

Présentation du projet de PLU en réunion publique

Commune de Peyrus

COMPTE RENDU DE REUNION

Date de la réunion : 06/07/2022 – Salle des fêtes de Peyrus

Objet de la réunion : Réunion publique dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme afin de présenter le projet du Plan Local d'Urbanisme.

La réunion débute à 20h10 et il y a une cinquantaine de participants

Documents transmis par la commune	1 document joint : - 220706-PLU Peyrus-Réunion Publique
Nombre de pages	7 pages

Monsieur le Maire introduit la réunion publique en rappelant l'historique du plan local d'urbanisme, en mentionnant les objectifs de ce projet ainsi que les étapes qui ont précédé la réunion.

Introduction

Lola HUBAUD poursuit et présente un power point et rappelle la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme, les pièces qui le constituent et effectue une présentation synthétique du projet élaboré.

Présentation du bilan de la consommation d'espace et du potentiel foncier

Bilan des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2010 et 2021 :

Le bureau d'étude explique qu'entre 2010 et 2021, 51 autorisations d'urbanisme ont été accordées sur la commune de Peyrus (en dehors des permis pour l'activité agricole). En moyenne 4 permis de construire par an. Elle explique qu'une part importante des permis de construire est dédiée à l'amélioration des constructions existantes. Ensuite, elle ajoute que les constructions neuves ne créent pas de phénomène de désertion du parc de logements existant.

Consommation d'espace dédiée aux logements :

Ensuite, il est présenté qu'entre 2010 et 2021, 1,47 hectare a été consommé pour répondre aux besoins en logement et en activité économique (autre que l'agriculture).

Sur cette période, 16 logements ont été produits sur une surface de 1,31 hectare. Sur Peyrus, la densité moyenne est de 12,24 logements par hectare soit en moyenne 817 m² de foncier consommé par logement.

Bilan du potentiel au sein des parties actuellement urbanisées :

Il est expliqué qu'au sein des parties actuellement urbanisées 23 logements peuvent être réalisés sur une superficie de 1,97 hectare. Soit une densité de 11,7 logements par hectare.

Madame HUBAUD démontre que les potentiels présents au sein des parties actuellement urbanisées ne sont pas suffisants pour répondre aux objectifs démographiques et au rang que Peyrus doit jouer dans l'armature territoriale du SCoT du Grand Rovaltain.

Au regard de ce constat, il est annoncé que la commune a délimité en entrée de ville Est, une zone AUc sur le secteur du Près des Cours pour accueillir un nouveau quartier d'habitat permanent. Il est précisé que l'aménagement de ce secteur en entrée de ville devra également répondre aux besoins en stationnement à la fois pour les résidents principaux mais également pour les besoins touristiques.

Présentation du PADD

4 orientations ont été retenues pour la définition du PADD :

- Permettre le développement du territoire en adéquation avec ses ressources et dans un objectif de développement durable ;
- Organiser le développement en fonction des capacités du village et dans le respect du SCoT du Grand Rovaltain ;
- Préserver et renforcer les éléments qui font la qualité de vie et l'attractivité de Peyrus ;
- Intégrer l'environnement dans les principes de développement du territoire communal.

A la suite de la présentation des grandes orientations et des actions du projet d'aménagement et de développement durables, la carte de synthèse reprenant toutes les orientations et actions du PADD est présentée.

Présentation des OAP

Madame HUBAUD présente les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation, situées sur des secteurs stratégiques de la commune.

OAP n°1 : Les Bellons :

Il est expliqué que l'OAP des Bellons possède 0.32 hectares en zone AUc et 0.44 hectares en zone N.

Le bureau d'étude expose les différents principes d'aménagement :

- Proposer un schéma de desserte permettant une distribution efficace de la zone ;
- Inscrire les aménagements projetés dans le caractère urbain et paysager des lieux (notamment les constructions à l'ouest) tout en veillant à une modération de la consommation d'espace ;

- Créer des espaces communs au sein du quartier sans se couper de la vie de village ;
- Prendre en compte la présence du torrent et de l'aléa fort au nord de la zone.

OAP n°2 : Le Pré des Cours :

Il est expliqué que l'OAP du Pré des Cours possède 0.62 hectares en zone AUc.

Le bureau d'étude expose les différents principes d'aménagement :

- Assurer un accès sécurisé à la zone en dehors de la RD68. Proposer un schéma de desserte permettant une distribution efficace de la zone ;
- Structurer l'entrée de ville de Peyrus ;
- Répondre au besoin en stationnement lié à la fréquentation touristique ;
- Proposer des formes urbaines permettant à la fois d'être cohérent avec les constructions limitrophes mais aussi suffisamment denses pour traduire les orientations du SCoT du Grand Rovaltain ;
- Prendre en compte la proximité de la RD68 dans l'aménagement des secteurs, notamment en termes d'intégration paysagère ;
- Aménager un quartier « vivant », autour d'un espace public, pour éviter la simple juxtaposition de constructions sans possibilités d'échanges.

Présentation du règlement écrit et graphique

Ensuite, Madame HUBAUD présente le règlement écrit et graphique.

Zone Ua :

Le caractère et la vocation de la zone sont expliqués par le bureau d'étude. Les zones U sont des zones déjà urbanisées ou des zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ainsi, la zone Ua correspond au centre ancien avec des constructions édifiées en ordre continu. Elle comprend un sous-secteur **Ua1** qui est dédié uniquement à des équipements publics.

Zone Ub :

Il est expliqué que la zone Ub correspond aux extensions du centre villageois regroupant des constructions de plus faible densité.

Zone Uc

Il est expliqué que la zone Uc correspond aux zones urbaines de faible densité où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.

Zone AUc :

La zone AUc correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une urbanisation regroupant habitat, commerces, services et équipements urbains.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AUc ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. (Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone).

Zone A

LA zone A correspond aux secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont uniquement autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.

Elle comprend 1 sous-secteur :

- Un secteur Ap qui correspond au Fond de Rouzas à protéger sur le plan paysager ;

Zone N

Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de leur caractère d'espaces naturels.

Suite à la présentation du bureau d'études qui s'achève à 21h00, Monsieur le Maire invite les personnes présentes à prendre la parole pour s'exprimer.

Questions

Où est situé le secteur des Bellons ? La commune est-elle propriétaire des terrains concernés par l'OAP ?

Monsieur le Maire explique que le secteur des Bellons est situé dans le Bourg et que la commune n'est pas propriétaire des terrains, il rappelle qu'il est certain que cet espace fera l'objet de développement et de constructions. La commune confie également qu'elle s'est rapprochée de l'EPORA, pour réaliser un portage financier pour négocier les terrains. Madame HUBAUD précise que ce secteur est considéré comme stratégique car il se trouve à proximité immédiate du centre de Peyrus et ces équipements. La majorité de ses terrains sont la propriété de particuliers et donc soumis à l'initiative privée. Afin d'acquérir ces terrains, la commune souhaite négocier à l'amiable. Cependant si ces discussions n'aboutissent pas, la commune a la possibilité de mettre en place un certain nombre d'outils,

notamment la mise en place d'un emplacement réservé pour acquérir les terrains, toutefois Madame HUBAUD précise qu'il faut qu'un projet d'intérêt général motive cet emplacement réservé.

Quelle est la limite du Pré des Cours ?

Le bureau d'étude présente le périmètre prévu, la délimitation a été réalisée au regard du besoin foncier, 0.7 hectares sont prévus pour accueillir 10 logements.

Qu'en est-il des parcelles situées à l'arrivée du Pré des Cours ?

Les parcelles situées à l'arrière du périmètre de l'OAP sont classées en zone agricole. Le non-enclavement de ces parcelles sera ajouté dans le cadre de l'OAP.

Comment on accède au secteur des Bellons ?

Une voie sera créée pour donner accès, à la fois, à la zone de parking, à la zone de loisirs et aux futures zones d'habitat. Actuellement la commune réfléchit sur les emprises foncières pour l'accès et n'est pas encore à l'étape de présentation de plans détaillés.

La croissance démographique prévue dans le projet présenté, peut-elle être absorbée par l'école ?

Monsieur le Maire explique que la commune se bat chaque année pour maintenir l'école. La croissance démographique telle qu'envisagée permettrait de maintenir cet équipement sur la commune.

Quels emplacements réservés sont prévus ?

Madame HUBAUD explique que 7 emplacements réservés ont été définis sur le territoire. Monsieur CARLAC les précise ensuite :

- Le premier concerne le confortement et l'extension de la salle des fêtes, le maire précise qu'il n'est actuellement pas concevable de laisser des constructions s'implanter proche de la salle fête,
- Le deuxième concerne le réaménagement du carrefour entre la route départementale et la rue des Jardins,
- Le troisième emplacement réservé concerne l'aménagement d'un espace public à l'angle de la route de Châteaudouble,
- Le quatrième et cinquième concernent l'élargissement de la voirie communale du « Ban du Conseil » pour des raisons de sécurité.
- Le sixième et le septième concernent les secteurs des Bellons et du Pré des Cours, sont délimités pour réaliser des parkings à destination des touristes et des habitants.

Une personne demande que l'accès au quartier des Huguets depuis le Champ de Mars soit sécurisé.

Monsieur le Maire mentionne que la commune est très attentive à la question de la sécurité des usagers mais que des aménagements sur ce secteur ne sont pas d'actualité.

Si on envisage l'urbanisation de Pré des Cours il faut prévoir un aménagement de la voie comme cela s'est fait à l'entrée ouest ?

Des réflexions sont en cours, notamment sur l'entrée ouest de Peyrus avec la création d'un rond-point et d'emplacements réservés pour créer des parkings et stationnements supplémentaires, des aménagements sont prévus pour sécuriser la voie vers Châteaudouble. Il y a une volonté de sécuriser la voie en entrée de ville Est notamment par des dispositifs ayant vocation de casser la vitesse, cependant la commune n'a pas encore de maître d'œuvre ni de maître d'ouvrage pour les réaliser.

Comment les dents creuses sont définies ?

Les services de l'Etat définissent les dents creuses dans un souci d'économie du foncier. Un plan des dents creuses a été réalisé, mais toutes ces dents creuses ne seront pas obligatoirement utilisées. Le travail de recensement des dents creuses a été effectué par la commune et le bureau d'études et a été affiné à l'occasion de visites de terrain et de réunions de travail.

Est-ce que des aménagements en rapport à la sécurité seront réalisés sur la place des Tilleuls ? Car la construction de l'équipement public a réduit le stationnement et rend la place accidentogène.

Le maire rappelle que la réunion publique du jour concerne l'élaboration du PLU et ne répond qu'aux interrogations en rapport avec ce sujet.

Qu'en est-il des yourtes existantes ?

Actuellement, les yourtes sont connectées aux réseaux d'électricité et d'eau, et sont des constructions existantes, le PLU à vocation de réglementer les futures constructions et les évolutions des constructions, les yourtes existantes ne seront donc pas impactées comme l'ensemble des constructions existantes.

Qu'en est-il de la route de Châteaudouble ?

Le maire annonce qu'une étude est en cours sur la possibilité de réduire la vitesse sur cette route ; un radar pédagogique a d'ores et déjà été mis en place. Une fois le rond-point achevé cette question deviendra centrale.

Est-ce qu'il y aura un impact sur la vitesse de la RD suite aux aménagements en cours car le carrefour de la piscine est dangereux (vitesse excessives) ?

Aujourd'hui cette route est située en dehors de l'agglomération ; la commune n'a donc pas la compétence pour la modifier ou prévoir des aménagements. Le secteur en question est situé en dehors de l'agglomération, l'aménagement et l'entretien relève donc du département.

Le PLU peut-il revoir la zone agglomérée ?

Le maire explique que le PLU ne peut pas revoir le périmètre de la zone agglomérée.

Les participants n'ayant plus de question, Monsieur le Maire rappelle qu'un cahier de concertation est disponible à la mairie pour inscrire ses interrogations concernant le Plan Local d'Urbanisme. Il clôture la réunion en remerciant les participants et met l'accent sur l'intérêt de ce procédé dans la prise de décision.

La réunion termine à 21h45.