



## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE CLERMONT AUVERGNE METROPOLE

### Balade urbaine et paysagère à Orcines : inventer les formes urbaines de demain dans les territoires peu denses ! / 21 mai 2022

#### Organisateurs et intervenants :

Clermont Auvergne Métropole :

- Elus : MANDON Christine (vice-présidente en charge de l'Urbanisme et de la planification stratégique) ; BERNARD Grégory (Conseiller métropolitain délégué au PLUi et aux Opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain)
- Direction de l'Urbanisme : MASQUELET Sandrine ; PAPIN Jérémy ; LAPETITE Céline ; FOURTIN Margaux
- Rouge Vif : LE ROY Margot ; MACHADO Franck
- Commune d'Orcines : MORVAN Jean-Marc (maire) ; BONNABRY Lauriane (adjointe à l'Urbanisme)
- PNRVA : CHALAYE Romain

#### Informations pratiques

**Date** : le 22 mai 2022

**Lieu** : Orcines – devant l'église Saint Julien

**Horaire** : 10h00

**Evènement gratuit** : nombre de place limité – inscription obligatoire

**Retour** : à 12h00 à Orcines devant l'Eglise Saint Julien

**Itinéraire** : Orcines, Le Cheix, La Baraque



### **Introduction par la commune d'Orcines et Clermont Auvergne Métropole**

Les élus d'Orcines remercient l'ensemble des participants.

Christine MANDON présente les principaux objectifs du dispositif de concertation en cours dans le cadre de l'élaboration du PLU de la Métropole et rappelle l'intérêt d'organiser des balades urbaines et paysagères permettant de bien s'imprégner du territoire de la Métropole et d'en découvrir ses multiples facettes.

Grégory BERNARD précise que la concertation rentre dans sa dernière phase dans le cadre de l'écriture du règlement d'urbanisme qui constitue la clé de voûte du premier PLU métropolitain. L'objectif de ces balades est d'arpenter le territoire afin de découvrir les différents enjeux et spécificités des communes de la métropole.

Rouge Vif présente les objectifs et le déroulé de la balade et distribue à chaque participant un carnet de balade. Chaque arrêt de la balade concernera un site différent, avec ses propres caractéristiques. Les intervenants présenteront les enjeux pour chaque site, en lien avec les objectifs du PADD. Les participants pourront ensuite prioriser les objectifs réglementaires proposés.

### **Arrêt n°1 : Les spécificités et caractéristiques de la commune d'Orcines**

La présentation démarre par un rappel des spécificités et caractéristiques de la commune d'Orcines mais aussi de son centre-bourg. Les élus de la commune apportent les précisions nécessaires à la compréhension du territoire.

Il est notamment rappelé la spécificité pour Orcines d'être une commune dite « rurbanne » et non pas « rurale ». Les enjeux sont de plusieurs ordres : favoriser la desserte en transport en commun, redynamiser le centre-bourg et pouvoir accueillir de nouveaux ménages pour répondre à la demande en logements individuels (malgré le fait que la commune ne dispose pas de réserves foncières).

La configuration du territoire est aussi à prendre en compte puisqu'il est étendu et se compose de 17 villages avec une bonne répartition de la population entre les différents hameaux.

Enfin, il est rappelé le cadre de vie spécifique du territoire avec des vues paysagères et un cadre de vie à préserver et valoriser. La commune compte plusieurs itinéraires de randonnée bien connus par les habitants de la métropole et qui constituent une richesse pour le territoire.

### Questions :

Est-il possible de connaître la destination des équipements situés en-dessous de l'église et à côté de la pelouse centrale ?

#### Réponse :

Il s'agit d'un Foyer rural qui accueille différents événements de la commune dont des Assemblées générales et des spectacles. La capacité d'accueil est de 275 personnes.

Dans quelle mesure la commune d'Orcines est impactée par la loi SRU en termes de construction de logements sociaux ?

#### Réponse :

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole amène de nouvelles obligations pour la commune en termes d'objectifs de production de logements sociaux, avec une réflexion à mener pour développer différentes formes de logement social, et notamment le logement intergénérationnel, pouvant trouver preneur sur la commune. La commune est donc en cours de réflexion sur ce sujet et est accompagnée par la direction de l'Habitat de la Métropole.

Il faut aussi tenir compte des capacités foncières de la commune, qui sont à ce jour inexistantes. Une autre difficulté est le manque de liaisons en transport en commun, qui ne répond pas à la demande des habitants. Il est difficile dans ce contexte de pourvoir les logements sociaux (certains sont restés inoccupés).

Comment la commune est aujourd'hui desservie par les transports en commun ?

#### Réponse :

Il est précisé qu'un service de transport à la demande (TAD) a été mis en place et a évolué depuis 2008. Les élus sont satisfaits de son fonctionnement avec une augmentation du nombre de personnes transportées. Des liaisons sont toujours existantes et de nouvelles ont été créées. Pour faire le tour des 17 villages en voiture, il faut compter une heure et quart, ce qui rend difficile la mise en œuvre de ligne de bus par exemple.

### Autres remarques :

- La forme particulière des bâtiments à l'échelle du centre-bourg est à regarder de plus près. Les bâtiments anciens comportent des volumes plus importants avec des espacements généreux entre les constructions.

- L'étude sur le projet d'éco-bourg de Saint-Genès-Champanelle avait déjà fait mention de cette caractéristique des bâtiments anciens. L'étude avait démontré la pertinence que les nouvelles constructions puissent s'intégrer au patrimoine des lieux et aux spécificités des communes de montagne. Il était proposé notamment de pouvoir garder des grands volumes, séparés à l'intérieur en plusieurs logements. Ces formes urbaines permettent la création de continuités écologiques entre les parcelles et la préservation des vues paysagères. Le règlement doit donc être adapté au caractère des différents tissus urbains composant le territoire.



## Arrêt n°2 : L'OAP « centre-bourg » et la question des formes urbaines

Cet arrêt concerne l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du centre-bourg d'Orcines et, plus largement, les formes urbaines à privilégier sur la commune (les logements individuels étant majoritaires sur la commune). La localisation de cette OAP, dans le centre-bourg, en fait un site attractif et recherché, en témoignent les récentes constructions de maisons individuelles. La commune fait face à une demande très forte de la part de jeunes ménages pour s'installer et construire des maisons individuelles. Plus largement, les participants s'interrogent sur la diversité et l'insertion de ces constructions dans le paysage.

### Questions :

Existe-t-il à l'échelle de la commune des contraintes architecturales pour les nouvelles constructions de maisons ? La question est posée au regard des nombreuses incohérences constatées ne permettant pas une unité architecturale dans les différents hameaux.

### Réponse :

La seule contrainte architecturale relève des pentes de toitures à l'échelle de la commune. La commune constate qu'elle n'a pas les moyens techniques de vérifier si les constructions sont conformes au règlement du PLU actuel. La commune met à disposition un nuancier pour aider à la définition des couleurs de crépi.

La commune précise qu'au départ, le blanc était proscrit pour les anciennes constructions, mais était autorisé pour les nouvelles constructions, ce qui a amené à beaucoup de dérives. La commune est revenue sur la prescription et a permis le blanc pour toutes les constructions.

La dernière réglementation relève de la toiture rouge, imposée par la commune, en accord avec les prescriptions du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne (PNRVA). Le but étant que, depuis le haut du Puy de Dôme, il soit possible de percevoir une uniformité des couleurs dans les habitations et toitures. La commune constate pour autant des non-conformités.

### Autres remarques :

- Le site amène à se poser la question de la préservation du paysage. La commune précise qu'à l'origine, pour la tranche 1 de la zone pavillonnaire actuelle (secteur de l'OAP), les arbres existants devaient être conservés. Mais l'obligation d'effectuer des fouilles archéologiques a entraîné l'abattage des arbres.
- Les participants s'accordent à dire que plusieurs règles pourraient être pertinentes dans le PLU de la Métropole : couleur des enduits (façades), couleur et matériaux des toitures, etc.



### Arrêt n°3 : La préservation de l'activité agricole face à l'urbanisation

Il est rappelé que peu de zones dédiées spécifiquement à l'activité économique sont présentes sur la commune d'Orcines. Les bâtiments d'activités sont souvent entourés de constructions d'habitations. En 2008, la commune a souhaité créer une zone artisanale à partir de ses biens de sections, mais le projet a été refusé par les membres de la section. La compétence est devenue ensuite intercommunale et le projet a été amendé, malgré une demande forte des artisans locaux.

### Autres remarques :

- La nécessité de bien pouvoir distinguer dans le PLU les espaces agricoles où l'on peut construire des bâtiments agricoles et ceux où l'on ne peut pas construire afin d'éviter les conflits de voisinage et/ou les conflits réglementaires. Il est rappelé la nécessité de pouvoir garantir l'activité agricole à proximité des zones d'habitation, tout en évitant la construction de bâtiments.
- Il existe une incohérence dans le PLU communal : il existe une zone Ui (scierie), située à proximité immédiate des habitations. Aujourd'hui, l'activité de scierie est terminée, mais cela a occasionné de nombreux conflits de voisinage (à cause des nuisances). Le règlement ne permettait pas à l'époque d'interdire les nouvelles habitations à proximité. La question se pose aussi concernant la suite à donner à cette activité qui ne trouve pas d'acquéreur en raison du tissu urbain existant.
- De nombreux panneaux solaires sont installés sur des bâtiments divers, uniquement à des fins économiques et générant également des conflits de voisinage (à réguler dans le PLU).



#### **Arrêt n°4 : La préservation du patrimoine végétal**

Dans le cadre de la phase réglementaire, il est proposé aux habitants du territoire d'aider la Métropole à inventorier le patrimoine végétal afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques. Plusieurs éléments ont été repérés au fur et à mesure du parcours de la balade urbaine tels que des haies, des boisements ou encore des arbres isolés. La présence de haies végétales sur la commune d'Orcines, mais aussi à Saint-Genès-Champanelle, constitue une spécificité.

Les participants s'accordent à dire qu'un vrai effort d'inventaire doit être mené à l'échelle de la Métropole. La commune d'Orcines propose de faire une contribution en ligne (sur le site du PLU) pour indiquer les éléments végétaux à protéger au plan de zonage.

#### **Autres remarques :**

- Les haies paysagères et bocagères permettent de délimiter les différents espaces et contribuent à l'identité paysagère de la commune et à son attractivité en termes de cadre de vie.
- La protection des haies bocagères doit pour autant être bien mesurée pour ne pas gêner l'activité agricole.
- Il est mentionné l'intérêt de pouvoir imposer dans le cahier des charges des promoteurs un volume appréciable d'espaces verts et notamment la plantation d'arbres et/ou de haies paysagères qualitatives pour préserver l'ambiance du site.
- Cependant, au-delà des réglementations à prévoir pour les nouvelles constructions, il est rappelé l'enjeu de pouvoir protéger le patrimoine végétal existant. Dans les lotissements, on constate souvent l'abattage d'arbres ayant une valeur patrimoniale.
- Il est précisé que les habitants peuvent participer à cet inventaire depuis le site internet du PLU ([www.plu.clermontmetropole.eu](http://www.plu.clermontmetropole.eu)) en apportant leurs contributions sur la carte participative dédiée.



#### **Arrêt n°5 : La protection du patrimoine bâti et architectural**

De la même manière que pour le patrimoine végétal, il est proposé le même exercice pour le patrimoine bâti et architectural. Plusieurs éléments ont été aperçus durant la balade, tels que des lavoirs, des croix, murets et fontaines, qui contribuent à l'identité de la commune et plus largement du territoire (utilisation de la pierre de Volvic).



#### **Arrêt n°6 : Les enjeux spécifiques liés au bien UNESCO « Chaîne de Puy - faille de Limagne »**

Romain CHALAYE (PNRVA) apporte des précisions concernant les enjeux spécifiques liés au bien UNESCO « Chaîne des Puy - faille de la Limagne ».

La commune d'Orcines est située dans la zone tampon du bien UNESCO. Celle-ci est pensée comme un espace où il faut faire particulièrement attention aux questions de paysage puisque c'est de cet espace que l'on peut percevoir les paysages et les volcans. Dans le lien à l'urbanisme, il est nécessaire de comprendre que ce n'est pas les paysages qui sont concernés par l'inscription à l'UNESCO, mais l'histoire géologique. Les paysages ne sont qu'un moyen de comprendre cette histoire. L'inscription à l'UNESCO n'a par ailleurs aucune valeur réglementaire (pas de protection). Cela relève davantage de l'engagement des collectivités territoriales (dont le Conseil départemental) envers ce territoire pour le valoriser et le préserver. Il existe pour autant un Plan de gestion qui s'engage à maîtriser l'urbanisation pour rendre plus lisible l'ensemble des paysages et des formes géologiques. Ce plan de gestion est renouvelé tous les 6 ans.

### Questions :

Est-ce que la zone tampon justifie le maintien des zones naturelles dans un PLU ?

#### Réponse :

En partie, mais cela relève davantage de la loi Climat et Résilience avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Il est précisé que la zone tampon, et le Plan de gestion qui en découle, ne définit aucune règle pour maîtriser l'artificialisation des sols dans le périmètre du bien UNESCO. Il s'agit surtout de pouvoir qualifier les franges et de les rendre lisibles.

Pouvez-vous expliquer ce que vous entendez par la notion d'engagement des collectivités territoriales ?

#### Réponse :

L'engagement signifie que des efforts collectifs sont poursuivis pour préserver et valoriser le bien UNESCO. Un important travail est mené avec les collectivités pour les sensibiliser et les accompagner dans la définition des projets d'aménagement, mais aussi pour l'écriture des règles d'urbanisme s'agissant de l'élaboration des PLU. Si la lisibilité des paysages et la valeur patrimoniale du bien ne sont plus garanties, le site peut être retiré de la liste du Patrimoine mondial.



#### Autres remarques :

- Des précisions sont apportées sur le Plan de paysage « Chaîne des puy - faille de Limagne ». Cette démarche a été lancée il y a peu et vise à donner une dimension transversale entre les territoires concernés, dans une logique « démarche de projet » à consolider. Il concerne plusieurs enjeux tels que l'urbanisation, l'agriculture mais aussi la préservation de l'identité architecturale des bourgs, etc.
- La Chaîne des puy est très connue, c'est une destination touristique de premier plan pour le territoire de la Métropole à ne pas négliger. La Métropole précise qu'une orientation du PADD est dédiée à cette question.
- L'identité architecturale de la Chaîne des puy doit en effet être prise en compte dans le règlement du futur PLU de la Métropole.