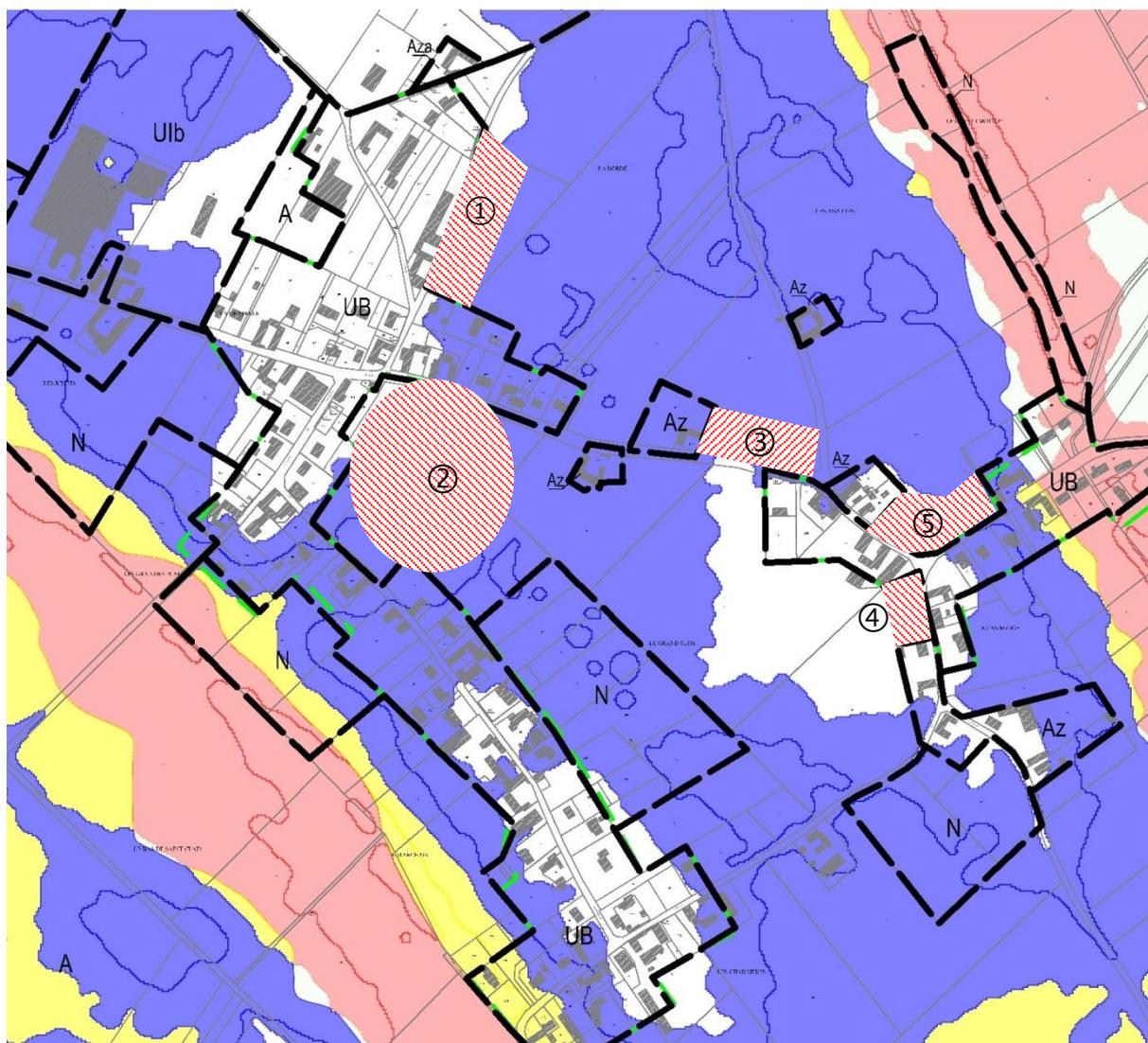


ECMO rappelle les options de développement de la commune : croissance de 0.7% / an pendant 15 ans qui, associée au phénomène de desserrement des ménages, contribue à un **besoin estimé à environ 10,5 ha.**

▸ La commune propose donc de déplacer son potentiel de constructibilité vers **les hameaux des Ridets et Le Cas Rouge**. En termes de surface, cela représente 4,7 ha :

- 3,4 ha en zone d'aléa fort (jaune)
- 1,3 ha de surface en aléa très fort vitesse.



Sur les demandes évoquées, le bureau d'études émet des remarques :

- Avis défavorable du bureau d'études sur le développement linéaire que certaines propositions de la commune contribueront à renforcer (propositions n° 1 et 3) alors que les principes d'urbanisation aujourd'hui visent à stopper ce type de développement. Les demandes contribuent globalement à ne plus discerner les deux hameaux entre eux et de boucher des espaces agricoles de qualité et de surcroît aux abords d'anciens bâtiments agricoles présentant un caractère patrimonial.
- La majorité des demandes impacte des espaces cultivés de qualité et des coupures de l'urbanisation qui offrent des perspectives paysagères intéressantes repérées notamment dans le dossier de l'AVAP (vue sur la ferme du Colmier à partir du secteur n° 3).



**Vue de qualité sur la ferme du Colmier à partir de la route de Bonnée**

- Sur la proposition n°2, cette dernière contribue à un développement en « épaisseur » ce qui est plus intéressant. Une zone AU pourra être définie et ses limites exactes adaptées au regard de la typologie du secteur et des enjeux identifiés par le paysagiste.
- Sur la demande n°4, le bureau d'études n'a pas d'objection particulière puisque cet espace s'intègre dans un environnement construit de part et d'autre.
- Sur la proposition n° 5, la commune décide finalement de ne pas la retenir au regard des risques en matière de visibilité et d'accès (en plein virage).

ECMO rappelle également que l'objectif du zonage est de trouver un compromis entre les choix d'urbanisation liés au risque inondation et ceux liés aux politiques d'urbanisme issues des lois Grenelle et ALUR principalement.

↘ Le bureau d'études fera **un nouveau point sur le potentiel constructible** au regard de la zone « B » du PPRI tout en sachant que la loi ALUR oblige à étudier la potentiel de densification, fond de jardins inclus, ce qui génère un potentiel supplémentaire. Il sera alors possible d'envisager la surface précise au regard des enjeux démographiques, que la commune peut espérer sur les hameaux des Ridets et du Cas Rouge après avis des services « Risque » et « Planification » de la DDT.

## Zonage – Zones AU

---

› Concernant la zone AU du « Carfaton » du bourg constituée en majorité de fonds de jardin, un élu précise que cette zone a très peu de chance de se développer dans les 10 à 15 prochaines années.

Le bureau d'études précise que certains outils tels que les AFU (Association Foncière urbaine) peuvent être mis en place afin de mettre l'ensemble des propriétaires autour d'une table et construire un projet en commun. Le classement en zone AU permet également de bénéficier du droit de préemption sur d'éventuelles ventes. Toutefois, le bureau d'études précise qu'une concertation en amont avec les propriétaires est plus efficace afin qu'une division parcellaire soit faite avant la vente de la maison. Ainsi, la commune peut se porter acquéreur des fonds de jardin inclus en zone AU.

Le bureau d'études rappelle également que l'objectif de la loi ALUR est de valoriser ces cœurs d'îlot avant d'envisager de nouvelles urbanisations en extension du bourg ou dans les hameaux. Il sera alors difficilement justifiable de supprimer cette zone en faveur du développement des hameaux.

### **Association Foncière Urbaine**

*Cet outil permet à une collectivité d'intervenir sur des propriétés foncières difficiles à aménager, dans une large concertation.*

*La commune peut exercer un contrôle sur les projets de l'association dans la mesure où :*

- elle dispose d'un droit de veto concernant la création de l'association.
- elle peut participer à l'AFU. Elle aura alors les prérogatives d'un simple propriétaire.
- Le projet de l'AFU doit se conformer aux prescriptions du POS (Plan d'Occupation des Sols) ou PLU (Plan Local d'Urbanisme).

*Pour un propriétaire, l'AFU constitue l'opportunité de réaliser une bonne opération financière sur des terrains difficiles à aménager, et d'être partie prenante du projet d'aménagement. Il a la possibilité de rester en pleine propriété de ses biens et peut vendre à tout moment de la procédure.*

*Cette procédure souffre de la domination des deux autres procédures phares que sont le lotissement et la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Elle nécessite une information préalable intense de la part à la fois du technicien, du professionnel qui y trouve son compte et des propriétaires moteurs de l'opération.*

## Changement de destination

---

La commune s'interroge sur le changement de destination des granges en Zone d'Expansion des Crues. Le bureau d'études, après relecture des documents transmis par le service « Risque » à la commune (voir ppt de la DDT du 13 février 2017). D'après le tableau sur les changements de destination, le changement vers une autre activité sera autorisé.

Toutefois, le bureau d'études rappelle que si le PPRi autorise le changement de destination et l'encadre, **le PLU quant à lui doit le prévoir expressément et identifier les granges concernées** en zones agricole et naturelle que ce soit pour les écarts bâtis de nature agricole ou pour les écarts bâtis n'ayant plus de vocation agricole. La commune peut définir les granges concernées et en parallèle interroger de nouveaux par courrier les exploitants.

Toutefois, elle devra s'assurer que la desserte en réseau soit suffisante pour les granges des exploitants pour lesquelles le changement en habitat peut être admis.

## Points divers

---

› Concernant les secteurs de carrières, la commune transmet au bureau d'études le périmètre de la carrière toujours en activités.

- Parallèlement, la commune souhaite classer les espaces qu'elle a acquis en zone de loisirs (Ne).
- Concernant le site de l'ULM, un zonage spécifique lui sera attribué (NI). Toutefois, un élu s'interroge sur l'obligation de la commune en matière de desserte en réseaux. Le bureau d'études rappelle que la commune n'a l'obligation de desservir en réseaux uniquement la zone U dans laquelle un propriétaire peut la mettre en demeure de réaliser les réseaux nécessaires. Dans les secteurs de la zone N, la commune n'a pas d'obligation mais elle doit tout de même s'interroger de la capacité des réseaux au regard des occupations autorisées.
- M. le Maire précise au bureau ECMO que la Communauté de Communes ne sera pas compétente en matière de documents d'urbanisme, la majorité des communes s'étant opposé au transfert de compétence comme le permet la loi.
- M. le Maire souhaite que deux parcelles incluses dans la zone « B » du PPRi en révision soient maintenues en zones constructibles au niveau du bourg. Il précise également qu'un potentiel du bourg, situé à proximité de la zone AU en cours d'aménagement, est également concerné par des sites archéologiques. Cet espace ne sera donc pas constructible et sera reclassée en zone Naturelle.

## Suite de la procédure - Planning

	Objet	Délai
<b>PHASE 2 PADD</b>	Débat en Conseil Municipal	Mai 2017
<b>PHASE 3 Formalisation des pièces prescriptives du PLU</b>	Réunion de travail Réunion Plénière PPA	<b>27 avril 2017 ? A fixer (Juin 2017 ?)</b>
<b>PHASE 4 Arrêt du PLU, Concertation assistance et procédure</b>	Concertation	<u>2 réunions publiques</u> - 19 mai 2017 - <b>A fixer (Mai/Juin 2017) ?</b>
	CDPENAF « Amont »	Juin 2017
	Arrêt en Conseil Municipal	Septembre 2017
	Consultation des PPA + L.142-4 et L142-5 du CU Saisine de la DREAL et de la CDPENAF	3 mois légaux Avril/Juin 2016
	Examen des avis des PPA et rédaction d'une synthèse à joindre au dossier d'enquête	Début janvier 2017
	Enquête publique	Mi-janvier /mi-mars 2018
	Rapport du commissaire enquêteur et examen des remarques	Avril 2018
	Modifications éventuelles du projet	
	Approbation par le Conseil Municipal	
	Contrôle préfectoral	

Concernant la concertation, la délibération de prescription du 17 octobre 2011, complétée par la délibération du 20 janvier 2015 sur les objectifs poursuivis, indiquait une ou plusieurs réunions publiques. Juridiquement, la commune doit donc organiser à minima deux réunions publiques. La première est fixée au 19 mai 2017 et la seconde reste à définir.