

COMPTE – RENDU DE REUNION

Esparron

24/04/2013

Personnes présentes :

- Madame M. ARIZZI, Maire d'Esparron et les membres du conseil municipal
- Cabinet BEGEAT (M. PY. MATHIEU, Mme ML CHARRY)
- 40 personnes dans le public

OJ ➔ Présentation du projet de PADD et des OAP

Réunion de concertation publique n°2

ELABORATION DU PLU d'ESPARRON

REUNION DE CONCERTATION PUBLIQUE N°2 :

- Ouverture de la réunion par Madame le Maire.
- Le cabinet d'urbanisme BEGEAT présente un diaporama intitulé «*Document n°2 du PLU : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) – Document n°3 du PLU : présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*».
- Ouverture du débat.

Question n°1 : Comment est il possible de faire un PLU¹ sans que le document de POS² soit à jour (au niveau du cadastre) ?

Pour réaliser le PLU, le cabinet BEGEAT utilise le cadastre, la base de données parcellaire « BD Parcellaire » qui date de 2011. Sur cette base de données, le cadastre est à jour, à la date de 2011.

Pour le mettre à jour à la date d'élaboration du PLU, le cabinet BEGEAT réalise, d'une part, un travail de photo interprétation, en superposant le cadastre avec la photo aérienne (qui date elle aussi de 2011), afin d'identifier les bâtiments non cadastrés ; d'autre part, en collaboration avec la mairie, il examine les bâtiments ayant été construits (permis de construire) afin de les répertorier.

Question n°2 : certains administrés s'interrogent sur la question de la légalité des bâtiments

Le cabinet BEGEAT dresse un historique du permis de construire. Les bâtiments postérieurs à 1943 doivent avoir eu un permis de construire justifiant de la légalité de leur édification.

Question n°3 : Un administré soulève le « problème » occasionné par l'édification des constructions « anarchiques » qui se sont développées à l'Est du village ?

¹ PLU : plan local d'urbanisme

² POS : plan d'occupation des sols

Le cabinet BEGEAT rappelle la réglementation en vigueur et la nécessité, au travers du document de PLU de limiter l'étalement urbain. Au regard des documents de PADD³ et des OAP⁴, la commune affirme sa volonté de redélimiter l'enveloppe urbaine et de stopper l'étalement urbain à l'Est du village. Cette zone sera donc figée au PLU. Seules les extensions des constructions existantes seront possible.

Question n°4 : Concernant l'implantation d'un emplacement réservé (ER), comment cela marche t'il s'il est positionné sur un terrain privé ?

Le cabinet BEGEAT explique qu'un emplacement réservé (ER) est une servitude établie par la collectivité en vue de la réserve d'un terrain. La collectivité en est le bénéficiaire.

Parallèlement, la mise en place d'un ER ouvre aux propriétaires impactés par des emplacements réservés, un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

Le cabinet BEGEAT explique également ce que sont les procédures de déclaration d'utilité publique et d'expropriation.

Question n°5 : La problématique d'accès des pompiers et des services de secours est elle prise en compte dans le PLU en général, et pour le quartier de Cabrèle en particulier ?

Le cabinet BEGEAT précise que cette problématique est bien prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU (créations d'emplacements réservés pour agrandissement de voiries, pour créations de voiries...).

De plus, les services départementaux en charge de la voirie font de l'aménagement du chemin de Cabrèle une priorité.

Question n°6 : que va-t-il advenir du quartier de Cabrèle ?

Le cabinet BEGEAT revient sur le fait que ce quartier fait l'objet d'une étude qui va être réalisée quant à la meilleure filière d'assainissement (collectif ou autonome avec superficie minimale exigée pour les terrains) à mettre en place sur cette zone. C'est la conclusion de cette étude qui permettra à la commune de se positionner sur le zonage et l'assainissement à mettre en place dans cette zone.

Question n°7 : Qu'advient-il du POS⁵ actuel ?

Le cabinet BEGEAT explique que le document de POS est le document d'urbanisme de la commune tant que le PLU⁶ n'est pas exécutoire. Quand le PLU sera exécutoire, il se substituera alors au POS.

Cependant, la commune peut, dans certains cas, surseoir à statuer, en application de l'article L111-7 du code de l'urbanisme.

³ PADD : projet d'aménagement et de développement durable

⁴ OAP : orientations d'aménagement et de programmation

⁵ POS : plan d'occupation des sols

⁶ PLU : Plan local d'urbanisme

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans le cas où un projet mettrait en péril l'économie générale du futur PLU et rendrait son élaboration plus coûteuse ou impossible.

Question n°8 : La destination de la cave coopérative va-t-elle changer ?

Le cabinet BEGEAT répond par l'affirmative. En effet, ces bâtiments sont actuellement classés en zone NC du POS (zone agricole). Ce bâtiment sera reclassé au sein d'une zone dédiée à l'activité économique (Ud) afin de permettre à ce bâtiment de retrouver son caractère de bâtiment dédié à l'économie.

Question n°9 : Est-ce rôle du PLU de déterminer les sens de circulation dans le village ?

Le cabinet BEGEAT répond que ce n'est pas le rôle du PLU.

Question n°10 : Par rapport aux OAP présentées, peut on estimer le nombre de logements qui vont y être réalisés ?

Le cabinet BEGEAT répond que cela sera défini dans le rapport de présentation du PLU lorsque les capacités d'accueil (nombre de logements et nombre d'habitants pouvant être accueillis sur la commune) seront calculées.

Les capacités d'accueil d'un PLU sont fonction des équipements existants et à venir, mais aussi, comme le souligne Madame le Maire, du SCOT⁷ qui va définir des objectifs de population.

⁷ SCOT : Schéma de cohérence territoriale