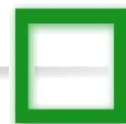




RÉALITÉS

Urbanisme et
Aménagement

www.realites-be.fr



Commune de SAINT-MENOUX

REVISION DU PLU

Compte-rendu de la réunion publique de concertation du
2 juin 2022

Ref : 48012



Cette réunion publique a rassemblé environ 25 personnes.

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux personnes présentes et ouvre la réunion. Il rappelle que le PLU de Saint-Menoux a été approuvé en 2011 et qu'il doit aujourd'hui être révisé pour tenir compte des évolutions réglementaires et correspondre aux nouveaux enjeux de la commune.

La parole est ensuite laissée au bureau d'études, missionné par la commune pour l'accompagner dans cette démarche.

Le bureau d'études explique que la révision d'un Plan Local d'Urbanisme est une remise à plat complète du document existant, construite autour d'un nouveau projet de territoire, fixant des objectifs pour la décennie à venir.

Il explique qu'en parallèle de la révision générale du PLU, une adaptation du périmètre de 500 m lié à la présence de Monuments Historiques sur le bourg sera réalisée. L'objectif est de disposer d'un périmètre à l'intérieur duquel l'avis des Architectes des Bâtiments de France reste obligatoire, plus cohérent que le rayon de 500 m.

Cette première réunion publique a pour but de rappeler ce qu'est un PLU, dans quel contexte il s'inscrit, puis de présenter la première étape réalisée dans le cadre de cette démarche : les enjeux dégagés à l'issue du diagnostic.

Il est rappelé que pendant toute la durée des études, la concertation est engagée avec les habitants.

Il est ainsi rappelé qu'un registre de concertation est disponible en mairie, avec plusieurs documents permettant de prendre connaissance du travail en cours. Des documents sont également consultables sur le site internet de la commune.

L'objectif est de prendre en compte l'avis des habitants de Saint-Menoux, il ne faut donc pas hésiter à venir inscrire des remarques sur le registre !

Toutefois, il est rappelé que les remarques doivent porter sur l'intérêt général. Les demandes d'intérêt privé (demande de classement en zone constructible d'une parcelle par exemple) ne seront pas prises en compte et devront impérativement être formulées lors de la phase d'enquête publique, auprès du commissaire enquêteur.

Dans une première partie, le bureau d'études explique ce qu'est un PLU et le cadre réglementaire qu'il doit respecter. Sont présentés :

- Les principales pièces du PLU
- Le cadre réglementaire à respecter
- La procédure de révision générale d'un PLU

Dans une seconde partie, les principaux enjeux dégagés dans le cadre du diagnostic sont présentés, dont notamment :

- Maintenir un bon niveau de commerces/services/équipements
- Se mobiliser pour lutter contre la vacance : un impact fort sur le cadre de vie de la commune
- Poursuivre et accélérer la recherche de différentes formes de logements pour répondre à différents besoins
- Soutenir le développement des activités agricoles
- Développer un maillage de cheminements piétons incitant à la découverte du bourg et de sa campagne
- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants tout en consommant le moins d'espaces agricoles et naturels : une obligation réglementaire !
- Maintenir et conforter le réseau bocager
- Veiller à la qualité des espaces arborés périphériques du bourg : une préoccupation de tous pour valoriser le cadre de vie de sa commune !
- Valoriser le patrimoine architectural de la commune
- ...

Les questions et remarques soulevées par les habitants et les réponses apportées par les élus et le bureau d'études lors de cette réunion :

- **La SAFER applique-t-elle également les dispositions du PLU ?**

Il est rappelé que les dispositions du PLU s'appliquent à tout le monde, sans exception.

- **Plusieurs interrogations ont porté sur la prise en compte de la biodiversité au sein du PLU : Comment est pris en compte la biodiversité au sein du PLU ? Quels sont les outils qui peuvent être mis en place ? La disparition de haies est également évoquée, de même que la nécessité de ne pas opposer biodiversité et occupation humaine**

Le Plan Local d'Urbanisme aujourd'hui doit identifier et protéger la biodiversité présente sur la commune. Un état des lieux des milieux naturels est réalisé dans le cadre du diagnostic. Ces milieux seront ensuite identifiés sur le plan de zonage et protégés (zones humides, boisements, trame bocagère,...). Le PLU aujourd'hui dispose donc de beaucoup plus d'outils que le PLU existant. Les haies peuvent ainsi être identifiées. Toutefois, il est rappelé que ces dernières sont également protégées par d'autres dispositifs, comme la Politique Agricole Commune (PAC) et que l'objectif n'est pas de surajouter des réglementations, rendant confuses ces dernières.

Des outils peuvent être mobilisés dans le cadre du PLU pour protéger les haies, les espaces boisés, les milieux humides,...

- **Plusieurs interrogations ont porté sur les possibilités d'installation d'habitat léger ou démontable et les possibilités avec le PLU. Des précisions sont demandées sur la possibilité de les autoriser dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées**

Toute construction, démontable ou non, légère ou non, doit respecter les dispositions et règles prévues par le Plan Local d'Urbanisme. L'habitat léger et/ou durable pourra donc être autorisé dans les zones urbaines, si cela est compatible avec le projet de la commune.

Il est rappelé que le PLU doit fixer une ambition de développement démographique, et définir un nombre de logements à produire ces 10 prochaines années (environ) cohérent avec cette ambition démographique. Les zones urbaines (constructibles) doivent donc être calibrées pour répondre à ces objectifs.

L'habitat léger et/ou durable compte comme logement et vient donc en décompte de l'objectif qui sera fixé par la commune.

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont définis par le Code de l'Urbanisme. Ils peuvent effectivement permettre la création d'habitat démontable, à condition que cela soit compatible avec le projet de la commune.

Il est également rappelé que les STECAL sont soumis à l'avis de la Commission de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF), et que cette dernière autorise ce type de zones uniquement si les possibilités d'accueil s'inscrivent dans la continuité de constructions existantes, si aucune alternative n'est possible, pour un projet justifié, cohérent, s'inscrivant dans une gestion économe des espaces agricoles et naturels.

- **Compte tenu des éléments présentés en matière de nécessité de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, tout entreprise souhaitant s'installer ne peut donc pas ?**

Aujourd'hui, la compétence économique est portée par la Communauté de Communes. Toute création ou extension de zone d'activités doit donc être portée par cette dernière.

Dans le cadre du PLU, la même logique que pour l'habitat doit être appliquée : privilégier la remise sur le marché de bâtiments vacants ou en friche avant toute nouvelle consommation d'espace agricole et naturel. En cas de création/installation de nouvelle entreprise, cette dernière doit être privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine existante. En cas d'incompatibilité lié à la nature de l'activité, génératrice de risque ou nuisance par exemple, il est recommandé de privilégier une installation soit dans des bâtiments déjà existants à l'écart, soit au sein des zones d'activités.

- **La nécessité de réhabiliter les bâtiments, de les entretenir, a été évoquée par le bureau d'études. Il est toutefois précisé que les contraintes imposées par les Architectes des Bâtiments de France (ABF) peuvent freiner les projets de réhabilitation.**

La commune est effectivement concernée par la présence de plusieurs bâtiments classés Monuments Historiques. A ce titre, un périmètre de 500 m autour de ces Monuments est généré, au sein duquel toute autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'ABF, en plus du respect des règles fixées par le PLU.

Dans le cadre de la révision générale du PLU de Saint-Menoux, une adaptation de ces périmètres de 500 m est prévue, afin que le périmètre soit réellement adapté aux enjeux et au contexte du bourg.