

COMMUNE DE COURMANGOUX

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU 30/04/10 (1^{ère}) - 9 Heures 30

Etaient présents :

Madame M. Mornay, maire de Courmangoux
Messieurs JC Gaillard et M. Gaillard, adjoints
Madame Agnès Dally-Martin, urbaniste (*rédaction du compte-rendu*)

Ordre du jour : Démarrage de l'étude

- Rappel de la méthode de travail de l'urbaniste et des enjeux du PLU
- Informations données par les élus, prise de connaissance des documents de la Mairie (dossier interrompu) ...
- Problèmes rencontrés par les élus, objectifs communaux, zonage d'assainissement
- Planning de travail élaboré conjointement

L'élaboration du PLU a été prescrite le **31 janvier 2003**.

Spécificités du dossier :

- Prescription par l'équipe municipale antérieure aux élus actuels
- Délibération sans objectifs spécifiés
- Dossier traité jusqu'en septembre 2010 par une première urbaniste (P. Dufieux)
- Eléments du dossier à reprendre, avec une logique à retrouver car le Zonage et les Orientations d'aménagement ont déjà été établis avant la validation du diagnostic et du PADD par les élus.

1 – Rappel de la méthode de travail de l'urbaniste

Organisation du travail en deux grandes phases :

- ❖ la phase technique :

Cette phase de travail va débuter par le diagnostic de la commune à refaire en 2010 et se terminera par le montage du dossier. Le projet de PLU pourra faire l'objet de la délibération d'arrêt.

Le travail va avancer grâce à des réunions régulières et à des visites sur le terrain. Vont participer à ces réunions différentes personnes selon les ordres du jour : les élus, l'urbaniste, la DDT, les chambres consulaires notamment la Chambre d'Agriculture, les autres services de l'Etat (DDASS ...), le syndicat mixte du SCOT, le Conseil Général, etc ...

Les réunions internes des élus sont importantes pour relire des éléments donnés par l'urbaniste, pour rediscuter et préparer ainsi le travail de la réunion d'après.

❖ la phase administrative :

Après la délibération d'arrêt des élus, commencera alors une phase de 3 mois de consultation des services puis l'enquête publique pendant laquelle la population est invitée à faire ses remarques sur le document (1 mois).

A l'issue de cela, le projet de PLU sera approuvé par une délibération.

A titre officieux, un dossier est envoyé pour un pré-avis à la DDT avant la délibération d'arrêt du projet. Cela permet de rectifier les premières erreurs.

Dossier de PLU :

- 1 - Rapport de présentation
- 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (PADD)
- 3 - Orientations d'aménagement
- 4 - Plan de zonage au 1/5000
- 5 - Règlement
- 6 - Liste des emplacements réservés
- 7 - Texte des servitudes - Plan des servitudes et informations au 1/5000
- 8 - Annexes sanitaires – Note technique, Plans des réseaux (assainissement et eau potable) et Plan du zonage d'assainissement au 1/5000.

- Le PADD doit faire l'objet d'un débat en conseil municipal 2 mois au moins avant l'arrêt du PLU.
- Les plans seront saisis sous la norme édigeo avec le cabinet Axis-Conseils qui a déjà travaillé sur le PLU.

Concertation avec la population :

Elle doit être organisée du début de l'étude à l'arrêt du projet de PLU. La concertation n'a pas de cadre défini par la loi mais elle doit être concrète et permettre le débat.

Voir la délibération de prescription :

Presse, réunions publiques (une a déjà été organisée par l'ancienne municipalité), registre pour recueillir les observations des particuliers.

- A propos de ce dernier, l'urbaniste préfère parler d'un dossier tenu en mairie (regroupant peu à peu les éléments servant à l'information de la population comme la délibération prescrivant l'élaboration du PLU, le Porter à connaissance, la Note d'enjeux, le diagnostic, le PADD ...) accompagné d'un cahier de réflexion permettant aux habitants de s'exprimer sur le devenir de la commune.
- Ceci présente l'avantage d'éviter un écueil : confondre ce cahier avec le registre d'enquête publique car la concertation ne correspond pas à une étape de doléances personnelles mais d'expression sur la politique d'urbanisme de la commune.

D'ailleurs, les premières requêtes inscrites sur le registre tenu en mairie n'ont aucune valeur à ce stade du travail ; elles ne participent pas à la concertation telle que l'entend le législateur.

Résumé : La population doit participer à la **réflexion sur le devenir de la commune** (intérêt général) et non exprimer ses désirs personnels sur telle ou telle parcelle dont elle est propriétaire.

Aspects administratifs :

❖ La convention entre la mairie et l'urbaniste est signée.

❖ Les comptes-rendus de chaque réunion seront rédigés par l'urbaniste mais diffusés par la commune à tous les services associés à l'élaboration du PLU et aux élus.

Ils tiendront lieu de convocation.

Les élus demanderont aux services de s'excuser préalablement aux réunions s'ils ne souhaitent pas y participer ; l'ordre du jour de la réunion suivante sera indiqué en fin de chaque compte-rendu.

2 – Cadre à respecter lors de l'élaboration du PLU

2.1 - Eléments déjà fournis par la DDT :

• **Le Porter à connaissance** (PAC). Il est assez ancien puisque présenté au début de l'étude même s'il a été complété depuis.

Il s'agit d'un document écrit accompagné d'un Plan de servitudes et d'informations. Il est tenu à la disposition du public.

Il regroupe les enjeux des politiques publiques avec les lois, les servitudes d'utilité publique, des informations et des annexes.

Il peut être complété pendant toute la durée de la procédure jusqu'à l'approbation du PLU.

• **La Note d'enjeux** (contribution de l'Etat). Elle a été envoyée en commune en automne 2008 sans être présentée.

Précise les enjeux particuliers repérés pour la commune.

1 - Favoriser la cohésion sociale et articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de la mobilité

2 - Assurer une gestion économe de l'espace

3 - Préserver et valoriser l'environnement et prendre en compte les risques et les nuisances

6 - Promouvoir une économie soutenable

➤ **La DDT viendra présenter cette Note d'enjeux et refaire un point sur les principes à respecter.**

2.2 - Elément déjà fourni par le syndicat mixte du SCOT BBR :

L'état zéro de l'urbanisation (situation au 1^{er}/01/2008).

➤ **Le contrôle des services sera établi, notamment, à partir de ces éléments.**

3 – Premières formalités à accomplir

La mairie doit adresser un courrier au SIEA pour l'autoriser à utiliser les fichiers cadastraux de la commune, et pour demander en même temps un tirage papier du cadastre au **1/5000**.

➤ *Avant la rédaction de ce compte-rendu par l'urbaniste, la mairie l'informe des formalités accomplies.*

4 – Documents récupérés par l'urbaniste

La mairie transmet à A. Dally-Martin un carton avec les premiers éléments du PLU depuis 2003 récupéré chez Mme Dufieux. Un tri doit être fait pour « reconstituer les pièces du puzzle ».

Au-delà, l'urbaniste repart avec : le dernier bulletin municipal, l'étude du CAUE pour travailler sur les orientations d'aménagement, la Note d'enjeux, l'état zéro du SCOT

Voir le site internet de la commune (à venir).

- *Avant la rédaction de ce compte-rendu, la mairie a transmis à l'urbaniste par mail les éléments concernant le zonage d'assainissement.*

4 – Planning de réunions élaboré ensemble

Trois dates fixées jusqu'en juillet 2010, le **vendredi matin** :

- ✓ 21 mai 2010 à **8 heures 30**
- ✓ 18 juin à **9 heures 30**
- ✓ 9 juillet 2010 à **9 heures**.

5 – Prochaine étape du travail : le début du diagnostic de la commune

Le rapport de présentation (article R 123-2 du Code de l'Urbanisme) :

- expose le diagnostic
- analyse l'état initial de l'environnement
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines (...).
- en cas de modification ou de révision, il est complété par l'exposé des motifs des changements apportés
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les éléments à étudier sont les suivants :

1^{ère} PARTIE - DONNEES GENERALES D'ANALYSE (situation actuelle et prévisions d'évolution)

Situation géographique
 Histoire
 Population
 Activités économiques
 Politique foncière
 Logements-Constructions
 Equipements publics
 Déplacements - Voies de communication et transports
 Intercommunalité

2^{ème} PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Géographie physique
 Risques (naturels et technologiques)
 Occupation du sol
 Patrimoine bâti - Architecture
 Patrimoine naturel
 Paysage bâti et naturel

Il est convenu que les élus commencent à réfléchir aux points concernant les données générales d'analyse : population par pôles bâtis, permis de construire pour les logements en neuf et réhabilitation depuis 2000 (avec lieux), localisation des lotissements avec dates

**La date de la prochaine réunion est fixée au vendredi 21 mai 2010,
8 heures 30 en mairie.**

Ordre du jour : Début du diagnostic.

Date prochaine : vendredi 18 juin 2010, 9 heures 30.

Ce compte-rendu tient lieu de convocation.