



LE CHAMBON-SUR-LIGNON



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Compte-rendu de la réunion publique **du 30 juillet 2024**

Cette réunion de concertation a rassemblé environ vingt personnes.

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue à tous les participants. La réunion permet de rappeler le contexte réglementaire notamment la nécessité d'avoir un document d'urbanisme compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Jeune Loire et avec les lois.

Monsieur le Maire fait un état du travail réalisé par la commune et le bureau d'études depuis le début de la procédure de révision du document. Cette réunion va permettre de présenter les obligations légales dans le cadre de cette révision et de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La réunion n'a pas vocation à entrer dans le détail du zonage et des intérêts privés.

La parole est donnée au bureau d'études Réalités, en charge de cette étude.

Le bureau d'études débute par un rappel sur ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme, les pièces qui le composent, le contexte de l'urbanisme, les thématiques abordées dans le PLU et le contenu du PLU. Il est également rappelé la différence entre la concertation et l'enquête publique.

Le PLU :

- La nécessité de réviser un PLU approuvé en 2008.
- Le contexte réglementaire : l'impact de la loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle et ses grands objectifs concernant l'urbanisme, la loi ALUR et la dernière loi Climat et Résilience.
- La compatibilité du PLU avec d'autres documents : les documents de portée supérieure et plus particulièrement le SCoT de la Jeune Loire, le SDAGE...
- La procédure de révision du PLU : phase de travail, consultations des Personnes Publiques Associées, Enquête publique...

L'enquête publique :

- Consultation de l'ensemble des documents du PLU en mairie, sur un site internet
- Possibilité d'émettre des observations sur un registre en mairie, par mail ou lors des permanences du commissaire enquêteur
- Pas de possibilité de remettre en cause les orientations du projet communal.

Le bureau d'études présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui s'articule autour de trois piliers :

- Le Chambon-sur-Lignon, un territoire d'accueil ;
- Redonner sa place au centre-bourg ;
- Une protection du territoire comme outil de valorisation.

Les observations émises lors de la réunion sont les suivantes :

- **Question relative à la prise en compte des logements vacants**

Le taux de vacance de la commune doit être pris en compte dans le projet de PLU car il est plus important que la normale. Une habitante demande la manière dont la commune peut avoir une influence sur la vacance.

C'est un point très difficile à traiter pour les communes qui n'ont que peu voir pas de leviers d'actions. Les financements dépendent d'organismes spécifiques (ANAH notamment) et la commune ne peut pas imposer aux propriétaires de vendre.

Il est bien précisé que c'est une difficulté à laquelle sont confrontée de nombreuses communes.

Au Chambon, une étude, réalisée par l'intercommunalité, a montré que les logements sont relativement anciens et très souvent mal isolés.

- **Question relative aux documents à disposition lors de l'enquête publique**

L'ensemble du PLU sera disponible à l'enquête publique. Il faut à la fois regarder les documents opposables (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) mais aussi les documents qui justifient des choix faits.

L'enquête publique se tiendra une fois la phase de consultation des Personnes Publiques Associées terminée. Cette enquête devrait avoir lieu en 2025. Les habitants et personnes intéressées sont invitées à consulter le dossier d'enquête publique qui sera disponible en mairie et en ligne sur le site internet et à rencontrer le commissaire enquêteur qui tiendra des permanences en mairie, si nécessaire.

<p><u>Point spécifique de Monsieur le Maire sur la limitation de la consommation foncière</u></p> <p>Les contraintes imposées par l'État imposent aux communes de réduire la consommation foncière de 50%. Il y a donc un paradoxe entre les possibilités données à une commune qui aurait fortement consommé sur la période de référence (2011-2020) et celles qui auraient été « économes » en matière de consommation foncière.</p> <p>Le Schéma de Cohérence Territoriale, permet tout de même d'offrir des possibilités d'ajustement en prenant en compte les communes touristiques, avec des projets particuliers ou avec des spécificités.</p> <p>Le PLU révisé devra être compatible avec le SCoT qui est approuvé, c'est-à-dire qu'il ne devra pas aller à l'encontre mais en respecter l'esprit. Pour avoir des échanges avec le document supra communal, il faut avoir des</p>
--

- **Question relative au sursis à statuer**

Depuis le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est possible d'opposer aux autorisations d'urbanisme, un sursis à statuer. Les autorisations d'urbanisme qui n'entreraient pas dans les objectifs du PADD et qui ne correspondraient pas aux autres documents qui composent le PLU, peuvent donc faire l'objet d'un sursis à statuer.

Il permet de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, etc.) ou les effets d'une déclaration d'urbanisme, dans les cas où le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution ou la mise en œuvre de certains projets ou documents de planification à enjeux.

La décision de sursis doit être motivée et le sursis ne peut pas excéder 2 ans.

- **Question relative à la lisibilité d'un document composé de plusieurs centaines de page – assistance par intelligence artificielle pour avoir une lecture plus facile**

Pour l'instant seule l'intelligence humaine permet de prendre connaissance des documents d'urbanisme. Le commissaire enquêteur sera aussi là pour faciliter la lecture des documents.

- **Question relative à la perte de valeur des terrains**

La révision du PLU va entraîner des « déclassements » : des terrains constructibles depuis au moins 2008 vont être reclassés en zones inconstructibles. Il s'agit de prendre en compte la limitation de la consommation foncière.

La valeur foncière de ces terrains va donc diminuer.

Il est aussi précisé que ces terrains sont constructibles depuis au moins 2008 et que des projets auraient pu voir le jour depuis.

- **Question relative à la temporalité de la révision et aux prochaines échéances de la révision du PLU**

L'enquête publique se tiendra une fois la phase de consultation des Personnes Publiques Associées terminée. Cette enquête devrait avoir lieu en 2025. Les habitants et personnes intéressées sont invitées à consulter le dossier d'enquête publique qui sera disponible en mairie et en ligne sur le site internet et à rencontrer le commissaire enquêteur qui tiendra des permanences en mairie, si nécessaire.

L'approbation devrait se tenir fin 2025.

- **Question relative aux choix des secteurs laissés en zone constructibles par rapport à ceux qui ne le seront plus**

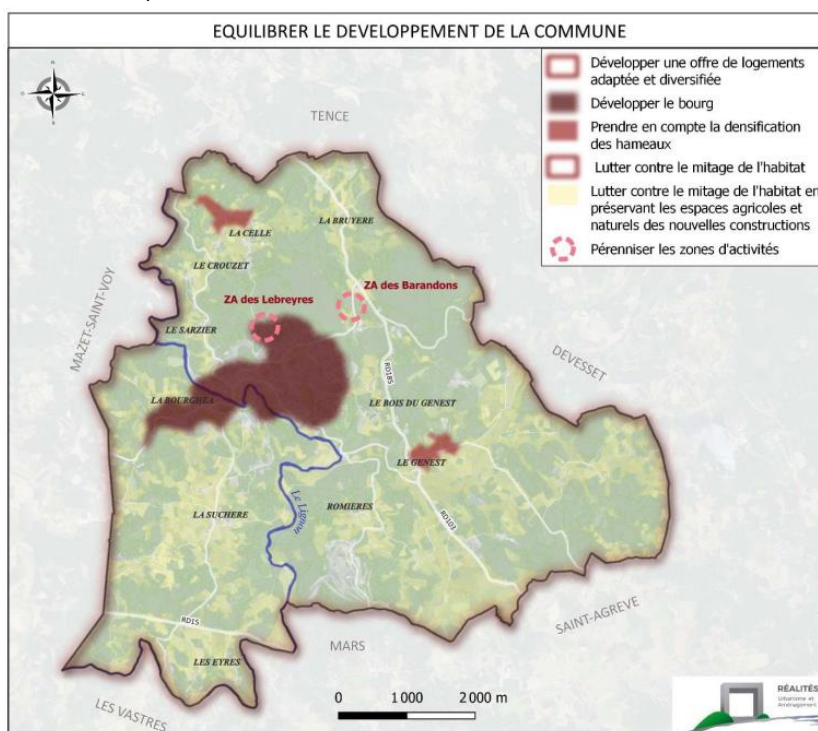
La commune a dû prendre en compte le SCoT concernant la hiérarchisation des hameaux. Des critères objectifs ont été exposés aux élus afin qu'ils puissent faire des choix : accès (voirie) suffisante pour permettre de nouvelles constructions, présence suffisante des réseaux, présence d'enjeux agricoles, présence d'enjeux environnementaux...

En dehors du bourg du Chambon, seuls 2 secteurs ont vocation à rester constructible, en densification, dans l'enveloppe urbaine, La Celle et Les Tavas.

Dans les autres hameaux, les constructions pourront évoluer mais aucune nouvelle construction à usage d'habitation (sauf exploitant agricole) ne pourra voir le jour.

Les constructions existantes pourront évoluer avec des possibilités de création d'extension (véranda, nouvelle pièce...) et d'annexes (garage, piscine...). Les règles concernant les surfaces des annexes et des extensions devront faire l'objet d'une validation par la chambre d'agriculture et par l'État notamment.

Suite à une demande, la carte du PADD sur l'équilibre du développement de la commune est affichée. Elle est disponible dans le PADD qui est lui-même disponible en mairie ou sur internet :



- **Question relative aux constructions visibles sur la commune hors des secteurs constructibles présentés**

Les nouvelles constructions que connaît la commune sont issues d'autorisations d'urbanisme délivrées avant qu'il soit possible d'opposer des sursis à statuer.

Il est précisé que les permis de construire sont valables plusieurs années et que certaines constructions sont donc autorisées depuis longtemps.

- **Question relative au développement de nouvelles centrales électriques**

Il existe une centrale hydroélectrique sur la commune, la centrale des Salettes. Le développement de ce type de projet n'est pas règlementé par le PLU. S'il y avait un projet, il faudrait travailler avec les services de la police de l'eau, avec l'Office Français de la Biodiversité et faire des études environnementales et techniques.

- **Question relative aux potentiels projets de méthanisation**

Les projets de méthanisation sont soumis à des études environnementales poussées. En zone agricole, ce type de projet peut voir le jour.

Monsieur le Maire précise qu'il pourrait y avoir des développements sur la commune.

- **Question relative au développement de la zone d'activités des Barrandons et notamment sur le type d'activités qui seraient accueillies**

La zone des Barrandons est en cours de développement par la Communauté de Communes. Les élus précisent que les deux tiers des terrains sont réservés.

La Communauté de Communes complète en expliquant qu'une recherche de limitation de la consommation foncière a été recherchée en cadrant les surfaces des parcelles aux besoins des entreprises.

Les élus précisent aussi que c'est bien une zone d'activités qui a vocation à accueillir des activités artisanales.

- **Question relative au devenir du site du Collège Cevenol**

Le devenir du site est un vrai enjeu de la révision du PLU. Afin de ne pas bloquer les projets qui pourraient voir le jour, les élus ont décidé de border ce qui n'est pas souhaitable pour le devenir sur le site.

La révision du document d'urbanisme permet de cadrer, de manière plus importante que dans le document actuel, le devenir et les projets du site. Il ne sera pas possible de développer des logements en dehors de ceux liés à des activités autorisées sur le site (type résidence d'artistes par exemple).

Les activités industrielles ne seront pas non plus autorisées.

- **Question relative aux évolutions possibles du PLU eu égard aux échelons supérieurs**

Il est vrai que les documents supra communaux encadrent de manière stricte la révision du PLU. Il faut tout de même noter que l'évolution d'un PLU peut se faire par d'autres procédures d'une révision générale.

Les modifications, modifications simplifiée, révision avec examen conjoint ou déclaration de projet sont des procédures d'évolutions qui sont moins lourdes qu'une révision générale.

Même si l'évolution du PLU est plus légère, il faudra qu'elle reste compatible avec les documents supra communaux.

- **Question relative à la protection des espaces boisés notamment sur les terrains constructibles**

Les zones constructibles du PLU actuel sont très larges puisque le document est ancien. Des espaces boisés sont parfois classés en zone constructible.

La révision du PLU prend bien en compte la limitation de la consommation foncière, notamment d'espaces naturels. A priori, très peu de secteurs boisés seraient classés en zone constructibles dans le projet de révision.

- **Question relative à l'abandon des surfaces agricoles qui ne sont plus occupées par la profession**

La commune travaille avec l'association Auvergne Estive qui œuvre sur la formalisation de projets permettant le développement du pastoralisme.

La commune a bien noté que des terrains historiquement utilisés par l'agriculture se sont retrouvés inutilisés c'est pourquoi une démarche spécifique a été engagée.

La commune est dotée d'une Règlementation des Boisements approuvée par la Commission permanente du département le 4 septembre 2023. Elle sera annexée au PLU.

- **Question relative au projet de voie verte**

Le tracé est toujours en cours de réflexion. Un travail est mené sur le lien entre Le Chambon et Tence. C'est un travail important.

- **Suite de la procédure**

Monsieur le Maire rappelle que les habitants sont invités à venir s'exprimer lors de l'enquête publique.

Monsieur le Maire clôt cette réunion, remercie les participants.

Il est rappelé que les documents restent consultables en mairie et sur le site internet, avec la mise à disposition d'un registre de concertation pour les demandes d'intérêt général portant sur le développement de la commune.