

**Réunion Publique de présentation de la traduction
réglementaire du PADD
Relevé des échanges**

Objet de la réunion :	Réunion publique de concertation autour de la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU		
Date & lieu :	25 juin 2024	Salle communale de Saint-Didier-D'Aussiat	
Rédacteur(s) :	Richard BENOIT	Nbre de pages :	4
Présents	<p><u>La réunion était animée par :</u> Richard BENOIT – Urbaniste - Mosaïque Environnement</p> <p>Un peu plus d'une trentaine de personnes ont participé à la réunion.</p> 		
Diffusé le :	27/06/2023		

RELEVÉ DES ECHANGES	
0	<p><u>Introduction</u></p> <p>En appui de l'exposé, il était présenté un « powerpoint » qui présentait les outils règlementaires (règlement écrit et graphique) mis en œuvre dans le Plan Local d'urbanisme en montrant comment ils découlaient des orientations du PADD déclinées autour des trois grands axes suivants :</p> <p>A – Préserver et mettre en valeur les patrimoines agricoles, naturels et bâtis du territoire;</p> <p>B - Forger les conditions d'accueil diversifiées pour tous les habitants actuels ou futurs, dans un cadre de mixité générationnelle et sociale;</p> <p>C – Offrir, à l'échelle de la commune, un cadre d'équipements adaptés pour la qualité de vie des habitants actuels et futurs et pour les visiteurs de passage sur le territoire et permettre la transition énergétique du territoire.</p> <p>Ce « powerpoint » est joint au présent compte-rendu qui ne reprend que les questions posées et les réponses apportées.</p>
1	<p><u>Pourquoi le secteur à l'est de la place de l'église n'a pas été retenu pour le développement ?</u></p> <p>Question : <i>Il est demandé pourquoi le secteur situé à l'Est de la place de l'église (lieu-dit « Bougagneux ») n'a pas été retenu alors qu'il répond aux critères de grande proximité du centre bourg équipé.</i></p> <p>Réponse : Dominique Perrot indique que ce secteur faisait partie des développements urbains envisagés puisqu'il a même été commencé l'aménagement d'un cheminement piéton à partir des chemins communaux existants. Toutefois, à l'analyse il est apparu qu'il y avait beaucoup de contraintes.</p> <p>Richard Benoit explique que l'analyse de terrain a montré que le terrain était fortement gorgé d'eau vraisemblablement du fait d'une topographie en cuvette et que cela augurait de travaux de reprise de sol important pour pouvoir l'aménager. La seconde contrainte forte était aussi la desserte. Le terrain n'est pas directement desservi par une voie existante, il fallait donc envisager l'aménagement d'une voie d'accès sur presque 75 mètres avant de pouvoir desservir les premiers terrains à construire... Tous ces éléments sont apparus comme risquant de rendre l'aménagement très coûteux et donc peu attractifs pour les aménageurs potentiels.</p> <p>Cette question a permis aussi de préciser le travail d'étude : deux zones AU sont retenues dans le cadre de la traduction réglementaire, mais au moins sept ont été envisagées et c'est le travail d'analyse et de comparaison qui a permis d'arriver au choix présenté lors de cette réunion.</p>
2	<p><u>Comment peut on être sûr que le scénario du PLU va se réaliser</u></p> <p>Question : <i>Comment peut-on être sûr que le scénario de la production d'une soixantaine de logement va se réaliser ?</i></p> <p>Réponse : En fait, on ne peut pas être sûr. L'urbanisme n'est pas une science exacte et il s'agit simplement d'un scénario qui dépend de nombreux facteurs, en particulier de la volonté des propriétaires de vendre, mais aussi de la pression immobilière et de la demande... Si il y a une forte demande on peut penser que les propriétaires des « dents creuses », c'est-à-dire de terrains qui ne sont pas liés à leur habitation seront plus facilement incités à vendre alors que dans une conjoncture atone, il le seront moins...</p> <p>Le PLU traduit les souhaits de la collectivité en matière de développement urbain, mais il</p>

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
	<p>n'oblige pas les propriétaires à aménager. L'effet du PLU est d'encadrer l'aménagement si celui-ci à lieu.</p>
3	<p><u>Qu'en est-il du rayon de 500 mètres autour de la ferme de Cossiat inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques</u></p> <p>Question : <i>Est-ce que le périmètre de 500 mètres d'intervention de l'ABF va toujours exister ?</i></p> <p>Réponse : Dominique Perrot indique qu'une démarche est actuellement en cours avec l'ABF pour dessiner un périmètre plus pertinent et plus restreint autour de la ferme de Cossiat.</p> <p>Richard Benoit explique qu'il s'agit d'une procédure détachée du PLU dite de « Périmètre Délimité des Abords » (PDA) élaboré par les services de l'Architecture et du Patrimoine de l'Etat et qui doit faire l'objet d'un accord avec la commune. La procédure actuelle se mène en parallèle de celle du PLU et fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec celle du PLU de façon à ce qu'il y ait la plus grande cohérence possible entre les deux démarches.</p> <p>Il</p>
4	<p><u>Changement de destination : le recensement est-il exhaustif ? Qu'est ce qui se passe si un bâtiment n'est pas repéré ?</u></p> <p>Question : <i>Est-ce que le recensement est bien exhaustif sur les changements de destination en zone A et N</i></p> <p>Réponse : Richard Benoit explique qu'un très gros travail a été fait par les élus qui ont répertorié et visité tous les sites avec bâtiments anciens situés en zone A ou N.</p> <p>La possibilité du changement de destination a ensuite été retenue en fonction de trois critères objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intérêt patrimonial architectural du bâtiment (par exemple, n'ont pas été retenus les hangars métalliques) • Desserte par les réseaux (de façon que la collectivité ne soit pas obligée d'étendre les réseaux) • Pas de proximité avec un site agricole en activité (pour éviter les conflits d'usage) <p>Toutefois, il est toujours possible d'oublier des bâtiments. Si un bâtiment n'a pas été repéré il ne pourra pas faire l'objet de changement de destination pour le transformer en logement. Mais avant que le PLU ne devienne opposable il y aura une enquête publique et si un propriétaire d'un ancien bâtiment agricole respectant les trois critères énoncés ci-dessus vient signaler qu'il a été oublié de le repérer, celui-ci sera logiquement réintégré dans la liste avant approbation du PLU.</p> <p>Richard Benoit profite de cette question pour rappeler l'importance de l'enquête publique. En effet ne pourront être prise en compte comme corrections au moment de l'approbation du PLU que celles qui découlent directement d'observations faites lors de l'enquête publique d'une durée d'un mois. Il faut donc vraiment faire attention à ce moment.</p>
5	<p><u>Comment se continue l'étude du PLU</u></p> <p>Question : <i>Comment ça continue ?</i></p> <p>Réponse : L'étude n'est pas aujourd'hui terminée, elle doit aboutir à un dossier complet de Plan Local d'Urbanisme qui pourra alors être arrêté par la commune. Le Conseil municipal délibère pour arrêter son projet de PLU.</p>

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
	<p>Ce projet est ensuite transmis aux Personnes Publiques Associées, à la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), à l'INAO et au Centre National de la Propriété Forestière (CRPF) qui ont trois mois pour donner leur avis.</p> <p>A l'issue de ces trois mois ces avis sont joints au dossier d'arrêt du projet du PLU, ce qui constitue le dossier qui sera soumis à enquête publique pendant un mois sous la direction d'un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif.</p> <p>Après l'enquête publique, la collectivité examine l'ensemble des avis et des observations faites lors de l'enquête publique et sur cette base (et uniquement sur cette base) peut intégrer des corrections à son dossier qui pour finir est approuvé par le conseil municipal.</p> <p>Le PLU révisé devient alors opposable après des mesures de publicité et remplace le PLU actuellement en vigueur.</p> <p>II</p>
4	<p><u>Conclusion</u></p> <p>Mme le Maire remercie les participants et clos la séance.</p>

PIECES JOINTES EN ANNEXE	
	Le power point présenté lors de la réunion.