



Révision du PLU de TROIS BASSINS

Réunion publique – Lundi 30 octobre 2023



ORDRE DU JOUR :

Pédagogie sur la révision du PLU et présentation de premiers éléments de diagnostic

PRESENTS-ES :

Présence d'une cinquantaine de personnes pour cette première réunion publique

RELEVES d'INFORMATIONS :

Introduction Monsieur le Maire

La commune organise sa première réunion publique sur la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Lancée il y a quelques mois par le Conseil municipal, la révision du PLU démarre avec la forte volonté de concerter avec les partenaires, les acteurs locaux et les habitants. La ville souhaite autant que possible maintenir ses capacités à construire pour assurer la continuité de son développement et la réponse aux besoins.

Une fois que les éléments de diagnostic seront partagés et approuvés par la commune, il s'agira de travailler sur le projet politique (Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD) puis sur le règlement et le zonage. La principale difficulté dans la révision de ce Plan Local d'Urbanisme résidera dans notre capacité à faire entendre notre projet dans le contexte d'évolution législative actuelle, de la révision du SAR à l'échelle régionale et du SCoT à l'échelle du Territoire de l'Ouest. Les révisions des différents documents devront avancer parallèlement et permettre à la commune d'afficher ses projets aux alentours de 2025-2026 dans un PLU révisé.

Présentation du support dédié par les équipes techniques

VE2A présente le support (en PJ) qui s'articule autour de 3 temps forts :

- 1/ Présentation de ce qu'est un PLU (et sa révision)
- 2/ Rappels sur la cadre supra communal (SCoT/PDU/PLH/...)
- 3/ Présentation des 1ers éléments de diagnostic

La présentation du premier point a permis de manière générale de mettre en évidence les tenants et aboutissants de la démarche de révision avec la nécessaire prise en compte des éléments connus à ce jour mais aussi la déclinaison des aspects juridiques les plus récents, notamment la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi climat et résilience".

Le deuxième point proposé a mis en avant le « millefeuille » de règles et documents à prendre en compte pour la révision du PLU. Ces éléments cadres, bien que contestés par plusieurs participants, devront trouver une déclinaison pertinente et appropriée dans le PLU révisé. Il faudra réussir à se saisir de la révision de plusieurs de ces documents en cours pour faire-valoir les volontés de développement de Trois Bassins.

Enfin, le troisième et dernier point aura permis d'échanger sur des éléments statistiques concernant la commune. Ces éléments seront évidemment questionnés dans le cadre du diagnostic et évolueront à partir de l'approche de terrain des mois à venir. L'objectif de cette partie est également de mettre en

évidence que la commune est aujourd’hui dans une phase de transformations importantes qu’il va s’agir de prendre en compte et d’accompagner.

Principales remarques/ questionnements issus des échanges

- *La réduction des espaces constructibles en lien avec le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) crée des interrogations et des crispations. La commune connaît une demande importante en logements et doit pouvoir répondre aux besoins des habitants ;*
 - ➔ Ces nouveaux éléments réglementaires s'imposent certes à la commune comme à toutes les autres, mais l'objectif principal est bien d'accompagner la commune dans une déclinaison acceptable et pertinente de ces obligations juridiques.

- *Il est rappelé que la commune a pris du retard dans l'avancement de ses différents projets. Est-ce que l'Etat regarde ce retard pris ? Comment concilier le développement attendu de la ville et l'atteinte des objectifs du ZAN ?*

Plusieurs terrains constructibles en zones AU n'ont pas pu être urbanisés à ce jour puisque les propriétaires ne se sont pas mis d'accord ensemble ou certains propriétaires sont recherchés. Plusieurs projets sont donc au point mort.

- ➔ Il s'agira dans un premier temps d'identifier ses différents secteurs/ terrains et de les questionner dans le cadre du projet communal global. Il ne peut à ce stade être indiqué que les terrains seront constructibles ou inconstructibles. Cela fera partie des travaux à venir dans le cadre de la révision du PLU

- *Le PLU compte plusieurs zones 2AU, qui sont des projets d'urbanisation de moyen terme. Pour être ouvertes à la construction, ces zones doivent faire l'objet d'une modification du PLU, qui n'est possible que lorsque les zones 1AU sont complètes et que les réseaux ont été tirés pour permettre la construction.*

Les zones 2AU deviennent caduques si elles ne sont pas ouvertes à la construction dans les 9 ans suivant l'approbation du PLU (cette durée a été réduite à 6 ans par la loi climat et résilience, sauf pour les PLU approuvés avant le 1er janvier 2018, ce qui est le cas pour Trois-Bassins).

Les zones 2AU, tout comme les zones 1AU seront requestionnées dans le cadre de la révision du PLU. Pour garantir son développement, la commune doit s'assurer que les zones futures à urbaniser doivent pouvoir être mobilisées dans le temps du PLU.

- *La commune est couverte par de nombreuses zones de risques. Les espaces constructibles sont faibles à l'échelle de la commune. Le PLU devra réinterroger certaines zones en lien avec la volonté politique et éviter de se contraindre elle-même avec des règles inadaptées (EBC par exemple)*
 - ➔ Afin de mettre en lumière les espaces pertinents à la construction, un travail d'analyse cartographique sera mené en comparant : les contraintes existantes sur le territoire et le mode d'occupation du sol (permettant de calculer le nombre d'hectares naturels, agricoles, artificialisés et construits). Cette analyse permettra ainsi de mettre en évidence la réserve foncière disponible et pertinente à l'urbanisation.

- Après 2028, si le PLU n'intègre pas les dispositions de la Loi Climat et Résilience (avec les objectifs pour tendre vers le ZAN), aucune autorisation de construire ne pourra être délivrée sur la commune. A noter, que le SAR et le SCoT de TO sont en révision pour intégrer notamment les dispositions de la Loi Climat et Résilience, et que le PLU se doit d'être compatible avec le SCoT intégrateur.

PLANNING :

- Voir s'il est possible de maintenir un arrêt du PLU révisé avant 2026 au regard notamment des évolutions en cours sur le SAR et le SCoT.
- Les prochaines réunions porteront sur le diagnostic et ses enjeux et le projet politique. Elles seront déclinées par quartier afin de permettre le plus d'échanges possibles.