



# PLUi Entre Saône et Grosne - Règlement -

COMPTE-RENDU  
**REUNION PUBLIQUE**  
///  
15 02 2022





# Introduction

## Préambule

Jean-François BORDET, Maire de Cormatin, souhaite la bienvenue à tous pour cette troisième réunion publique.

Jean-Claude BECOUSSE, Président de la communauté de communes, remercie les nombreux élus présents ce soir ainsi que le cabinet Urbicand (qui avait déjà accompagné la collectivité en 2004 dans le cadre de l'élaboration du SCOT).

Il tient à souligner que malgré la conjoncture (crise sanitaire + élections), l'élaboration du dossier se fait à un rythme soutenu et le document devrait pouvoir être mis en exercice au 2e semestre 2023.

Fabien BOFFY du bureau d'étude Urbicand propose quelques questions pour mieux connaître l'assemblée :

*Qui est élu ?*

Une vingtaine d'élus sont présents sur la soixantaine de personnes présentes.

*Qui a déjà utilisé un PLU ?*

Une personne se manifeste.



# Présentation du PLUi

Fabien Boffy, du bureau d'étude URBICAND, explique ce qu'est un PLUi, rappelle l'identité du territoire à travers les grandes lignes du diagnostic et présente rapidement le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Enfin il précise le fonctionnement des Orientations d'Aménagement et de Programmation puis du volet réglementaire du PLUi, principal sujet de la réunion : le règlement écrit et le règlement graphique (plan de zonage), qui seront débattus au cours de la soirée.

## Qu'est-ce qu'un PLUi ?

- C'est un projet d'aménagement du territoire défini sur 10 à 15 ans dans différents domaines (habitat, mobilité, environnement, agriculture, développement économique...).
- Ses objectifs principaux sont d'améliorer le quotidien des habitants, d'accueillir de nouveaux habitants et de préserver le cadre de vie.
- Il s'inscrit dans une hiérarchie de lois : Code de l'urbanisme, SRADET, SCoT.
- C'est un document unique pour les 23 communes composé d'un règlement graphique, d'un règlement écrit et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le pilotage de ce projet est intercommunal, l'organe décisionnel est le conseil communautaire. Le suivi technique se fait avec chaque commune et la concertation avec le public a lieu à chaque phase à travers des réunions publiques, une enquête publique et un registre de la concertation qui existe dans chaque mairie.
- Au niveau du calendrier, la démarche a démarré en septembre 2018 et se terminera en 2023. L'enquête publique aura lieu à l'automne 2022, chaque habitant pourra aller voir le commissaire enquêteur et donner son avis.

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD constitue la deuxième partie du PLUi.

Il s'agit de la traduction des enjeux fixés grâce aux diagnostics territoriaux, en un volet stratégique autour duquel s'articulera l'aménagement et le développement du territoire.

Un PADD est structuré en « ambitions » ou « orientations » ; grandes thématiques stratégiques permettant de planifier le développement de l'intercommunalité.

Sur le territoire de la Communauté de Communes Entre Saône et Grosne, ce projet défini par les élus est basé sur trois ambitions :

- Ambition 1 : Faire du cadre de vie rural, paysager et naturel un socle de développement.
- Ambition 2 : Maintenir l'attractivité du territoire et créer des complémentarités entre les villages et les bourgs.
- Ambition 3 : Favoriser un développement raisonné et durable et amorcer la transition écologique.





# Présentation du PLUi

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP, prévues par le Code de l'Urbanisme, « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. » Elles se situent à l'interface entre les volets stratégique et réglementaire du PLUi.

Les OAP identifient des secteurs stratégiques à l'échelle de la Communauté de Communes Entre Saône et Grosne. Elles correspondent à l'ensemble des sites inscrits en zones AUA ou AUYY ainsi que des principaux sites de renouvellement urbain inscrits en zone U (UA, UB, UC) du plan de zonage. Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie au document du PLUi portant sur les OAP. Ce périmètre ne s'appuie pas forcément sur les limites parcellaires mais sur les usages du sol.

## Règlements écrit et graphique

Prévus eux aussi par le Code de l'Urbanisme, les règlements écrit et graphique du PLUi fixent « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols ».

La partie réglementaire du PLUi se compose des éléments suivants :

- Le plan de zonage divisant le territoire entre les différentes zones.
- L'atlas des morphologies urbaines localisant les éléments du patrimoine bâti et naturel protégés au

titre des articles L-151-19 et L-151-23 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières en matière

d'implantation des constructions primant sur la règle générale du règlement écrit, les périmètres de

commerces «de proximité» et de «semi-proximité», et ceux d'interdiction d'implantation commerciale.

## Présentation synthétique des différentes zones :

Sur la base des articles L. 151-9 et des articles R. 151-17 à R. 151-26 (qui définissent 4 grands types de zones : Urbaine «U», À Urbaniser «AU», Agricole «A» et Naturelle et forestière «N»), le règlement divise le territoire intercommunal en 11 zones différentes (comprenant chacune des sous-secteurs spécifiques) :

- 7 zones urbaines :

- 3 zones résidentielles : UA, UB, UC
- 4 zones spécifiques : UP, UY, UM, UE
- 1 zone naturelle : N
- 1 zone agricole : A
- 2 zones à urbaniser : 1AU et 2AU

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

# QUESTIONS / REMARQUES

## Question 1

*«Vous avez parlé d'économie mais vous n'avez pas mentionné le tourisme, les touristes amateurs viennent chercher le calme et la sérénité des lieux ainsi que l'architecture, est-ce que le PLUi accompagne cet objectif et facilite le respect de ces aspirations ?»*

### Réponse Urbicand :

Le plu permet de préserver le cadre de vie en inscrivant les haies, arbres, murets etc...

*Le Maire de Chapaize et les habitants du hameau de Lanchard précise un contexte particulier : l'arrivée d'un gîte pour 20-25 personnes en cours de développement par un gros groupe évènementiel qui inquiète les riverains : ils craignent le bruit généré et une perte de tranquillité.*

Urbicand : Le PLUi précise qu'il est possible d'accueillir des activités si elles ne nuisent pas à l'activité résidentielle.

## Question 2

*«Est-ce le PLU prévoit une réglementation sonore [seuils en décibels] ?»*

### Réponse Urbicand :

Ce n'est pas le PLUi qui prévoit la réglementation sonore, pour autant, si des activités ne sont pas compatibles avec la fonction principale qu'est l'habitation, le permis de construire peut être refusé.

## Question 3

*«Sur les lieux classés monuments historiques, qui aura le dernier mot, PLUi ou Architecte des Bâtiments de France ?»*

### Réponse Urbicand :

L'Architecte des Bâtiments de France s'impose au PLUi.

## Question 4

*«Comment est-ce que les remarques du registre reviennent au bureau d'étude pour être intégrées s'il y a présence d'un commissaire enquêteur ?»*

### Réponse Urbicand :

Sur beaucoup de sujets, il va nous demander : pourquoi on a fait ce choix. C'est le commissaire enquêteur qui a le dernier mot, il étudie au regard des lois les demandes des particuliers. Il n'y a pas d'interactions entre les particuliers et le bureau d'étude, tout passe par le commissaire enquêteur.

D'ici le mois prochain, tout sera mis en ligne pour consultation afin de formuler les avis.

## Question 5

*«Un particulier a un permis à déposer, qui l'instruit ? Comment le PLUi intervient dans l'instruction ?»*

### Réponse Urbicand :

A partir de maintenant, c'est le service instructeur du Grand Châlon.

### Précisions de M. Bécousse :

Avant on bénéficiait des services de l'état (DDT), on aurait pu recruter des personnes en interne à l'intercommunalité pour instruire mais on a fait le choix de conventionner avec les services du Grand Châlon. Pour information, les prix sont les suivants : 160 euros pour une déclaration préalable et 240 euros pour un permis de construire.

## Question 6

*«Est-ce que ce sera toujours objectif ?»*

Réponse Urbicand : Aujourd'hui c'est un urbanisme de projet, des règles qualitatives de type « la construction devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage », il s'agit donc pour partie plus d'appréciation que de données mathématiques.

## Question 7

*«Donc le PLU est opposable ?»*

### Réponse Urbicand :

Aujourd'hui non, ce sont les documents en vigueur qui sont opposables (carte communale, PLU, RNU). Le règlement sera opposable au tiers quand il sera approuvé. Cependant, des projets peuvent être déposés pendant l'année avant approbation. Dans ce cas, le code de l'urbanisme dit qu'une fois que le PADD est débattu accepté et partagé par tous, il y a un sursis à statuer (depuis mars 2019), ce qui signifie que la collectivité peut geler le permis, et l'étudier quand le PLUi sera approuvé.

## Question 8

*«Est-ce qu'il est possible de construire dans les dents creuses ?»*

### Réponse Urbicand :

Oui, et c'est même un objectif de la loi : prévoir toutes les constructions neuves dans le tissu existant.

## Question 9

*«Sur des terrains de 2000 m<sup>2</sup> où il y a d'habitude une maison, en construire quatre va impacter la qualité paysagère du site»*

Réponse Urbicand : Cela dépend de la forme choisie. Lorsqu'il y a déjà les réseaux, le projet reste moins impactant qu'un projet en extension où il y a plus de valeurs agricoles et écologiques.

### **Question 10**

*«Si les propriétaires ne veulent pas vendre les dents creuses, que se passe-t-il ?»*

#### Réponse Urbicand :

Si cela peut être bloquant aujourd'hui, il est possible que le foncier se libère demain. L'important est de prendre en compte les besoins généraux de la population et d'engager une nouvelle façon de faire de l'urbanisme en mettant en synergie les intérêts privés et l'intérêt général. Vu la raréfaction des moyens des communes, elles ne peuvent porter tous les projets toutes seules.

### **Question 11**

*«Comment savez-vous quelles haies protéger ?»*

#### Réponse Urbicand :

Le bureau d'étude environnement, Soberco, a fait une préselection et les élus ont complété le travail.

### **Question 12**

*«Le nombre de permis de construire est-il limité pour chaque commune ?»*

#### Réponse Urbicand :

On ne peut pas limiter le nombre de PC mais par contre les besoins en fonciers sont limités pour chaque commune. Le volume foncier est attribué en fonction du développement de la population et de la consommation foncière des dix dernières années. Les capacités d'assainissement sont également prises en compte.

### **Question 13**

*«En termes de surface, si on détient 1500 m<sup>2</sup>, il n'y a pas d'obligation de diviser en deux pour une nouvelle construction ? »*

#### Réponse Urbicand :

En effet, si le coefficient d'occupation du sol n'existe plus, il existe à présent un coefficient de biotope.

### **Question 14**

*«Le PLUI règlemente-t-il les équipements ?»*

#### Réponse Urbicand :

Oui il s'agit de la zone UE.

### **Question 15**

*«Comment est-ce que la trame verte et bleue est prise en compte ?»*

#### Réponse Urbicand :

A travers la protection des haies et autres végétations existantes.

## Question 16

«Concernant la circulation de gibier (à heure fixe) sur un sentier consacré depuis une centaine d'année, est-ce que cette donnée est prise en compte ?»

### Réponse Urbicand :

Soberco, le bureau d'étude environnement a identifié les corridors écologiques et les espaces de biodiversité. Citons l'exemple d'Etrigny qui possède une zone «Ac» : Agricole Corridor écologique.

## Question 17

«Les non-constructions en zone AOC il y a eu beaucoup de constructions en zone AOC»

### Réponse Urbicand :

Les zones AOC ont été très préservées dans le PLUi. On ne construit plus rien en zone AOC, l'INAO contrôle de très près. La prise en compte de ces critères dans les documents d'urbanisme n'était pas aussi importante il y a quelques années ; l'INAO était moins regardante mais l'évolution est telle qu'il est nécessaire d'être de plus en plus contraignant.

## Question 18

«A quelle date les documents seront-ils mis en ligne ? Serait-il possible de mettre en ligne les documents même s'ils sont provisoires ?»

Réponse Urbicand : On attend encore des retours des élus. Dès réception de ces retours, nous serons en mesure de mettre en ligne les documents, théoriquement courant mars.

## Question 19

«A Cormatin, sur le secteur de l'Hermitage, nos terrains ne sont plus constructibles.»

Urbicand : présentation de l'OAP.

Précisions de M. Bécousse : Nous vous proposons de faire vos remarques dans le registre, nous ne pouvons pas traiter les cas particuliers en réunion publique.

Jean-Claude Bécousse précise que le PLUi est un exercice lourd, il espère qu'il sera en vigueur au 2e trimestre 2023.

Il rappelle le contexte général de la convention citoyenne qui a abouti à la loi Climat et Résilience avec pour objectif d'atteindre 0m<sup>2</sup> artificialisation nette en 2050 et dès 2030 d'atteindre 50% de cet objectif.

Le SRADDET quand à lui doit être révisé en 2023 puis le SCOT du Grand Chalon en 2026. En 2027, il faudra alors mettre le PLUi en conformité avec ces documents supérieurs, sans traîner, sinon il ne sera plus possible de construire.

Il rappelle également que si l'assainissement collectif n'est pas suffisant, on ne peut pas construire. La police de l'eau (DDT) veille. Pour l'instant, le système n'est pas suffisamment dimensionné : 4 millions d'euros de travaux sont inscrits en 2022 en assainissement collectif.

Jean-Claude Bécousse remercie l'ensemble des participants.