

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BOËN-SUR-LIGNON

- Séance du 4 Novembre 2016 –

Le quatre Novembre 2016, à vingt heures, le Conseil Municipal régulièrement convoqué s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean ROCHETTE, Maire.

**PRESENTS** : Monsieur Pierre-Jean ROCHETTE ; Madame Séverine PAGE ; Monsieur Stéphane PUIER ; Madame Sandrine ROUX ; M. Christian AGÜERA ; Madame Alice DECHAVANNE ; Madame Marie-Ange DAVENET ; Madame Laure CHAZELLE ; Monsieur Robert REGEFFE ; Monsieur Roland JANUEL ; Madame Bernadette DELORME ; Monsieur Laurent RONZIER ; Monsieur Christophe COMBE ; Madame Cécile THEVENON ; Madame Mathilde SOULIER ; Monsieur Lucien MOULLIER ; Madame Evelyne GAUMON ; Monsieur Thierry LEMAITRE ; Madame Christelle BRUNO.

**ABSENTS** : Madame Arlette CELLIER ; Monsieur Franck VIAL ; M. Christophe SCHWING ; M. Laurent GOURGAUD.

Pouvoirs donnés en application de l'article L.121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales :

MANDANT	Mme Arlette CELLIER	MANDATAIRE	M. Pierre-Jean ROCHETTE
MANDANT	M. Franck VIAL	MANDATAIRE	M. Robert REGEFFE
MANDANT	M. Christophe SCHWING	MANDATAIRE	Mme Laure CHAZELLE
MANDANT	M. Laurent GOURGAUD	MANDATAIRE	M. Lucien MOULLIER

**Objet : Poursuite de la révision du Plan d'Occupation des Sols - élaboration du Plan Local d'Urbanisme et nouveau débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.**

Vu la délibération en date du 9 Juin 2008 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs et les modalités de la concertation

Vu le débat engagé au sein du Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables le 7 Décembre 2009 et renouvelé le 11 Janvier 2010 ;

Vu la concertation en cours,

Monsieur Christian Agüera rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été mise en œuvre, et à quelle étape de la procédure il se situe.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214200198-20161104-20160411\_102D-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/11/2016

Publication : 24/11/2016

Le Conseil Municipal a délibéré en 2008 pour lancer la révision du POS et l'élaboration du PLU. Le lancement des études a été initié début 2009, avec une réunion de lancement, une réunion agricole et une réunion sur la thématique économique puis des réunions de travail et de présentation du diagnostic communal. La commune avait lancé en parallèle une étude d'aménagement global de Bourg (EAGB), permettant de réfléchir aux divers projets communaux et leur programmation.

Les élus ont ensuite travaillé sur leur projet de territoire, traduit au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce PADD a fait l'objet d'un premier débat en Conseil Municipal le 7 Décembre 2009 portant sur les 3 thématiques suivantes :

- Reconquérir le centre-ville en maintenant la plurifonctionnalité, caractéristique du centre-ville
- Hiérarchiser l'organisation urbaine et intégrer le nouveau pôle de développement de la commune à l'Est du centre-ville
- Préserver un environnement qualitatif basé sur la richesse naturelle et l'activité agricole.

Le PADD a fait l'objet d'un second débat en Conseil Municipal le 11 Janvier 2010 en apportant une modification sur l'évolution démographique envisagée.

Ensuite, la traduction réglementaire s'est poursuivie avec l'établissement du zonage en 2011-2012, du règlement sur 2012-2013 et des orientations d'aménagement et de programmation.

Le projet de PLU n'a pas été arrêté en Conseil Municipal avant les élections municipales. Il ressortait des réunions avec les personnes publiques associées et notamment l'Etat une surface constructible trop importante.

M. Christian Aguëra rappelle que la nouvelle équipe municipale élue en 2014 a pris connaissance du dossier de PLU et a poursuivi la procédure. Il s'agissait dans un premier temps de tenir compte de l'avancée du SCOT Loire Centre et de ses orientations. Toutefois, le nouveau schéma intercommunal pourrait soumettre la commune de Boën-sur-Lignon à un autre SCOT (Sud Loire). Par ailleurs, il a fallu tenir compte des évolutions du contexte législatif (lois Alur, LAAAF, Macron,...) et des nouveaux projets des élus. Enfin, la commune a lancé des études en parallèle sur l'aménagement du centre-ville et plus particulièrement sur l'habitat, afin notamment de lutter contre la vacance, d'améliorer l'entrée de ville Sud,...

La Municipalité souhaite poursuivre la procédure du PLU et modifier le PADD, ainsi que les pièces relatives à sa traduction réglementaire. Il s'agit donc de relancer le débat sur les nouvelles orientations du PADD.

Il est précisé par ailleurs que la commune de Boën-sur-Lignon est concernée par deux sites Natura 2000, Directive Habitat « Lignon, Vizezy, Anzon et leurs affluents » et Directive Oiseaux « Plaine du Forez ». Dans ce cadre, la commune fait désormais l'objet d'une étude d'évaluation environnementale, réalisée par Luc Laurent, cabinet Bioinsight, et qui sera intégrée au rapport de présentation du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU représente la pièce phare du projet communal. Ce PADD a ainsi été modifié ou complété. Il reste organisé autour des 3 thématiques suivantes :

- Affirmer le statut de pôle urbain de la ville de Boën-sur-Lignon
- Hiérarchiser l'organisation urbaine
- Reconnaître et préserver la biodiversité de Boën-sur-Lignon.

Monsieur Christian Aguëra présente les orientations de ce nouveau PADD et lance le débat. Le nouveau PADD est disponible en Mairie et sur le site internet.

*M.Moullier remercie M.Aguëra de l'avoir invité à la commission « urbanisme » pour une présentation du PADD avant le Conseil Municipal.*

*Il se réjouit que l'actuelle majorité municipale ait repris le travail réalisé par la précédente équipe sous la houlette de Christian MASSACRIER, adjoint à l'urbanisme, entouré de cinq délégués du conseil municipal qui faisaient partie du groupe de travail officiel. Il rappelle qu'une délibération a été votée dès 2008 pour lancer la révision du POS et les études ont commencé en 2009, suivies d'une réunion publique pour présenter la démarche, puis des réunions de concertation et de travail avec le Bureau d'études « Réalités » et les personnes publiques associées. Le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable), a fait l'objet de plusieurs réunions de la commission « urbanisme », ouverte à la population sur simple inscription en mairie et de deux débats en conseil municipal le 7 décembre 2009 et le 11 janvier 2010. La rédaction du règlement et l'élaboration du zonage ont été réalisés entre 2011 et 2013.*

*M.Moullier note que l'actuelle équipe municipale a repris la procédure plus de deux ans après son élection sans informer la commission urbanisme et sans en parler au conseil municipal, sinon pour accuser à tort les élus d'opposition de n'avoir rien fait dans ce domaine en six ans. M.Moullier précise que la précédente municipalité a refusé de céder au diktat des services de l'Etat et pour être clair de la Direction départementale des Territoires (ex-services de l'Équipement). Sa position n'a pas changé : pour lui, il est inadmissible de réduire de façon drastique la surface constructible. Le PADD prévoit un objectif de 16 hectares ce qui signifie, pour M.Moullier, que plus de 10 hectares constructibles vont être déclassés. Des petits propriétaires vont être spoliés. Il observe que lors des partages, pour l'établissement des successions par le notaire, les terrains sont estimés en fonction de leur classement dans le Plan local d'urbanisme ( PLU ).*

*M.Moullier précise que dans l'actuel POS, près de 30 hectares sont classés en zones constructibles (Zones Ua / Ub / Uc ). Plus de 30 ha sont classés en zones NA, qui sont codifiées zones AU dans les PLU, c'est-à-dire zones à aménager car insuffisamment desservies et équipées mais représentant pour la commune des capacités à se développer et à accueillir de nouveaux habitants et de nouveaux équipements sous réserve de la présentation par la collectivité ou le promoteur d'un plan d'aménagement d'ensemble respectant le règlement du PLU et les prescriptions du SCOT.*

*De plus, M.Moullier indique que le SCOT Loire centre a classé la ville de Boën sur Lignon en polarité afin de renforcer son rôle de petite ville centre en accueillant 50 % des nouveaux habitants sur le périmètre de l'actuelle communauté de communes du Pays d'Astrée. Il est d'accord avec l'objectif affiché d'accueillir 350 personnes supplémentaires d'ici 2027 à raison d'une augmentation moyenne de 1% par an et de la production de 34 logements par an en moyenne (comprenant la remise sur le marché de logements vacants, la réhabilitation de logements et des constructions neuves). Ces objectifs sont conformes aux prescriptions chiffrées du SCOT Loire centre.*

*Toutefois, il remarque qu'en réduisant la surface destinée à l'habitat à 16 hectares, ces objectifs sont inatteignables et il regrette que n'ait pas été pris en compte le classement de la ville de*

*Boën sur Lignon en polarité, dans le SCOT Loire centre, pour obtenir le maintien de la superficie constructible.*

*M. Moullier et son groupe émettent donc un avis défavorable sur cet objectif chiffré. Ils souhaitent aussi savoir ce que deviennent les 30 ha classés en zone d'aménagement futur, et quand sera lancée la concertation en créant un groupe de travail associant les élus du conseil et les partenaires publics associés.*

*M. le Maire reconnaît que l'ancienne majorité municipale a démarré les travaux pour un PLU en 2007 mais il regrette vivement que depuis tout ce temps, rien n'ait été concrétisé. Il a donc hérité d'une situation bloquée, alors qu'à l'époque, il aurait été plus facile de négocier avec les services de l'Etat. Depuis, les lois sur l'urbanisme se sont durcies en matière de surfaces constructibles et il rappelle qu'aujourd'hui, si une commune présentait 30 hectares de surfaces constructibles, ce serait refusé car c'est une proposition non compatible avec le SCOT, ce que M. Moullier sait bien en tant que président de ce même SCOT. C'est donc faire preuve de mauvaise foi que d'adopter aujourd'hui une posture que l'on sait parfaitement intenable. Aujourd'hui, la commune de Boën hérite d'une situation bloquée avec les services de l'Etat qui a des conséquences graves pour la commune. En effet, à partir de Mars 2017, les communes qui ne se sont pas dotées d'un PLU vont retomber dans le règlement national d'urbanisme ; ce qui veut dire que c'est l'Etat et non plus le Maire qui délivrera les permis de construire.*

*M. le Maire dénonce une situation qui a fait perdre à la commune et du temps et de l'argent. Il reconnaît que mettre en place un PLU peut susciter des mécontentements chez certains propriétaires : il faut du courage politique pour le faire.*

*Il remarque qu'au sein de la nouvelle agglomération Loire Forez, la commune de Boën est la seule commune de cette importance à ne pas s'être dotée de PLU. C'est pourquoi, l'actuelle majorité a souhaité reprendre ce chantier déserté par la précédente municipalité. Plutôt que de s'arc-bouter sur un nombre d'hectares constructibles, M. le Maire affirme que son équipe a fait le choix de travailler sur un projet urbain ambitieux mais aussi réaliste.*

*En effet, quel est l'intérêt d'ouvrir de nouvelles surfaces à la construction alors que le centre-ville se désertifie et se paupérise ? Il rappelle que l'attractivité d'une commune passe par le dynamisme de son centre-bourg et c'est tout l'enjeu du projet urbain qui sera présenté d'ici la fin de l'année aux Boënnais.*

*Si, pendant des années, Boën a perdu des habitants, c'est qu'on a laissé construire dans toutes les communes périphériques des lotissements qui aujourd'hui non seulement empiètent sur les espaces naturels et agricoles mais aussi contribuent à l'appauvrissement de tous nos centres-bourgs. M. le Maire rappelle que ce constat a été mis en exergue par le SCOT présenté récemment en Conseil Municipal par M. Moullier qui le préside. Il affirme qu'aujourd'hui il faut avoir le courage d'afficher une politique cohérente. C'est pourquoi, il préfère, plutôt qu'un blocage avec les services de l'Etat, exiger des moyens pour revitaliser le centre-ville. Son objectif est de pouvoir mettre en place une OPAH dès 2017 qui aidera tous les propriétaires à rénover leurs biens. Il faut stopper la spirale de la vacance des logements, avec son lot de marchands de sommeil qui louent des logements insalubres voir en péril. Pour conclure, M. le Maire dit qu'il ne faut pas d'utopie pour conduire un PLU, mais plutôt de la cohérence et une vision globale de la ville.*

*M. Moullier précise que sa position de refus ne porte pas sur les 30 hectares en zone NA mais sur les 26 hectares en zones Ua, Ub ou Uc qui sont des zones en centre-ville ou proches du centre. Sur les zones Na, il souhaite simplement avoir une information sur leur devenir. Il*

*rappelle par ailleurs que depuis le début des années 80, il y a eu trois OPAH pour réhabiliter et embellir la ville et qu'il est tout à fait convaincu du bien-fondé ces OPAH. Enfin, il note que la commune de Boën va intégrer la communauté d'agglomération de Loire forez qui sera dotée d'un PLUI qui s'imposera à la commune.*

*M.le Maire répond que certes, il y a eu trois OPAH mais qu'à l'époque, il y avait des moyens financiers en abondance et qu'aujourd'hui ce n'est plus le cas. Il faut se battre pour obtenir ces moyens et c'est ce qu'il fait auprès des services de l'Etat. Concernant le PLUI, il précise que la nouvelle agglomération Loire Forez n'a pas encore délibéré pour étendre le PLUI à tout le territoire. Pour lui, il est préférable que la commune se dote d'un PLU plutôt que de se voir imposer un plan d'urbanisme qui ne prendra pas suffisamment en compte la réalité du terrain. Même si ce n'est pas facile, il juge que ce ne serait pas faire preuve de courage que d'attendre que les autres décident de l'avenir de Boën.*

*M.Moullier réaffirme son opposition à une diminution des surfaces constructibles dans les zones UB, Ua et UC et maintient qu'il faut s'opposer au diktat de l'Etat.*

*M.le Maire répond que depuis 2014, date où le PLU a été stoppé par M.Moullier, les surfaces qui étaient constructibles le sont encore aujourd'hui. Il se demande donc quel est l'intérêt de garder autant de surfaces constructibles s'il n'y a pas de projets de construction. Pour lui, la priorité est avant tout de rendre son attractivité à Boën, d'attirer des promoteurs pour des petits immeubles collectifs en centre-ville et de stopper la paupérisation de notre centre. Il rappelle que ce n'est pas en s'arc-boutant sur ces 30 hectares de surfaces constructibles et en défendant une position déconnectée de la réalité du terrain que l'on va créer l'envie d'investir à Boën.*

**Après avoir entendu cet exposé, en avoir débattu, le Conseil Municipal :**

- **Prend acte de la tenue du débat sur le PADD.**
- **La tenue du débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexée le projet de PADD.**
- **La délibération sera transmise au Préfet et affichée pendant un mois**

Ont signé au registre tous les membres présents.

Copie certifiée conforme

A Boën-sur-Lignon, le 7 Novembre 2016



Le Maire,  
Pierre-Jean ROCHETTE