

Compte rendu - Réunion PPA
Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Plan Local d'Urbanisme d'AUREILLE
28 janvier 2016

Liste des présents annexée

Ligue de Défense des Alpilles : Il manque en introduction le rappel du cadre institutionnel et des documents de rang supérieur : Charte du Parc naturel Régional des Alpilles, Schéma de COhérence Territoriale du Pays d'Arles, Directive Paysagère des Alpilles, ...

Réponse : Si la mention des différents documents et des institutions n'est pas rappelée, comme dans le diagnostic territorial, c'est que l'esprit des différents documents est largement retranscrit dans le document.

Chambre d'Agriculture : L'expression de la Trame Verte et Bleue comme socle du projet est inquiétante du point de vue des agriculteurs qui ont besoin de fonctionner sur le territoire :

- les haies sont à entretenir et les engins agricoles et les pratiques culturales doivent aussi pouvoir évoluer

- le classement en trame bleue des cours d'eau comme les canaux pose question sur les modalités d'entretien que le classement suppose.

Réponse : L'enjeu de l'eau est d'intérêt public, pour la ressource en eau potable en particulier. Il ne s'agit pas d'ajouter des contraintes en plus mais bien d'insister sur la nécessité d'entretenir et de maintenir les chemins d'eau chenalés ou non pour le fonctionnement agricole et écologique.

Architecte des Bâtiments de France : l'agriculture est ici à la fois économie et entité biologique et paysage. Il s'agit de qualifier le paysager et d'anticiper sur ses évolutions.

Réponse : En effet, il est prévu un travail de hiérarchisation des enjeux en particulier sur les haies (enjeux paysager, écologique, agricole,).

Chambre d'Agriculture : l'agriculture subit de graves pressions il ne faut pas figer les paysages.

Réponse : la formulation de l'orientation 1 mentionne un socle et non un cadre figé. il s'agit de trouver une cohérence entre les différents enjeux autour de l'agriculture, de l'environnement et du paysage.

ABF : qu'en sera-t-il du traitement des serres et des hangars car nous sommes en site inscrit et que l'avis de l'ABF est demandé. Le PLU viendra-t-il donner des prescriptions ?

Ligue de Défense des Alpilles : quelle est la population d'Aureille aujourd'hui ?

Réponse avec les dernières données de l'INSEE : 1584 habitants en 2015.

DDTM13 : avez-vous réalisé une étude de densification et quel potentiel de logements l'enveloppe urbaine existante peut-elle accueillir ?

Réponse : une étude de densification a été réalisée, conformément à la loi ALUR. Les potentiels sont très différents selon les tissus urbains. Le tissu pavillonnaire dispose d'assez peu de capacités car l'implantation des maisons sur les parcelles permettent assez peu d'évolutivité. Le secteur des plantiers, ancienne zone NB du POS, est un support intéressant avec une parcelle communale encore vierge.

Dans une première évaluation, il semblerait qu'environ 30% des besoins en logements puissent être réalisés en densification et le reste en extension.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères sur la question de la densification sera annexé au Plan Local d'Urbanisme comme un cahier de bonnes pratiques sur « comment densifier en fonction des types de tissus ».

Chambre d'Agriculture : Il n'y aura donc pas de déclassement de zone agricole ?

Réponse : non sauf peut-être extension de la ZAE des Trebons sur un terrain communal mais avec une volonté forte de ne pas reproduire la situation de la ZA existante (plus une zone de logements désormais). Il y a des demandes des artisans de la commune pour s'installer.

Ligue de Défense des Alpilles : une étude a été menée à l'échelle du Parc sur les zones d'activités qui subissent toutes des évolutions en quartiers résidentiels.

CAUE13 : la question est celle du prix du foncier et des différences entre un prix de terrain à vocation économique et à vocation d'habitat.

CCI : la CCI a une position qui va dans le sens de l'interdiction ou de l'encadrement strict des logements en zone d'activités. La position de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat est la même.

Réponses : la reconversion de la zone des Trébons est un sujet à bien réfléchir dans l'avenir car sa requalification en zone d'activités semble compliquée et sa reconversion en zone d'habitat se prépare, d'autant plus pour les activités encore présentes. D'où l'idée d'afficher une zone de projet ensuite, sans droit à bâtir complémentaire (pendant 5 ans) et en préparant l'urbanisation de la nouvelle en zone d'activités en face de l'existante. Le document d'urbanisme n'est pas suffisant pour

traiter d'une question aussi complexe qui se gère, avant tout, avec ceux qui occupent le site actuellement.

Parc Naturel Régional des Alpilles : il peut être possible de tolérer des logements de fonction pour le gardiennage mais sans dépasser 60 m² de surface habitable.

Chambre d'Agriculture : que signifie la flèche verte qui traverse l'extension sud du village qui relie les 2 entités jaunes vif ?

Réponse : il s'agit d'intégrer la trame verte et de manière générale le paysage dans le projet urbain. Ces notions ne sont pas contradictoires et permettent de concevoir des projets urbains très qualitatifs.

Les surfaces jaunes sont des zones agricoles à enjeux, soumises aux pressions de l'urbanisation et qui résultent d'un premier travail sur des périmètres de Zones Agricoles Protégées (ZAP). Ce projet de ZAP avait été bien amorcé mais M. Arlot a souhaité ne pas continuer.

Chambre d'Agriculture : il n'est pas possible d'afficher le zéro pesticide

Réponse : Il s'agit plus une intention politique mais cela ne relève pas du domaine de compétence du PLU.

CAUE13 : un travail sur la densité du centre du village est à mener (aux alentours de 50 logements/ha) pour qualifier les extensions à venir et limiter l'étalement urbain

Réponse : les 20 logements par hectare peuvent en effet paraître bas au regard de la densité du centre mais les modes d'habitats ont évolué et les besoins en équipements, espaces publics et privés aussi. Cette densité est en fait une moyenne brute qu'il faudra vérifier et moduler et qui trouvera une application directe dans les orientations d'aménagement et de programmation en cours de formalisation. Ces éléments seront justifiés ensuite dans le rapport de présentation du PLU.

Ligue de Défense des Alpilles : la commune a-t-elle des objectifs de logements sociaux même si pas obligatoires ?

Réponse : la commune dispose aujourd'hui de 13 logements locatifs + une douzaine prévue dans le projet d'écoquartier

C'est un enjeu pour les jeunes mais aussi les personnes âgées qui ont envie de se rapprocher du centre du village. Le PADD développe le terme de « logement accessible » : logements locatifs sociaux + en accession sociale + logements locatifs dans le parc privé.

Pays d'Arles : le document semble compatible avec les grandes orientations du SCOT encore en élaboration sur 3 indicateurs clés (cf. tableau de suivi de C.Benassi)

- Démographie (pas de chiffres par commune pour le SCOT mais par intercommunalité)

- Logements (des objectifs par pôles de commune pour le SCOT)
- Foncier pour l'habitat et l'économie (sur localisation et quantification compatible)

Des débats ont encore lieu dans l'écriture du DOO, document d'orientations et d'objectifs, sur la densité brute (une densité appliquée à toute la surface du terrain) et la densité nette (une densité appliquée sur la surface aménageable, sans les équipements et les espaces publics)

Chambre d'agriculture : pas de mention du Parc Naturel régional de Alpilles ni de la marque Parc pour les produits agricoles, c'est dommage.

PNRA : si le mot n'y est pas, les éléments forts de la charte sont retrouvés dans le document présenté : caractère des villages, développement économique de qualité, paysage et environnement comme porte d'entrée des projets, ...

Le document de PADD est très fidèle aux orientations politiques que les élus poursuivent depuis plusieurs années. Il est cohérent.

Il serait peut-être bien d'afficher les institutions et documents de rang supérieur pour les habitants.

Ligue de Défense des Alpilles : Pouvez-vous situer les différents cours d'eau qui sont mentionnés dans le document ?

Réponse : précisions apportées sur la carte projetée.