



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Présentation des éléments de traduction règlementaire

Découpage en zones et typologie- foncier

COMITE DE PILOTAGE DU 02 octobre 2019

Etaient présents : en jaune surligné

- Mesdames et Messieurs les élu(e)s

Albéric BENTH, Maire de Mana

Yann MANDE, 1^{er} Adjoint au Maire

Maria BOCENO, 3^e Adjointe au Maire (absente excusée)

Vanh VANG, 6^e Adjoint au Maire

Marie-Lou PERRIER, 8^e Adjointe au Maire

Oscar PINAS, Conseiller municipal

François ALPHONSE, Conseiller municipal

Philippe FORTUNIER, Conseiller municipal

Tchoua YA, Conseiller municipal

Arlène BOURGUIGNON, Conseiller municipal

Jean-Claude JADFARD, Conseiller municipal

Eric LO-A-TJON, Conseiller municipal

Eveline EDWIGE, Conseiller municipal

- Services Mairie

Gustave MARCELLON, DST

Ghislaine COELHO, Responsable Adjointe Urbanisme

Gérard EMILE, Service Urbanisme Autorisation Droit Des Sols

Jean-Guy BOURDEAU, Service Urbanisme, Patrimoine

- Prestataire présent

Mireille RIUS, Urbaniste Directrice CEFUAM, mandataire du groupement en charge du PLU de Mana

SYNTHESE DES ECHANGES

Après une présentation générale du découpage en zones, de l'explication sur les vocations des zones et des secteurs, de l'organisation du futur règlement écrit, un échange autour de questions des élus et du mandataire. Cet échange a porté sur les points suivants :

- Intervention de Monsieur Jadfard sur les espaces économiques :

-Il propose que les zones agricoles soient répertoriées en fonction de leur valeur agronomique et d'une étude de sol afin que ces espaces puissent être exploités.

Mireille Rius indique que les zones A telles que définies sont issues du SAR et du PLU en vigueur. Les études de sols ne sont pas prévues dans la prestation PLU. Un rapprochement avec la DAAF et le BRGM pourraient être utiles. Elle précise que l'évaluation environnementale du PLU, en cours, pourra aussi apporter des éléments sur le sujet.

-Il indique que les ZAE sont commercialisées à 90% et qu'elles ne peuvent changer de vocation. Précisément, la ZAE en entrée de ville ne pourrait être à vocation tourisme et loisirs, tel que préconisé par les élus en ateliers au mois d'avril 2019.

Une zone UXm (mixte) permettrait d'ouvrir plus largement les vocations de la zone.

Mireille Rius propose que la rédaction des articles 1 et 2 du règlement accorde de la souplesse pour admettre tout type d'activités.

-Sur les secteurs de production d'énergies renouvelables, il préconise que le PLU indique les secteurs possibles. Pas seulement les secteurs indiqués et souhaités par les opérateurs.

Mireille Rius demande que tous les projets lui soient communiqués afin qu'ils puissent être examinés et étudiés dans le découpage en zones lors de prochaines séances.

Les élus parlent du projet de la SARA, HDF et le site Seveso. Ils se disent défavorables à de tels projets.

Sur le secteur OIn Degrad Canard, Monsieur Jadfard souligne le risque de submersion marine et dit que dans ce cas il convient de ne pas autoriser les constructions à usage d'habitation mais plutôt des activités.

Mireille Rius propose d'en parler lors de la réunion avec l'EPFAG.

- Les élus demandent que pour le secteur de Charvein, la zone classée en 2AU entre Santi Passi et mama Kampou soit classée en 1AU.

Monsieur Jadfard demande qu'une zone d'activité y soit prévue.

Mireille Rius montre les cartes du SAR déterminant des espaces économiques sur une bonne partie de l'emprise de Charvein. Elle dit que ce point sera examiné avec l'EPFAG le 03/10/2019.

- Sur le secteur de Javouhey, Monsieur Tchoa demande que la zone UB puisse englober toutes les constructions existantes, qu'une zone 1AU soit créée à proximité, qu'une zone d'activités artisanales de 2 ha soit créée en périphérie afin de répondre à la demande d'installation d'un artisan pour réparer les engins. Il propose également de créer une réserve en 2AU, pour un futur développement.

Mireille Rius dit qu'elle fera une proposition dans ce sens.

Elle détaille le tableau en cours d'élaboration sur le gisement foncier net, et engage le débat sur les densités à instaurer dans les zones 1AU.

Aucune orientation précise n'est donnée à l'exception du souhait d'avoir des parcelles constructibles permettant de faire des jardins, des abattis.

Elle demande si la densité de Couachy est souhaitable ? les élus demandent que les parcelles de 2000 m² puissent se réaliser. Ceci donnerait donc une densité de l'ordre de 5 logements par hectare.

En l'absence d'éléments clairs souhaités par les élus, Mireille Rius propose qu'une simulation soit faite dans le cadre des OAP. Les élus ne veulent pas reproduire la densité du centre-bourg (construction sur des parcelles de 333 m²) dans les quartiers comme Couachy ou Charvein.

En fin de réunion, Mireille Rius détaille la suite des travaux du PLU.

Un échange aura lieu avec les services qui doivent envoyer les informations suivantes :

Localisation

-des permis en cours,

-les permis accordés en 2018/2019,

-les constructions nouvelles à rajouter sur les plans,

-les projets en cours : Cirad, ...

- 3 réunions techniques avec les élus seront organisées avant la fin décembre 2019.
- 1 réunion technique avec les services.

Mireille Rius demande les disponibilités des élus : en soirée, en journée. Les réponses sont variables. Les dates seront proposées au mois de novembre. Les plans de zonage et l'organisation du règlement écrit seront envoyés en préalable aux prochaines réunions.

Gustave Marceillon remercie les participants et clôt la séance à 17h.