

URBANISME – REVISION DU P.L.U. Réunion publique – présentation du projet amendé

Date :	Jeudi 18 avril 2019 – 18 h 30 – Salle polyvalente
--------	---

Compte-rendu

I – Présentation du projet

Le 18 avril 2019, s'est tenue à la salle polyvalente de La Bâthie, une réunion publique relative au projet de révision générale du plan local d'urbanisme.

Cette réunion est la 7^{ème} depuis le début de la procédure et la deuxième depuis la reprise du projet suite à l'enquête publique qui s'est déroulée en septembre 2018.

Une cinquantaine de personnes étaient présentes ainsi que les correspondants de presse des journaux « La Savoie » et le « Dauphiné Libéré ». La publicité de cette réunion a été réglementairement faite par voies d'affichage diverses.

Monsieur le maire ouvre la réunion en précisant que cette nouvelle rencontre avec les administrés a pour objet la présentation des modifications apportées au projet arrêté par le conseil municipal le 26 mars 2018. Il rappelle que le souci majeur des élus a été de répondre aux prescriptions des personnes publiques associées (services de l'Etat et Chambre d'Agriculture, notamment) et de prendre en considération, dans la mesure du possible, les observations émises par les administrés au cours de l'enquête publique. Il précise une nouvelle fois que les avis des services de l'Etat et les prescriptions du SCOT (schéma de cohérence territoriale) prévalent sur toute autre requête.

Il informe l'assemblée que le dossier « projet d'alimentation en eau de la Commune de La Bâthie par le forage de la Coutelle » laissé en gestation plusieurs années a été repris, à la demande de la commune, par la communauté d'agglomération Arlysère. La déclaration d'utilité publique a été prorogée jusqu'en 2020 en accord avec les services de l'Etat et la réalisation des premiers travaux du forage définitif est prévue en 2021. La commune attend la confirmation de cet échéancier par Arlysère.

En ce qui concerne cette nouvelle version du PLU, les modifications portent essentiellement sur les OAP (orientations d'aménagement programmé).

La parole est ensuite donnée à M. BELLI RIZ du cabinet PBR en charge du dossier.

Ce dernier rappelle brièvement l'historique de cette révision de PLU et répète que sa durée procédure dans rend le travail complexe.

La mise en adéquation du PADD (projet de développement et d'aménagement durable) avec les documents règlementaires (zonage et règlement) ainsi qu'une nouvelle étude des OAP constituent les principales modifications.

Les OAP, dans cette nouvelle mouture, sont au nombre de 7. Ce nombre peut paraître important mais M. BELLI RIZ rappelle que les services de l'Etat exigent des OAP sur des petits tènements (dès 0,25 ha) pour optimiser le foncier et que le SCOT impose une densité de 25 logements à l'hectare. Si, dans certains secteurs, cette densité ne peut être respectée pour des raisons techniques, elle doit être compensée sur

d'autres. Ces directives visent à réduire l'étalement urbain en densifiant les secteurs déjà urbanisés ou ouverts à l'urbanisation.

Les OAP ont également pour but de permettre l'urbanisation de secteurs mal desservis en réseaux et/ou accès en organisant de façon optimale l'utilisation du sol incluant les équipements adaptés et de réduire les coûts d'aménagement pour la collectivité.

Les OAP, très détaillées dans le premier projet, ont été simplifiées. En effet, la jurisprudence récente impose que les orientations soient moins précises qu'elles ont pu l'être auparavant. Elles ne comportent désormais qu'un schéma global qui devra être respecté dans sa structure. Le projet sera ensuite affiné par l'opérateur en charge du projet.

- L'OAP ex n° 4 – Sous la Route (Rue Gabriel Fauré) a été supprimée.
- Le PAPAG (périmètre en attente d'un projet d'aménagement général) sur le « secteur mairie » entre les rues Louis Armand, Victor Hugo, George Sand et Lamartine a été supprimé et remplacé par une OAP sur un périmètre restreint.

Les sept OAP dans le nouveau projet

OAP N° 1 – Les Carrons : Son emprise a été réduite de 2 ha, passant ainsi de 5 à 3 pour répondre à la demande expresse de la Chambre d'Agriculture. Il est rappelé que ce projet de développement du secteur « Au Carron », amorcé par la construction de la maison de santé pluridisciplinaire, est le point essentiel de du PLU. Elle correspond aux 100 logements nécessaires au maintien du nombre d'habitants actuels (point mort au-dessous duquel la commune verra sa population diminuer). L'urbanisation prendra la forme de petits bâtiments collectifs et d'habitat intermédiaire (forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif).

Le bassin de rétention des eaux sera aménagé au nord du secteur, sur des terrains communaux qui conserveront leurs vocation et qualité agricoles.

OAP N° 2 – Les Barrotières : dans ce secteur, la commune ne maîtrise pas suffisamment le foncier. C'est un programme à moyen ou long terme.

OAP N° 3 – Secteur Mairie : elle remplace le PAPAG. Le programme permettra de terminer la place de la mairie au nord de la rue Lamartine et de réaliser des constructions « mixtes » (équipements publics en RDC et logements à l'étage). L'aménagement permettra une « liaison douce » nord-sud ainsi que la préservation et la mise en valeur des jardins existants.

OAP N° 4 – Rue Jules Vallès : elle permettra une urbanisation de ce petit secteur en améliorant l'accès et les réseaux. L'aménagement sera laissé à l'initiative des propriétaires ou d'un aménageur. Un permis d'aménager devra être déposé (les servitudes privées existantes devront être respectées).

OAP N° 5 – Secteur « Champs du Cudrey » : cette OAP qui avait été supprimée eu égard au coût élevé du traitement des eaux pluviales du bassin versant a finalement été réinscrite sur la partie ouest du secteur, la partie est étant laissée à l'agriculture.

L'aménagement sera également laissé à l'initiative des propriétaires ou d'un aménageur en intégrant le traitement des eaux provenant du bassin versant amont selon une étude spécifique approfondie.

OAP N° 6 – Secteur « Arbine Sud » : l'inscription d'une OPA sur ces deux parcelles d'une superficie de 4800 m² a été demandée par les services de l'Etat dans son avis précédent. L'aménagement sera également laissé à l'initiative des propriétaires ou d'un aménageur.

OAP N° 7 – Langon : cette dernière OAP a été inscrite à la demande des propriétaires de 3 parcelles qui ont la volonté de s’entendre pour aménager 2100 m² de façon à permettre la construction de 4 logements minimum. Ce projet consomme de l’espace agricole de façon très limitée mais est cohérent. Son principe a été validé par les PPA (personnes publiques associées). En outre, il faut noter que, sur la périphérie nord-ouest du hameau de Langon fortement impactée par les risques d’inondation (PPRI), seules ces parcelles se trouvent hors de la zone de risque et constituent ainsi l’unique possibilité de développement minime pour ce hameau.

Comme les OAP 4, 5 et 6, l’aménagement sera laissé à l’initiative des propriétaires avec dépôt d’un permis d’aménager.

Voir annexe : diaporama projeté lors de la réunion.

II - Interventions du public

1) Un des propriétaires des terrains situés dans le périmètre de la première OAP 4 qui a été supprimée demande quel sera le classement desdites parcelles.

Monsieur le Maire explique que le détail du zonage n’est pas d’actualité ce soir mais que les parcelles concernées seront laissées en zone urbaine (Uc ou Ud).

Monsieur BELLI-RIZ explique les conditions à réunir pour qu’un terrain soit constructible. Les terrains en « dents creuses » desservies de manière suffisante par un accès et les réseaux publics et en zone constructible dans le PLU actuel, seront maintenus avec un classement en zone U.

Le propriétaire demande que cette précision soit inscrite dans le compte-rendu.

2) Une propriétaire demeurant dans le périmètre du PAPAG du projet initial demande si la nouvelle OAP du secteur de la mairie aura le même périmètre.

Réponse : le PAPAG avait été inscrit car la commune avait la volonté de maîtriser l’aménagement de ce secteur (pour preuve l’acquisition de la « maison BILLAT ») mais n’avait pas défini encore de projet précis. Le principe du PAPAG permettait, pendant 5 ans, d’élaborer un projet. Celui-ci ayant suffisamment avancé aujourd’hui, le périmètre a été réduit (voir OAP N° 3). Les jardins seront conservés et protégés.

3) La même personne demande si l’emplacement réservé inscrit sur son bâtiment à l’angle des rues Louis Armand et Lamartine est toujours d’actualité et si ce bâtiment va être démoli.

Réponse : l’ER est maintenu. Cela ne veut pas dire que le bâtiment va être démoli à court terme. La présence de l’ER affiche la volonté de la commune de faire quelque chose dans ce carrefour pour améliorer la circulation, la sécurité, le visuel. Lorsque le bâtiment sera en vente, si ce projet est toujours d’actualité, la commune pourra exercer son droit de préemption urbain et se porter acquéreur.

4) Demande d’une habitante de Langon à savoir où se trouvent les terrains de l’OAP N° 7 :

Réponse : à l’entrée de Langon, avant les premières maisons, rue des Noyers.

5) Intervention des propriétaires des terrains de l’OAP N° 5 – Secteur Champs du Cudrey. Ils ont produit une contre étude à celle faite par le cabinet ProGéo pour le compte de la commune pour la gestion des eaux du bassin versant. Ils demandent si cette étude est valable ou non.

Ils demandent également si la commune a étudié la perméabilité des terrains.

La flèche rouge en direction de l'est du secteur signifie-t-elle qu'une extension de la zone à urbaniser pourrait être envisagée à terme ?

Si oui, les propriétaires ne veulent pas payer un bassin de rétention pour la commune, celle-ci étant propriétaire de plusieurs parcelles dans la zone maintenue en agricole, ni que leur accès desserve d'autres constructions.

Réponse : M. BELLI RIZ : rappelle que la loi de 1992 fait obligation de répondre à l'obligation légale de traitement des eaux pluviales. La contre-étude n'est pas suffisante. Les études doivent répondre à des critères précis et être plus détaillées, notamment concernant la topographie. Toutefois, la contre-étude pourrait apporter une solution plus satisfaisante sans forcément demander des aménagements exorbitants.

D'une manière générale, sur le territoire français, les terrains les mieux situés sont construits depuis longtemps. Ceux qui restent sont plus difficiles à aménager. La gestion des risques a évolué depuis une vingtaine d'années et les prescriptions se sont durcies eu égard aux catastrophes naturelles passées.

En ce qui concerne la flèche rouge, elle ne signifie pas un projet d'urbanisation de l'arrière de cette zone. Elle indique un possible désenclavement des parcelles qui redeviendront agricoles et un passage piétonnier.

6) Un riverain du secteur de l'OAP 4 – Rue Jules Vallès s'inquiète de l'aménagement prévu pour l'accès : faudra-t-il faire demi-tour au fond de la rue ?

Cette rue est déjà très encombrée lors des manifestations qui se déroulent à la salle polyvalente toute proche. Les gens viennent se garer dans les prés. Si le secteur est urbanisé, ce sera encore pire.

Réponse : Lors de l'aménagement du secteur, des places de stationnement pour les habitants seront prévues à l'intérieur du périmètre de l'opération. L'aménagement sera justement l'occasion de recalibrer la voirie et devra inclure une solution pour le retournement.

Le stationnement « sauvage » des gens qui viennent à la salle polyvalente relève des pouvoirs de police du maire. Ce n'est pas le PLU qui va solutionner le manque de civisme de certaines personnes. En outre, l'aménagement de la voirie supprimera l'impression de terrain vague et, par conséquent, les occupations et stationnements sauvages.

7) Une personne demande combien de places de stationnement seront demandées lors de l'aménagement.

Réponse : il faudra se reporter au règlement.

8) Rappel de la définition « d'opérateur ». Cela peut être :

- les propriétaires des terrains,
- les aménageurs (réseaux, voirie),
- les constructeurs.

9) Une personne s'étonne que le fonds de plan ne fasse pas apparaître sa maison.



Réponse : les communes ne sont pas maîtres de la mise à jour des plans cadastraux, cette compétence étant exclusivement du domaine du CDIF (Centre des Impôts Fonciers). Toutefois, la commune et le bureau d'urbanistes travaillent sur des plans « à jour » à la date de la mise en révision du PLU. Ce décalage de mise à jour n'a généré toutefois aucune incohérence au niveau de la révision en cours.

La réunion est close à 21 H.