

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 15 OCTOBRE 2020

Le Conseil Municipal s'est réuni le jeudi 15 octobre 2020 à 18h30

PRESENTS : BOUCHE Estel, BOUCHEREAU Pauline, FOURNIER Pascal, LABASSE Emmanuel, MARTIN Camille, ROUX Frédéric, SIMON Baptiste, TALANDIER DE L'ESPINASSE Théo, VAUZEILLES Daniel, CREGUT Sylvain, PANCRACIO Amélie

M. Daniel VAUZEILLES est désigné secrétaire de séance.

APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA DERNIERE REUNION

Le compte rendu de la dernière réunion est approuvé à l'unanimité des membres présents.

LE PLU

A. PRESENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) PAR M. FRANZ DERLICH :

1) L'historique

M. Frantz DERLICH, Géomètre expert et urbaniste, présente l'historique du dossier :

- Délibération de lancement révision : 09/12/2010
- Lancement de l'étude : fin 2011
- Débat n°1 du Conseil Municipal sur le PADD : 19/11/2015
- Reprise de l'étude : 2017-2018 avant-projet (OAP-règlement)
- Réunion d'association (Personnes Publiques Associées) : 18/04/2019
- Réunion publique sur l'avant-projet : 16/05/2019
- Débat n°2 du Conseil Municipal sur le PADD : 15/10/2020

Le second débat s'explique par les faits que le premier date de 2015 et qu'il y a une nouvelle équipe municipale.

2) Le cadre intercommunal

M. Frantz DERLICH présente le cadre intercommunal applicable au futur PLU :

- Parc Naturel Régional Volcans d'Auvergne
- Natura 2000
- PPRNPI de la Couze
- PLH : Programme Local de l'Habitat
- Pas de SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
- SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Loi Montagne

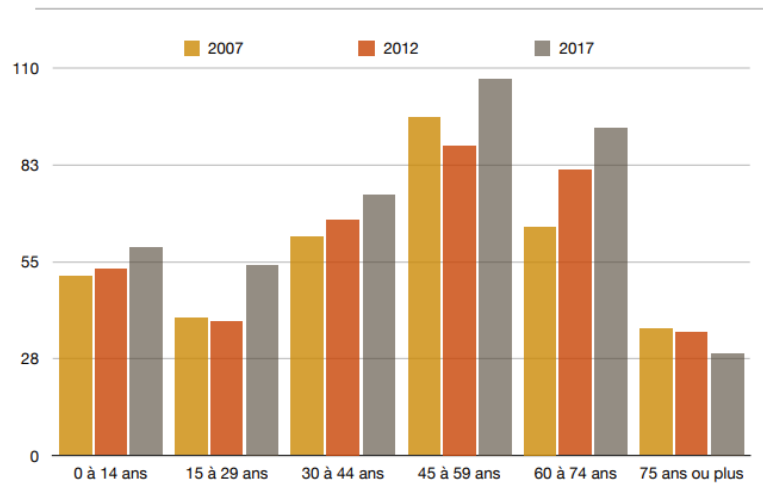
Depuis 2010, la législation a évolué. La gestion des petits hameaux est plus facile depuis la nouvelle Loi Montagne. Il convient de faire attention à la répartition de l'espace agricole par rapport à l'urbanisation des espaces.

Le fait qu'il n'y ait pas de SCOT pose problème pour la constitution du dossier.

Le SRCE était « auvergnat » et est désormais à l'échelle régionale « AURA ».

Le RNU est une compétence du Préfet. Et, il faut faire attention à la notion de «discontinuité» des zones de construction.

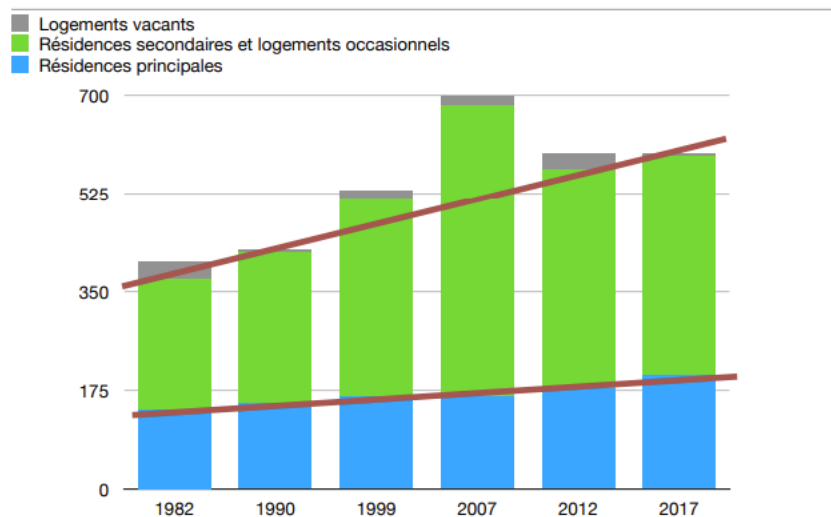
3) Evolution de la population



Au vu des chiffres, on constate un rajeunissement de la population sur la commune. Ainsi, les besoins en services (écoles, commerces ...) se font ressentir.

M. le Maire souligne que de nombreux propriétaires de résidence secondaire viennent s'installer définitivement à la retraite.

4) Evolution des logements



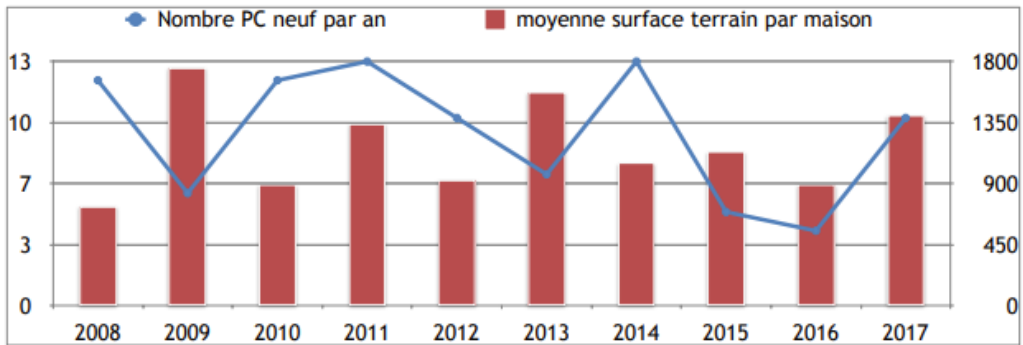
M. DERLICH suppose qu'il y a eu une erreur de calcul pour l'année 2007 (un camping a dû être comptabilisé). Au vu du schéma, on constate que le nombre de résidence secondaire est supérieur au nombre de résidence principale.

La question de gestion du flux touristique se posera au niveau du logement.

M. Pascal FOURNIER signale que de nombreux propriétaires ou locataires vont venir s'installer à l'année.

5) Bilan de la consommation de l'espace.

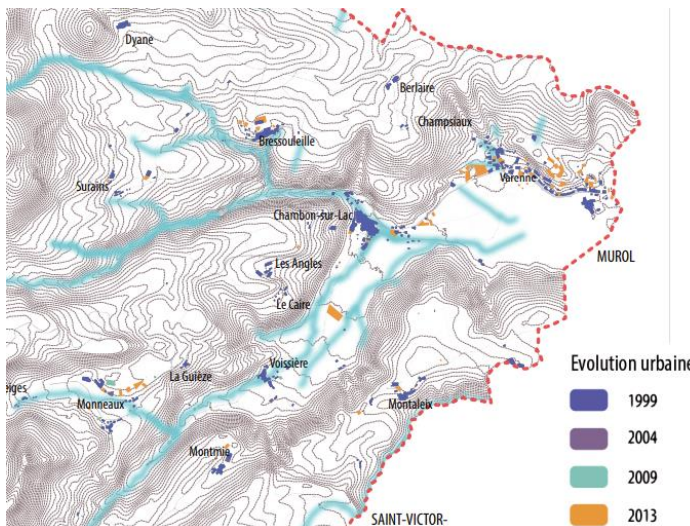
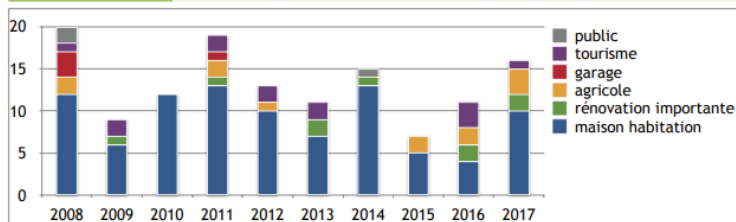
consommation de l'espace par les bâtiments d'habitation neufs											
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	total
Surface consommée	8760	10477	10700	17418	9228	11024	13706	5650	3570	13978	104511
Nombre PC neuf	12	6	12	13	10	7	13	5	4	10	92
moyenne par maison	730	1746	892	1340	923	1575	1054	1130	893	1398	1136



6) Les permis de construire (2008 – 2017)

Sur ces dix dernières années, il y a 10 permis de construire accordés par an, essentiellement à Varennes, Bressouille et Moneaux. La surface moyenne est de 1 200m² par habitation.

permis par type de construction											
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	total
maison habitation	12	6	12	13	10	7	13	5	4	10	92
rénovation importante		1		1		2	1		2	2	9
agricole	2			2	1			2	2	3	12
garage	3			1							4
tourisme	1	2		2	2	2			3	1	13
public	2						1				3



La carte des permis de construire est en cours de finition pour la validation du PLU.

Dans le PADD, les conditions de l'étalement urbain doivent être fixées. La question à se poser sur les dix prochaines années est le nombre de permis de construire par an avec la surface maximale.

A Chambon sur Lac, la municipalité ne peut pas interdire à quelqu'un de construire sur une surface donnée ; elle ne peut que prescrire des recommandations.

M. le Maire précise qu'il reste peu de terrain constructible. M. DERLICH précise qu'il en reste essentiellement à Varennes (avec des aménagements).

Le coefficient de rétention foncière doit être pris en compte. A ce jour, il est de 1,3 alors qu'il peut être proposé à 1,5.

M. Sylvain CREGUT demande s'il faudra modifier le PLU par la suite. M. DERLICH précise que cela peut être prévu dès le début et qu'il peut être également révisé au bout de quelques années.

B. LE DEBAT RELATIF AU Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le conseil municipal doit débattre à nouveau du PADD.

Trois axes de réflexion avaient été définis :

- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti, garant du cadre de vie
- Assurer un développement urbain structuré et maîtrisé
- Conforter et développer le tissu économique du terrain

1) Première orientation générale d'urbanisme : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et bâti, garant du cadre de vie

Orientation 1 : Protéger et mettre en valeur les éléments remarquables et structurants du paysage

- Protéger les grands sites naturels : crête du massif du Sancy, cirque glaciaire de la vallée de Chaudefour, lac Chambon
- Conserver les cônes de vues sur les sites et les éléments remarquables, notamment depuis les espaces bâtis et le long des voies.
- Maintenir lisible le domaine de l'eau et ses continuités entre Chambon et le lac.

Orientation 2 : Préserver la biodiversité des espaces naturels

Préserver les éléments composant la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité et continuités écologiques) pour garantir leur richesse et leur fonctionnalité,

- Assurer la préservation des espaces boisés et agricoles,
- Préserver les milieux aquatiques, les ripisylves et les zones humides identifiés

Orientation 3 : Protéger et valoriser le patrimoine bâti

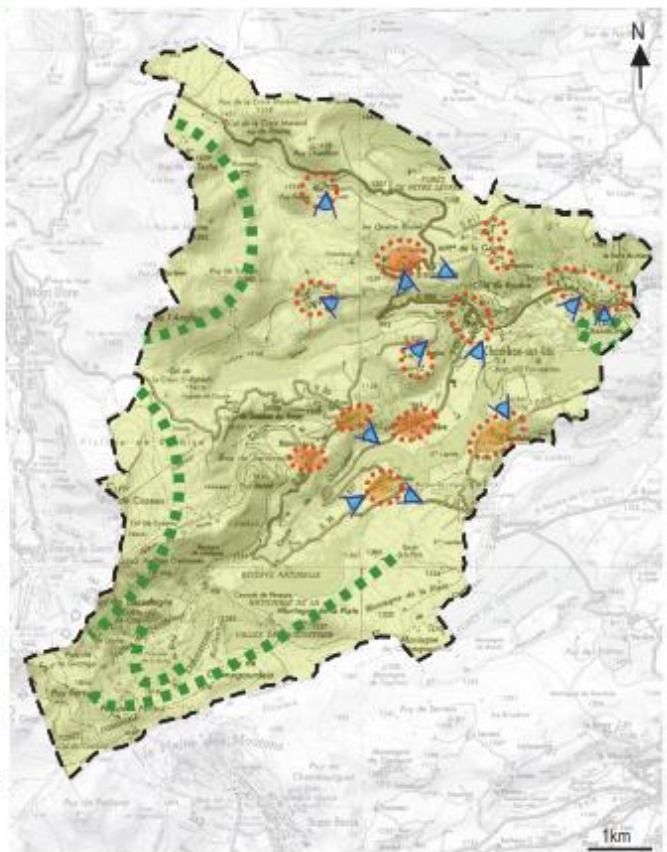
Mettre en place des mesures de protection et de mise en valeur des éléments de patrimoine remarquables identifiés (bâti, petit patrimoine...)

- Favoriser la restauration du patrimoine bâti traditionnel dans le respect de ses caractéristiques originelles

Orientation 4 : Maintenir l'identité villageoise des hameaux en préservant leurs formes urbaines et leurs caractéristiques architecturales

Améliorer l'insertion paysagère et architecturale des constructions nouvelles au tissu urbain ancien des hameaux, afin de concilier conservation, évolution et création architecturale,

- Permettre un développement limité et encadré des principaux hameaux ou groupes d'habitations et de constructions.






M. Frantz DERLICH précise qu'il faut distinguer les forêts et les terrains agricoles. Il donne l'exemple du lieudit Bressouille pour expliquer la notion de « point de vue ». De plus, afin de maintenir l'identité villageoise, l'orientation du faitage pour les nouvelles constructions peut être imposée.

M. Pascal FOURNIER demande si le projet de Super Besse à la Perdrix (qui se trouve sur la commune de Chambon sur Lac) est en accord avec la Loi Montagne et avec cette orientation n°1.


Pour l'ensemble des membres du conseil municipal, il est impératif de concilier préservation du site de La Perdrix avec le projet touristique.

2) Deuxième orientation générale d'urbanisme : Assurer un développement urbain structuré et maîtrisé.

Orientation 1 : Permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en limitant l'extension de l'urbanisation et en confortant le tissu urbain existant

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la commune à un rythme modéré et maîtrisé
-  Favoriser en priorité la réhabilitation du bâti existant et le développement de l'urbanisation dans ses limites actuelles
-  Favoriser l'extension de l'urbanisation dans les secteurs du bourg, du lac/Varennes et Moneaux en tenant compte notamment du risque inondation
-  Limiter les phénomènes d'urbanisation linéaire en bordure de la RD 996, entre le lac et le Bourg.
- Améliorer la qualité des espaces urbains du Bourg et de Varennes, identifiés en tant qu'« espaces à requalifier » par le Plan Parc.


Orientation 2 : Développer des secteurs à urbaniser qui s'intègrent à l'enveloppe urbaine existante

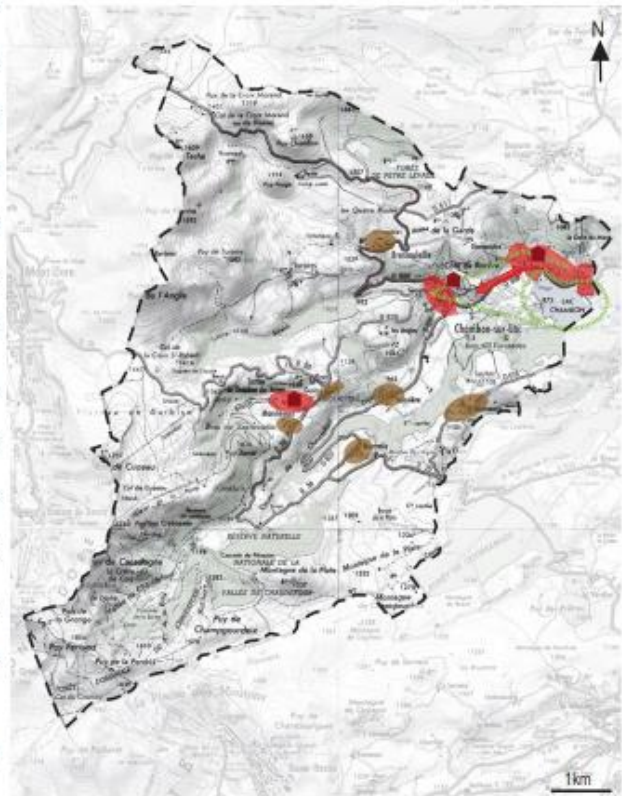
- Trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles.
-  Urbaniser en priorité les zones viabilisées (réseaux et voies) compatibles avec le schéma d'assainissement.
- Intégrer les contraintes générées par les risques naturels dans les choix de développement.

Orientation 3 : Développer une offre en logement favorisant une diversité sociale et intergénérationnelle

- Favoriser la diversité de l'offre en logement (par le biais du règlement du PLU), en autorisant dans certaines zones des petits collectifs notamment.
- Envisager la création d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux.

Orientation 4 : Renforcer le maillage des cheminements piétons et cyclables

-  Améliorer la signalisation des cheminements doux et notamment de la voie verte entre le lac Chambon et le bourg
- Étendre les cheminements doux aux futures zones constructibles



Le bourg est difficilement agrandissable.




Au vu du PPRI, M. Pascal FOURNIER explique qu'il est difficile d'aménager les maisons du bourg et cite en exemple la réhabilitation du bâtiment « L'Hôtel de la Poste ».

M. le Maire précise également que des permis de construire ont été accordés lors du précédent mandat alors qu'il n'y a pas de réseau. L'idéal serait de définir une zone de construction avec les réseaux déjà établis.


De plus, la création d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux ne pourra pas être envisagée car la commune n'en a pas les moyens.

3) Troisième orientation général d'urbanisme : Conforter et développer le tissu économique du territoire.


Orientation 1 : Conforter l'activité touristique, moteur de l'économie locale

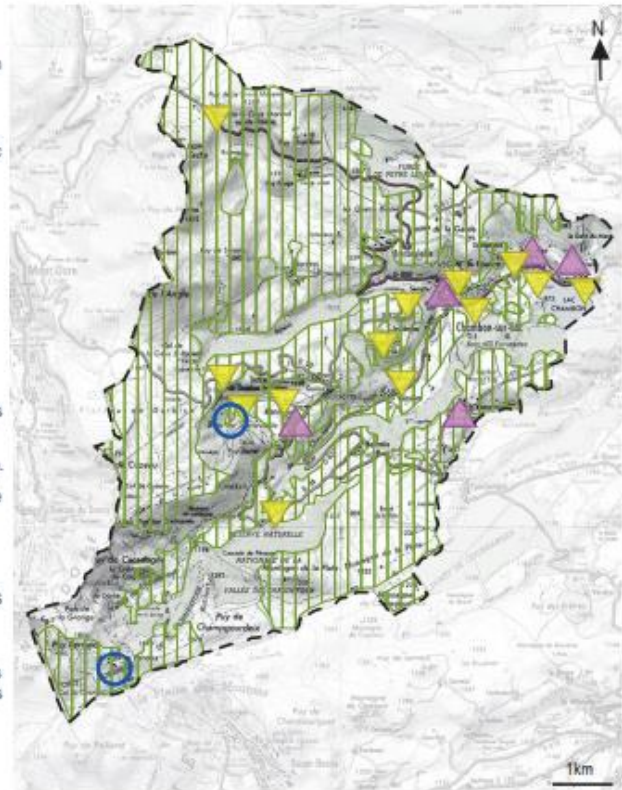
-  Permettre le développement des activités présentes sur le territoire communal (en autorisant l'extension de leurs locaux et des constructions nouvelles),
Améliorer et encadrer le développement touristique
- Permettre le développement de deux Unités Touristiques Nouvelles avec Orientations d'Aménagement et de Programmation dédiées :
-  projet Chambon Montagne
-  gare d'arrivée du télécabine du Puy de la Perdrix

Orientation 2 : Pérenniser et favoriser la diversification de l'activité agricole

- Maintenir l'activité agricole, garante de l'entretien des paysages,
- Permettre la création de nouvelles exploitations et le développement des constructions existantes liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Permettre l'émergence d'autres orientations agricoles : agro-industrie, agrotourisme.
-  Concilier la préservation des terres agricoles avec le développement de l'urbanisation et des activités touristiques nécessaires à la commune.

Orientation 3 : Favoriser le développement et le maintien des activités économiques

-  Permettre la création de nouvelles activités et le développement des activités présentes sur le territoire communal (en autorisant l'extension de leurs locaux et des constructions nouvelles),
- Favoriser le développement de commerces et services de proximité



Depuis 2018, les Unités de Tourisimes Nouvelles (UTN) sont gérées dans le PLU. Leur description doit être précisée. A ce jour, il y a le projet du restaurant de La Perdrix.

Les UTN doivent être passé devant différentes commissions dont celle de la Protection des Sites.

Pour le projet « Chambon Montagne », la zone de Jumelles avait d'ailleurs été supprimée du projet d'aménagement. M. le Maire précise que le porteur de projet à Chambon des Neiges se pose beaucoup de questions quant à la viabilité du projet.

M. Sylvain CREGUT demande s'il est possible de présenter un autre projet (est-il possible d'en changer ?).

M. Frantz DERLICH le note et travaillera sur la formulation pour prévoir le changement éventuel.

Mme Pauline BOUCHEREAU demande s'il existe un levier pour éviter qu'il existe plus de résidence secondaire que de résidence principale afin de préserver un équilibre (comme pour les logements sociaux).

M. Frantz DERLICH explique que cela peut être inscrit comme un objectif. En 2017, il y avait déjà 65% de résidence secondaire et il faudrait limiter ce ratio.

Le prix de l'immobilier commence à devenir très élevé et les jeunes locaux ne peuvent plus s'installer.

M. Pascal FOUNIER souligne que la taxe d'aménagement est chère. Elle peut être fixée entre 2 et 5 % et que la Commune peut la faire varier. Elle peut être sectorisée et mise en fonction des zones à urbaniser.

Le projet urbain partenarial est possible uniquement dans l'application d'un PLU afin de définir ce qui est à la charge de la commune ou du privé. Cette question se pose pour le lotissement des « Lodges de Moneaux » notamment au niveau du financement des réseaux et de la voirie.

Aujourd'hui, le PADD fait l'objet d'un débat et non d'une validation finale. Il peut évoluer au fur et à mesure de l'étude.

B. LE RETRO-PLANNING

1) La réunion de services

Il faudra finaliser la carte des permis de construire avec les surfaces.

En raison de l'urgence sanitaire actuelle, s'il n'est pas possible de faire une réunion de services, une concertation pourra être lancée avec l'envoi des documents.

2) La réunion publique

Elle a déjà été faite : il n'y a pas besoin de la refaire.

3) SCOT

Il conviendra de faire une demande de dérogation par rapport au fait qu'il n'y a pas de SCOT.

4) La consultation officielle

Elle durera 3 mois auprès des différentes chambres.

5) L'enquête publique

Elle durera 1 mois. Il conviendra d'attendre un mois de plus pour l'établissement de son rapport.

Le PLU pourra être validé au mieux fin 2021 ou début 2022.

La prochaine réunion de travail est programmée le lundi 23 novembre 2020 à 9h.

Il conviendra de faire un point sur le paiement des prestations de M. Frantz DERLICH.

Le Conseil Municipal prend acte de ce débat.

C. DELIBERATION RELATIVE A L'OPPOSITION DE TRANSFERT D'URBANISME

M. le Maire rappelle le courrier de Monsieur le Préfet informant que la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme serait transférée automatiquement aux communautés de communes qui ne l'exerçaient pas encore suite au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires ; et, que si au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent, la prise de compétence n'aura pas lieu.

Connaissance étant prises des diverses pièces du dossier et après en avoir délibéré à l'unanimité de ses membres présents, le Conseil Municipal décide :

- De s'opposer au transfert de compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme de la commune de Chambon sur Lac à la Communauté de Communes du Massif du Sancy.

LA COMMISSION AGRICOLE

M. Daniel VAUZEILLE explique que la commission agricole s'est réunie pour étudier la demande de Mme Pauline BOUCHEREAU relative à la location de parcelles communales agricoles. Le tarif du loyer est proposé à hauteur de 80€.

Le conseil municipal a voté à l'unanimité ce montant.

LES QUESTIONS DIVERSES

Mme Pauline BOUCHEREAU demande un courrier par rapport au branchement pour l'évacuation des eaux blanches.

M. le Maire le demandera à M. BLANCHET, Chef du secteur assainissement chez SUEZ.

M. Théo TALANDIER DE LESPINASSE s'interroge sur le maintien du marché de Noël.

La question se pose également sur le repas des anciens.

L'ensemble des membres du conseil municipal décide d'en reparler lors de la prochaine réunion.

Il est 21h05, la séance du conseil est levée.