

AUREIL
Commission d'étude des modifications et révision allégée du PLU
en date du 16 mars 2018

Personnes présentes :

M. THALAMY Bernard	Maire
M. MOURET Serge	Adjoint au Maire
Mme NOUHAUD Colette	Conseillère Municipale
M. CHRETIEN Pierre Louis	Conseiller Municipal
M. GRANDJEAN Olivier	Conseil Départemental 87
Mme AMIAUX Maéva	CALM
M. NOGUEIRA Pascal	DDT
Mme VIGOUROUX Laure	Chambre d'agriculture
Mme VILLENEUVE-BERGERON	Architecte Urbaniste

Monsieur le Maire accueille les participants et rappelle les différentes modifications et révisions partielles engagées par la nouvelle équipe municipale pour permettre au PLU d'évoluer.

M. Nogueira rappelle l'objet de la présente réunion : il s'agit d'une réunion d'examen conjoint de la révision n° 12 concernant l'extension de la zone UA. Le compte rendu qui sera fait de cette réunion fait foi au titre de la consultation des services ; il sera joint à l'enquête publique.

Les avis reçus par courrier ou consignés dans ce compte rendu seront joint au dossier d'enquête publique ; les observations qui arriveront après ne sont pas obligatoirement prises en compte.

Pour les modifications, les personnes publiques associées ont jusqu'à la fin de l'enquête publique pour émettre des observations.

Révision n° 12

M. le Maire explique que le conseil municipal souhaite rénover le bourg. Pour cela l'aménagement du bourg a été lancé à travers divers travaux et la mise en place d'espaces dédiés (loisirs, parc, plantations, terrain de boules, 40 places de stationnement, cheminement piétons) La révision n° 12 doit permettre de conforter cet aménagement en ramenant la place de l'église au cœur du bourg et en permettant la construction d'une nouvelle salle polyvalente. La salle actuelle devenue obsolète, sert principalement de restaurant scolaire, et, devant l'accroissement constant du nombre d'élèves, n'est plus adaptée. Un aménagement spécifique dédié au restaurant scolaire est parallèlement à l'étude.

Mme Bergeron propose de faire un tour de table pour recueillir les avis concernant la révision n° 12.

- M. Nogueira indique que la DDT 87 n'a pas de remarque sur le dossier de révision ni sur les dossiers de modifications en dehors de souligner la qualité des dossiers présentés.
- Mme Vigouroux fait part d'une observation de la chambre d'agriculture : elle demande à nuancer la présentation : il n'y a pas d'impact positif pour l'agriculture car l'évolution impacte un îlot agricole. Néanmoins, la chambre d'agriculture émet un avis favorable pour la réalisation de la salle des fêtes.-

Elle rappelle qu'il y a des bâtiments agricoles dans le bourg ; il convient de les repérer même si les reculs sont supérieurs à 100 mètres. Ces bâtiments agricoles abritent des bovins viande et des bovins

lait. Elle demande comment va être réalisé l'accès à l'îlot agricole car il n'y a pas d'autres accès possible par le bas. La parcelle est en pente et une zone humide occupe la partie basse. Elle précise qu'elle rédigera un avis écrit pendant l'enquête publique.

Mme Bergeron souligne que l'évolution de zonage présenté dans la révision n° 12 concerne d'une part la réduction de surface de cet îlot agricole, classé en zone N, mais aussi la réduction de la zone U sur un autre îlot avec extension de la zone N. Au final, la zone N est légèrement augmentée.

Mme Vigouroux remarque que l'îlot PAC concerné par la réduction de la zone U est peu intéressant pour l'agriculture car il est coïncé entre deux routes.

M. le Maire explique que la commune a des difficultés pour communiquer avec l'exploitant. L'accès à la parcelle est maintenu et la commune veillera à son maintien dans l'avenir. La situation existante avec un parking sauvage, non organisé sur tout cet espace central, est bien pire que le projet envisagé qui organise le stationnement et veille au maintien de cet accès à la parcelle. De plus, il est à noter qu'un accès en côté de parcelle, situé sur le bas de la route qui traverse le bourg, est utilisé régulièrement par les agricultrices pour accéder à la parcelle.

- M. Grandjean indique que le département est très favorable au projet de révision présenté, qui ne pose pas problème pour le département. En effet, il évite d'aller mettre des constructions en bordure d'une voie hors agglomération et permet le recentrage de l'urbanisation autour du centre bourg.

M. Chrétien propose de compléter le dossier en insistant sur le maintien de l'accès, et en apportant des justifications complémentaires. Il rappelle que lors de la concertation plusieurs observations ont été effectuées sur ce dossier.

- Le SIEPAL émet un avis favorable.
- La chambre de commerce et d'industrie n'émet pas d'observation.

M. le Maire estime que le dossier est prêt à être soumis à l'enquête publique.

Modifications n°3 :

Mme Bergeron rappelle l'objet de cette modification : il s'agit de supprimer les emplacements réservés n° 13 et n°8 et de modifier les orientations d'aménagement en cohérence avec la suppression des liaisons piétonnes et le renoncement à l'aménagement de l'espace public qui était envisagé. En effet, la commune a pu négocier la parcelle de 779 et l'aménager en l'espace public alors que les autres espaces publics qui avaient été envisagés n'ont pas pu être négociés.

M. le Maire précise les conditions de concertation sur ces modifications ; il y a eu un affichage des délibérations, une mise à disposition de documents au secrétariat de mairie et la parution d'articles dans la presse.

Aucune observation n'a été réalisée sur ce dossier.

M. le Maire explique que la commune envisage la réalisation de cheminements doux en bordure de la voie communale pour relier cet espace public. Un emplacement réservé n°4 figurait déjà dans le dossier pour permettre l'aménagement de cette voie ; il est maintenu.

M. Nogueira recommande de ne pas faire disparaître la trace des emplacements réservés sur la liste mais de les barrer ou de signaler qu'ils ont été supprimés ; on ne réaffecte pas de nouveau le même numéro à un nouvel emplacement réservé.

Mme Vigouroux signale qu'elle ne peut pas émettre d'avis sur ce document car elle n'a pas pris connaissance du dossier.

Modifications n°4 :

Mme Bergeron rappelle l'objet de cette modification : il s'agit de réduire la zone 1AUa des Crouzettes pour tenir compte de la présence de vestiges archéologiques importants, à préserver, et de supprimer l'emplacement réservé n°9 qui devait assurer la desserte de cette zone.

M. le Maire fait part des remarques formulées lors de la concertation.

Une personne demande s'il y a eu des fouilles archéologiques sur les parcelles 1086 et 1087 issues du découpage de la parcelle 1012, et récemment bâties.

M. le Maire précise qu'à sa connaissance cela n'a pas été fait mais cela serait nécessaire pour tout projet qui interviendrait dans ce secteur. Il communique la nouvelle liste transmise par le service d'archéologie de la DRAC.

M. Nogueira précise que la DDT n'émet pas d'observation sur ce dossier. Il constate qu'à partir du moment où il est nécessaire de réaliser des fouilles archéologiques le coût prohibitif de ces fouilles est rédhibitoire pour les porteurs de projets.

Mme Bergeron propose de mettre cette liste en annexe du dossier n°4, puisqu'elle était annexée au dossier du PLU initial.

M. Nogueira remarque que cette annexe ne figure pas sur les listes mentionnées aux articles R 151-52 et R 151-53, mais elle peut être annexée à titre informatif.

M. Chrétien est favorable à l'ajout de cette annexe.

Les autres services ne formulent pas d'observations.

Modifications n°5 :

Mme Bergeron rappelle l'objet de cette modification : Il s'agit de faire évoluer le règlement des zones A et N pour intégrer les assouplissements apportés à l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme permettant l'extension et la création d'annexes pour les habitations comprises en zone A ou N.

M. Nogueira demande de préciser la surface existante, et de le rappeler à l'article 9 qui traite de l'emprise au sol. D'autre part il demande à ce que l'annexe soit totalement comprise dans la distance mentionnée. Pour cela il propose de retenir la distance de 30 mètres.

Mme Vigouroux demande de préciser que les 50 m² concernent l'ensemble des annexes hors piscines.

M. Nogueira propose de mentionner la distance des annexes à l'article 8.

Il indique que ce dossier fait l'objet d'une consultation de la CDPENAF.

Les autres services ne formulent pas d'observations.

Modifications n°6 :

Mme Bergeron rappelle l'objet de cette modification : elle concerne la création d'un emplacement réservé n°14 sur une parcelle située dans le bourg pour permettre la réalisation d'un programme de huit logements au minimum intégrant la création de un ou de plusieurs commerces ou activités de services.

M. Nogueira rappelle que la commune doit prévoir la ligne budgétaire pour pouvoir acquérir cet emplacement réservé.

M. le Maire explique qu'il a engagé une réflexion avec Limoges Habitat et avec la CCI pour permettre l'implantation de commerces mais cela se révèle compliqué. Il ne souhaite pas qu'un promoteur achète cette parcelle.

M. Nogueira précise que le prix est fixé par les domaines mais avec une marge de manœuvre.

M. Grandjean précise que le département est favorable à cette évolution car l'urbanisation de cette parcelle participe à la densification du centre bourg ; par contre il ne veut pas de création d'accès sur la route départementale 44 il conviendra de prendre accès face au cimetière et de respecter un retrait de 30 mètres par rapport au carrefour.

M. Nogueira recommande de retenir une densité assez forte ; en centre-bourg il conviendrait d'envisager une densité minimale de 15 logements l'hectare.

M. le Maire rappelle une opération récente à proximité qui a permis la construction de quatre logements sur une parcelle de 1000 m².

Les autres services n'émettent pas d'observation.

M. le Maire propose de soumettre tous ces dossiers à l'enquête publique.

Mme Amiaux précise que ses services vont prendre contact avec le tribunal administratif pour demander la nomination d'un commissaire-enquêteur pour une enquête publique qui pourrait se dérouler dans le courant du mois de mai.

M. le Maire demande s'il faut faire un seul arrêté de mise à l'enquête ou s'il faut faire un arrêté par modification ou révision.

M. Nogueira précise que l'on peut faire un seul arrêté de mise à l'enquête mais qu'au niveau de l'approbation il conviendra de prendre des délibérations différentes.

Mme Bergeron est chargée de préparer les dossiers pour l'enquête publique.