

COMMUNE DE LINDRY

14 novembre 2016

Elaboration du PLU

COMPTE RENDU REUNION PUBLIQUE n°2

L'assemblée comptait une quarantaine de personnes

La présentation est annexée au présent compte-rendu.

Compléments lors de la présentation

1. Introduction :

M. LAVERDANT, Maire, introduit la réunion en présentant l'équipe ECMO et le stade de l'avancée de l'étude. Ce dernier laisse la parole à Mme ADNET, adjointe à l'urbanisme, qui rappelle :

- l'importance de la concertation publique
- Le cadrage réglementaire très contraignant et laissant peu de marge de manœuvre aux élus.

2. Points de précisions apportés lors de la réunion

▸ M. ADNET précise que le Plan de Prévention du Risque Argileux de l'Yonne (PPRA) a été validé. Il apporte des précisions sur les secteurs à risque fort et les prescriptions réglementaires pour les constructions.

▸ Le PADD a déjà été soumis à l'avis « amont » de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricole et Forestiers (CDPENAF). Cette dernière, lors de sa séance du 21 octobre 2016, a souligné une croissance démographique ambitieuse qui peut se justifier par l'attractivité du territoire mais qui devra être cohérente avec le dimensionnement de la zone constructible.

Mme ADNET rappelle que cette commission a également insisté sur le « renforcement » de la Trame verte et Bleue à l'échelle du territoire dont notamment, l'éventuelle reconstitution de continuités écologiques.

▸ Sur la question des zones agricole et naturelle, le bureau d'études attire l'attention des habitants sur le changement de destination des granges :

- Ces dernières doivent être précisément identifiées dans le PLU faute de quoi, l'autorisation ne pourra être accordée.
- L'extension et les annexes des habitations dites « isolées » sont contrôlées. Cet habitat isolé est identifié par un secteur Az ou Nz.

▸ la commune rappelle que dans le cadre du projet de centralité du village (dont la réalisation d'un nouvel équipement scolaire), ce projet reste dans la continuité des obligations de mise en accessibilité des équipements publics.

▸ Concernant la zone urbaine, elle doit être, par définition, desservie, comme l'a précisé le bureau d'études, par l'eau potable, l'électricité, la voirie et la couverture incendie. Mme ADNET rappelle que la réalisation d'extension ou de renforcement de réseau ne dépendent pas uniquement de la commune puisque, par exemple, l'adduction d'eau potable a été transférée à la Communauté de l'Auxerrois. Toutefois, dans tous les cas, une réflexion sur l'investissement public est menée en parallèle du classement en zone urbaine ou à urbaniser.

Le bureau d'études rappelle qu'à ce sujet, il interpelle régulièrement la commune lors des réunions sur la nécessité d'anticiper la réalisation des équipements publics carencés.

▸ Sur le secteur « La Cave », une étude plus précise a permis d'identifier la présence

Questions diverses

d'eau de surface. Ces secteurs ont été retirés de la zone d'urbanisation afin de les rentabiliser en espaces publics collectifs avec bassin de gestion des eaux pluviales. Les orientations d'aménagement et de programmation précisent ses modalités d'aménagement.

1/ Les documents provisoires seront-ils disponibles ?

Ils seront mis à la disposition des habitants en Mairie ainsi que sur son site internet. Le bureau d'études rappelle que tant que le projet de PLU n'est pas arrêté par le conseil municipal, les pièces mises à disposition restent **provisoires** et sont donc susceptibles d'évoluer.

2/ Les nouvelles règles du PLU seront-elles identiques à celles de l'actuel POS ?

▸ Globalement la commune n'a pas révolutionné le règlement mais certaines règles ont bien évidemment été revues sur le fond et dans la forme. Les règles illégales et inutiles ont été supprimées. Le règlement du PLU ne doit pas constituer une compilation d'obligations issues d'autres réglementations comme celles du Code Civil par exemple.

▸ Mme ADNET rappelle que le règlement a pour objectif de garder une logique suivant la typologie de l'habitat. Des différences existeront donc entre la zone U classique et le secteur Ua, caractéristique du tissu bâti ancien des hameaux et du bourg.

3/ Un dédommagement est-il prévu par la commune pour les propriétaires qui perdent des terrains à bâtir ?

Sur ce point, la loi n'a fixé aucune contrepartie pour le propriétaire. Le droit à bâtir n'est pas un droit inaliénable. Le document d'urbanisme crée un droit qu'il peut supprimer à tout moment. C'est malheureusement à la commune, et plus précisément au maire, que revient la difficile tâche de gérer cette situation avec les habitants.

4/ Si un permis est accordé et que la parcelle est déclassée, est-il possible de construire ?

Il est possible de ne pas classer un terrain constructible alors même qu'un certificat d'urbanisme a été délivré. En effet, les CU ne sont pas opposables au PLU. Toutefois, le CU doit préciser qu'un sursis à statuer pourra être opposé par la commune sur le permis de construire qui sera déposé si ce dernier remet en cause les objectifs du PADD ou une Orientation d'Aménagement et de Programmation validée par cette dernière. Si aucun sursis n'est opposé, la construction est possible dans le délai de validité du permis (3 ans).

5/ La reconstruction à l'identique d'une construction est-elle permise ?

Selon l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, *lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement* ». Toutefois, cette reconstruction n'est possible que sous réserve que la construction ait été régulièrement édifiée.

La commune de Lindry n'a pas prévu dans son PLU de s'opposer à cette possibilité.

6/ Qui finance les études du PLU ?

C'est la commune qui finance l'ensemble des études du PLU et qui financera les investissements publics projetés à travers le PLU.

Toutefois, les études du PLU peuvent bénéficier d'une dotation de l'Etat et/ou d'une aide de la Communauté de l'Auxerrois.

7/ La Cave : un développement anarchique qui ne bénéficie pas à la commune. Ne faut-il pas limiter son développement ?

Concernant ce secteur, une personne déplore que la « campagne » devienne « invivable » avec l'arrivée de nouvelles familles venues d'Auxerre.

▸ Le bureau d'études rappelle que le PLU recherche simplement à redonner sur ce secteur une identité par le biais :

- d'une densification maîtrisée,
- la création d'espaces publics « fédérateurs ».

Le PLU essaie de stopper le développement anarchique des hameaux dans leur globalité qui est rendu possible aujourd'hui par le POS.

▸ M. le Maire précise que l'objectif de la nouvelle équipe municipale est justement de ne pas faire de Lindry un « village dortoir » puisque la commune a la chance d'avoir une école, un tissu associatif dynamique qui organise des manifestations pratiquement tous les week-ends, une agence postale, une épicerie....

▸ Le bureau d'études rappelle également qu'une commune ne peut être figée dans le marbre surtout aux portes de l'agglomération d'Auxerre. L'objectif est d'accueillir des familles qui permettent justement de maintenir les équipements existants.

▸ Mme ADNET rappelle que c'est plus l'évolution des modes de vie qui incite les habitants à vivre à la campagne tout en consommant sur le lieu de travail (Auxerre) au détriment parfois du commerce local. Le PLU ne pourra pas modifier ces tendances sauf en limitant le développement par un zonage plus cohérent et recentré autour des noyaux existants.

▸ Sur la question des zones potentiellement humides sur ce secteur, Mme ADNET rappelle que la commune a pris en considération cette contrainte puisque la zone de développement de La Cave a été réduite suite à des études de sol réalisées sur site.

De plus, il n'est pas possible de réaliser ces études de sol à la parcelle pour l'ensemble de celles ouvertes à l'urbanisation. Il en revient de la responsabilité des acquéreurs mais aussi des constructeurs pour alerter sur ces risques existants sur le territoire. A ce titre, dans le bourg, deux parcelles ont été identifiées comme à risque sur la question des écoulements des eaux pluviales. La commune doit se positionner sur le maintien ou non de ces deux parcelles en zone constructible.

Ce qui est difficile pour une commune, c'est l'arbitrage à faire entre la prise en compte d'un risque avéré et la pression des propriétaires qui souhaitent malgré tout vendre leur terrain à bâtir pour des raisons purement financières. Pour la commune, lorsque le risque est connu et démontré, les parcelles seront supprimées de la constructibilité.

La commune est dans l'attente de l'avis de la DREAL sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale sur ce PLU. Outre le fait que cela représentera encore un coût pour la collectivité, cette étude permettra d'avoir le regard d'un bureau

spécialisé en environnement sur la potentialité de milieux humides des secteurs d'études.

› Enfin, le bureau d'étude rappelle que le problème des eaux pluviales réside dans un manque d'anticipation des municipalités depuis des décennies. Pour le cas de Lindry, il s'agit surtout des conséquences de l'absence d'aménagement cohérent des secteurs d'urbanisation. Aujourd'hui, dans le cadre des opérations d'aménagement et de la loi sur l'eau, la question de la gestion des eaux pluviales est systématiquement abordée et traitée.

3. Conclusion

Mme ADNET, adjointe à l'urbanisme, rappelle que les documents d'études provisoires et les comptes rendus de réunions sont disponibles en mairie ainsi que sur son site internet. Les habitants peuvent poser leurs questions soit par courrier, soit en venant inscrire leur demande dans le cahier de concertation mis à leur disposition en mairie.