camping actuel qui se trouve en partie basse du bourg et globalement éloigné des maisons pavillonnaires récentes. Ailleurs (en zone UG), leur hauteur maximale doit respecter les mêmes règles que les autres constructions principales, à savoir ne pas dépasser plus de un niveau par rapport aux constructions contigües. Des règles alternatives permettent également de moduler cette hauteur maximum selon le contexte : le bourg étant implanté à flanc de versant, des différences de niveaux peuvent être importantes en raison de la topographie, ce qui permet de préserver des vues et de limiter les phénomènes d'ombre portée malgré des constructions ayant un étage de plus.

Le Code de l'urbanisme demande d'économiser l'espace. Permettre l'extension d'une construction existante par surélévation d'un niveau est une réponse adaptée à cet enjeu tout en préservant la morphologie générale du bourg et des hameaux.

Sur la question des « vis-à-vis potentiellement intrusifs », c'est le Code de la construction qui réglemente ces aspects par des règles qui visent un équilibre entre la préservation de l'intimité des fonds voisins et la liberté pour le propriétaire voisin d'édifier une construction ».

. Taille des terrains :

« La loi demande de diviser au minimum par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2021 et 2030 par rapport à ce qui a été observé entre 2011 et 2020, puis de tendre vers une absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050. La taille moyenne des terrains à bâtir doit donc diminuer en conséquence ».

. Réserves foncières :

« Le droit de préemption urbain sera instauré sur l'ensemble des zones U et AU du PLU approuvé. Cet outil doit faciliter la constitution de réserves foncières par la commune ».

. Camping :

Coquille : « Page 150 comme page 164 du rapport de présentation, la partie haute du camping n'est pas identifiée comme constructible ».

Extension : « Effectivement, nous envisageons à long terme que la partie haute du camping puisse accueillir des logements, comme l'explique le PADD. Plus long terme signifie au-delà de la période de projection de 10 ans du PLU. Cependant, entre temps, les gérants du camping nous ont fait connaître leur projet d'extension ».

. Loi Montagne :

« Nous avons effectivement identifié que classer le secteur de la Baraquette en zone U pouvait être interprété comme incompatible avec la loi Montagne. Nous avons produit une étude de demande de dérogation que nous avons transmise à la DDT. A sa réception, les services de l'Etat nous ont indiqué que le secteur de la Baraquette n'était pas considéré comme en discontinuité de l'urbanisation existante.

3. Réponses aux oppositions et interrogations sur les OAP

« De nombreux habitants ont fait des remarques sur les OAP concernant leur quartier d'habitation. Les remarques vont d'un questionnement sur les conséquences pratiques sur leur propriété jusqu'à une opposition ferme.

Les craintes et les arguments développés montrent que la notion d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n'est pas maîtrisée par les auteurs des contributions. Dans un premier temps, nous rappelons donc en quoi consistent les OAP sectorielles et leurs conséquences sur les terrains qui sont concernés.

. Les OAP édictent des principes d'aménagement en cas de projet sur les terrains concernés.

. L'initiative reste de la volonté des propriétaires fonciers (privés ou publics). Si aucun projet n'est porté à la connaissance des autorités, il ne se passe rien.

. Les principes d'aménagement doivent être respectés dans un rapport de comptabilité. C'est-à-dire que les projets des propriétaires concernés doivent respecter l'esprit de l'OAP.

. Les OAP définies sur les quartiers d'habitation existants ont pour rôle de guider les propriétaires au moment où ils souhaiteraient diviser leurs terrains. Les voies de circulation envisagées sont des dessertes internes pour organiser les déplacements au sein des quartiers dans une configuration plus dense. Les localisations d'emprises de ces voies sont des principes qui n'imposent pas la réalisation des voies à l'emplacement exact des flèches de principe. Là aussi, il s'agit de respecter l'esprit de l'OAP. ».

. Secteur Champ de Vernines

De nombreuses personnes ont manifesté leur opposition à l'OAP Champ de Vernines : M. GUYONNET Frédéric ; M. PIQUET Philippe ; Mme PIQUET Sylvie ; M. GOURGAUD Lionel ; Mme BLACHERE Gael ; M. PASCAL Lionel ; Mme SERAMY Josine.

. « La loi climat et résilience est venue renforcer de façon drastique les précédentes lois qui encadraient déjà très fortement les conditions de consommation d'espace par l'urbanisation. Ce sont justement des réalisations telles que le lotissement de Champ de Vernines qui ont conduit les pouvoirs publics à renforcer les mesures pour limiter la consommation d'espace. Rappelons que le lotissement comprend des lots d'une taille de l'ordre de 1000 à 1500 m² et un lot bien plus grand de l'ordre de 7500 m² ».

. « Le projet de voie de desserte le long de la parcelle ZD 393 (ex ZD 218) a pour objectif de permettre la desserte des éventuelles constructions qui seraient édifiées en densification, notamment des parcelles ZD 385 et ZD 388. Nous entendons que les propriétaires n'ont pour le moment pas en projet de densifier leur terrain. La matérialisation de cette voie dans l'OAP permet toutefois de rendre réalisable cette densification dans le futur. Ce projet de voie à accès limité n'a pas pour objectif de desservir la zone UX, mais de créer un maillage viaire au sein du bourg, plus fonctionnel et économe qu'une succession d'impasses : réduit les coûts en réseau, améliore la sécurité, facilite les services publics, favorise les relations de voisinage... ».

. « Le secteur UXr n'autorise que des activités compatibles avec un voisinage résidentiel : les mêmes types d'activités que celles autorisées en zone UG. Des activités qui génèreraient des nuisances sonores ne sont pas autorisées en secteur UXr. La seule différence entre un secteur UXr et une zone UG, c'est que les nouveaux logements ne sont pas autorisés en secteur UXr. En revanche, il est vrai qu'en zone UX, des entreprises susceptibles de générer des nuisances, essentiellement sonores, sont autorisées (comme par exemple une scierie) ».

. « Rappelons que la définition d'une OAP n'impose nullement aux propriétaires, ni de vendre leur terrain, ni d'aménager quoi que ce soit, ni de rendre publiques des voies privées ».

. « Concernant la présomption de zone humide sur la parcelle ZD 332, la levée de la présomption est du ressort du propriétaire lorsque celui-ci souhaitera obtenir une autorisation pour un projet de construction ».

. « Le Code de l'urbanisme enjoint de réduire de 50% la consommation d'espace agricole, naturel et forestier entre 2021 et 2030, par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2020, puis de tendre vers une absence nette d'artificialisation à l'horizon 2050 ».

. « Les règlements des lotissements ont une durée de validité de 10 ans « à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir **si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme** » (Article L 442-9 du Code de l'urbanisme). Ce n'est pas le cas pour Saint-Bonnet-près-Orcival qui était régie par le RNU à cette date. Aussi, dès lors que le PLU sera opposable : les permis ne pourront être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions du PLU **pendant cinq ans** à compter de la date de délivrance du permis d'aménager (Article L 442-14 du Code de l'urbanisme) ».

. « Attentifs à la remarque sur les potentielles nuisances sonores de la zone UX, nous rappelons que les terrains sont communaux. Nous sommes donc aussi attentifs à la nature des entreprises qui nous solliciteront, et nous pourrions créer une OAP qui impose la construction de bâtiments parallèle à la limite est, et des espaces de circulation en cœur d'îlot pour limiter les risques de bruits vers le voisinage résidentiel ».

. « La commune envisage de maintenir l'OAP Champ de Vernines, mais de supprimer le principe de liaison douce entre le lotissement et le cimetière ».

. Réponses à des « affirmations erronées et malhonnêtes » concernant la « densification forcée », la « dégradation du cadre de vie », « en contradiction flagrante avec les impératifs écologiques contemporains de sobriété foncière et de gestion des ressources » :

« Affirmant être entouré de professionnels de l'aménagement, il est surprenant que ces derniers n'aient pas expliqué que les OAP sont des outils qui s'appliquent dans un rapport de comptabilité au moment où les propriétaires de terrains envisagent de demander une autorisation d'urbanisme. Le cadre de vie du village est historiquement basé sur des noyaux bâtis denses où les habitations sont proches les unes des autres en ménageant malgré tout des espaces d'intimité extérieurs grâce à l'agencement des constructions les unes par rapport aux autres. Les lotissements contemporains où les maisons d'habitation sont toutes implantées de façon isolée au milieu d'une parcelle et où leur aspect extérieur est standardisé, contribuent à la banalisation des paysages ».

« Le lotissement de Vernines est le plus gros consommateur d'espace de la commune au regard du nombre de logements créés. Ce type d'urbanisation participe à l'augmentation des coûts en réseaux (investissement et fonctionnement) dans la mesure où il participe à une extension importante de l'enveloppe urbaine pour un faible nombre de ménages (7 logements programmés sur 1,6 ha) ».

. Secteur OAP de Villejacques

« De nombreuses personnes ont manifesté leur opposition à l'OAP de Villejacques : M. CORDONNIER Denis ; Mme DA CUNHA Caroline ; Mme DUBOIS Catherine ; Mme ARLLOT ; M. BOIZARD ; M. et Mme CAPELLE Emmanuel ; Mme RICHIN Sylvie ; Mme DUBOIS Catherine ; M. FALGOUX Sébastien ; M. et Mme LESPIAT ; Mme GINHAC Séverine ; M. et Mme GINHAC Frédéric ».

. Réponse aux craintes des habitants :

« Rappelons que la définition d'une OAP n'impose nullement aux propriétaires, ni de vendre leur terrain, ni d'aménager quoi que ce soit. En dessinant des principes pour des voies de desserte, l'OAP ne prévoit absolument pas que celles-ci entrent dans le domaine public. Le secteur UXr n'autorise

que des activités compatibles avec un voisinage résidentiel : les mêmes types d'activités que celles autorisées en zone UG ».

« Le classement des parcelles en UXr matérialise une volonté de permettre l'implantation d'activités économiques compatibles avec un voisinage résidentiel, à l'image des deux activités déjà présentes : le cabinet d'infirmières (parcelle ZD 350) et l'activité artisanale au nord (parcelle ZD 334). Des activités qui génèreraient des nuisances et impliqueraient des circulations de camions lourds ne sont pas autorisées en secteur UXr ».

« L'OAP prévoit bien de préserver la haie qui est par ailleurs protégée au titre des continuités écologiques sur le règlement graphique.

Dans le règlement écrit, les règles concernant la protection des haies stipulent que « la création de passage perpendiculaire à la haie est autorisée dans la limite de 5 m de large ».

« Le sens unique depuis la RD 216 vise à éviter les sorties de véhicules sur cet axe au trafic de transit important ».

« L'accès direct sur la RD 216 pose des problèmes de sécurité. En effet, cette route départementale est très fréquentée, il n'est pas souhaitable d'ajouter de nouveaux accès individuels sur cet axe. Les seuls nouveaux accès susceptibles d'être tolérés par le Conseil départemental, sont ceux qui offrent une mutualisation. C'est d'ailleurs pour ce motif que les parcelles ZD 347 et ZD 340 qui jouxtent la RD 216 n'ont pas leur accès sur cette voie ».

Réponse à M. et Mme GINHAC Frédéric : « La position de ces propriétaires est contradictoire. D'une part, ils sont opposés à l'OAP sur la zone UXr, mais d'autre part ils souhaitent pouvoir construire un bâtiment artisanal au sein même de cette emprise. C'est justement ce type de construction qui est attendue en classant l'OAP en secteur UXr ».

« La commune envisage de :

- . supprimer cette OAP.
- . reclasser les parcelles situées dans le secteur UXr en secteur UG2.

. Secteur OAP sud Bourg

« De nombreuses personnes ont manifesté leur opposition à l'OAP Sud Bourg : M. HOSTALIER Jean-Claude ; M. MARTIN Jean-Pierre ; Mme FARGEIX Noémie ; M. BOUCHERET Antoine ; M. CONTU Adam ; M. NIELS François ; M. BRANCARELLI Brice ; Mme ABADIE Laurène ; Mme MOURIER Laetitia ; Mme CONTU Léa ; M. SOUSA Adrien ; M. LANDON Henri ; Mme RICHARD Amélie ; Mme VAILLANT Annabelle.

Réponse aux arguments des opposants à l'OAP :

« Les principes d'une OAP ne consistent absolument pas à redécouper les terrains existants, elle se limite à autoriser la construction de nouveaux logements suivant des principes à respecter dans un rapport de comptabilité ».

« La concertation a été particulièrement importante pendant l'élaboration du PLU. Il a notamment été organisé des ateliers participatifs pour les habitants le vendredi 7 avril 2023 à partir de 20h sur les OAP. Après une explication de ce que sont les OAP, il était justement question de réfléchir ensemble sur : « Mon quartier, mon hameau en 2030/40 : imaginez comment il se sera densifié en restant très agréable à vivre ». A partir de cartes zoomées sur les différents quartiers et des photos, les

participants ont émis des propositions. Nous tenons à votre disposition les contributions issues de ces ateliers. L'information sur la tenue de ces ateliers a été relayée via de nombreux médias (affiches, site internet de la commune, panneau pocket, page facebook, presse locale, bouche à oreille). Nous sommes une petite commune, tout le monde était informé ».

« L'intérêt général consiste à ne plus consommer d'espaces agricoles, naturels et forestiers et les politiques publiques enjoignent de programmer la densification des espaces actuellement urbanisés ».

« Les OAP n'imposent nullement aux propriétaires d'aménager quoi que ce soit. Elles définissent, dans un rapport de comptabilité, les modalités d'aménagement pour ceux qui souhaiteraient construire de nouveaux logements sur leurs terrains ou en vendre une partie ».

« Les OAP n'imposent aucune action de la part des propriétaires qui ne souhaitent rien faire. Les principes d'aménagement de l'OAP sont justement établis pour ménager autant que possible des espaces d'intimité. La réflexion sur des voies de desserte pour l'usage des riverains a aussi pour but d'améliorer la sécurité, de façon à ce que les pompiers qui interviendraient pour secourir des personnes ou éteindre un incendie n'aient pas à manœuvrer pour faire des demi-tours. Le découpage parcellaire au coup par coup, sans plan d'ensemble, conduit bien souvent à un découpage dit « en drapeau » (comme c'est le cas par exemple pour les parcelles ZN 177, 176, 147, 185, 166, 172 et 173) ».

« Pouvoir vendre une partie de son terrain ou y construire de nouveaux logements offre une nette plus-value au bien ».

Réponses aux propositions formulées :

« Les OAP ne doivent pas entrer dans le niveau de détail du projet. La notion de principes vise justement à laisser toute sa place au projet lorsqu'il émergera. C'est effectivement au moment du projet que les caractéristiques et le tracé précis des voies et des constructions doivent être définis. Cette mission revient bien aux propriétaires lorsqu'ils déposent un projet ».

« La commune envisage de :

. pour ôter toute ambiguïté, supprimer la représentation graphique des voies sur le schéma de principe page 28 : le texte de l'OAP s'avère suffisant pour guider les porteurs de projet.

. réduire le nombre de logements attendus par densification : îlot Champ La Font 2 à 3 (contre 4 à 6 actuellement), îlot Champ des Vergnes 3 à 4 (contre 5 à 8 actuellement), et îlot de Vareilles 2 à 3 (contre 5 à 7 actuellement) ».

4. Réponses aux avis des PPA

Les avis des Personnes Publiques Associées, tous favorables (voir page 74 de ce rapport) ont fait l'objet d'un projet de mémoire en réponse de la municipalité (positions avant enquête publique du 1^{er} Juillet 2025).

La commune expose, pour les remarques les plus structurantes, les suites qu'elle envisage de donner.

En ce qui concerne le besoin en logements :

« Le nombre d'habitants attendu sera revu, il est erroné. Depuis l'arrêt du PLU, les données INSEE de la population en 2022 ont été publiées : la commune compte 566 habitants à cette date, soit 66 de plus qu'en 2021 (et suite au recensement au 1^{er} mars 2025, 581 habitants). A ce rythme, ce ne serait

donc pas « 620/630 habitants d'ici 2034 » mais 714 habitants que la commune pourrait atteindre d'ici 2034.

Ce rythme soutenu, les élus souhaitent le freiner pour tendre vers une population de 680 habitants à l'horizon 2035. Le calcul du besoin en logements s'établit alors à 92 nouveaux logements, dont 65 constructions neuves pour la période 2021/2034. Entre 2021 et 2024, une vingtaine ont été autorisés (PC/PA accordés). L'objectif est donc de permettre la construction de 47 logements neufs pour la période 2025/2034.

En ce qui concerne les OAP :

« Les OAP sectorielles pourront être complétées par des principes sur les typologies de logements ».

« Les OAP sectorielles pourront être complétés pour ajouter le principe que « les voies de desserte permettent une circulation aisée et en sécurité pour les piétons et les cyclistes ».

« Certains terrains concernés par des OAP et qui consomment de l'espace agricole, naturel et forestier seront reclassés en zone A, N ou 2AU. Les choix seront opérés après l'enquête publique

« Les jardins existants au sud de l'OAP « sud du bourg » sont classés en zone A, ce qui interdit la construction de nouvelles annexes dans les fonds de jardin ».

En ce qui concerne la consommation d'ENAF :

« L'analyse du PLU par les services de l'Etat aboutit à une consommation potentielle d'espace de 6,7 ha contre 5,8 dans le rapport de présentation ».

« Pour réduire davantage la consommation d'ENAF, à court et à moyen termes, la municipalité envisage de répondre à l'attente des services de l'Etat en supprimant quelques secteurs constructibles. L'arbitrage sera mené à l'issue de l'enquête publique ».

« Les dates des prospections de terrain et le résultat des sondages à la tarière seront ajoutés » pour permettre d'être assuré que « les enjeux faune et flore sur les secteurs susceptibles d'être impactés par le projet de révision ont été correctement identifiés ».

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable :

- La commune apportera certaines corrections à la suite des remarques des PPA.
- Hameaux des Farges et Polagnat :

« Une prescription sanitaire sur les zones AG et At sera définie à Farges et Polagnat qui conditionnera les possibilités de construire ou de transformer un bâtiment en habitation à la capacité du réseau privé de desservir ces nouveaux logements ».

Constructions autorisées à condition :

- . Que la capacité du réseau privé soit démontrée et que ces constructions s'y raccordent ;
- . De démontrer qu'une alimentation individuelle privée est possible et conforme aux autres réglementations, notamment sanitaire ».

En ce qui concerne l'assainissement :

Etablissement d'une « trame sanitaire » insérée dans le règlement graphique :

« Toute demande de permis située à l'intérieur de la trame sanitaire est refusée jusqu'à l'obtention d'un acte d'engagement des travaux d'une solution d'assainissement collectif ou semi-collectif. Cette

prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes, ni l'aménagement de bâtiments existants ».

En ce qui concerne la TVB :

. « L'échelle de restitution des milieux écologiques à l'échelle du SRADDET semble moins pertinente à prendre en compte que les inventaires fins réalisés par le SAGE Sioule. Par ailleurs, la zone humide au sud du bourg a été redessinée suite aux investigations des écologues du groupement prestataire dans sa partie classée en zone constructible ».

. Présomption de zone humide dans l'OAP Champ de Vernines : « La parcelle concernée est totalement enclavée dans l'enveloppe urbaine ».

En ce qui concerne la zone agricole :

« La distinction entre les secteurs Ac et Ab repose sur les modalités d'implantation des logements des exploitants s'ils s'avéraient nécessaires à l'exploitation agricole. Imposer des conditions d'implantation et d'emprise au sol différents en zone Ac et Ab a pour objectif de faciliter les transmissions futures des bâtiments en zone Ab.

Si aucun bâtiment susceptible de changer de destination n'est finalement répertorié en zone A et N, la référence sera supprimée ».

« Les constructions et installations autorisées en secteur AI n'ont qu'un effet très limité sur les milieux (serres, tunnels, petites constructions sans fondations). La fonctionnalité écologique des sols n'est donc pas remise en cause. En ce qui concerne l'aspect paysager, le règlement écrit prévoit différentes règles pour faciliter leur intégration dans le paysage ».

La hauteur des constructions agricoles « pourra être portée de 9 m à 10 m ».

En ce qui concerne la zone UTI :

« La demande d'étendre la zone UTI à l'ensemble de la parcelle 351 ne peut pas être satisfaite. En effet, la loi exige de limiter au maximum l'urbanisation sur des terres agricoles, naturelles et forestières, et d'augmenter les densités des constructions en zone urbaine. »

« Nous examinerons les éventuelles propositions que les porteurs du projet soumettraient à l'enquête publique. Toutefois, la totalité de la parcelle ne pourra pas être reclassée en zone UT. Les hôtels, piscines et autres constructions en dur autorisées en zone UT ne sont pas souhaitées en secteur UTI, ce qui justifie les 2 types de zonage. Nous examinerons également le maintien ou non de cette distinction à l'issue de l'enquête publique ».

« Concernant la construction de la future station d'épuration, elle sera étudiée pour supprimer les nuisances de la station actuelle sur le camping ».

En ce qui concerne la prise en compte des risques :

« La liste des arrêtés de catastrophe naturelle transmise dans le Porter A connaissance de l'Etat sera ajoutée au rapport de présentation ».

« Des haies à régénérer pour favoriser le maintien des sols en pente pourraient être prescrites dans le règlement graphique ».

En ce qui concerne des informations manquantes :

Sur les annexes et les servitudes, les informations seront complétées.
La définition de la haie vive sera ajoutée dans le règlement écrit.

En ce qui concerne le règlement graphique :

. Parcelles AC 149 et 150, La Baraquette : « elles ont vocation à rester en zone UG » car « elles constituent le jardin d'une habitation ».

. Prolongement de la parcelle ZN 13, Champ Lafont : « sera maintenue en zone UG2, une autorisation de construire est accordée ».

. « Ailleurs, nous examinerons les terrains qu'il conviendrait de reclasser en zone A, N ou 2AU à l'issue de l'enquête publique ».

. « L'emplacement réservé 14 suit le tracé d'un chemin informel qu'il s'agira de matérialiser ».

. « Le nom des zones sur le règlement graphique sera ajouté ».

5. Réponses à l'avis de RTE (Réseau de Transport d'Electricité)

L'appellation complète et le niveau de tension des servitudes 14 seront précisées.

Les règles écrites seront complétées pour tenir compte de la spécificité des lignes électriques HT et THT.

Dans les conditions particulières d'utilisation des sols, un chapitre pourrait être rédigé ainsi :

« Compte tenu de leur spécificité technique, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité peuvent déroger à l'ensemble des règles du présent règlement écrit, sauf :

. les petits bâtiments techniques (poste de transformation par exemple) qui doivent respecter les règles spécialement prévues page 13 ;

. en zone N, les conditions d'implantation doivent être respectées ».

La rédaction des règles d'exhaussement et d'affouillement est compatible avec les spécificités des lignes électriques HT et THT.

6. Réponses aux questions de la commissaire enquêtrice

Plusieurs points ont déjà été traités dans le mémoire aux avis des PPA.

En ce qui concerne les OAP :

« Sous réserve des échanges qui auront lieu ultérieurement avec les PPA, nous envisageons de :

. Supprimer l'OAP de Villejacques et reclasser la zone UXr en zone UG,

. Réduire l'OAP de Champs Grands et reclasser en zone AI les parcelles ZD 345 et ZD 360,

. Modifier l'OAP de Vers la Baraquette : reclasser en zone AI la partie basse de la parcelle AC1, limiter l'OAP à la partie haute de la parcelle AC1,

. Ne pas faire figurer sur le schéma de principes les emplacements des voies de circulation à créer et réduire le nombre de logements attendus par densification ».

En ce qui concerne le respect des zones humides à ne pas ouvrir à la construction :

« C'est bien le cas, sauf pour celle, avérée, située sur la parcelle ZK 192. Ce secteur est présenté pages 236 et 237 du rapport de présentation. Aucun PPA n'a remis en question ce choix. Pour la parcelle ZD 332, la zone humide n'est pas avérée ».

En ce qui concerne « le rôle et la place du camping dans une commune touristique » :

« Nous sommes bien évidemment favorables à l'extension du camping, mais de façon mesurée et sans remettre en cause, dans l'immédiat, les orientations du PADD ».

[En résumé, l'enquête publique sur le projet de PLU de Saint-Bonnet-près-Orcival s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans le respect de la réglementation.](#)

[La commune s'est efforcée d'apporter des réponses motivées à chacune des requêtes individuelles et aux observations générales sur le projet de PLU exprimées par la population.](#)

VIII. CONCLUSIONS MOTIVEES.

Mes conclusions motivées, en tant que commissaire enquêtrice, concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Bonnet- près-Orcival font l'objet d'une étude argumentée jointe à ce rapport.

A Chamalières, le 23 octobre 2025

La commissaire-enquêtrice,

Michelle CLEMENT