



Révision du PLU

Pour mémoire, la Municipalité de DAIX décide, par délibération en date du **14 septembre 2010**, de lancer la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), une démarche qui oriente durant les vingt années à venir l'aménagement de notre territoire.

Cette révision générale de notre PLU est alors planifiée sur une durée de 3 à 4 ans, en quatre phases :

Phase 1 : réalisation d'un diagnostic du territoire de la Commune

Phase 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Phase 3 : traduction règlementaire du projet, pièces écrites-zonage- règlements

Phase 4 : arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal puis consultation des personnes publiques associées. Enfin enquête publique, éventuels ajustements et approbation définitive du PLU.

Objectifs du PADD

Dès la fin de l'année 2010, la Municipalité engage donc sa procédure de révision du PLU. Elle crée à cette fin un Comité de Pilotage, composé d'élus, et travaille en collaboration avec le bureau d'études du Grand Dijon (cabinet Urbicand) en vue d'établir un diagnostic complet de notre territoire, présenté lors d'une première réunion publique, et préparer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Commune.

*Pièce essentielle du dossier du Plan Local d'Urbanisme, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers retenus pour l'ensemble de la Commune.*

A l'issue de plusieurs mois de réflexion et de préparation, la **Municipalité fixe au PADD, fin 2012, trois objectifs relativement précis et modérés** :

- Valorisation du centre du village, en établissant des liaisons avec les différents quartiers d'habitat, en confortant les équipements du centre bourg, et en optimisant le foncier disponible ;
- Aménagement des entrées du village et requalification des terrains dédiés à l'activité économique ;
- Requalification de l'entrée « Est » du village et développement potentiel d'une nouvelle zone d'habitat.

Conformément à la procédure, le PADD retenu par la Municipalité se doit d'être présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) à savoir le Grand Dijon, la Direction Départementale du Territoire, le SCOT du Dijonnais, la Direction Départementale de l'Agriculture et autres services de l'État.

Il doit également et obligatoirement recueillir un avis favorable de ces mêmes Personnes Publiques Associées pour permettre la poursuite du PLU.

Première présentation du PADD au Grand Dijon

Au début de l'année **2013**, la Municipalité présente donc son PADD, pour premier avis, au Grand Dijon, lequel, rappelons-le, nous accompagne dans notre procédure de PLU.

Comme indiqué préalablement, elle y a inséré le projet de développement, à moyen terme, d'une nouvelle zone d'habitat (n'ayant bien évidemment rien à voir avec l'actuelle ZAC « Les Clos »), projet totalement respectueux, notamment sur sa densité, des exigences du SCOT à savoir :

une densité minimum de 30 logements à l'hectare, en moyenne, pour toutes les zones ouvertes à l'urbanisation dont l'aménagement n'est pas engagé.

Le Grand Dijon informe alors la Municipalité de Daix **de son intention d'émettre un avis défavorable** à son PADD car ce projet de nouvelle zone d'habitat ne compense pas la sous densité de la ZAC Les « Clos » !

Cette réaction est particulièrement surprenante ! Pourquoi et comment en est-on arrivé là ?

Un calcul simpliste ?

- La ZAC « Les Clos », en cours d'aménagement, aura une densité d'environ 21 logements à l'hectare.
- Le SCOT impose aujourd'hui aux Communes, pour toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, une densité minimale de 30 logements à l'hectare.
- **Le Grand Dijon soutient que, dans le cadre de notre réflexion PLU, la ZAC « Les Clos » doit être considérée comme une nouvelle zone ouverte à l'urbanisation** et donc de disposer de 30 logements à l'hectare alors qu'elle n'en proposera que 21.

Pour le Grand Dijon, les calculs sont simples :

- **30-21=9** : il manque, d'après lui, 9 logements à l'hectare pour respecter les orientations du SCOT.
- **30+9=39** : la Commune de Daix devrait s'engager à produire 39 logements à l'hectare sur tout projet de nouvelle zone d'habitat.

Afin d'obtenir un avis favorable et de pouvoir poursuivre la procédure de PLU, le Grand Dijon invite en conséquence la Municipalité à combler le déficit (!) sur toute nouvelle zone d'habitat afin d'établir une moyenne de 30 logements à l'hectare.

Le SCOT s'impose aux documents d'urbanisme communaux, et aux documents thématiques. Les PLU (Plans Locaux d'Urbanismes) doivent se mettre en conformité avec le SCOT, dans les trois ans après l'approbation. Toutefois, les anciens POS subsistent et gardent toute leur validité juridique tant qu'ils n'ont pas été transformés en PLU.

Des exigences contestables

Or, et il ne peut y avoir aucune ambiguïté : la ZAC « Les Clos » ne peut plus être considérée comme **une zone nouvelle ouverte à l'urbanisation car son aménagement est, depuis le mois de juillet 2013, largement engagé voire quasiment terminé** : les voiries sont réalisées, les réseaux (électricité, gaz, téléphone, etc.) sont passés, les réseaux d'eaux et d'assainissement sont effectués. Elle ne peut donc pas être retenue comme zone nouvelle à urbaniser dans le raisonnement de notre PLU.

Il devient donc évident que les arguments avancés par le Grand Dijon relèvent avant tout de la mauvaise foi voire de l'intimidation et ne reposent sur aucun texte qu'il soit législatif ou réglementaire, ni sur aucune jurisprudence.

En résumé, le Grand Dijon **cherche à imposer à notre Commune une densité proche de 40 logements minimum à l'hectare**, sur tout projet de nouvelle opération.

Cette position est, pour la Municipalité de Daix, tout simplement inacceptable !

Le PLU suspendu

Néanmoins, l'heure n'est plus au débat ou à la polémique sur la position du Grand Dijon.

La Municipalité de Daix entend assurer pleinement sa responsabilité et **se refuse aujourd'hui à engager notre Commune dans un risque de densité trop importante** (soit 39 logements à l'hectare minimum) pour son avenir urbanistique. Rappelons à cet égard que la densité actuelle de Daix, hors ZAC, s'élève à 14 logements à l'hectare.

Elle décide en conséquence de suspendre provisoirement l'élaboration de son PLU.

Cette décision permet ainsi à la ZAC « Les Clos » de poursuivre et achever naturellement son aménagement. Elle laissera également le temps à la prochaine Municipalité de réfléchir sereinement à l'aménagement futur de notre territoire et de reprendre la procédure de PLU, déjà bien avancée, sans être perturbée par les exigences actuelles du Grand Dijon.

La Municipalité