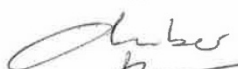
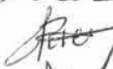
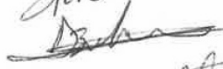
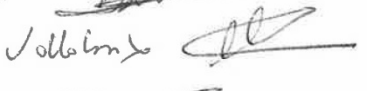


REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT DU PLU / COMPTE-RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU 4 DECEMBRE 2016

A. Présents

Nom	
BOURRONCLE	Jean-Marie
DUNAS	christophe
HUBER	Claire
Rieu	Bernard
Beteille	André
PERMIN-VIGNE	Jolite
CROUZET	Stéphane

DDTM / PATGR	
CD30 Aménaj. du Territoire	
PETR UPG	
Maire Vallabrix	
Conseiller. Vallabrix	
Adjointe au Maire Vallabrix	
BE UPR	

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

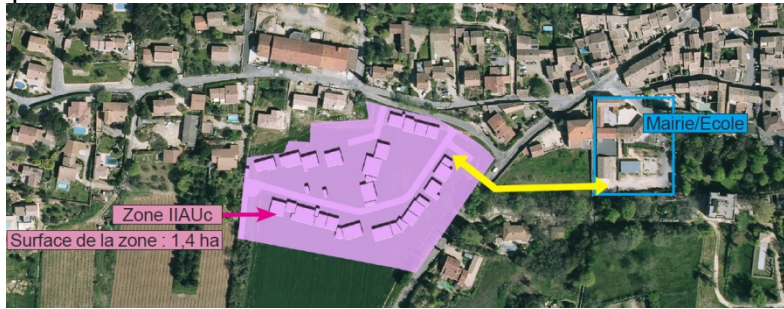
A. Compte-rendu

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 »). La procédure doit permettre la construction d'un quartier nouveau d'habitation, à l'entrée Sud du village. Ce projet s'inscrit dans un processus de réflexion mené depuis plusieurs années déjà et qui a conduit à l'esquisse d'un programme, qu'il s'agit néanmoins d'adapter :

- pour qu'il traduise au plus près l'ambition communale de faire émerger un nouveau quartier « en greffe » avec le village, qui puisse le compléter sans l'altérer, dans son fonctionnement, sa structure, comme sur le plan paysager,
- pour qu'il puisse répondre aux besoins en logements, sur le plan quantitatif et en termes de diversification de l'offre, dans un contexte où les études menées préalablement ont montré une trop grande homogénéité du parc de logements récents, composé essentiellement d'un habitat pavillonnaire à diffus, de moins en moins accessible aux jeunes ménages, aux primo-accédants, aux seniors et qui a consommé des superficies agricoles et naturelles importantes,
- Il s'agit aussi d'effectuer les modifications nécessaires pour intégrer les évolutions apportées au programme depuis l'approbation du PLU en vigueur et notamment le fait que la nouvelle école, initialement prévue sur le site du programme, a finalement été relocalisée dans le prolongement de la mairie.

Les discussions s'engagent sur les conditions d'accès, notamment sur les modalités de liaison entre le futur quartier et l'école.

Mr le Maire indique qu'il est prévu une voie spécifique pour accéder à l'école depuis le futur quartier :



Mr Dumas précise que pour des raisons de sécurité, il serait intéressant que la voie prévue soit réservée aux bus scolaires et aux piétons.

Mr le maire précise que les entrées/sorties des enfants se feront coté école, sans croiser les véhicules qui emprunteront la voie aménagée. Ainsi, la sécurité sera assurée. Par ailleurs, l'interdiction d'accéder à la voie pour les véhicules autres que les bus poserait des problèmes pratiques pour la dépose des enfants et la commune souhaite préserver cette possibilité.

La destination des logements est ensuite débattue. Mr Crouzet indique que les densités prévues dans le PLU actuel sont reconduites dans la révision allégée (20 logements à l'hectare, soit environ 30 logements prévus). Concernant la mixité, Mr Crouzet précise qu'en cohérence avec les objectifs affichés dans le PLU actuel, le programme de logements prévoit un pourcentage minimum de 25% de logements locatifs aidés (soit 8 environ). La commune souhaite également 6 logements en PSLA (Prêt social en Location Accession).

Les PPA indiquent qu'il serait préférable, dans le règlement et les OAP d'indiquer un pourcentage minimum de 25% de « logements locatifs aidés » et non de « logements locatifs aidés par l'Etat », pour être moins restrictif. Il est demandé aussi d'indiquer dans le rapport de présentation que le projet comprendra au moins 6 logements en PSLA.

Ces éléments seront intégrés.

Sur des aspects plus techniques : Monsieur Bourroncle indique qu'au regard de la superficie de la zone, le projet devra faire l'objet d'une étude « loi sur l'eau » dans le cadre du futur permis d'aménager. Il sera probable, qu'outre le bassin de rétention des eaux pluviales, la noue prévue en limite Sud du projet soit également nécessaire. Ce besoin technique, lié à la gestion des eaux pluviales renforce l'idée d'une large interface plantée en limite Sud de la zone, de manière à ne pas exposer directement aux regards les premières constructions (pour conserver de l'intimité dans les jardins orientés au Sud et assurer l'intégration paysagère du projet, notamment vu depuis la R.D.5).

Mme Huber demande si une règle est prévue pour éviter l'imperméabilisation des surfaces dédiées au stationnement automobile et si la transparence hydraulique des clôtures est imposée. Elle précise que des règles en ce sens permettraient de mieux appréhender les problématiques de gestion des eaux pluviales.

Mr le Maire indique que dans sa version arrêté, le règlement ne prévoit pas de dispositions particulières dans ces domaines.

Au regard de leur intérêt, Mr le Maire indique qu'une règle imposant que les revêtements de stationnement automobile seront drainants sera intégrée. La transparence hydraulique des clôtures sera aussi imposée.

Mme Huber indiquer aussi qu'il serait utile de mentionner au règlement qu'en cas d'absence de bouclage de la voirie, les plates formes de retournement devront être dimensionnées pour permettre le demi-tour des camions du SICTOMU (collecte des déchets).

Ces dispositions seront intégrées.

Concernant le parti d'aménagement : l'organisation de l'urbanisation telle qu'elle est projetée n'appelle pas de commentaire particulier en termes de paysage et de formes urbaines. Mme Huber précise que le projet remplit les conditions requises dans le SCoT révisé :

- *La qualité paysagère et l'intégration à la silhouette villageoise,*
- *Les formes urbaines en lien avec la typologie de village, les qualités du site et son positionnement*
- *Les niveaux de densités,*
- *Les conditions de desserte et le lien aux centralités voisines (le cœur de village).*
- *Les aménagements dédiés aux modes actifs afin de relier le secteur de projet au cœur de village.*
- *La mutualisation des aires de stationnement sera systématiquement recherchée.*
- *L'espace tampon avec la zone agricole*
- *la place des modes actifs dans l'organisation des déplacements.*

Tous les participants conviennent, compte-tenu de sa visibilité depuis la R.D.5 et de sa covisibilité partielle avec le village historique, de l'importance cruciale d'un traitement urbain et paysager réussi du premier front de constructions projetées en limite Sud de la zone. Pour cette limite Sud, les principes :

- de plantation d'une large haie champêtre à l'interface avec l'exploitation agricole, associée à une noue possible, pour masquer les terrasses et ne laisser percevoir que la stature des bâtiments et gérer les eaux pluviales,
- d'implantation d'un bâti dense, en R+1, en petit collectif et/ou individuel groupé. Mais sans alignement strict du bâti et en intégrant des décrochés de toitures pour éviter « l'effet palissade ».
- De recherche de la figure de l'arc (un angle « fuyant », pour éviter un « effet palissade »).

Sont validés.

Dessin exprimant le principe d'urbanisation de la limite Sud à titre indicatif.



Pour mieux garantir l'intégration de ces principes de composition urbaine dans le projet, les Personnes Publiques Associées présentes demandent à ce que des règles supplémentaires viennent en renfort de celles déjà établies dans les OAP, en modifiant à cet effet le règlement de la zone et/ou les OAP.

Les personnes publiques associées émettent un avis favorable sur le dossier arrêté de révision allégée du PLU et demandent à la commune d'intégrer dans le dossier qui sera approuvé les demandes formulées lors de la réunion d'examen conjoint.

Mr le Maire remercie les participants et clos la réunion d'examen conjoint.