

Affaire Révision PLU de La Gimond

Date 10 Décembre 2018

Lieu La Gimond

Participants Pascal Gonon, maire
Michel Gonon, adjoint
Robert Bufferne, adjoint
Laurent Drillon, SCoT Sud Loire
Michel Gandilhon, commune de Fontanès
Didier Gayard, DDT
Dominique Poyade, conseil départemental
Audrey Gamblin, chambre d'agriculture
Dominique Deshayes, SEM
Anais Tixier, épures
Lolita Dalary, épures

Diffusion pour information L'ensemble des personnes publiques associées

Ordre du jour Réunion avec les PPA : diagnostic et PADD

L'objet de la réunion du 10/12/2018 est la présentation du diagnostic et des premières orientations du PADD aux Personnes Publiques Associées.

En préambule

M le maire explicite les objectifs de la révision de son PLU, en commençant par un bilan du précédent PLU approuvé en 2008. Il n'a pas permis le développement de l'urbanisation (phénomène de rétention foncière) prévu sur des terrains à proximité de cours d'eau en fond de vallon. La zone U du bourg n'a pas eu l'effet attendu sur le maintien de l'école. La modification de 2016 et u pour but de permettre la réalisation d'une opération d'ensemble de 6 logements avec Bâtir et Loger qui va démarrer en 2019.

La commune souhaite :

- recentrer l'urbanisation sur le bourg et réorienter l'urbanisation future le long de la route reliant de village au hameau de Mazancieux.
- accueillir une population suffisante pour maintenir l'école
- préserver les espaces agricoles et naturels, et affirmer le rôle de l'agriculture qui contribue aussi au maintien du cadre de vie paysager de qualité
- maintenir et développer son tissu économique, notamment l'économie agricole : production de safran, la minoterie Cizeron Bio qui s'est bien développée et emploie aujourd'hui près de 30 personnes
- développer la fibre pour permettre le télétravail
- favoriser le changement de destination du bâti agricole ancien vers l'artisanat, profession indépendante ou libérale.

Mme Deshayes : une étude agricole et environnementale spécifique a été mandatée par Saint Etienne Métropole et réalisée par deux bureaux d'études sur les trois nouvelles communes de SEM (Saint-Nizier-de-Fornas, Rozier-Côtes d'Aurec, La Gimond). L'étude a permis de traiter

finement les enjeux agricoles et environnementaux. Des enquêtes de terrains et des réunions avec les agriculteurs ont été menées. L'étude complète sera intégrée au PLU et est mise à disposition sur le site internet de SEM dans la rubrique procédure en cours , commune de La Gimond.

Diagnostic paysage et environnement

Mr Drillon : il est nécessaire d'analyser le dimensionnement de la station d'épuration et des réseaux pour l'accueil de nouvelle population. L'épuration par roseaux implique de faire attention aux eaux parasites et donc à la gestion des eaux pluviales. Il est possible d'affirmer la priorité donnée à l'infiltration plutôt que le rejet dans le règlement.

Mr Drillon : travail sur la défense incendie à mener lors de la définition des secteurs de développement qui doivent être desservis (bornes incendies ou réserves d'eau)

Mr Gandilhon : l'approvisionnement en eau potable de La Gimond se fait également via les sources d'eau de Fontanès et St Heand

Mr Drillon : l'identification des lieux de captage pose la question de la sécurisation de la ressource pour les années à venir

Madame Deshaayes ajoute que ce volet eau fait l'objet d'une analyse avec les services eau et assainissement de SEM, qui rédigent le mémoire des annexes sanitaires afin d'apporter l'information la plus actuelle pour l'étude des constructibilités futures du PLU

Mr Drillon : nécessité de préserver les surfaces épandables (52% identifiées dans le diagnostic agricole) car proximité des cours d'eau et habitations représentent une contrainte à cette pratique pour les exploitants agricoles (règles d'éloignement)

Diagnostic urbain

Mr Gayard : identification du petit patrimoine nécessite ensuite de mettre des règles de protection adaptées dans le règlement

Mr Gonon : la place de stationnement près du cimetière est déjà réalisée. La commune est aussi en train de créer deux nouvelles places à côté de la mairie

Mr Gonon : la ligne de transports en commun 27 passe trop tôt le matin pour permettre aux scolaires de l'emprunter. Les élèves sont répartis à 50% entre Chazelles et St Héand

Mr Gandilhon : interrogation si le service de transports à la demande est uniquement réservé pour les personnes en situation de handicap

Mr Drillon : privilégier le terme modes actifs plutôt que cheminements piétons.

Mr Gonon : la commune porte un projet de liaison sécurisée le long de la voirie entre le hameau de Mazancieux et l'école, en passant par le projet Bâtir et Loger

Diagnostic socio-économique

Mr Drillon : en plus des dynamiques de constructions neuves, analyser sur les 10 dernières années, les changements de destination, la transformation de résidences secondaires en résidences principales et les divisions foncières réalisées, pour expliquer le phénomène d'augmentation de la population

Mr Gonon : pas de constructions neuves depuis 2012 à cause de la rétention foncière, c'est pourquoi la commune souhaite réorienter les secteurs d'urbanisation pour permettre le développement.

Mr Drillon : objectifs du PLH (2 logements/an) sont importants au regard de la dynamique passée (1 logement/an) donc attention à la programmation dans le temps de l'urbanisation

MR Drillon : transformation progressive du type de population avec départ des enfants et passage des parents dans la catégorie des plus de 60 ans (évolution typique du pavillonnaire). Il est donc important de proposer d'autres types de logements, notamment du collectif et du locatif.

Mr Gonon : le projet Bâtir et Loger s'inscrit dans cet objectif, avec la construction de 6 logements collectifs à proximité immédiate de l'école (même architecte pour les deux bâtiments)

Mr Gayard : la venue de Bâtir et Loger indique qu'il y a une demande, le logement collectif correspond à un vrai marché attractif

Consommation foncière

Mme Tixier : sur les 2,6ha identifiés pour de l'habitat initialement (vue aérienne), il faut retrancher les surfaces consommées pour les bâtiments agricoles et l'espace en friche. Le terme habitat sera supprimé.

PADD

Mr Gayard : le PADD est un projet de territoire, il faut trouver un juste milieu entre ce qu'on affirme et ce que l'on traduit derrière.

Mr Drillon : pour les changements de destination, attention à l'identification de bâtiments isolés car cela crée un nouveau périmètre de réciprocité pour les agriculteurs.

Mme Deshayes : le PLU propose une liste de bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination, et cette condition d'éloignement des activités agricoles est mentionnée dans le règlement. Mais c'est la CDPENAF qui donne un avis conforme lors du dépôt de permis de construire.

Mr Gayard : si on autorise le changement de destination pour de l'artisanat, il n'y aura pas de possibilités ensuite de réaliser une extension ou des annexes car elles sont autorisées uniquement pour les bâtiments d'habitations. Ce type d'activité nécessiterait un STECAL pour évoluer : il est possible d'en créer par une procédure de modification de PLU avec enquête publique

Mr Gayard : questionnement sur la gestion du Mazot car le PADD affirme la volonté de conforter le centre bourg.

Mme Tixier : pas de volonté d'étendre le hameau du Mazot mais étude des possibilités de densification des dents creuses. Pour l'instant, pas de choix fixé sur le classement de ce hameau.

Mr Drillon : du fait de l'enjeu paysager fort sur la commune, un travail spécifique devra être mené sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions, afin de participer à l'amélioration du paysage urbain par rapport aux vues sur le bourg

Mr Gayard : attention à l'outil Espace Boisé Classé qui est à utiliser avec parcimonie, il s'agit de plutôt privilégier les articles L151-19 / 23 avec une réglementation adaptée.

Mme Gamblin : à ce stade, la commune affirme sa volonté de protéger et de développer l'agriculture. Une attention particulière sera portée lors de la traduction dans le zonage et le règlement.

Mme Poyade : pas d'impacts à priori du projet sur les routes départementales.

► **Suite à donner :**

La commune étant située en zone blanche du SCoT, la DDT et le SCoT conseillent de déposer le dossier de dérogation en même temps que l'arrêt du projet de PLU.

- Débat sur les orientations générales du PADD prévu en conseil métropolitain du 20 décembre 2018
- A la suite, saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), pour savoir si le PLU sera soumis ou non à évaluation environnementale.
- 1^{er} réunion de concertation prévue début 2019
- Poursuite de l'étude de la révision sur le zonage et règlement en commission de travail PLU SEM-commune en 2019
- Prochaine réunion PPA : présentation d'un pré-zonage des zones urbaines, agricoles et naturelles