

Commune de Royères

Révisions allégées et modifications du PLU

Réunion de concertation des personnes publiques associées

COMPTE RENDU

DATE : 22 MAI 2018

LIEU : **MAIRIE DE ROYERES**
2 place de la Mairie
87 400 ROYERES

REUNION ORGANISEE PAR	Hélène GAUZENTES TERRITOIRE	
TYPE DE REUNION	Présentation des révisions allégées n°1 et 2 du PLU aux personnes publiques associées	
ANIMATEUR	Madame Gauzentes (HG Territoires)	
PARTICIPANTS	Franck LE TOUX	Maire de Royères
	Dominique MARQUET	Adjoint à Royères
	Sophie RITSON	Instructeur urbanisme Communauté de communes de Noblat
	Sylvie MOREAU	Directrice du SIEPAL
	Laure VIGOUROUX	Chargée d'études à la Chambre d'agriculture
	Roland PASQUET	Conseil départemental
	M. GARESTIER	Maire de Saint Just Le Martel
	HECTOR Anne	Stagiaire au bureau d'études
EXCUSES	M. DUBOURG	EcoSAVE
	M. NOGUEIRA	DDT
	M. Le Maire de la Geneytouse	
	STAP 87	

Objet : Révisions à modalité allégée n°1 et 2 du PLU de la commune de Royères

M. le Maire et Mme Gauzentes ouvrent la séance à 9h40. Monsieur le Maire excuse la DDT et plus particulièrement Monsieur Nogueira qui a transmis ses remarques par mail. Un tour de table est effectué afin que chacun se présente. Mme Gauzentes rappelle l'objectif de la réunion. Il s'agit de présenter aux personnes publiques associées le travail effectué par les élus et le bureau d'études concernant deux révisions allégées.

Mme Gauzentes excuse Thierry Dubourg, bureau d'études en environnement chargé de la procédure.

Mme Gauzentes explique pourquoi la commune a préféré opérer des révisions allégées plutôt qu'une révision générale du PLU. Mme Gauzentes présente ensuite rapidement la commune. M. Le Maire apporte une précision sur la démographie, lors du dernier recensement la population était de 872 habitants, ce qui prouve le dynamisme du territoire, puisque cette population ne fait qu'augmenter.

Révision à modalité allégée n°1 sur le secteur Puy La Bétouille.

Le projet se situe au Nord de la mairie, dans une zone agricole. La parcelle concernée par le projet deviendra constructible sur une surface de 2 000 m² pour accueillir 2 constructions nouvelles.

Pour compenser cette perte de surface agricole, la commune souhaite que la zone 1AU située en face de ladite parcelle devienne une zone naturelle. En effet, cette zone est une surface boisée.

Cette demande est conforme aux orientations du PADD.

Les parcelles sont raccordées au réseau, et à la voirie communale.

Mme Gauzentes explique que la MRAE a été saisie le 1^{er} Aout 2017. La MRAE a répondu que la révision n°1 n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Ainsi le zonage proposé rajoute 2000m² en zone UB (zone urbaine) au détriment de la zone A (zone agricole), et 27 000m² en zone N (naturelle) au détriment d'une zone 1AU (à urbaniser)

La parole est ensuite donnée aux personnes présentes.

Mme Moreau, directrice du SIEPAL, précise qu'au niveau du SCOT la révision ne pose pas de problème particulier, la compensation qui est faite est très large. Dans le même temps la zone UB qui est ouverte n'est que de 2000 m², donc 2 constructions sur 1000m², avec des raccordements aux réseaux direct. C'est un projet raisonnable au regard des dispositions du SCOT.

Mme Vigouroux, représentant la Chambre d'Agriculture, demande la nature du bâtiment situé au nord de la zone Agricole. Monsieur le maire répond que ce n'est plus du bâti agricole mais une maison d'habitation. Mme Vigouroux précise également que la compensation

n'est pas faite en faveur de la zone agricole puisqu'il s'agit d'une zone naturelle. Mais ce n'est pas grand-chose puisque le projet ne concerne que 2000 m².

Monsieur le maire expose son souhait de développer dans le centre bourg et autour du centre car les réseaux sont présents. Il souhaite réviser plus généralement son PLU afin d'avoir une réflexion plus globale car de nombreuses surfaces ont été identifiées comme urbanisable alors que rien ne s'est fait depuis 2006.

La DDT n'a pas de remarque à faire sur la révision allégée n°1.

Révision à modalité allégée n°2 : secteur des Catherines

Le projet porte sur un secteur identifié en zone Agricole. La parcelle agricole jouxte un terrain en zone 1AU (zone à urbaniser) qui a été urbanisés. Mme Gauzentes dit que l'idée est de grignoter la zone A pour pouvoir permettre la construction une 6^{ème} maison et ainsi terminer le développement de cette zone. Aucune extension de réseaux n'est nécessaire. L'accès à la voirie communale est direct.

Mme Gauzentes explique que la MRAE a été saisie le 1^{er} Aout 2017. La MRAE a répondu que la révision n°2 n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le zonage proposé rajoute 700 m² en zone UB au détriment de la zone agricole. Elle précise également que la zone 1AU est transformée en zone UB, soit une zone urbaine, puisqu'elle a été entièrement bâtie.

La parole est ensuite donnée aux personnes présentes.

Mme Moreau considère que les surfaces sont minimales. Elle n'a pas de remarque à formuler.

M. Le Maire précise qu'il n'y aura pas d'extension possible à cet endroit car la zone AU est totalement construite aujourd'hui.

La DDT n'a pas de remarque.

Mme Vigouroux indique que la demande d'extension doit permettre de terminer un lotissement. La surface rajoutée est minimale. Elle n'a pas de remarque sur cette demande.

Elle voulait savoir par curiosité si ces terres agricoles sont exploitées. M. le Maire répond que le propriétaire de ces terres est un ancien agriculteur et qu'il procède à des défrichements mais il ne replante pas derrière.

La commune de Royères a également lancé 2 procédures de modification sur le secteur des Pierres et de Laugère. Madame Gauzentes profite de la réunion pour présenter rapidement ces deux dossiers.

Modification N°5 : secteur Les Pierres

Ce secteur se situe en zone 1 AUB, mais il n'existe pas d'accès nécessaire pour le desservir. Une voie d'accès est envisageable mais elle est relativement étroite et se situe dans le village des Pierres entre des habitations donc impossible de l'élargir. Néanmoins un autre accès est possible en prenant appui sur un chemin existant et en prévoyant son élargissement. La

modification concerne donc la mise en place d'un emplacement réservé sur ce chemin. Le bénéficiaire sera la commune.

Mme Gauzentes explique que la MRAE a été saisie le 1^{er} Aout 2017. La MRAE a répondu que la modification N°5 n'appelait pas d'observation particulière.

L'ensemble des personnes publiques associées n'a pas émis de remarque sur ce point.

Modification N°4 : secteur de Laugère

Mme Gauzentes explique que la modification n°4 pose un problème de droit soulevé par la MRAE. En effet il s'agissait d'un projet de lotissement sur l'ensemble des zones AU et 2AU (dans le bourg). La zone 2AU n'a pas été construite depuis le PLU de 2006. Or la loi ALUR impose un délai de 9 ans pour construire les zones 2AU. Cette zone est donc de fait caduc. Le Maire indique que la commune, malgré les investissements en réseaux pour ce secteur, décide d'abandonner le projet en tant que tel. Le porteur de projet a été invité à revoir son plan d'aménagement uniquement sur la partie zonée 1AU en attendant une révision générale du document d'urbanisme.

Mme Moreau précise qu'il y a un flou juridique dans les modalités de reclassement de ces zones 2AU. Qui décide du nouveau classement de cette ancienne zone 2AU ? Est-ce qu'on s'oriente vers un classement en zone agricole ou en zone naturelle ?

Elle ajoute également que lors de la révision générale, la commune devra diminuer ses zones ouvertes à l'urbanisation car la loi ALUR a un objectif de modération de la consommation de l'espace.

CONCLUSION

M. le Maire indique que le commissaire enquêteur a été désigné et que le rapport doit lui être transmis. Mme Gauzentes s'engage à transmettre le compte rendu de la réunion dans les plus brefs délais. Elle rappelle que l'enquête publique durera 1 mois en Mairie.

Compte rendu établi par Mme A. HECTOR et Hélène GAUZENTES

A Limoges Le 22 Mai 2018