

COMPTE – RENDU DE REUNION

Esparron

29/05/2013

OJ ➡ Zonage et Règlement

Réunion de concertation
publique n°3

Personnes présentes :

- Madame M. ARIZZI, Maire d'Esparron et les membres du conseil municipal
- Cabinet BEGEAT (M. PY. MATHIEU, M. P. LECAT)
- Une cinquantaine de personnes dans le public.

ELABORATION DU PLU d'ESPARRON REUNION DE CONCERTATION PUBLIQUE N°3 :

- Ouverture de la réunion par Madame le Maire.
- Le cabinet d'urbanisme BEGEAT présente un diaporama intitulé « *Présentation du Projet de zonage et de règlement* » (cf. diaporama annexé).
- Ouverture du débat.

Question n°1 : Pourquoi a-t-il été décidé d'un classement en zone d'urbanisation future (AUa) sachant que son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou révision future du PLU ?

Le choix opéré s'est fondé sur l'insuffisance actuelle des espaces concernés en matière d'équipements (réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, accès et voirie). Son ouverture à l'urbanisation ne pourra donc se faire qu'une fois que ces travaux programmés et réalisés.

Question n°2 : Au sujet de la protection prévue sur les ripisylves et haies de la plaine agricole, celle-ci peut occasionner la formation de buissons susceptibles d'alimenter des embâcles, etc. ?

En se fondant sur les résultats de l'évaluation environnementale menée, le principe de cette protection des ripisylves et des haies (classement en EBC de certains éléments stratégiques) est destinée à pérenniser des situations favorables à la biodiversité (faune, flore) existante. Il est précisé que ces espaces ont été identifiés par la commission urbanisme, le cabinet en charge du PLU mais aussi à l'aide d'une commission agricole ayant permis d'affiner leur positionnement ainsi que leur dimensionnement.

Question n°3 : Quels ont été les facteurs de la délimitation de la zone Uc présentée et du reclassement en zone Naturelle de l'ancienne zone NB ?

La majeure partie des espaces classés en Uc faisait déjà partie d'une zone urbaine inscrite au POS. De plus, au regard de la densité existante, des accès et de la topographie, les espaces les plus proches du village ont été retenus pour la zone Uc. Dans ce contexte, les espaces situés au-delà du vallon qui ne répondait pas à la volonté de limiter l'étalement urbain vers l'est du village ont été reclassés en zone naturelle. Il est encore souligné le souci d'éviter de consommer des espaces agricoles, naturels ou forestiers (lois Grenelle) comme de faire coïncider le projet de PLU avec la capacité financière de la commune quant aux travaux à programmer. En outre, cette orientation garantit le maintien de la qualité et du cadre de vie existant pour les habitants concernés.

Question n°4 : Quel avenir pour les constructions existantes reclassées en zone N ? Des travaux seront-ils possibles ?

Cette question qui soulève visiblement un large débat au sein de l'assemblée sous-tend la nécessité d'appliquer la législation en vigueur concernant la lutte contre l'étalement urbain. Un rapide historique de la situation est d'ailleurs abordé, où il est également précisé que, depuis 1943, l'édification d'une construction est soumise à Permis de Construire. Cela étant, il est précisé que le projet de PLU présenté autorise l'extension mesurée des constructions existantes en zone N. En pratique, il sera possible d'étendre sa construction de 40% par rapport à l'existant et jusque dans une limite maximale de 250 m² de surface de plancher, extension comprise. A titre d'information, il est constant dans la jurisprudence qu'au-delà de 40% une extension soit considérée comme une nouvelle construction.

Question n°5 : Est-il encore possible de déposer un permis de construire pour des constructions situées en zone NB du POS ?

En principe, oui. Dans la mesure où le POS reste applicable tant que le PLU n'est pas approuvé et rendu exécutoire. En pratique, il est probable que le Service Instructeur de l'Etat puisse n'admettre que l'extension des constructions existantes, compte-tenu de l'avancement de la procédure d'élaboration du PLU, et des sursis à statuer pourraient être appliqués.

Question n°6 : Sur quels fondements a été délimitée la zone AUa ?

Cette délimitation a été basée sur les accès, la continuité directe avec le village, la configuration du site en restanques ou encore le parcellaire. Le principe étant de créer une nouvelle rue au village.

Question n°7 : N'y-a-t-il pas un risque de voir un opérateur social acquérir la totalité du site ?

D'une part, la communauté de commune a consulté les bailleurs sociaux les plus présents dans le département afin d'étudier avec eux les possibilités en matière de réalisation de logement aidé. A ce jour, aucun résultat positif n'est parvenu dans la mesure où ces opérateurs ne sont pas convaincus de la faisabilité de telles opérations sur ce territoire.

D'autre part, le SCoT (Schéma de COhérence Territoriale) de la Provence Verte préconise la production de 14 logements sociaux (neufs ou réhabilitation) à l'échelle de la Communauté de Communes.

Enfin, la Mairie précise qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est en cours d'études afin de pouvoir aider les propriétaires à entretenir et mettre aux normes les logements les plus vétustes.

Question n°8 : Qu'elle sera la typologie de logements prévus par le PLU ?

Le PLU vise à diversifier l'offre de logement actuelle et se matérialise notamment par la délimitation des différentes zones urbaines ou à urbaniser (différents degrés de densité urbaine, constructions groupées ou isolées, en continu ou discontinues, etc.).

Question n°9 : Une étude spécifique a-t-elle été menée pour l'élargissement des accès à Cabrèle ?

Non, il n'y a pas eu a proprement parler besoin de réaliser une telle étude. En revanche, la définition des Emplacements Réservés (ER) s'est faite en commission urbanisme et avec l'aide technique du Conseil Général, notamment lors des réunions de concertation avec les Personnes Publiques Associées.

Question n°10 : Les jardins familiaux bénéficient-ils d'un zonage spécifique au PLU.

Il a été convenu lors de la réunion qui vient de se tenir, cet après-midi, avec les Personnes Publiques Associées que le stade actuel n'est pas suffisamment avancé pour définir les réels besoins associés (équipements, stockage, etc.) à un tel projet. D'ailleurs, des négociations sont toujours menées avec la SAFER quant à des échanges parcellaires. C'est pourquoi, il est rappelé que cette orientation est reconnue par le PLU, à travers son inscription au PADD et qu'un zonage agricole n'interdit pas ce type de réalisation. Néanmoins, elle pourra être spatialement traduite à l'occasion d'une modification future du document si cela s'avère nécessaire.

En l'absence d'intervention supplémentaire, Madame le Maire lève la séance en précisant que :

- ***le projet de zonage (plans) et de règlement présentés ce jour sont édités et mis à disposition du public en Mairie ;***
- ***le Conseil envisage d'arrêter le projet de PLU début juillet ;***
- ***la tenue de l'enquête publique pourrait donc être envisagée dans le courant de l'automne en vue d'une approbation du PLU début 2014.***

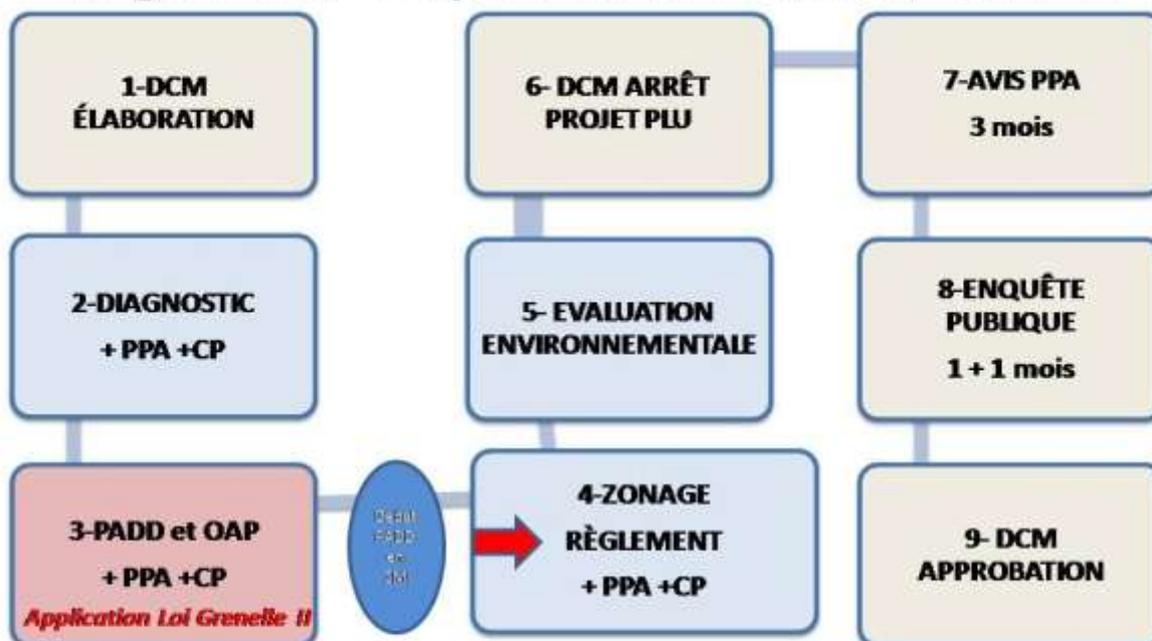
PLAN LOCAL D'URBANISME d'ESPARRON
Présentation du Projet de zonage et de règlement



Réunion de concertation publique
Mercredi 29 mai 2013

begeat

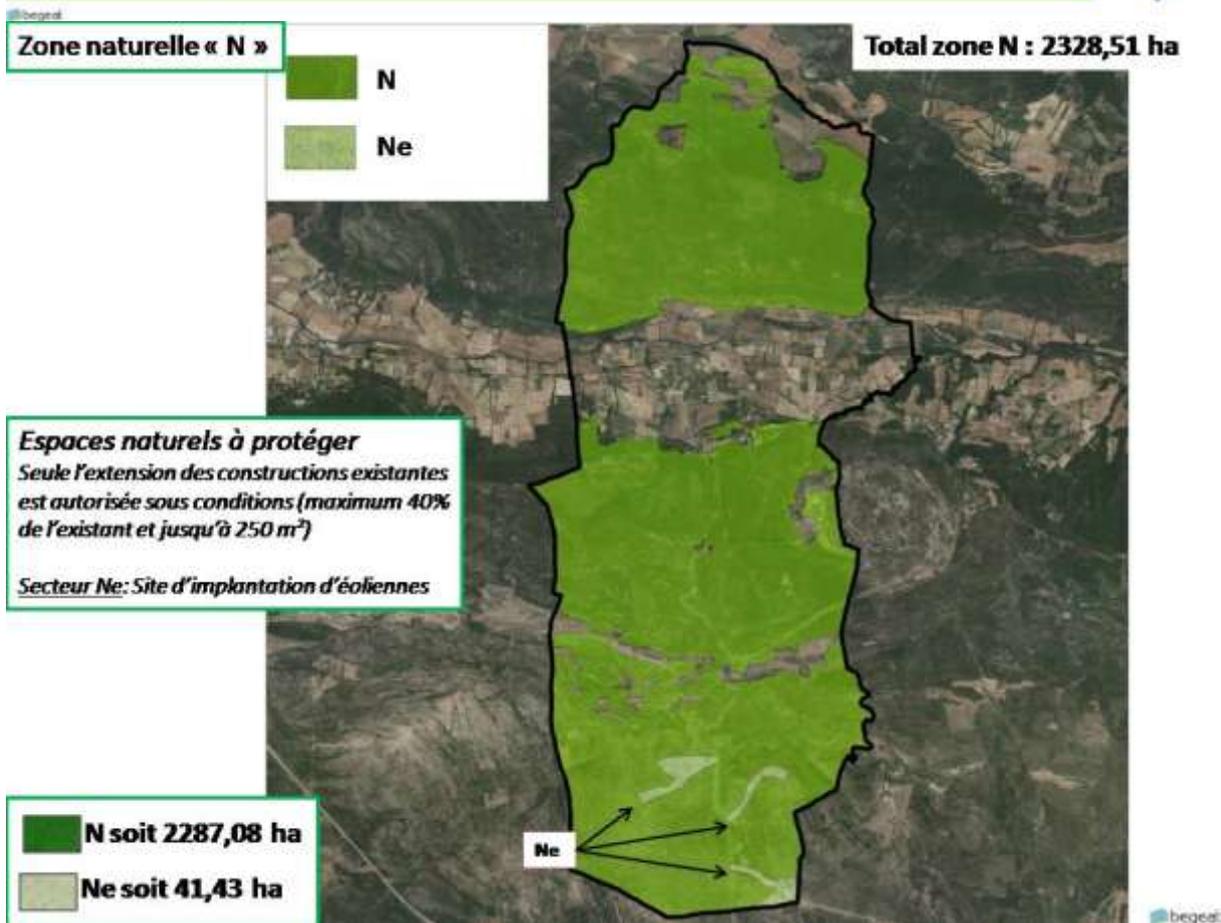
Les grandes étapes de la révision du PLU

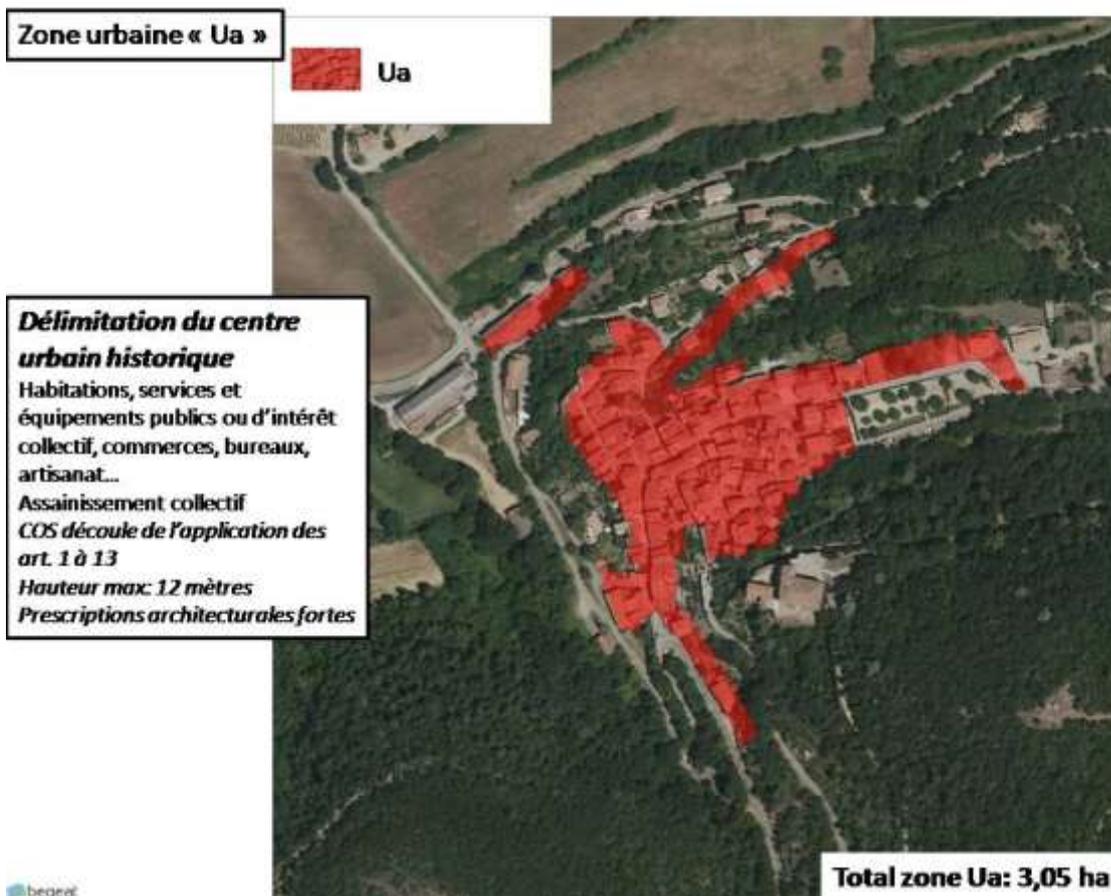
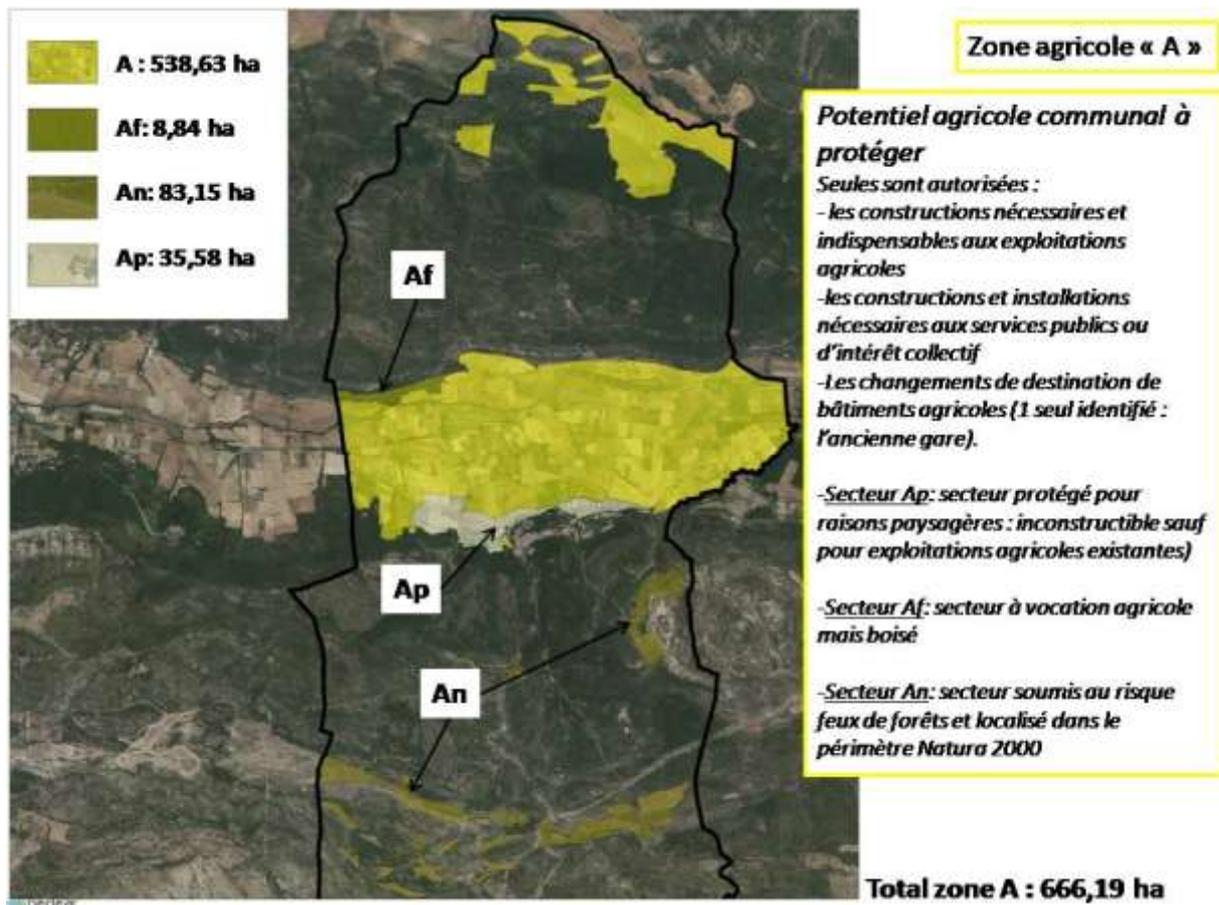


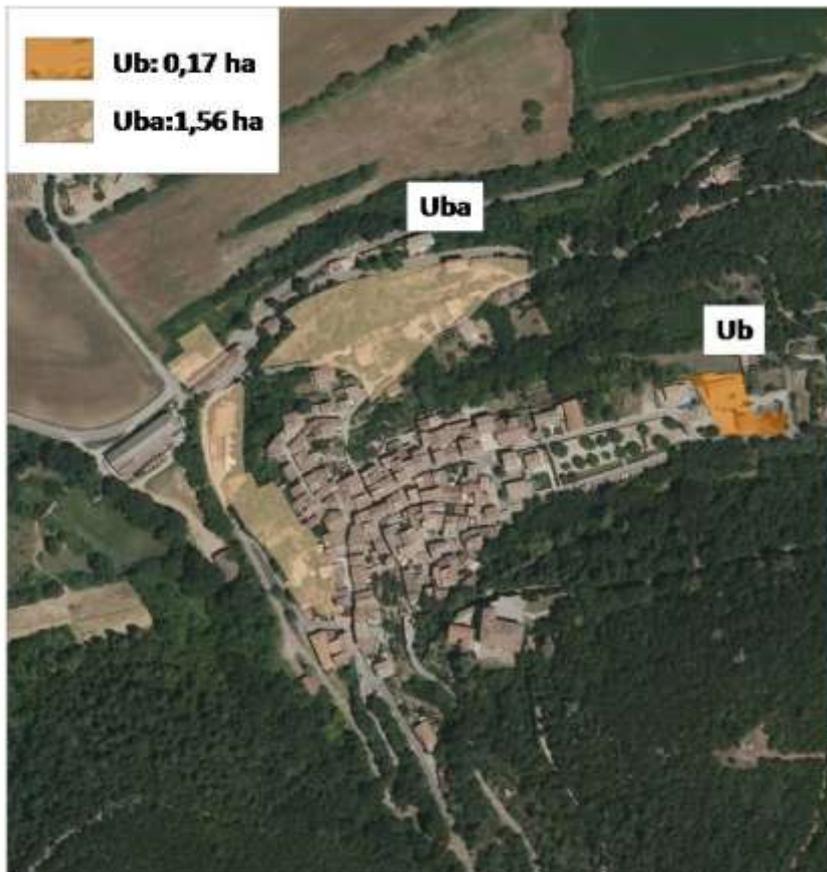
DCM: délibération en conseil municipal
PPA: personnes publiques associées
CP: concertation publique
PADD: projet d'aménagement et de développement durable
OAP: orientation d'aménagement et de programmation

begeat

Rappel de la procédure







Zone urbaine « Ub »

Extension du village

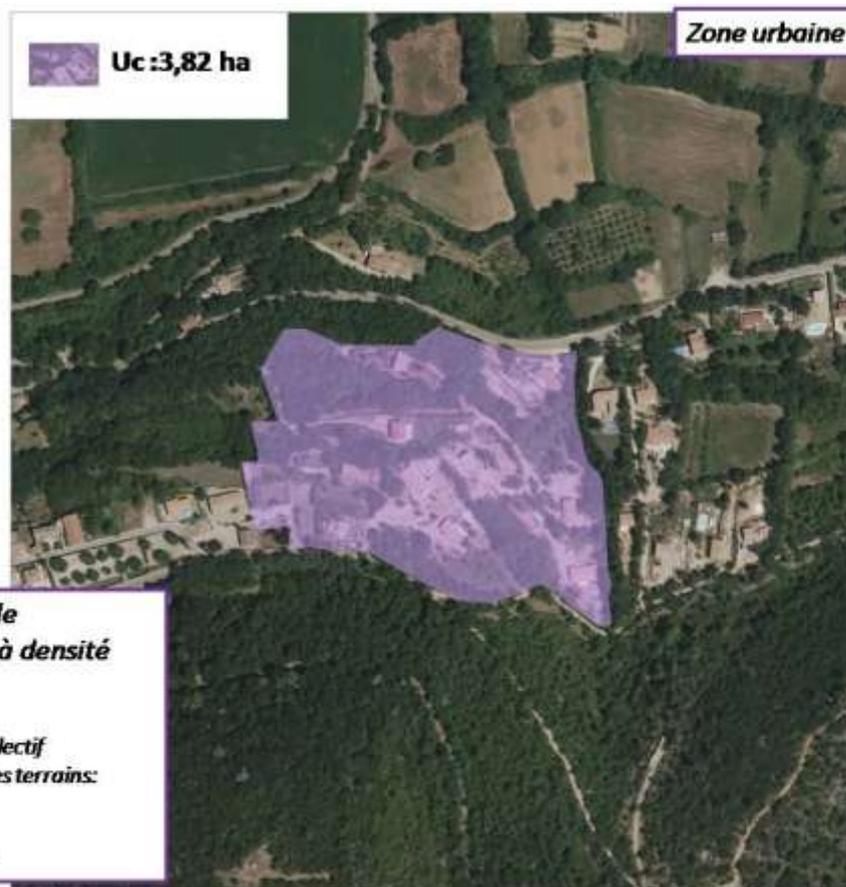
Quartier équipé
 Habitations, services et équipements publics ou d'intérêt collectif, commerces, bureaux, artisanat... ..
 Assainissement collectif
Ub: COS: 0,40

Secteur Uba: greffe urbaine, emprises maximales des constructions aux documents graphiques
 COS: découle de l'application des art. 1 à 13

Hauteur max zone Ub : 7mètres et/ou 3,20mètres en limites séparatives (sauf pour équipements publics)

Total zone Ub : 1,73 ha

begeat



Zone urbaine « Uc »

Quartier de Cabrèle
Zone résidentielle à densité modérée
 Habitations
 Assainissement non collectif
 Superficie minimales des terrains: 2000m²
 COS: 0,15
 Hauteur max: 7mètres

begeat

Zone urbaine « Ud »

Ud: 0,21 ha



Activités économiques (ancienne cave coopérative)
Zone dédiée aux activités économiques
Restauration et réhabilitation des bâtiments existants autorisée
Assainissement collectif
COS découle de l'application des art. 1 à 13
Hauteur max: celle des bâtiments existants

begeat

Zone à urbaniser « AUa »

AUa: 0,48 ha



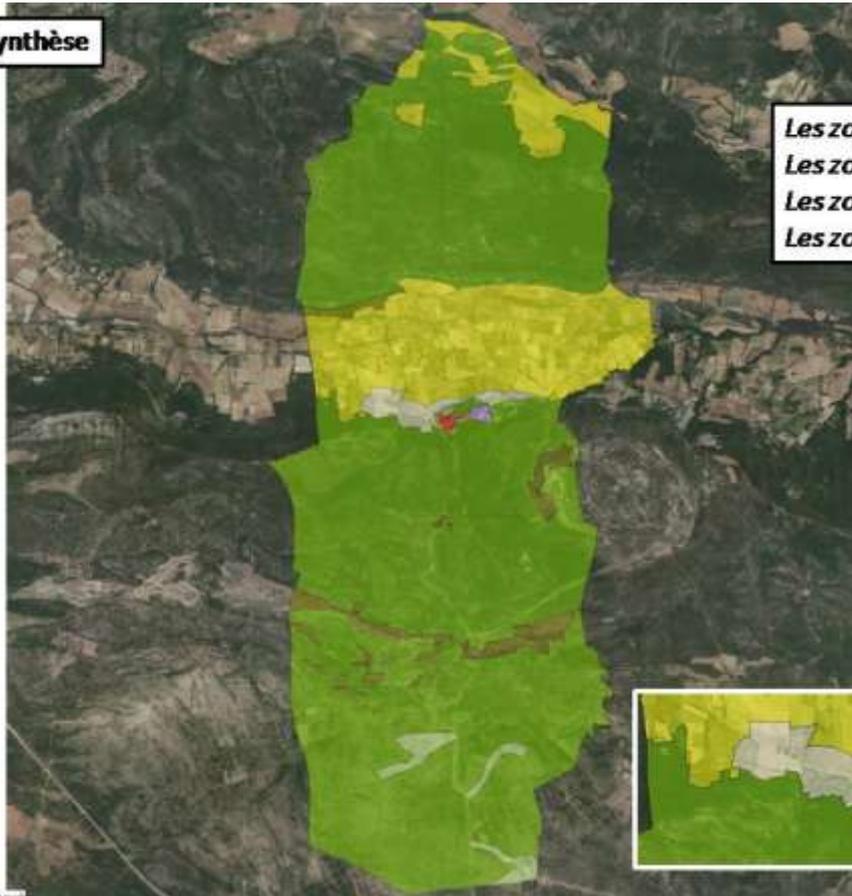
Quartier résidentiel des Aires
Greffe urbaine
Zone dédiée à l'habitat, commerces et constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Zone stricte non réglementée

Future zone équipée: son ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation des réseaux (assainissement, voirie, accès...) (modification ou révision du PLU)

begeat

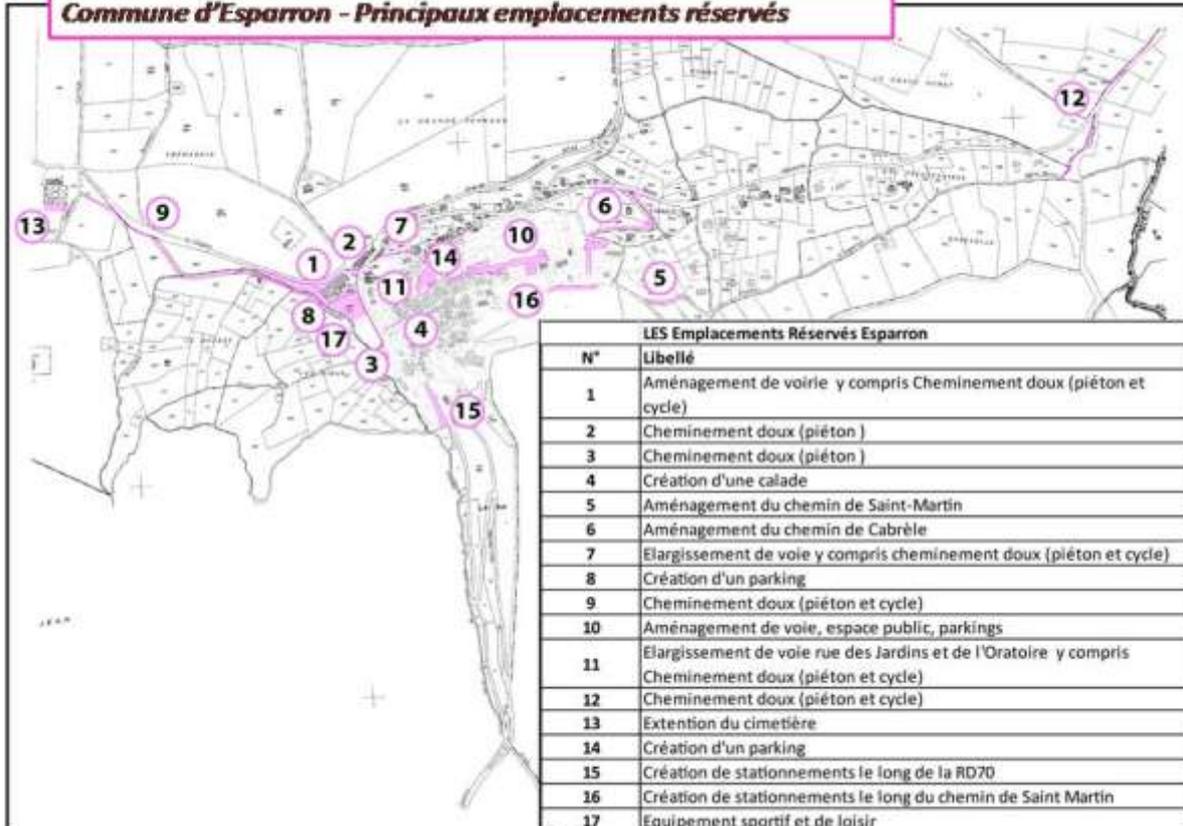
Synthèse



Les zones U : 8,82 ha
Les zones AU : 0,48 ha
Les zones A : 666,19 ha
Les zones N : 2328,51 ha

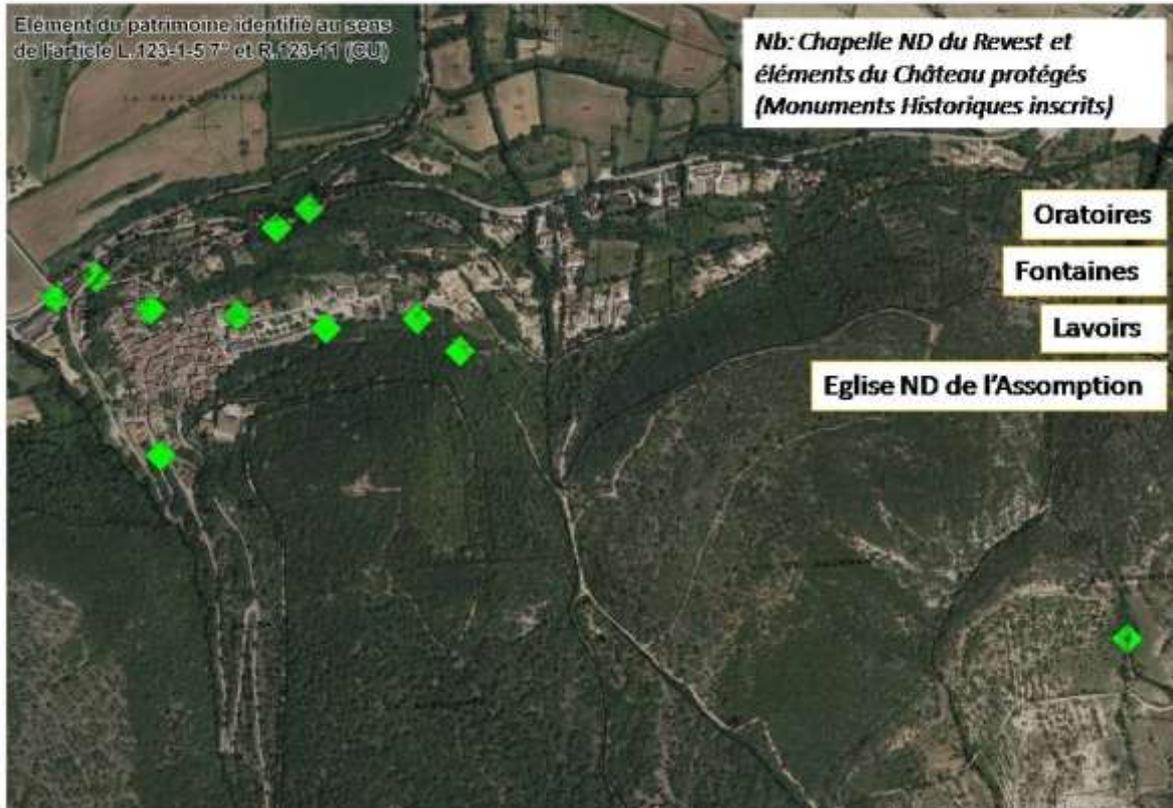
begeat

Commune d'Esparron - Principaux emplacements réservés

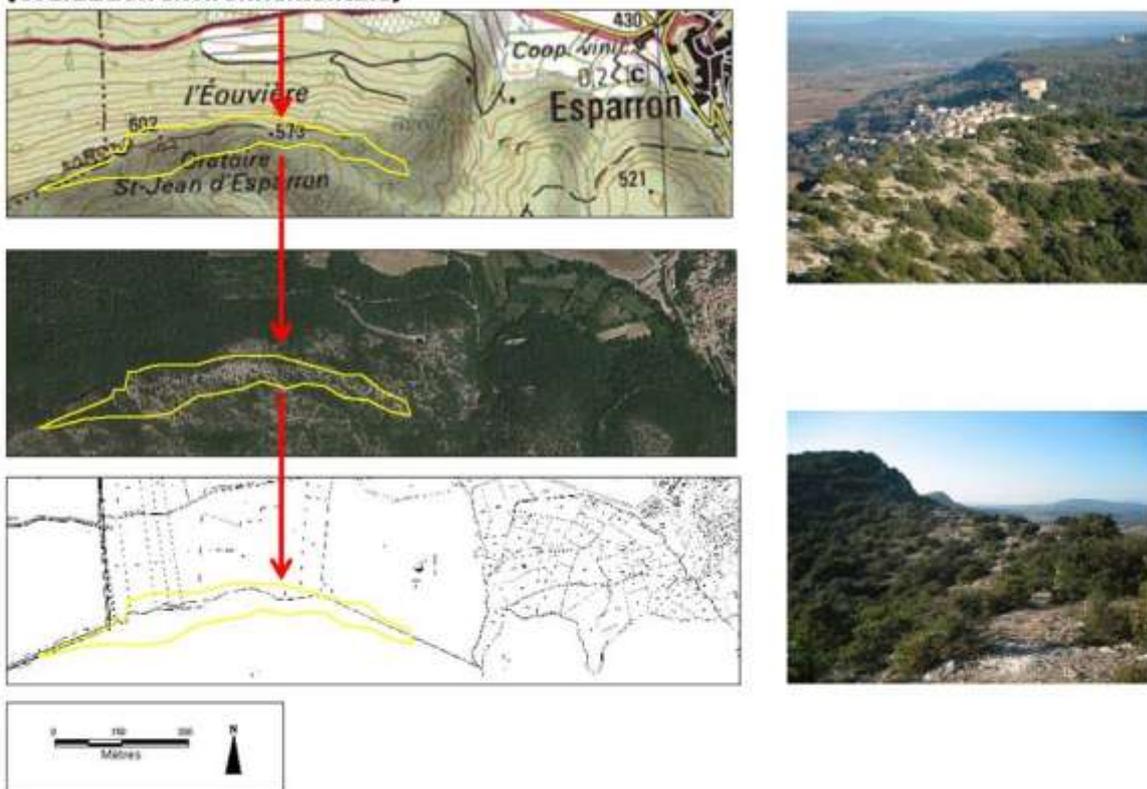


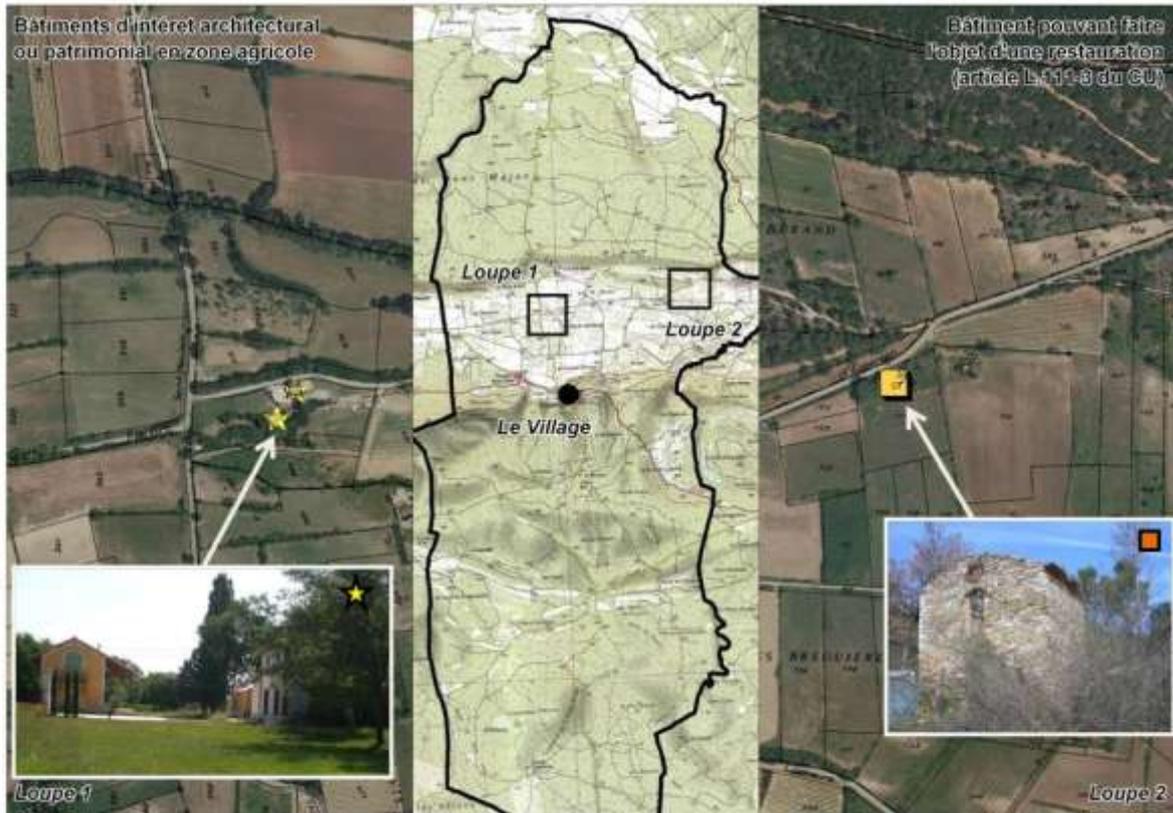
begeat

Patrimoine urbain à protéger ou mettre en valeur - article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

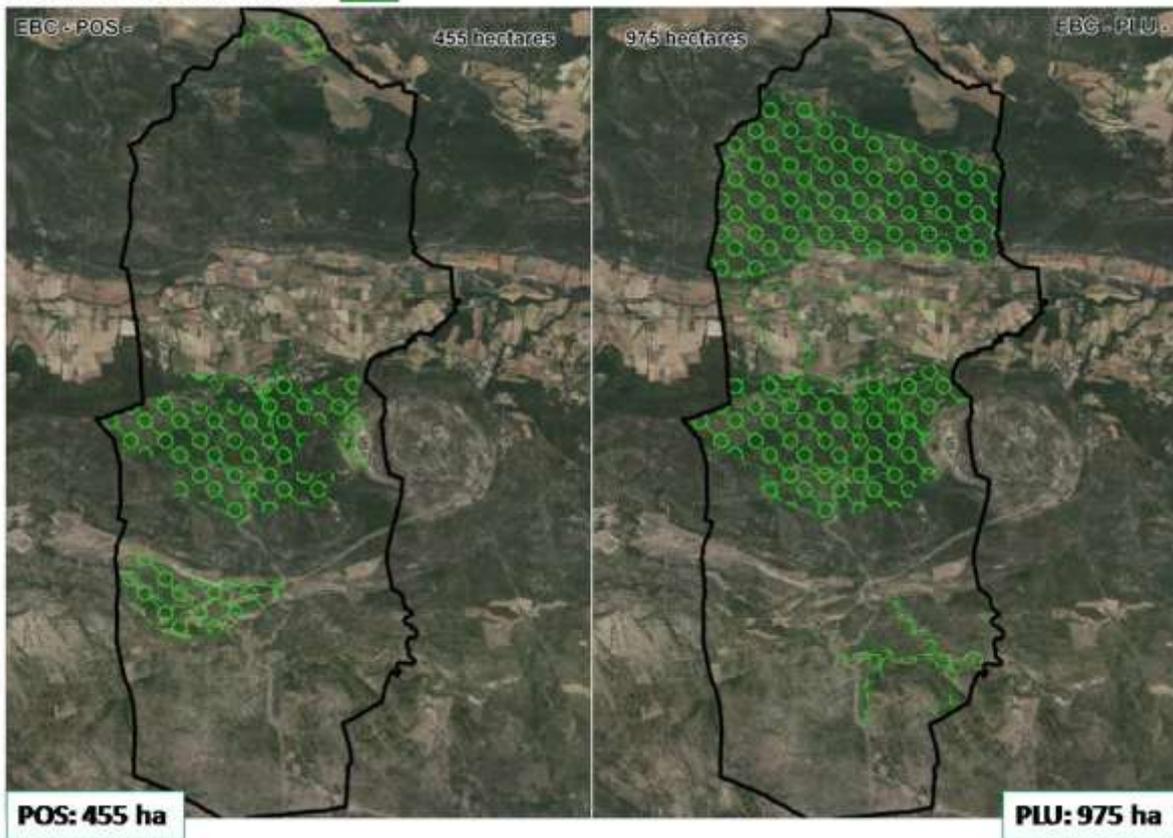


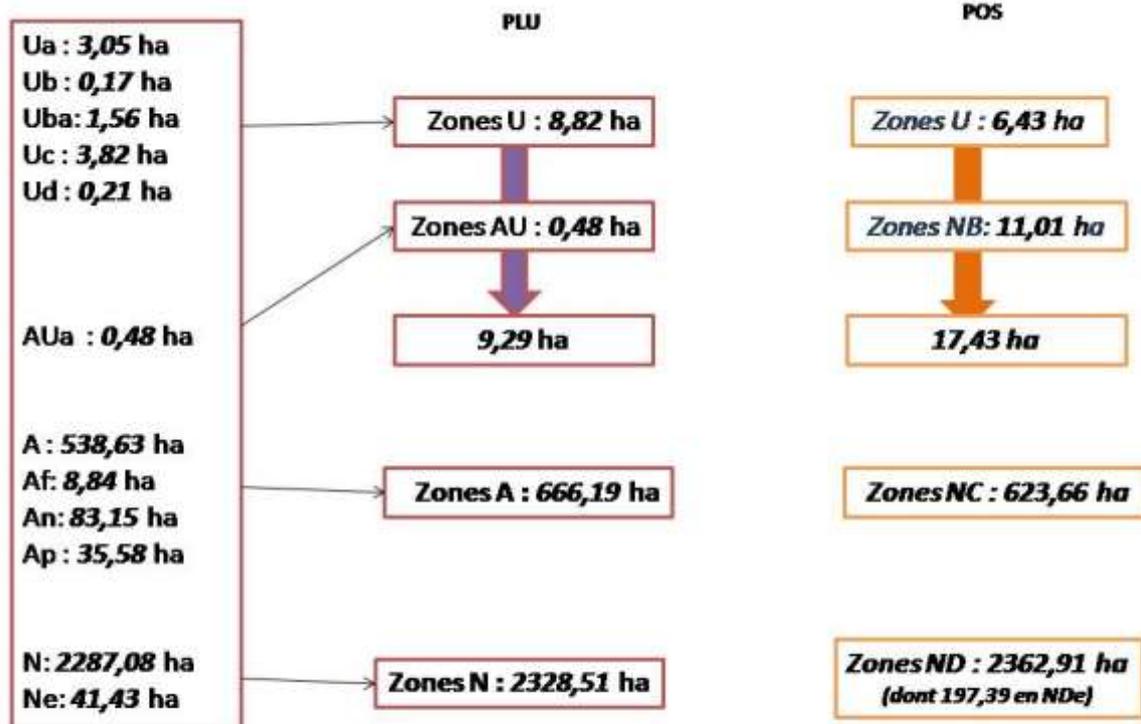
Patrimoine naturel à protéger ou mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 7°) du CU (évaluation environnementale)





Les espaces boisés classés



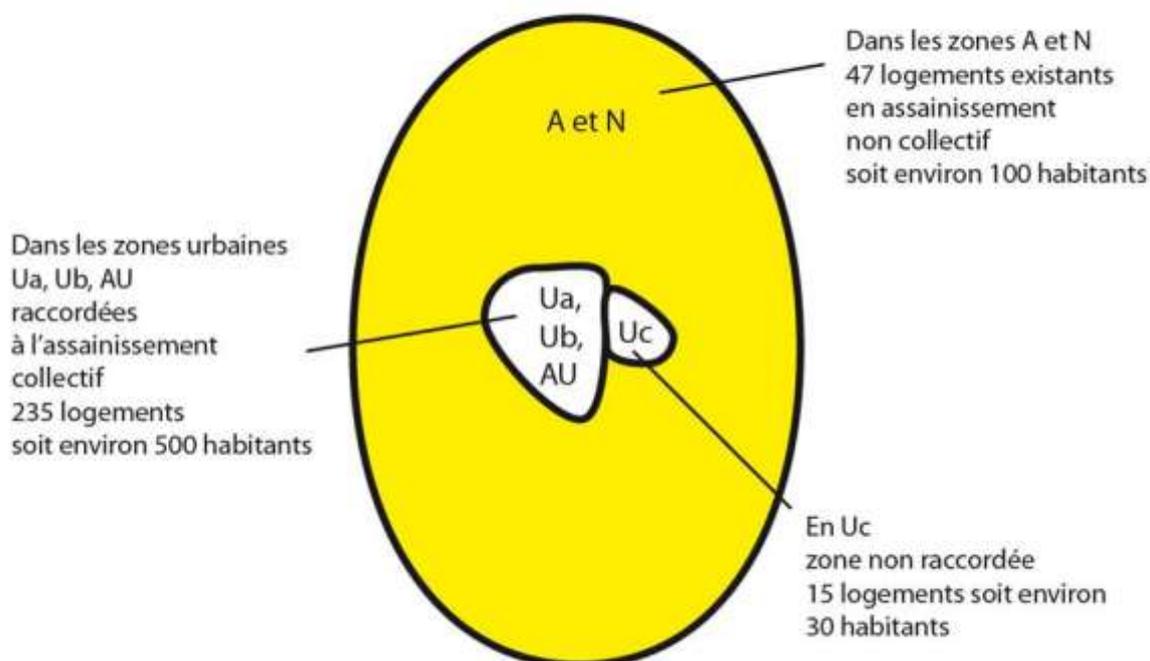


Superficie totale Esparron: 3 004 ha



CAPACITE D'ACCUEIL THEORIQUE DU PLU

297 logements pour une population d'environ 630 habitants



Merci de votre attention

Ouverture du débat

Prochaine étape : arrêt du PLU

 Esparron