

COMMUNE D'ESPALION

COMPTE RENDU DE LA REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU 7 JUILLET 2015

ETAIENT PRESENTS :

- Monsieur PICARD Eric	Maire d'Espalion
- Monsieur VERDU Jean Michel	Adjoint au Maire d'Espalion
- Monsieur PLAGNARD Pierre	Adjoint au Maire d'Espalion
- Monsieur ROUMIGUIER Lucien	Adjoint au maire de LASSOUTS
- Monsieur PRADALIER Alain	Adjoint au Maire de COUBISOU
- Monsieur PALOUY Gabriel	Adjoint au Maire de COUBISOU
- Madame BIOULAC Christiane	CCI - CMA
- Madame SALLES Marguerite	Communauté de Communes Espalion-Estaing
- Madame LAVIGNE Marie Claude	CD/DST/Routes
- Madame BESSON Anaïs	Chambre d'Agriculture
- Monsieur BALDIT Sylvain	chambre d'Agriculture
- Monsieur ROQUELAURE Christian	chambre d'Agriculture
- Monsieur LAURENS Raymond	DDT 12
- Monsieur MAJOREL Christophe	DDT 12 agence Centre-Nord
- Monsieur ANDRETTO Jean Marie	DGS Espalion
- Madame BURGUIÈRE Véronique	Service urbanisme de la Mairie d'Espalion
- Madame FRAUCIEL Brigitte	Urbaniste Architecte Atelier Sol et Cité

ETAIENT EXCUSES :

- Le directeur de la DREAL,
- Mme KRON RAMIREZ de la DREAL,
- La DREAL SCEC climat,
- La DREAL STAEL (territoire et paysage),
- L'ARS,
- Le Conseil Général,
- le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)
- Le représentant de l'INOQ - UT Sud Ouest
- La mairie de Condom d'Aubrac,
- la mairie de Gabriac.

ORDRE DU JOUR :

Présentation aux personnes publiques associées du Projet de PLU de la commune d'Espalion, prêt à être arrêté.

Monsieur PICARD Maire d'Espalion, remercie les personnes publiques associées de leur présence, organise un tour de table afin que chacun se présente, précise l'avancée du travail sur le PLU puis donne la parole au bureau d'études pour la présentation du dossier.

Le bureau d'études SOL & CITE présente la démarche, les grandes lignes du PADD et les pièces majeures du dossier de PLU prêt à être arrêté.

Suite à cette présentation, monsieur le maire donne la parole aux différents participants afin qu'ils expriment leurs remarques ou suggestions.

Monsieur LAURENS de la DDT rappelle que les orientations fixées dans le PADD doivent avoir une traduction fidèle dans le document (zonage, règlement, rapport de présentation)

A titre d'exemple, si l'on prend l'orientation n°1 du PADD : « Préserver les richesses naturelles et le grand paysage », le rapport de présentation doit pouvoir vérifier la bonne prise en compte de ces orientations et sinon justifier les mesures compensatoires qui seront réalisées. (cf ZA de Peyrelebadé et secteur de la Bouissette)

La DDT demande si sur les zones AU, ce sont des opérations d'ensemble qui sont demandées.

Le bureau d'études répond que ce sont en effet des opérations d'ensemble qui sont demandées, cependant, comme le prévoit la loi, le règlement est formulé ainsi :

« Est autorisée, toute construction ou installation autorisée aux deux conditions suivantes :

- qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU,
- qu'elles soient réalisées, soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble occupant l'ensemble de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements. »

Pour faciliter l'instruction la DDT dit qu'il serait préférable d'écrire :

« Est autorisée, toute construction ou installation autorisée sous la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement, en une ou plusieurs opérations, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements suffisamment dimensionnés pour l'ensemble de la zone, s'inscrivant au final dans un schéma d'organisation sur l'ensemble de la zone concernée conformément aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU».

La chambre d'agriculture regrette que l'on ne parle pas de nombre de lot minimal pour obtenir plus de densité dans les zones AU.

Le bureau d'étude précise que sur les schémas des OAP, par zone est inscrite la capacité de la zone, cela correspond à la densité et que le nombre de lot minimal ne peut se mettre que dans des secteurs préalablement délimités et situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. (article L 123-1-5 III 3°).

La DDT précise que les OAP doivent permettre de faciliter l'aménagement des secteurs concernés sans pour autant être trop contraignant en termes de réalisation.

La Chambre d'Agriculture demande des précisions sur les hectares libres dans les zones Urbaines et Nh. Quel est le bilan avec les surfaces libres du POS ? Il aurait été judicieux d'avoir le bilan de la consommation d'espace à cette réunion. Au vu du document présenté, **il est impossible de valider le PLU**, du fait du manque d'informations quant à la gestion de l'espace. Pour rappel, la CDCEA va juger l'ensemble des espaces libres (zones U, Nh et AU) et il faut que le PLU soit conforme au PADD (30 hectares de libres pour l'habitat).

Le bureau d'études donne oralement ces éléments, précise que les 30 ha n'incluent pas les zones U mais sont en plus, et que la réunion n'est pas de valider le PLU, il y aura 3 mois après l'arrêt pour cela. Toutes ces données sur le bilan de la consommation d'espaces seront dans le rapport de présentation qui n'a pas en effet, été transmis aux personnes publiques associées pour cette réunion.

La DDT dit que lors du passage en CDPENAF, il serait intéressant que les membres de la commission disposent d'une carte faisant apparaître les zones supplémentaires ouvertes à l'urbanisation et les zones fermées par rapport au POS actuel pour visualiser rapidement les efforts réalisés par la collectivité pour diminuer la consommation des espaces.

La Chambre d'Agriculture dit que les zones 2AU, comme celle vers les Matelines, semblent trop étendues au vu des espaces libres déjà ouverts.

La chambre d'agriculture revient sur la taille beaucoup trop réduite des zones A. Pour respecter la loi Montagne, on doit permettre le « maintien et le développement des activités agricoles ». La Chambre d'agriculture souhaite que la zone A soit plus grande pour ne pas bloquer les projets éventuels des exploitants agricoles (échanges amiables sont possibles, il ne faut pas zoner avec la propriété foncière actuelle des exploitants). Les logements de fonction ne sont pas prévus : ils ne seront pas possibles en secteur Ap. En zone A, les constructions sont conditionnées au fait que le projet soit « nécessaire à l'exploitation agricole ». Le permis de construire peut être refusé si le projet n'est pas conforme. Actuellement la zone NC du POS est très vaste et il n'y a pas eu de dérive en termes de construction agricole.

Le bureau d'études répond que les zones A ont été agrandies en fonction des retours des agriculteurs après trois consultations directes et spécifiques. La superficie de la zone A représente près de 70 ha.

La Chambre d'agriculture explique que sur Biounac, une parcelle constructible est détachée et va gêner l'activité agricole située autour. Cette future construction devrait se faire au nord du hameau, ou des terrains semblent disponibles. Pour être conforme à la loi Montagne : l'urbanisation doit se faire « en continuité des villages, bourgs ou hameaux ». Ici, elle est déconnectée et vient gêner les bâtiments agricoles qui avaient fait l'effort de sortir du village. C'est du mitage.

De plus, il y a des parcelles en fermage qui sont à cheval entre deux zones du PLU : il faudrait les retirer de la zone urbaine AU ou U pour éviter la concurrence entre les droits de préemption. C'est le cas à St Pierre, notamment.

Monsieur le Maire précise que l'activité agricole est une activité économique et que le souhait de la commune est de favoriser toutes les activités économiques y compris l'agriculture.

Sur Biounac, la personne qui souhaite construire est propriétaire de ce terrain et le périmètre de réciprocité a été pris en compte. Au nord, sur le terrain qui semble vide, des divisions ont déjà été faites ou sont en cours.

Il est à noter que sur deux secteurs où les tracés avaient été faits en fonction des demandes des agriculteurs sur des zones très grandes, la DDT a demandé à ce que les terrains trop éloignés du siège d'exploitation, soient supprimés pour limiter les déplacements au sein d'une même exploitation sans compromettre son développement après une analyse paysagère du secteur et des contraintes topographiques et agricoles.

Monsieur MAJOREL de la DDT précise que certains secteurs A du projet de PLU, et notamment au Sud de la commune, sont très serrés. La construction d'un nouveau bâtiment voire même la construction de la maison de l'exploitant agricole ne pourra se faire à l'intérieur de ces zones A avec un tel document. Ces zones A pourraient être élargies en prenant en compte les contraintes paysagères, agricoles et techniques de ces secteurs.

Monsieur le maire précise à nouveau que ces zones ont été définies avec les agriculteurs afin de correspondre à leurs besoins.

La chambre d'agriculture signale que suite à des jurisprudences, les périmètres de réciprocité au niveau des bâtiments agricoles ainsi que le périmètre de protection des ICPE ne doivent pas figurer sur le zonage mais en annexes du PLU. Ils sont très utiles pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Monsieur MAJOREL de la DDT avertit que le nombre de STECAL qui normalement dans la loi doivent être créés à titre exceptionnel, sont trop nombreux. Certains risquent d'être supprimés par la CDPENAF et redevenir Ap.

La Chambre indique également que des zones Nh (Matelines, en face de la Saliège...) créent du mitage et ne sont pas conformes aux dernières lois pour la gestion économe de l'espace, elles sont couteuses en termes d'équipements et de services. La DDT précise la définition de STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées. D'autres secteurs Nh du document se limitent aux constructions existantes et n'offrent pas de possibilité de nouvelles constructions. Elles n'ont donc aucune raison d'être en zone Nh.

Le bureau d'études précise que les annexes y seront autorisées.

La Chambre d'Agriculture s'interroge : la zone AUt2 n'existe pas dans le règlement. Les constructions du hameau de Gourgans ne peuvent plus évoluer de fait. Cette zone était à peine projetée dans le PADD. Le secteur de 22 hectares est beaucoup trop étendu sur des terres agricoles.

Monsieur le Maire précise que cette zone AUt2 réservée à l'implantation d'équipements de loisirs ou d'installations à caractère touristique, est en effet relativement importante pour ne pas bloquer un ou des éventuels projets non définis à ce jour. La DDT propose à la collectivité de regarder de plus près la surface nécessaire pour un projet touristique raisonnable à terme. Les procédures de révision de PLU permettent de faire évoluer le zonage en fonction des projets.

Le bureau d'étude précise que la zone AUt2 est un secteur de la zone AU2, donc elle figure bien dans le règlement. Elle n'a pas de schéma d'orientation et d'aménagement car aujourd'hui on ne connaît pas la nature précise de son orientation : camping, hôtel, parc résidentiel de loisirs.....?

La zone AUt2 est une zone fermée, elle sera ouverte lorsqu'il y aura un projet et un schéma d'orientation et d'aménagement figurera dans le cadre de la modification.

Sur la zone de Peyrolebade, il est rappelé qu'une partie de la zone AUx1 est encore en ZNIEFF de deuxième génération. Monsieur le Maire est conscient que la zone AUx1 des Garrigues se situe dans la ZNIEFF des « pelouses et bois des faus à Najas » et que c'est pour cette raison qu'il a réduit la taille de cette zone par rapport à son projet initial.

La zone d'activité est actuellement pas tout à fait remplie : il reste plus de 10 hectares libres. Est-il pertinent de prévoir encore 10 ha sur le secteur en AUx1?

Après vérification auprès de la mairie, il n'y a que 2,7 ha de disponible aujourd'hui.

Monsieur le maire en prend note mais souhaite que ces secteurs soient maintenus sur le zonage. L'objectif de la municipalité est de garder de la population et de la vie sur Espalion, c'est pour cela que l'axe économique a été mis en avant dans le PADD. Actuellement la population est vieillissante et il est important d'accueillir des jeunes. Pour garder les habitants, sur le territoire d'Espalion, il faut des zones d'habitat pour les recevoir, des demandes ont été faites sur des terrains dont les personnes sont propriétaires, ce sont souvent des jeunes avec de petits budgets, les secteurs retenus sont ceux qui étaient en cohérence avec le PADD.

Le Conseil Général demande à ce que le tracé de la nouvelle déviation soit reporté sur le plan de zonage. Le plan sera envoyé au bureau d'études.

Le Conseil Général demande si les reculs par rapport aux voies départementales ont bien été repris, et si les nouveaux accès sont interdits sur les grands axes.

Le bureau d'études confirme que ces points ont bien été pris en compte.

Points sur le règlement :

Dans le règlement de la zone UXc, (et en A et N sous condition) il faudrait autoriser les exhaussements et affouillements de sol.

La Chambre d'agriculture se demande s'il ne faut pas plutôt un zonage Nca (en U la collectivité devra les réseaux).

Le bureau d'étude précise que cela ne change rien car la collectivité doit les réseaux sur l'ensemble du territoire communal.

Dans la zone N, il faut autoriser les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

Dans les zones UAa, UC et Nh, étant donné qu'il y a des bâtiments d'élevage : il faut réduire les zones constructibles dans les périmètres sanitaires quand c'est possible, et noter dans le règlement (article 2) que les nouvelles constructions sont autorisées « sous réserve de ne pas créer de contraintes supplémentaires à l'activité agricole ».

Monsieur le maire en prend note mais ne souhaite pas que cela soit inscrit au règlement.

La DDT rappelle que l'avis de l'Etat sera transmis dans le délai des 3 mois après l'arrêt.

En fin de réunion, monsieur le maire remercie les participants et clôt la séance.

Rédigé à Toulouse, le 13 juillet 2015.

Pour le bureau d'études :

Brigitte FRAUCIEL