



## Commune de Saint-Jodard

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Compte-rendu de la réunion publique de concertation

#### du 19 Février 2016

Cette réunion a rassemblé environ 45 personnes.

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue aux personnes présentes et informe que la réunion porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur le Maire introduit la réunion en rappelant le contexte de l'Elaboration du PLU, la démarche générale, l'association des personnes publiques (Services de l'Etat, Chambre d'Agriculture, Département de la Loire, Communauté de Communes, Syndicat Mixte du SCOT Loire Centre, ...), ainsi que la concertation et ses modalités.

M. RORY, 1<sup>er</sup> adjoint, présente le déroulé de la procédure, la définition de certaines notions et signes évoqués dans le cadre du PLU ainsi que la démarche d'élaboration du PADD.

La parole est ensuite donnée au Bureau d'Etudes Réalités pour la présentation du document de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Dans une première partie, le Bureau d'Etudes rappelle la procédure et ses objectifs, ainsi que le contexte législatif, les documents à prendre en compte.

- La commune de Saint-Jodard dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) adopté en 1988 et modifié en 1994.
- Par délibération du 13 Juin 2014, le Conseil Municipal a décidé de réviser son POS et de le transformer en PLU.
- Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune vise:
  - Revoir les zones d'urbanisation en fonction de l'évolution de la commune et des objectifs environnementaux définis dans la loi Grenelle II ;
  - favoriser le renouvellement urbain ;
  - Organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune, tout en préservant la qualité architecturale ;
  - Prendre en compte les prescriptions de la loi ALUR.
- Il est explicité la procédure d'élaboration du PLU avec les étapes réalisées et celles qui restent à venir. Après le lancement de la procédure, la commune est actuellement en phase d'étude et de concertation avec la population. La phase diagnostic a été réalisée et la commune achève la définition de son PADD, qui fait l'objet de cette réunion publique.
- Au regard des enjeux soulevés par le diagnostic, il s'agit pour le commune d'élaborer son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : pièce centrale au sein du PLU, il permet de définir un véritable projet de territoire puisqu'il présente la réflexion communale quant à son développement pour les 10 années à venir. Il



affiche les orientations générales de la municipalité sur diverses thématiques, et notamment la modération de la consommation foncière, qui constitue un objectif très fort. Le PADD constitue le cadre de cohérence du document d'urbanisme : le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation seront établis en cohérence avec le PADD.

- Il est ensuite fait un rappel sur le rôle et l'objet de la concertation : elle porte sur le projet communal, sur les évolutions souhaitées pour les dix prochaines années, elle porte sur l'intérêt général et ne concerne pas les intérêts privés qui seront développés au niveau de l'enquête publique. Il est rappelé la présence d'un registre de concertation en mairie sur lequel les habitants peuvent s'exprimer. Les habitants peuvent ainsi faire part de leur vision de la commune de Saint-Jodard pour les 10 prochaines années, en termes de population, concernant les déplacements, routiers et piétons, les équipements, l'activité économique, agricole, la préservation des paysages, des éléments architecturaux, de l'environnement,... Les remarques sur les intérêts privés ne sont pas prises en compte dans le cadre de la concertation. Elles seront à formuler lors de l'enquête publique.
- Il est rappelé que le PLU doit s'inscrire dans le cadre législatif et réglementaire :
  - La loi Grenelle II a renforcé la prise en compte de l'environnement et la limitation de l'urbanisation, la gestion économe de l'espace.
  - La loi ALUR adoptée le 24 Mars 2014 insiste encore davantage sur la prise en compte des principes de la loi Grenelle II et vise à engager la transition écologique des territoires : densifier en zone urbaine, donner un coup d'arrêt à l'artificialisation des sols et lutter contre l'étalement urbain. Ainsi, le PLU doit notamment veiller au juste dimensionnement des zones à urbaniser, après avoir étudié les possibilités de construction dans le tissu urbain (zones U). La lutte contre le mitage devra être renforcée.
  - Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Loire Centre est un document défini à l'échelle de plusieurs Communautés de Communes. De rang supérieur au PLU, le SCOT vise à donner un cadre, une cohérence entre les différents documents d'urbanisme (PLU, Carte Communale) des communes de ce territoire. L'élaboration du SCOT Loire Centre est en cours. Les documents d'urbanisme tels que le PLU devront être compatibles avec le SCOT approuvé.

Le SCOT définit des orientations sur les aspects habitat, développement économique, évolution de l'urbanisation, consommation d'espaces agricoles et naturels, enjeux environnementaux.

La marge de manœuvre de la commune est ainsi limitée puisqu'elle doit prendre en compte un certain nombre de contraintes, de législations, d'avis des services.

Dans une seconde partie, sont présentés les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, organisés autour de 3 thématiques :

- Préserver les secteurs à enjeux environnementaux et les fonctionnalités écologiques
- Poursuivre un développement raisonnable de l'habitat et affirmer la centralité du bourg
- Favoriser la vie économique du territoire en s'appuyant sur ses atouts.

Monsieur le Maire apporte quelques informations complémentaires concernant les objectifs suivants :

- *Travailler à une urbanisation moins consommatrice d'espace, préservant le cadre de vie :*
  - la mobilisation en priorité du potentiel des dents creuses, ses parcelles non bâties imbriquées dans l'urbanisation, fait l'objet d'une attention particulière des personnes publiques associées, et vise à préserver les espaces agricoles et naturels ;
  - concernant le site de l'ancienne usine, le projet porté par EPORA avance ; ce projet permettant d'ailleurs de créer du logement là où les réseaux sont existants ;
- *Favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole :* concernant les possibilités de changement de destination, une vigilance sera à avoir sur les bâtiments qui ne sont plus utilisés et qui présentent un intérêt pour le changement de destination, sans impacter une exploitation agricole existante.

Monsieur le Maire ajoute qu'à travers le PADD il s'agit d'ouvrir des perspectives, de donner une vision. La réalisation de certains projets se fera sous réserve du financement disponible.

**Les questions soulevées par les habitants et les réponses apportées par les élus et le bureau d'études sont les suivantes :**

- Le PADD évoque des éléments d'attractivité, comme la desserte routière et ferroviaire, mais ce qui attire c'est aussi une vie de bourg, qu'en est-il aujourd'hui ?

Les élus déplorent la fermeture de commerces. Ces fermetures résultent d'un fonctionnement économique, sont aussi liées au fonctionnement de ces commerces. Le maintien des commerces de proximité dépend aussi de leur utilisation par la population. L'épicerie rouvrira la supérette. Elle bénéficiera également d'un coin bar, grâce au transfert de la licence, ce qui enrichira les services proposés par ce commerce et favorisera son fonctionnement.

- Est-ce qu'avec des parcelles de 800m<sup>2</sup> en moyenne par logement (résultant de l'objectif de densité de 12 logements /ha), la commune de Saint-Jodard restera attractive pour les nouveaux ménages ?

L'objectif de densité a fait l'objet d'une importante discussion avec les personnes publiques associées. Initialement les élus souhaitaient plutôt viser 10 logements par hectare en raison de son contexte rural. La commune a été fortement incitée par le SCOT et la DDT à adopter le chiffre de 12 logements par hectare défini par le SCOT pour les villages comme Saint-Jodard. Monsieur le Maire explique que pour les pôles intermédiaires (Balbigny, Boën, Neulise, Noirétable, ...) la densité moyenne attendue est de 20 logements par hectare ; pour Feurs elle s'élève à 25 logements par hectare. Il souligne que dans le cadre de l'élaboration du SCOT, le chiffre de 12 logements par hectare pour les villages est considéré comme trop faible par les services de l'Etat. Les élus insistent sur le nécessaire compromis à trouver avec les personnes publiques associées. La formulation a également son importance : il s'agit de « faire tendre le développement de l'habitat vers une densité de 12 logements par hectare minimum ».

Le bureau d'études explique qu'il s'agit d'une moyenne sur l'ensemble du développement de l'habitat. Dans le détail il pourra y avoir des formes d'habitat plus denses, sous la forme par exemple de quelques maisons de bourg dans le centre-bourg (notamment sur le site de l'ancienne usine) sur des terrains plus petits, et plus en périphérie avoir des maisons individuelles sur des terrains un peu plus grands.

- Pouvez-vous expliciter l'objectif « accompagner des solutions de reprise d'anciens commerces et rester ouvert à l'implantation de nouveaux » ?

Il s'agit d'étudier avec attention les projets de porteurs de projet, notamment privés qui souhaiteraient reprendre un ancien commerce ou en créer un. La commune y est a priori favorable, et elle veillera à la compatibilité de ces activités avec l'habitat. Monsieur le Maire évoque également la transformation pour de l'habitat et la problématique du financement pour le traitement de l'habitat indigne

Après cette réunion de concertation, le PADD fera l'objet d'un débat en Conseil Municipal.

La suite des études portera sur la traduction réglementaire du PADD, à travers la définition du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux.

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes de leur venue.

La présentation et le compte-rendu seront disponibles en mairie et sur le site internet.