

Carte Communale de Chantesse
Compte-rendu de la Réunion Publique du 4 février 2017

Participants :

Mairie : Madame le Maire et ses conseillers municipaux.

Adeline Rey Urbaniste.

Habitants : une trentaine de personnes a assisté à la présentation et a posé des questions.

La démarche d'élaboration de la Carte Communale sur la commune de Chantesse a été présentée au cours de cette réunion :

- Un rappel de la composition de la Carte Communale et les documents et normes supérieurs qui l'encadrent, notamment le Schéma de Cohérence de la Région Urbaine Grenobloise.
- Les modalités de concertation de la population.
- L'état d'avancement de l'élaboration de la Carte Communale et son calendrier prévisionnel.

Les questions ont été les suivantes :

1 – La prise en compte des risques naturels dans le projet de Carte Communale

La nouvelle carte des aléas va-t-elle tenir compte de la carte actuelle, certes imprécise au niveau de sa traduction graphique (fond de plan IGN au 1/25000^{ème}), mais réalisée à l'époque de manière rigoureuse avec des visites de terrain etc. ?

La réalisation de la carte des aléas à l'échelle cadastrale devrait s'appuyer sur toutes les études existantes en termes de risques naturels et d'environnement en général. Sous réserve de confirmation par l'Office National des Forêts, mais la nouvelle carte des aléas devrait logiquement se baser sur la carte existante, qu'elle viendra préciser.

Quelle est la responsabilité du maire qui instruit des demandes d'autorisation d'urbanisme avec un document actuel qui manque de précision ?

Le maire instruit les autorisations d'urbanisme avec son niveau de connaissance du risque. Tant que la carte des aléas n'aura pas été précisée à l'échelle cadastrale, la carte des aléas existante reste le document d'information le plus précis dont dispose Mme le Maire pour instruire les autorisations d'urbanisme.

Si la carte des aléas précisée à l'échelle cadastrale relève des secteurs inconstructibles au regard des risques sur lesquels ont été autorisées des constructions, quelles seront les conséquences ?

La carte communale ne pourra pas maintenir constructible des secteurs qui seraient identifiés par la carte des aléas comme étant soumis à des risque de niveau moyen et/ou fort. Seuls les secteurs identifiés sans risques ou soumis à des risques faibles (constructions autorisées sous conditions) pourront être classés en zone constructible de la carte communale.

Quel est le délai d'élaboration de la nouvelle carte des aléas ?

Le délai n'est pas encore défini. La mairie va lancer au plus vite le recrutement d'un bureau d'études, assistée par l'Office National des Forêts (Service Restaurations des Terrains de Montagne). Il faudra toutefois compter au moins 6 mois.

Combien va coûter l'étude de précision de la carte des aléas ?

L'Office National des Forêts a envoyé à la Mairie une proposition d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de l'étude, qui comprend notamment l'assistance à la rédaction du cahier des charges de consultation des bureaux d'études et le suivi technique de l'étude. Ils mentionnent dans leur courrier d'accompagnement que la mission seule du bureau d'étude, soit la réalisation de la carte des aléas à l'échelle cadastrale, pourrait coûter entre 5 000 et 9 000 euros HT.

2 – Les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine Grenobloise

Comment sont calibrées les zones constructibles de la Carte Communale ?

La délimitation des zones constructibles de la Carte Communale tiendra compte des enjeux territoriaux de la commune issus du diagnostic qui sera réalisé par l'urbaniste et qui comprend tous les aspects du fonctionnement de la commune : la socio-économie (habitants, logements, équipements, déplacements, activités économiques), le cadre environnemental (le paysage, la gestion de l'eau, la biodiversité et le cadre naturel, les risques et nuisances...).

Un calibrage quantitatif des potentiels constructibles est défini par le SCOT (voir présentation), qui amène à un maximum de 21 logements neufs (hors densification de parcelle de moins de 3000m², hors réinvestissement du bâti existant comme la transformation d'une grange) sur 1,78 Ha. Ce calibrage quantitatif sera amené à évoluer au fur et à mesure que des permis de construire seront délivrés sur la commune, jusqu'à la mise à enquête publique de la carte communale.

Le décompte des permis de construire prend-il en compte les permis d'aménager autorisés ?

Non. Seuls les permis de construire délivrés depuis mars 2013 (application du SCOT) sont pris en compte pour ajuster le « quota » maximal de logements neufs à programmer dans la Carte Communale.

Quelle différence entre limites stratégiques (en noir) et limites de principe à long terme (en rouge) ?

Les limites stratégiques, une fois délimitées par la Carte Communale, deviennent pérennes.

Pour les limites de principe à long terme, leur délimitation dans les documents d'urbanisme (ici la Carte Communale) peut évoluer dans le temps, à superficie d'espace potentiel de développement constante.

La Carte Communale devra préciser ces limites à l'urbanisation en s'appuyant, le cas, échéant, sur des éléments existants du paysage.

3 – Elaboration de la Carte Communale

Pourquoi la mairie a-t-elle tardé à lancer l'élaboration de la carte communale, soumettant ainsi le territoire communal au régime du Règlement National d'Urbanisme sur une période indéfinie et qui l'empêche de maîtriser son urbanisation ?

Les élus de Chantesse ont lancé la démarche d'élaboration de la Carte Communale en janvier 2016, dès que le POS a été rendu caduc, en sollicitant l'assistance du CAUE (Conseil en Urbanisme Architecture et Environnement) et de la DDT (pôle urbanisme et planification). Le premier trimestre 2016 a été consacré à élaborer le cahier des charges de consultation pour recruter un urbaniste. L'appel d'offre a été lancé au printemps 2016 mais constaté infructueux (absence de réponses) au début de l'été. Les élus ont relancé le recrutement d'un urbaniste par consultation directe de plusieurs structures en septembre 2016 et le choix a été fait en novembre.

Qui contrôle la cohérence du projet de Carte Communale avec les préconisations et prescriptions supra-communales ?

Avant d'être soumis à enquête publique, le projet de Carte Communale :

- Est soumis pour avis à la Chambre d'Agriculture et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. Ces avis sont joints au dossier d'enquête publique.
- Doit faire l'objet d'un examen par l'Autorité Environnementale Régionale (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) qui décide si la Carte Communale doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Cet avis est joint au dossier d'enquête publique.

La Carte Communale, une fois approuvée par le Conseil Municipal, doit être approuvée par le Préfet (qui dispose d'un délai de 2 mois dès réception). Le Préfet vérifie la cohérence du projet avec toutes les prescriptions supra-communales, y compris le SCOT. Afin de garantir l'approbation de la Carte Communale par le Préfet, ses services (pôle urbanisme et planification de la DDT) sont associés bien en amont aux réflexions, dans le cadre des réunions de travail prévues.

Quelle est la durée de vie de la Carte Communale ?

A ce jour, la législation n'impose pas de durée légale pour les documents d'urbanisme.

La loi impose le transfert de la compétence Documents d'Urbanisme à l'intercommunalité au plus tard le 27 mars 2017, ce qui enclencherait l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui viendra, dès son approbation, se substituer à la Carte Communale. Toutefois, en présence d'une minorité de blocage de la part des communes, soit à minima 20% des communes qui représentent au moins 25% des habitants du territoire intercommunal, cette compétence n'est pas transférée. Sur ce point, Mme le Maire ajoute qu'un mot d'ordre de la part de l'intercommunalité a été donné aux communes pour mettre en place cette minorité de blocage, cette compétence ne faisant pas partie de ses priorités immédiates. Ainsi, l'élaboration d'un PLU Intercommunal n'est pas à l'ordre du jour, et la Carte Communale de Chantesse devrait pouvoir s'appliquer pendant plusieurs années.

4 – La concertation dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale

La mise en place de 2 réunions publiques et du registre d'observations est insuffisant au regard des enjeux que représente la carte communale pour les habitants et leur cadre de vie.

Il est rappelé que la Loi n'impose pas de concertation lors de l'élaboration d'une Carte Communale. Cependant, au regard des enjeux sur le cadre de vie que représente le développement urbain sur une petite commune comme Chantesse, les élus ont fait le choix d'informer les habitants sur la réalisation de ce projet à travers 2 réunions publiques, et de leur donner la possibilité de faire part de leurs doléances par le biais du registre d'observations disponible en mairie : toutes les remarques envoyées par courrier à la maire ou inscrites directement sur le registre seront étudiées dans le cadre des réunions de travail de la carte communale et prises en compte si elles respectent le cadre réglementaire et les objectifs de développement définis par le diagnostic communal et les projets des élus. Une réponse unique et publique à toutes les remarques sera apportée à l'issue du travail d'élaboration de la carte communale.

Est-il possible que des habitants puissent prendre part aux réunions de travail des élus sur l'élaboration de la carte communale ?

Les élus ont fait le choix d'élaborer la carte communale au sein du conseil municipal. Tous les conseillers municipaux sont donc conviés aux réunions de travail.

Mme le Maire rappelle que les habitants peuvent interpellier leurs élus sur leurs préoccupations en rapport avec ce projet.