

**REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT DU PLU / COMPTE-RENDU DE LA REUNION
D'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU 8
NOVEMBRE 2016**

A. Présents

LISTE DES PRESENTS		
SERVICE – COMMUNE	REPRESENTANT Nom - prénom	Signatures
BE Cuthemine	Chocet Stéphane	
DST26 UT SUD	Fredéric HERNANDEZ	
DST26 ut sud.	Christophe BONAL	
Adjoint	Reynaud Guy	
Conseiller. Président. SIEBS.	Escoffier Patrice	
Mairie	J.L GAUDUBERT Maire	
Chambre Agriculture Y. FEYDY	Y. FEYDY Membre Plé La Roche expert	
Conseil Départemental Direction des routes	J. BROSTARD	
CCDSP	JULIEN Berangie	

Il est précisé qu'en amont de la réunion, les éléments de projet avaient été diffusés par la commune aux personnes publiques associées.

A. Compte-rendu

Après l'ouverture de la réunion par Mr le Maire, Mr Crouzet a explicité les objectifs poursuivis par la révision avec examen conjoint du PLU (dite « révisions allégée»). Il s'agit :

- D'ouvrir à l'urbanisation les zones AU de Rouvayroles et des Bartras (actuellement classées en zone AU « fermée »),
- De créer une voie publique de bouclage pour le quartier de Rouvayroles, afin d'ouvrir un deuxième accès par le Sud sur la R.D.141 :
 - pour limiter la circulation automobile induite par l'urbanisation nouvelle au Sud de Rouvayroles, dans les zones pavillonnaires existantes situées au Nord,
 - pour limiter la circulation automobile aux abords de l'école voisine et faciliter ainsi les déplacements doux vers cet équipement majeur à l'échelle de tout le quartier,
 - pour désenclaver la zone AU Sud de Rouvayroles.

Si l'ouverture à l'urbanisation des zones AU des Bartras et de Rouvayroles est possible par simple modification du Plan Local d'Urbanisme, il convient de procéder à la révision allégée du PLU car une partie du terrain d'assiette de la future voie de bouclage projetée se situe en zone agricole « A » et la réalisation de cette voie conduira à une consommation de terres agricoles. Même si cette consommation s'avère minime, le code de l'urbanisme implique une procédure de révision dans ce cas.

Mr Crouzet précise que le tracé projeté de la voie emprunte (sans alternative réelle), le terrain d'assiette d'une maison existante, à la connexion entre ladite voie et la R.D.141. La commune souhaiterait, dans le cadre de la révision allégée, que le terrain d'assiette de cette maison existante (actuellement pour partie classé en zone urbaine et pour partie en zone agricole) soit entièrement classé en zone UC (pour une superficie concernée de 2800 m² environ). Cela permettrait d'utiliser une partie de ce terrain d'assiette pour organiser une connexion qui respecte les règles de sécurité routière entre la voie projetée et la R.D.141, en assurant une distance de visibilité suffisante au niveau du futur carrefour et une connexion à angle droit entre les deux routes. Par ailleurs, le classement en zone urbaine d'un terrain déjà bâti se ferait sans préjudice pour les espaces agricoles et naturels et permettrait de mieux rentabiliser ce terrain, en y permettant la construction de quelques logements supplémentaires.

Une fois ces éléments explicités, les discussions s'engagent sur le projet et ses modalités :

Concernant l'ouverture à l'urbanisation des zones AU actuellement fermées : Mr le Maire précise que ces zones étaient fermées dans l'attente de la nouvelle station d'épuration (comme cela est explicité dans l'actuel dossier de PLU). La nouvelle station d'épuration étant entrée en service, l'ouverture à la construction de ces zones AU (par un reclassement en zone AUh) s'inscrit dans le prolongement « naturel » du projet de PLU.

D'une manière générale, l'ouverture de ces zones A Urbaniser n'appelle pas de commentaire particulier sur le fond de la part des personnes publiques associées. Néanmoins, Mr Bonal souhaiterait cependant que par zone A Urbaniser, le nombre de logements attendus soit explicité sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de manière à rentabiliser au mieux le terrain qui sera consommé pour construire les logements projetés (sur la base d'une densité de 17 logements par hectare). Par ailleurs, il serait souhaitable, pour la zone AU de « Rouveyroles Sud », que l'accès projeté sur la R.D.141 apparaissent sur les OAP et qu'il soit mentionné au règlement écrit que la connexion projetée n'est pas déplaçable.

Ces modifications et précisions seront apportées.

Mr Brossard demande si l'obligation de créer au moins 10% de logements aidés dans chacune des zones AU n'est pas trop basse : en pratique, compte tenu du nombre de logements attendus dans chacune des zones AU, qui demeure assez modeste en valeur absolue, la mise en œuvre d'un tel pourcentage implique qu'un nombre très faible de logements aidés devra être réalisé par zone, insuffisant pour en pratique, permettre l'intervention d'un bailleur social.

Mr Bonal précise que le principe de disséminer les logements aidés au sein des différents programmes de logements dans la commune traduit une stratégie d'intégration positive. Par ailleurs, 10% constitue un minimum. En cas d'infaisabilité, l'aménageur pourra toujours faire plus.

Mr le Maire précise que la question de la réalisation de logements sociaux dans les deux zones A U ouvertes à l'urbanisation sera réétudiée.

Mr Feydy, s'exprime ensuite pour la chambre d'agriculture, en ce qui concerne plus particulièrement la voie de desserte projetée, qui motive la procédure de révision allégée : si la nouvelle voie va emprunter des terres actuellement en vignes et classées en zone agricole sur la plupart de son linéaire, les surfaces en jeu demeurent raisonnables (de l'ordre de 1000 m²) et le tracé suit au mieux les limites Est des parcelles en vignes, permettant d'éviter de scinder physiquement les parcelles. Les conditions d'exploitation des vignes ne seront pas sensiblement perturbées.

La partie du terrain d'assiette de la maison existante reclassée de zone A à UC concerne le terrain d'assiette d'une maison existante. Les terrains concernés par le reclassement ne sont pas agricoles. Ainsi, compte tenu des enjeux portés par la voie et notamment le désenclavement par le Sud de tout un quartier, la chambre d'agriculture est favorable au projet.

Sur ce sujet et pour les mêmes raisons, les autres personnes publiques associées formulent aussi un avis positif. Mr Brossard précise qu'en ce qui concerne les conditions d'accès sur la R.D.141, les demandes formulées par le Conseil Départemental ont été intégrées au projet : l'accès initialement prévu plus au Sud a été décalé vers le Nord, de manière à assurer une distance de visibilité suffisante vers le Sud lorsqu'on accèdera au carrefour par la voie projetée.

Les discussions se portent ensuite sur les modalités pratiques de mise en œuvre. En l'état actuel du projet, l'emprise des zones A Urbaniser n'est pas modifiée et dans la partie classée en zone A actuellement au PLU, un emplacement réservé reprend le tracé de la voie amorcée dans la zone AU de Rouvayroles, jusqu'à la connexion à la R.D.141.

Mr Crouzet précise que cette option implique (en raison de l'emplacement réservé) que ce soit la collectivité qui réalise la portion de voie qui passe en zone A.

Mr le Maire souhaiterait éviter que la commune s'engage dans cette réalisation, afin d'éviter d'engager des frais. Il préférerait que ce soit l'aménageur qui s'en charge, puis rétrocède la voie réalisée à la commune.

Mr Bonal précise que pour cela, au lieu de traduire le projet de réalisation de la voie par un emplacement réservé, on pourrait classer en zone A Urbaniser l'emprise de la voie à créer en la rattachant à la zone A Urbaniser de Rouveyroles : l'emprise nécessaire à la voie se retrouvant dans la zone AU, la responsabilité de sa réalisation reviendrait à l'aménageur.

L'inconvénient de cette option est qu'en l'absence d'aménageur pour la zone AU, la voie ne sera pas réalisée.

La commune souhaiterait néanmoins opter pour cette alternative, plus pragmatique et plus facile de gestion.

Mr Bonal et Mr Hernadez rappellent ensuite les éléments de procédure liés à la révision allégée :

La commune étant concernée par une zone Natura 2000, la révision allégée du PLU devra être soumise à évaluation environnementale. Le dossier, intégrant l'évaluation environnementale, devra, avant sa mise à l'enquête publique, être transmis à la DREAL qui aura 3 mois pour formuler un avis (cet avis sera joint au dossier d'enquête).

Le dossier devra également recevoir l'accord de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de la consommation d'espace agricole et compte tenu (en application de l'article L142.5) de l'absence de SCoT approuvé. La soutenance du dossier devant la commission devra avoir lieu avant l'enquête publique et l'avis de la commission joint au dossier d'enquête.

Monsieur le maire prend bonne note de ces éléments de procédure.

Il remercie les participants et clos la réunion.