



Commune de Chanat-la-MOUTEYRE

ELABORATION DU PLU

Compte-rendu de la Réunion Publique de Concertation du 29 Janvier 2016

Cette réunion a rassemblé aux alentours de 55 personnes.
Le diaporama qui a été présenté est joint au présent compte-rendu.

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux personnes présentes et informe que la réunion porte sur la révision du Plan d'Occupation des Sols, entraînant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Il rappelle la nécessité de transformer un POS en PLU, afin de s'inscrire en compatibilité avec le SCOT du Grand Clermont.

Il indique que la commune est assistée de l'Atelier Rural d'Urbanisme (ARU), dans l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme. La commune a fait appel au bureau d'études Réalités.

Monsieur le Maire précise que, compte-tenu de l'évolution réglementaire, et notamment de la loi NOTre, ce document d'urbanisme pourrait être le dernier réalisé à l'échelle communale. En effet, la compétence urbanisme pourra être transférée à la Communauté de Communes, par la suite. Les PLU seront donc des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi).

La présence d'un registre de concertation, sur lequel la population est invitée à inscrire des remarques d'intérêt général, sur l'avenir de Chanat-la-Mouteyre ces 10 prochaines années, en mairie est rappelée. A ce registre, des éléments de l'étude seront ajoutées, au fur et à mesure de l'avancement. La délibération de lancement de la procédure ainsi qu'une synthèse du diagnostic sont actuellement joints à ce registre.

Il laisse ensuite la parole au bureau d'études.

Il est rappelé qu'il s'agit de la première réunion publique de concertation, portant sur la présentation de la procédure et sur la composition d'un Plan Local d'Urbanisme, dans un premier temps, puis sur la synthèse du diagnostic.

Dans une première partie, le bureau d'études rappelle les objectifs de l'élaboration d'un plan Local d'Urbanisme sur Chanat-la-Mouteyre, la procédure d'élaboration ainsi que le contexte législatif, les objectifs de la procédure, inscrits dans la délibération de prescription d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, en date du 14 Octobre 2014 :

- La procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme
- Les notions de concertation et d'enquête publique
- Le contexte réglementaire
- Les principales pièces qui composent un Plan Local d'Urbanisme
- Le PLU : le principal document de planification à l'échelle communale



Dans un second temps, est ensuite présentée une synthèse du diagnostic.

- Le territoire
- Les coopérations intercommunales
- Le milieu physique
- Les ressources, nuisances et risques : proximité de sites Natura 2000, commune inscrite dans un site classé et un site inscrit
- L'occupation du territoire et la consommation foncière
- L'organisation urbaine
- Le patrimoine
- Caractéristiques sociodémographiques
- Le parc de logements
- Activités économiques
- Les déplacements
- Les équipements et services

Les questions et remarques soulevées par les habitants et les réponses apportées par les élus et le bureau d'études :

- Il est rappelé que certaines constructions sont implantées à proximité de boisements. Compte-tenu du manque d'entretien de certains boisements, un risque d'incendie peut-être à craindre sur certains secteurs de la commune.

La prise en compte du risque d'incendie de feu de forêt est limitée dans le cadre d'un PLU. Il est possible de tenir compte de ce risque dans les réflexions sur le développement, en conservant des zones tampon, non boisées, entre les boisements et les habitations.

- Le secteur de l'Etang est plutôt qualitatif. Toutefois, si on permet sa densification, cela remettra en cause cet espace

Le secteur pavillonnaire de l'Etang est un espace qui a su rester « ouvert ». Des outils peuvent être mis en place, dans le PLU, afin d'accompagner la densification, tout en maintenant un espace relativement ouvert.

De manière générale, il est rappelé que la densification ne se fait pas uniquement par la réalisation d'une maison individuelle sur un plus petit terrain. D'autres formes urbaines peuvent être mise en place, comme l'habitat mitoyen, qui permet de mieux gérer l'implantation du bâtiment sur une parcelle, tout en disposant de terrain.

- Envisager une densification comme annoncée, de l'ordre de 700 m² par logement, est choquante sur un territoire rural comme Chanat-la-Mouteyre. Il ne faut pas aller à l'encontre des libertés individuelles. Avant, un terrain de moins de 2000 m² n'était pas constructible, maintenant il faut des parcelles de 700 m².

L'orientation de 700 m² de logements est une moyenne. L'objectif est d'encourager la commune à diversifier les formes de logements, c'est-à-dire avec des secteurs sur lesquels il y aura plus de densité, et d'autre où il y en aura un peu plus.

Cet objectif ne signifie pas qu'un terrain de plus de 700 m² ne pourra pas être constructible. Dans le cadre du PLU, la commune doit justifier de la prise en compte de cette orientation. La commune dispose d'une enveloppe de logements, et pour calculer l'enveloppe foncière à laquelle elle a droit, elle doit s'appuyer sur ces 700 m².

Le plan de zonage doit ensuite correspondre à cette enveloppe foncière nécessaire pour répondre aux objectifs de développement.

- Il est nécessaire de préciser qu'un arrière de parcelle, ou jardin, d'une construction classée en constructible au POS, peut être reclassée en zone non constructible.

Il est rappelé que le classement d'un terrain est provisoire, et n'est pas à vie.

Les Plans d'Occupations des Sols étaient des documents de planification à très long terme : d'importantes zones constructibles ou à urbaniser étaient donc déterminées.

Avec le PLU, nous sommes dans un changement de temporalité des documents de planification. Le PLU est un outil de projet, établi pour une décennie environ. Aussi, le plan de zonage propose des zones constructibles et à urbaniser beaucoup moins importantes. Toutefois, le PLU a vocation à être révisé régulièrement, pour ouvrir de nouvelles zones à urbaniser, si nécessaire.

Les PLU doivent privilégier le développement à l'intérieur du tissu urbain existant, sur les parcelles non construites, mais entourées de constructions. Si cela ne suffit pas pour répondre aux objectifs de développement, une extension urbaine est possible, à condition qu'elle soit justifiée.

Ainsi, dans un premier temps, les PLU doivent privilégier le potentiel situé à l'intérieur du tissu urbain, et reclasser certaines parcelles périphériques au tissu urbain. Lorsque certaines communes ont plus de potentiel que de besoin pour répondre aux objectifs de développement, des outils peuvent être trouvés, afin de rendre inconstructibles certains jardins, dans certaines situations : périphérie de l'enveloppe urbaine, trame verte urbaine,...

A l'issue de la prochaine révision, comme le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sera moins important, d'autres zones pourront être réouverte à l'urbanisation.

- Le PLU doit se réviser au bout de 10 ans ?

Un PLU peut être révisé à tout moment. Plusieurs procédures existent.

S'il est nécessaire de faire quelques adaptations légères, des procédures de modification ou révisions allégées peuvent être réalisées.

S'il s'agit de modifications plus importantes, il est nécessaire de faire une révision générale (même procédure que pour l'élaboration). Les objectifs définis dans le PADD sont fixés pour environ une décennie, mais rien n'empêche une commune de réaliser une révision générale de son PLU à n'importe quel moment.

- Est-ce que les périmètres de 100 m entre l'habitat et l'activité agricole peuvent être agrandis ?

Des périmètres de réciprocité existent afin de conserver une zone tampon entre l'activité agricole et les habitations. Ces périmètres varient en fonction de la nature du bâtiment d'exploitation, et vont jusque 100 mètres. Afin de permettre le développement des exploitations agricoles, le SCOT prévoit, dans tous les cas, le maintien d'un périmètre de 100 mètres. Il s'agit toutefois d'un minimum, qui peut être agrandi pour permettre le développement d'une exploitation agricole, pour des enjeux de cohabitation, paysagers,...

Des périmètres plus importants peuvent donc être définis si nécessaire.

Il est rappelé qu'une réunion agricole, invitant l'ensemble des agriculteurs a eu lieu. L'objectif était d'identifier les projets agricoles, afin justement de ne pas définir de zones constructibles sur les secteurs concernés, et de préserver une zone tampon « confortable » si besoin.

- Est-il possible d'avoir une copie de la présentation de ce soir ?

La présentation de ce soir, ainsi que son compte-rendu, seront disponibles avec le registre de concertation.

Monsieur le Maire indique qu'elle sera également mise à disposition sur le site internet de la commune.

- Les remarques faites sur le registre n'auront pas d'incidences sur les objectifs définis par le SCOT. Est-il donc utile d'inscrire des remarques sur ce registre ?

Il est important que chacun puisse inscrire son point de vue sur le développement de la commune.

Il est rappelé que le PLU doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCOT, et non dans un rapport de conformité. Il existe donc une certaine marge de manœuvre.

Dans tous les cas, le PLU de Chanat devra être jugé compatible avec les orientations du SCOT et du PLH.

Monsieur le Maire indique que l'objectif est de défendre les intérêts de la commune. La commission s'est déjà positionnée sur un rythme légèrement au-dessus de l'enveloppe de 4 logements par an.

- L'objectif est-il de préserver les zones vertes ou les constructions

Monsieur le Maire indique que les deux objectifs ne sont pas incompatibles, et doivent être tous les deux pris en compte.

- Il y a des jeunes qui ne peuvent pas s'installer sur 1000 m² à Chanat-La-Mouteyre

L'objectif poursuivi au travers des objectifs du SCOT et du PLH est d'inciter les communes à diversifier le parc de logements, en vue de réaliser des parcours résidentiels complets sur la commune. Ainsi, de jeunes actifs, des familles avec enfants ou des personnes plus âgées ne recherchent pas le même type de logement.

Il s'agit également d'encourager le renouvellement urbain, car la production d'un seul type de logement, en l'occurrence la réalisation de lotissement, implique l'accueil de famille à un instant défini. Toutefois, le renouvellement de la population sur cette forme de logement est très lent, car il s'agit souvent de propriétaires. En proposant d'autres formes de logements, on peut notamment encourager un turn-over plus important sur la commune.

- Est-ce que le parc du château sera constructible ? Cela serait dommage que cela soit considéré comme constructible, et que cela vienne en déduction de l'enveloppe urbaine

Effectivement, cela fait partie des enjeux à déterminer. Il s'agit de se positionner sur la nécessité de préserver des secteurs non constructibles, qui présentent un certain intérêt paysagers.... La commission se positionnera sur ces points dans l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, puis sur le plan de zonage.

- Que fait-on de ruines présentes au sein du bourg ? La loi n'est pas respecter sur leur traitement.

Monsieur le Maire rappelle que la commune peut mettre en demeure le propriétaire de réaliser des travaux, s'il y a mise en péril. Dans ce cas, elle peut demander au propriétaire de mettre en sécurité le bâtiment.

L'objectif est d'encourager à la réhabilitation des bâtiments dans le tissu historique, les outils possibles dans le cadre du PLU restent toutefois limités.

- Que devient le PLH si la Communauté de Communes s'agrandie ?

Le PLH ne devient pas caduc dès le changement de Communauté de Communes. Le PLH est déterminé pour 6 ans, et sera maintenu sur la période déterminée (2018), ou jusqu'à ce que la nouvelle Communauté de Communes lance la révision du PLH.

Toutefois, Monsieur le Maire indique que cela ne sera certainement pas la priorité de la nouvelle Communauté de Communes.

- Est-il bien pertinent de faire la procédure maintenant, et ne faut-il pas attendre ?

Il est rappelé que le contexte réglementaire évolue rapidement. Monsieur le Maire indique qu'il n'est pas possible d'attendre toutes les études, et qu'il est nécessaire d'avancer, avec, effectivement, un certain nombre d'inconnues.

- Le POS s'applique-t-il encore et jusqu'à quand ?

Le PLU ne sera applicable que 2 mois après son approbation. En attendant, jusque Mars 2017, le POS s'applique. Ensuite, ce sera le Règlement National d'Urbanisme (RNU), jusqu'à l'approbation du PLU.

Monsieur le Maire rappelle que la prochaine réunion publique portera sur la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il remercie les personnes présentes de leur venue et clos la réunion et clôt la réunion.