

COMMUNE D'EPINOUZE
DEPARTEMENT DE LA DROME

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMPTE RENDU N°21

REUNION DE TRAVAIL DU
LUNDI 29 SEPTEMBRE 2014

INTERSTICE SARL URBANISME ET CONSEIL
EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

VALERIE SERRATRICE
MARION COQUERIAUX
NICOLAS BARET

30 AV GENERAL LECLERC
38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

FAX : 04.74.29.82.69

interstice.urbanisme@wanadoo.fr



MAITRE D'OUVRAGE

COMMUNE D'EPINOUZE
1 RUE DE LA MAIRIE
26210 EPINOUZE

TEL : 04 75 31 70 75

FAX : 04 75 31 63 55

MAIRIE.EPINOUZE@ORANGE.FR



Emetteur : Valérie BERNARD Emis le : 03 octobre 2014 Corrigé le :	Adresse : 9 chemin des Vignes – 38 150 ASSIEU 30 av Général Leclerc – 38200 VIENNE Tel : 04 74 29 95 60 – 06 83 15 092 91 Mail : interstice.urbanisme @wanadoo.fr			
Compte rendu N° : 21 Réunion du : 29 septembre 2014	Réf : i 10-149 Lieu : Mairie d'Épinouze			
NOM	SOCIETE / SERVICE	Présent	Absent	Excusé
M. LAFAURY Yves	Maire	P		
Mme REY Estelle	Conseillère municipale	P		
M. BRUN Robert	Conseiller municipal	P		
M. BONNETON Alain	Conseiller municipal	P		
M. ARNAUD Romain	Conseiller municipal	P		
Mme GROLEAT Anne	Secrétaire de mairie	P		
Mme ARMISSOGLIO Audrey	CCPDA	P		
M. GRIMAUD David	Architecte conseil	P		
Mme LIOGIER Nelly	SCoT des Rives du Rhône	P		
Mme BERNARD SERRATRICE Valérie	INTERSTICE BE Urbanisme	P		
Mme COQUERIAUX Marion	INTERSTICE BE Urbanisme	P		
M. BARET Nicolas	INTERSTICE BE Urbanisme	P		

Objet de la réunion
<p>Réunion de travail sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'étude des gisements fonciers - la gestion du bâti en zones agricole et naturelle - la mise à jour du PADD et des OAP avec le nouveau projet politique

REMARQUES / DECISIONS

• **ETUDE DES « GISEMENTS FONCIERS »**

L'étude des gisements fonciers vise à recenser et analyser le potentiel « maximum » de mutation du tissu urbain, c'est-à-dire le potentiel mobilisable pour le développement urbain futur. Il est composé :

- des « dents creuses » (parcelles libres de toute construction ou très peu construites, situées dans un environnement largement bâti et classées en zone constructible)
- des terrains pouvant faire l'objet d'une division foncière (potentiel de densification)
- ainsi que des bâtiments existants insuffisamment utilisés ou vacants (potentiel de renouvellement urbain)

Cette analyse constitue avant tout un outil d'aide à la décision pour l'équipe municipale dans le choix des secteurs de projet.

Mme LIOGIER précise que l'enveloppe maximale de construction permise par le SCoT (5,5 logements / an / 1 000 habitants) ne comptabilise pas les logements créés par division foncière ou par renouvellement urbain. Seules les dents creuses et les zones de développement futur sont considérées pour la compatibilité avec les prescriptions du SCOT.

Les divisions foncières sont de plus en plus nombreuses à l'échelle nationale (rareté du foncier, entretien long et coûteux de grands jardins,...) ; avec la suppression du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) par la loi ALUR dans les communes en PLU, les divisions se sont encore accélérées. Cette densification du tissu existant permet de ne pas consommer de nouveaux espaces agro-naturels pour le développement urbain. Toutefois, elle n'est pas systématiquement sans dommages d'un point de vue urbanistique : multiplication des sorties sur voie, sollicitation accrue des réseaux,... Sans interdire ce processus, il est possible de le réglementer, par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou à travers le règlement par exemple.

Les cartographies de repérage du potentiel foncier seront mises à jour et complétées par le groupe de travail : suppression des permis de construire récemment déposés, ajout des potentiels de division oubliés et ajout des bâtiments vacants ou pouvant être détruits et reconstruits.

LES JARDINS EN CENTRE-VILLAGE

Plusieurs jardins potagers existent en cœur de village et sont constructibles au POS. Le groupe de travail indique que de protéger ces jardins de toute nouvelle construction ne conduirait pas forcément à leur préservation : ils risquent d'être laissés à l'abandon (propriétaires vieillissants et nouvelles générations peu prête à entretenir ces parcelles).

Dans le PLU, il est important toutefois d'étudier sur ces parcelles :

- Une possible liaison douce entre le centre-village et le Bois des Soupis
- La possibilité de faire un espace public
- Des problèmes d'urbanisation liés aux dimensions de la voirie et à la dangerosité de la sortie sur la RD
- Des jardins partagés pour des constructions sans jardins attenants

LE BOIS DES SOUPIRS

Le groupe de travail a la volonté de conserver le bois en l'état, comme un poumon vert.

Il pourrait être utilisé comme un axe de mobilité douce, permettant de relier les habitations au Nord et sur les pourtours au centre-village (selon les tracés envisagés, des acquisitions voire des démolitions de bâtiments existants devront être réalisées en centre-village). Il peut être aménagé 2 parcours : un en frange du bois pour un parcours fonctionnel utilisable au quotidien et un plus à l'intérieur du bois pour une découverte du site et de la ballade.

L'urbanisation de la lanière située sur la frange Est devra être étudiée dans la réflexion globale sur le secteur. 2 accès sont envisageables.

LE SILO

M. BRUN indique qu'il ne s'agit pas d'un site de stockage mais de récupération des récoltes. Les nuisances sont ressenties principalement à 2 périodes de l'année et sont surtout liées à la poussière. Ce site a vocation à durer et ne peut être transformé en site de stockage.

LES BALCONS DE LANDRIN

Il s'agit d'un très grand terrain cultivé et irrigué. La réduction du périmètre du projet établi par la municipalité précédente sur ce site est souhaitée par le groupe de travail, au profit d'espaces plus centraux et moins pénalisants pour l'agriculture.

ZA DE LA BOUILLARDIERE

Tout le secteur est situé en zone inondable. Le Nord, en aléas faible, pourrait éventuellement être urbanisé si des travaux de protection étaient entrepris par la CCPDA, dans la mesure où le terrain est déjà viabilisé. Les élus souhaitent disposer d'une zone d'activités pour les artisans sur leur territoire communal et ce secteur est bien placé pour cela.

ESPACE DERRIERE LA MAIRIE (LE VIEUX VILLAGE)

De par sa localisation à proximité directe des équipements du centre et sa configuration en arc de cercle, l'urbanisation de cet espace pourrait être limitée au profit de l'aménagement d'un vaste espace public central (exemple du parc de Lalouvesc en Ardèche). Cet aménagement pourrait s'inscrire dans la continuité de la liaison entre le Bois des Soupis et l'école.

Les pourtours, bien exposés au Sud, pourraient accueillir des constructions dont l'accès se ferait par l'extérieur de la zone. L'objectif est d'éviter au maximum les circulations routières derrière la mairie.

Le groupe de travail souhaite donner la priorité aux circulations douces sur cet espace. Il n'y aurait pas de bouclage routier. L'aménagement d'un accès par le Sud pourrait se faire par la démolition d'un bâtiment existant. Sur les hauteurs, des accès pourraient directement être aménagés sur les voiries communales.

ZONE INONDABLE

Monsieur le Maire s'interroge sur les possibilités de construction en zone d'aléas faible, au Sud du village. Certains terrains équipés ont en effet été partiellement bâtis et pourraient faire l'objet de nouvelles constructions.

D'une manière générale, dans la mesure où le potentiel constructible est trop important aujourd'hui dans le POS par rapport aux objectifs définis par le SCoT, Mme BERNARD indique que les terrains exposés à des risques ne seront pas conservés en priorité dans le PLU. Aucun tènement en extension urbaine ne sera par ailleurs rendu constructible.

SURSIS A STATUER ET ZONES DE PROJET

La commune peut utiliser un sursis à statuer pour les secteurs stratégiques, afin de ne pas compromettre la réalisation du projet communal futur.

• PROJET CENTRE

L'étude a été menée avec EPORA.

Un schéma de principe a été réalisé, l'étude de faisabilité est terminée. Il faut désormais entamer les rencontres avec des bailleurs.

• DURETE FONCIERE

La dureté foncière s'intéresse au « potentiel de mutabilité » d'un tènement et permet de mesurer « l'opérationnalité » d'un projet. Le BE INTERSTICE retient deux principaux critères : le nombre de propriétaires sur un tènement (propriétaire unique, multi-propriété, indivision) et la volonté ou non de vendre le tènement.

La commune renseignera une grille d'analyse transmise par le BE sur la base de l'étude du coefficient d'aménagement.

• ZONE NATURELLE

La commune a un projet de théâtre de verdure à proximité d'un futur aménagement hydraulique de la CCPDA dans la plaine. Le PLU devra permettre la réalisation des aménagements nécessaires à ce projet (aménagement de sanitaires et d'aires de stationnement notamment).

L'existence de zones humides sur la commune a été vérifiée par le BE : Epinouze n'a pas de zones humides inventoriées sur son territoire. Cependant, les ripisylves le long des cours d'eau composées de végétation hygrophile (saulaie le long de l'Oron) sont des zones humides.

• ZONES A ET N

La réglementation liée à la gestion du bâti en zones agricole et naturelle a récemment évolué (loi ALUR en mars 2014 et loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt en septembre 2014). Le « pastillage » dans ces zones pour gérer le bâti existant est rendu exceptionnel ; toutes les habitations existantes en zones agricole et naturelle pourront faire l'objet d'une extension, réglementée dans le PLU.

Le groupe de travail réalisera un travail de repérage des bâtiments et de leur destination actuelle en zone agricole et des bâtiments pour lesquels un changement de destination est envisageable (bâtiment à ossature légère, de type hangar, exclus).

Une visite de terrain pourra succéder à cette étude afin de vérifier in situ les relevés.

• CALENDRIER PREVISIONEL :

2 nouvelles dates de réunion :

- 13 novembre 2014, à 14h30 en mairie
- 11 décembre 2014, à 14h30 en mairie