

# COMMUNE DE LINDRY

30 juin 2016

## Elaboration du PLU

## COMPTE RENDU REUNION PUBLIQUE n°1

*L'assemblée comptait une quarantaine de personnes*

*La présentation est annexée au présent compte-rendu.*

### Questions générales

*Question sur le PLUi avec l'intégration de la Communauté de Communes du Coulangeois*

### 1. Introduction :

M. LAVERDANT, Maire, introduit la réunion en rappelant les raisons de la révision du PLU.

### 2. Questions diverses

#### › Cadre réglementaire

Pas de questions

#### › Procédure

ECMO rappelle l'importance de la concertation dont les modalités ont été inscrites dans la délibération de prescription du PLU.

#### › Diagnostic et PADD

M. ADNET précise que le Plan de Prévention du Risque Argileux de l'Yonne (PPRA) est en cours de révision et apportera des précisions sur les secteurs à risque fort et les prescriptions réglementaires pour les constructions.

Plusieurs questions sont posées concernant :

- Le calcul du point mort
- Le minimum de surface pour construire : à cette question, le bureau ECMO rappelle qu'il n'existe plus dans le PLU de seuil minimal pour construire. Cela signifie qu'une personne peut construire sur 1500 m<sup>2</sup> comme sur 500 m<sup>2</sup>. La seule règle de densité instaurée dans le PLU est celle relative à l'emprise au sol maximale autorisée. Le PLU peut également instaurer un coefficient de « biotope » qui permet de limiter l'imperméabilisation des sols.
- La rétention foncière : le bureau ECMO rappelle que le potentiel identifié dans le cadre du PLU tiendra compte d'un coefficient de rétention foncière de l'ordre de 30%. Le PLU n'oblige pas les propriétaires à vendre.

Effectivement, l'agglomération de l'Auxerrois, par l'intégration de la Communauté de Communes du Coulangeois, va prendre automatiquement la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, et par voie de conséquence l'élaboration éventuelle d'un PLUi.

Dans la mesure où l'agglomération de l'Auxerrois sera compétente en matière de PLU à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, c'est elle qui finalisera, en tant qu'autorité compétente, les documents d'urbanisme amorcés par les communes membres dont la commune de Lindry.

Toutefois, dès qu'une révision d'un PLU sera rendue nécessaire, cela déclenchera automatiquement la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Questions diverses d'un habitant sur :

-la croissance moyenne retenue

-la circulation,

- les décisions arbitraires qui n'associent pas les habitants

- L'absence de prise en compte des zones humides

- Le financement des projets évoqués comme le pôle scolaire

- Pour se fixer une croissance moyenne annuelle pour les 15 prochaines années, le bureau d'études propose à la commune 3 scénarios d'aménagement : un scénario raisonnable (1%), un scénario au fil de l'eau correspondant aux dernières tendances observées (1,5%) et un scénario très optimiste (2%). L'objectif communal a été de retenir un scénario permettant à la fois de maîtriser le développement de sa population sans remettre en cause de manière importante la constructibilité sur l'ensemble du territoire. La commune a dû trouver un équilibre dans ses projections démographiques. Même si les services d'Etat ont officieusement validé cette croissance en réunion, seul le passage « amont » en CDPENAF permettra d'avoir un avis sur l'opportunité du scénario retenu.

- La commune précise que la commune enregistre depuis quelques années, une moyenne de 2 à 3 permis/an alors que cette moyenne est évaluée, pour répondre à la croissance démographique, à environ 8/9 logements/an. L'objectif communal était de trouver un taux permettant de continuer à se développer et de maintenir un minimum de terrains constructibles en dehors des dents creuses.

- Sur la question de la circulation, la commune a pris en compte cette problématique dans son PADD en amorçant une réflexion sur la traversée du bourg et sur la circulation des engins agricoles.

- Sur la prise de décision, effectivement, l'arsenal législatif qui encadre aujourd'hui l'élaboration des PLU et la multiplication des instances de validation telles que la CDPENAF (présidée par le Préfet) laisse peu de marge de manœuvre aux communes pour répondre aux attentes des habitants.

- Concernant la question des zones humides, certaines d'entre elles ont été identifiées et matérialisées sur le PADD. En outre, l'identification des zones humides tel que les définit le Code de l'environnement relève d'études particulières réalisées par des bureaux d'études spécialisés. Le bureau d'études, dans le cadre du PLU, s'appuie sur la connaissance des élus et des habitants de leur territoire ainsi sur des documents supra communaux tel que le SCRCE de la région Bourgogne.

Sur les moyens financiers, la commune précise que le PLU est justement là pour anticiper l'avenir et assurer la maîtrise foncière à plus ou moins long terme, des terrains représentant un enjeu pour la collectivité. Elle n'engage pas financièrement la commune dans l'immédiat mais permet d'avoir une réflexion en amont sur l'aménagement de son territoire.

Le bureau d'études n'a pas jugé utile de réaliser une carte plus précise sur ce secteur pour le PADD puisque qu'en dehors des thématiques « habitat » et « économie », il n'y avait pas d'enjeu particulier.

Le bureau d'études et la commune précisent que le secteur de développement matérialisé au Nord du bourg aura plusieurs objectifs :

- Proposer de nouveaux secteurs d'habitat, mettant en œuvre une politique de mixité sociale,

Question sur l'existence d'un plan précis sur le

secteur « La Cave »

- Proposer un nouveau pôle éducatif avec des poches de stationnements.
- Favoriser les liaisons piétonnes avec le centre village.

Question sur le développement des liaisons douces et des équipements publics.

Le bureau d'études rappelle que la notion de « mixité » implique que le développement de l'habitat doit se faire sous plusieurs formes :

- De l'habitat en accession,
- De l'habitat en locatif, social ou pas.
- Des tailles de logements variées.

Question sur la notion de « mixité »

L'objectif étant d'offrir aux habitants une palette de logements permettant à toutes les catégories de ménages de s'installer, soit en locatif, soit en accession.

Le bureau d'études précise que la mixité sociale ne signifie pas forcément du logement social. Il peut également s'agir d'une politique communale visant à proposer des logements communaux à loyer modéré.

L'objectif du développement Nord du bourg est de proposer un projet mettant en œuvre une mixité sociale mais également fonctionnelle (espaces publics, stationnement, école etc...).

Le bureau d'étude rappelle que la commune n'est pas soumise à des obligations de réalisations d'un minimum de logements sociaux au titre de la loi. Toutefois, la commune précise à juste titre que le PLH de l'Auxerrois 2011-2016 imposait la réalisation d'un nombre minimal de logements sociaux. La révision de ce document étant en cours, aucun nouvel objectif n'est à ce jour précisé.

Enfin, comme le souligne un habitant, pour les logements sociaux, il faudra auparavant s'assurer que le bailleur social soit intéressé pour construire de nouveaux logements sur Lindry.

La commune précise également que la commune de Lindry dispose d'un parc de logements qualitatif (peu de logements vacants et peu de logements insalubres).

Un habitant demande à la commune si elle a connaissance de l'existence d'un site archéologique entre le bourg et la Cave. Le bureau d'étude précise qu'il s'appuie sur les sites répertoriés par la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) dont la liste est transmise dans le cadre du Porter à Connaissance (document d'informations rappelant le cadre législatif que doit respecter un PLU et qui précise l'ensemble des contraintes et servitudes à prendre en compte sur le territoire). A ce jour, les services d'État n'ont toujours pas transmis ce document à la commune !

Si cette personne estime qu'il existe un enjeu historique sur cet espace, elle doit se rapprocher des services de la DRAC pour connaître la démarche à suivre pour qu'il soit officiellement reconnu.

Question sur l'existence d'un site historique

La commune n'envisage pas d'instaurer cette taxe.

Question sur l'éventuelle taxation des terrains non bâtis

L'aménagement se réalisera soit par la commune (si elle a les moyens d'acheter les terrains), soit par un aménageur. Le PLU imposera des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui encadreront le futur aménagement en matière de gestion des eaux pluviales, d'accessibilité, de réalisation d'espaces publics ou de liaisons piétonnes.

Question sur l'aménagement des cœurs d'îlot

La question de traitement des eaux pluviales sera traitée lors de l'aménagement de la zone et des obligations sont notamment imposées au titre de la loi sur l'eau.

Si la commune a des doutes sur ce cœur d'îlot, elle peut aussi effectuer des études de sol préalables permettant de confirmer ou non le mode de gestion des eaux pluviales qui devra être mise en place.

Question sur la gestion des eaux pluviales sur le secteur « La Cave » qui présente des sols imperméables.

### 3. Conclusion

M. le Maire rappelle les 3 grands objectifs d'un PLU :

- assurer une urbanisation cohérente du territoire,
- limiter la consommation de l'espace.
- Avoir une vision prospective de la commune, c'est-à-dire « Se préparer aujourd'hui pour demain ».

Il remercie également ECMO pour le travail effectué jusqu'à aujourd'hui en précisant que la prise en compte de ces conseils permettra à la commune de faire aboutir un dossier partagé par la commune, les habitants et les personnes publiques associées (Etat, chambre d'agriculture, etc...).

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.