

Révision du PLU de ST-PAUL-SUR-YENNE

Compte-rendu de la réunion publique du 6 février 2019

2^{ème} REUNION PUBLIQUE

OBJET DE LA RÉUNION :

2^{ème} réunion publique pour expliquer la traduction réglementaire du PADD (projet communal d'aménagement) à travers le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation.

La réunion publique a été annoncée par flyer distribué dans chaque boîte aux lettres et par une annonce dans le Dauphiné libéré.

Environ 80 personnes assistent à la réunion dans la salle des fêtes.

1 – L'EXPOSE

Mr le Maire introduit la séance :

Il rappelle le cadre du SCOT de l'Avant-pays savoyard.

Il explique qu'il s'est retiré de la commission PLU pour éviter tout conflit d'intérêt par rapport à l'achat d'une maison aux Ménards. Ce retrait a été décidé suite aux conseils de l'avocate du groupement de bureaux d'études menant la révision du PLU. Ce retrait n'a pas d'impact sur la commission PLU, qui assure le suivi et le rythme prévus.

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

- le calendrier prévisionnel de la révision du PLU
- le rappel des objectifs du PADD
- le règlement graphique en expliquant les différentes zones
- les différentes OAP
- le rappel de quelques points importants pour le règlement écrit.

2 – LES QUESTIONS ET REMARQUES DE L'AUDITOIRE

La participation est active :

• OAP 2 sous-secteur B, le propriétaire n'est pas d'accord pour que son terrain soit constructible et concerné par l'OAP, il demande son retrait.

Lui est expliqué que l'OAP est pensée dans une cohérence d'extension sud du chef-lieu, mais que l'OAP ne l'oblige pas à construire ; de plus la partition en 3 sous-secteurs permet à chaque propriétaire de construire indépendamment les uns des autres. Mais au vu de sons insistance, le projet de l'OAP 2 sous-secteur B sera réétudié.

• S'il reste constructible son terrain sera taxé ?

Non, puisque que la taxe sur les terrains constructibles non construits est décidée à l'initiative des communes. En réalité elle ne concerne que les zones très tendues (Paris, Lyon et une partie nord de la Haute-Savoie vers Genève), elle ne risque donc pas de concerner St-Paul. De plus son terrain est déjà construit.

S'applique par contre la taxe sur les terrains rendus constructibles depuis moins de 18 ans, lors de leur vente.

• **Si ce terrain est retiré de la zone AU, cela permettra d'autres possibilités ailleurs ?**

Pas forcément, puisqu'il faut rester dans une logique de traduction du PADD.

• **Les zones AU représentent 90 logements ?**

La capacité de 90 logts totalise les zones AU (environ 24 logts) et le potentiel en zone U, à travers les dents creuses (parcelles non encore construites, environ 25 logts) et le potentiel de réhabilitations (environ 15 logts). Sont comptés également les PC accordés depuis l'approbation du SCOT en 2015 (une vingtaine).

Pour les zones AU, la densité moyenne de 20 logts/ha doit être atteinte (directive du SCOT).
8 logts sociaux sont prévus dans 3 OAP : cœur et sud chef-lieu et aux Borrels.

• **Le camping est compté à part ?**

En effet, les habitations légères de loisirs (HLL) ne sont pas comptées dans cette capacité car elles ne constituent pas de l'habitat au sens du code de l'urbanisme mais de l'hébergement touristique.

• **Des commerces sont-ils en projet ?**

Pas particulièrement aujourd'hui, mais un secteur pourrait en accueillir à terme s'il y avait une initiative privée : en zone U vers le giratoire du chef-lieu. Le règlement de cette zone impose simplement une surface inférieure à 300 m².

• **Est-il possible de voir les dents creuses ?**

Non, la réunion publique n'a pas pour objet d'examiner les terrains individuellement. Les habitants pourront venir consulter le document complet du PLU au moment de l'enquête publique, il sera également consultable sur le site internet de la commune.

L'urbaniste explique que les dents creuses sont repérées pour évaluer la capacité du PLU, mais ces parcelles au final seront simplement classées en U.

Elle rappelle que le droit à construire n'est pas définitif, il est remis en question à chaque nouveau PLU.

• **Un développement est prévu aux Borrels, il faudra donc aménager le carrefour ?**

Avec le TDL (département) la commune réfléchit à tous ses carrefours, mais cette réflexion est menée en dehors du PLU.

• **Est-il possible de 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 et seront publiés sur le site internet.

• **On ne peut pas développer en secteur d'assainissement individuel (ANC) ?**

Si, dans la mesure où le secteur n'est pas raccordé à l'assainissement collectif (AC) et où il est favorable pour à l'ANC. De manière générale l'ANC est géré par le SPANC, qui est un service de la CCY.

Parallèlement au PLU, est menée une mise à jour du schéma directeur d'assainissement.

• **Comment est délimitée l'agglomération de St-Paul, donc par conséquent le secteur limité à 50 km/h ?**

Cette question est traitée avec le TDL en même temps que la réflexion sur les carrefours. Il n'est pas exclu d'étendre l'agglomération jusqu'aux Borrels.

• **Combien d'hectares sont déclassés par rapport au PLU actuel ?**

Environ 6 ha, la majorité concerne des zones AU qui étaient difficiles à urbaniser.

L'urbaniste explique que le PLU actuel a été élaboré juste après la loi SRU. Or le PLU en cours d'études arrive après plusieurs lois durcissant la loi SRU et le SCOT de l'APS (approuvé en 2015).