



## Commune de NESCHERS

### ELABORATION DU PLU

### **Compte-rendu de la Réunion Publique de Concertation** **du 5 Février 2018**

Cette réunion a rassemblé environ 25 à 30 personnes.  
Le diaporama qui a été présenté est joint au présent compte-rendu.

Madame le Maire souhaite la bienvenue aux personnes présentes et informe que la réunion porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire présente la nouvelle Communauté d'Agglomération à laquelle appartient Neschers depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017, compétente en matière d'élaboration des PLU.

La parole est ensuite laissée au bureau d'études.

Il est rappelé qu'il s'agit de la seconde réunion publique de concertation. La première réunion avait porté sur la présentation de la procédure, puis sur la synthèse du diagnostic. La seconde réunion vise à présenter les orientations retenues par la commission pour l'avenir de Neschers, sur à peu près les 10 prochaines années.

Dans une première partie, le bureau d'études rappelle la procédure d'élaboration ainsi que le contexte législatif.

Il est rappelé qu'un registre de concertation est mis à disposition en mairie, et sera alimenté au fur et à mesure de l'avancée des études par d'autres documents. Une synthèse du diagnostic et des enjeux est présente, de même que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans sa version complète et rédigée. Il est toutefois rappelé que le PADD est une pièce provisoire pouvant évoluer jusqu'à 2 mois avant l'arrêt du projet en Conseil Communautaire.

Dans un second temps, est ensuite présentée une synthèse des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



**Les questions et remarques soulevées par les habitants et les réponses apportées par les élus, techniciens et le bureau d'études suite à la présentation de la procédure et du cadre réglementaire (certaines remarques ont été regroupées lorsqu'elles étaient similaires):**

- Les constructions situées route de Champeix et en dehors des panneaux d'agglomération sont complètement isolées : sont soulevés notamment un problème de vitesse et de manque d'aménagement paysager. Le revêtement routier est également très dégradé y compris à l'intérieur des panneaux d'agglomération, à hauteur du carrefour avec la rue Charles Roucher

Il est rappelé que le déplacement des panneaux d'agglomération doit se faire dans un cadre précis, en fonction notamment de la densité bâtie et de la cohérence de l'organisation urbaine.

D'autre part ce n'est pas spécialement le déplacement du panneau qui va engendrer une diminution de la vitesse, si la densité bâtie n'existe pas ou peu.

Il est rappelé néanmoins que la question des entrées de bourg est traitée dans le cadre du PLU et a effectivement été évoqué comme un enjeu à traiter, en fonction des moyens de la commune.

La requalification des voies ne trouvera pas de traduction réelle dans le PLU, car ce n'est pas son rôle.

Les élus indiquent avoir contacté le Conseil Départemental sur ce point, mais les délais sont très longs. Ils rappellent également que la commune de Neschers est une commune pauvre, qui n'a pas les moyens de réaliser de tels travaux.

- Plusieurs remarques portent sur la différence entre les aménagements réalisés sur des communes limitrophes en comparaison avec Neschers

Madame le Maire rappelle que les communes évoquées n'ont pas les mêmes moyens que Neschers.

De plus, la configuration des bourgs n'est absolument pas la même, entraînant une réflexion et des enjeux différents.

Il n'y a pas de développement linéaire diffus comme c'est le cas route de Champeix sur les autres communes évoquées.

- Des remarques portent sur le faible développement envisagé sur Neschers, alors qu'il existe des opportunités qu'il faudrait saisir (notamment le transfert de certaines grandes entreprises à proximité) : la demande peut augmenter sur la commune, mais sera très certainement freinée par les orientations du PADD présenté.

Il est rappelé que les orientations de développement de la commune sont encadrées par les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et que le PLU a l'obligation de s'inscrire en compatibilité avec ce document.

Ce document définit déjà des orientations en matière de développement.

Il est également rappelé que le développement urbain, en particulier en extension, a également un coût pour la collectivité, notamment en matière d'extension de réseaux, voirie,...

- La réhabilitation dans le centre bourg fait l'objet d'une importante rétention, elle ne se fera donc jamais : pourquoi prendre en compte ce potentiel puisqu'il ne se fera pas et pourquoi ne pas permettre davantage de maison individuelle du coup ?

La loi impose aux documents d'urbanisme de démontrer d'une gestion économe du foncier. Elle impose de se faire une réflexion sur le potentiel bâti existant, pouvant être remis sur le marché. Néanmoins, ce potentiel de réhabilitation étant freiné par le phénomène de rétention, il ne déduit pas automatiquement 1 logement neuf. Dans le calcul des objectifs de logements à inscrire dans le PLU, un surplus est accordé pour prendre en compte le phénomène de rétention. Par exemple, si une commune a besoin de 10 logements, le PLU pourra en prévoir 15 pour prendre en compte la rétention. La rétention est estimée en fonction du contexte communal.

Il est rappelé la volonté des élus, mais également inscrite dans le SCOT, de réaliser une offre plus large du parc de logements, en produisant de la maison individuelle, mais pas uniquement. D'autres formes de logements peuvent être adaptées pour des jeunes ménages, des personnes plus âgées mais souhaitant rester sur la commune sans entretenir une grande maison,...

- Les objectifs affichés ne sont-ils pas des vœux pieux ?

Il s'agit de prévoir des orientations qui, effectivement pour certaines, peuvent être considérées comme ambitieuses. Néanmoins, il s'agit de se projeter à 10 ans, et de se rappeler que tout ce qui n'est pas écrit dans le PADD ne pourra pas être retraduits sur le plan de zonage, même si demain une opportunité se présentait.

Il est rappelé également que toutes les orientations du PADD devront trouver une traduction, directe ou indirecte, dans le plan de zonage ou le règlement.

- Concernant le commerce, vous proposer de conforter le commerce de proximité en centre bourg, alors que justement c'est en centre bourg que c'est compliqué, car il n'y a pas de possibilité, pas de stationnement,...  
Un commerce le long de l'axe principal de circulation, avec du stationnement, serait beaucoup plus adapté

Il est rappelé que le local commercial vacant existant rempli ces critères, mais n'est toutefois pas repris.

Ce point pourra éventuellement être réétudier par la commission.

- Des remarques portent sur la prise en compte du risque d'inondation, par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Une personne rappelle qu'après plusieurs démarches, elle a réussi à « sortir » de la zone inondable », alors que le Plan de Prévention des Risques était approuvé.

Il est rappelé que le PLU doit impérativement respecter le Plan de prévention des risques d'inondation, qui est une servitude d'utilité publique. Il ne peut être remis en cause par le PLU.

Le Plan de Prévention de risque d'inondation a été réalisé par l'Etat, il n'est donc pas de la compétence de la commune de le modifier.

- Compte-tenu de la présence de risque de ruissellement, effectivement très présente sur la commune, ne faudrait-il pas faire une véritable étude pour identifier concrètement le risque et réaliser le PLU en fonction des conclusions de ces études ?

Il est rappelé que le coût de ces études, pour qu'elles soient véritablement efficaces, n'est pas anodin.

Sans ce type d'étude, il convient donc de veiller à une urbanisation encadrée, excluant les zones potentiellement concernées.

- Il est rappelé l'importance de prendre en compte la capacité des réseaux d'assainissement dans le cadre du développement envisagé

Effectivement, il s'agit d'une composante essentielle à la cohérence du projet de développement de Neschers : le développement envisagé doit être compatible avec la desserte des réseaux d'assainissement, avec la capacité de la station d'épuration et la capacité de la ressource en eau potable.

- Vous inscrivez comme objectif la valorisation des jardins, alors que ces derniers ne sont absolument pas entretenus et deviennent des friches

Ces jardins participent également à un certain cadre de vie sur la commune, même si effectivement, ils sont aujourd'hui peut entretenus.

- N'avez-vous pas peur que la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) freine le développement ?

Le recalibrage du développement au travers d'un document d'urbanisme peut avoir pour effet, sur un territoire tel que Neschers qui, ces dernières années, est plutôt attractif, d'augmenter les prix et créer de la demande. Les OAP servent également à concilier un type de développement avec la préservation d'un certain cadre de vie. Il est rappelé que la commune dispose d'un parc locatif qui est occupé, traduisant également un besoin pour d'autres formes de logements que du logement individuel.

- Plusieurs remarques et interrogations portent sur les terrains familiaux et s'interrogent sur leur devenir, compte-tenu des objectifs présenter dans le PADD. Il est rappelé que la réalisation des terrains familiaux a eu un coût important et qu'il est regrettable qu'il faille si peu de temps après recommencer.

Il est rappelé qu'il ne s'agit pas d'envisager l'extension des terrains familiaux, mais d'analyser quels sont leurs besoins, et d'y répondre si cela rentre dans le cadre de l'intérêt général pour le développement futur de la commune, ces 10 prochaines années. Cela peut être des besoins pour du logement locatif, pour de l'accession à la propriété,...

Madame le Maire rappelle qu'il s'agit de prendre en compte le fait qu'il s'agit de ménages qui ne voyagent plus vraiment, et qui recouvrent un très grand nombre de situations différentes.

Il est également rappelé que la gestion du site n'est pas communale, mais de compétence de l'API.

- Quelle réglementation s'applique à l'heure actuelle et jusqu'à ce que le PLU soit approuvé.

Il est rappelé que jusqu'à l'approbation du PLU en Conseil Communautaire, le Règlement National de l'Urbanisme s'applique, sauf cas particulier spécifique.

- Des précisions sont demandées sur les modalités de l'enquête publique

Il est rappelé que l'enquête publique a lieu au moins 3 à 4 mois après l'arrêt en Conseil Communautaire. Les habitants seront informés par des affiches sur fond jaune.

Un commissaire enquêteur sera nommé par le tribunal administratif. L'enquête publique durera au moins 1 mois. Les habitants pourront venir consulter l'ensemble du dossier de PLU pendant ce mois, en mairie.

Des remarques peuvent être faites :

- Soit sur le registre d'enquête publique qui sera mis en place pendant l'enquête publique
- Soit par courrier, adressé au commissaire enquêteur
- Soit directement auprès du commissaire enquêteur, lors de ses permanences.

A l'issue du mois d'enquête publique, le commissaire enquêteur rédigera un rapport avec sa position sur la prise en compte ou non de toutes les remarques qui lui auront été adressées.

**Il est rappelé qu'un registre de concertation est présent dès aujourd'hui en mairie où chacun peut écrire ses remarques ou questionnements sur le projet de Plan Local d'Urbanisme et sur les enjeux pour l'avenir de neschers. Une synthèse du diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont également disponibles en mairie avec ce registre de concertation et sur le site de l'API : <https://www.capissoire.fr/urbanisme/>**

**Madame le Maire remercie les personnes présentes de leur venue et clôt la réunion.**