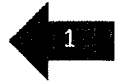


**Commune d'ARTONNE**  
**Puy-de-Dôme**



**ENQUETE PUBLIQUE**

Au profit de la Commune d'ARTONNE, de la Communauté de Communes  
« Plaine Limagne »

**Sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
**de la commune d'ARTONNE,**

Et

Sur le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

*2 décembre 2019 au 4 janvier 2020*

**RAPPORT**

**CONCLUSIONS MOTIVEES**

**AVIS**

**ANNEXES**

**Christiane MISSEGUE**  
**Commissaire Enquêteur**  
**9 av. F Mitterrand**  
**LA ROCHE BLANCHE**  
**Tel : 04 73 26 54 04**  
**06 88 28 43 73**

Envoyé en préfecture le 03/03/2020  
Reçu en préfecture le 04/03/2020  
Affiché le 04/03/2020  
ID : 063-200071199-20200224-CCPL\_2020\_34-DE



# RAPPORT



# SOMMAIRE

## Chapitre 1 – Généralités

Préambule

Justificatifs de l'enquête

Nature et caractéristiques du projet

Composition du dossier

## Chapitre 2 – Déroulement de l'enquête

Organisation de l'Enquête

Permanences du Commissaire Enquêteur

Visite des lieux

Information du public

## Chapitre 3 – Analyse des observations

Procès Verbal de synthèse

Registre d'enquête publique et registre de la concertation

Avis divers

**Compte tenu du fait que les deux enquêtes, « révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) » et « Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine » (PVAP) se recoupent en terme de zonage et sont liées, mais sont portées par deux collectivités, Communauté de Communes Plaine Limagne et Commune d'Artonne, je rédigerai deux Rapports, deux Conclusions motivées, deux Avis. Certaines parties du Rapport seront communes aux deux enquêtes (généralités sur le territoire, déroulement de l'enquête ...).**

**La Communauté de Communes Plaine Limagne a la compétence urbanisme depuis 2015 (ex Nord Limagne, fusionnée au 1<sup>er</sup> janvier 2017). Elle a donc compétence pour les deux enquêtes. A la demande de la Commune d'Artonne, la Communauté de Communes a délégué le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine à la Commune d'Artonne (délibération du 5 décembre 2019 jointe à la Pièce n°1 du dossier VPAP)**

**Deux registres seront mis à disposition du public. Les erreurs de choix de registre seront notifiées dans le rapport.**

**Deux Etats de frais distincts seront établis, un pour chaque collectivité, avec évaluation du temps passé pour chaque enquête en matière de lecture et de rédaction. Concernant les permanences, visites sur le terrain et temps de déplacement un coefficient sera affecté à chaque enquête (2/3 PLU et 1/3 VPAP).**

## Chapitre 1 – Généralités

### Préambule

La commune d'Artonne a depuis 2007 un Plan Local d'Urbanisme.

La commune n'avait, au préalable, jamais eu de document d'urbanisme. C'était le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui était appliqué.

Le projet de PLU, terminé en 2005, n'a été validé qu'en 2007 par les élu,.

En janvier 2017, à l'occasion de la fusion des intercommunalités, prévue par la Loi NOTRe, la communauté de communes « Nord Limagne », à laquelle appartenait Artonne, a été fusionnée avec les collectivités « Coteaux de Randan » et « Limagne Bords d'Allier » pour devenir la Communauté de Communes « Plaine Limagne » (CCPL). Contrairement à des communes proches, la collectivité n'a pas souhaité intégrer le SCoT Grand Clermont. Le territoire de la collectivité créé au 1<sup>er</sup> janvier 2017 n'appartient donc à aucun SCoT.

A noter également que le territoire n'est pas couvert par un PLH.

**En l'absence de SCoT, c'est le principe d'Urbanisation limitée de la Loi ALUR qui s'applique.**

**Une demande de dérogation à cette règle a été déposée par la commune d'Artonne. L'Arrêté préfectoral n°19-01927 du 24 octobre 2019 accorde cette dérogation.**

Les élus du territoire de la collectivité ne souhaitent manifestement pas intégrer un SCoT existant ou lancer une procédure de réalisation d'un SCoT.

## - Le futur PLUi-H et son PADD

5

**Par délibération du 27 juin 2017, la communauté de communes a décidé de réaliser un PLU Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), en cours d'étude et dont le PADD vient d'être validé par la collectivité.**

Même si le PADD a été approuvé par la collectivité il ne sera applicable qu'après validation u PLUi-H. Mais il est intéressant de voir si le projet de PLU de la commune d'Artonne est globalement compatible avec le futur PLUi-H.

### **Les objectifs de la démarche sont nombreux :**

- Assurer l'équilibre entre le développement/renouvellement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres bourgs et leurs services, afin de garantir les conditions d'accueil des nouveaux arrivants,
- Conforter le développement économique du territoire dans toutes ses composantes,
- Conforter les centres bourgs et leurs services,
- Développer l'usage des modalités de transports doux et alternatifs tout en conservant la qualité urbaine, architecturale et paysagère (entrée de bourgs),
- Développer les modalités de déplacements à l'échelle métropolitaine,
- Conserver les spécificités urbaines et rurales des bourgs,
- Permettre à tous de se loger décemment, garantir la mixité sociale et le bien vivre ensemble,
- Maintenir et moderniser les services publics sociaux, culturels et sportifs,
- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, les espaces naturels sensibles, la ressource en eau, le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire,
- Préserver et améliorer la qualité des paysages dans toutes ses dimensions,
- Relever le défi de la transition énergétique et contribuer à la lutte contre le changement climatique,

Orientations du PADD du futur PLUi-H déterminent le projet de territoire qui s'articule autour de trois axes de développement :

- ***Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire,***
- ***Valoriser un cadre de vie de qualité,***
- ***Conforter l'économie et l'emploi local.***

Ce territoire, essentiellement rural, s'organise autour de trois polarités internes : Maringues, Aigueperse et Randan (polarités principales en matière d'emploi, d'équipements, de commerces et de services). Les communes comportant une école constituent des pôles relais. C'est un territoire interface avec des aires d'influence extérieures : Riom/Clermont Ferrand/Vichy/Gannat.

### **Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire,**

- 1- Poursuivre un développement démographique équilibré et répondre aux différents besoins d'habitat.

- Améliorer et valoriser le parc de logements existant et notamment dans les centres-bourgs,
- Diversifier l'offre nouvelle au profit de logements plus petits localisés à proximité des services,
- Répondre aux besoins particuliers non satisfaits,
- Maintenir la dynamique démographique dans l'ensemble du territoire par une construction neuve complémentaire aux efforts de valorisation du patrimoine bâti,



2- Faire évoluer les équipements et services publics pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures.

- En matière d'enseignement et de petite enfance,
- En matière culturelle, de sports et de loisirs.

3- Développer les mobilités de demain.

- Prévoir un urbanisme des courtes distances,
- Favoriser les alternatives à l'usage individuel de l'automobile,

**Valoriser un cadre de vie de qualité,**

---

1- Maintenir la lisibilité et la qualité des paysages.

- Préserver les silhouettes paysagères et les points de vue majeurs,
- Valoriser le patrimoine historique, les bourgs de caractère,
- Valoriser les éléments bâtis et naturels qui animent le paysage,
- Intégrer de façon harmonieuse les nouvelles constructions et aménagements : habitat, industrie, agriculture ...,

2- Préserver et améliorer le fonctionnement écologique du territoire.

- Protéger durablement les réservoirs de biodiversité,
- Assurer, voire améliorer le fonctionnement des corridors écologiques.

3- Modérer la consommation d'espaces et d'énergie.

- Encourager un urbanisme plus économe en espace :

*-Favoriser le réinvestissement du tissu urbanisé existant, une urbanisation limitant l'étalement urbain,*

*-A l'échelle de chaque commune, poursuivre un développement plus rassemblé,*

*-Favoriser la réalisation d'opération d'ensemble plus denses,*

*-A l'échelle de Plaine Limagne, réduire la consommation foncière moyenne par logement d'au moins 25% en passant sous le seuil de 1000 m<sup>2</sup>,*

*-Tendre vers les densités globales moyennes suivantes : 15 logements/ha dans les bourgs-centres et 10-12 logements pour les autres communes,*

*-Organiser un aménagement de qualité par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).*

- Encourager la performance énergétique et la production d'énergies renouvelables,

4- Porter un projet protégeant la ressource en eau, la population et les biens.

- Protéger la ressource et tenir compte du cycle de l'eau,
- Limiter l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques et aux nuisances,



### **Conforter l'économie et l'emploi local.**

- 1- **Accompagner le développement des activités agricoles.**
  - Préserver durablement le foncier agricole,
  - Favoriser le développement, la transmission des exploitations agricoles et permettre des installations nouvelles,
  - Valoriser les productions et accompagner l'évolution des pratiques agricoles.
- 2- **Accueillir et assurer le développement des entreprises/commerces.**
  - Poursuivre la stratégie intercommunale de développement et d'accueil économique, valorisant les différents potentiels fonciers,
  - Conforter la place du petit commerce pour la vitalité des bourgs.
- 3- **Développer une activité touristique et de loisirs valorisant les atouts du territoire.**
  - Favoriser l'entretien, la restauration et la valorisation du patrimoine bâti,
  - Valoriser les perceptions qualitatives du territoire,
  - Développer le tourisme nature et la randonnée,
  - Favoriser le développement de l'offre d'hébergement et de restauration.

### **- La commune d'Artonne**

La commune d'Artonne est située à une altitude de 386 mètres à 533 mètres, sur une surface de 1 748 hectares. Elle compte un gros bourg et deux villages, Bicon et Glénat, avec quelques propriétés isolées.

Elle compte 762 habitants en 1999. En 2018 la population atteint 882 habitants et on note une augmentation régulière depuis 1980, de l'ordre de 9.5 habitants par an.

La dynamique positive en matière de démographie est suffisamment inhabituelle en zone rurale pour être signalée de manière significative.

La commune appartient à la Limagne viticole et dépend du Bassin d'équipement et de proximité d'Aigueperse, mais aussi du Bassin d'habitat rural de Limagne et de la zone d'emploi de Clermont Ferrand.

La commune a un passé historique et patrimonial particulièrement intéressant qui explique le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine qui fait également l'objet de l'enquête publique. Ceci sera détaillé dans le rapport concernant le PVAP.

C'est une commune très attractive avec une pression foncière assez forte. Avec le précédent PLU les élus ont également mis en place une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAUP) en 2007. Afin de conserver l'harmonie des bourgs, la ZPPAUP accompagne le PLU. Située dans la Limagne viticole, entre plaine et plateau des Dômes,

entre Combrailles et Limagne, la commune présente un site de richesses architecturales et naturelles :

- Le site de la Cotille,
- Le site Natura 2000,
- Eglise Saint Martin.

Pour les élus, la gestion du territoire communal doit prendre en compte l'ensemble des contraintes inhérentes au site et composer avec les servitudes qu'elles engendrent (non constructibilité, servitude de protection).

La volonté municipale, en matière de démographie, est de permettre la construction de 7 à 8 habitations nouvelles par an, en respectant la mixité sociale, avec un habitat résidentiel de qualité. Il s'agit de conserver et conforter l'identité des trois bourgs : Artonne, Bicon et Glénat (qualité des paysages et de l'architecture).

Jusqu'en 2005, la commune ne possédait pas de document d'urbanisme. C'était le Règlement National de l'Urbanisme (RNU) qui s'appliquait aux nouvelles constructions. Le Maire actuel était alors adjoint chargé de l'Urbanisme. Convaincu de l'intérêt d'un document d'urbanisme permettant une certaine planification des constructions nouvelles, il a proposé au conseil l'étude d'un PLU qui aurait dû être approuvé par le conseil municipal en 2005. Quelques élus du conseil étaient partie prenante dans le résultat de l'élaboration du PLU, soit en ayant des parcelles qui devenaient constructibles alors que le RNU ne le permettait pas, ou au contraire en ayant des parcelles qui perdaient leur constructibilité. Ils auraient dû refuser de participer au vote étant concernés. Devant leur refus le maire de l'époque n'a pas mis l'approbation du PLU aux voix. D'autre part, un élu a fait un recours au Tribunal Administratif afin de retrouver la constructibilité de sa parcelle, ce qui a encore retardé l'approbation du PLU.

**Le PLU a fini par être approuvé en 2007.**

### **- Le PLU actuel / PADD**

Le PADD a été arrêté le 21 février 2005.

Il développe trois orientations :

#### ***-1 Préservation des paysages et de l'environnement.***

**Concernant les paysages**, entre plaine et plateau des Dômes, entre Combrailles et Limagne, une faille traverse la commune du Nord au Sud, ce qui détermine trois milieux distincts :

- EST, plaine ou marais,
- OUEST, plateau calcaire (ex-pâturages),
- CENTRE, coteaux (ex-vignes et vergers).

Le pays d'Artonne c'est des jardins, des vignes et des vergers. C'est une agriculture de versant par rupture de pente, avec de larges terrasses soutenues par réseaux de murs de pierres. La mise en valeur de cet environnement est d'intérêt général.

Il s'agit de préserver site et environnement tout en épargnant les terres agricoles, de maintenir l'identité d'un village de versant, « *village balcon* » lové à mi-pente.



**Concernant l'agriculture**, on note que sur les 1 748 hectares, 79.6 %, soit 1 392 hectares, sont consacrés à l'agriculture, avec de grandes étendues ouvertes. Les champs cultivés, sans clôture dominant.



### **-2 Projet d'urbanisation future.**

**Concernant l'habitat**, trois secteurs sont déterminés :

- Zone de centre ancien (zone 1 de la ZPPAUP et centre des hameaux)
- Zones viabilisées à finir d'urbaniser (zone 2 et 3 de la ZPPAUP et les abords des hameaux)
- Zone qui devra présenter un plan d'aménagement global (zone 4 de la ZPPAUP)

La zone de protection est divisée en quatre secteurs :

- o Bourg ancien,
- o Faubourgs,
- o zone d'extension moderne,
- o zones naturelles qui sont le faire-valoir du village.

Le recensement des maisons existantes à réhabiliter a été effectué (40 logements vacants)

La commune possède 10 logements locatifs auxquels se rajoutent les 20 locatifs privés.

La commune souhaite être titulaire du droit de préemption afin de maîtriser le développement harmonieux du bourg et maîtriser la spéculation foncière.

### **-3 Activités.**

- Confortement d'une zone d'extraction carrières,
- Confortement de la zone sportive,
- Réalisation d'une opération pour personnes âgées,
- Exploitation d'une ressource en eau minérale.

A noter qu'aucun de ces projets n'a vu le jour.

**La surface consacrée à l'urbanisation est de 24.98 dans le PLU, arrêté en 2007.**

## **PLU – Le territoire communal – Le milieu naturel**

On note dans le PLU actuel six unités paysagères du Nord au Sud :

- Partie haute des puys,
- Abords du village d'Artonne,
- Villages (2),
- Rupture de pente,
- Plaine de la Limagne,
- Rivière La Morge

A l'ouest un coteau calcaire, La Cotille, (S-O/N-E) à 456 mètres d'altitude et vues sur le bourg d'Artonne. On note plusieurs unités écologiques :

- Pelouse sèche sur sol calcaire,
- Pelouse sèche embroussaillée sur sol calcaire,
- Haies vives,
- Bois de robiniers faux acacia,
- Vigne abandonnée.



Depuis la Cotille on note trois cônes de vues :

- o A l'ouest, on découvre Artonne, le Puy de la Loule, Vallée de la Morge, les Combrailles,
- o Au sud, la vue sur la Limagne, le village d'Aubiat et en arrière plan Riom et le plateau de Chateaugay,
- o A l'est, des vues très éloignées sur la plate Limagne et la limite montagnaise du Forez.

La volonté des élus, entre autres du Maire, est de préserver les cônes de vues et les paysages. La visite de la commune montre le potentiel de celle-ci tant en matière de vues et de paysages qu'en matière de patrimoine bâti. Même si on ne peut pas parler de trame verte car les zones boisées et/ou enherbées ou les vergers sont disposées de manière discontinues dans toute la commune, la volonté de préserver ces zones paraît importante, pas seulement dans le dossier mais aussi dans le discours des élus rencontrés et en particulier le Maire. Il a d'ailleurs choisi de « boucler » la révision du PLU avant les municipales pour être certain que le projet aboutira car il ne compte pas se représenter.

## **PLU – Le territoire communal – Le patrimoine naturel et architectural**

***Le patrimoine naturel*** comporte un site Natura 2000 porté par 12 communes, dont 3 hectares sur Artonne. Il est constitué des vallées et coteaux thermophiles du Nord de Clermont Ferrand, avec des enjeux de plusieurs ordres :

- agriculture et pastoralisme,
- forêts et filière bois,
- tourisme,
- eau,
- patrimoine bâti,
- paysages,
- habitats naturels d'intérêt communautaire,
- espèces animales d'intérêt communautaire.

***Le patrimoine religieux*** compte deux églises Saint Martin d'Artonne, classée depuis 1886 (trois nefs, chevet à déambulatoire, chapelles rayonnantes) et Saint Jean, démolie mais dont des éléments ont été utilisés pour construire d'autres bâtiments.

***Le patrimoine civil et défensif*** est constitué des Remparts avec l'enceinte primaire (XIII et XIVème Siècle) et la seconde enceinte qui vient renforcer le premier rempart (XIV et XVème siècle) avec sa porte orientale, sa porte occidentale, celle rue Saint Esprit et la Tour Boulevard des Ussels.

**Le patrimoine bâti vernaculaire** avec des fermes viticoles ou polyvalentes, les maisons de bourgs, des maisons de vigneron, des granges, des gentilhommières, des pigeonniers et des moulins.

11

**Le petit patrimoine** constitué de deux fontaines inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques : fontaine de la grande rue et fontaine Monjoly.

**Les matériaux** constitués de granite, basalte, calcaire, bois et tuile rouge.

Afin de pouvoir garder l'harmonie des bourgs et villages, une ZPPAUP accompagne la réalisation du PLU.

Ainsi, la gestion du territoire communal doit prendre en compte l'ensemble des contraintes inhérentes au site dont certaines sont autant d'atouts pour la commune (facilité d'accès grâce à la future autoroute et la voie SNCF) et composer avec les servitudes qu'elles engendrent (inconstructibilité, servitudes de protection).

La justification des dispositions du PLU est basée sur la prise en compte de l'environnement et la maîtrise de l'urbanisation future. La principale préoccupation était d'assurer la pérennité du cadre naturel de la commune.

Les pratiques agricoles mettent en évidence trois types de paysages :

- La plaine ou le marais à l'est,
- Le plateau calcaire, autrefois en pâturage, à l'ouest,
- Les coteaux, autrefois en vignes et vergers, au centre.

C'est un paysage qui s'est construit avec l'utilisation rationnelle de la pente et de la vallée.

### **Justificatifs de l'enquête**

L'enquête publique, respectivement au profit de la Communauté de Communes « Plaine Limagne » et au profit de la Commune d'ARTONNE, d'engager la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), répond aux objectifs suivants :

- Avant les prochaines municipales le Maire actuel souhaite intégrer dans le nouveau PLU les derniers textes législatifs, ALUR, Grenelle... afin de préserver les zones agricoles et naturelles en limitant les extensions urbaines, en densifiant les dents creuses par la création d'OAP ... mais aussi en tenant compte des risques inondations ou mouvements de terrains afin d'assurer la sécurité des futures habitations. La révision a débuté avant la fusion des Communautés de Communes du 1<sup>er</sup> janvier 2017. La Communauté de Communes a pris la compétence Urbanisme alors que la révision du PLU de la commune d'Artonne n'était pas terminée. C'est donc la collectivité « Plaine Limagne » qui a pris le relais au plan administratif, mais l'enquête se déroule à Artonne et c'est le Maire qui a répondu à mes questions.

- La commune possède une ZPPAUP, mais celles-ci sont en phase de suppression et de remplacement par un PVAP. Il s'agit de modifier la règle d'alignement de la ZPPAUP existante qui pose un problème d'application dans le secteur 2. Compte tenu de la topologie des terrains cette règle est difficilement applicable. Les premiers Permis de construire déposés sur ce secteur ont donné lieu à des Arrêtés du Maire dont la légalité était limitée. Les services de l'Etat n'ont pas souhaité bloquer ces Permis afin de ne pas pénaliser les propriétaires et la commune, mais ont exigé que le règlement de la ZPPAUP soit modifié afin que cette souplesse soit précisée. Il se trouve que le principe de ZPPAUP a disparu pour être remplacé par un dossier PVAP. A noter que là aussi c'est la Communauté de Communes « *Plaine Limagne* » qui est compétente sur ce dossier. La collectivité a accepté de **déléguer la compétence liée à l'organisation de l'Enquête Publique à la commune d'Artonne.**



Les deux dossiers sont donc liés et les deux zonages doivent être cohérents, sachant que c'est bien l'architecture et le patrimoine qui vont induire les choix du PLU.

Il y aura donc deux enquêtes publiques distinctes, l'une pilotée par la Communauté de Communes, l'autre par la Commune, avec deux rapports, deux Conclusions Motivées et deux Avis, ainsi que deux états de frais.

### **Nature et caractéristiques du projet « REVISION DU PLU »**

La commune d'Artonne appartient au territoire Riom Nord agglomération.

La démographie montre une dynamique positive avec une augmentation régulière de la population depuis 1980 (882 habitants au 1/1/2018 (source INSEE). Le rythme d'augmentation est de 9.5 habitants supplémentaire par an.

Les premiers éléments de réflexion portent sur la nécessité de favoriser les parcours résidentiels et de diversifier les produits logements pour répondre aux besoins des différentes populations.

#### **Sont alors posés les objectifs de développement :**

- L'évolution démographique est de 2.8 % par an en moyenne,
- L'évolution basée sur les projections de l'INSEE est de 0.7 % par an en moyenne.

#### **Avec les indicateurs suivants :**

- Population actuelle arrondie à 885 habitants,
- Desserrement des ménages, avec une stabilité estimée à 2.4 personnes/ménage d'ici à 15 ans,
- Vacance de logements de l'ordre de 14.9 % du parc dont 30% des logements vacants à remettre sur le marché. 68 logements vacants ont été identifiés soit 20 logements à remettre sur le marché sur 15 ans, soit 1.3 logements par an,
- Consommation de terrain de 1 699 m<sup>2</sup> en moyenne reste trop forte et devrait être ramenée à 1 000 m<sup>2</sup> avec une estimation basée essentiellement sur le logement pavillonnaire. Les logements groupés, semi collectifs, collectifs restent possibles dans le cadre d'opportunités difficile à quantifier,

- Taux de rétention, lié à deux raisons : les propriétaires ne veulent ni vendre ni bâtir et la situation du marché foncier. Le coefficient de rétention est de 1.3.

**Les ambitions communales** consistent à poursuivre la vocation d'accueil de la commune tout en préservant le patrimoine et les paysages qui font l'attractivité de celle-ci. L'objectif chiffré est de 150 nouveaux habitants en 15 ans, soit 10 nouveaux habitants par an. Compte tenu du desserrement de ménages entre 2.3 et 2.4, on détermine une évolution de 40 à 60 logements et 20 logements vacants mis sur le marché, sur les futurs quinze années.

On arrive à une **consommation foncière de 6.1 hectares et avec le coefficient de rétention à 7.9 hectare**, contre 24.98 dans le PLU actuel (68% de diminution).

### **Les trois principes du PADD, équivalents entre eux :**

- **Un territoire durable**
  - o Respectueux de l'environnement,
  - o Soucieux de protéger le milieu naturel,
  - o Capable de gérer de façon économe patrimoine et ressources.
- **Un territoire ouvert**
  - o Accueillir de nouveaux habitants et activités, avec mixité sociale et différentes vocations (habitat, équipements, activités).
- **Un territoire solidaire**
  - o Equipements de qualité répondant aux besoins des habitants.

Les enjeux du diagnostic participent à la définition des orientations du PADD :

- tenir compte des enjeux,
- maintenir, développer l'attractivité du territoire,
- maintenir et conforter la vocation agricole,
- réguler la croissance afin d'accueillir sans excès pour les équipements publics et agricoles,
  - maintien des populations et accueil de nouveaux habitants,*
  - cadre de vie,*
  - diversification des types d'habitats,*
  - périurbanisation et consommation foncière,*
  - protection des personnes et des biens contre les risques naturels et technologiques,*
  - utilisation économe des ressources naturelles.*
- développer la proximité d'équipements et de services diversifiés répondant aux besoins des populations,
- soutenir une politique définissant une meilleure organisation des déplacements,
- réduire les émissions de gaz à effets de serre,
- agir pour préserver les réservoirs de biodiversité,
- identifier et maintenir des continuités écologiques des coteaux secs ouverts.

### **Le PADD, un document politique :**

### **1- Une commune accueillante**

- Maîtrise de l'évolution démographique et réduction de la consommation des espaces.

*Il s'agit de développer un territoire durable. C'est un territoire très attractif générant une très forte pression foncière. Le noyau du bourg construit est protégé par les remparts et le développement n'est possible qu'au Nord Est.*

- Densifier et contenir les pôles d'habitat principaux.

*L'accueil de nouveaux habitants est possible dans le bourg et dans les deux villages. Le développement harmonieux et durable passe par le fait de conforter les enveloppes urbaines et à urbaniser, existantes et de privilégier le développement urbain par le renouvellement et sans extensions. La densité devra être plus forte avec 1 000 m<sup>2</sup> par logement. une attention sera portée sur les risques naturels : mouvements de terrain, retrait/gonflement des argiles et ruissellement.*

- Préserver la vocation habitat sur le reste du territoire.

*Il s'agit du patrimoine bâti ancien dans les hameaux isolés. Il est nécessaire d'encourager le recyclage des logements existants (rénovation/réhabilitation).*

- Répondre aux besoins de logements.

*Il s'agit de mobiliser les espaces libres et densifier le bourg (dents creuses) et d'encourager la réaffectation des logements vacants et la reconversion des bâtiments existants.*

- Répondre aux besoins d'équipements.

*Il s'agit de maintenir, voire développer, si nécessaire les équipements et services de proximité, sachant que la communauté de communes offrent les services complémentaires.*

- Promouvoir une politique d'économie d'énergie et de développement des énergies renouvelables.

*A mettre en place dans les futures OAP.*

- Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques.

### **2- Une commune active**

- Maintenir et renforcer les activités économiques.

*83.5% des actifs travaillent en dehors de la commune. Il est nécessaire de pérenniser les activités économiques, remobiliser les commerces et services de proximité et reconvertir les constructions existantes.*

- Développer la vocation touristique.

*Il s'agit de permettre le développement des équipements et préserver les éléments du patrimoine.*

- Protéger et mettre en valeur la vocation agricole.

*Dans une région agricole classée « Limagne viticole » il s'agit de pérenniser les espaces agricoles et mettre en place des zonages agricoles spécifiques, constructibles et non constructibles.*

### **3- Une commune « nature »**

- Préserver les espaces naturels majeurs.

*-vallée de la Morge (ZNIEFF, Natura 2000 et Espace Naturel Sensible)*

*-coteaux thermophiles (Natura 2000)*

- Préserver la Trame Bleue.

- Préserver la trame Verte.

Elle est peu présente, constituée de petits massifs, espaces agraires, ripisyles.



\*\*\*\*\*

La commune d'Artonne, limitrophe de Saint Agoulin, Chapuzat au Nord, de Saint Myon, Aubiat, au Sud et de Joserand, Combronde à l'Ouest.

Elle n'est pas en Loi Montagne, ni dans un SCoT et pas concernée par un PLH.

Le bourg est positionné sur un replat, en bordure ouest de la plaine de Limagne, au droit de la zone d'effondrement et en limite Nord de la Chaîne des Puys.

**Dans la commune l'eau a été largement exploitée avec :**

- Six moulins XVII et XIX siècle sur la Morge et un sur le ruisseau des Combes Molles.
- Cinquante points d'eau, avec seize fontaines existantes et trois disparues, quatre lavoirs existants et trois disparus, douze captages, quatre abreuvoirs et huit regards collecteurs.

**Concernant l'habitat :**

Les résidences principales constituent 79.7% des logements, majoritairement des maisons individuelles, avec 56.5% d'habitations de cinq pièces et plus, 78% sont propriétaires, 42% sont des logements anciens, 5.4% des logements sont des résidences secondaires et le logement locatif est en hausse avec 20.6% et un HLM.

Sur les dix dernières années, 41 logements neufs, maisons individuelles avec 1 699 m2 en moyenne, 7 bâtiments ont été rénovés et 6 appartements dans un immeuble existant, enfin 7 extensions ont été réalisées.

**Etat initial de l'environnement :**

- ZNIEFF de type 1, avec la Morge,
- Natura 2000 avec « vallées et coteaux thermophiles du Nord de Clermont Ferrand » avec trois micro-secteurs, la Forêt nord de la Morge, le Puy de Bedeuil et le Puy Saint Jean,
- ENS (Espace Naturel Sensible) constitué de la Vallée de la Morge entre Artonne et Saint Myon.

Les Trames Bleues sont constituées de nombreuses sources, de la Morge et de suintements d'eau sur La Cotille.

Les Trames Vertes sont peu présentes, à l'ouest en pas japonais alors que l'est n'est pas boisé. Les ripisyles des cours d'eau sont discontinues, la Morge est fort marquée, le maillage bocagers est peu présent. Il y a des parcs et jardins dans les domaines bourgeois et quelques potagers et vergers.

**Risques naturels et contraintes :**

- zone 3 pour les séismes,
- zone de mouvements de terrain (La Cotille),
- zone d'inondations par crues torrentielles ou à montée rapide des eaux.

**Risque industriel** avec un site SEVESO niveau bas à Aigueperse et deux installations industrielles (Colas et une carrière). **Transport de marchandises dangereuses** avec une canalisation de gaz que traverse la commune, la ligne SNCF et quatre Routes Départementales. **Trois Arrêtés de catastrophe naturelle** ont été pris.

**Qualité de l'air médiocre** avec une baisse du nombre des épisodes de pollution (particules fines).

16

**Concernant l'assainissement**, la commune a demandé son rattachement à la nouvelle station d'épuration Morge et Chambaron, en cours de réalisation. Concernant les deux villages, ils sont reliés à la station au sud de Bicon, avec des effluents rejetés de qualité variable, trop d'eaux claires parasites.

**Concernant les paysages**, la commune fait partie de l'ensemble de paysages « *Grande Limagne et plaines des Varennes* », avec la « *plaine-mère* » cultivée à l'Est, le plateau calcaire et les coteaux à l'ouest et le couloir vert de la Morge.

### **Justifications et évaluation environnementale :**

Les enjeux issus du diagnostic sont Forts et Modérés.

#### **- Enjeux forts,**

- Organisation humaine et vocation « habitat »,  
*Maintien des populations et accueil de nouveaux habitants,*  
*Densification et diversification des types d'habitat,*  
*Péri urbanisation et consommation foncière.*
- Qualité de vie,  
*Protection des personnes et des biens,*  
*Déplacements/émissions GES,*  
*Proximité équipements et services,*  
*Ressources naturelles.*
- Vocation agricole,  
*Protection et maintien.*
- Espaces naturels et corridors biologiques,  
*Préserver corridors et réservoirs de biodiversité,*  
*Maintenir les coupures éco-paysagères afin de préserver les paysages, assurer le maintien des continuités écologiques et limiter l'urbanisation linéaire,*  
*Préserver haies et boisements.*

#### **- Enjeux modérés,**

- Vocation économique du territoire  
*Maintien des activités économiques et services existants,*  
*Maintien et développement des services touristiques.*

**Dans le dossier Révision du PLU, je n'ai pas trouvé de réponse de l'Autorité Environnementale, concernant une évaluation environnementale.**

---

## Traduction du PADD dans le PLU

---

17

### 1- Commune accueillante

La mise en place des zones Ud et Ug dans le bourg et les villages constitue le socle de la production d'habitat, renouvellement urbain et reconquête de logements vacants. Elles permettent de favoriser le recyclage des logements, d'offrir un potentiel foncier avant de chercher à étendre la zone constructible urbaine, de participer à limiter la consommation foncière et de proposer des formes d'habitat diversifiés. Trois zones dans le bourg ont été classées en AUg qui font l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Certaines constructions installées au cœur des espaces agraires mais qui ont perdu leur vocation agricole, sont repérées au titre de la Loi ALUR afin de permettre leur changement de destination.

### 2- Commune active

Le règlement permet le développement des activités économiques et artisanales existantes et l'installation de nouveaux services. Le PLU définit également une zone Ue réservée aux équipements d'intérêt général (salle des fêtes). Une zone Us est définie, fléchant le terrain de sport existant. Des zones Up sont définies dans les villages et ciblent des bâtiments patrimoniaux. De vastes zones agricoles non constructibles sont définies ainsi que quelques zones agricoles constructibles destinées au maintien et à l'évolution des structures agricoles existantes, suite à l'enquête auprès des agriculteurs.

### 3- Commune nature

Les abords immédiats du bourg et un espace paysager intra-muros de Glénat visent la protection et la mise en valeur des paysages en étant classés N. Une identification du réseau hydrographique et des principales zones boisées est mise en place. Ce zonage N vient conforter la vocation agricole de la commune. Enfin un zonage urbain au plus près des zones construites et l'identification de certains éléments naturels à préserver devraient participer à préserver, enrichir les liaisons écologiques à l'échelle du territoire et mettre en valeur les paysages.

---

## Ambition démographique de la commune

---

### Deux évolutions démographiques s'affrontent :

- Celle comparable à ce que la commune connaît depuis plusieurs années : **+ 2.8%, soit + 454 habitants en 2034,**
- Celle de l'INSEE : **+ 0.7% pour le secteur Riom nord aggro, soit + 98 habitants en 2034.**

**Le choix des élus s'est porté sur une évolution de + 150 nouveaux habitants sur 15 ans, soit 10 habitants /an.**

Sur la base de 1 000 m<sup>2</sup> par logement et en prenant en compte le desserrement des ménages entre 2,4 et 2,3 cela pourrait correspondre à 40 à 60 nouveaux logements et la remise sur le marché de 20 logements vacants. Ce qui donnerait une consommation foncière comprise entre 6,1 et 7,9 hectares si on applique un coefficient de rétention de 1,3.

PLU 2007 : 24.98 hectares de consommation foncière  
PLU 2019 (projet) : 7.9 hectares de consommation foncière

18

## Zonage, explications – point de règlement

- Centre ancien → Ud
- Extension périphérie du bourg et Glénat → Ug
- Salle d'activités → Ue
- Zone de construction à forte empreinte patrimoniale → Up
- Zone sportive → Us
- Trois zones d'Urbanisation future avec OAP au sein Ug → AUg
- Lieux dits sont intégrés → A et N

Un cas particulier l'Ecole, implantée au pied d'un immeuble dans un quartier dense, elle intègre une zone d'habitat Ug ou Up, plutôt qu'un zonage équipement Ue.

Ainsi que demandé par l'ETAT la règle de l'alignement a été assouplie. Dans le bourg ancien dense, le bâti rural traditionnel est implanté à l'alignement de l'espace public, en L ou en U, au sein de la parcelle. La commune souhaite favoriser l'aménagement et la transformation de bâtiments existants et l'intégration de constructions neuves. Plusieurs secteurs ont été établis : Ud – A1, centre ancien du bourg, Ud – B4 et Ud – B, centre ancien de Bicon et Ud – G pour le centre ancien de Glénat.

Dans le bourg ancien le projet de nouveau PLU est équivalent à l'actuel. Concernant Bicon les limites ont été revues afin de coller à la réalité en englobant toutes les constructions anciennes. Quant à Glénat, les limites sont également revues avec deux grandes propriétés sorties de la zone Ud – G pour intégrer un zonage « patrimonial » Up.

### Concernant l'implantation des constructions :

#### - Les règles générales

Les constructions sont à l'alignement ou avec un retrait de 3 mètres, la continuité étant assurée par un mur plein de un mètre de haut maximum.

#### - Règles alternatives

L'extension de constructions existantes, ne répondant pas à la règle, pourront être autorisées en prolongement de celles-ci. S'il existe déjà une construction à l'alignement, la construction nouvelle pourra s'implanter avec un minimum de dix mètres par rapport à la voie et à l'emprise publique. Idem pour parcelles en drapeau. Ceci ne concerne pas les surfaces de moins de 30 m<sup>2</sup>, réalisées par les collectivités, les services publics dans un but d'intérêt général (WC, transfo EDF abris voyageurs ...)

**Concernant la zone A**, hormis deux petites zones Ac, tout le reste est inconstructible afin, entre autres, de préserver les vues. La zone A cible les terres agricoles en dehors de l'espace PVAP. Les nouvelles constructions sont interdites, seules les extensions de constructions existantes sont autorisées. Les constructions existantes éparses, liées à d'anciennes exploitations agricoles sont intégrées dans la zone A afin de ne pas les laisser se détruire. Elles sont identifiées et peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Des règles précises sont édictées :

- Ripisylves des cours d'eau doivent être maintenues ou remplacées par des espèces locales,
- Forêts alluviales de la Morge doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en cas de travaux,
- Haies végétales doivent être entretenues,
- Espaces boisés identifiés doivent être préservés.



**Concernant la zone N**, elle ceinture et valorise le bourg :

- **NORD**, Domaine des vergers et des terrains offrant une co visibilité,
- **EST**, Puy Saint Jean et La Cotille,
- **SUD**, plaine céréalière avec prairies et vergers soulignent l'entrée et la silhouette du bourg,
- **SUD – OUEST**, ensemble de terres agricoles et d'anciennes terrasses avec des murs de soutènement et des vestiges d'alignement et d'arbres rappelant des modes d'exploitation traditionnelle, souligne et accompagne le caractère minéral du bourg.

Il existe quelques constructions déconnectées de tout noyau urbain. Afin de ne pas condamner leur évolution la zone N autorise la poursuite d'une activité existante « habitat » et elles peuvent être rénovées, voire agrandies sous condition.

Les parcelles agricoles, en zone N, ne sont pas condamnées, l'utilisation agricole de ces parcelles est préservée, les extensions, sous conditions, restent possibles.

---

## **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

---

Trois zones, en périphérie immédiate, avec des réseaux et des voiries suffisants pour les alimenter, ont été placées en AUg avec OAP. Elles constituent une réserve foncière pour accueillir de nouvelles populations, à l'ouest de la commune en secteur 3 du PVAP.

Ce choix est lié à la volonté de la commune de maîtriser le développement urbain et la compatibilité avec les directives supra communales de réduction et ralentissement de la consommation de l'espace.

Il s'agit d'intégrer le projet dans son environnement urbain et paysager, en préservant l'ambiance locale, par le traitement des clôtures.

Il s'agit également d'intégrer la notion de développement durable dans la conception des futurs quartiers pour offrir un cadre de vie qualitatif, avec des infrastructures adaptées, une gestion des eaux pluviales mutualisée et une implantation optimale des constructions et vers des espaces de jardin plus confortables.

- **Zone « le Clos des Varennes » à l'extrême Nord-Ouest de la commune (ZT 184-185)**

-aléa fort, argile en sous-sol,

-possible extension de la zone inondable,

Trame verte discontinue existante à conforter

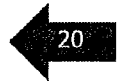
Minimum de dix logements sur 0.64 hectares (640 m<sup>2</sup> par lot), intéressant de prévoir un coefficient d'artificialisation du fait du risque d'inondation.

- **Zone « route de Saint Agoulin » à l'Ouest de la commune (ZT 167-293 et 299)**

-argile en sous sol,

-possible extension de la zone inondable,

Trame verte (deux rangées d'arbres) existante à conforter  
Minimum de huit logements sur 0.56 hectares (725 m<sup>2</sup> par lot).



- **Zone « Croix des Rameaux » à l'ouest du bourg (ZT 166)**

Mêmes caractéristiques que les deux autres zones.

Minimum de treize logements sur 1.03 hectares (780 m<sup>2</sup> par lot).

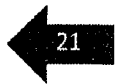
On peut noter la présence de restes de murets en pierre en périphérie de la zone, ainsi qu'une petite construction et une croix à l'extrême est. A conserver.

Pour les trois zones un cheminement piéton en direction du bourg est prévu.

A noter que le projet ne va pas jusqu'à la programmation. Dans le dossier une seule zone fait apparaître un schéma de l'implantation des habitations, peu visible du fait de la petitesse du dessin. Aucune précision sur les deux autres zones qui semble-t-il sont aussi en projet d'aménagement. Aucune précision n'a été donnée par le Maire, malgré mes demandes : « y a-t-il un projet et lequel ? ». « Porté par une AFU, un promoteur ? »

### **Composition du dossier**

Il comprend :



**Pièce n°1 :**

Délibérations du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire prescrivant l'enquête publique sur la révision du PLU (dossier débuté avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017, par la commune d'Artonne).

**Pièce n°2 :**

Arrêtés du Président du Conseil Communautaire du 12 novembre 2019, prescrivant l'enquête publique.

**Pièce n°3 :**

Ordonnance n°E19000140 / 63 du Président du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand en date du 24 octobre 2019, modifiée le 26 novembre 2019.

**Pièce n°4 :**

Certificat de publication et d'affichage émanant de la Communauté de Communes Plaines Limagne.

**Pièce n°5 :**

Un exemplaire de chacun des journaux publiant l'avis officiel d'enquête commun aux deux enquêtes (Le Semeur et La Montagne), deux diffusions.

**Pièces n°6 :**

Compte rendu de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels) et Avis de la DDT (Service Prospective Aménagement Risques)

**Pièces n°7 :**

Courriers adressés aux Personnalités Publiques Associées et leurs réponses. Liste jointe.

**Pièce n°8 :**

Registre d'enquête publique

**Pièce n°9 :**

**Dossier d'enquête publique**

## Chapitre 2 - Déroulement de l'enquête



### Organisation de l'enquête

Conformément aux dispositions en vigueur, j'ai été désignée Commissaire Enquêteur par Ordonnance n°E19000140 / 63 du 24 octobre 2019, complétée par la décision modificative du 26 novembre 2019 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Clermont Ferrand.

Le Président de la Communauté de Communes « Plaine Limagne » a pris un Arrêté prescrivant l'enquête publique conjointe le 12 novembre 2019.

L'enquête a été ouverte le lundi 2 décembre 2019 à la mairie d'Artonne où le registre d'enquête a été mis à la disposition du public. Ce registre a été coté et paraphé par mes soins avant l'ouverture de l'enquête qui s'est déroulée du **lundi 2 décembre 2019 au samedi 4 janvier 2020, pendant 34 jours consécutifs.**

### Permanences du Commissaire Enquêteur

J'ai siégé en mairie d'Artonne les **lundi 2 décembre 2019, mardi 17 décembre 2019 et samedi 4 janvier 2020 respectivement de 9 heures à 12 heures, de 14 heures à 17 heures et de 9 heures à 12 heures.**

Durant la première permanence deux personnes se sont présentées.

Entre les deux premières permanences un couple s'est présenté et a noté une réclamation sur le registre. Un courrier recommandé avec Accusé de Réception est arrivé dans cette période.

Durant la deuxième permanence, trois personnes se sont présentées et ont formulé une réclamation sur le registre.

Durant la troisième permanence, personne ne s'est présenté en mairie. Deux personnes sont passées entre les deux permanences et ont noté leur réclamation dans le registre.

### Visite des lieux

Le **mercredi 6 novembre** à 9 heures, je le suis rendue à la Mairie d'Artonne où j'ai été reçue par le Maire, Jean-Claude MOLINIER, accompagné de Claude RAYNAUD, Vice Président de la Communauté de Communes « *Plaine Limagne* » et Gautier BAVILLE, responsable Urbanisme de cette collectivité. Le Maire m'a présenté la situation de la commune, et l'historique de la démarche. Les dates des permanences ont été fixées en concertation lors de la rédaction de l'Arrêté. Le Maire m'a fait visiter sa commune le **lundi 25 novembre**, en apportant des précisions supplémentaires sur les dossiers. Il a été décidé par les élus d'éditer un Avis d'Enquête commun aux deux collectivités.

Je suis retournée à Artonne pour l'ouverture de l'enquête le **lundi 2 décembre** à 9 heures.

J'y suis retournée pour les deux dernières permanences et après la fin de l'enquête, le **mardi 7 janvier** à 9 heures afin de remettre aux élus des deux collectivités le PV de synthèse.

### Information du public

Une concertation a été mise en place en 2015, avec réunion publique et registre déposé en mairie pour recueillir les remarques ou réclamations des habitants de la commune.

Régulièrement, le Maire a informé les habitants de l'avancée du dossier dans le bulletin municipal.

L'enquête publique a été annoncée régulièrement par la publication dans les journaux suivants :

**La Montagne :** **vendredi 15 novembre 2019 et vendredi 15 novembre 2019**

**Le Semeur :** **vendredi 6 décembre 2019 et vendredi 6 décembre 2019**

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux d'informations de la Mairie prévus à cet effet, ainsi que sur le panneau d'affichage de la Communauté de Communes « *Plaine Limagne* ».

La révision du PLU ainsi que le projet d'enquête publique ont été évoqués dans différents bulletins municipaux (voir annexes jointes).

### **La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), s'est réuni le 12 septembre 2019.**

La Commission reprend des éléments d'analyse du projet de PLU, et précise que le remplissage des dents creuses ainsi que la réflexion portée pour limiter l'urbanisation des villages représente un intérêt certain.

L'avis de la Commission est favorable sous réserve de :

- Compléter le règlement des zones A et N par l'indication de la limite d'emprise au sol des extensions et annexes, pour toutes les surfaces de constructions,
- Compléter le règlement écrit des zones A et N, afin d'encadrer le développement du photovoltaïque au sol ; il convient de préciser que le projet d'installation de panneaux voltaïque au sol en zone A et N doit être réservé aux terrains ne pouvant ne pouvant recevoir d'autres usages compte-tenu de la nature du sol impropre à toute activité agricole et hors des espaces naturels identifiés tels que la sites Natura 2000, ZNIEFF, ... (exemples : sols pollués, ancienne décharge ...),
- Mettre en place un phasage des zones AUg, ou sur au moins une d'entre elles au regard des deux restantes, en fonction des contraintes et situations connues par la collectivité au moment de l'approbation,
- Confirmer auprès des exploitants agricoles les projets de développement, ou leur absence, afin de s'assurer de la pertinence du zonage Ac avant approbation,
- Revoir le règlement des zones U afin de permettre aux exploitations agricoles déjà existantes de se développer.

(voir ANNEXES)

**Les Personnalités Publiques Associées** ont été sollicitées pour avis le 6 février 2019

Il s'agit de :

- Préfecture,
- DDT 63/SPAR
- DRAC,
- Sous Préfecture de Riom,
- Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Chambre d'Agriculture,
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat,

- SMAD des Combrailles,
- Conseil Régional d'Auvergne Rhône Alpes,
- Conseil Départemental du Puy-de-Dôme,
- Communes limitrophes, Aigueperse, Aubiat, Chaptuzat, Combronde, Jozerand, Saint Agoulin, Saint Myon,
- Communauté de Communes.



### **Avis des Personnalités Publiques Associées.**

#### **1- Direction Départementale des Territoires (DDT)**

##### **Service Prospective Aménagement Risques**

La DDT émet un Avis Favorable, sous réserve de :

- Prendre en compte le risque de ruissellement,
- Préserver les activités agricoles en revoyant le règlement de la zone Ac, ainsi que de la zone U pour les exploitations en zone urbaine,
- Phaser les zones à urbaniser,
- Encadrer l'installation des panneaux photovoltaïques,
- Prendre en compte la biodiversité.

#### **2- Chambre d'Agriculture**

Les remarques portent essentiellement sur le zonage Ac, noté insuffisant car ne permettant pas le transfert en zone A d'exploitations existantes en zone urbaine et souhaitant s'agrandir. Les zones Ac sont positionnées sur des exploitations existantes et liées aux projets agricoles identifiés. Le règlement de la zone Ac ne permet pas d'évolution importante du bâti existant.

#### **3- Chambre de Commerce et d'Industrie**

La Chambre de Commerce et d'Industrie émet un Avis Favorable au projet de révision du PLU.

#### **4- RTE**

RTE rappelle l'existence de deux lignes aériennes et fait un certain nombre de remarques.

## Chapitre 3 – Analyse des observations



### Procès Verbal de synthèse (joint au rapport)

Le Procès Verbal de synthèse a été remis aux élus le mardi 7 janvier à 9 heures.

Au cours de l'élaboration du PLU, et à la suite d'une réunion publique d'information, un registre a été déposé en mairie, en 2015, pour permettre aux habitants de porter réclamation sur le projet de PLU.

Onze personnes se sont exprimées, dont trois se sont présentées au cours des deux premières permanences dans le cadre de la révision du PLU :

René FRADETAL (ZW 380)

Eliane GUICHETTE DEBORD (ZW 326, YO 119 et 120, YO 137)

M. et Mme PICHOT (ZT 285, YA 89, 91 et 93)

M. et Mme HERVIER (YB 56)

Alain ROUSTAN (ZW 220)

Laurent PETOTON (ZT 187)

Gilles DOUDIN (207, 208, 209 et 211, 191, 192 et 190, sans précision sur la section)

Guy et Annick BRUNIER (YE 41 et 120)

Christiane PLANAT (YN 59)

Jean Pierre RAPHANEL (AC 252 et 253)

Pascal LABBE ((AE 647)

## PROCES VERBAL DE SYNTHESE

NOM Prénom Demandeur	Demande	Avis
<b>Pascal LABBE AE 647</b>	<i>Monsieur LABBE souhaiterait que tout ou partie de sa parcelle soit constructible afin de permettre à son fils de s'installer éventuellement sur la commune, peut-être comme maraîcher. Il réfute l'existence d'un cône de vue à l'endroit de sa propriété et regrette la vue que l'on a en entrant dans la commune avec des voitures éparpillées dans une parcelle voisine. Il précise que son terrain est encaissé, en contre bas (9 mètres de dénivelé)</i>	A étudier
<b>Alain ROUSTAN ZW 220</b>	<i>Monsieur ROUSTAN indique que sa parcelle a été « rognée » sur le projet de PLU et qu'une partie seulement, celle contenant sa maison, était constructible. Dans la mesure où il est en train de</i>	favorable

	<i>vendre sa maison (copie de la promesse de vente remise le 17 décembre) il craint que les acheteurs soient pénalisés s'ils souhaitent construire une piscine ou une extension sur la partie de parcelle non constructible.</i>	
<b>Eric et Richard FRADETAL YN 67 en indivision</b>	<i>Les deux frères souhaiteraient avoir une partie de la parcelle constructible. Celle-ci est entourée d'un mur et comporte actuellement un hangar qui pourrait être démolé. Ils évoquent la possibilité pour leurs enfants respectifs de construire sur la commune et ils n'ont pas d'autres terrains pour le faire.</i>	A étudier
<b>Richard FRADETAL ZT 118</b>	<i>Concernant sa propriété sur laquelle est construite sa maison d'habitation Monsieur FRADETAL souhaiterait savoir s'il peut faire une extension de sa maison pour y faire un garage, voire construire un garage indépendant.</i>	Défavorable (PVAP)
<b>Annie CALVET AC 134 Glénat Indivision avec mère et frères</b>	<i>La famille est en train de vendre une partie de la parcelle concernée qui comporte également des bâtiments agricoles actuellement désaffectés. Une demande de changement d'affectation d'agricole à dépendance, a été faite et en attente de réponse. Elle souhaiterait savoir si la partie à vendre sera bien constructible.</i>	Favorable
<b>Annie CALVET YC 3 Glénat</b>	<i>Madame CALVET souhaiterait savoir si cette parcelle pourrait être constructible.</i>	Défavorable
<b>Elisabeth THELAMON Olivier TROSSEILLE AD 106</b>	<i>Une partie de leur parcelle a été enlevée de la zone Constructible pour être placée en zone A. Ils demandent le classement en zone UD – B5 comme le reste de la parcelle où se trouve leur habitation. Ils précisent que cette partie de leur parcelle classée en zone A est constituée d'un jardin d'agrément ; donc rien d'agricole.</i>	Favorable
<b>Pascal GUINARD Marie GUINARD LAURENT Armelle CAVA YN 73 et 81 Courrier Recommandé</b>	<i>Ils s'étonnent que la partie en zone Ug de leurs parcelles dans le PLU actuel, passent en zonage Agricole. Situées au sud du bourg, il leur semble que ces parcelles seraient idéales pour accueillir de nouvelles populations. Ce serait idéal pour de nouveaux actifs venant de Riom ou Clermont qui n'apporteraient pas de pollution par leur trajets maison-travail car situés côté Clermont.</i>	A étudier
<b>M. et Mme PICHOT ZT 285, YA 89, 91 et 93</b>	<i>Demande que ces parcelles soient en zone constructible (terrain des Varennes et zone du Puy Merle)</i>	Défavorable

## REGISTRE 2015 - CONCERTATION

NOM Prénom Demandeur	Demande	Avis Conseil Municipal
René FRADETAL ZW 380	<i>Courrier demandant la situation aux Côtes. Parcelle ZW 380 (A), partagée en deux parcelles identiques pour construction de deux pavillons (chaque parcelle a 25 mètres de large).</i>	
Eliane GUICHETTE-DEBORD ZW 326, YO 119, 120 et 137	<i>Demande de constructibilité pour ces parcelles</i>	
M. et Mme PICHOT ZT 285, YA 89, 91 et 93	<i>Voir ci-dessus noté dans le registre</i>	
M. et Mme HERVIER YB 56	<i>Demande de constructibilité de la parcelle notée Agricole dans le projet de révision du PLU</i>	
Alain ROUSTAN	<i>Voir ci-dessus noté dans le registre</i>	
Laurent PETOTON ZT 187 et 186	<i>Demande que les deux parcelles soit en zone constructible. Proximité de constructions plus ou moins récentes. Viabilisation existante. Voirie proche</i>	
Gilles DOUDIN 207, 208 et 209, 191, 192 et 190	<i>Demande l'alignement de la zone sur les parcelles 207, 208 et 209. Ainsi que celles situées en limite du chemin de Glénat Bicon (191, 190 et 192) viabilisées.</i>	
Guy, Annick BRUNIER YE 120	<i>Demande que cette parcelle soit constructible comme les parcelles YE 41 et 120, arborées et pas considérées comme agricoles.</i>	
Christiane PLANAT YN 59	<i>Que cette parcelle devienne constructible.</i>	
Jean Pierre RAPHANEL Et Mme AC 252 et 253	<i>Ont obtenu un permis de construire pour la parcelle AC 253 et ont constaté à l'issue de la réunion publique que celle-ci n'était pas incluse en zone constructible dans le projet de PLU. Souhaitent que les deux parcelles soient en zone constructibles.</i>	
Pascal LABBE AE 647	<i>Voir ci-dessus noté dans le registre</i>	

Le PV de synthèse a été remis aux élus le 7 janvier, ce qui amène le délai de réponse au 22 janvier. A la date du 25 janvier, aucune réponse ne m'est parvenue. Je ne pourrais donc pas les prendre en compte éventuellement.

## ANALYSE DES RECLAMATIONS



### **Pascal LABBE – parcelle AE 647**

Il semble que cette parcelle ait été en zone constructible dans la PLU de 2007.

Elle est devenue zone Naturelle afin de préserver les jardins dans cette zone constituée de cette parcelle et des autres parcelles parallèles, ce qui crée un zonage avec une pointe s'avancant assez profondément au milieu de la zone construite.

Cette parcelle est viabilisée et elle est accessible par la voirie.

Monsieur LABBE évoque la possibilité d'installation d'un jeune comme maraîcher avec une construction adaptée et habitation. Il indique que le terrain est en contre bas avec des murs tout autour.

Cette parcelle est située entre d'autres qui sont construites. Il évoque entre autres une parcelle construite en face, avec de nombreuses voitures entreposées qui ne donnent, d'après lui, par une bonne image de l'entrée du bourg. J'ai pu constater effectivement l'existence de ces voitures qui donnent une impression de décharge.

#### **Mon avis :**

**Maintenir la moitié nord de la parcelle en zone constructible, le long de la parcelle voisine, elle-même construite, ne serait pas choquant en matière de surface ajoutée à l'urbanisation. Il ne s'agit pas d'extension de construction puisque la partie concernée est déjà incluse dans un ensemble d'habitations. Il resterait l'autre moitié, ajoutée aux parcelles de jardins voisines pour conserver à l'entrée du bourg un ensemble naturel.**

### **Alain ROUSTAN – parcelle ZW 220**

Sur cette parcelle existe une maison d'habitation. Monsieur ROUSTAN indique qu'une partie de la parcelle a été enlevée du zonage constructible. Etant en train de vendre sa parcelle et maison, il ne voudrait pas que les acheteurs soient pénalisés s'ils souhaitent construire une extension et/ou une annexe.

#### **Mon avis :**

**Maintenir la totalité de la parcelle constructible n'obèrera pas le plan global de zonage en matière de surface. Je suis plutôt favorable au maintien de la totalité de la parcelle en zone constructible.**

### **Eric et Richard FRADETAL – parcelle YN 67**

Cette parcelle est en indivision entre les deux frères et leur mère. Ils souhaiteraient qu'une partie au moins de la parcelle soit en zone constructible afin de permettre à leurs enfants respectifs, s'ils le souhaitent, de pouvoir construire au nord de cette parcelle. Le terrain est en accès direct avec la voirie et la viabilité est proche. C'est un terrain arboré bordé par un mur d'enceinte ce qui empêche toute vocation agricole.

#### **Mon avis :**

**Réserver la partie nord du terrain, proche d'une construction nouvelle, en zone constructible, permettrait de rectifier le zonage proposé, très en escalier. Ce ne serait pas incohérent compte tenu de l'environnement et du fait qu'un mur ancien entoure la propriété.**

### **Eric FRADETAL – parcelle ZT 118**

La parcelle n'est pas en zone constructible alors qu'il y a une maison d'habitation construite assez loin de la voirie existante. Afin d'éviter l'extension de l'habitat loin des voiries, le projet de PLU a sorti des parcelles, même construites, du zonage urbanisable. Celle-ci est en zone N, dans un secteur (N5) du PVAP.

Monsieur FRADETAL souhaite savoir s'il lui sera malgré tout possible de construire un garage en extension de sa maison, voire séparé de l'habitation (en annexe).

#### **Mon avis :**

**La construction d'un garage en extension de l'habitation, jusqu'à 30 m<sup>2</sup>, est possible en zone Naturelle, dans le règlement du PLU, mais c'est la règle la plus restrictive qui s'applique (PVAP ou PLU, lorsqu'elles sont différentes). Pour ce qui est des annexes elles sont plus limitées. Voir le Règlement de la zone N.**

**Dans le cadre du PVAP, le règlement prévoit en secteur 5 (pages 9, 13, 15 et 17) les règles suivantes :**

- **« ces zones doivent être protégées du mitage : les constructions nouvelles y seront strictement limitées à l'extension des constructions existantes ou à la création de petites annexes. » (p 9)**
- **« constructions récentes : sont autorisées les ... extensions, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de l'alignement ... » (p 13)**
- **« Règlement : dispositions générales : sont autorisés la construction de petits bâtiments d'une emprise au sol de 8 m<sup>2</sup>. » (p 15)**
- **« Implantation par rapport aux voies : secteur 5 : les extensions seront contiguës, les annexes (garages, remises) seront construites à proximité » (p 17)**

**Il est difficile de trouver une règle précise concernant les annexes (garage, remise) qui sont citées dans plusieurs articles sans précision sur le fait qu'elles sont autorisées ou interdites.**

### **Annie CALVET – parcelle AC 257, 258 - YC 3**

Madame CALVET explique être en phase d'arrangement de famille, avec demande de modifier la destination des bâtiments agricoles, dans le village de Glénat, situés en face des parcelles concernées qui sont actuellement en vente. Elle voudrait être sûre que la règle de réciprocité ne s'appliquera plus et que les deux parcelles pourront être constructibles.

#### **Mon avis :**

**Le dossier de demande de passage de bâtiments agricoles à Dépendances est en cours de traitement. Les deux parcelles seront donc bientôt constructibles, la règle de réciprocité n'ayant plus lieu d'être.**

**Concernant la parcelle YC 3, elle est située au milieu d'une zone agricole et ne peut pas être constructible.**

### **Olivier TROSSEILLE – Elisabeth THELAMON – parcelle AD 106**

Ils précisent que la parcelle est en grande partie notée en zone agricole. Or elle est constituée d'un jardin d'agrément et ne présente aucun potentiel agricole. Ils souhaitent que la totalité de la parcelle reste en zone constructible. La moitié de la parcelle, située en zone A, ne pourra jamais être utilisée à des fins d'agriculture.

**Mon avis :**

*L'encoche en zone (A), au milieu des habitations ne se justifie pas au regard de la petite surface concernée et il en semble pas y avoir de risque de demande de construction sur cette parcelle. Je suis plutôt favorable à ce que la totalité de la parcelle soit en zone constructible.*



**Pascal GUINARD – Marie GUINARD-LAURENT – Armelle CAVA – parcelles YN 73, 81**

Ces parcelles, en zone Urbanisable dans le PLU 2007, sont passées en zone Agricole. Au nord, à l'est et au sud il y a des constructions et les deux parcelles donnent sur une rue, ce qui ne peut pas être considéré comme une extension urbaine le long des voiries car il y a déjà une urbanisation au sud et de l'autre côté de la rue. Les arguments donnés sont intéressants car ils prennent en compte le fait que construire dans cette zone limiterait la traverse du bourg et donc le bilan carbone si les futurs habitants travaillent à Riom, voire à Clermont.

**Mon avis :**

*Les arguments apportés sont cohérents et le traitement des trois cas (LABBE, FRADETAL et GUINARD CAVA) de manière conjointe pourrait amener à répondre à un des objectifs du PADD, l'accueil de nouvelles populations. L'ensemble rajouté (YN 67, AD 106 et YN 73 et 81), tout ou partie pourrait entrer en zone Ug, voire AUg, donc à urbaniser ultérieurement.*

**M. et Mme PICHOT – parcelles ZT 285, YA 89, 91, 93**

Ils souhaitent que toutes ces parcelles soient constructibles.

**Mon avis :**

*La parcelle ZT 285 était en zone agricole en 2007, elle le reste dans le projet de PLU 2019. Il n'y a pas d'arguments recevables pour modifier ce zonage. Toutes les parcelles entourant celle-ci sont en zone agricole.*

*Quant aux parcelles YA 89, 91 et 93 elles constituent un site Loi ALUR sur lequel le changement de destination des bâtiments d'agricole à dépendance est autorisé et permet la rénovation des bâtiments en habitats.*

Compte tenu de l'ensemble de la communication faite autour de l'enquête publique, du fait qu'une permanence se tenait un samedi matin afin de faciliter l'accueil des personnes travaillant le reste de la semaine, j'ai décidé de ne pas prendre en compte les réclamations portées sur le registre en 2015, à l'issue de la concertation. Lorsque les personnes sont revenues en mairie pendant l'enquête publique, j'ai traité leurs réclamations. Pour celles qui ne sont pas revenues j'ai estimé qu'elles avaient peut-être changé d'avis. D'autant plus que dans plusieurs cas il s'agissait de demande de constructibilité de parcelles en zone agricole, sans arguments convaincants. Dans d'autres cas il s'agit de sites Loi ALUR avec possibilité de changement de destination. D'autres enfin sont peu claires et ne peuvent pas être traitées sans explications complémentaires.

Fait à La Roche Blanche le 29 janvier 2020

Le Commissaire Enquêteur  
Christiane MISSEGUE

Envoyé en préfecture le 03/03/2020

Reçu en préfecture le 04/03/2020

Affiché le

04/03/2020

ID : 063-200071199-20200224-CCPL\_2020\_34-DE

← 31

**CONCLUSION MOTIVEE**

**ET AVIS**

## CONCLUSION MOTIVEE ET AVIS



***Ces conclusions concernent l'enquête publique, au profit de la Commune d'ARTONNE, avec comme Maître d'Ouvrage la Communauté de Communes « Plaine Limagne » concernant la révision du PLU.***

L'enquête a été ouverte par Arrêté du Président de la Communauté de Communes « *Plaine Limagne* » du 12 novembre 2019 prescrivant l'enquête publique et s'est déroulée du lundi 2 décembre 2019 au samedi 4 janvier 2020 inclus.

Cette enquête s'est déroulée en conformité avec les dispositions de l'Arrêté du Président de la collectivité territoriale qui a repris la compétence « *Urbanisme* ».

### ***Historique :***

A la séance du Conseil Communautaire de la collectivité « *Nord Limagne* », le 8 septembre 2015, à laquelle la commune d'Artonne appartenait, il est décidé de modifier les statuts afin d'ajouter au bloc « *Aménagement de l'Espace* » la compétence (2-8) : « *Plan Local d'Urbanisme, document d'Urbanisme en tenant lieu et carte communale* ».

Le 1<sup>er</sup> octobre 2015 la Commune d'Artonne valide cette décision. La commune avait prescrit la révision du PLU le 12 décembre 2014. Une délibération de la commune (29 avril 2016) transfère le dossier de révision du PLU à la collectivité territoriale.

Entre temps, par Arrêté Préfectoral du 13 décembre 2016, la fusion des trois collectivités, « *Coteaux de Randan* », « *Limagne Bords d'Allier* » et « *Nord Limagne* » est actée et prend le nom de « *Plaine Limagne* ».

La communauté de communes « *Plaine Limagne* », le 30 mars 2017 valide les orientations du PADD du futur PLU d'Artonne.

L'Arrêt du projet de révision du PLU est prononcé le 2 juillet 2019 par le Conseil Communautaire.

Le projet de révision du PLU de la commune d'Artonne, arrêté en 2007, est argumenté par les élus de la manière suivante :

- **intégrer les dispositions du Grenelle de l'Environnement et de la Loi ALUR** avec une obligation de résultats concernant la modération de consommation d'espaces, la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, le développement des communications électroniques, l'amélioration des performances énergétiques, la réduction des gaz à effet de serre (GES), la maîtrise de l'énergie à partir des ressources renouvelables ...
- **modérer la consommation d'espaces** afin de préserver l'activité agricole en évitant toute consommation inutile des terres.
- **Poursuivre ce qui était déjà fait**, c'est-à-dire **définir les zones urbanisables** en cohérence avec les possibilités d'assainissement.
- **Compléter le document d'urbanisme** actuel en fixant des **orientations d'aménagement et de planification** des zones futures d'habitat.
- **L'accueil de nouvelles populations** implique la création de nouveaux logements prenant en compte, comme cela a déjà été fait, la protection du caractère du village dans son environnement, en particulier pour répondre à la labellisation en cours du

village comme « *petite cité de caractère et/ou plus beaux villages de France* ». Un autre document d'urbanisme renforce le PLU, notamment en ce qui concerne la protection du patrimoine bâti et des paysages autour du village, dans le village, c'est un ZPPAUP dont la modification en AVAP (puis PVAP) a été actée par le conseil municipal. Le caractère du village, son patrimoine important nécessite une vigilance accrue de sa protection.

- **Au-delà de l'organisation de l'urbanisation de nouvelles zones**, il sera très important de favoriser la remise sur le marché de logements vacants et des dents creuses dans le bâti ancien.
- **Les espaces naturels sensibles et les trois zones Natura 2000** existantes sur la commune devront être prises en compte dans le cadre de la révision du PLU et renforce la dimension environnementale du projet du nouveau document.

**Plus généralement**, la révision n'a pas pour objectif d'agrandir le périmètre des zones urbanisables actuelles, mais d'apporter de petits ajustements si nécessaire, de prendre en compte les quelques préconisations données suite à une étude hydraulique réalisée en 2012, en particulier dans les secteurs où les risques existent.

**Enfin le nouveau PLU** doit être un outil au service de la redynamisation du territoire en favorisant l'implantation de nouvelles activités économiques (touristiques ou artisanales). Le projet de développement touristique entrepris, depuis de nombreuses années, sur la commune s'inscrit dans cette logique de développement économique. Il peut être une source de développement de l'emploi local.

#### Les indicateurs suivants :

- Population actuelle arrondie à 885 habitants,
- Desserrement des ménages, avec une stabilité estimée à 2.4 personnes/ménage d'ici à 15 ans,
- Vacance de logements de l'ordre de 14.9 % du parc dont 30% des logements vacants à remettre sur le marché. 68 logements vacants ont été identifiés soit 20 logements à remettre sur le marché sur 15 ans, soit 1.3 logements par an,
- Consommation de terrain de 1 699 m<sup>2</sup> en moyenne reste trop forte et devrait être ramenée à 1 000 m<sup>2</sup> avec une estimation basée essentiellement sur le logement pavillonnaire. Les logements groupés, semi collectifs, collectifs restent possibles dans le cadre d'opportunités difficile à quantifier,
- Taux de rétention, lié à deux raisons : les propriétaires ne veulent ni vendre ni bâtir et la situation du marché foncier. Le coefficient de rétention est de 1.3.
- Objectifs de développement : projection comparable aux années précédentes, soit 2.8% par an (169 à 193 logements neufs à construire) ou bien projection de l'INSEE, soit 0.7% par an (20 à 38 logements neufs à construire). Le choix des élus s'est porté sur le choix d'une **augmentation de 150 habitants sur 15 ans, soit 10 nouveaux habitants par an.**

**Les ambitions communales** consistent à poursuivre la vocation d'accueil de la commune tout en préservant le patrimoine et les paysages qui font l'attractivité de celle-ci. L'objectif chiffré est de 150 nouveaux habitants en 15 ans, soit **10 nouveaux habitants par an**. Compte tenu du desserrement de ménages entre 2.3 et 2.4, on détermine une évolution de 40 à 60 logements et 20 logements vacants mis sur le marché, sur les futurs quinze années.

On arrive à une **consommation foncière de 6.1 hectares et avec le coefficient de rétention à 7.9 hectare**, contre 24.98 dans le PLU actuel (68% de diminution).

34

Le PADD du PLUi-H, même s'il est validé par la collectivité et les communes, n'est pas encore opérationnel, mais il est intéressant de voir si le projet de PLU est en phase avec les objectifs du futur PLU intercommunal.

### **Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire,**

#### **Poursuivre un développement démographique équilibré et répondre aux différents besoins d'habitat.**

- Améliorer et valoriser le parc de logements existant et notamment dans les centres-bourgs,
- Diversifier l'offre nouvelle au profit de logements plus petits localisés à proximité des services,
- Répondre aux besoins particuliers non satisfaits,
- Maintenir la dynamique démographique dans l'ensemble du territoire par une construction neuve complémentaire aux efforts de valorisation du patrimoine bâti,

#### **Faire évoluer les équipements et services publics pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures.**

- En matière d'enseignement et de petite enfance,
- En matière culturelle, de sports et de loisirs.

#### **Développer les mobilités de demain.**

- Prévoir un urbanisme des courtes distances,
- Favoriser les alternatives à l'usage individuel de l'automobile,

### **Valoriser un cadre de vie de qualité,**

#### **Maintenir la lisibilité et la qualité des paysages.**

- Préserver les silhouettes paysagères et les points de vue majeurs,
- Valoriser le patrimoine historique, les bourgs de caractère,
- Valoriser les éléments bâtis et naturels qui animent le paysage,
- Intégrer de façon harmonieuse les nouvelles constructions et aménagements : habitat, industrie, agriculture ...,

#### **Préserver et améliorer le fonctionnement écologique du territoire.**

- Protéger durablement les réservoirs de biodiversité,
- Assurer, voire améliorer le fonctionnement des corridors écologiques.

#### **Modérer la consommation d'espaces et d'énergie.**

- Encourager un urbanisme plus économe en espace :

*-Favoriser le réinvestissement du tissu urbanisé existant, une urbanisation limitant l'étalement urbain,*

*-A l'échelle de chaque commune, poursuivre un développement plus rassemblé,*

*-Favoriser la réalisation d'opération d'ensemble plus denses,*

*-A l'échelle de Plaine Limagne, réduire la consommation foncière moyenne par logement d'au moins 25% en passant sous le seuil de 1000 m<sup>2</sup>,*

*-Tendre vers les densités globales moyennes suivantes : 15 logements/ha dans les bourgs-centres et 10-12 logements pour les autres communes,*

*-Organiser un aménagement de qualité par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).*

- Encourager la performance énergétique et la production d'énergies renouvelables,

Porter un projet protégeant la ressource en eau, la population et les biens.

- Protéger la ressource et tenir compte du cycle de l'eau,
- Limiter l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques et aux nuisances,

**Conforter l'économie et l'emploi local.**

Accompagner le développement des activités agricoles.

- Préserver durablement le foncier agricole,
- Favoriser le développement, la transmission des exploitations agricoles et permettre des installations nouvelles,
- Valoriser les productions et accompagner l'évolution des pratiques agricoles.

Accueillir et assurer le développement des entreprises/commerces.

- Poursuivre la stratégie intercommunale de développement et d'accueil économique, valorisant les différents potentiels fonciers,
- Conforter la place du petit commerce pour la vitalité des bourgs.

Développer une activité touristique et de loisirs valorisant les atouts du territoire.

- Favoriser l'entretien, la restauration et la valorisation du patrimoine bâti,
- Valoriser les perceptions qualitatives du territoire,
- Développer le tourisme nature et la randonnée,
- Favoriser le développement de l'offre d'hébergement et de restauration.

***Le PADD du projet de PLU est fondé sur trois objectifs :***

- **Une commune accueillante,**

- Maîtrise de l'évolution démographique et réduction de la consommation des espaces,
- Densifier et contenir les pôles d'habitat principaux,
- Préserver la vocation habitat sur le reste du territoire,
- Répondre au besoin de logements,
- Répondre aux besoins d'équipements,
- Promouvoir une politique d'économie d'énergie et de développement d'énergies renouvelables,
- Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels.

- **Une commune active,**

- Maintenir et renforcer les activités économiques,
- Développer la vocation touristique,
- Protéger et mettre en valeur la vocation agricole,

- **Une commune « nature »,**

- Préserver les espaces naturels,
- Préserver la trame bleue,
- Préserver la trame verte,

*On constate donc que le projet de PLU d'Artonne réduit la consommation foncière à la fois globale en passant de 24.98 ha à 7.9 ha, mais aussi individuelle en diminuant la surface moyenne de chaque parcelle à construire, en passant de 1699 à 1000 m<sup>2</sup>, voire même moins dans les trois OAP.*

*La réduction globale de l'espace urbanisé passe par la suppression de toute parcelle située en extension du bâti existant, entre autres le long des voiries et aussi par un zonage positionné le long du bâti, même en milieu de parcelle.*

### **Bilan de la concertation**

On peut noter que les habitants de la commune ont été informés régulièrement par le maire, dans le bulletin municipal, de l'état d'avancement des études menées pour aboutir au dossier de révision du PLU. Une concertation a été mise en place, avec réunion publique le 16 janvier 2016, avec exposition, mise à disposition du dossier en mairie, mise à disposition d'un registre en mairie. Le bilan a été considéré comme positif par le Bureau d'Etudes. Les questionnements des habitants ont porté sur différentes thématiques :

- La gestion économe de l'espace,
- La réduction des superficies urbanisables,
- Le développement touristique de la commune,
- La volonté de préserver le caractère rural du territoire.

### **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les principes généraux d'aménagement pour l'ensemble des zones :

- Intégrer le projet d'aménagement dans son environnement urbain,
- Intégrer la notion de développement durable dans la conception des futurs quartiers pour offrir un cadre qualitatif aux futurs habitants,

Pour les trois zones il est précisé dans le dossier : « cette OAP vise à cadrer l'urbanisation dans un souci de diversification de l'offre et de densification de la trame du bâti actuel ». Concernant la diversification je ne la vois pas puisque l'aménagement des OAP n'est même pas évoqué et qu'il est dit que la zone sera pavillonnaire, donc une habitation au milieu de la chaque parcelle. A aucun moment il n'est question d'habitat intermédiaire ou d'habitations mitoyennes.

« le Clos des Varennes » \_\_\_\_\_ 6410 m<sup>2</sup>

10 logements

« Route de Saint Agoulin » \_\_\_\_\_ 5612 m<sup>2</sup>

8 logements

« Croix des Rameaux » \_\_\_\_\_ 10361 m<sup>2</sup>

13 logements

C'est une commune rurale marquée par un fort développement depuis 1975. Territoire très attractif qui génère une assez forte pression foncière. Il s'agit de maîtriser l'évolution démographique et réduire la consommation des espaces. Le développement n'est possible qu'au Nord Est.

## Les points négatifs du projet :

37

Outre les remarques faites par les Personnalités Publiques Associées que je ne reprendrai pas ici, je note qu'à plusieurs reprises, dans le dossier, on note la volonté de diversifier et de densifier l'habitat, mais **on ne trouve pas d'exigence de diversification dans les OAP.**

A aucun moment, dans le dossier, on évoque d'autres solutions d'urbanisation que l'habitat pavillonnaire. Ce qui limitera à terme la densification nécessaire.

Or on parle aussi dans le dossier de **parcours pour les locataires/propriétaires** permettant de fidéliser les futurs habitants. Les logements locatifs sont assez peu évoqués, qu'ils soient privés ou publics. Pourtant la présence de logements locatifs a un effet important sur les effectifs de l'école qui ne sont pas en danger pour le moment. La location est un bon moyen pour faire découvrir la commune et son potentiel tant historique qu'économique. La création de trois lotissements successifs permettrait de passer de la location à la propriété.

**Pas de programmation prévue pour les OAP, pas de phasage.** Les élus veulent garder une certaine souplesse dans l'attribution des permis de construire, ce qui certes compréhensible, mais quelques règles d'implantation des parcelles afin de densifier et de diversifier l'habitat pourrait protéger les élus de décision difficile face à certains demandeurs.

**Pas de précisions sur les porteurs de projet pour les OAP : AFU, promoteur ...**

## Les points positifs du projet :

**La motivation du Maire d'Artonne**, tant pour la révision du PLU qu'il porte activement, que pour la PVAP, est manifeste. Sa volonté de clore le dossier avant les élections municipales, auxquelles il ne se représente pas, montre qu'il tient à ce que le PLU soit efficace très vite. Il souhaite préserver le cadre de vie de la commune et son patrimoine. Dans la discussion on constate qu'il maîtrise parfaitement le PLU comme outil d'aménagement du territoire et souhaite y intégrer les derniers textes de Loi. Ce n'est pas toujours le cas et il arrive parfois que le PLU soit un passage obligé par l'Etat, sans grande conviction !

**La communication et la concertation ont été parfaitement menées**, ce qui explique peut-être qu'il y a eu peu de visites pendant et hors des permanences, chacun ayant compris et intégré les modifications apportées aux zones urbanisables. Les personnes qui sont venues ont souvent dit qu'ils comprenaient qu'il fallait réduire la consommation d'espaces et protéger l'agriculture, mais ...

**Le PADD est écrit dans un langage simple et compréhensible** contrairement à certains jargons utilisés par quelques bureaux d'études. Il est en parfaite cohérence avec le PADD du futur PLUi-H, tout en gardant la spécificité de la commune.

**La diminution importante des zones urbanisables, passant de 24.98 ha à 7.9 ha**, est le signe évident d'une prise en compte des derniers textes de loi.

**En application de la Loi ALUR, la commune a identifié une douzaine de sites** constitués de bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés pour l'agriculture mais ne sont pas positionnés en zone urbanisée. Ils peuvent bénéficier d'un changement de destination afin de pouvoir être réhabilités.

**La volonté de préserver les zones naturelles ou les espaces sensibles est forte** et la possibilité de construire en zone agricole est strictement réglementée (Ac), ce qui laisse de grandes zones (A) préservées. Une réunion avec les agriculteurs a permis de montrer qu'il y avait peu de projets d'évolution pour le moment. Ceux existants ont été pris en compte. Il sera toujours temps, si des projets s'annoncent à moyen et long terme, de modifier le PLU dans ce sens là.

**Artonne est une commune rurale marquée par un fort développement depuis 1975.** Le territoire est attractif générant une assez forte pression foncière. Le Maire est déterminé à lutter contre la spéculation foncière et compte sur le PLU comme outil pour le faire. Les élus ont fait un choix de développement qui se situe entre celui estimé de l'INSEE (0.7%) et la moyenne démographique (2.8%). Ils ont fait le choix d'une augmentation de 150 nouveaux habitants sur 15 ans, soit 10 nouveaux habitants par an.

**Afin d'économiser les espaces tout en accueillant de nouveaux habitants, les élus ont décidé de limiter la consommation de terrain à 1000 m<sup>2</sup>,** contre 1699 m<sup>2</sup> actuellement pour chaque parcelle en moyenne. Cette estimation est basée sur le logement pavillonnaire. Les logements groupés semi collectifs ou collectifs restent possibles, mais les opportunités spécifiques sont difficiles à quantifier. Ce qui explique le choix fait.

**Le choix fait par la commune d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine,** bientôt transformé en « site remarquable », permet de préserver la qualité de la commune. C'est un deuxième outil qui complète le PLU et permet de préserver le patrimoine bâti. On note la cohérence des deux zonages qui, hormis sur Bicon, se recoupent parfaitement. A Bicon, quelques parcelles Urbanisables du PLU sont hors secteur PVAP.

***Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire, Valoriser un cadre de vie de qualité, Conforter l'économie et l'emploi local sont les objectifs de développement du PADD du futur PLUi-H.*** Le projet de PLU est donc cohérent avec le futur PLUi-H de la collectivité « Plaine Limagne ».

***L'analyse des points positifs et négatifs montre que le positif l'emporte car ce sont bien des points positifs sur le fond, en cohérence avec les textes en vigueur et les documents supra communaux. Le point négatif à propos des OAP n'est en rien problématique au regard de la Loi, car la programmation n'est pas obligatoire.***

## **Recommandations**

---

Il serait souhaitable de mettre en place **un phasage des OAP** et de préciser, pour celles qui sont en réflexion avancée, **qui en est le Maître d'Ouvrage et quel en est le projet.**



**je donne un avis FAVORABLE**  
**à la révision du PLU**

**au profit de la Commune d'Artonne, appartenant à la Communauté de Communes « Plaine Limagne », tel qu'il est présenté dans le dossier joint.**

**Fait à La Roche Blanche le 29 Janvier 2020**

**Le Commissaire Enquêteur**

**Christiane MISSEGUE**



## ANNEXES

**1 \*-\* plans du cadastre des réclamations**

**2 \*-\* Bulletins municipaux**