

Modification du PLU

Compte tenu des conditions sanitaires, il est difficile d'organiser des réunions publiques. C'est la raison pour laquelle nous réalisons cette note d'information pour présenter les grandes lignes de la modification du PLU engagée.

Un lexique en fin de note donne les définitions des différents sigles utilisés.

Contexte

Le PLU actuel a été adopté le 29 juin 2012. Une modification simple ne peut être engagée que dans un délai de 9 ans. Nous avons donc jusqu'au 29 juin 2021 pour faire cette modification ; passé ce délai nous devons faire une révision complète beaucoup plus coûteuse.

Cette modification simple avait été annoncée lors de la campagne électorale pour les dernières élections municipales.

Le PLU actuel de 2012

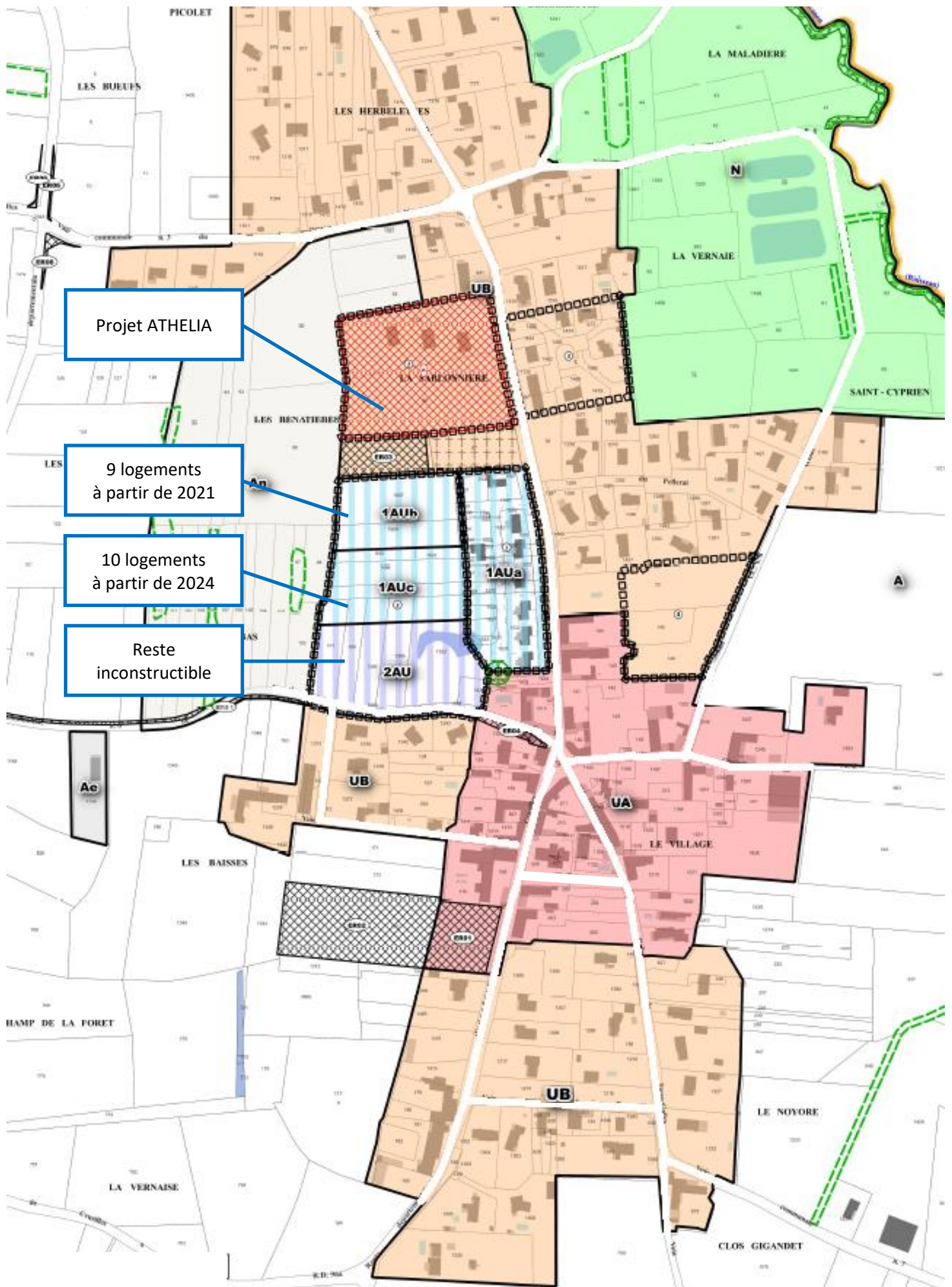
Le PLU de 2012 avait prévu les zones constructibles, celles qui devaient s'ouvrir à l'urbanisation et celles qui ne pouvaient pas évoluer.

Ces zones sont :

- Les zones UA (le centre) et UB sont les zones actuellement construites au sein desquelles de nouvelles constructions sont possibles, notamment par division parcellaire. Même si en théorie les surfaces disponibles dans ces zones sont importantes, on constate qu'elles se construisent assez peu. C'est ce que l'on appelle la « rétention foncière ».
- La zone 1AUa immédiatement constructible en 2012 qui correspond au lotissement actuel du clos du Cèdre. Il ne reste que 2 lots sur cette zone dont l'un devrait faire l'objet d'un permis prochainement.
- La zone 2AU, à l'ouest de la zone 1AU, était prévue pour s'ouvrir à la construction dès que la zone 1AU était construite : nous y sommes.
- Les zones A (Agricole) et N (Naturelle) ne sont pas constructibles hormis pour des bâtiments agricoles ou des habitations en lien avec une activité agricole. Les habitations présentes dans ces zones (dans les hameaux) peuvent évoluer mais de façon limitée.

Contexte réglementaire

Comme indiqué précédemment, la réglementation pousse à limiter au maximum la consommation de terres agricoles et naturelles. Elle nous oblige donc à ne prévoir des constructions qu'à proximité du cœur du village et à un rythme modéré d'environ 1% par an.



Projet ATHELIA

9 logements
à partir de 2021

10 logements
à partir de 2024

Reste
inconstructible

Objectif de la modification de 2021

L'objectif de cette modification est donc de prévoir le passage d'une partie de la zone 2AU en 1AU et de façon progressive avant l'échéance des 9 ans.

Afin de ne pas avoir trop de constructions rapidement nous avons divisé la zone en 3 parties :

- Une 1^{ère} partie constructible dès l'adoption de la modification : 1AUb de 5 768 m² avec 9 logements pour respecter la contrainte du SCoT de 15 logements à l'hectare.
- Une 2^{ème} partie 1AUc constructible en 2024 de 6 536 m² avec environ 10 logements.
- La 3^{ème} partie de 9 896 m² reste en 2AU

Autres modifications

On profite de la modification du PLU pour apporter faire quelques ajustements sur le règlement.

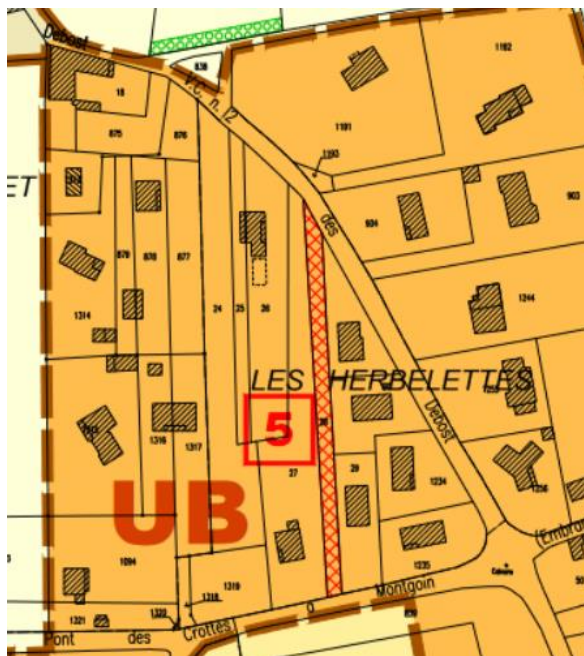
Le PLU de 2012 contient un **emplacement réservé** pour un chemin piétonnier reliant le chemin de Trève de Galle et le chemin des 3 coins. Compte tenu du cheminement réalisé le long du chemin de Trève de Galle après le croisement des 3 coins, cet emplacement réservé n'est plus utile.

Les **hauteurs maximum des clôtures** dépendent des zones.

En zone UB la hauteur maximum de 1,5m est généralement jugée trop faible, notamment en limites séparatives. On profite de la modification du PLU pour passer cette limite à 1,75 m.

Le règlement actuel sur les clôtures et portails présente certaines contraintes difficiles à appliquer (interdiction des portails blanc par exemple !) ou trop restrictives par rapport aux produits modernes. Par exemple les murs de clôture doivent être recouverts de tuile exclusivement. Le nouveau règlement autorise les couvertines.

Le nouveau règlement introduit donc plus de souplesse mais ajoute une contrainte de cohérence de la nouvelle clôture avec celles environnantes afin d'éviter les alternances disgracieuses.



Planning de la modification

Mars 2020 : le projet est présenté lors de la campagne électorale.

Mai-juin 2020 : installation du nouveau conseil municipal

Septembre 2020 : consultation de plusieurs bureaux d'études pour être accompagnés.

05 octobre 2020 : choix du BE Réalités de Roanne qui a travaillé pour plusieurs communes environnantes.

27 novembre 2020 : le conseil municipal délibère officiellement pour engager la modification.

4 février 2021 : la société ATHELIA rencontre M. le Maire pour présenter un projet de lotissement au nord du cimetière avec 8 logements sociaux. La contrainte du PLU sur l'obligation de logements sociaux dans cet emplacement limitait la probabilité d'apparition d'un projet.

22 février 2021 : réunion de présentation aux Personnes Publiques Associées (DDT, communauté de communes, SCoT) : pas de remarques sur le projet de modification.

05 mars 2021 : délibération motivée du conseil municipal pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. Compte tenu du nouveau projet de lotissement au nord du cimetière, il est décidé de ne pas ouvrir à la construction toute la zone 2AU et d'en laisser une partie inconstructible.

Début mai 2021 : retour attendu des réponses des PPA et de la DREAL.

07 mai 2021 : début de l'enquête publique avec une première permanence du commissaire enquêteur de 9h à 11h en mairie.

Le dossier complet de la modification est disponible sur le site Internet de la commune et en mairie pendant la durée de l'enquête publique.

12 mai 2021 de 9h à 11h : permanence du commissaire enquêteur.

21 mai 2021 de 14h à 17h : dernière permanence du commissaire enquêteur et fin de l'enquête publique.

Mi-juin 2021 : conseil municipal pour décider de l'adoption définitive de la modification du PLU en ayant pris en compte les retours des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique.

Incertitudes sur l'adoption de la modification du PLU.

Les PPA ont été consultées officiellement et doivent fournir leur avis pour début mai 2021.

Celui de la DDT est particulièrement attendu. Le projet d'ouverture à la construction a été réduit suite à l'apparition du nouveau projet de lotissement. Néanmoins il pourrait être jugé encore trop important concernant les nouvelles possibilités de construction.

Le projet de modification, de par sa faible ampleur, ne devrait pas entraîner d'enquête environnementale. Néanmoins si la DREAL en décide autrement, la procédure de modification s'arrêtera car l'enquête ne pourra pas être faite dans les délais.

Lexique

DDT = **D**irection **D**épartementale des **T**erritoires : service de l'état dépendant de la Préfecture et qui, entre autres, veille à ce que le PLU prenne bien en compte les politiques nationales, de développement durable en particulier.

DREAL = **D**irection **R**égionale, de l'**E**nvironnement, de l'**A**ménagement et du **L**ogement. Elle a pour vocation de piloter les politiques de développement durable, résultant du Grenelle Environnement, au niveau local.

PLU = **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme. Document communal définissant les règles d'urbanisme s'appliquant sur la commune.

PPA = **P**ersonnes **P**ubliques **A**ssociées : il s'agit des organismes concernés par notre PLU comme la DDT, la Chambre d'Agriculture, la Communautés de communes,

SCoT = **S**chéma de **C**ohérence **T**erritoriale. Document d'urbanisme qui couvre le territoire de notre communauté de communes et celle au sud de Dombes-Saône-Vallée. Le SCoT est de rang supérieur au PLU et le PLU doit donc être en cohérence avec le SCoT.