



A1642-Vals-près-le-Puy Elaboration du PLU

COMPTE-RENDU

Compte-rendu de l'intervention du		7 Juin 2018
Auteur	Nicolas AYMARD (ECO-STRATEGIE)	
CR	Réunion publique de présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)	

I. Liste des présents

M. ROYET Alain, Maire

Membres du Conseil municipal

M. AYMARD Nicolas – Urbaniste, chef de Projet, ECO-STRATEGIE

Une vingtaine d'habitants

II. Objet de la réunion

Présentation et échange sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) : rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), présentation globale du règlement graphique et écrit, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), outils complémentaires mobilisés, synthèse du potentiel de logements estimé.

III. Participation / Interventions

Le diaporama présenté est mis à disposition de la population en mairie.

❖ Préambule

Monsieur le Maire introduit cette deuxième réunion publique de concertation menée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le Plan. Il rappelle la caducité du POS depuis le 27 mars 2017 et l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU). Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se distingue par la notion de projet, la définition d'une vision commune, globale, à 10-12 ans. En ce sens la Commune a défini un projet dans le cadre de l'intérêt général. La définition des objectifs communaux traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avait fait l'objet d'une 1^{ère} réunion publique en mai 2017. Aujourd'hui la phase de travail, d'élaboration du PLU, à travers le zonage, le règlement et les OAP, est en voie d'achèvement. Ce projet de dossier a été présenté aux membres du Conseil Municipal. Il s'agit lors de la présente réunion publique de présenter ce qui est envisagé.

Les remarques portant sur des demandes privées seront à formuler lors de l'enquête publique qui aura lieu par la suite.

❖ **Rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

❖ **Présentation globale du règlement graphique et écrit**

- *Le projet de zonage prévoit une zone à urbaniser à l'Est du chemin de Pranlary (secteur « Saint-Benoit Sud), mais pas à l'Ouest de ce chemin. Cette zone AU impacte un îlot agricole de 4 ha, situé non loin du siège d'exploitation et parmi les plus rentable. La zone AU pourrait s'arrêter au niveau des 2 pavillons situés au Sud du cimetière. Et il serait préférable d'urbaniser plutôt entre la route du Carmel et le chemin de Pranlary, dans le prolongement du lotissement Les Rosiers.*

Il convient d'expliquer plusieurs points déterminants dans la réflexion suivie par la Commune.

Le Plan d'Occupation des Sols mis en place en 1988 et révisé en 1999 prévoyait plusieurs dizaines d'hectares de zones à urbaniser, y compris sur les secteurs suggérés dans la remarque. Les lotissements de la Coste Delpy et des Rosiers ont été réalisés à la fin des années 1990. Sur la dernière décennie, seuls les lotissements de Pra Gavon et plus récemment du Vallon ont été engagés. Ainsi, malgré les vastes zones à urbaniser de son POS (et donc constructibles), la rétention foncière de la part des propriétaires de ces terrains a empêché la concrétisation de cette urbanisation future : bien qu'étant constructibles, les terrains n'étaient dans les faits pas « disponibles » pour les ménages et aménageurs souhaitant s'installer ou réaliser des opérations sur la commune. La Commune s'est ainsi retrouvée pénalisée par un rythme de construction faible, donc un nombre limité d'installation de jeunes ménages et par conséquent une baisse forte de la population municipale du fait de son vieillissement (-200 habitants entre 2008 et 2014).

Pour apporter une réponse à cette problématique et libérer du foncier constructible effectivement disponible, la Commune a étudié en 2016 la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP). Après divers contacts avec plusieurs propriétaires sur différents secteurs, l'attention s'est portée sur le secteur dit « Saint-Benoit Sud », au Sud du cimetière, entre le chemin de Pranlary et le Riou. Un Projet Urbain Partenarial y a ainsi été engagé au 1^{er} trimestre 2017, dans la cadre de l'application du POS.

La démarche de PLU doit tenir compte de l'existence de ce PUP engagé dans le cadre du POS et pour les raisons développées précédemment, et maintenir le périmètre concerné en zone à urbaniser.

D'autre part, l'élaboration du PLU doit tenir compte du contexte réglementaire qui s'impose, défini par le Code de l'urbanisme et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Velay. Ainsi le PLU a dû définir un objectif démographique à l'horizon 12 ans et un nombre de logements nécessaires à créer, tout en respectant les orientations définies par le SCOT. Au regard des densités minimales à respecter, il en résulte une surface constructible précise à prévoir. La loi ALUR de 2014 et le SCOT imposent que ce potentiel foncier soit mobilisé en priorité dans les contours de l'urbanisation existante. C'est l'objet de la mise en place de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces parcelles libres que l'on appelle dents creuses. L'ensemble de ces surfaces en dents creuses et le site du PUP représentent un potentiel bien suffisant pour répondre aux objectifs de développement à 12 ans. Il n'est donc pas possible de prévoir des zones à urbaniser supplémentaires et il est incontournable de ne pas maintenir les anciennes zones à urbaniser du POS qui sont restées libres. Le secteur situé entre la route du Carmel et le chemin de Pranlary pourra constituer un secteur de développement futur, mais dans un second temps.

❖ **Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- *Les principales Orientations d'Aménagement (OAP) prévoient peu d'espaces verts communs.*

Le projet de PLU vise à concilier densification du bourg (pour limiter l'impact sur les espaces naturels périphériques) et qualité du cadre de vie au sein du bourg. Ceci est fait en veillant à prévoir dans les principaux secteurs de projet, soumis à OAP, des orientations portant sur le cadre de vie, la qualité paysagère des projets :

- Sur le secteur du Pôle Multi-Activités un espace public paysager et arboré est prévu aux abords de l'équipement.
- Sur chacun des secteurs « Entre la route du Carmel et la rue Saint-Benoit » et « Entre la route du Carmel et le chemin d'Eycenac » un espace public paysager et arboré devra être aménagé en partie Nord. Sur ce 2^e secteur le boisement existant est identifié comme à préserver.
- Sur le secteur « Entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet – Est » un espace paysagé et arboré est prévu à l'angle Nord-est du site et le maillage bocager sera préservé.
- Sur le secteur « Saint-Benoit Sud (Projet Urbain Partenarial (PUP)) » un espace vert paysager et abordé s'insèrera entre la future voirie structurante et le cours d'eau du Riou dont les abords boisés du Riou sont à préserver.

A ces principes s'ajoute l'obligation, pour toute opération de lotissement de plus de 4 lots, qu'au moins 10% de la surface soit réservée à un espace planté commun.

- *La prévision d'habitat collectif dans certains secteurs d'OAP interpelle.*

La Commune de Vals-près-le-Puy appartient au cœur urbain du Puy-en-Velay défini à l'échelle du Pays du Velay par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Cette situation lui permet de prévoir davantage de constructions que pour des communes rurales ; la contrepartie est que ces constructions doivent être en moyenne plus denses que dans les communes rurales.

Ainsi, l'objectif de densité moyenne (à l'échelle de l'ensemble des opérations) est de 18 logements par hectare. Ensuite, cet objectif de densité est mis en œuvre de manière différenciée selon les secteurs de Vals, selon le contexte, l'éloignement du centre-bourg : au niveau du Pôle Multi-Activité (PMA) la densité moyenne est de 30 logements/ha, alors que plus en périphérie, par exemple rue Joseph Rumillet la densité est plutôt de l'ordre de 15 logements/ha et que rue de la Sermone la densité est de 10 logements/ha. L'important est qu'au global, la moyenne générale s'approche des 18 logements/ha.

Pour atteindre les densités les plus élevées, non loin du centre-bourg, il est incontournable de ne pas prévoir uniquement de l'habitat pavillonnaire (maison en milieu de parcelle) et de prévoir une part de logements intermédiaires ou de petits collectifs. C'est pourquoi 3 sites de projets, encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comportent un secteur d'habitat sous forme intermédiaires et/ou de petits collectifs, localisés de manière à assurer une bonne insertion et une transition progressive avec l'habitat environnant existant au voisinage. De plus, il est souligné que cet habitat ne prendra pas la forme de grands immeubles puisqu'en dehors du site du PMA (12m) la hauteur des constructions sera limitée à 9m.

- *Le schéma des Orientations d'Aménagement (OAP) sur le secteur « Saint-Benoit Sud (Projet Urbain Partenarial (PUP)) » indique pour information un principe de liaison à terme entre le chemin de Pranlary et l'avenue de l'Europe. Pourquoi ce secteur ne sera urbanisé qu'après le secteur Saint-Benoit Sud ?*

L'espace entre le chemin de Pranlary et l'avenue de l'Europe apparait effectivement comme un secteur pertinent de développement à long terme, en matière d'organisation urbaine et de maillage routier. Toutefois, comme cela a été expliqué précédemment, le PLU doit correctement dimensionner ses surfaces de zones à urbaniser, en adéquation avec les objectifs de création de logements à l'échelle de la Commune et du Pays du Velay. Les secteurs situés à l'Ouest et à l'Est du chemin de Pranlary ne pouvaient pas être tous deux maintenus en zone à urbaniser. Une démarche de Projet Urbain Partenarial (PUP) ayant été engagée à l'Est dans le cadre du POS pour libérer du terrain constructible effectivement disponible, le PLU devait la prendre en compte et classer son périmètre en zone à urbaniser. Le développement à l'Ouest du chemin de Pranlary pourrait intervenir à l'avenir, dans un 2^e temps.

- *Le projet sur le secteur « Entre le chemin d'Eycenac et la rue Joseph Rumillet – Ouest » prévoit une voirie nouvelle implantée en bordure Est de la parcelle 76. Cela irait à l'encontre de l'autorisation accordée pour un projet de deux constructions sur la parcelle voisine à l'Ouest n°77 (désormais 544, 565, 566, 567, 568) où il était prévu une servitude provisoire, avant la réalisation de la voirie nouvelle en bordure Ouest de la parcelle 76.*

Ce point sera vérifié. Le cas échéant, le schéma d'OAP et le positionnement de l'emplacement réservé pour voirie seront modifiés.

❖ **Présentation des outils complémentaires mobilisés**

- *Des aménagements de voiries sont-ils prévus dans le PLU ?*

Oui, plusieurs projets sont envisagés : élargissement de voie, création de voie nouvelle, création de liaison piétonne. Ces projets sont inscrits dans le PLU, à travers la mise en place d'emplacements réservés qui favorisent l'acquisition par la Commune du foncier nécessaire pour réaliser ces aménagements publics.

❖ **Synthèse du potentiel de logements estimés**

- *Le PLU prévoit la réalisation de ces projets d'habitat à quelle échéance ?*

Le PLU définit un projet global à l'horizon 12 ans, soit 2030. Il définit des objectifs, une perspective en matière d'évolution de la population et de logements nécessaires. La délimitation des zones constructibles est faite en conséquence, pour prévoir un potentiel de création de logements cohérent avec les objectifs. Cette démarche basée sur un projet communal est une nouveauté importante par rapport au Plan d'Occupation des Sols (POS) qui prévoyait des zones à urbaniser très largement dimensionnées, sans qu'une réflexion aussi aboutie n'ait été menée.

❖ **Remarques diverses**

- *Qu'a-t-il été fait pour permettre le maintien des médecins sur Vals ?*

Monsieur le Maire répond que des solutions ont été proposées, mais qu'elles n'ont pas abouti car elles ne convenaient pas aux médecins. Il est précisé que le PLU permet l'implantation de médecins et de toutes activités libérales dans l'ensemble des zones constructibles et dans les principaux secteurs de projet (zones à urbaniser, faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation).

- *Le bus TUDIP fait plusieurs arrêts route du Carmel, avenue de L'Europe et chemin d'Eycenac alors qu'il ne dessert plus le centre-bourg.*

Il est tout d'abord précisé que les transports en commun TUDIP relèvent de la compétence de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay. Suite aux multiples rencontres entre la Commune, les services de la Communauté d'Agglomération et les habitants de Vals, un arrêt TUDIP va être recréé au niveau de la Cité Brioude.

❖ **Clôture de la réunion et suite de la démarche**

Monsieur le Maire clôture la réunion, en rappelant qu'un registre de concertation est à disposition en mairie, pour permettre aux habitants de consigner leurs remarques et suggestions sur le projet général. L'Arrêt du PLU en conseil municipal étant prévu en juillet, il est précisé que la concertation s'achèvera fin juin.

Après la consultation des personnes publiques associées (Etat, Chambre d'Agriculture, Département, etc...) engagée cet été, l'enquête publique est envisagée à l'automne. Lors de cette enquête l'ensemble du dossier pourra être consulté dans le détail ; un commissaire enquêteur assurera des permanences, et chacun pourra transmettre ses requêtes individuelles.