

# Révision du PLU de ST-PAUL-SUR-YENNE

Compte-rendu du 1<sup>er</sup> juin 2018

1<sup>ère</sup> REUNION PUBLIQUE

## **OBJET DE LA RÉUNION :**

1<sup>ère</sup> réunion publique pour expliquer la procédure de révision du PLU et le projet communal pour les 10 années à venir.

La réunion publique a été annoncée dans le bulletin municipal annuel distribué en mai dans chaque boîte aux lettres. L'annonce a été éditée sur le panneau d'affichage de la mairie et sur la page d'accueil du site internet.

Quelques propriétaires de l'extérieur ont été informés par téléphone.

Environ 40 personnes assistent à la réunion dans la salle des fêtes.

## **1 – L'EXPOSE**

### **Mr le Maire introduit la séance et explique l'objet de la réunion :**

Il présente l'avancement des études et les thématiques qui seront exposées, à travers leur analyse et les objectifs généraux qui en découlent.

Il rappelle que :

- Le PLU actuel date de 2005 et il a été modifié en 2011 pour permettre le développement urbain du chef-lieu.
- Le SCOT de l'Avant Pays Savoyard a été approuvé en septembre 2015, il définit les grandes orientations : développement économique proche de l'axe autoroutier, développement des communes proches du tunnel du Chat, développement des transports en commun. Le PLU doit être mis en compatibilité avec le SCOT dans les 3 ans suivant son approbation.
- De nombreuses contraintes supra-communales (loi ALUR, Grenelle ...) s'imposent, mais le Conseil municipal a le pouvoir de décision pour l'adaptation à l'échelle communale.
- Il est également opportun d'adapter le règlement aux nouvelles techniques de construction.
- Dans un souci de cohérence territoriale, la phase de diagnostic a été menée avec 3 autres communes (Yenne, St-Jean et Traize) qui partagent certains enjeux. Le choix d'un même groupement de bureaux d'études permet également un coût mutualisé donc moins élevé.
- Le PLU devrait être approuvé en 2019.
- La révision du PLU est un dossier important de ce mandat.

### **Suit l'exposé de Sabine Loup-Ménigoz, architecte urbaniste, qui détaille avec l'appui d'une présentation numérique :**

- la procédure et le calendrier prévisionnel de la révision du PLU ;
- la synthèse du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, à partir des enjeux dégagés par l'analyse ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui sera traduit en règlement graphique et écrit.

## **2 – LES QUESTIONS ET REMARQUES DE L'AUDITOIRE**

La participation est active :

**• Consulter le document de présentation sur le site de la commune ?**

Oui, ce document, avec le compte-rendu de la réunion, figureront dans le registre de concertation disponible en mairie (registre pour les demandes et remarques de la population) et publiés sur le site internet.

Mr le Maire précise que c'est un document d'étape, qui va évoluer jusqu'à l'arrêt puis l'approbation du PLU.

**• Limiter les constructions individuelles, pour privilégier les immeubles ?**

La densité bâtie moyenne imposée par le SCOT pour les zones AU (à urbaniser) est de 20 logements /ha, soit environ 500 m<sup>2</sup>/logement, ce qui équivaut à l'habitat individuel groupé (type maisons jumelées) ou au très petit collectif (grosses maisons de 3 ou 4 logements). Ceci diversifiera le parc de logements de la commune et permettra l'accueil, par exemple, d'une population jeune (primo-accédante) ou âgée qui souhaite rester à St-Paul sans pouvoir entretenir une maison. La maison individuelle sur grand terrain ne correspondant finalement qu'à une phase du parcours résidentiel de la population.

Rappelons que la densification du bâti résulte de la nécessité de préserver les espaces naturels et les terres agricoles pour la pérennisation de cette activité (environ l'équivalent d'un département français est consommé tous les 7 ans pour l'urbanisation). La commune compte 5 exploitations agricoles.

**• La densité de 20 logements/ha comprend-elle les voies ?**

Oui, c'est une densité moyenne brute, qui comprend les aménagements nécessaires à l'urbanisation. L'urbaniste rappelle que le PLU devra être compatible avec le SCOT et non pas conforme, ce qui laisse une souplesse pour l'adaptation à l'échelle communale.

Les dents creuses sont des parcelles libres au sein de l'urbanisation existante (donc entourées de maisons) classées en zone U (urbaine).

Mr le Maire précise que les zones AU seront de préférence établies sur des terres d'un intérêt agricole moindre.

Depuis septembre 2015, date d'approbation du SCOT, les logements créés et les terrains consommés sont comptés dans le développement permis par le SCOT (il y en a eu peu à St-Paul de 2015 à 2017). Dès que le conseil municipal aura débattu du PADD (courant juin) la mairie pourra surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme qui seraient incohérentes avec les objectifs du PADD, ce qui signifie la mise en attente de la réponse pendant 2 ans.

**• Le nombre de logements sociaux à réaliser à St-Paul, en pourcentage ?**

Ce sera à décider avec Yenne, puisque St-Paul est classé village polarisé à Yenne, et de ce fait :

- lui est permise une croissance démographique de 1,4% pour les 10 prochaines années
- la commune doit, en contrepartie, assurer un développement complémentaire à celui de Yenne, surtout en ce qui concerne l'offre de logements aidés : en accession sociale et en locatif social.

Les logements sociaux réalisés au chef-lieu en 2014 devaient compter dans cette obligation. Le retard pris par l'approbation du SCOT ne l'a pas permis. Il incombe par conséquent au PLU d'en prévoir, sans doute selon une proportion de 10 à 15% des logements prévus au PLU (soit une dizaine de logements). Mais cette proportion est à valider avec la commune de Yenne.

Mr le Maire rappelle que plus de la moitié de la population savoyarde correspond aux critères pour être logé en logement social.

Mr Caillard donne l'exemple suivant : réhabiliter une ancienne ferme à l'aide de subventions de l'Etat, impose en contrepartie, un loyer modéré pendant un certain nombre d'année, ce qui revient à proposer un logement social.

**• Réaliser des commerces ?**

Le PLU permettra l'implantation de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> dans les espaces urbanisés. Mais il n'y a pas de projet actuellement.

**• Les conditions de transport et de réseaux ?**

- La fibre optique : volonté du Conseil départemental de porter le projet d'installation, en équipant le département d'ici 5 ans. La commune a émis des vœux pour augmenter le haut débit.
- Le réseau électrique : seront étudiées avec Enedis les capacités actuelles dans les secteurs prévus pour le développement, et les conditions pour accroître ces capacités si besoin.
- Le transport en commun relève de la compétence de la Région, avec une antenne au Département. Une réflexion est menée avec l'Ain pour uniformiser les tarifs sur les navettes Belley/Chambéry. Une plateforme de co-voiturage et un box pour vélos électriques sont prévus à St-Jean. Les mentalités devront évoluer pour augmenter l'usage des modes alternatifs au « tout voiture ».

- **Peut-on imposer le déboisement à un propriétaire ?**

Non, on peut imposer par contre le boisement par le biais des espaces boisés classés à créer. Concernant l'enrichissement, le classement au PLU permet seulement de repérer les secteurs à risques, sans imposer une gestion particulière au propriétaire.

- **Le permis de démolir pour les constructions à valeur patrimoniale ?**

Il vise à pérenniser le patrimoine, en limitant les démolitions et en adaptant un règlement qui imposera la conservation des grandes caractéristiques du bâti à valeur patrimoniale : le volume, la forme de toit, la régularité des ouvertures ... mais il ne s'agira pas d'imposer trop de contraintes qui rendraient difficiles les réhabilitations et augmenteraient le risque de ruine.