



PLUi Entre Saône et Grosne - Règlement -

COMPTE-RENDU
REUNION PUBLIQUE
///
10 01 2022





Présentation du PLUi

Dorothee Rochet et Fabien Boffy, du bureau d'étude URBICAND, expliquent ce qu'est un PLUi, rappellent l'identité du territoire à travers les grandes lignes du diagnostic et présente rapidement le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Enfin ils précisent 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

Sur le fonctionnement du volet réglementaire

1/ Remarque d'un habitant de Laives : Il est « effaré de l'aspect réglementaire du PLUi, qui ne parle que de « protection » et qui ne propose d'ici 25 ans qu'un monde où tout est figé, sans place pour le progrès ou pour la modernité. Les règles ne laissent plus de place aux particuliers pour exprimer leurs envies. »

Réponse Urbicand : Les règles d'un PLUi / d'un PLU s'appliquent sur de nombreux territoires en France. Et en effet, il est difficile aujourd'hui de construire comme avant. Cependant, il est possible d'innover dans la contrainte réglementaire qui est développée pour répondre à un enjeu/ une volonté de préserver le territoire et son identité et d'éviter la banalisation architecturale et urbaine.

Réponse de M. Bécousse (président de la CC) : Il rappelle le caractère descendant de la loi et d'un PLUi. Les élus doivent appliquer la loi et ils ne sont pas responsables de la Loi Climat résilience qui génère un durcissement dans les différents documents. Il rappelle aussi le volet collégial du PLUi qui résulte de la concertation de personnes publiques associées et des élus des conseils communaux et du conseil communautaire.

Réponse de l'ancien député sénateur et ancien président de la CC : Il rappelle qu'il a participé à la mise en place d'un des premiers SCOT, qui portait d'un constat : l'importance pour la France d'avoir un projet pour la gestion de l'occupation des sols, puisqu'avec l'urbanisation galopante des milliers d'hectares qui portaient pour la construction de routes, de la voie ferrée et de logements, il y avait une disparition préoccupante des terres agricoles [1 département / an de SAU]. Il rappelle aussi le dynamisme du territoire par rapport à la densité au km² des espaces ruraux bourguignons (l'Ouest du département accueille, en effet, moins de 30 habitants au km²). Il note également la position stratégique du département qui dispose d'une autoroute, d'une ligne TGV, et de la proximité des bassins d'emploi de Dijon et de Lyon.

2/ Demande d'un habitant : «Est-ce que le PLUi prévoit l'installation de bornes électriques ?»

Réponse Urbicand : oui, en sachant que, de toute manière, cela va devenir une obligation réglementaire.

Sur la traduction politique du PADD dans le règlement

1/ Question d'un habitant sur la procédure de concertation dans le processus d'élaboration du PLUi. Il souhaite avoir *«des précisions sur la manière dont le projet a été réalisé, avec l'impression que si un gros travail a été fait avec les élus, ce travail de concertation n'a pas été fait avec les habitants et le public, à qui on demande finalement de réagir sur un projet ficelé, après coup.»*

Urbicand rappelle que la procédure de concertation choisie par la CC est « classique » et que la collectivité n'a pas souhaité impliquer trop fortement les habitants dans le processus de conception du PLUi. L'intégration des habitants se fait donc via les réunions publiques et via l'enquête publique qui sera mise en place, suite à l'arrêt et via le registre de concertation mis à disposition des habitants dans chaque commune. En effet, le/les commissaire(s) enquêteur(s) vont recevoir personnellement les habitants qui le souhaitent et étudieront la pertinence ou non de leurs requêtes, ainsi que le le projet de PLUi dans son ensemble.

Urbicand rappelle également la difficulté d'impliquer les habitants trop en amont de la démarche de PLUi, car le projet qui en résulte est un projet collectif qui ne doit pas être façonné par les intérêts particuliers des habitants, qui malheureusement, viennent souvent classer leurs terrains sans considérer les autres éléments à prendre en compte dans l'équilibre général du projet. Ainsi, l'idée est de soumettre le projet de la collectivité au public qui peut alors réagir.

Le Maire de Jugy : souligne la faible participation des habitants à cette réunion publique qui ne mobilise que pour moitié des élus et pour moitié des habitants malgré les démarches d'information mises en place par la CC.

Réponse de M. Bécousse (président de la CC) : Pour mettre en place le cahier des charges du PLUi, la CC s'était rapprochée de la DDT et des services de l'État. Et ils ont finalement appliqué ce qu'on leur a conseillé de faire. Il rappelle également l'importance de mettre un PLUi en place sur le territoire, car la démarche est longue (4 ans) et ensuite c'est un confort pour tous (habitants compris, pour qu'ils puissent réaliser leurs projets).

2/ Remarque d'un habitant sur l'esthétisme des constructions des maisons construite avant les années 1950. Il *«déploie, par exemple, le manque d'esthétisme des zones d'activités économiques.»*

Urbicand rappelle la difficulté d'imposer des couleurs ou l'usage de matériaux dans un règlement de PLUi. Pour autant, le PLUi met en place des normes d'intégration paysagère, de mise en cohérence avec l'environnement extérieur, des distances d'implantation des bâtiments par rapport aux voiries ou aux limites séparatives et des préconisations en matière de clôtures.

Pour ce qui est des documents du PLUi, Urbicand rappelle que les dossiers en cours d'élaboration sont consultables sur le site Internet de la CC.