

## CHAMOUX-SUR-GELON (73390) - PLAN LOCAL D'URBANISME RÉUNION PUBLIQUE DU 23 SEPTEMBRE 2016

### PRÉSENTS

6 élus + 30 personnes environ.

M. le Maire présente brièvement l'avancement des études.

La réunion publique a été annoncée par voie d'affichage dans la commune, par annonces dans des journaux et sur le site internet de la commune.

Cette réunion sert à présenter le projet de PLU : zonage, règlement, OAP (Orientations d'aménagement et de programmation). Elle n'est pas censée aborder les demandes individuelles, qui feront l'objet d'un examen spécifique.

M. BELLI-RIZ présente le projet de PLU (cf. support de présentation joint).

La parole est donnée à la salle pour les questions du public.

#### Intervention 1

Une personne constate que les limites des zones ont été « arrondies », mais pas dans le sens qu'elle aurait souhaité. Aux Berre, notamment, il n'y pratiquement plus de possibilités de construire, d'autant qu'il n'y aura pas d'assainissement collectif avant très longtemps sans doute. Certains habitants des Berre ont des terrains mais ceux-ci ne sont pas constructibles et leurs enfants ne pourront pas rester sur Chamoux.

Éléments de réponse : ces terrains étaient constructibles dans le cadre du POS, mais rien ne s'est passé pendant 15 ans ou plus. Certes, les « enfants » n'étaient peut-être pas en âge de construire... Mais les droits à construire à une époque donnée ne peuvent être considérés comme acquis.

#### Intervention 2

Quelle est la durée du PLU ?

Réponse : la capacité du PLU est calculée pour 10 ans.

Mais le PLU peut durer plus longtemps, si cette capacité n'est pas atteinte et que le cadre réglementaire n'a pas besoin d'être modifié. À l'inverse, si de nouveaux besoins apparaissent, le PLU peut-être modifié ou révisé avant 10 ans.

#### Intervention 3

Qu'en est-il d'un projet de PLU intercommunal (PLUI) ?

Réponse : pas de projet précis pour l'instant du côté de la communauté de communes.

Lorsque la CC aura décidé de mettre en œuvre un PLUI, cela mettra du temps (3 à 5 ans). Ce PLUI prendra en compte les PLU existants : le PLU de Chamoux-sur-Gelon sera ainsi intégré dans le PLUI, avec ses orientations actuelles et en fonction de l'évolution prévisible de la communauté de communes.

Le PLU communal n'est pas inutile ; au contraire, il place la commune en bonne position pour le PLUI.

#### Intervention 4

Que se passe-t-il si la commune décide de revenir au RNU (Règlement national d'urbanisme) ? Plusieurs communes de la région ont abandonné leur PLU.

Réponse : si la commune abandonne l'étude du PLU, ou si celui-ci n'est pas approuvé avant le 27 mars 2017, c'est le RNU qui s'appliquera pour toutes les demandes d'urbanisme. Le RNU est un règlement simplifié par rapport au PLU et il ne comprend pas de zonage ; il permet de traiter des demandes relativement simples, mais ce sont les services de l'État et non les collectivités locales

qui traiteront ces demandes. Le PADD du PLU, même si celui-ci n'est pas encore approuvé, peut servir de base à l'avis des services de l'État.

#### **Intervention 5**

Quelles possibilités de recours contre le PLU ?

Réponse ; comme cela a déjà été dit lors d'une précédente réunion, il n'y a pas lieu d'envisager des recours juridiques avant que le PLU soit approuvé. D'ici là, il y a d'autres étapes de la procédure, et en particulier l'enquête publique qui se déroule avant l'approbation définitive du PLU. L'enquête publique se déroule pendant 1 mois et un commissaire enquêteur est chargé de recueillir les observations, avis et demandes du public (par courrier ou lors de permanences en mairie). Toute personne (habitant, propriétaire, association, etc.) a le droit de faire des observations.

Le commissaire enquêteur est indépendant de la commune ou des services de l'État, il est nommé par le tribunal administratif. Il est attentif à ce que les personnes lui disent, enregistre toutes les observations et donne un avis indépendant. Dans son rapport d'enquête qu'il doit remettre un mois après la clôture de l'enquête, il répond à chacune des observations qu'il a recueillies. Dans ses conclusions, il peut émettre des réserves (que la commune doit suivre) ou des recommandations (auxquelles la commune doit répondre, même si elle ne les suit pas forcément).

La commune doit prendre en compte les conclusions du commissaire enquêteur avant d'approuver son PLU ; elle peut faire des modifications pour suivre ces conclusions, ou bien expliquer pourquoi elle ne suit pas certaines conclusions.

#### **Intervention 6**

Il y a des terrains qui sont équipés mais qui sont néanmoins déclassés, qui ne seront plus constructibles ; pourquoi ?

Réponse : la totalité des terrains équipés représente un potentiel bien plus important que les perspectives de développement de la commune d'ici 10 ans. La commune doit donc choisir des priorités.

L'équipement d'un terrain est une condition nécessaire pour qu'il soit constructible, mais ce n'est pas une condition suffisante. Il faut aussi que le terrain réponde à d'autres critères importants : commodité d'accès, risques naturels, préservation des terres agricoles, préservation des milieux naturels, économie foncière, etc. Ces critères sont appliqués de façon aussi systématique et équitable que possible.

D'une façon générale, les terrains isolés, qui ne sont pas en continuité de l'urbanisation existante, ne répondent pas à ces critères.

#### **Intervention 7**

Le PLU envisage la construction de maisons sur des terrains de 500 m<sup>2</sup> à peine, cela semble petit pour Chamoux ; pourquoi ?

Réponse : cette surface de terrain correspond à plusieurs opérations récentes à Chamoux, elle est réaliste par rapport au marché local. Les gens qui ont construit sur ces terrains sont aujourd'hui contents d'avoir pu le faire.

L'équipement des terrains à bâtir a un coût, et l'augmentation très rapide du prix du foncier entre 2000 et 2008 en France a conduit à aménager des terrains à construire plus petits. Cela va aussi dans le sens de l'économie du foncier, qui devient de plus en plus rare.

#### **Intervention 8**

La collectivité pourrait-elle maîtriser elle-même le foncier et les opérations pour en limiter les coûts ?

Réponse : c'est effectivement possible, parfois souhaitable.

La commune de Chamoux-sur-Gelon a ainsi fait acquérir par l'EPFL (Établissement public foncier local) les terrains situés Sous le parc, au nord du parc du château. Ces terrains pourront faire l'objet d'une opération d'aménagement maîtrisée par la commune. Ils ne sont cependant pas inscrits comme une priorité ou un potentiel dans le présent PLU, car il faudra faire remonter le réseau d'assainissement séparatif jusqu'à ce secteur avant de pouvoir l'aménager.

La commune ne peut cependant pas intervenir partout.

De plus, la commune ne fait pas de profit mais elle est aussi tenue de bien gérer le foncier ; elle peut permettre de faire des économies sur le prix de vente des logements, mais sera aussi attentive qu'un promoteur privé à la densité pour une bonne utilisation des terrains. Elle pourra surtout mieux maîtriser la qualité des opérations.

#### **Intervention 9**

Peut-on réaliser une nouvelle maison en zone U aux Berre ? Un CU a été récemment refusé pour un projet de ce type.

Réponse : en principe oui, sous réserve que les réseaux le permettent (en l'occurrence, il semble que le réseau électrique soit insuffisant).

Dans certains cas, il est peut-être nécessaire de redécouper les terrains, pour faciliter les accès et avoir des dimensions de terrains plus commodes (exemple à l'est du Premier Berre).

#### **Intervention 10**

Le projet de PLU est-il définitif, ou peut-il encore évoluer ?

Réponse : les orientations générales du projet sont décidées, mais des détails peuvent encore évoluer. C'est le but de cette réunion publique, et il y aura encore dans le mois qui vient quelques réunions de commission de travail pour mettre au point les détails.

#### **Intervention 11**

A l'ouest de Villard-Dizier, il y a des terrains équipés qui semblent répondre aux mêmes conditions qu'au Premier Berre. Peut-on les classer en zone U ?

Réponse : ces terrains sont classés en zone 1NA au POS. Si certains d'entre eux sont effectivement équipés et répondent à tous les autres critères définis précédemment, ils pourraient effectivement être classés en zone U.

Cas particulier, à étudier plus précisément.

#### **Intervention 12**

Un terrain situé en zone NB au POS, au Premier Berre, a été viabilisé pour réaliser plusieurs maisons, et serait déclassé en zone inconstructible. Pourquoi, et peut-on demander des compensations pour cela ?

Réponse : la zone NB est d'abord une zone naturelle, et le PLU doit la considérer comme telle. Dans ce cas précis, les terrains concernés sont à l'écart du hameau, et il semble qu'il y ait un problème d'accès. L'accès par un chemin agricole est nettement insuffisant.

En ce qui concerne d'éventuels droits à compensations, il est rappelé qu'en matière d'urbanisme il n'y a pas de « droits acquis ». Dans la mesure où les critères de choix de la commune sont clairs et équitables, il n'y a pas de droit à des compensations.

#### **Intervention 13**

Pourquoi un terrain autour d'une maison existante située au Premier Berre n'est-il pas constructible ?

Réponse : le terrain concerné a déjà été classé en zone agricole (NC) au POS de 2001. Il fait partie d'un grand tènement agricole. Il est séparé d'un groupe de maisons par un terrain agricole.

Le critère de préservation des terrains agricole est ici prioritaire, et est appliqué pour toutes les situations similaires.

#### **Intervention 14**

Au Cortiu, à l'est du bourg, un terrain semble correctement équipé, il est notamment traversé par le réseau d'assainissement collectif. Pourquoi a-t-il été déclassé en zone A ?

Réponse : malgré un accès par servitude privée, ce terrain semble correctement équipé.

Cas particulier, à étudier plus précisément.

#### **Intervention 15**

Comment permettre au village de vivre, d'amener de la vie, mais sans faire de « lotissements » ?

Réponse : c'est justement l'objectif du PLU que de permettre au bourg de vivre mieux, de renforcer son animation. Cela ne pourra pas être fait avec des maisons dispersées un peu partout. Au contraire, les lotissements réalisés récemment, avec une densité qui répond aux règles du marché foncier, ont permis à beaucoup de nouvelles familles de venir habiter à Chamoux.

Il ne faut donc pas craindre les lotissements ; en revanche, il faut maîtriser leur qualité. C'est l'objectif des OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) qui ont été présentées en début de réunion.

En conclusion de la réunion, M. BELLI-RIZ et les élus suggèrent à toutes les personnes qui voudraient une réponse à un cas particulier de transmettre rapidement à la mairie un courrier argumenté. Les demandes seront examinées dès que possible et pourront être prises en compte avant l'arrêt du PLU.

Si elles ne font pas l'objet d'une suite favorable, elles pourront toujours être adressées aussi au commissaire enquêteur à l'occasion de l'enquête publique, dans environ 4 à 5 mois.

Attention : pour l'enquête publique, les demandes doivent être adressées en mairie au commissaire enquêteur et non au maire.