



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATEAUDOUBLE (83)

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION DU 16/12/2016 -  
REUNION DE PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES (PADD)

Date et lieu : 16/12/2016 à 18h00 à la salle communale de REBOUILLON

Personnes présentes :

- Georges ROUVIER, Maire de CHATEAUDOUBLE
- Une dizaine d'habitants et élus de CHATEAUDOUBLE
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

La réunion débute à 18h10.

### Procédure propre au PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour objectif d'inscrire les objectifs communaux sur les 10-12 prochaines années.

Réglementairement, un PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Un PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il faut également s'assurer que ce PADD respecte les objectifs poursuivis par la Commune et définis par délibération en date du 26/02/2015, à savoir :

- Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré
- Accentuer le développement touristique
- Revitaliser la commune et ses commerces
- Valoriser le patrimoine, les paysages, les milieux naturels
- Prendre en compte l'environnement et la biodiversité
- Développer l'agriculture
- Favoriser la construction maîtrisée de logements
- Prendre en compte les risques naturels
- Intégrer de nouveaux projets urbains telle la création d'un théâtre de verdure
- Réviser le zonage et son règlement
- Inscrire la réflexion dans le strict respect du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Dracénoise





## Le PADD de Châteaudouble

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Châteaudouble s'appuie sur deux grandes orientations complémentaires :

1. Conforter la centralité villageoise
2. Valoriser le territoire en tenant compte de ses nombreux atouts

Comme cela va être détaillé dans la suite de l'exposé, les conséquences de la législation en vigueur (Loi Montagne, loi Alur, Loi Grenelle 2, etc.) sont en premier lieu la réduction des zones constructibles autour du village et l'impossibilité d'étendre les zones urbanisables entre le POS et le PLU.

Ce PLU doit être considéré comme une première phase du développement souhaité de la Commune. Il pose les bases d'une densification maîtrisée et de qualité avant d'entrevoir de possibles extensions urbaines.

L'orientation n°1 " Conforter la centralité villageoise " s'appuie sur les objectifs et actions suivants :

- Objectif 1.1 : Préserver l'aspect patrimonial du village et asseoir son rôle sociétal
  - Action n°1 : Protéger le patrimoine bâti et paysager dans le village et sur ses abords immédiats
  - Action n°2 : Conforter le parc d'équipements collectifs
  - Action n°3 : Poursuivre la politique de maintien des commerces, artisans, services et logements dans le village
  - Action n°4 : Poursuivre la politique de valorisation des déplacements et d'amélioration du stationnement
- Objectif 1.2 : Structurer l'enveloppe agglomérée aux abords du village dans le respect des enjeux paysagers, écologiques, pluviaux, agricoles et techniques
  - Action n°1 : Répondre aux besoins en matière de logement (notamment pour les jeunes) pour maintenir les équipements, commerces et services sur la commune
  - Action n°2 : Organiser le développement urbain de Châteaudouble à l'ouest et au nord du village pour tenir compte des enjeux locaux
  - Action n°3 : Promouvoir la diversité bâtie et modérer la consommation de l'espace

L'orientation n°2 " Valoriser le territoire en tenant compte de ses nombreux atouts " s'appuie sur les objectifs et actions suivants :

- Objectif 2.1 : Prendre en compte les besoins en matière d'habitat en dehors du village
  - Action n°1 : Répondre aux besoins des habitants du hameau de Rebouillon autant que possible au regard des contraintes et des enjeux liés à ce hameau
  - Action n°2 : Permettre l'amélioration des habitations existantes situées en zones naturelles ou agricoles
- Objectif 2.2 : Développer une activité économique respectueuse de l'environnement
  - Action n°1 : Développer l'activité touristique de la Commune
  - Action n°2 : Développer l'activité agricole
  - Action n°3 : Valoriser l'activité sylvicole
  - Action n°4 : Tenir compte des activités existantes dans les écarts





- Objectif 2.3 : Préserver le patrimoine écologique
  - Action n°1 : Préserver l'intégrité des gorges de Châteaudouble
  - Action n°2 : Protéger la trame verte (corridors et réservoirs de biodiversité terrestres)
  - Action n°3 : Protéger les cours d'eau et zones humides locales (trame bleue du territoire)

### Echanges / Débat avec la population

Intervention n°1 : Est-il toujours possible de déposer un permis de construire ou un certificat d'urbanisme opérationnel dans le cadre du POS ?

Réponse n°1 : Tout à fait, le POS reste en vigueur jusqu'au 27 mars 2017. Au-delà, ce sera le Règlement National d'Urbanisme qui s'imposera au territoire. Attention, au 1er janvier 2017, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, la Commune de Châteaudouble est soumise à la règle de la constructibilité limitée. Le Préfet a donc la possibilité de refuser un permis malgré un POS favorable (mais c'est déjà le cas du fait de la Loi Montagne). Quoiqu'il en soit, pour les personnes en zones urbaines U mais surtout en zone d'habitat diffus NB, il convient de déposer un permis avant le 26 mars 2017.

Intervention n°2 : La zone orangée sur la carte va-t-elle être urbanisable au PLU ?

Réponse n°2 : Non. Le PADD acte le fait que la desserte par les réseaux sera étudiée pour les parcelles situées à l'est et au-dessus de la route départementale. Il n'est cependant pas possible pour l'heure de densifier ces terrains faute de réseaux.

Intervention n°3 : Après le 27 mars 2017, est-il possible de déposer un certificat d'urbanisme opérationnel sur le territoire ?

Réponse n°3 : Oui mais c'est tout à fait inutile faute de règles écrites et de zonage. Pour les parcelles situées à moins de 50 m de deux habitations, elles-mêmes regroupées au sein d'unités bâties de 5 à 8 maisons minimum à 50 m de distances les unes des autres, il est conseillé de déposer un permis de construire. Avec une étude d'assainissement favorable, il est peut être possible d'obtenir un permis.

Intervention n°4 : Vaut-il mieux déposer un permis avant le 26 mars 2017 ou après ?

Réponse n°4 : Tout dépend du terrain. Pour les parcelles constructibles au regard du POS, il vaut mieux déposer rapidement un permis avant le 26 mars 2017. Le plus tôt est le mieux en cas de demandes de pièces complémentaires. Pour les terrains aujourd'hui non constructibles mais situés à proximité d'entités bâties suffisamment denses, il est intéressant de tenter sa chance après le 27 mars 2017. Attention, il n'est pas sûr du tout que le Préfet autorise les permis (Loi Montagne, absence de SCoT) mais c'est une possibilité.

Intervention n°5 : Combien de temps sont valables un permis ou un certificat d'urbanisme ?

Réponse n°5 : Un certificat d'urbanisme sera valable 18 mois. Un permis de construire est valable 3 ans, reconductible 1 an par deux fois (donc 5 ans maximum).

Intervention n°6 : Quand reçoit-on la réponse d'un permis de construire ?

Réponse n°6 : Au bout de deux mois.





Intervention n°7 : Qui instruit les permis ?

Réponse n°7 : Le Maire reste décideur et c'est la Communauté d'Agglomération qui instruit les dossiers.

Intervention n°8 : Est-il conseillé de déposer un permis dès le 1er avril pour un terrain aujourd'hui non constructible ?

Réponse n°8 : Non. Avant toute chose, il faudra s'assurer que la Loi n'a pas évolué. De plus, il faudra se rapprocher des services instructeurs pour savoir ce qu'ils attendent des futures demandes d'autorisation et ce qu'ils pensent de tel ou tel projet.

4

Les habitants n'ayant plus de remarques, M le Maire les remercie pour leur présence et les échanges qui ont eu lieu. Il clôt la réunion à 18h45.

