

# ***Note de synthèse relative aux options possibles pour le PLU***

*La présente note est issue de discussions intervenues lors d'une réunion à distance entre M. le maire de Vaudesson, M. Dupont de la CCVA et M. Spanneut du bureau d'études Geogram.*

## **RAPPEL DES OBLIGATIONS LIÉES À LA LOI « ZAN » :**

La loi « Climat » dite ZAN (Zéro Artificialisation Nette) contraint fortement la possibilité d'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le principe est de n'autoriser à inclure dans la zone constructible du PLU qu'une fraction de ce qui a été urbanisé dans la période 2011-2021. Pour la CCVA, la réduction est de 65,3 %. La surface de référence 2011-2021 étant de 0,29 ha, l'incorporation de terres agricoles dans la zone constructible du PLU ne devrait théoriquement pas dépasser 0,1 ha (1 000 m<sup>2</sup>)...

Il sera possible d'arguer que le PLU ne doit légalement prendre en compte cette valeur qu'à travers le SCoT (schéma de cohérence territoriale) existant. Celui-ci est en révision et ces valeurs chiffrées ne seront légalement opposables qu'une fois le nouveau SCoT adopté. Adopter le PLU maintenant permettrait (sauf blocage de la part des services de l'État) d'incorporer un peu plus de surface agricole en zone constructible. Celle-ci sera cependant très limitée.

## **PRISE EN COMPTE DE CES ÉLÉMENTS DANS LE PLU :**

Le PLU est prêt à être adopté à un point près : la taille et la localisation de ces terres agricoles pouvant être incluse dans la zones constructibles (zone « U » du plan). C'est sur ce point que M le maire souhaite solliciter le conseil municipal.

Deux options sont soumises à la discussion et leur choix **demande à être tranché rapidement.**

Une fois validée, les dispositions du PLU devront être adaptées et complétées pour former un document soumis à un vote formel du conseil municipal. Ce document devra ensuite faire l'objet d'une délibération communautaire.

## Note de synthèse relative aux options possibles pour le PLU -

### Option 1 :

#### Option 1 :



Option 1



U (constructible)

0 25 50 75 100 125 m





## Note de synthèse relative aux options possibles pour le PLU -

### Option 2 :

#### Option 2 :



0 25 50 75 100 125 m



## Note de synthèse relative aux options possibles pour le PLU -

### CRITÈRES :

Option 1	Option 2
<ul style="list-style-type: none"><li>• Contenue à l'intérieur des Parties Actuellement Urbanisées de la commune</li><li>• Prélèvement de terres agricoles plus important que dans l'option 2</li><li>• Propriétaires de la même famille</li><li>• Grandes parcelles : facilité de mise en œuvre s'il est décidé de construire mais possibilité de non-réalisation de l'ensemble (tout dépend d'une seule famille de propriétaires.</li><li>• Accès direct sur la rue principale.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Extension au-delà des limites du village (point potentiellement défavorable pour la CCVA et la DDT (État))</li><li>• Présence d'un drain transversal qu'il faudrait dévier (possible besoin d'une étude spécifique pour en obtenir l'autorisation)</li><li>• Prélèvement de terres agricoles moins important que dans l'option 1</li><li>• Plusieurs propriétaires</li><li>• Petites parcelles demandant pour certaines l'accord entre les propriétaires pour former une parcelle assez large pour pouvoir construire. En revanche, les constructions « au coup par coup » sont plus faciles.</li></ul>

Les critères à mettre en avant pour le choix sont importants ; **Toute décision doit être explicitement justifiée** par des arguments d'intérêt public. Le statut de propriété ou la volonté exprimée par les propriétaires actuels peut difficilement constituer un argument recevable : un propriétaire prêt à vendre aujourd'hui ne le sera peut être plus dans un avenir proche et inversement (suite par exemple à un décès ou à un soudain besoin d'argent).

Le PLU sera soumis à la validation des personnes publiques associées, dont la chambre d'agriculture et les services de l'État.

### **SUITE DE LA PROCÉDURE**

Si ces organismes rendent un avis défavorable (qui reste possible quel que soit l'option retenue), la commune devra être prête à assumer de passer outre. Il en va de même pour la Communauté de Communes.

Globalement, le projet devra être approuvé par la commune et la CCVA.

Une fois le choix fait entre les 2 options, il devra être **rapidement** communiqué à M Spanneut de Geogram (et à M. Dupont de la CCVA en parallèle) afin que le choix et ses conséquences puissent être intégrés dans les pièces du dossier de PLU.