

Réunion publique n°2 – 28.04.2022 La Chailleuse – Salle d'Arthenas

Nombre de personnes présentes : 44

DEROULE DE LA PRESENTATION

La réunion débute par une introduction de Mme BLANCO de SOLIHA Jura Saône-et-Loire qui reprend l'historique de la procédure d'élaboration du PLUi (du lancement à son état d'avancement au jour de la réunion).

Elle explique dans une première partie les éléments qui différencient la procédure de PLU de celle du PLUi en détaillant le contenu des dossiers, le cadre législatif et réglementaire dans lesquels ils s'inscrivent 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 d'Orgelet et de la Chailleuse ; plusieurs zooms sur les zonages sont notamment réalisés afin d'expliquer au mieux les évolutions entre les PLU existants et le futur PLUi.

QUESTIONS/REMARQUES

Pourquoi une parcelle a-t-elle pu recevoir un CU positif il y a plusieurs années et être aujourd'hui refusé par les services instructeurs ?

Le cas évoqué concerne le village d'Essia. Mme BLANCO explique que l'application du Règlement National d'Urbanisme a évolué au fil des années et que la détermination des parties actuellement urbanisées a été davantage encadrée ce qui a conduit à refuser des CU auparavant revenus positifs.

Les participants précisent que la parcelle est raccordée aux réseaux.

Mme MERLE, responsable du service urbanisme à Terre d'Emeraude Communauté et Mme BLANCO indiquent aux pétitionnaires qu'ils peuvent toujours déposer une demande de CU en attendant que le PLUi ne rentre en application ; en effet, le zonage du PLUi prévoit de rendre constructible leur parcelle mais il faudra attendre l'été 2023 pour pouvoir déposer une autorisation d'urbanisme sous ce nouveau régime.

Pourquoi n'existe-t-il pas de zones réservées à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs ?

Mme BLANCO explique que, dans le cadre du projet politique porté par les élus du territoire de l'ancienne Région d'Orgelet, le développement des hébergements touristiques et notamment des habitats insolites a été inscrit mais sous réserve d'avoir des dossiers de porteurs de projets détaillés et qui seraient étudiés et validés au cas par cas par le comité de pilotage du PLUi.

Durant toute la procédure, plusieurs dossiers ont donc été soumis au comité qui n'a au final donné aucun accord pour créer des zones dédiées à la création de HLL (seuls des sites qui en disposaient déjà ou qui avaient déjà d'autres constructions pourront encore un peu évoluer – exemple : les terrasses de Merlue à Plaisia).

Plusieurs raisons expliquent ces choix : problème de raccordement aux réseaux, problème de sécurité routière, manque de stationnement, problème d'intégration paysagère, application de la loi Littoral... Les élus ont également été contraints de faire des choix dans les zones ouvertes à l'urbanisation pour respecter les enveloppes foncières érigées par la loi Climat et Résilience.

Pourquoi met-on autant de règles de densité sur un territoire rural comme le nôtre ?

Le territoire de l'ancienne Région d'Orgelet est en effet un territoire rural où les densités actuelles sont plutôt faibles. Les évolutions législatives de ces dernières années concernent tout le territoire national sans distinction des zones rurales des zones urbaines.

La raréfaction du foncier constructible qui a commencé à se mettre en place touche donc la Région d'Orgelet comme d'autres territoires et impose donc aux élus d'organiser l'aménagement pour optimiser au maximum le foncier qui sera ouvert à l'urbanisation.

Mme BLANCO précise que le seuil de 400 m² indiqué dans la présentation est uniquement une base prise pour le calcul des dents creuses mais qu'il ne constituera pas une règle d'urbanisation systématique. Toutes les zones à urbaniser ont des densités minimales qui varient en fonction du statut de la commune, de la topographie, des questions d'accès, de préservation d'éléments naturels...

Les décrets d'application de la loi Climat sont-ils tous sortis ?

Mme BLANCO indique que les articles du code de l'urbanisme ont tous été modifiés pour prendre en compte la loi dès le 25 août 2021. Tous les décrets ne sont pas encore sortis mais les calendriers sont établis, les définitions notamment celle de l'artificialisation sont précisées et le rythme d'artificialisation visant le zéro artificialisation nette d'ici 2050 permet de pouvoir travailler à un PLUi compatible avec les objectifs de la loi.

Un participant précise que selon lui, si tous les décrets ne sont pas encore sortis, les critères pour élaborer le document d'urbanisme sont donc pris plus restrictifs que nécessaire. Mme BLANCO répond qu'il est préférable de travailler à prendre au maximum les objectifs de la loi dès maintenant plutôt que de devoir modifier ou réviser le document juste après son approbation.

L'artificialisation générée par de nouveaux bâtiments agricoles est-elle comptabilisée ?

Mme BLANCO indique que seule la consommation passée en la matière peut être comptabilisée mais pas celle à venir.

Comment est traitée la butte de la Vuarde dans le PLUi ?

Le site est classé en Np (Npastoral) dans le PLUi : les zones Np ont été délimitées suivant les pelouses identifiées par le diagnostic du PLUi, celui du PLU de Saint-Laurent-la-Roche et les ENS (pelouses sèches du Sud Revermont). Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 100 m² d'emprise au sol dans ces zones. Pour rappel, le site est déjà classé en Np dans le PLU de Saint-Laurent-la-Roche.

Monsieur le Maire de la Chailleuse rappelle que les Espaces Naturels Sensibles sont gérés par le Conseil Départemental du Jura.

L'installation d'une antenne-relais en zone N est-elle possible ?

Mme BLANCO précise que dans les zones naturelles comme agricoles, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pourquoi la zone 1AU à La Chailleuse s'appelle-t-elle Varine ?

Mme BLANCO indique que c'est son appellation dans le PLU actuel de Saint-Laurent-la-Roche.

Des carrières à chevaux peuvent-elle être implantées en zone A ou N si on n'est pas exploitant agricole ?

Les constructions en zone agricole et naturelle sont très règlementées.

Le futur règlement du PLUi autorisera les nouvelles constructions liées à une exploitation agricole uniquement en zone A et non en zone N sauf en zone Np où les activités pastorales seront autorisées. Ces autorisations ne seront applicables que pour des exploitants agricoles déclarés.

Est-il possible de reclasser une parcelle classée en zone N dans le PLU en zone A dans le PLUi ?

Le reclassement est possible uniquement si ladite parcelle répond aux principes de délimitation des zones A dans le PLUi : espaces et milieux ouverts, parcelles bénéficiaires de la PAC, zones en cours d'enfrichement, pelouses sèches ayant un enjeu agricole.

Quelle est la procédure pour faire inscrire un projet dans le PLUi ?

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.

Quelles sont les règles pour l'implantation de panneaux solaires ?

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. Mme BLANCO souligne que chaque projet sera étudié par les services instructeurs mais que pour les constructions implantées dans les périmètres monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France sera décisionnaire.

Quels sont les droits des maires dans la procédure ? Quel rôle peut jouer un député ?

Plusieurs maires sont membres du comité de pilotage du PLUi et tous les conseils municipaux ont pu travailler sur leur zonage lors de réunions dédiées. Par ailleurs, après l'arrêt, tous les conseils municipaux devront délibérer sur le projet de PLUi qui les concerne.

Concernant le rôle des députés, comme tout autre sujet, tous les habitants de la circonscription peuvent prendre un rendez-vous pour évoquer le dossier du PLUi en cours d'élaboration.

Peut-on démolir une construction d'habitation en zone agricole pour reconstruire ?

Uniquement si la destruction ou la démolition a moins de 10 ans et que la reconstruction est réalisée à l'identique.

Plusieurs habitants sont venus en fin de réunion poser des questions plus spécifiques, certains ont profité de l'occasion pour déposer des dossiers qui seront présentés au prochain comité de pilotage qui se tiendra après les 3 réunions publiques.