

## COMPTE RENDU REUNION PUBLIQUE N°5-LA ROCHETTE

09/10/2018 / Salle polyvalente du centenaire / 19h00.

Mr le Maire introduit en présentant l'objet de la réunion publique. Elle porte sur la traduction règlementaire du projet communal. La réunion est animée par une présentation vidéo projetée.

Après avoir rappelé les orientations du PADD, il est présenté à la population la traduction de ces orientations dans le règlement écrit et graphique du futur PLU, en l'état d'avancement du document.

Le règlement du PLU se présente en 2 pièces : le règlement graphique et le règlement écrit.

Le code de l'urbanisme a évolué depuis le PLU en vigueur : le règlement écrit est désormais organisé en 3 grands chapitres qui structurent le règlement, et non plus sous la forme de 16 articles. Dans le premier chapitre sont définis les destinations et usages du sol autorisés, puis le deuxième chapitre regroupe les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagers et environnementales imposées aux constructions, et le troisième chapitre détaille les conditions de raccordements aux réseaux publics.

Le règlement est présenté dans un premier temps par la délimitation des zones :

### **Les zones U (zones urbaines) et AU (à urbaniser)**

- Les zones urbaines sont délimitées en traduction du PADD qui prévoit de recentrer les projets sur le centre-ville :

3 zones vont particulièrement accueillir des formes urbaines plus denses, renforcer la centralité de la Rochette :

- la zone UA qui reprend les contours du tissu urbain historique de l'hypercentre : la mixité fonctionnelle y sera renforcée (habitat, équipements, commerces et services)

- la zone UB qui traduit les quartiers d'habitat collectif des années 1960 à 1980 en extension du centre-ville

- les zones UR qui délimitent les secteurs de renouvellement urbain, dont les orientations sont exprimées dans les OAP n°1- Croisette Grangette, et OAP n°2- Gare. Ces deux OAP sont rappelées (elles ont été présentées lors de réunions publiques précédentes)

- un secteur en zone à urbaniser, dénommé 1AUa, concerne la Grange du Four. Cette zone à urbaniser, déjà présente dans le PLU en vigueur est une vaste emprise libre au cœur des espaces urbanisées, et à proximité du centre-ville. L'urbanisation présentera une densité d'environ 30 logements à l'hectare dans des formes urbaines similaires au contexte environnant : essentiellement des volumes en R+1, de l'habitat individuel groupé et de l'habitat intermédiaire. Environ 90 logements sont attendus sur les 3 ha de cette zone 1AU. Le secteur fait l'objet de l'OAP n° 3.

Les autres zones U, sont plutôt des secteurs où l'habitat sera dominant :

- Les zones UAh, sont les secteurs en hameaux : les limites des zones U sont redessinées au plus près des limites du bâti existant, afin de, comme le prévoit le PADD, limiter le développement de des hameaux excentrés, pas très accessibles, pas forcément desservis par les réseaux d'assainissement. Quelques constructions restent possibles dans ces zones, de type unifamilial.
- Les zones 1AUb et 1AUa, sont deux zones d'extension. Elles sont classées aujourd'hui en zone U dans le PLU en vigueur, mais des équipements publics (accès et réseaux) doivent être réalisés pour leur desserte. Elles seront ouvertes à l'urbanisation après réalisation de ces équipements.
- Les zones UC1 et UC2 sont des zones d'extension pavillonnaire avec une possibilité d'évolution un peu plus dense dans les secteurs plus centraux (zones UC1) que dans les secteurs plus éloignés (zones UC2)

Il y a également deux types de zones « spécifiques » :

- Les zones Ux pour les équipements
- Les zones UE pour les activités commerciales et les activités industrielles ou tertiaires.

### **Les zones N (zones naturelles et forestières) et A (zones agricoles)**

Dans ces zones, seules les constructions liées aux exploitations agricoles et forestières sont autorisées par le code de l'urbanisme (et sous certaines conditions quelques équipements publics).

Les zones A sont les secteurs en prairie ou cultivés essentiellement sur les reliefs de la commune. Le PLU prévoit également des zones dites « Ap », qui sont des zones agricoles protégées dans la vallée. Ce secteur Ap permet de préserver ces secteurs, y compris des constructions agricoles, et de les réserver strictement aux usages agricoles.

Les zones N sont les zones forestières de la commune ou les ensembles naturels qui ne sont à vocation agricole. Un secteur NI délimite les espaces paysagers essentiellement publics ou destinés à le devenir afin de conforter les espaces paysagers au cœur de la ville.

Dans ces zones, quelques constructions d'habitations sont déjà présentes : pour celles-ci le règlement prévoit des possibilités d'extension limitées et la création d'annexe. De nouveaux logements ne sont plus possible dans ces zones.

Dans un deuxième temps est présenté à la population les prescriptions et servitudes qui se superposent à ce zonage définissant des conditions particulières sur certaines parcelles, en traduction des orientations du PADD :

- Les Emplacements Réservés (ER) : les terrains que la commune prévoit d'acquérir pour réaliser des équipements, des aménagements de sécurisation routière et surtout, ici à la Rochette, pour mettre en œuvre et compléter les liaisons structurantes pour les déplacements en mode doux (Vélo, piétons...)
- La mixité sociale : le PADD prévoit de diversifier l'offre en logements. Dans les opérations significatives, une part de logements locatifs sociaux est imposée ainsi qu'une part des logements en accession sociale.

- Les risques naturels : la commune dispose d'un plan d'indexation en Z (PIZ) qui recense les risques sur la commune et définit les conditions d'urbanisation sur les parcelles concernées. Le PLU doit traduire dans le règlement ces conditions spéciales. Le PIZ est donc reporté sur le règlement graphique ; une trame bleue pour les secteurs où des conditions spéciales sont définies pour limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes, une trame rouge pour les secteurs dans lequel l'urbanisation est interdite (ou maintien à l'existant des constructions si elles ont été réalisées avant le PIZ).
- Les prescriptions environnementales sur les secteurs présentant une richesse à préserver pour la biodiversité. A la Rochette, il s'agit essentiellement des abords des cours d'eau (trame bleue) et les pelouses sèches sur les reliefs du Montraillant (trame verte). Plus généralement, l'ensemble des espaces agricoles et naturels (zone A et zone N) participe à conforter la trame verte sur la commune et les corridors écologiques.
- Dans les milieux urbanisés, afin de conserver les espaces paysagers remarquables (hors espaces publics classés en zone NI), les arbres isolés, les haies, les masses boisées constitués ont été repérés soit en espaces boisés classés (très strictement protégés) ou en espaces boisés paysagers protégés (protégés dans leur globalité, mais où il est possible des aménagements avec remplacement par exemple).
- Afin de préserver les commerces dans le centre-ville, le PLU repère les RDC commerciaux dans l'hyper centre. Sur ces linéaires, le changement de destination des RDC commerciaux est interdit.

La parole est ensuite donnée au public. L'assemblée est composée d'une vingtaine d'habitants et d'élus. Les remarques des habitants portent sur des précisions sur les secteurs en zone 1AUB et 1AUs, sur les possibilités des droits à construire dans les zones A et N.

Il est rappelé la procédure suite à l'arrêt du PLU (prévu d'ici la fin de l'année 2018). Au printemps 2019, sera organisée une enquête publique avec des permanences du Commissaire enquêteur qui recevra les pétitionnaires à leur demande.

Mr le Maire rappelle qu'une exposition est présentée en mairie sur les premières phases de la révision du PLU et que le contenu des réunions publiques précédentes est en ligne sur le Site Internet de la commune.