

ELABORATION DU PLU DE SAINT GENEST MALIFAUX

COMPTE RENDU DE LA REUNION INTERMEDIAIRE AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU 4 FEVRIER 2015

Personnes présentes :

ELUS

- Vincent DUCREUX, Maire
- Christian SEUX, Adjoint
- Michel TEYSSIER, Adjoint
- Blandine DREVET-ODOUARD, Conseillère municipale
- Eugène GAILLARD-COADON, Conseiller municipal

SERVICES MUNICIPAUX

- Noël BONCHE, D.G.S.
- Alain MARTIN, D.S.T

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- Laurent BOCHARD, Conseil Général de la Loire
- Floriane REITZER, Architecte PNR du Pilat
- Philippe MONTCHALIN Chambre de Commerce et d'Industrie de la Loire
- Clément ROLLAND, Groupement des Sylviculteurs du Massif du Pilat
- Pierre DE MONTMORILLON, Communauté de Communes des Monts du Pilat
- Jean François ARNAUD, Agriculteur délégué Chambre d'Agriculture Loire
- Bénédicte CHAUSSE, Agricultrice élue Chambre d'Agriculture de la Loire
- Agnès MARET, Agent Chambre d'Agriculture de la LOIRE
- Didier GAYARD, Direction Départementale des Territoires de la Loire
- Gilles POLLET, Direction Départementale des Territoires de la Loire
- Laurent DRILLON, SCOT Sud-Loire
- Henri MEJEAN, Adjoint Marie de Marlhès

PERSONNES EXCUSEES

- Mme Elisabeth FOREST Maire de JONZIEUX
- Mr LOUISN Maire de Planfoy
- Mr Pierre HEMERLIN A.R.S
- RTE

BUREAUX D'ETUDES

- Quentin CHAMPOMIER, BEMO Urba -Infra
- Christian HOMBERT, BEMO Urba – Infra

La réunion a pour objectif de recueillir les remarques à mi-parcours des Personnes Publiques Associées au sujet du PLU avant qu'elles soient saisies dans le cadre de l'arrêt du PLU par le conseil municipal. Ceux-ci ont parcouru un CD ROM fourni par la mairie présentant les documents constituant le PLU en cours d'élaboration.

Les personnes publiques associées ont donc présenté leurs remarques qui ont permis un débat avec l'équipe municipale et le bureau d'études.

M. GAYARD de la Direction Départementale des Territoires de la Loire met en avant la durée limitée des PLU, qui ne dépasse pas 10 ans du fait de l'évolution des besoins et des nouvelles réglementations. Le SCOT va par exemple évoluer dans les années à venir. - Les zones Au ne permettent pas d'anticiper l'évolution de la commune. Il est rappelé, avec la loi ALUR, qu'une zone AU qui n'aurait pas été urbanisée au bout de 9 ans est déclassée en zone naturelle. Il faudrait peut-être envisager de mettre en place un calendrier d'ouverture de zone

- Il est important de voir plus large en anticipant le passage de l'urbanisme à la communauté de communes. Il souligne le fait que le PLH n'est pas assez marqué
- L'évolution du bâti en zone agricole doit être bien déterminée pour pouvoir anticiper leur changement de destination. Il est important d'identifier les bâtiments d'intérêt architectural.
- La densité doit être marquée de manière plus importante dans les OAP qui elles-mêmes doivent être plus prescriptives.
- Ambition démographique trop élevée, se contenter de la moyenne basse
- Analyser les capacités de densification (dents creuses, Bimby, renouvellement urbain, réinvestissement de logements vacants)
- Chiffrer un objectif de modération de consommation d'espace dans le PADD, obligatoirement inférieur à I.
- Etablir un rapport précis de la production de logement dans le tissu existant et dans les extensions.
- Lier les objectifs du PLU, du SCOT et du PLH
- STECAL : René TARDY Ae
-

Pour rentrer dans les exigences du SCOT Sud Loire, il est important de vérifier la capacité des réseaux et notamment la « production d'eau potable en temps de crise ».

- Le diagnostic agricole procure satisfaction.
- Les OAP manquent de continuité et devraient être plus complètes.
Rajouter la densité, logement minimum, impact sur l'environnement, type de logement, remplacer liaison piétonne par mode doux
- Au regard de ce qui a été fait pour l'étude BIMBY, le SCOT approuve les propositions qui ont été faites mais il conviendrait de rajouter des références au SCOT et au PLH.
- Des dents creuses présentes dans le bourg ne sont pas justifiées
- Il serait intéressant de rajouter un état des lieux des dernières constructions, depuis 4 à 5 ans.
- Il faudrait proposer un indicateur de densité.

- Le PADD met en avant une croissance raisonnable de 1%, cela n'apparaît pas raisonnable aux yeux du SCOT.
- Il faut rajouter l'analyse de la consommation de l'espace des 10 dernières années.
- Il manque le schéma de mobilité de mode doux dans le rapport de présentation.
- Manque de réflexion intercommunale dans le choix de l'extension économique, à justifier par un courrier de la Communauté de Communes des Monts du Pilat.
- Tableau des récapitulatif des habitants attendus par sous-zonage (Ub, Uc...) et insister sur la répartition dans le zonage
- Le SCOT est défavorable à l'installation de commerce en zone UC
- La consommation de l'espace naturel est à prendre en compte
- Il y a des parcelles constructibles autour du bourg qui sont déclassées
- NI : dans la surface à construire de l'espace de loisirs de la croix de Garry : distinguer N et NI
- Cours d'eau = zone N
- Zone A : pas de photovoltaïque au sol

Le Conseil Général de la Loire propose un débat sur l'entrée d'agglomération. Quelle limite peut-on donner à cette entrée d'agglomération et qui justifie notre décision ?

Par ailleurs, une réflexion doit être menée sur le secteur de République. Selon les orientations de la commune, le fait que la route devienne une rue peut définir une nouvelle manière de vivre le quartier (marges de recul différentes, accès limités...)

- Être plus clair dans le descriptif (route/rue, marge de recul, accès limité...)
- Plus de précision concernant la gestion des déchets
- Donner le débit de fuite pour le SAGE (occurrence 10 ans)
- Mettre en avant le règlement de boisement
- Incorporer le texte sur les eaux pluviales présent dans le PAC

La Communauté de Communes des Monts du Pilat évoque la zone des 3 pins et se positionne favorablement dessus. La CC fera parvenir les documents attestant la volonté d'extension de la ZA des 3 pins prochainement.

- La CC met en avant le PLH 2012/2017 qui est peu évoqué dans le PLU alors qu'il faudrait se baser dessus et mettre en avant la diversité des logements qui est recherchée.

L'architecte du Parc du Pilat rappelle qu'une coupure verte désignée par le Parc du Pilat est à prendre en compte dans la constructibilité sur République.

- Le potentiel de logement sur le secteur République est à étoffer
- Alimenter d'avantage les OAP avec un petit texte relatant le contexte
- Certaines zones AU sont implantées sur des parcelles où il y a de l'agriculture biologique.

- Rapport de présentation ; chapitre tissu urbain : Rajouter paragraphe sur les formes urbaines
- Rapport de présentation, chapitre GES : Reprendre les mesures de la Charte.

Remarque de l'architecte du Parc prise en compte lors de la refonte du document. Ajout de texte contextuel.

Estimation du zonage en enlevant la République afin de voir si l'on rentre dans les prescriptions du SCOT.

La Chambre de Commerce et d'Industrie :

- Les zones d'activités commerciales doivent rester en Rez-de-chaussée
- Différencier zone commerciale/ zone d'activité
- Réglementation trop vague au sujet des ICPE

Groupement des Sylviculteurs du Massif du Pilat

- Dans certaines annexes environnementales, il manque le barrage des Plats
- Zonage : Certaines retenues d'eau sont vides (Pleynet, Route de la Ricamarie)

Chambre d'Agriculture

En zone Naturelle : ne pas autoriser d'activité agricole

En zone Agricole :

- Ne pas autoriser d'activité forestière
- Ne pas limiter la taille de la parcelle

En zone NL : Justification de toute zone NL qui passera obligatoirement en CDPENAF

- Observation sur le sous-zonage agricole et naturel de la part de la Chambre d'Agriculture et la valeur de celui-ci.

Remarques générales

PADD : Fixer très clairement la consommation d'espace

Rapport de présentation : Idem

Q.CHAMPOMIER

