

Conclusions motivées

Relatives au PLU de Lathuile

Le PLU de Lathuile est le résultat d'une longue maturation de 5 ans. Porté par une nouvelle équipe municipale et par un maire élu au printemps 2008, le dossier a subi des modifications substantielles qui ne remettent toutefois pas en cause le dossier et le PADD. Ces modifications, dont le public a été informé par un document joint au dossier, découlent principalement de la volonté de la nouvelle équipe municipale de prendre en compte les nombreuses observations émises par les personnes publiques associées, préfecture notamment.

La mobilisation du public a été importante avec une centaine de visites au commissaire enquêteur et plus de 60 courriers, dont deux signés par des associations. Ces interventions concernent des demandes individuelles de reclassement de parcelles, notamment autour de Chevilly et des observations de fond relatives, notamment, aux futures zones à urbaniser.

L'aménagement du secteur de Chaparon soulève une très forte opposition, qui ne peut être ignorée.

1 -- Le projet présente certaines faiblesses :

--Un PADD qui ne hiérarchise pas assez les objectifs de la commune, n'évoque pas le logement social et n'est pas assez explicite sur des secteurs d'activités importants dans la commune, tourisme de loisir et agriculture.

-- Un zonage qui a évolué pour les zones à urbaniser, les emplacements réservés, sans que ces évolutions soient suffisamment explicitées.

-- Des orientations d'aménagement trop succinctes pour les secteurs de Sauge (OA1) et sur les Côtes (OA4).

-- Un projet communal à Chaparon excessif, en termes d'augmentation de population et de respect de l'environnement (hauteur des habitations).

-- Une description insuffisante dans le dossier des limites actuelles des équipements de la commune (réseau routier, réseau d'eau potable, réseau d'eaux fluviales,...) et des services à la population (transports collectifs, écoles, commerces...). Ces problèmes en suspens depuis plusieurs années ne relèvent pas tous de l'échelon communal, mais l'absence d'explications sur la situation actuelle et les perspectives d'évolution engendrent une certaine incompréhension d'une partie de la population, comme le relève d'ailleurs le maire dans sa correspondance. Ces domaines mériteraient d'être explicités dans le document final ou par tout autre moyen : réunion publique, journal municipal.....

2 -- Le projet présente des points forts importants :

- Une bonne information du public et une forte implication au cours de l'enquête.
- La prise en compte volontariste du logement social et des normes de haute qualité environnementale pour les nouvelles constructions.
- Le respect du patrimoine paysager et architectural de la commune.
- La protection des espaces agricoles et la volonté de maîtriser le développement de la commune dans la forme (orientations d'aménagement) et dans le temps (zones AU).
- La volonté de dialogue de l'équipe municipale avec les associations et la population et son souci de prendre en compte les observations des personnes publiques associées. Les modifications apportées au projet prennent en compte ces observations et leur apportent globalement les réponses attendues.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de PLU de la commune de Lathuile, assorti d'une réserve et de recommandations.

La réserve concerne l'orientation d'aménagement numéro 5 de Chaparon. Compte tenu des contraintes évoquées en détail par l'association de sauvegarde et par une douzaine d'intervenants, le projet doit être réétudié en y associant étroitement la population. Il convient en particulier :

-- d'étudier en amont les travaux indispensables à réaliser, avant d'urbaniser ce secteur (alimentation en eau, évacuation des eaux usées, circulation, parking...)

-- de préciser l'objectif de population à atteindre au terme du PLU (10 ans). Le chiffre de 80 à 100 habitants supplémentaires ne doit pas être dépassé.

-- de fixer des normes maximales en termes de hauteur des habitations. Un indice particulier « a' » avec règlement adapté pourrait permettre d'imposer cette contrainte à Chaparon, mais également à Sauge (OA1). Il me semble raisonnable de ne pas dépasser une hauteur correspondant à R+1+combles..

Les recommandations concernent les orientations d'aménagement.

--OA1 Sauge :

Cette orientation d'aménagement est à préciser. Le secteur de Sauge pourrait être requalifié AUa' pour la totalité de la zone avec un COS et une hauteur maximum des habitations à préciser (les chiffres de 10 à 11 m ou l'équivalent de R+1+combles sont évoqués par plusieurs personnes).

Cette zone devrait être desservie par un axe nord-sud continu, utilisant de préférence la voie privée à l'ouest, qui pourrait être prolongée au nord, avec aménagement au sud du carrefour entre l'impasse de Pré-Falquet et la route de Saury.

--OA2 Pontgibaud :

L'itinéraire piétonnier entre le secteur bâti et la ferme est à déplacer en limite nord de propriété.

Ce secteur pourrait bénéficier d'une bonification de COS.

--OA3 la sourde :

La suppression de cette zone à urbaniser, souhaitée par la préfecture, doit être explicitée et justifiée par la commune.

--OA4 sur les côtes :

L'évolution du dossier dans ce secteur, avec création à l'est d'une zone AU stricte doit être expliquée aux propriétaires concernés.

Le maintien d'un double accès, initialement prévu, à cette zone permettrait un aménagement optimisé du secteur et éviterait la création d'un nouveau lotissement en cul-de-sac.

--OA5 Chaparon :

L'orientation d'aménagement de Chaparon a été abordée dans le paragraphe « réserve ».

Ce secteur pourrait aussi bénéficier d'une bonification de COS, pour logements sociaux et normes HQE, le cas échéant.

--OA6 zone d'activités :

L'interdiction de tout logement de fonction dans cette zone doit être réaffirmée.

Il conviendrait enfin d'étudier avec attention les demandes ponctuelles formulées par les habitants qui se sont exprimés en cours d'enquête. J'ai pris position et donner un avis sur certaines d'entre elles.