

Étude :	Révision du PLU – commune d'ETOILE SUR RHONE	
Objet de la réunion :	Phase traduction réglementaire – réunion publique n°2	
Date & lieu :	16-10-2024	ETOILE SUR RHONE – Domaine des Clévos – 19h30
Rédacteur :	Christelle VINCENT – bureau d'études VERDI	Nombre de pages : 10

▪ **Objet de la réunion :**

Réunion publique de présentation de la traduction graphique et réglementaire du projet communal (présentation du zonage, des principales règles et des Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Il s'agit de la seconde réunion publique organisée dans le cadre de la révision du PLU. Environ 80 personnes étaient présentes.



=>ajouter photos

Déroulé de la réunion

❖ **Introduction par Mme le Maire et M. Durif, adjoint en charge de l'urbanisme**

La réunion a débuté par une introduction de Madame le Maire et Monsieur Durif rappelant l'état d'avancement de la révision du PLU. Il a notamment été rappelé qu'une 1ère réunion publique avait été organisée à l'été 2023 afin de présenter les principaux constats et enjeux du diagnostic ainsi que le projet communal (PADD) – le support est disponible sur le site internet de la mairie – rubrique « révision du PLU ».

Ces derniers mois ont été consacrés à la traduction graphique et réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il a notamment s'agit d'élaborer :

- Le plan de zonage (ou règlement graphique)
- Le règlement écrit
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ces pièces ont été présentées aux Personnes Publiques Associées début octobre et font, ce soir, l'objet d'une présentation aux habitants.

Madame le Maire et M. Durif ont également précisé que le projet de PLU serait arrêté d'ici la fin d'année 2024 (arrêt en Conseil Municipal) avant d'être soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (Etat, ScoT, Chambre d'agriculture, Agglo...) et de faire l'objet d'une enquête publique. Cette dernière devrait avoir lieu en mars ou avril 2025.

La parole a ensuite été laissée au bureau d'études VERDI, cabinet en charge d'accompagner la commune dans la révision du PLU.

❖ Rappel état d'avancement du PLU

Le bureau d'études a débuté la réunion par un rappel de l'état d'avancement de la révision du PLU. Il a notamment été rappelé que le PLU se compose de 6 grandes pièces :

- Le rapport de présentation
- Le PADD (projet communal)
- Le zonage
- Le règlement écrit
- Les OAP
- Les annexes

Le diagnostic et le projet communal ont fait l'objet d'une 1ère réunion publique en juin 2023.

La réunion de ce soir a pour but de présenter la traduction graphique et réglementaire du projet communal.

Au-delà d'un rappel des pièces qui composent le PLU, le bureau d'études a rappelé le contexte réglementaire et notamment le principe de hiérarchie des normes. La révision du PLU s'inscrit dans un contexte législatif et réglementaire précis et contraint. Elle doit notamment assurer une compatibilité avec des documents-cadres et notamment avec le SCoT (schéma de cohérence territoriale) du Grand Rovaltain ou encore avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Valence Romans Agglomération. Un zoom sur ces documents a été rappelé.

Au-delà de ces documents, la révision du PLU doit respecter les lois qui s'appliquent sur le territoire et notamment la loi Climat et Résilience qui vise le principe du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à l'horizon 2050.

Un point sur le calendrier de la procédure a été fait ainsi que sur les étapes à venir. Le bureau d'études a notamment insisté sur le fait que d'ici la fin d'année le Conseil Municipal allait arrêter son projet de PLU. Il s'agit bien d'un projet susceptible d'évoluer au regard des avis des Personnes Publiques Associées mais également des remarques/observations émises au cours de l'enquête publique. Aussi, le document qui sera consultable au moment de l'enquête publique n'est pas le document officiel. Ce dernier reste un projet et il est important de bien prendre connaissance des avis qui seront émis par les représentants de l'Etat, la Chambre d'Agriculture, l'Agglomération, le SCoT...

❖ Rappel projet communal

Avant de présenter les pièces graphiques et réglementaires, le bureau d'études a rappelé les grands principes du projet communal (PADD) débattu à l'été 2023. Ce dernier s'organise autour des 3 grands axes suivants :

- Axe 1 : préserver la qualité du cadre de vie
- Axe 2 : accompagner l'attractivité résidentielle
- Axe 3 : soutenir l'attractivité économique

Il est également rappelé les grandes orientations et notamment :

- Promouvoir un développement respectueux des structures paysagères et d'intégrer les contraintes et enjeux environnementaux. Il s'agit notamment de :
 - o Conforter l'enveloppe bâtie principale
 - o Stopper l'extension du hameau des Pécolets
 - o Accompagner l'évolution du hameau de la Gare et du Chez
 - o Adoucir les lisières avec les zones d'activités
 - o Poursuivre le soin apporté aux entrées de ville
- En termes de développement démographique, le PADD fixe un rythme de croissance de l'ordre de +0,9%/an sur la période 2023-2032 ce qui consiste à porter la population à 6 100 habitants à l'horizon 2032.
- En termes de production de logements, un objectif de 280 logements (neufs + réhabilitations) est affiché en compatibilité avec le PLH en vigueur et celui en cours d'élaboration.

- En termes de développement économique, le projet vise à :
 - o Permettre l'accueil de nouvelles entreprises – une extension de la ZA de Blacheronde est notamment fléchée
 - o Améliorer la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités
 - o Soutenir le commerce et l'artisanat local
 - o Conforter l'économie agricole

❖ Présentation des pièces graphiques et réglementaires

A la suite du rappel du projet communal, la réunion s'est poursuivie par une présentation :

- du projet de zonage
 - o Il a été précisé que le zonage vise à découper le territoire communal en 4 grandes zones : les zones urbanisées (U), les zones A Urbaniser (AU), les zones Agricoles (A) et les zones Naturelles (N)
- des principales règles
 - o pour chacune des zones un règlement écrit est défini. Ce dernier vient préciser les destinations et sous-destinations qui sont autorisées (qu'est-ce que j'ai le droit de construire ?) ; la façon dont je dois implanter ma construction ; les règles à respecter en matière d'aspect extérieur (comment je construis ?) mais également les règles en matière de stationnement et/ou desserte par les réseaux (comment je me raccorde ?)
- des OAP
 - o Il s'agit de zooms réalisés sur des secteurs stratégiques. Les OAP prennent la forme d'orientations mais également d'un schéma de principe venant préciser : le nombre de logements attendus ; les formes urbaines souhaitées ; les principes d'accès ; l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions

Concernant le volet HABITAT :

Le projet de zonage identifie 3 grandes zones U :

- **La zone UA** qui correspond au centre-bourg historique d'Etoile – cette zone est marquée par une mixité des fonctions et des enjeux patrimoniaux/paysagers.
 - o Elle comprend **un sous-secteur UA*** qui correspond à la première couronne après les remparts historiques ; tissu marqué par des enjeux architecturaux.

Les zones UA et UA* correspondent en grande partie (à l'exception du secteur d'équipements et du secteur du Parquet) au Périmètre Délimité des Abords (PDA) en cours d'élaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

- **La zone UB** qui correspond au tissu résidentiel de l'enveloppe bâtie principale.
 - o Elle comprend **un sous-secteur UBa** non desservi en assainissement collectif.
- **La zone UH** qui correspond aux principaux hameaux fléchés dans le projet communal à savoir : Les Pécolets ; La Paillasse ; les Josserands ; la Gare/Le Chez et les Battendons.
 - o Elle comprend **un sous-secteur UH*** correspondant spécifiquement au hameau de la Paillasse sur lequel une mixité des fonctions est permise (il s'agit de tenir compte de l'existant).

Au-delà des zones U, le projet délimite 2 grands types de zones A Urbaniser (AU) :

- **La zone 1AUb** : il s'agit des secteurs d'extension de l'enveloppe bâtie principale. 3 secteurs sont fléchés :
 - o Le secteur de l'Arzailier – il s'agit d'un secteur de 2,3 ha appartenant à la commune
 - o Le secteur des Vigeons – il s'agit d'un secteur de 1,8 ha
 - o Le secteurs des Salières – il s'agit d'un secteur de 0,7 ha.

Ces trois secteurs font l'objet d'OAP sectorielles.

- **La zone 1AUh** : il s'agit des secteurs d'extension des hameaux et notamment du secteur « Le Chez-La Gare ».

Elle concerne 3 secteurs d'OAP sectorielles.

Au-delà de la délimitation des zones U et AU, les principales règles ont été présentées. Ainsi, la zone UA correspondant au centre-bourg autorise une mixité fonctionnelle. Il est notamment précisé que sont autorisés les commerces et l'artisanat de détails sous réserve d'être inférieurs à 250 m² de surface de plancher. La zone UA fait par ailleurs l'objet de prescriptions architecturales spécifiques.

Les zones UB et UH visent à permettre un développement des activités existantes ainsi qu'à accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel (bureau, activités de services) sous réserve que le stationnement puisse être assuré en dehors des voies publiques.

Il est également précisé que le règlement prévoit :

- Une règle de mixité sociale en zone UB et UH afin de permettre la production de logements sociaux dans le diffus
- Un coefficient de pleine terre destiné à maintenir des espaces verts et à limiter l'imperméabilisation des sols.

Un zoom a été fait sur les différents secteurs d'OAP. Il a été précisé que les OAP doivent faire l'objet d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation. Ainsi, les secteurs d'OAP ont été classés en 3 catégories :

- Les secteurs urbanisables à court terme (c'est-à-dire avant 2027)
- Les secteurs urbanisables à moyen terme (c'est-à-dire après 2027)
- Les secteurs urbanisables à long terme (c'est-à-dire après 2030)

Un zoom a été fait sur chacune des OAP en fonction de cet échéancier.

OAP « Canal du Moulins »

Il s'agit d'un secteur de 0,7 ha classé en zone UB destiné à permettre l'accueil de 22 logements (densité : 37 logts/ha) dont 50% de LLS.

L'OAP vise également à diversifier les formes urbaines en demandant que 30% des logements produits soient réalisées sous forme d'habitat individuel et/ou groupé et 70% sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif.

En termes d'accès, les futures constructions seront desservies depuis les accès existants bordant le site. Un maillage modes doux sera créé en direction du Canal du Moulins ; secteur faisant l'objet d'un projet de valorisation.

Il est précisé que la partie Ouest de l'OAP est concernée par des enjeux environnementaux : zones humides, faunes/flores à préserver. Aussi, cette dernière sera conservée comme parc.

Ce secteur est constructible à court terme.

OAP « Le Chez/La Gare »

Cette OAP recouvre les trois secteurs classés en zone 1AUh représentant au total 1 ha.

Ces derniers sont destinés à accueillir de l'habitat groupé. Un potentiel de 20 logements dont 70% de LLS est identifié à l'échelle des 3 sites.

Les accès seront réalisés depuis les voies existantes.

Un traitement végétal et paysager est exigé sur les franges en limite d'espaces agricoles ainsi qu'un maintien des accès aux espaces agricoles.

Ces secteurs sont constructibles à court terme.

OAP « Les Vigeons »

Il s'agit d'un secteur de 1,8 ha classé en zone 1Aub destiné à permettre l'accueil de 70 logements (densité : 39 logts/ha) dont 45% de LLS et 20% d'accession aidée.

L'OAP vise également à diversifier les formes urbaines en demandant que 30% des logements produits soient réalisées sous forme d'habitat individuel et/ou groupé et 70% sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif.

En termes d'accès, l'OAP vise à assurer un maillage avec les voies existantes.

Il s'agit également de veiller à maintenir le fossé existant et à créer une zone tampon végétale sur la limite Est afin de marquer la limite à l'urbanisation et assurer une transition avec l'espace agricole.

Ce secteur est constructible à moyen terme.

OAP « Les Salières »

Il s'agit d'un secteur de 1,5 ha destiné à accueillir un projet mixte. 0,7 ha sont classés en zone 1AUB et destinés à l'accueil d'habitat et 0,8 ha sont classés en zone 1AUe et sont destinés à l'accueil d'un équipement sportif et/ou culturel.

En matière de desserte, il est précisé qu'aucun nouvel accès n'est autorisé sur la route de Beauvallon (RD). Les accès seront réalisés depuis les lotissements existants au Sud.

Une connexion modes doux est prévue en direction du chemin existant au Nord de l'OAP.

En termes d'habitat, l'OAP vise l'accueil de 35 logements (densité : 50 logts/ha) dont 60% de LSS et 20% d'accession aidée.

L'OAP vise également à diversifier les formes urbaines en demandant que 30% des logements produits soient réalisées sous forme d'habitat individuel et/ou groupé et 70% sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif.

L'OAP prévoit également un traitement paysager spécifique en limite Nord afin de marquer la limite à l'urbanisation (front urbain du SCoT) et assurer une transition avec l'espace agricole.

Ce secteur est constructible à moyen terme.

OAP « L'Arzailler »

Il s'agit d'un secteur de 2,3 ha classé en zone 1AUB destiné à permettre l'accueil de 45 logements (densité : 19,5 logts/ha) dont 35% de LLS.

L'OAP vise également à diversifier les formes urbaines en demandant que 35% maximum des logements produits soient réalisées sous forme d'habitat individuel ; 30% sous forme d'habitat intermédiaire et/ou groupé et 35% sous forme d'habitat collectif.

En termes d'accès, l'OAP vise à assurer un maillage modes doux avec les voies alentours (chemin du Pavillon ; chemin de la Cote ...). L'accès voiture sera lui uniquement réalisé depuis le chemin de l'Arzailler.

Il est précisé que l'OAP couvre un périmètre plus vaste que la zone 1AUB en intégrant la partie située à l'Ouest, classée en zone N. Il s'agit de maintenir le coteau boisé et d'aménager un parc paysager.

Ce secteur est constructible à long terme.

Le projet de PLU vise, in fine, l'accueil de 270 logements neufs dont :

- 50 logements issus de l'étude de densification (dents creuses, divisions parcellaires)
- 220 logements en extension (il est précisé que le permis d'aménager des Vigeons actuellement en travaux est comptabilisé dans le futur PLU).

En termes de consommation, le volet habitat représente 9,15 ha d'ENAF.

Concernant le volet ECONOMIQUE :

Le projet de zonage prévoit la délimitation de 3 zones U :

- **Une zone Ui** qui correspond aux zones d'activités de Blacheronde ; La Paillasse et Fiancey
- **Une zone Ui 1** qui correspond spécifiquement à la zone d'activité logistique des Caires
- **Une zone Ui*** qui correspond spécifiquement à la zone d'activités de Bosses et Basseaux – zone autorisant des activités commerciales ; de la restauration ou de l'hôtellerie.

Au-delà des zones U, le projet de zonage identifié 2 zones A Urbaniser (AU) :

- **Une zone 1AUi** qui correspond à l'extension Nord de la zone d'activités de Blacheronde
- **Une zone 1AUi*** qui correspond au secteur de Priourat – secteur situé en continuité de l'enveloppe bâtie.

Un zoom a été fait sur la zone d'activités de Blacheronde. Cette dernière accueille une activité économique phare de la commune et du territoire : la carrosserie VINCENT. La délimitation de la zone Ui vise à tenir compte des projets de développement de l'entreprise et notamment :

- Classement en zone Uip du parking salarié > une zone spécifique indiquée « parking » a été délimitée. Il s'agit de tenir compte de l'aménagement existant mais d'interdire toute nouvelle construction.
- Classement en zone Ui de deux parcelles ayant pour but d'accueillir de nouvelles constructions et ainsi répondre aux besoins de développement de l'entreprise.

Afin d'accompagner l'urbanisation de cette zone, une OAP sectorielle couvrant l'ensemble du périmètre de Blacheronde a été élaborée. Cette dernière vise à :

- Intégrer les projets de développement de la carrosserie Vincent
- Permettre l'accueil d'un village d'artisans sur la partie Nord → zone 1AUi
- Apporter des prescriptions en matière architecturale et paysagère
- Intégrer le projet de sécurisation d'accès à la zone et d'aménagement d'une piste cyclable sur la RD111A (projet porté par le Département).

Le secteur « Priourat » fait également l'objet d'une OAP sectorielle. Cette dernière vise à flécher ce secteur à vocation économique et artisanal en précisant que les activités devront être compatibles avec le caractère résidentiel alentour.

L'OAP vise d'une part à mobiliser le bâtiment existant (garage) et d'autre part à permettre l'accueil de nouveaux locaux sur la partie Ouest non urbanisée.

Il est précisé que les accès seront réalisés depuis le chemin du Peroux et que la végétation existante le long de la RD (masque végétale) sera à préserver.

Une synthèse des surfaces à vocation économique a été présentée. 6,1 ha sont fléchés dont 3,8 ha correspondent à la densification des zones existantes et 2,3 ha aux projets d'extension.

Concernant le volet EQUIPEMENTS :

En matière d'équipements et loisirs, le projet de zonage prévoit :

- **Une zone UE** correspondant aux équipements de l'enveloppe bâtie principale : pôle du centre-bourg (gymnase, salle des fêtes ; parking ..) ; secteur du cimetière et secteur du SDIS
- **Une zone UL** correspondant au secteur des Clévos. Il est précisé que ce secteur a fait l'objet récent d'une acquisition par la commune d'Etoile. Le zonage a pour but de permettre une souplesse dans les destinations et sous-destinations mais aucune nouvelle construction est envisagée.
- **Une zone 1AUE** correspondant au projet d'accueil d'un nouvel équipement sur le secteur des Salières.
- **Des zones NL** qui correspondent :
 - o Au secteur du stade de foot
 - o Au secteur du Parquet (jardins partagés)
 - o Au secteur du skate-park
 - o A la base de loisirs
 - o Au secteur de loisirs du hameau de la Gare

Concernant les zones AGRICOLES ET NATURELLES :

La délimitation des zones agricoles et naturelles vise :

- D'une part à traduire les enjeux du diagnostic agricole : identification des parcelles exploitées ; permettre le développement des exploitations existantes et intégrer les projets mentionnés par les exploitants ;
- D'autre part à prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux.

Aussi, 3 zones agricoles sont proposées :

- **Une zone A « classique »** qui autorise les constructions agricoles et permet l'évolution des constructions existantes d'habitation (extension + annexe)

- **Une zone A à enjeux paysagers (Ap)** – elles concernent deux secteurs précis sur la commune : l'entrée Nord (depuis Beauvallon) et le secteur de l'Arzailler – Cette zone vise à interdire toute nouvelle construction afin de préserver les ouvertures visuelles.
- **Une zone A « corridors » (Aco)** qui visent à traduire réglementairement les corridors écologiques fléchés par le SCoT. Ces zones visent à encadrer les constructions y compris agricoles afin de préserver la fonctionnalité écologique de ces secteurs.

De la même manière, il est proposé 3 zones naturelles :

- **Une zone N « classique »** qui correspond aux espaces naturels et/ou boisés « ordinaires »
- **Une zone N « réservoirs » (Nre)** qui correspond aux principaux réservoirs de biodiversité fléchés dans le diagnostic du PLU.
- **Une zone N « corridors » (Nco)** qui correspond aux espaces naturels/boisés des principaux corridors écologiques fléchés par le SCoT.

Au-delà de la présentation des zones A et N, un zoom a été fait sur les possibilités d'évolution des habitations existantes situées au sein des zones (extensions et annexes).

La présentation du zonage s'est conclue par un zoom sur les différents sous-secteurs des zones A et N et STECAL envisagés.

- **Aire des gens du voyage** : en réponse au schéma départemental d'aire d'accueil des gens du voyage, un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) a été délimité sur le secteur « Gasserot ». Il s'agit d'un secteur occupé de manière illégale. Le classement en zone Ngv a pour but de régulariser la situation et flécher ce secteur comme aire d'accueil et ainsi répondre aux obligations du schéma départemental.

La dernière partie de la réunion a consisté à présenter les prescriptions réglementaires. En effet, au-delà du découpage en zones U, AU, A et N, le plan de zonage fait l'objet de plusieurs trames correspondant à des prescriptions spécifiques :

- **Les Emplacements réservés (ER)** : 14 emplacements réservés sont prévus dans le projet de PLU. Une carte de ces derniers et un tableau synthétique ont été présentés. Ces derniers ont pour but de permettre à la collectivité d'être prioritaire pour acheter les terrains en cas de vente. Les ER portent obligatoirement sur la réalisation de projets d'intérêt général (ex : création d'un parking ; aménagement d'une piste cyclable ; élargissement d'une voirie...Etc.)
- **Les servitudes de mixité sociale** : le bureau d'études a rappelé que la commune d'Etoile est soumise à des obligations de production de logements sociaux (loi SRU imposant 25% de logements sociaux pour les communes comptant plus de 3500 habitants). Actuellement, la commune compte 14% de logements sociaux. Si l'atteinte des 25% n'est pas réalisable, la révision du PLU doit démontrer que plusieurs outils sont mis en œuvre afin de poursuivre l'accueil de logements sociaux en compatibilité avec la loi mais aussi avec le PLH de l'Agglomération. Aussi, tous les secteurs d'OAP font l'objet de servitudes de mixité sociale (un pourcentage de production de logements locatifs et/ou d'accession aidée est défini). Par ailleurs, une règle de mixité sociale a été défini pour les opérations réalisées dans le diffus. Ainsi dès lors qu'une opération consiste à créer plus de 4 logements, un pourcentage de logements sociaux sera à réaliser. L'objectif est d'atteindre 17,5% de logements sociaux en 2033.
- **Prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux** : un travail d'identification et de protection des éléments bâtis a été réalisé. Le plan de zonage identifie les murets ; éléments ponctuels ou ensembles bâtis à préserver.
- **Prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB)** : afin de préserver les composantes de la TVB, le zonage identifie :
 - Des Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Des espaces verts à protéger
 - Des haies ou alignements d'arbres
 - Des pelouses sèches à préserver
 - Des zones humides à maintenir

- Les ripisylves (zone tampon de 20 mètres autour des cours d'eau)

Un zoom a également été fait sur le Périmètre Délimité des Abords (PDA). Le bureau d'études a rappelé qu'actuellement la commune d'Etoile est concernée par la présence de 2 monuments historiques. Ces dernières entraînent un périmètre de 500 mètres (un cercle) à l'intérieur duquel les projets sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Une procédure permet de retravailler ce périmètre afin de supprimer le cercle géométrique et d'adapter le tracé aux secteurs présentant un enjeu architectural et/ou paysager.

Une carte du projet de PDA a été présentée.

❖ Suite de la procédure

La réunion s'est terminée par une présentation des prochaines étapes de la procédure.

❖ Echanges avec la salle

Suite à la présentation du bureau d'études, un temps d'échanges avec les participants a eu lieu.

Pourquoi la zone Ap n'est-elle pas étendue sur le secteur de l'île du Chiez. Ce secteur est marqué par des enjeux agricoles forts et fait régulièrement l'objet de tentative d'installation illégale.

- M. Durif a précisé que ce secteur est effectivement marqué par plusieurs enjeux : agricoles ; paysagers ; environnementaux. Il est notamment concerné par un risque inondation. Aussi, les possibilités de développement sont très restreintes. L'ajout d'une zone Ap n'était pas nécessaire sur ce secteur compte-tenu de l'absence de potentiel de développement.
- Par ailleurs, concernant les tentatives d'installations illégales, M. Durif a également précisé que la commune lutte activement contre ces actions. Les frais d'avocats représentent près de 120 000 € depuis 2008 pour lutter contre l'habitat illégal. Au sein des zones agricoles, la commune fait appel à la SAFER afin de préempter dès lors qu'une vente paraît suspecte.
- Enfin M. Durif a précisé que le secteur est marqué par la présence de la carrière. Cemex a émis le souhait de se développer mais ce développement n'est pas permis par le futur PLU. Les élus ne sont pas favorables au développement de la carrière de même que les Personnes Publiques Associées et notamment la Chambre d'Agriculture.

Pouvez-vous préciser s'il sera possible de réaliser des toitures-terrasses pour les habitations.

- Le bureau d'études confirme que le règlement écrit autorise le développement de toitures terrasses dans certains cas :
 - o Si cette dernière est végétalisée
 - o Si cette dernière présente une fonction de terrasse
 - o En cas d'annexes
 - o En cas de projet d'extension modérée d'une construction à penteIl est précisé que le règlement écrit illustre ces possibilités par des schémas.

Plusieurs habitants ont interrogé la commune sur le secteur de l'Arzailler. Comment la densité a-t-elle été définie ? Le schéma précisant les formes urbaines est-il strict ou la localisation des différents logements peut-elle évoluer ? Les habitants s'inquiètent du nombre de logements prévu au regard des accès (un seul accès possible). Les formes urbaines et notamment l'accueil de logements sous forme de petit collectif est mal perçu par les riverains alentours.

- o Le bureau d'études a précisé que la densité a été fixée en fonction des différents quartiers/secteurs. Afin de tenir compte des enjeux paysagers de l'Arzailler, une densité plus faible a été définie au regard des autres secteurs (Les Vigeons ou les Salières). Il est toutefois précisé que le SCoT du Grand Rovaltain fixe des densités moyennes à atteindre. Aussi, le PLU est tenu de démontrer qu'il respecte les densités définies par le SCoT. Concernant le schéma de principe : le bureau d'études rappelle qu'il s'agit d'un schéma donné à titre indicatif et non d'un plan masse du futur projet. Une localisation des formes urbaines a été envisagée en

fonction des visites de terrain réalisée ; toutefois une localisation différente peut être envisagée. Le permis d'aménager devra toutefois démontrer qu'il diversifie bien les formes urbaines. Il ne sera donc pas possible de produire un permis d'aménager avec 100% de maisons individuelles.

- Monsieur Durif est revenu sur le principe des OAP. Il a notamment rappelé que le PLU est situé en bas de la pyramide de la hiérarchie des normes. Il doit donc respecter tous les documents supra-communaux qui s'imposent à lui. Aussi, la mise en place d'OAP est une obligation et doit permettre de démontrer que le PLU répond aux objectifs de densification, diversification des formes bâties et mixité sociale fixés par le SCoT et le PLH. Il rappelle également que les PPA (État, SCoT, Agglo...) veillent à ce que ces documents-cadres et lois soient respectés. Il cite à titre d'exemple le secteur de Blacheronde et précise que si le PLU envisage un développement sur la partie Nord, les services de l'Agglomération ont fait savoir qu'ils n'étaient pas d'accord. Toutefois, la commune, afin de répondre aux besoins des entreprises locales, souhaitent maintenir cette zone. Concernant le secteur de l'Arzailler : M. Durif et Madame le Maire rappellent qu'il s'agit d'un secteur communal déjà constructible dans le PLU en vigueur. Aussi, ce dernier aurait pu être construit depuis plusieurs années. Ce n'est pas le projet de la commune. L'OAP mise en place est une obligation compte-tenu de la superficie du secteur (2 ha). Toutefois, son ouverture à l'urbanisation est programmée qu'après 2030. Les élus confirment qu'ils n'ont pas de projets précis sur ce secteur.

Un habitant s'inquiète des accès envisagés sur l'OAP « Canal du Moulin ». L'impasse est trop étroite pour desservir 2 collectifs. Il demande si une concertation avec les riverains pourra être réalisée le moment venu.

- Monsieur Durif précise que l'OAP donne de grandes intentions et qu'aucun projet n'est prévu à court terme. Les principes d'accès pourront être retravaillés.

Sera-t-il possible d'agrandir tous les bâtiments au sein de la zone agricole ou naturelle ?

- Le bureau d'études précise que l'extension ne concerne que les bâtiments d'habitation existant. Il n'est pas possible d'agrandir un hangar ou un local, sauf à être un exploitant agricole.

Est-il possible de créer plusieurs logements au sein d'une habitation en zone agricole ?

- Le bureau d'études confirme que si le bâtiment est une habitation, il est possible de créer plusieurs logements au sein de ce dernier. La vocation étant déjà de l'habitation, cela ne constitue pas un changement de destination.

Un habitant s'indigne de la réglementation de plus en plus stricte rendant tout projet impossible. Plusieurs habitants rebondissent à cette intervention et indiquent que certaines personnes s'installent illégalement et qu'on ne dit rien.

- Madame le Maire comprend la réaction des habitants et rappelle que toute tentative d'installation illégale fait l'objet d'une procédure en justice.

Une habitante précise que le secteur A de l'OAP « Le Chez » est concernée par une servitude. La voirie appartient à un propriétaire privé. Aussi, que se passe-t-il si le propriétaire ne donne pas son accord ? Elle s'interroge également sur la production de logements sociaux : pourquoi en construire à cet endroit et pas ailleurs ?

- Monsieur Durif précise que les OAP n'imposent pas aux propriétaires de vendre ou de construire. Il s'agit uniquement de « fixer les règles du jeu » en cas de constructions. Dans le cas présent, une autorisation de passage sera nécessaire. Concernant la production de logements sociaux : il précise que les élus souhaitent que cette production soit répartie sur l'ensemble de la commune dans un souci d'équilibre. Le Chez ne dispose actuellement d'aucun logement social.
- Madame le Maire rappelle que 70% de la population française est éligible à un logement social. Ce type de logements concerne donc le plus grand nombre. Il s'agit de répondre aux besoins des jeunes ménages mais également au vieillissement de la population (retraite de plus en plus faible et donc difficulté à se loger).

Pourquoi n'a-t-on prévu aucun secteur de développement sur le secteur des Basseaux (Les Pins) ? Ce dernier est desservi le bus et est situé à proximité des entreprises. Ces dernières sont à la recherche de logements pour leurs salariés.

- Madame le Maire explique qu'elle a souhaité inscrire un secteur de développement à cet endroit mais que les Personnes Publiques Associées et notamment la Chambre d'Agriculture mais également les services de l'Etat s'y sont opposés jugeant ce secteur trop excentré de la commune.
- Le bureau d'études précise que le développement est cadré par le SCoT. Ce document définit des enveloppes bâties principales et secondaires. Le secteur de Basseaux ne constitue pas un secteur de développement préférentiel identifié par le SCoT.

Une habitante a souhaité revenir sur le secteur de l'Arzailler et la production de logements collectifs R+2. Ne peut-on pas envisager la production de collectifs sur un autre secteur de la commune ? Ce type de logement va avoir des incidences négatives sur les riverains alentours (vues réduites ; baisse de la valeur de la maison...). Plusieurs habitants ont également indiqué que le secteur de l'Arzailler était marqué par des vitesses excessives.

- Monsieur Durif a précisé qu'aucun secteur n'est idéal sur la commune en termes d'accès. Chaque secteur présente des enjeux à intégrer. L'OAP définie vise à limiter la densité et à prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux. Il rappelle qu'il s'agit d'un schéma de principe et que l'ouverture n'est prévue qu'après 2030. Aucun projet n'est envisagé à court terme sur ce secteur.
- Le bureau d'études rappelle que la diversification du parc de logements est imposée par le SCoT et le PLH. Aussi, il n'est pas possible de produire 100% de maisons individuelles sur le secteur de l'Arzailler. Il rappelle également que sur chaque secteur la production de nouveaux logements entraîne potentiellement une incidence sur les riverains.
- Concernant la vitesse, Madame le Maire a indiqué qu'elle pouvait demander à la police municipale de verbaliser. Elle alerte toutefois les habitants présents sur le fait qu'une fois les amendes effectuées, il conviendra de ne pas venir se plaindre en mairie.

Un emplacement réservé est prévu au Nord du secteur Les Salières. Ce dernier est-il destiné à créer une desserte voiture (ER n°5) ?

- Monsieur Durif précise qu'il s'agit d'un principe de connexions modes doux uniquement.

Un habitant a souhaité zoomer sur la ZAE des Caires et a précisé que ce secteur est marqué par la présence de nombreux camions et tracteurs (Mondial Relay ; Skipper ; centre de méthanisation...). Ces derniers empruntent des chemins non adaptés à leur gabarit. Des vitesses importantes sont également observées.

- Madame le Maire précise qu'un aménagement spécifique a été réalisée au niveau de la zone des Caires et de Fiancey mais que les camions ne l'empruntent pas. La commune a relayé l'information auprès des activités.

Les participants n'ayant plus de questions/observations, Madame le Maire a proposé de clore cette réunion publique.