



Commune de Chanat-la-MOUTEYRE

ELABORATION DU PLU

Compte-rendu de la Réunion Publique de Concertation réalisée sous forme de débat Public du 21 Avril 2017

Cette réunion a rassemblé environ 25 personnes.
Le diaporama qui a été présenté est joint au présent compte-rendu.

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux personnes présentes et rappelle que suite aux 2 dernières réunions publiques, il s'agit d'organiser une troisième réunion, davantage orientée vers l'échange et la prise de parole de la population, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme. Il invite donc les participants à intervenir au fur et à mesure de la présentation, sur les points d'amélioration à apporter au projet présenté, et sur les questions qui seront posées.

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 sont présents, et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le diaporama présenté.

Il laisse ensuite la parole au bureau d'études.

Il est rappelé que les éléments de traduction réglementaire présentés (éléments de zone, de règlement et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont provisoires, certains éléments étant susceptibles d'évoluer de manière plus ou moins importante en fonction des remarques des personnes publiques associées notamment, avant arrêt puis avant approbation en Conseil Communautaire.

Dans une première partie, le bureau d'études rappelle la procédure d'élaboration du PLU, le changement de compétence d'un PLU (compétence aujourd'hui prise par Riom Limagne et Volcans, nouvelle Communauté de Communes), la caducité effective du POS (la commune n'ayant à ce jour plus de document d'urbanisme en vigueur), ainsi que les différentes pièces composant un dossier de PLU et les objectifs fixés pour la commune par le SCOT et le PLH.

Cette première partie suscite plusieurs remarques :

- Les 2 premières réunions avaient déjà bien montré le peu de marge de manœuvre qu'il existe dans cette procédure

Le contexte réglementaire et les documents supra-communaux (SCOT, PLH,...) fixent effectivement des orientations en matière de développement. Néanmoins, à la différence des POS, il est rappelé l'idée de construction d'un projet de territoire avec un PLU, avec des outils pouvant être mis en œuvre sur des thématiques moins encadrées, comme le cadre de vie, les déplacements,...



- Les délais d'instructions des autorisations d'urbanisme est-il différent sous le régime du Règlement National de l'Urbanisme (RNU) ?

Les délais d'instruction ne sont pas différents suivant que la commune dispose ou non d'un document d'urbanisme.

- Est-il toujours possible de règlementer les hauteurs et de définir une hauteur maximum ? Il s'agit d'un enjeu à prendre en compte sur la commune, certaines hauteurs étaient en effet possibles à 15 m à certains endroits, ce qui paraît trop important.

Dans un PLU, effectivement, il est toujours possible de règlementer la hauteur des constructions. La commission sera vigilante sur la réglementation de cet article.

- Avec des réglementations déterminées par ces documents supra-communaux et les lois, imposant une certaine densité, ... ; la crainte est de s'éloigner d'un caractère villageois pour faire un « copier-coller » de maisons identiques, alors que les personnes qui viennent s'installer sur la commune recherchent du terrain.

Au-delà de la densité, la diversification des logements permettra également de favoriser l'accueil d'une population plus diversifiée, et non pas uniquement des familles avec enfants. La réalisation de logements plus petits peu correspondre à de jeunes ménages qui souhaitent venir s'installer sur la commune, ou des personnes plus âgées qui souhaitent rester sur la commune mais disposer d'un logement plus petit avec moins de terrain (moins d'entretien). Cette production de logements permettra également un turn-over plus important, permettant de maintenir les équipements communaux, et notamment scolaire.

La problématique de l'ouverture d'une zone uniquement pavillonnaire est l'installation d'une population ayant sensiblement le même âge, avec un turn over plus faible.

Il s'agit donc de rompre avec un développement tourné uniquement vers une seule forme de logements. Cela ne veut toutefois pas dire que la maison individuelle ne sera plus permise, l'objectif étant de trouver un certain équilibre permettant de répondre à différentes demandes.

- Il est rappelé qu'il faut pouvoir entretenir ces espaces naturels. Il est également évoqué la problématique des poubelles, dont le fonctionnement actuel est contesté.
- Un nuancier sera-t-il encore présent ? La couleur de certains bâtiments, comme l'école, interpelle. La diversité des couleurs peut également être qualitative dans un village.

Il est rappelé que la couleur de l'école fait bien partie du nuancier qui existait au POS.

L'objectif est de l'actualiser, mais de conserver toutefois l'idée d'un nuancier, dans la mesure où certains bourgs, notamment celui de Chanat, disposent d'une visibilité depuis certains points de vue. La réglementation vise à conserver cette qualité architecturale et visuelle, qui participe à l'identité de la commune.

- Des zones destinées à l'accueil de locataires et d'autres à l'accueil de propriétaires seront-elles déterminées dans le PLU ? Comme le lotissement qui avait été prévu pour des locataires, à Chanat ?

Il est possible, dans un PLU, de déterminer, sur des secteurs un peu importants, un programme de logements, définissant effectivement des logements plutôt à destination de locataires (sous forme de pourcentage notamment). Néanmoins, à l'heure actuelle, la commission n'a pas souhaité imposer cette distinction, dans la mesure où il existe peu de bailleurs sociaux intéressés pour venir s'installer sur Chanat-la-Mouteyre. Les logements locatifs sont donc issus plutôt d'une opération communale, dans le cadre de réhabilitations, production que la commune souhaite poursuivre ces prochaines années.

Ce point peut toutefois évoluer suite aux discussions à venir avec les Personnes Publiques Associées.

- Dans le tableau des zones présenté POS/PLU, les zones NB n'apparaissent pas : que deviennent-elles ?

Il est rappelé qu'au POS, les zones NB avaient un statut particulier, qui n'existe plus avec les PLU. Les zones qui étaient classées en zones NB sont plutôt devenues zones U lorsqu'il s'agissait de quartiers construits, ou plutôt des zones naturelles lorsque les constructions présentes étaient peu nombreuses ou absentes.

- Avec la possibilité de mettre en place un échancier, tel que proposé dans un PLU, comment fait-on pour ouvrir les zones lorsque leur ouverture relève de compétences de différents organismes : réseaux, PLU,... ?

Pour pouvoir ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser non opérationnelle, il est nécessaire que les réseaux soient présents au moins en un point de la zone. Comme pour les autorisations d'urbanisme, les syndicats et gestionnaires de réseaux sont consultés au moment du PLU et au moment où l'autorité compétente décide d'ouvrir une zone (qui nécessitera de toute façon une modification du PLU).

- La durée d'un PLU, de 10 ans, interpelle, puisque c'est à peu près 2 mandats, et qu'il faut déjà presque 1 mandat pour le faire...

Il est rappelé que le projet de territoire, qui détermine les orientations de zonage, règlement,... sont déterminés pour 10 ans pour un PLU. Néanmoins cette échéance est théorique. Il est possible de refaire un nouveau PLU à tout moment pendant ces 10 années, s'il ne convient plus au contexte, par exemple, ou de le faire durer plus longtemps que 10 ans, s'il est toujours adapté et ne pose pas de problème particulier au bout de 10 ans.

Le bureau d'études explique les différentes procédures possibles pour modifier un PLU.

Dans les faits, au vu du contexte actuel, il est précisé que ce PLU est certainement le dernier réalisé à l'échelle communale. En effet, puisque la compétence n'est plus communale, mais intercommunale, la commune de Chanat a pu poursuivre sa procédure d'élaboration du PLU dans la mesure où elle avait déjà commencé. Néanmoins, si d'autres communes de RLV souhaitent faire un PLU, elles ne peuvent plus, il faudra élaborer obligatoirement un PLU intercommunale, comprenant toutes les communes, y compris Chanat-la-Mouteyre.

La durée de vie du PLU de Chanat-la-Mouteyre est donc davantage conditionnée, aujourd'hui, au lancement puis à la durée d'élaboration du PLU intercommunal. Toutefois, des modifications du PLU communale peuvent être réalisées (à condition de ne pas modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Il est précisé que ce fonctionnement engendrera un PLU fait part les techniciens et non plus les élus, qui seront beaucoup moins investis que pour l'élaboration d'un PLU communal...

- Nous avons discuté la dernière fois de l'absence de projet actuel pour le centre hospitalier. Cela veut-il dire que s'il n'y a pas de projet, il n'y a pas de réserves de prévues, et que si demain il y a un porteur de projet, nous ne pourrions pas l'accueillir ?

Pour l'instant la commission a fait le choix de maintenir une « réserve foncière » pour un éventuel développement du centre hospitalier. Cela fait partie des points qui seront à discuter et argumenter avec les Personnes Publiques Associées.

Il est néanmoins rappelé que le développement du centre hospitalier est une orientation du PADD. Si cette réserve n'est pas maintenue mais qu'il y a demain un porteur de projet, il sera possible de modifier le PLU sans changer les orientations du PADD, mais cela sera une procédure plus lourde (et donc plus longue) que si la réserve foncière est déjà présente dans le PLU, c'est pourquoi la commission souhaite la prévoir.

- Quels sont les outils du PLU pour imposer la démolition-reconstruction de certains bâtiments ?

Le droit de préemption, qui existait déjà au POS pourra être remis avec le PLU. Cela consiste à rendre prioritaire la commune en cas de vente d'un bien.

L'emplacement réservé est également un outil qui existait au POS et sera réutilisé au PLU : le propriétaire et la commune doivent se mettre d'accord sur le prix de vente du terrain ou bâtiment concerné. Le propriétaire a un droit de délaissement, c'est-à-dire qu'il peut demander à la commune de lui acheter, car il ne peut plus faire de modification importante (si terrain, il ne peut pas construire,..., si bâtiment, il ne peut pas faire d'extension,...).

Au-delà du PLU, d'autres outils existent pour la commune comme la DUP impliquant l'expropriation,...

- Les Espaces Boisés Classés existent-ils toujours dans un PLU ?

Les EBC sont un outil qui peut toujours être utilisé dans un PLU. Il s'agit d'une trame définie sur le plan de zonage, sur des boisements, et qui interdit le défrichement et le changement d'occupation du sol. Cet outil était très utilisé pour

les POS. Il n'est beaucoup moins avec les PLU, qui offrent d'autres outils moins contraignant. Lorsqu'il est maintenu, il est généralement mis sur des éléments boisés qui présentent un véritable intérêt paysager.

Dans un second temps, est présenté les principales orientations du PADD et leur principale traduction au niveau du plan de zonage, des OAP et du règlement. Il est précisé que ces éléments sont provisoires, et sont susceptibles d'évoluer en fonction des avis des personnes publiques associées, à tout moment de la procédure.

Plusieurs questions sont posées aux habitants, permettant d'alimenter le débat/ la discussion autour du thème présenté :

- Comment préserver et mettre en valeur le patrimoine rural au sein des espaces naturels de Chanat-la-Mouteyre ?
- Les zones à protéger autour des sources restent-elles ou sont-elles modifiées ?

Les zones de protection de captage sont des périmètres définis par arrêté préfectoral et délimitent des périmètres de protection immédiat, rapproché, éloigné, avec pour chaque périmètre son propre règlement. Il s'agit d'une réglementation qui s'impose au PLU, elle n'est donc pas modifiée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il s'agit d'une réglementation qui figure en annexe du PLU, dans les pièces relatives aux servitudes d'utilité publique.

- Des précisions sont demandées concernant la gestion des haies qui seront préservées : à qui il faudra demander ?

Il sera nécessaire d'aller voir le plan de zonage pour voir si la haie ou l'arbre sur lequel vous souhaitez intervenir est identifié sur le plan de zonage. S'il l'est, il faudra se reporter au règlement de la zone, pour voir quelles sont les prescriptions associées. Il faudra faire une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable) auprès de la mairie qui transmettra à la Communauté de Communes.

- Y-a-t-il en mairie une carte avec la localisation des zones humides ?

Le diaporama, ainsi que la diagnostic, disponible en mairie avec le registre de concertation, et sur le site internet de la commune, comporte la carte de celles retenues à l'heure actuelle.

- Vous avez mentionné précédemment des objectifs SCOT et PLH avec des échéances différentes que celles du PLU, comment cela se fait ?

Les SCOT et PLH sont des documents supra-communaux qui sont fait par différents organismes (compétence différentes). Le SCOT du Grand Clermont est élaboré à horizon 2030, fixant de grandes orientations par typologie de commune, à une échelle assez large. Le PLH, qui doit être compatible avec le SCOT, est élaboré pour une durée maximale de 6 ans, sur un territoire plus petit (Communauté de Communes) et définit des objectifs en terme d'habitat plus précis que le SCOT. Le PLU doit être compatible avec le SCOT et le PLH. Pour intégrer ces différents objectifs, toutes les orientations ont été ramenées à une dynamique annuelle.

- Que pensez-vous de l'intégration de ces nouvelles opérations dans le tissu urbain ?
- Au POS, une zone non constructible avait été définie pour préserver la ligne de crête : est que ce l'on peut construire maintenant à cet endroit ?

L'objectif affirmé dans le PLU étant de préserver les principaux points de vue, comme les lignes de crête, cet enjeu et cette traduction réglementaire (zone inconstructible) a été maintenue au PLU.

- Concernant les hauteurs, une hauteur à 15 m en zone UE sur le secteur de la Salesse paraît très important, surtout qu'il s'agit d'un secteur disposant d'un certain impact visuel.

La zone UE correspond à 3 zones, dont effectivement le secteur de la Salesse. La hauteur a été définie pour permettre le développement du centre hospitalier, lui aussi situé en zone UE. La hauteur sur le secteur de la Salesse pourra éventuellement être réétudié par la commission.

- Concernant l'OAP de ce Chanat, il est évoqué la possibilité de prolonger le chemin sur la partie Nord de l'opération, jusqu'en direction de la Salesse, en passant par les jardins à l'angle du carrefour.

La commission pourra éventuellement étudier la pertinence de cette proposition, pour un cheminement piéton.

- Concernant l'OAP de l'Etang, des précisions sur la faisabilité de l'opération sont demandées.

Il est indiqué que le montage opérationnel sera à affiner par la suite, différents outils pouvant être mobilisés. La commission envisage la réalisation d'une AFU, qui pourrait être réalisée en plusieurs fois. Il est rappelé que les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies n'impose pas au propriétaire de vendre.

- Est-ce qu'il y a des délais pour construire ensuite dans ces secteurs ?

La commission définira certainement un échéancier imposant de réaliser une majorité de l'opération de l'Etang avant d'envisager l'ouverture de celle de Chanat. Une fois que ces zones sont ouvertes, rien n'impose aux propriétaires de lancer l'opération ou de vendre, s'ils ne le souhaitent pas.

- Certains services comptabilisent les surfaces, mais il y a des jeunes qui veulent s'installer sur la commune : que leur reste-t-il ? En sachant qu'on ne peut pas circuler dans les bourgs et qu'il n'y a pas de stationnement

Il est rappelé qu'au-delà de ces 2 secteurs, il reste des petites parcelles situées à l'intérieur du tissu urbain (quartiers déjà construits). Si pour l'instant une partie de ces parcelles font l'objet d'une certaine rétention, cela peut évoluer dans l'avenir. D'autre part, il s'agit également d'encourager à la réhabilitation du parc existant, comme cela a été constaté ces dernières années. Des outils ont été prévus dans le PLU pour essayer d'améliorer sensiblement la circulation, et de compléter, dans la mesure du possible, l'offre en matière de stationnement.

La commission rappelle que les objectifs présentés sont susceptibles d'évoluer, car elle a tenté de se dégager une enveloppe de 7 logements par an, ce qui est supérieur aux objectifs définis pour Chanat par le SCOT et le PLH.

- La problématique des terrains situés autour des enveloppes constructibles, en zone non constructible, alors que des enfants pourraient s'y installer, est évoquée. Les contraintes imposées à notre PLU vont faire mourir la commune car les jeunes sont obligés de la quitter, ne trouvant plus de terrains pour construire.

Il est rappelé le contexte réglementaire et les contraintes à respecter, et la définition d'un projet au titre de l'intérêt général pour le devenir de Chanat. Il est rappelé les modalités et l'organisation de l'enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur, qui regardera chaque demande privée et son insertion (possible ou non) dans le projet d'intérêt général défini.

- Concernant le déroulement de l'enquête publique, il est demandé à la commission de veiller à ce que les permanences soient suffisantes et que les horaires de ces permanences soient adaptés aux personnes qui travaillent.

Il est rappelé la présence d'un registre de concertation en mairie, dont le but est de prendre en compte toutes les observations concernant l'intérêt général, recensées par la population. Ce registre est tenu à disposition du public jusqu'à l'arrêt du PLU en Conseil Communautaire : Il ne faut donc pas hésiter à venir consulter les documents mis à disposition avec ce registre et à formuler des remarques sur les orientations du projet de territoire.

Des documents sont également mis à disposition sur le site internet de la commune.

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes de leur venue et clos la réunion.