

CONTENU DU FIL DE DISCUSSION LORS DE LA FORMATION PLUi EN VISIOCONFÉRENCE DU 15/04/2021.

- 09:58:41 De Agnès : Question : suite à annulation d'un PLU avec retour au RNU, que devient le zonage ? Comment vérifier le respect des zones non constructibles ?
- 10:03:03 De Catherine DESBORDES : Quid des STECAL d'activité ?
- 10:05:47 De Catherine DESBORDES : Concernant les bâtiments étoilés , une méthodologie est nécessaire pour justifier les choix communaux...
- 10:08:45 De CCEB Bertrand Quesnel : La messagerie est rouverte ! Merci de vos interventions. N'hésitez pas à lever la main (bouton dans "réactions") pour demander la parole.
- 10:10:20 De pc : qui demande et qui décide qu'un PLU vaut PLH
- 10:10:26 De nicole Devauchelle : Il arrive que le classement en stecal soit l'occasion pour une collectivité de réduire le périmètre de la zone constructible pour les parcelles déjà bâties et classées Uh précédemment. Or l'interprétation de la loi Alur semble préciser que cela n'a pas lieu d'être. La réglementation s'appliquant surtout aux extensions de la constructibilité à de nouvelles parcelles non bâties. Pouvez-vous nous éclairer sur ce point ? Merci pour votre exposé et pour la réponse.
- 10:12:02 De Iainé-delurier : Pourquoi le document OAP n'est pas mieux normalisé. dans certains PLU, ce document est vraiment très succinct
- 10:14:19 De Bruno Bouguen : Restreint c'est quoi?
- 10:14:25 De Jean-Paul Le Divenah (habitant de Lorient) : Dans le nouveau règlement type comment peut s'écrire une règle sur la mixité fonctionnelle et sociale qui soit suffisamment claire pour être opposable ?
- 10:15:37 De Gérard Bavouzet : L'étoilage peut-il être opposable ?
- 10:17:37 De georgette PEJOUX : sur cet étoilage, en plus des localisations sur les plans graphiques, est-il obligatoire de les mentionner dans une liste à annexer au dossier ? si oui, quelle est la référence du texte ?
- 10:19:36 De nicole Devauchelle : Les annexes d'habitations, situées en STECAL ont -elles besoin d'être étoilées pour être transformées en habitations ?
- 10:19:41 De Gilles Picat : Dans le cas d'une enquête sur l'élaboration d'un PLU et l'abrogation de la carte communale d'une commune, doit on faire deux conclusions séparées?
- 10:20:17 De Frederic Tahier - DDTM35 : <http://www.club-plui.logement.gouv.fr/les-travaux-du-club-plui-definir-l-a452.html>
- 10:20:33 De Frederic Tahier - DDTM35 : Le lien pour le guide du CLUB PLUi sur les possibilités en zone A et N
- 10:22:20 De Frederic Tahier - DDTM35 : Concernant la question relative aux OAP, je vous invite à consulter le guide juridique OAP disponible ici : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-12/Guide_juridique_Orientations_Amenagement_et_Programmation_plu_-_nov_2019.pdf
- 10:24:06 De nicole Devauchelle : Il arrive que le classement en stecal soit l'occasion pour une collectivité de réduire le périmètre de la zone constructible pour les parcelles déjà bâties et classées Uh précédemment. Or l'interprétation de la loi Alur semble préciser que cela n'a pas lieu d'être, la réglementation s'appliquant surtout aux extensions de la constructibilité à de nouvelles parcelles non bâties. Pouvez-vous nous éclairer sur ce point ?
- 10:26:50 De georgette PEJOUX : sur cet étoilage, en plus des localisations sur les documents graphiques, est-il obligatoire de les mentionner dans une liste exhaustive et justificative à annexe au dossier ? texte de référence ?
- 10:30:06 De Frederic Tahier - DDTM35 : Les annexes d'habitations situées en STECAL ont-elles besoin d'être étoilées pour changer de destination? A priori si elles sont annexes à l'habitation elles sont réputées avoir la même destination et donc être attachée à cette destination principale. Par nature elles ne sont pas censées être des constructions en propre en raison de leurs dimensions réduites. Au niveau de l'Ille-et-Vilaine, le changement de destination des constructions de moins de 50 m² est fortement déconseillé par la charte agriculture et urbanisme.

10:31:39 De Frederic Tahier - DDTM35 : Sinon formellement la désignation n'est demandée que dans les secteurs situés en dehors des STECAL en application du 2° du I de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

10:33:38 De Frederic Tahier - DDTM35 : Qui demande et qui décide qu'un PLUi vaut PLH ?

10:35:18 De Frederic Tahier - DDTM35 : C'est une faculté à la discrétion de l'EPCI compétent en urbanisme en application de l'article L151-44 du code de l'urbanisme - idem pour les exPDU devenus plan de mobilité (loi LOM 2019)

10:37:03 De Gilles Picat : Pouvez-vous indiquer la référence dans le code de l'urbanisme pour l'élaboration d'un PLU? (article de loi à l'instar de ce qui est actuellement présenté pour les évolutions)

10:39:08 De Frederic Tahier - DDTM35 : Dans le cas de l'abrogation de la carte communale et de l'élaboration d'un PLU doit-on faire des conclusions séparées ? L'enquête publique unique est possible, les conclusions relatives aux deux documents peuvent donc être dans le même rapport

10:42:38 De Frederic Tahier - DDTM35 : Concernant l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, l'article de référence est l'article R151-35 du code de l'urbanisme qui demande uniquement l'identification graphique

10:43:27 De Frederic Tahier - DDTM35 : Toutefois le rapport de présentation est aussi chargé de justifier les règles, et il est donc recommandé d'y faire figurer les critères objectifs qui ont amené à identifier les bâtiments

10:44:45 De Frederic Tahier - DDTM35 : L'identification des bâtiments qui ne tiendrait compte que des remontées des propriétaires durant l'enquête publique n'est pas suffisante pour garantir l'objectivité de l'identification.

10:45:20 De georgette PEJOUX : merci de votre réponse et je pensais également à l'identification des éléments remarquables (bâti ou paysagers) L151-19 et 20 de mémoire !

10:45:59 De Frederic Tahier - DDTM35 : Les annexes listant tous les bâtiments identifiés ne sont donc pas réglementairement nécessaires. L'identification cartographique est par contre directement visée par le code de l'urbanisme

10:49:27 De georgette PEJOUX : les services de l'Etat ont souvent pointé cette absence de liste en annexe, c'est pourquoi, je vous posais cette question.

10:51:23 De lydia.pfeiffer : ce sont les articles L 151 et suivants du code de l'urbanisme qui sont les fondements du code de l'urbanisme Et R151 et suivants pour les PLU

10:52:23 De Frederic Tahier - DDTM35 : Concernant les articles L151-19 (protections patrimoniales) et L151-23 (protections environnementales), le code de l'urbanisme ouvre la possibilité d'identifier et localiser les éléments à protéger et délimiter les sites et secteurs à protéger. L'identification doit donc plutôt se faire au document graphique du règlement que dans des annexes

10:53:38 De Frederic Tahier - DDTM35 : Concernant l'absence de liste en annexe, elles permettent quand même d'avoir une compréhension plus immédiate des bâtiments concernés. Elles peuvent donc améliorer la compréhension du document.

10:57:26 De Gérard Bavouzet : Qui élabore l'étoilage et une enquête publique peut-elle le remettre en question via le commissaire enquêteur ?

11:00:07 De viviane le dissez : A ce titre est ce que la taxe d'habitation est ou foncière est un argument pour juger ou non de la destination ??

11:09:17 De Frederic Tahier - DDTM35 : L'identification des bâtiments doit être conforme à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, l'incompatibilité du changement avec la vocation de la zone peut donc être invoquée notamment relativement aux règles de distances de réciprocité (ne pas autoriser un changement vers du logement si une exploitation agricole est trop proche)

11:11:37 De Frederic Tahier - DDTM35 : Autre point les bâtiments changeant de destination vers du logement doivent être comptabilisés dans les objectifs de logements (ils peuvent donc servir à "modérer" les besoins en extension urbaine). Trop souvent les communes en font abstraction dans leurs projections (en tout cas en 35)

11:13:40 De lydia.pfeiffer : c'est ce que j'ai indiqué tout à l'heure et les points de vigilance également en Morbihan

11:14:39 De Gilles Picat : Merci Danielle. La réponse est précise.

11:15:19 De Agnès : Quelle prise en compte de la TVB et Noire dans les PLU(i) lorsqu'il y a extension d'urbanisation ? Souvent la TVBN n'apparaît pas sur le règlement graphique (mais sur une carte à part) si bien que les impacts sont difficilement apparents.

11:17:12 De Sylvie Couloigner : Ouverture à l'urbanisation du zone 2AU et modification. L'EPCI a décidé de lancer la procédure de modification dans le délai des 9 ans après l'approbation du PLU. Cependant, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n'est pas encore pris alors que le PLU a maintenant 9 ans. Que se passe-t-il ? Impossibilité de recourir à une procédure de modification ?

11:20:47 De Françoise : Pourquoi l'abrogation des CC ne se font pas en parallèle d'une enquête PLUi ? On rencontre des personnes qui interviennent au moment de l'EP sur l'abrogation des CC, pour rediscuter un point qui les a insatisfaits... Le public s'est prononcé antérieurement sur le PLUi, et il a été voté.

11:21:31 De Frederic Tahier - DDTM35 : Il me semble que c'est la date d'engagement de la procédure qui fait foi et non la date de l'enquête publique

11:22:22 De lydia.pfeiffer : oui je rejoins la réponse de Frédéric

11:22:55 De Gérard Bavouzet : Un étoilage peut donc être modifié suite à l'enquête publique ?

11:23:24 De Sylvie Couloigner : Est-ce que les services de l'Etat fournissent aux communes des modèles types d'arrêtés d'ouverture d'enquête ?

11:30:34 De Frederic Tahier - DDTM35 : Je dois vous quitter. Merci aux participants et aux intervenants pour la qualité des échanges. Et aux organisateurs pour le bon déroulé. Bonne journée

11:32:31 De CCEB : Tous les documents présentés lors de cette formation seront bientôt disponibles sur la page dédiée à cette formation sur le site de la CCEB (même page que celle de votre inscription à la formation). Nous vous demanderons de bien vouloir renseigner aussi la fiche d'évaluation de cette réunion de formation. Merci.

11:39:46 De pelhate gérard : dans le cas où le pv de synthèse et le mémoire en réponse est mis en annexe, il ne sont pas accessibles au public. c'est le cas à Chateaubourg. même certaines collectivités refusent de le communiquer si un citoyen le demande.

11:46:38 De georgette PEJOUX : oui, c'est vrai que le pv et le mémoire n'est pas toujours publié avec nos conclusions, mais je trouve que dans la mesure où on y fait référence dans notre rapport, cela concoure à la transparence que de rendre

11:46:49 De georgette PEJOUX : public avec nos rapport/avis

11:52:33 De nicole Devauchelle : Message pour ceux qui sont en position d'influencer la stratégie d'urbanisme de notre pays :

11:59:36 De CCEB à lydia.pfeiffer(Message direct) : Merci de votre intervention, si précieuse pour nous tous. Bonne journée.

12:06:26 De lydia.pfeiffer : MERCI à tous pour votre écoute, et aux intervenants et organisateurs de cet échange, en espérant avoir répondu à votre attente, même sous forme en visio

12:10:13 De nathalie.bodere : merci à tous pour cette nouvelle expérience. très intéressant vos expériences d'EP. Je me tiens à votre disposition si vous avez des questions.

12:10:38 De nicole Devauchelle : Constatant que le volet sanitaire des études d'impact tient pas mal compte des espèces animales (hors Homme) et végétales mais assez souvent tient moins compte de l'aspect sanitaire vis à vis de l'Homme ; Constatant aussi l'antagonisme entre activités polluantes et biodiversité, il me semble utile que les orientations d'aménagement du territoire soient plus réfléchies pour que les zones habitées soient mieux séparées des zones polluées par des barrières végétales importantes ou des zones de cultures agricoles non traitées. Ces zones seraient aussi des gisements de biodiversité, avec bien sûr un gradient de fréquentation des espèces animales et végétales (hors Homme) : fréquentation plus faible dans les zones limitrophes avec des zones d'activités polluantes). as facile vu toutes les parties prenantes, Mais possible à l'échelle de 20/40 ans.

12:12:39 De georgette PEJOUX : bravo pour ce retour d'expérience => une pro du management certainement ?

12:18:44 De jeanfrancois Nicol : bravo pour ce retour très pédagogique .

12:19:00 De Florence Barre : est-ce que l'incohérence des chiffres démographiques n'est pas un problème courant sur les PLUi comme j'ai pu le constater chiffre sur le passé et la prospective

12:23:30 De Josiane Guillaume : Désolée j'ai pas de micro !!! Mais oui gros problème quand même de justification des chiffres de DA en matière de prévision démographique et de conso de foncier : on les a tournés dans tous les sens.

12:24:14 De Bruno Bouguen : Joli témoignage !

12:24:49 De Sylvie Couloigner : Un grand merci pour l'ensemble des interventions.

12:25:07 De Françoise : Merci pour ces très beaux échanges et belles expériences partagées.

12:25:18 De Josiane Guillaume : Je rejoins tout à fait les appréciations de Michel aussi. Un gros boulot
qd même pour marie-jacqueline de faire fonctionner une commission à 9.

12:25:31 De Sophie THOMAS : Un grand merci pour toutes ces interventions!

12:28:00 De Catherine DESBORDES : Bonne journée à tous et bravo pour l'organisation !

12:28:28 De pc : Merci à toutes et tous

12:28:35 De Agnès : Avis de Martine partagé : vivement qu'on se retrouve !

12:28:39 De pelhate gérard : merci à tous et toutes

12:28:45 De Françoise : Merci à vous tous.

12:28:54 De Catherine DESBORDES : Bonne journée à tous!

12:28:54 De Jean Luc PIROT : pdfSAM BASIC permet de manipuler les PDF : assembler mais aussi
dissocier...

12:29:24 De Catherine Ingrand : Merci à tous pour ce travail clair et structuré.

12:29:45 De lainé-delurier : merci