

Réunion publique n°3 – 05.05.2022 Salle à Saint-Maur

Nombre de personnes présentes : 34

DEROULE DE LA PRESENTATION

La réunion débute par une introduction de Mme BLANCO de SOLIHA Jura Saône-et-Loire qui reprend l'historique du lancement de la procédure d'élaboration du PLUi à son état d'avancement aujourd'hui. Elle explique dans une première partie comment est élaboré un PLUi en détaillant le contenu du dossier, le cadre législatif et réglementaire dans lesquels il s'inscrit et les phases d'élaboration et de calendrier.

Dans une deuxième partie, elle détaille les axes du PADD du PLUi en soulignant la traduction réglementaire qui a été opérée sur les communes de Courbette, Reithouse, Présilly, Saint-Maur, Nogna, Poids-de-Fiole, Marnézia, Mérona, Dompierre-sur-Mont et Alièze ; plusieurs zooms sur les zonages sont notamment réalisés afin d'expliquer au mieux le zonage du futur PLUi.

QUESTIONS/REMARQUES

Pourquoi les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent-ils être implantés dans la pente du toit bien que cela soit contraire aux règles de transition énergétique (pas de panneaux au sud) ?

Dans les zones UA, UB, UY, 1AUY et 1AU, les panneaux photovoltaïques ou thermiques devront s'inscrire dans la pente du toit. Cette décision a été prise conformément à l'objectif d'intégrer au mieux ces dispositifs dans les paysages mais effectivement il est concevable que cela ne permette pas forcément d'optimiser leur rendement.

Concernant les demandes d'installations de panneaux photovoltaïques au sol en zone U/1AU, ces demandes sont traitées de la manière suivante :

- déclaration préalable si :

>> les panneaux constituent une annexe accolée à la construction principale et d'une surface de 5 à 40 m² d'emprise au sol ;

>> les panneaux constituent une annexe "éloignée" de la construction principale et d'une surface de 5 à 20 m² d'emprise au sol

- permis de construire dans les autres cas.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du PLUi, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer :

- à l'utilisation de matériaux renouvelables (toit végétalisé, façade en bois...) ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

L'autorisation de construire pourra néanmoins toujours comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Mme BLANCO souligne que chaque projet sera étudié par les services instructeurs mais que pour les constructions implantées dans les périmètres monuments historiques (site patrimonial remarquable), cette mesure destinée à favoriser la performance énergétique des constructions ne s'appliquera pas.

Quelle est l'instance qui décide au final du PLUi ?

C'est la Communauté de communes Terre d'Emeraude Communauté qui prendra la délibération pour arrêter le projet de PLUi sur l'ex CC de la Région d'Orgelet et qui prendra la délibération d'approbation.

Quand aura lieu l'enquête publique ? Qui peut venir ?

Si le calendrier présenté est respecté, l'enquête publique se tiendra en début d'année 2023.

Tous les habitants comme les élus qui ont un projet, une remarque peuvent venir rencontrer les commissaires enquêteurs ou faire parvenir un courrier pendant cette phase.

Pour rappel, les modifications qui pourront être opérées sur le dossier ne le pourront uniquement que si elles ont fait l'objet de demandes spécifiques soit des services de l'Etat soit lors de l'enquête publique.

Comment peut-on faire parvenir une demande ?

Mme BLANCO explique qu'il faut passer par la Communauté de Communes Terre d'Emeraude Communauté soit par mail avec l'adresse spécifique (pluiccro@terredemeraude.fr) soit écrire dans le registre de concertation disponible au siège à Orgelet ou bien envoyer un courrier adressé au Président de TEC.

Toute demande sera présentée au comité de pilotage du PLUi où plusieurs maires sont présents. Chaque pétitionnaire reçoit ensuite une réponse écrite pour lui indiquer la décision prise.

Si les demandes n'ont pas reçu un avis favorable durant la première phase d'études d'élaboration du PLUi, les pétitionnaires pourront revenir lors de la phase d'enquête publique.

Quand pourra-t-on regarder les différentes pièces du dossier et où ?

Les pièces du zonage, du règlement écrit et les OAP seront mises en ligne sur le site de la CC Terre d'Emeraude Communauté début juin au plus tard, après la tenue des 3 réunions publiques et après le prochain comité de pilotage qui se tiendra le 24 mai 2022.

Le PLUi est élaboré pour 15 ans, existe-t-il des possibilités d'évolutions avant ?

Six ans au plus après la délibération portant approbation du PLUi, la CC TEC, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, devra procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU a été ramenée à 6 ans par la loi Climat et Résilience.

Avant cela, le PLUi pourra être modifié (par exemple pour changer une règle du règlement écrit qui ne fonctionne pas correctement). Il existe également une procédure appelée « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi » pour par exemple permettre à un projet économique d'envergure de s'implanter.

Des procédures de révision peuvent également être pratiquées mais elles sont beaucoup plus longues et conséquentes puisqu'elles impliquent de repasser par les mêmes phases que la procédure d'élaboration.

Pouvez-détailler ce qui est attendu en termes d'agritourisme ?

En zone A, les constructions et aménagements spécifiques liés aux activités annexes sont autorisés dans la mesure où ils sont directement liés à l'exploitation agricole et demeurent accessoires. Sont concernés tous les types d'hébergements touristiques intégrés dans les bâtiments existants ou réalisés grâce à une extension des bâtiments existants.

Dans le cas d'hébergements touristiques non intégrés aux bâtiments existants ou non localisés dans une extension, seul le camping à la ferme est autorisé, sous réserve de rester une activité accessoire (le camping à la ferme signifie l'accueil de 6 emplacements au maximum et de 20 campeurs pour des tentes, des caravanes, des camping-cars mais pas des Habitations Légères de Loisirs et des Résidences Mobiles de Loisirs) et sous réserve que ces installations s'implantent dans un rayon de 100 m autour des bâtiments de l'exploitation et qu'elles soient intégrées aux paysages environnants (végétalisation, adaptation à la topographie...).

Pourra-t-on construire des abris pour animaux en zone Ap ?

Non, les zones Ap sont totalement inconstructibles pour garantir la préservation des enjeux paysagers.

Qui décide du zonage, du règlement, les élus ont-ils pu se prononcer ?

Le comité de pilotage du PLUi composé de maires de 13 communes depuis les dernières élections municipales a élaboré les grandes règles en matière de zonage et travaillé le règlement écrit zone par zone, article par article.

Mme BLANCO indique que plusieurs réunions de travail ont eu lieu avec les conseils municipaux pour travailler le zonage à la parcelle, protéger les éléments du patrimoine, déterminer les zones en extension de l'urbanisation, travailler sur les dents creuses.

Monsieur le Maire de Saint-Maur ajoute qu'en tant qu'élus, il a été nécessaire de procéder à des arbitrages et que toutes les décisions finales ont été prises par eux.

Les maisons d'habitation situées en zone Ap à Courbette ont-elles été prises en compte ?

Le règlement écrit stipule que pour les constructions à usage d'habitation préexistantes à l'approbation du PLUi en zone Ap, sont autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des bâtiments sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Concernant l'extension limitée, elle doit se situer dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale à usage d'habitation et ne doit pas dépasser 25% de l'emprise au sol de la construction principale.

La construction d'annexes (accolées, non accolées) pour les constructions à usage d'habitation est autorisée. Les annexes devront être implantées dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale à usage d'habitation, dans la limite de trois annexes (l'emprise au sol cumulée des trois annexes ne doit pas dépasser 100 m²) et du respect des prescriptions établies à l'article 5.

Mme BLANCO précise que les périmètres de 20 m n'apparaissent pas sur les plans de zonage et seront donc étudiés en fonction des projets au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

A noter également que les règles précisées ci-dessus s'appliquent pour toutes les constructions à usage d'habitation situées en zone naturelle et agricole.

Pouvez-vous rappeler la situation pour les terrains en cours d'enfrichement ?

Ces terrains ont été délimités en zone agricole plutôt qu'en zone naturelle à la demande de la Chambre d'Agriculture du Jura.

Pouvez-vous redonner les règles pour les haies protégées ?

Les haies sont repérées sur les plans de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit demande de les préserver et précise que le dessouchage et la coupe rase seront interdits mais que la préservation n'exclut pas l'abattage d'arbres (sous réserve de déposer une déclaration préalable). Une attention particulière devra être apportée si une strate arborée est présente à l'origine, alors l'abattage ne sera autorisé que si cette strate n'est pas complètement supprimée.

Mme BLANCO ajoute que le contrôle sur le terrain de l'application de la règle revient aux maires qui peuvent utiliser leur droit de police de l'urbanisme. Par ailleurs, un participant indique que des règles de protection existent déjà pour les haies présentes en zone Natura 2000 et que la demande de déclaration préalable est déjà une procédure habituelle pour les exploitants agricoles sur ces secteurs.

Quelles sont les règles pour les murs en pierre protégés ?

Plusieurs règles existent, les élus ont pu les ajuster selon les murs qu'ils souhaitent protéger. D'une manière générale la préservation est exigée mais dans le cas où des ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs seraient autorisées (voir "Repérage des éléments au titre du L. 151-19 du CU »), ces dernières devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et le retour d'appareillage de part et d'autre des ouvertures devra être réalisé avec soin.

En cas de démolition de murs repérés sur certaines communes, la reconstruction à l'identique peut être aussi exigée.

Pouvez-vous détailler la règle des 15 m en zone U ?

Les zones UA et UB sont délimitées soit sur limite parcellaire soit en appliquant un recul de 15 m à l'arrière des constructions principales. Cela signifie que des fonds de parcelles sont délimités en zone agricole ou naturelle inconstructibles.

Cette règle s'applique à toutes les communes de l'ex CCRO et permet de ne pas décompter de surfaces urbanisables pour tous les espaces de jardin qui viendraient remettre en cause le projet du PLUi.

Comment est pris en considération un CU positif ?

Tous les CU en cours de validité pendant la procédure d'élaboration du PLUi seront intégrés dans les zones constructibles si ces derniers concernent une zone urbaine.

Des remarques ont été faites concernant le développement de la zone d'activité à Dompierre-sur-Mont et celle d'Orgelet notamment sur le fait que la Communauté de communes ou la commune d'Orgelet n'aient pas acheté directement le foncier ciblé après la boulangerie.

Des habitants sont venus en fin de réunion poser des questions plus spécifiques, certains ont profité de l'occasion pour demander à présenter leurs dossiers au prochain comité de pilotage qui se tiendra après les 3 réunions publiques (24 mai 2022).