



PLUi Entre Saône et Grosne - Règlement -

COMPTE-RENDU
REUNION PUBLIQUE
///
27 01 2022





Introduction

Préambule

M. Bontemps, maire de Boyer, nous souhaite la bienvenue dans le village de St-Cyr.

Il souligne l'importance de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette 2050 » (ZAN). Cet objectif national, fixé en 2018 dans le cadre du « plan biodiversité », vise à atteindre un bilan d'artificialisation des terres nul à l'échelle du territoire français d'ici à 2050, notamment dans une optique de lutte contre le réchauffement climatique. Dans un second temps, la Loi Climat-Résilience du 22 août 2021 est venue préciser les objectifs à horizon 2030 : diviser par deux le rythme d'artificialisation par rapport à la consommation d'espace observée depuis 2010.

M. Bontemps insiste sur les contraintes juridiques imposées pour la phase réglementaire du PLUi, indépendantes de la volonté du bureau d'études Urbicand et des élus locaux. Il rappelle que l'élaboration du PLUi est un travail de longue haleine qui a débuté en 2017 pour la Communauté de Communes entre Saône et Grosne.

Une quarantaine de participants sont présents ; parmi eux, 11 élus locaux.



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

« Où sont les plans de zonage pour faire des remarques ? Peut-on faire des remarques sur le projet/le plan en général ? »

Réponse Urbicand : « Les phases antérieures (diagnostics territoriaux, PADD) sont disponibles en mairies. Les plans de zonage, qui sont en cours, seront disponibles bientôt au format numérique sur le site de l'intercommunalité pour que vous puissiez faire des remarques. »

Question 2

« Peut-on assouplir le côté rigide et réglementaire par rapport à la démarche projet, et adapter le règlement aux diverses situations, selon les villages ? Par le biais d'OAP ? Mancey, par exemple, n'a pas de réserve foncière quand d'autres villages en ont »

Réponse Urbicand :

Si des zones urbaines étaient possibles à long terme auparavant, ce n'est aujourd'hui plus possible puisque l'on calcule plus précisément le développement en fonction du nombre d'habitant.

Question 3

« Comment font les personnes qui ont acheté des terrains agricoles pour une construction future, et ne pourront pas construire suite aux évolutions juridiques ? Seront-elles dédommagées ? »

Réponse Urbicand :

Cette remarque souligne la question fréquente de l'intérêt individuel contre l'intérêt général lors de l'élaboration d'un projet de territoire comme c'est le cas avec un PLUi. Il n'y a pas de dédommagement prévu pour les propriétaires s'estimant lésés par le PLUi.

Question 4

« Avec le retour des populations vers les campagnes, les villages ont besoin de s'agrandir. Dans votre discours et au regard de la loi, il n'y a pas de différence faite entre les grandes villes et les villages ruraux quant aux restrictions d'artificialisation. »

Réponse Urbicand :

Il y a une nécessité de maintenir un équilibre, de soutenir les centres-bourgs ou les villes de hiérarchie urbaine supérieure qui portent les équipements utiles à toute la population du territoire pour ne pas que celui-ci dans son ensemble ne dépérisse, d'où les limites de constructibilité y compris dans les villages plus ruraux.

Question 5

« On essaye de remplir à nouveau les villes qui se vident, en évitant les lotissements-friches... Quelle est la marge de manœuvre réelle des maires des petites communes ? »

Réponse Urbicand :

Effectivement les maires de petites communes ont peu de pouvoir, notamment depuis les évolutions juridiques récentes de ces dernières années qui ont mené à une croissance du pouvoir de l'échelle intercommunale.

Question 6

« N'y aura-t-il réellement aucune éolienne sur le territoire de l'intercommunalité ? Y-a-t-il une ruse avec les termes utilisés : « pas de parc éolien » ? On sait qu'il y a des projets qui vont défigurer le paysage, comment est-ce possible si le règlement l'interdit ? »

Réponse Urbicand

Aucun terrain n'autorisera la construction d'éoliennes de plus de 12m (éolienne domestique). Cependant, si la préfecture, lors du contrôle de légalité, estime qu'il y a nécessité d'installer une ou plusieurs éoliennes dans le cadre de l'intérêt général, il pourrait y en avoir.

Remarque d'un habitant : *« Ça me heurte ce que vous venez de dire par rapport aux dérogations de la préfecture sur le PLU, si c'est ça je vais sortir avec un drapeau moi. »*

Question 7

« Quel est l'objectif de l'Etat quant à l'évolution du nombre de communes en France ? »

Un débat se lance entre habitants et élus au sujet de la pertinence de la perte de pouvoir des villages et des habitants au profit de l'intercommunalité. Monsieur Bontemps, le maire de Boyer, suggère de ne pas refaire le débat de la loi NOTRe de 2015.

Question 8

« Quel est le devenir des moulins en zone agricole ? On ne peut pas construire à leurs abords ? Pourquoi ne pas les considérer comme habitation ? »

Réponse Urbicand

Les moulins habités sont considérés comme des habitations au sein d'une zone agricole, de la même manière que les logements des agriculteurs. Si des travaux/ extensions sont programmés en rapport avec l'activité agricole environnante, et sans dénaturer le patrimoine bâti, ils ne sont pas impossibles. Ils ont le droit d'évoluer au même titre qu'une habitation.

Question 9

« Peut-on protéger des éléments paysagers comme une haie de mûriers au sud de Sennecey-le-Grand ? »

Réponse Urbicand

Les éléments de paysage, ou qui constituent des espaces de continuité biologique, peuvent effectivement être protégés ou notifiés dans le plan de zonage du PLUi, comme c'est le cas pour la haie que vous mentionnez (projection du plan de zonage de Sennecey-le-Grand sur le vidéoprojecteur).

Question 10

« Est-ce que le PPRI est supérieur au PLU ? Est-ce que le préfet peut délivrer des dérogations vis-à-vis du PPRI ? (Nous avons un projet de camping rural pour 6 emplacements) »

Réponse Urbicand

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'impose en effet au PLUi du fait de la dangerosité des risques qu'il vise à prévenir. Si vous souhaitez avoir des renseignements sur une éventuelle souplesse du périmètre PPRI, vous pouvez vous tourner vers la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), responsable du PPRI.

Question 11

« Quels sont les droits et devoirs de la commune et des propriétaires quant aux emplacements réservés ? »

Réponse Urbicand

La commune doit avoir les moyens d'acheter le tènement foncier concerné par l'emplacement réservé. Le propriétaire peut mettre la commune en demeure de l'acheter.

Question 12

« Pour les gens du voyage, toutes les communes doivent-elles être équipées ou s'agit-il d'une obligation au niveau intercommunal ? »

Réponse Urbicand

Il s'agit bien d'une obligation communautaire.