

# COMMUNE DE PRIAY

## COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL du 02/11/2020

Présents : Fabienne CHARMETANT, Gilles MAJORCZYK, Bérénice MACRI-FALCONNET, Wilfried RODEMET ; Wanda CANALE (arrivée à 19h38), Eric TEYSSIER Jean-Claude BALMON, Salem BENNACER, Jérôme DELANNE, Christelle LANDEAU, Géraldine LANDES, Corinne SCHAEFFER, Frédérique SEVE, Olivier LEVEQUE, Hervé ROBERT, Céline SAVOYE (arrivée à 19h46).

Excusés : Daniel JANIN, Marcelle MOREL, Yves THOME.

Absents : Marcelle MOREL, Yves THOME.

Secrétaire de séance : Wilfried RODEMET.

*Ouverture de séance à 19h30*

### **Préalable à la présentation du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

*Le Conseil est ici retranscrit selon son déroulement chronologique.*

*La présentation a été animée par M. Gergondet, urbaniste de l'Atelier Gergondet. En l'absence de précision, les réponses aux questions posées par les différents interlocuteurs sont celles qu'il apporte. Un enregistrement audio des débats est par ailleurs disponible à la Mairie.*

Le PADD est un document élaboré en même temps que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont il fait partie intégrante.

Les entreprises l'Atelier Gergondet et Réflexe Environnement assistent la Mairie à sa rédaction.

Le but du PADD est de connaître l'environnement de la commune, le protéger et le valoriser.

Il est conçu en association avec les Personnes Publiques Associées (PPA) : SCOT BUCOPA, SRADDET, SDAGE..., dans le respect du cadre législatif. Il l'est également avec les acteurs locaux et les partenaires institutionnels (CCRAPC, Syndicat Mixte du SCOT, Département, Chambre d'Agriculture...)

Le projet est aussi élaboré en collaboration avec les habitants, il s'agit donc de faire primer l'intérêt général sur les intérêts particuliers.

Deux réunions publiques seront tenues avant l'échéance de fin de conception du projet.

Question J. Delanne : y a-t-il une date d'échéance fixe ?

Réponse : Non.

Remarque J. Delanne : les modifications réglementaires venant de l'Etat viennent compliquer et allonger la procédure.

Question J. Delanne : un décret particulier (risque sécheresse par exemple) peut-il amener à une révision complète du projet ?

Réponse : Le Conseil Municipal une fois averti du risque doit en tenir compte dans l'élaboration du PLU. Exemple du risque minier qui a été transmis dans le Porter A Connaissance venant de l'Etat. Celui-ci va d'ailleurs prendre à sa charge le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM). En attendant, on ne prévoit pas de création de nouveaux logements sur la zone, mais cela ne gèle pas l'existant. Cela n'empêche pas de boucler le PLU, il sera procédé à l'intégration ultérieure du PPRM.

Remarque J. Delanne : le risque connu peut limiter ou entraver la valorisation des zones concernées (revente, etc.). Dans l'attente du PPRM, il existe un flou sur la zone concernée ainsi que sur les travaux possibles et impossibles.

Dans le calendrier du projet, on est en phase de concertation. A la fin de la concertation, le PADD sera notifié aux PPA, avec la délibération du Conseil tirant le bilan de la concertation. Après la notification se tient l'enquête publique puis la transmission du rapport à la Mairie. Ensuite a lieu la délibération d'approbation, et le contrôle de légalité par la préfecture.

Question J. Delanne : y a-t-il une date limite pour que les PPA rendent leurs avis ?

Réponse: Oui, 3 mois à compter de la notification. En théorie, si l'avis de l'une des PPA est transmis au-delà, il sera pris en compte dans l'avis d'enquête publique et non dans le bilan de la concertation. Dans les faits on attend l'avis de l'Etat, du SCOT, et des autres représentants car sinon le PADD risque d'être retoqué par la préfecture lors du contrôle de légalité.

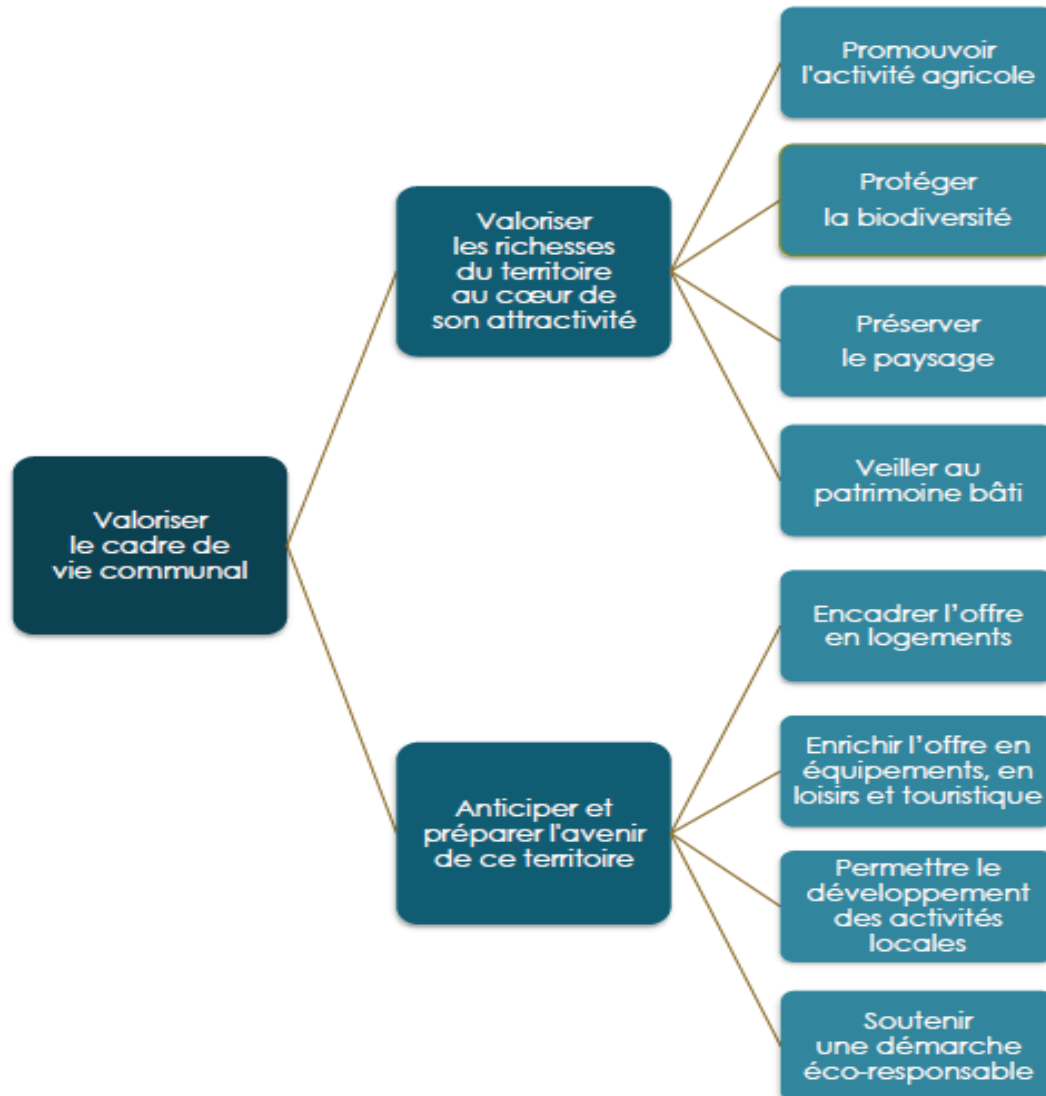
**Focus sur la concertation** : le PADD est rédigé. En découle des pièces opposables (c'est la transcription du PADD, qui lui n'est pas opposable) : règlement graphique (ex. zonage), règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les zones d'extension destinées à accueillir les nouveaux logements (sur certains secteurs. Il s'agit du respect de l'esprit et non de la lettre). Enfin le rapport de présentation qui se doit de tout justifier : les raisons du zonage, etc.

Le contenu du PADD est issu de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

## Présentation du PADD :

Lors de la présentation du PADD, il y a nécessité d'un débat au Conseil Municipal.

Structure du PADD :



### Valoriser les richesses du territoire au cœur de son attractivité

A eu lieu ensuite le détail des quatre items ci-dessous :

#### 1° Promouvoir l'activité agricole

#### 2° Protéger la biodiversité

#### 3° Préserver le paysage

#### 4° Veiller au patrimoine bâti

Remarque : Dans la commune, les bâtiments trop « modernes » seront interdits de construction. Il y aura également des coloris et des caractéristiques à respecter. Il s'agit en fait de poser des « gardes fous architecturaux ».

Question C. Schaeffer : Y a-t-il établissement d'un règlement ?

Réponse : Oui, et cela est possible par zone (donc création zone centre historique, par exemple).

Question J. Delanne : Le projet peut-il être plus restrictif que la législation ?

Réponse : Oui. Il est également possible d'être plus exigeant que le PLU existant.

Question J. Delanne : Qu'en sera-t-il des projets qui ressemblent à ce qui a déjà été fait et qui ne seront plus faisables avec le nouveau PADD ?

Réponse : Il s'agit d'être pédagogue : ce qui a été fait a été fait, maintenant ça n'est plus possible.

Question JC. Balmon : Peut-on peut interdire la construction de piscine, par exemple ? Il y a contradiction entre la Loi Duflot (densification de l'enveloppe urbaine existante) et la préconisation de laisser des espaces verts dans les propriétés du centre village.

Réponse : Non, car le but recherché est bien de densifier l'enveloppe urbaine. Il y a la possibilité néanmoins d'imposer des règles de pourcentage de zones vertes par parcelle. Attention : une telle règle s'appliquerait à l'existant, et donc limite l'extension de l'existant.

Question O. Levêque : Quels sont les moyens de recours si le règlement n'est pas respecté ?

Réponse : Il y a le pouvoir de police du maire (PV, intervention de la Gendarmerie...).

Recommandation de M. Gergondet : Il vaut mieux ne pas avoir un règlement trop exhaustif ou restrictif, mais s'y tenir.

Remarque J. Delanne : La densification de l'habitat amène à la complexification de la vie de voisinage.

Réponse : C'est la loi. L'établissement d'un pourcentage d'espace vert pour limiter le nombre de constructions, ou la spécification de l'obligation pour toute opération à partir de X logements doit avoir du locatif social (et donc m'obligation de faire appel à un aménageur) peut en limiter les effets. Il est également possible de définir des orientations sur certains « petits » terrains non bâtis pouvant être urbanisés pour éviter de trop densifier.

Remarque J. Delanne : Il y a là contradiction entre l'injonction de l'Etat pour préserver le patrimoine mais aussi par ailleurs pour gérer les conflits de voisinage et/ou de populations extérieures amenées par le tourisme : sur ces sujets l'Etat se décharge sur la Commune.

Remarque G. Majorczyk : Il est en accord global sur les propositions de l'urbaniste, car il s'agit aussi de respecter une densité cible du SCOT BUCOPA (densifications plus prononcées de certaines zones pour limiter la densification d'autres parcelles).

Débat sur les problèmes de voisinage : Le fait d'être en accession à la propriété limite-t-il les problèmes de voisinages ? Au sein du conseil coexistent les tenants du pour et du contre (populations extérieures venant de zones beaucoup plus urbaines, avec des mœurs et mentalités de grande ville, mais dans des zones comme le centre Bourg il y a moins de problèmes que dans certains lotissements).

Le Scot impose une densité globale, mais on a les mains libres pour densifier sur certaines zones, et ne pas en densifier d'autres. Le Scot impose également la production de logements pour tous (collectif, pavillonnaire, etc.).

Question C. Schaeffer : A-t-on un nombre minimum de logements à créer ?

Réponse : Ce nombre est contenu dans le SCOT. Il préconise également la limitation de la surface vierge à urbaniser, avec néanmoins un nombre de logements minimum à construire sur cette surface.

## **Anticiper et préparer l'avenir de ce territoire**

A eu lieu ensuite le détail des quatre items ci-dessous :

### **1° Encadrer l'offre en logement**

Objectif en terme d'accroissement de la population : 2000 personnes maximum sur la commune en 2030, soit environ 110 logements à créer sur la période (12 par an environ).

Question B. Macri-Falconnet : Peut-on arrêter la production de logement ? Et par la même stabiliser la population de la commune ?

Réponse : attention aux phénomènes massifs de rotation dans les lotissements. Il s'agit d'essayer de réguler la population dans sa composition (tranches d'âge). Il y a également le phénomène de desserrement des logements (divorces, départs des enfants...).

Question J. Delanne : La précédente simulation du précédent PLU à ce sujet a-t-elle été confirmée ?

Réponse : Oui sur la commune, comme sur l'échelle du territoire du SCOT. C'est une tendance lourde observée par l'Insee.

Question J. Delanne : les divisions projetées tiennent-elles compte de la présence de réseaux ?

Réponse : Dans l'enveloppe urbaine, la constructibilité impose leur présence ou leur création.

Remarque de B. Macri-Falconnet : Il manque sur la carte d'urbanisation projetée certains logements qui ont été construits entretemps ?

Réponse : une mise à jour sera faite à la fin, les logements produits à partir de 2020 seront décomptés de l'offre à fournir (car c'est le SCOT, approuvé en 2020, qui donne la tendance).

Question J. Delanne : Les hébergements en gîte sont ils comptabilisés dans la création de nouveaux logements ?

Réponse : Théoriquement, non (gîtes, chambres d'hôtes... sont considérés comme de l'hôtellerie). A approfondir toutefois avec le SCOT sur des gîtes loués pour 6 mois (présence du cas d'espèce sur la commune).

Question J. Delanne : Quid des logements créés par des maisons réhabilités et /ou divisées ?

Réponse : Cela est comptabilisé dans l'offre de logement.

### **2° Enrichir l'offre en équipement, en loisirs et en touristique**

Question O. Levêque : Sur zone Natura 2000, qu'a-t-on le droit de faire (stationnement bord de rivière) ?

Réponse : Il y a étude au cas par cas (respect du milieu naturel) et ceci passe par un échange avec la structure de suivi Natura 2000, la DDT et la DREAL. Dans tous les cas, il y aura limitation à ce qui est strictement nécessaire.

Question O. Levêque : La création d'un parking de covoiturage sur zone est-il envisageable (Natura 2000) ?

Réponse : Uniquement s'il n'est pas possible de le faire ailleurs (difficile à démontrer).

Question F. Charmetant : L'aménagement de l'ex-décharge est-il possible sous réserve d'équipements démontables saisonniers ?

Réponse : C'est possible, mais compliqué. La préconisation reste l'absence totale d'installation.

Question B. Macri-Falconnet : Si l'on veut agrandir la zone de stationnement existante, faut-il l'écrire dans le PADD ?

Réponse : il faut l'écrire dans le PADD, sinon la possibilité d'extension ne sera pas dans le règlement.

Débat : L'extension des places de stationnement ne va-t-il pas drainer de la population supplémentaire sur les sites Rivière et Brotteaux ?

Attention : le rajout de contraintes (création de parking, de zone de loisirs même temporaire) sur la zone Natura 2000 risque de déboucher sur un avis défavorable coté Environnement.

La valorisation de l'ancien site de la déchetterie peut-il passer par la location du site en vue d'une activité de plein air ?

Le débat porte sur la présence de population touristique « indésirable ». L'extension d'offre de parking risque d'augmenter la fréquentation. Par ailleurs, il ne semble pas possible de revenir à la situation antérieure (il y a 6 ans quand le site était inconnu, avant la désastreuse campagne de promotion des bords de l'Ain).

Mais dans quelle direction souhaite-t-on partir, amélioration de l'offre de stationnement ou conservation de l'existant ?

En tout état de cause, et en l'absence de consensus clair au sein du Conseil, il sera décidé une réunion de travail ultérieure afin de dégager une position claire sur le sujet.

Demande de modification du texte du PADD : Modifier le « gérer » en « accueillir ponctuellement » les activités de sport et loisir en lien avec le milieu naturel sur le site des Brotteaux.

Débat : Le positionnement de la future crèche au sein de la commune sera-t-il Bellegarde, Les Carronnières ou le Bourg ?

De plus, si le site est inscrit dans le PADD, il y a obligation préciser la destination du bâtiment (attention c'est attaquant s'il est fait autre chose).

Finalement il est décidé de maintenir l'implantation sur Bellegarde. Attention, on parle là d'un projet sur le long terme (6 ans ou au-delà avant construction).

Question O. Levêque : Ne peut-on pas imposer la possibilité de poser des fourreaux pour la fibre optique en cas de rénovation ?

Réponse : Non, car cela couvrirait n'importe quels travaux de rénovation (très restrictif).

### **3° Permettre le développement des activités locales**

Demande de modification du texte du PADD : suppression du « deux » dans « acter les zones d'activités existantes ».

### **4° Soutenir une démarche éco-responsable**

Question J. Delanne : Le projet d'agrandissement du Pôle de Santé ne va-t-il pas grever la consommation d'espace vierge pour les logements (risque de forcer à densifier un peu plus l'existant) ?

Réponse : Non car le projet porte sur l'enveloppe déjà bâtie.

FIN DES DEBATS ET DE LA PRESENTATION