



Communauté de communes de la Veyle



ELABORATION DU PLUI de la Veyle

Compte-rendu de la réunion publique du 16 septembre 2021 à Saint-Jean-sur-Veyle

Cadre de la réunion publique

La réunion publique s'est déroulée le jeudi 16 septembre 2021 de 19h00 à 21h15 à l'Escale, situé à Saint-Jean-sur-Veyle.

Elle a réuni environ 200 personnes. Les participants étaient intéressés et ont posé différentes questions. L'ambiance était globalement bonne.

Les habitants avaient à disposition des panneaux d'exposition présentant le diagnostic et les enjeux du PLUi et le registre de consultation, disponible au siège de la CCV habituellement.

Déroulé

M. Jean-Philippe LHOTELAIS, vice-président à la planification de l'urbanisme et de l'habitat, et maire de Crottet, introduit la réunion et rappelle qu'un PLUi est un document de planification visant à programmer le développement et l'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années. L'élaboration de ce document est cadrée par le code de l'urbanisme, mais aussi par les documents qui lui sont supérieurs : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) notamment.

Il explique que le travail effectué depuis le lancement des études en septembre 2018 a mobilisé plus d'une centaine d'élus, les services de la CCV et Mme Delphine Pelletan de l'agence Espaces & Mutations. Les partenaires institutionnels ont également été fortement associés dans cette co-construction.

Il poursuit avec les temps forts du PLUi : validation du diagnostic en 2019, débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans les conseils municipaux en décembre 2019 et en conseil communautaire le 28 janvier 2020. Chacune de ces phases a fait l'objet d'une réunion publique.

M. Jean-Philippe LHOTELAIS précise que la réunion d'aujourd'hui n'a pas pour objectif de recueillir les demandes particulières. Il rappelle les modalités de concertations offertes aux habitants jusqu'à l'arrêt du projet du PLUi : lettres aux maires/président, registre de consultation... La CCV tirera un bilan de cette concertation lors du conseil communautaire d'arrêt projet.

Il indique qu'une enquête publique devrait se tenir aux alentours de mi 2022, selon l'avancée du calendrier, et que chacun pourra formuler ses remarques durant cette enquête. Un commissaire enquêteur, ou une commission d'enquête, sera nommé par le Tribunal Administratif. Des conclusions seront tirées de l'enquête publique par le commissaire enquêteur.

M. Jean-Philippe LHOTELAIS indique que tous les zonages provisoires du PLUi seront prochainement disponibles sur le site internet de la CCV [NDLR : les documents ont été mis en ligne le 30/09/2021] et explique que le principal enjeu de ces zonages est la réduction de la consommation foncière. En effet, la nouvelle loi Climat et Résilience prévoit de « Diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente d'ici 2030, dans le but d'atteindre la zéro artificialisation nette d'ici 2050 ».

Avant de passer la parole à Mme Delphine PELLETAN, urbaniste du cabinet Espaces & Mutations, M. Jean-Philippe LHOTELAIS termine en rappelant que 5 communes parmi les 18 du territoire n'ont plus de document d'urbanisme et qu'il convient alors de terminer le PLUi dans les meilleurs délais. Il indique également que le PLUi est suffisamment avancé pour que le sursis à statuer puisse être mis en œuvre par les communes pour tout projet de construction jugé incompatible avec le futur PLUi.

Mme Delphine PELLETAN poursuit en expliquant la méthode utilisée pour définir la traduction réglementaire du PLUi (zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation) et ses résultats.

S'en suit un temps d'échanges avec les participants, durant lequel Mme Annick GREMY, vice-présidente aux transitions écologique et alimentaire, et maire de Grièges, intervient sur le lien entre le PLUi et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Mme Delphine PELLETAN présente ensuite la seconde partie de la réunion : l'application du cadre national au PLUi de la Veyle. Elle présente les pièces disponibles dans un PLUi, le lien entre PADD et traduction réglementaire et en quoi consiste un zonage, un règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle rappelle également les grandes orientations du PADD, illustrées par la carte de l'armature du territoire, la méthode de calcul de la consommation foncière passée et les résultats de la réduction de la consommation foncière prévue pour les 10 prochaines années. Le PLUi décline ainsi 293ha de terrains actuellement constructibles.

S'en suit un second temps d'échanges avec les participants.

Observations et remarques des participants

Sur la première partie de la réunion :

Q1 : Comment sont distribuées les surfaces dans les zonages ? (Commune de Crottet)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond que ces informations seront consultables sur les zonages provisoires qui seront en ligne prochainement sur le site internet de la CCV. Les habitants pourront ensuite questionner les maires ou le président. La suite de la présentation explique comment les surfaces sont réparties : selon le poids démographique des communes et selon le projet démographique du PADD.

Q2 : Une lettre a été adressée au maire de Crottet pour savoir si un terrain est constructible (Commune de Crottet)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS indique qu'il répondra à ce courrier en sa qualité de maire de Crottet.

Q3 : Les 76ha de surfaces maximales consommables en extension intègrent elles l'économie ? (Commune de Cormoranche-sur-Saône)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond que non, car cette donnée ne concerne que l'habitat. Le PLUi programme 33ha consommables dans les 10 ans pour l'économie.

Q4 : Quelles sont les densités appliquées aux communes ? (Commune de Perrex)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond que les densités sont définies par niveaux de polarité et qu'elles sont une moyenne à atteindre à l'échelle communale. Il ne s'agit pas de réfléchir par lot : une densité plus forte ne signifie pas des lots plus petits, mais plutôt des lots classiques mixés avec des secteurs dédiés à des formes de logements plus denses comme des petites constructions collectives ou des logements intermédiaires, type logements groupés ou en bande par exemple.

Q5 : Comment les logements vacants sont intégrés dans l'étude ? (Commune de Cormoranche-sur-Saône)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond que leur remise sur le marché est comptée dans la programmation de logements. M. Alain GIVORD, vice-président au développement économique et la redynamisation des centres-bourgs, et maire de Vonnas, précise que le dispositif « Petites Villes de Demain » vient apporter des outils opérationnels pour agir sur cette vacance.

Q6 : Par rapport à la centralisation des logements, les lotissements seront ils augmentés en dépit des petites maisons ? (Commune de Cormoranche-sur-Saône)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond que non, l'idée est d'avoir une mixité des types d'habitat.

Q7 : Tous ces chiffres sont-ils applicables dès maintenant ? (Commune de Saint-Cyr-sur-Menthon)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond que la loi indique que le PLUi a maintenant barre sur les PLU communaux, étant donné qu'il est considéré comme étant suffisamment avancé (débat PADD fait et traduction réglementaire arrivant à son terme). A chaque demande d'urbanisme, les communes doivent se demander si le projet est compatible avec le PLUi. Cela a été confirmé par la Direction Départementale des Territoires et l'avocate qui accompagne la CCV sur le PLUi.

Ainsi si le projet de construction est compatible avec le PLUi, il peut être accordé, sous réserve de respecter les règles du PLU en vigueur dans la commune, le cas échéant. Si le projet est de nature à compromettre les choix faits dans le PLUi (urbanisation dans un secteur dans lequel le projet de PLUi ne prévoit pas de développement), alors le Maire devrait opposer un sursis à statuer.

Sur la seconde partie de la réunion :

Q8 : Quelles sont les obligations des propriétaires des fonds de jardin par rapport au PLUi, car les surfaces sont disponibles pour densifier ? (Commune de Cruzilles-lès-Mépillat)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond que la densité n'est pas opposable à chaque parcelle (sauf en secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation où la densité devra être respectée à l'échelle de l'OAP) et qu'il n'y a pas d'obligation à diviser et construire, c'est pour cela que le PLUi prévoit un coefficient modérateur.

Q9 : Pourquoi classer tant de terrains en zones agricoles alors que ces terrains ne seront jamais cultivés et que des bâtiments agricoles sont abandonnés ? (Commune de Crottet)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond que les zones classées constructibles dans les PLU communaux ont été créés il y a plus de 10-15 ans et que les pratiques d'aménagement étaient différentes à cette période. De plus, certaines exploitations agricoles existent encore et il faut préserver les parcelles

autour. Le travail est fait au cas par cas et repose sur un diagnostic de la chambre d'agriculture qui présente les parcelles stratégiques à protéger en priorité.

Q10 : Comment la chambre d'agriculture intègre-t-elle les besoins d'activité maraichère et l'aspect économique de l'agriculture ? (Commune de Perrex)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond que le diagnostic agricole met en avant les terres sableuses du Val de Saône présentes sur l'Ouest du territoire. C'est un enjeu identifié dans le PLUi et la CCV travaille sur cette question à travers son Projet Alimentaire Territorial (PAT). La chambre d'agriculture est associée de près à l'élaboration du PLUi.

Q11 : L'Etat prévoit-il un dédommagement des pertes de valeur foncière pour les propriétaires ? (Commune de Cormoranche-sur-Saône)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond que non, l'intérêt général prime sur l'intérêt privé et que l'Etat n'a pas prévu de dédommagement en ce sens. De plus, des terrains sont constructibles depuis 20-30 ans et rien n'y a été entrepris. Le PLUi est programmé sur les 10 années à venir, certains terrains seront peut-être classés constructibles dans les 10 années suivantes.

Q12 : La zone d'activités de Perrex est-elle supprimée ? Il y a quand même une entreprise qui a besoin de s'étendre. (Commune de Perrex)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond qu'elle est conservée, car des entreprises y sont, mais qu'aucune extension de zone constructible n'y est prévue. Les besoins des entreprises ont été pris en compte.

Q13 : Il n'y a que 6 zones d'activités économique pour les 18 communes. Qu'en est-il des entreprises existantes ? (Commune de Cormoranche-sur-Saône)

M. Givord répond que l'économie est touchée de la même manière que l'habitat sur la modération de la consommation foncière. 6 zones sont ciblées pour du développement, mais les zones locales et les entreprises existantes ont bien été prises en compte et pourront évoluer dans le respect de la réduction de la consommation foncière.

Q14 : Le Plan de Prévention du Risque Inondation a t'il été pris en compte ? (Commune de Cormoranche-sur-Saône)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond que oui, c'est une obligation.

Q15 : La commune a des permis d'aménager validés depuis 18 mois et non bâtis, vont-ils subir les règles du PLUi ? Est-ce que cela influence les calculs des disponibilités foncières ? (Commune de Saint-Cyr-sur-Menthon)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond que le sursis à statuer ne supprime pas une autorisation d'urbanisme validée (permis de construire ou permis d'aménager). En revanche si l'autorisation est caduque et vient à être redéposée, son instruction sera différente. Le bilan foncier doit tenir compte de ces projets jusqu'au 30/06/2021.

Q16 : La mixité sociable et fonctionnelle appliquée dans le PLUi est-elle un prolongement de la loi SRU ? (Commune de Saint-Jean-sur-Veyle)

M. Jean-Philippe LHOTELAIS répond que c'est effectivement le prolongement de la loi SRU, mais que la CCV n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU c'est-à-dire au respect d'un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales. Mixité veut dire mixité des

fonctions et des logements : commerces, services, habitat, typologie de logements, typologie d'habitants...

Conclusion

M. Jean-Philippe LHOTELAIS indique que les documents de la traduction réglementaire sont des documents projets et qu'ils pourront être modifiés selon les avis des Personnes Publiques Associées, de l'autorité environnementale et de l'enquête publique en 2022. Dans tous les cas, les surfaces cartographiées à ce jour sont un maximum à ne pas dépasser.

Il présente le calendrier prévisionnel du PLUi et invite chacun à voir si son projet est compatible avec le PLUi. Cela sera facilité par la mise en ligne des zonages sur le site internet de la CCV. Si les habitants ont des questions, ils les invitent à les poser aux maires.

M. Christophe GREFFET, président de la CCV, conclut la réunion. Il remercie les participants à la réunion publique et les élus engagés dans la démarche depuis 2018. Il rappelle également que 5 communes n'ont plus de document d'urbanisme propre et qu'il est donc nécessaire de se doter d'un PLUi. Il explique que les contraintes sont nombreuses, mais que la CCV a un dialogue permanent avec l'Etat et les partenaires pour en faciliter l'application. Il cite en exemple la loi Climat et Résilience et son objectif de zéro artificialisation nette en 2050. Enfin, il fait le lien entre le PLUi et le projet de territoire de la CCV : engagement dans la démarche Petite Ville de Demain, aux côtés de Pont-de-Veyle et Vonnas, qui permettra de réhabiliter le parc de logements anciens ; mais aussi le développement des entreprises locales et de nouvelles entreprises. Il remercie les acteurs de cette soirée et les animateurs du PLUi.

Fait à Chavanod, le 28 septembre 2021.

Delphine Pelletan, urbaniste.

Table des sigles

CCV	Communauté de Communes de la Veyle
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAT	Projet Alimentaire Territorial
PCAET	Plan Climat Air Énergie Territorial
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires