

REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 octobre 2012

REVISION DU PLU / ELABORATION DU PLU :

- 1- *Rappel du contexte*
- 2- *Changements proposés dans le document d'urbanisme*
- 3- *Suite de la procédure*

Le maire présente Mr Hyvernats, chargé de mission en urbanisme de la communauté de communes de Montrevel-en-Bresse, qui a assisté la commune dans les procédures de modification et de révision de son document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme – PLU).

Rappel du contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 30 novembre 2005. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 7 juin 2010.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Bourg-Bresse-Revermont qui s'impose aux documents d'urbanisme locaux a été approuvé le 14 décembre 2007 et en vigueur à partir de mars 2008. Un délai de 3 ans était ouvert aux communes pour mettre en compatibilité leur document d'urbanisme avec celui du SCoT (article L123-1 du code de l'urbanisme). C'est pourquoi le conseil municipal de la commune a délibéré le 3 avril 2012 pour prescrire une double-procédure : une révision simplifiée et une modification du PLU.

Pourquoi 2 procédures en 1 ? La mise en compatibilité relève d'une procédure de modification du PLU. Toutefois, le projet de la commune de procéder à la réalisation d'un équipement festif / culturel /sportif à l'entrée Sud du village nécessite une révision simplifiée puisque ce projet réduit une zone agricole du PLU (« Le PLU peut être modifié (...) à condition de ne pas réduire une zone agricole ou naturelle » - article L123-13 du code de l'urbanisme). La modification et la révision simplifiée sont menées conjointement. Les 2 dossiers nécessitent une enquête publique qui sera conjointe.

Depuis le 3 avril 2012, une réflexion s'est engagée avec une commission de travail pour :

- mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT ;
- mettre à niveau certaines dispositions du règlement d'urbanisme ;
- réfléchir à l'aménagement de secteurs à enjeux (Les Brouilles et Le Village en particulier).

Un travail partenarial avec le CAUE de l'Ain a été mis en œuvre pour approfondir la réflexion sur le développement communal et envisager les phases opérationnelles ultérieures.

Changements proposés dans le document d'urbanisme

Le contenu du PLU :

Le Plan Local d'Urbanisme contient les éléments suivants :

- un rapport de présentation
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- des plans de zonage
- un règlement

- des orientations d'aménagement
- un plan et la liste des servitudes
- la liste des emplacements réservés
- d'autres documents graphiques : plan des réseaux publics, zonage d'assainissement, etc.

5 éléments du dossier initial sont impactés par les présentes procédures, à savoir le rapport de présentation, les plans de zonages, le règlement, les orientations d'aménagement et les emplacements réservés.

La révision simplifiée du PLU :

- Le plan de zonage et le règlement du PLU sont impactés par ce projet. Il s'agit surtout de la :
- création d'une zone 1AUe (zone à urbaniser ayant vocation à accueillir des équipements publics) sur le plan de zonage (1 ha environ)
 - proposition de règlement d'urbanisme (plutôt) souple pour accueillir le futur équipement.

Le dossier indique aussi le caractère d'intérêt général de l'opération pour justifier de la « perte » de surfaces agricoles.

C'est le dossier qui nécessite la procédure la plus lourde puisqu'une concertation est obligatoire ainsi que l'association des services de l'Etat et autres administrations au cours d'une réunion d'examen conjoint du dossier.

La modification du PLU :

Le plan de zonage, le règlement, la liste des emplacements réservés et les orientations d'aménagement du PLU sont impactés par cette modification.

L'objectif de la modification est double :

- mise en compatibilité avec le SCoT
- « toilettage » du document d'urbanisme pour une meilleure application et pour la prise en compte d'éléments nouveaux (Déclaration d'Intention d'Aliéner sur secteur des Brouilles notamment).

Le projet de plan de zonage propose les modifications suivantes :

- la disparition des zones Nh au profit des zones Na,
- la création de secteurs Nb où le changement de destination est possible sauf si la destination finale est une construction à usage d'habitation,
- le nouveau phasage des zones à urbaniser avec vocation d'habitat (zones 1AU/2AU),
- le nouveau phasage des zones à urbaniser avec vocation d'accueil d'entreprises (zones UX/1AUX/2AUX),
- le repérage de constructions situées en zone agricole qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination.

Le projet de règlement propose des changements qui concernent :

- l'intégration de la question de l'accessibilité universelle (et notamment des PMR sur les voies et espaces publics),
- l'intégration de dispositions nouvelles pour favoriser la production de places de stationnement,
- l'impossibilité nouvelle de construire une maison d'habitation en zone d'activité (ex-zone UXa) et l'indication d'une hauteur maximale plafonnée à 15 m (non règlementée jusque-là),
- des règles de recul plus souples (surtout en zone A et N) entre les constructions et les voies publiques,
- la limitation à 200 m² de surface de plancher la possibilité maximale d'extension en zone A et N,
- la disparition des règles de superficies minimales réclamées en zone A et N non desservies par un réseau collectif d'assainissement,
- l'intégration d'une liste des essences végétales locales en annexe du règlement du PLU,
- ...et quelques menus réglages dans le règlement (aspect des constructions notamment).

Concernant les orientations d'aménagements qui établissent un cahier des charges à destination des aménageurs futurs, le document du PLU est très peu expressif. Il est proposé de pousser les dispositions en matière :

- de voirie et les cheminements
- de programmation des logements
- de densité de constructions
- de préservation d'éléments du paysage
- de prise en compte de la topographie des sites
- de gestion des eaux pluviales
- de prise en compte d'autres thèmes (mobilier urbain, ramassage des ordures ménagères... etc).

Les emplacements réservés seraient impactés par le projet de modification. Les nouveautés concerneraient :

- l'ER 1 : amélioration / élargissement de l'accès de la RD45 à la RD1079 > réduction de l'espace initialement prévu ;
- l'ER12 : création cheminement piétonnier lotissement Les Mûres en direction du village > réduction de l'espace initialement prévu ;
- l'ER13 : création d'une voirie de desserte depuis l'impasse des Brouilles > changement d'affectation avec la réalisation d'une voie piétonne uniquement (et non routière) ;
- l'ER17 : accès à une zone AU > déplacement et réduction de l'emplacement réservé pour création d'une voie de desserte du secteur des Brouilles ;
- l'ER19 : création d'un équipement public pour manifestations sportives, festives et culturelles > suppression de l'emprise qui a déjà été acquise par la commune.

Les autres éléments du dossier de PLU ne sont pas impactés.

Suite des procédures

Pour information, un calendrier prévisionnel présentant le déroulement de la procédure a été présenté. Il fait apparaître les échéances suivantes :

- réunion d'examen conjoint avec les administrations : 15 novembre 2012 (14 h)
- réunion publique de présentation : 23 novembre 2012 (18h30 – salle des fêtes)
- réunion du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant les projets : séance du mois de décembre 2012
- enquête publique sur les projets de modification et révision simplifiée : janvier 2013 (1 mois minimum)
- réunion de la commission pour modifier le dossier : fin février 2013
- présentation et délibération du conseil municipal : séance de mois de mars 2013.

Le conseil municipal approuve ce calendrier.

Le maire souhaite insister sur le fait que les présentes procédures permettront à la commune, une fois leur entrée en vigueur, d'avoir une meilleure prise sur le développement communal. Les documents réglementaires du PLU sont en effet parfois peu alimentés et les outils offerts à la commune pour maîtriser son urbanisme sont peu exploités. Il est important de faire passer le message lors de la réunion publique que ce projet participe à ce que le développement communal soit cohérent, progressif et non subi.