

## 3<sup>ème</sup> réunion publique du PLU – Questions – jeudi 6 juin 2019

Une 40aine de personnes sont présentes dans la salle, en plus des membres du conseil municipal, du bureau d'études et de l'AMO.

### **Les éléments présentés lors de cette réunion sont :**

- Un rappel du contexte législatif, des différents documents intercommunaux que le PLU devra prendre en compte ou être compatible et de la composition d'un PLU
- Une présentation des principales dispositions applicables du PLU (Zonage, règlement, OAP),
- Le calendrier de la démarche d'élaboration du PLU

---

Suite à la présentation, les **questions posées** sont les suivantes (avec *en rouge* les réponses apportées) :

### **1) La zone d'aléas inondation identifiée de part et d'autres du Furan correspond-elle à la crue centennale ?**

*Les élus confirment.*

### **2) Toutes les communes ont-elles l'obligation de faire un PLU ?**

*Il y a trois cas de figure en termes de document d'urbanisme :*

- *le territoire est couvert par un PLU (communal ou intercommunal) : la commune souhaite se développer. Elle calibre la taille des zones constructibles en fonction de ses besoins estimés et de ce que lui permettent les normes supra communales. Les règles d'urbanisme et les orientations d'aménagement permettent au territoire de décider de, et de mieux maîtriser la forme urbaine projetée, les caractéristiques souhaitées pour les constructions, les éléments et espaces naturels, agricoles et paysagers à protéger, ... le pouvoir de police (la signature) des autorisations d'urbanisme revient au Maire,*
- *le territoire est couvert par une carte communale : lorsque la commune souhaite se développer a minima. Des extensions très limitées en bordure d'enveloppe urbaine sont possibles, et c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique, le Maire signe les autorisations d'urbanisme,*
- *le territoire n'est pas couvert par un document d'urbanisme : c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique, et le pouvoir de des autorisations d'urbanisme revient à l'Etat.*

### **3) Pourquoi tant d'obligations de contenu dans un PLU, pourquoi cette « usine à gaz » ?**

*Il faut prendre ces obligations de forme et de contenu comme l'opportunité d'aborder l'urbanisme sous toutes ses contraintes et toutes ses facettes. La lutte contre la consommation de l'espace est essentielle pour tout le monde, puisqu'il s'agit notamment de protéger nos ressources naturelles et nos terres agricoles qui nous nourrissent. La restructuration des zones urbanisables permet de mieux anticiper et de mieux rationaliser les besoins en équipements.*

**4) Pourquoi les objectifs chiffrés de consommation ne concernent-ils pas les zones d'activités ?**

*La gestion des deux zones d'activités est de compétence intercommunale et les objectifs de développement sont inscrits dans le SCoT. Leur prise en compte au sein du PLU relève donc plus du rapport de compatibilité du SCoT sur le PLU, et la commune n'a donc pas vraiment de maîtrise des possibilités de développement pour ce type d'urbanisation.*

*L'Etat et les collectivités mènent des réflexions pour tendre à des objectifs de limitation de consommation d'espace au même titre que pour l'habitat.*

**5) Plusieurs questions sont posées sur les sites d'OAP :**

- **Pourquoi avoir choisi ces terrains ? Les propriétaires ont-ils été concertés ?**

*Le projet de zonage a été délimité sur une logique d'intérêt général, sur la base d'un diagnostic territorial et il ne paraissait pas judicieux de s'intéresser aux ambitions personnelles de chaque propriétaire foncier.*

- **Pourquoi de tels objectifs de production de logement ? N'est-ce pas décalé par rapport à la dimension rurale du territoire ?**

*L'Atelier BDa répond que : la densité est imposée par le SCoT,*

*La taille moyenne des terrains n'est pas une taille plafond, il est donc possible que s'aménagent des terrains de taille plus importante, à conditions que d'autres formes urbaines telles que des maisons mitoyennes soient également prévues,*

*La diversification de l'offre en logement est également rendue obligatoire afin d'imposer aux futurs aménageurs de mettre sur le marché une offre qu'ils n'auraient pas nécessairement choisie : du pavillonnaire classique, du pavillonnaire avec du terrain plus restreint, mais aussi des logements mitoyens, voire du petit collectif. Cette diversification des logements est aussi une manière de diversifier le profil des ménages qui s'installent sur le territoire, en assurant notamment une offre adaptée à toutes les étapes du parcours résidentiel. Il faut garder à l'idée que la demande en logement et les besoins des ménages évoluent : les grands jardins qui sont de plus en plus considérés comme des charges, les jeunes qui ne cherchent pas nécessairement à acheter un logement, les personnes âgées qui souhaitent s'installer dans des petits logements de plain-pied...*

**6) Que se passe-t-il si on n'atteint pas les objectifs de production de logement du PLU, ou si au contraire on les dépasse ? Par exemple, si les propriétaires d'un ou plusieurs sites d'OAP ne sont pas disposés à vendre leur terrain, ou si l'ensemble des parcelles rendues disponibles sont finalement ouvertes à l'urbanisation.**

*Le PLU est soumis à une obligation de moyens : c'est-à-dire qu'il faut tout mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés au sein du PADD, mais on ne peut pas tout maîtriser, donc il n'y a pas de lien direct entre le non-respect des objectifs et la validité du document. Par contre, il est intéressant de comprendre pourquoi les objectifs ne sont pas atteints (ou sont dépassés). Sur la base des résultats des analyses produites, le PLU pourra être adapté (procédure de modification ou de déclaration de projet) ou révisé (=revu totalement). La modification permet ainsi de modifier les règles et orientations d'aménagement et de programmation au sein de la*

*zone urbaine, de redistribuer les objectifs de production de logement entre les différents sites stratégiques, de modifier le zonage à l'intérieur de la zone constructible.*

*Il faut également garder à l'esprit que les zones 1AU redeviendront zones naturelles 9 ans après l'approbation du PLU, si elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation d'ici là.*

**7) Le document est trop restrictif, il y a trop de règles, cela peut freiner les projets**

*Le bureau d'études explique que la possibilité de calculer le besoin en surfaces constructibles en ajoutant un coefficient de rétention foncière est une chance pour le PLU, et tous les SCoT ne permettent pas ce travail.*

*Le Maire délégué de Pugieu ajoute que le contexte dans lequel les PLU sont élaborés reste cependant complexe, et qu'il faut prévoir un minimum de garanties au sein du PLU pour permettre la bonne satisfaction des objectifs chiffrés par le PADD selon les termes imposés par la loi et par le SCoT.*

**8) Qu'est-ce que la commune propose en termes de mobilités ?**

*Le Maire de Chazey-Bons répond que différents emplacements réservés sont prévus pour améliorer la voirie, et que la mairie souhaite aussi améliorer les cheminements piétons le long de la RD1504.*

**La commune informe que les documents présentés seront mis à disposition sur le site internet et en mairie.**