

Opération : PLU Raimbeaucourt/ réunion publique		CR n°	6
Sujets abordés		Action	
		Date	Concerne
1	<p><u>Préambule :</u></p> <p>Le cabinet Verdi présente les objectifs de la révision générale du PLU de Raimbeaucourt notamment la mise en compatibilité avec les documents supra-communaux (SCOT principalement) ainsi que les objectifs inscrits au sein de la délibération.</p> <p>Une présentation générale de la procédure et de ses grandes étapes est faite.</p> <p>L'ordre du jour consiste à présenter une synthèse des éléments du diagnostic, les enjeux dégagés et le projet de territoire (PADD).</p> <p>Les réponses apportées par la commune et le bureau d'études sont reprises en bleu.</p>		
	<p><u>Diagnostic sociodémographique et environnement :</u></p> <p>Aucune observation ou question n'est émise sur ces deux thématiques.</p>		

Diagnostic urbain :

- Il est demandé de préciser la méthodologie d'application et de classement par potentialité dans l'exercice d'analyse du potentiel foncier.

VCNDF indique que la potentialité de chaque dent creuse est définie en superposant les différents enjeux observés (en matière de paysage, d'environnement, de risques, etc.). Par ailleurs, la morphologie de la parcelle concernée est également un des critères pouvant influencer sur la potentialité.

Il est précisé qu'il s'agit ici d'un exercice théorique mais inévitable pour répondre à un objectif clé en matière d'aménagement du territoire qui est le principe de densification. C'est un exercice commun et nécessaire lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

L'objectif est de définir un potentiel foncier mobilisable pour répondre au besoin de production de logement.

Il n'existe pas de doctrine en la matière. En tout état de cause, le bureau d'étude a proposé lors des réunions de travail avec la commune, le SCOT et les services de l'état une méthodologie « ayant fait ses preuves » et qui a été adaptée aux spécificités de la commune.

Comme mentionné précédemment, il s'agit d'un exercice théorique. S'agissant de biens privés, il est possible que des parcelles ayant une potentialité forte ne soient jamais urbanisées dans les 10 prochaines années pour diverses raisons (problème d'indivision, pas d'intention de vente, etc.) et inversement.

- Il est demandé si l'application des différents taux de rétention est issue d'une doctrine de l'état ?

VCNDF indique que les taux de rétention appliqués dans le travail d'estimation du potentiel foncier mobilisable est directement en lien avec le contexte communal, à savoir :

- L'attractivité des ménages, notamment métropolitains, pour les biens immobiliers disposant d'une certaine surface de terrain
- Un nombre très faible de divisions foncières observées ces dernières années.

- Il est demandé si les parcelles qui n'ont pas été retenues seront inconstructibles ?

VCNDF indique que l'analyse du potentiel foncier est un travail théorique s'appuyant sur des tendances et ne présage en rien la limite des zones constructibles et inconstructibles.

En tout état de cause les dents creuses répertoriées seront pour la plupart classées en zone U, sous réserve de contrainte et sensibilité particulière notamment environnementale (Cf. site NATURA 2000) et paysagère (perceptions visuelles et coupures d'urbanisation identifiées par la SCOT).

- Il est indiqué par un habitant qu'il est difficilement compréhensible de déclasser des terrains constructibles en raison de la présence des sites Natura 2000.

VCNDF indique que la protection de l'environnement est un sujet de plus en plus prépondérant dans les documents de planification (Cf. décret stipulant la soumission systématique à évaluation environnementale stratégique des procédures d'élaboration et de révision générale des PLU, loi climat et résilience, objectif de zéro artificialisation nette, etc.)

Par conséquent et par retour d'expérience, la présence d'un site Natura 2000 est un élément important qu'il conviendra de prendre en considération. L'évaluation environnementale devra démontrer cette prise en compte et analyser les impacts du document sur ce point avec notamment l'application de la doctrine Eviter/Réduire/Compenser.

- Il est demandé comment le compte foncier du SCOT a été estimé à l'époque de son élaboration.

La répartition du compte foncier du SCOT découle directement de l'armature urbaine définie dans le cadre de son élaboration.

Le développement urbain particulier de la commune (étalement linéaire) entraîne de nombreux espaces libres localisés en dehors de la tache urbaine de référence de 2015. Ainsi, tous les espaces qui seront classés en zone constructible et qui sont actuellement en dehors de cette tache urbaine de référence viennent impacter le compte foncier (5.45 ha à l'horizon 2030).

Concrètement, sans parler de projet d'extension mais juste en intégrant les parcelles actuellement classées en zone U au PLU mais localisées en dehors de la tache urbaine et en intégrant les coups partis, eux aussi localisés en dehors de la tache urbaine, la première partie du compte foncier du SCOT à l'horizon 2030 se voit impactée pratiquement en totalité.

Si le SCOT a indiqué lors des réunions de travail qu'il convient de privilégier le respect de la philosophie du SCOT plus qu'en adoptant une réflexion purement quantitatif, les services de l'état

Opération :	PLU Raimbeaucourt/ réunion publique	CR n°	6
	<p>sont beaucoup plus vigilants et rien ne laisse présager qu'un dépassement du compte foncier ne fasse pas l'objet de remarques voire d'un avis défavorable.</p> <ul style="list-style-type: none"> Concernant la loi Climat et Résilience, un habitant rappelle que la loi a été promulguée mais n'est pas encore en vigueur <p>En effet, un échéancier d'application de la loi a été fixé indiquant que les documents supra-communaux devront se mettre en conformité dans un premier temps et in fine les PLU(i). Néanmoins, si la loi n'est pas directement applicable pour les procédures en cours, il s'agit d'un cadre connu mentionnant des objectifs chiffrés de diminution de l'artificialisation sur lesquels il est difficile de faire l'impasse. Par ailleurs, ces objectifs sont dorénavant rappelés systématiquement par l'autorité environnementale et les services de l'état.</p> <ul style="list-style-type: none"> Il est demandé sur quelle méthodologie l'analyse de l'artificialisation se base, s'agit-il d'une doctrine de l'état ? <p>Actuellement, aucune méthode spécifique n'est disponible. En tout état de cause, notre rôle en tant que bureau d'étude est d'accompagner la commune et de sécuriser la procédure en proposant des analyses qui reposent sur des données fiables, notamment l'analyse des fichiers fonciers du CEREMA.</p> <p>Le travail réalisé et la méthodologie employée ont été présentés aux PPA et validés.</p>		
2	<p><u>Le projet de territoire :</u></p> <p>Au regard des éléments présentés, une remise en perspective de l'ambition démographique du PLU actuel est présentée.</p> <p>Comme indiqué au cours de la présentation, une première version du PADD a été faite aux personnes référentes du SCOT et aux services de l'état. Cette première version affichait une ambition de +4 % de croissance de la population soit un besoin de 94 logements et presque 5 ha en application de la densité du SCOT. Les observations émises lors de cette réunion ont conduit la commune à réfléchir sur un projet de territoire plus mesuré.</p> <ul style="list-style-type: none"> Il est demandé de préciser le choix du secteur d'urbanisation <p>Le choix a été porté par l'atteinte de différents objectifs, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une logique de compacité de l'urbanisation. - Un renforcement de la centralité au plus proche des équipements, commerces et services. - Un faible impact potentiel sur le paysage et l'environnement. <p>M le Maire précise que ce site permettra également d'anticiper l'éventuel besoin d'extension de la cantine scolaire. Le fait que les terrains soient propriété de la commune a également été un argument supplémentaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> Il est demandé pourquoi ne pas avoir reconduit les ambitions du PLU actuel et les sites d'extension de l'urbanisation notamment dans le prolongement de l'opération de NOREVIE. <p>Comme dit précédemment il convient de respecter des principes de diminution de la consommation foncière. Par conséquent, l'actuel PLU n'est plus en adéquation avec les lois et documents supra-communaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> Une rencontre avec NOREVIE a-t-elle été réalisée ? <p>La commune a pris contact. Il est précisé que les nouvelles façons de concevoir l'urbanisation s'appliquent sur tous les territoires. Par conséquent, la révision du PLU de Raimbeaucourt n'est pas l'unique procédure impactant les opérateurs privés et bailleurs sociaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> Une évaluation environnementale sera-t-elle réalisée sur le secteur de projet ? <p>Comme dit précédemment, c'est la totalité du PLU qui devra être questionné en ce qui concerne la prise en compte de l'environnement. Mais effectivement, le site fera l'objet d'une attention particulière par le biais d'un inventaire écologique afin de déterminer les éventuels impacts de l'urbanisation du secteur.</p>		

Opération :	PLU Raimbeaucourt/ réunion publique	CR n°	6
3	<p><u>Autres :</u></p> <p>Pourquoi M le Maire a souhaité rencontrer une partie des propriétaires terriens de la commune ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - J'ai souhaité rencontrer la plupart des propriétaires de terrains constructibles pour leur communiquer des informations sur la loi climat et résilience qui impacte le compte foncier de la commune. La ville va vraisemblablement prendre le parti de privilégier le maintien de la constructibilité des dents creuses au détriment d'une opération d'ensemble. Cependant, il faut que les propriétaires soient conscients qu'ils seront incités à vendre leurs terrains. <p>Pourquoi M le Maire ne souhaite pas rencontrer l'association des spoliés de Raimbeaucourt ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - La concertation avec les spoliés a déjà eu cours lors du précédent PLU. Pour autant, les spoliés ont lancé des recours en justice. La justice a tranché. Il n'est donc pas utile de laisser de faux espoirs aux propriétaires qui possèdent des terrains à proximité des zones naturelles. <p>Il est demandé si le document présenté ce jour, sera disponible à la consultation.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oui, les documents seront disponibles sur le site de la commune. Il est également possible de faire une demande directe afin de récupérer ces derniers. <p>La réunion se termine par une présentation des différents modes et temps forts de concertation actuels et à venir. Les habitants sont invités à inscrire leurs observations dans le registre de concertation disponible en mairie.</p>		

*Sans observations écrites une semaine après diffusion, le présent compte-rendu est accepté.
Il vaut convocation pour la prochaine réunion.*

<p>Prochaine réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A définir
<p>Ordre du jour de la prochaine réunion :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A définir