

Affaire : PLU de Pavie (E21100)

Objet : Réunion d'examen conjoint

Date : 13 juin 2022 – 14h00

1. OBJET DE LA REUNION

Réunion d'examen conjoint où sont présentés 3 procédures :

- La Révision allégée n°1 porte sur la modification du tracé de des zones UH et UH2 sur la zone ouest de la N21.
- La Révision allégée n°2 porte sur la modification du tracé de la zone en zone UH2 sur le secteur du Chemin de Besmeaux.
- La Révision allégée n°3 porte sur la modification du tracé de la zone UH1 Chemin des Trouilles.

2. PERSONNES PUBLIQUES PRESENTES

	PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	NOM ET SIGNATURE
1	DDT	CAZAUX Olivier
2	VEOLIA	VELA Rémi
3	ANTERRAIE- Président SPERAA.	Bunard TENSIDY
4	Chambre d'Agriculture	Monique
5	Syndicat mixte Scot de Gaxoame	Ch. SANCHEZ-DAROUX
6	Beynon Roger	Albre
7	BLAY Jean-Michel Maire de Pavie	BLAY JM
8	ADELBROUCH Roger S.G. Pavie	
9		

3. SYNTHÈSE DES ÉCHANGES

Remarques générales :

- L'objet principal des deux premières révisions allégées étant de corriger une erreur matérielle en (re)intégrant des annexes existantes en zones urbaines, il est recommandé à ce que l'historique de construction de ces annexes soit présenté de manière plus détaillée au sein du rapport (situation avant/après, dates de permis de construire).

Ce complément d'informations permettra entre autres de montrer clairement que les constructions existaient bien avant l'approbation du PLU opposable actuellement.

- Les parcelles concernées par l'erreur matérielle sont aujourd'hui classées en zone Agricole, néanmoins, des aménagements (annexes, piscines, jardins arborés/clôturés) montrent que le caractère agricole n'est pas justifié.

La remarque est faite à la commune que d'autres parcelles sont dans le même cas de figure, il conviendrait donc d'appliquer la même logique à ces autres parcelles.

La commune répond que par soucis de modération de la consommation d'espace, elle ne souhaite pas faire ce travail sur l'ensemble de son territoire. En lien avec la Loi Climat et Résilience, la commune se montre néanmoins ouverte à l'idée de prendre en compte cette possibilité dans le cadre d'une future procédure d'évolution de son document d'urbanisme.

- Pour meilleure compréhension du dossier et un plus grand confort de lecture, il est demandé au bureau d'étude à ce que les cartographies présentes au sein du rapport de présentation soient plus précises, notamment en ce qui concerne la localisation des procédures ainsi que la description du contexte (routes notamment).

Remarques spécifiques : révision allégée n°1 :

- Dans la logique de Loi Climat et Résilience où la consommation foncière est minutieusement regardée, il est demandé à la commune de justifier davantage la nécessité de corriger cette erreur matérielle.

La commune répond que l'intégration de ces jardins en zones urbaines permettra à ces derniers la construction / l'extension d'annexes, ou la reconnaissance de certaines annexes existantes pénalisées du fait de certaines erreurs, ce que le règlement du PLU en zone Agricole ne permet pas pour le moment.

La commune est néanmoins alertée sur le fait que ce foncier « ajouté » à la zone Urbaine sera considéré comme « consommé » dans une future procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Révision allégée n°3 :

- Il est rappelé que la révision allégée doit s'inscrire en compatibilité avec le PADD du PLU actuellement opposable.

L'objet de cette procédure étant d'autoriser également, mais en nombre limité, la construction de nouveaux logements, il sera nécessaire de montrer que le projet démographique inscrit au PADD n'est pas déséquilibré.

- Concernant spécifiquement la parcelle 25, il est considéré que les motivations pour intégrer cette parcelle en zone Urbaine sont différentes de celles des autres parcelles. Le bureau d'études propose qu'un point supplémentaire soit ajouté dans le cadre de cette procédure.

La commune rappelle que l'intégration de cette parcelle est directement en lien avec l'objectif inscrit au PADD de comblement des dents creuses dans ce secteur.

- Toujours concernant la parcelle 25, la commune est alertée sur l'impact paysager potentiel depuis la vallée. Le bureau d'études propose de réduire le trait de zonage afin de circonscrire l'emplacement du / des futur(s) bâtiment(s).

4. SUITE DE LA PROCÉDURE

La commune attend la convocation de la CDPENAF. Se tiendra ensuite l'enquête publique. L'objectif d'approbation des révisions allégées est pour la fin d'année 2022.

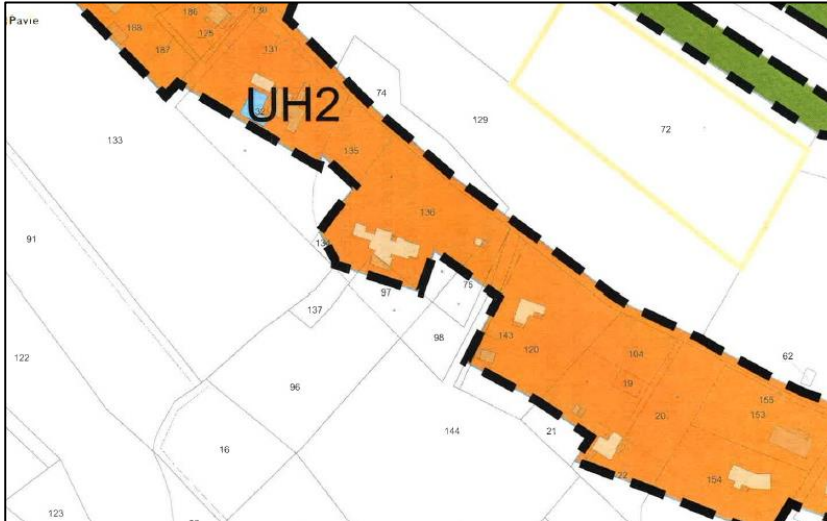
5. COMPLEMENTS D'INFORMATION SUITE A L'EXAMEN CONJOINT

Afin d'apporter au plus vite des réponses aux questions soulevées lors de la séance d'examen conjoint, **la commune** a souhaité intégrer directement au compte rendu un complément d'informations.

Le dossier des révisions allégées (notice de présentation et pièces modifiées) sera lui aussi complété de ces mêmes éléments suite à l'enquête publique, afin de rester en conformité avec la procédure de révision allégée.

5.1. historique de construction des annexes

a) Zone UH2 et A : Parcelles BA 97, 98 et BC 75,134,136



Demande d'extension d'une annexe (pool house) BOIX - CERF

Zoom sur la zone (Documentation nationale du cadastre)

Description

Les parcelles BA 97, 98 et BC 75,134,136 sont situées, à ce jour en zone agricole du PLU. Il y a actuellement une piscine et un pool-house construits sur la parcelle n°98. Le propriétaire actuel veut, en plus, rénover et agrandir ce pool-house.

Justification

Une piscine et un pool house ont été construits sur la parcelle n°98 à une période où la parcelle était en zone UH2 dite constructible du PLU.

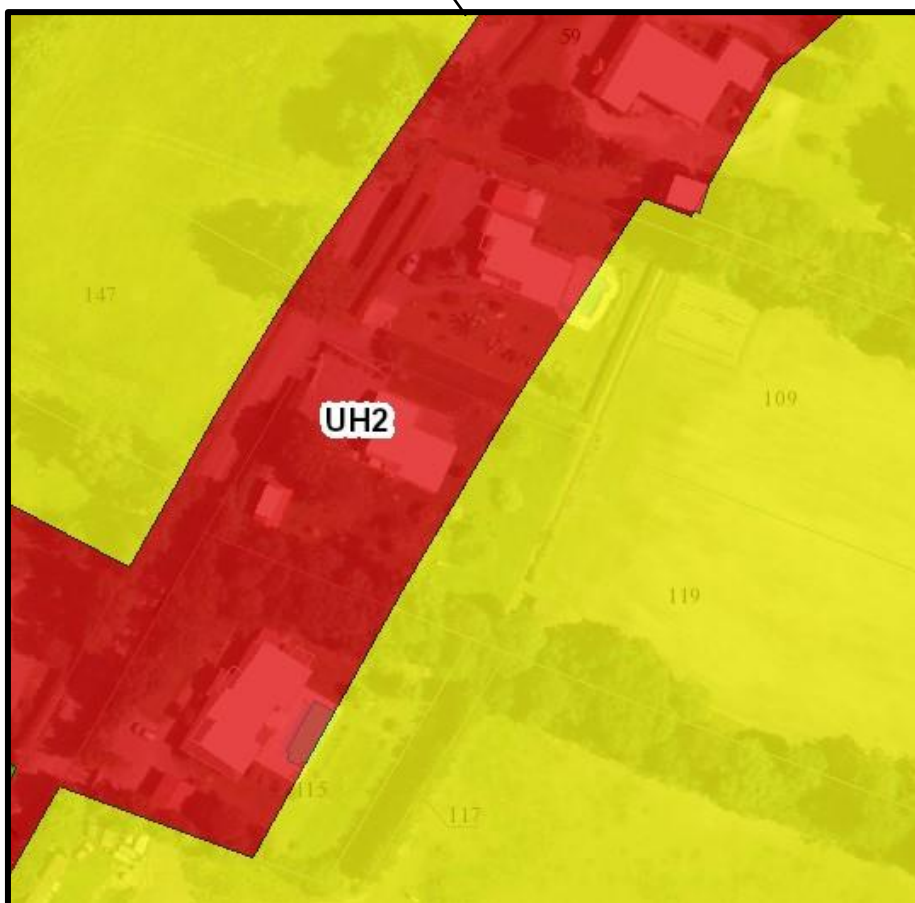
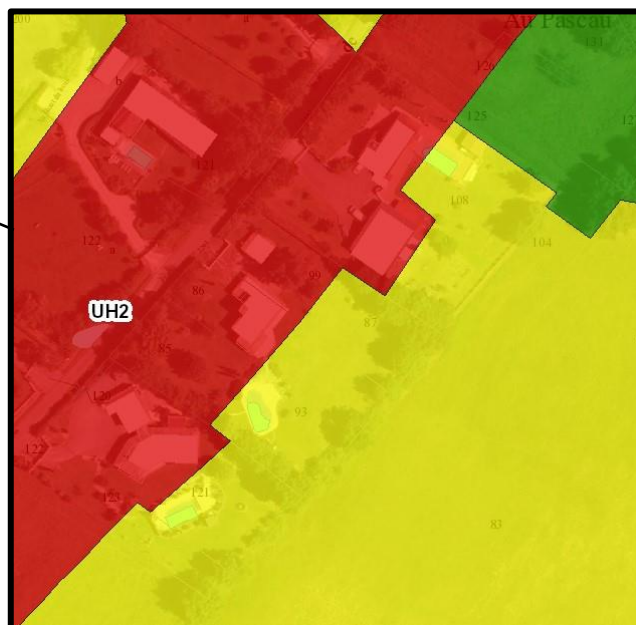
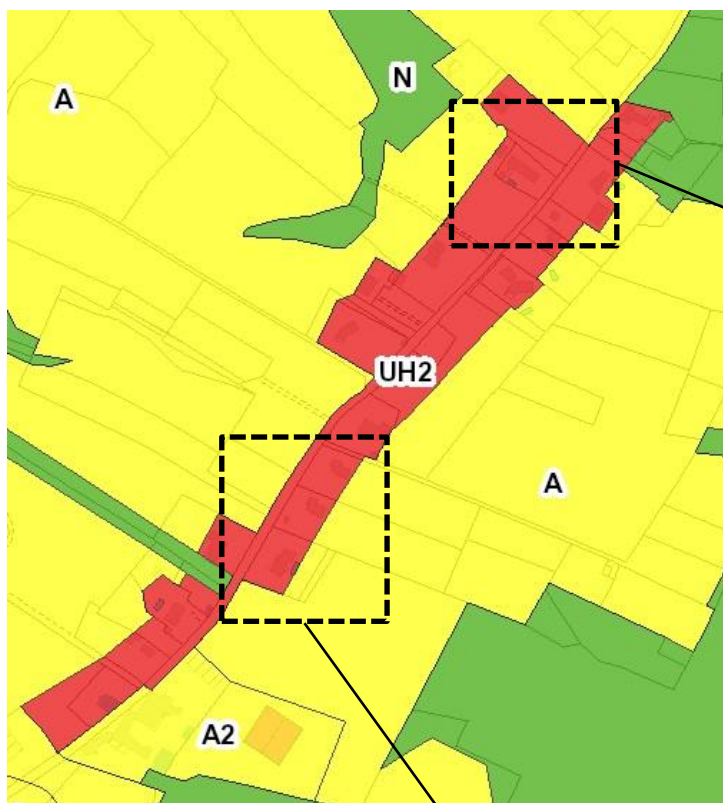
Les parcelles BA 97, 98 et BC 75,134,136, appartenant anciennement à Mme Boix puis cédées à un nouveau propriétaire, Monsieur CERF, 667 chemin de la sallière, 32550 Pavie, sont passées en zones agricoles lors d'un changement de PLU en 2005. Cette construction n'apparaît pas sur la carte actuelle du PLU représentée ci-dessus et sa présence avérée est parfaitement incompatible avec les restrictions de la zone à laquelle elle appartient aujourd'hui.

Ces parcelles, classées aujourd'hui en zone A, étaient classées dans le passé en zone UH2. Il convient de corriger cette erreur par une modification du tracé du zonage UH2 afin que les parcelles désignées ci-dessus y soient de nouveau intégrées.

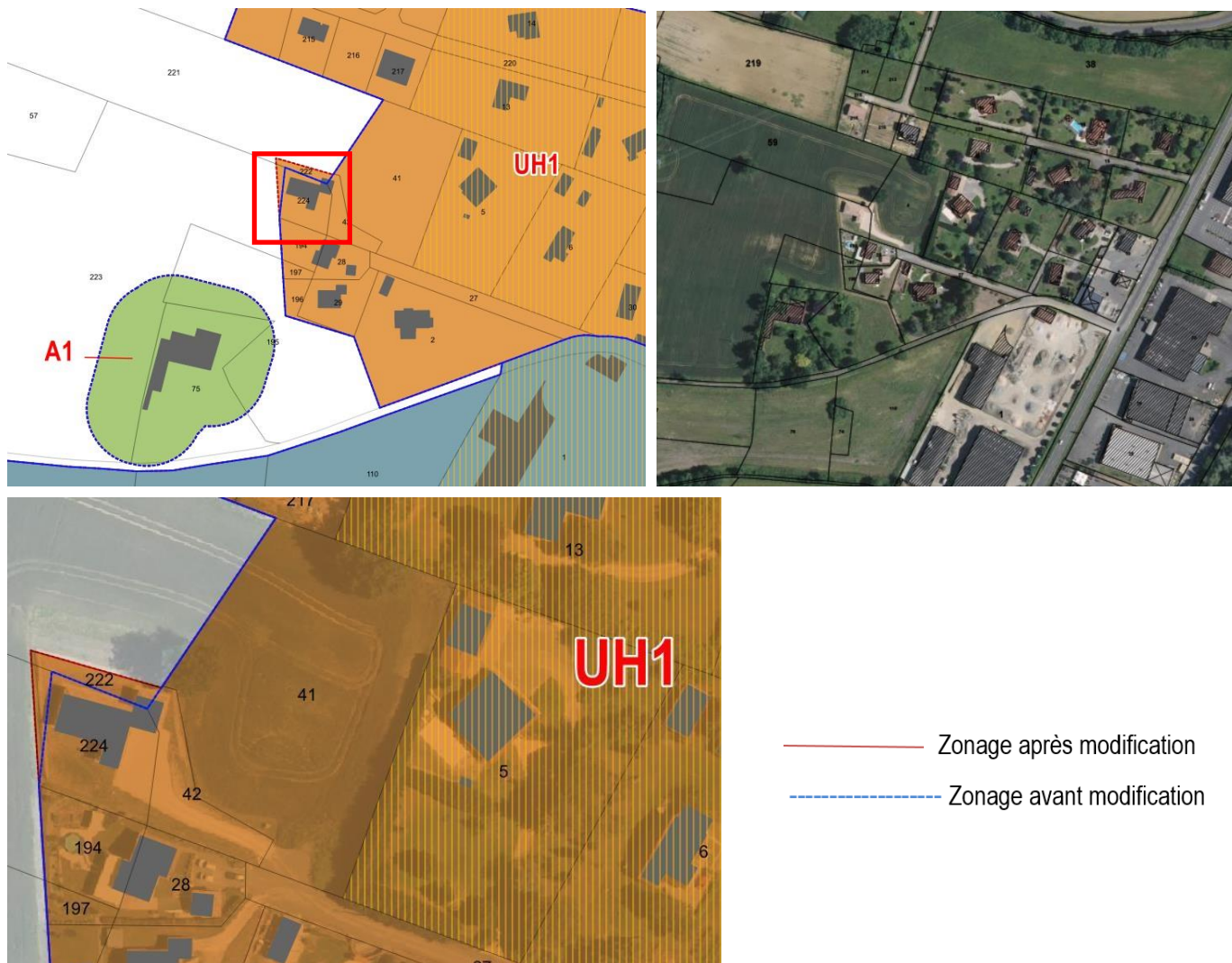


b) Zone UH2 et A : Parcelles AV 93, 108, 109, 115, 121

PLU actuel



c) Zone UH1 et A : Parcelles AC 222, 224 et BE 42



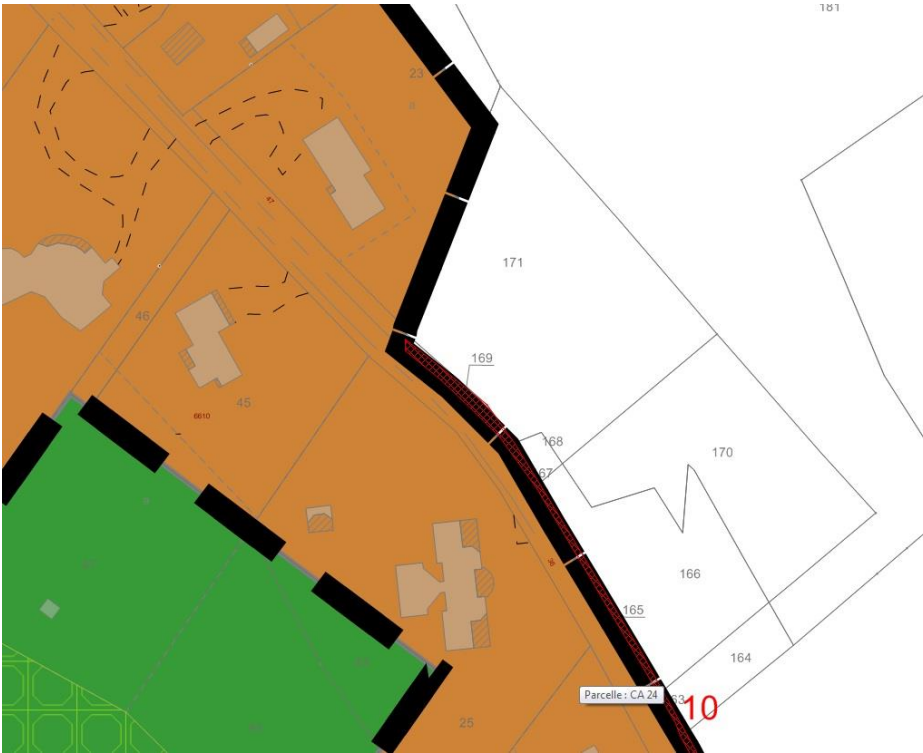
Description

Le tracé du secteur UH1 localisé à l'ouest du territoire communal, dans le secteur du chemin Gilardoni, présente des erreurs de conception. En effet, le tracé ne prend pas correctement en compte la réalité du terrain notamment l'existence d'une habitation.

Justification

Lors du dépôt du PC 032 307 16 A1017 pour la construction d'une maison neuve, l'intégralité des parcelles AC222, 224 et BE 42 se situaient en zone UH1 selon le PLU en vigueur, approuvé le 8 avril 2005.

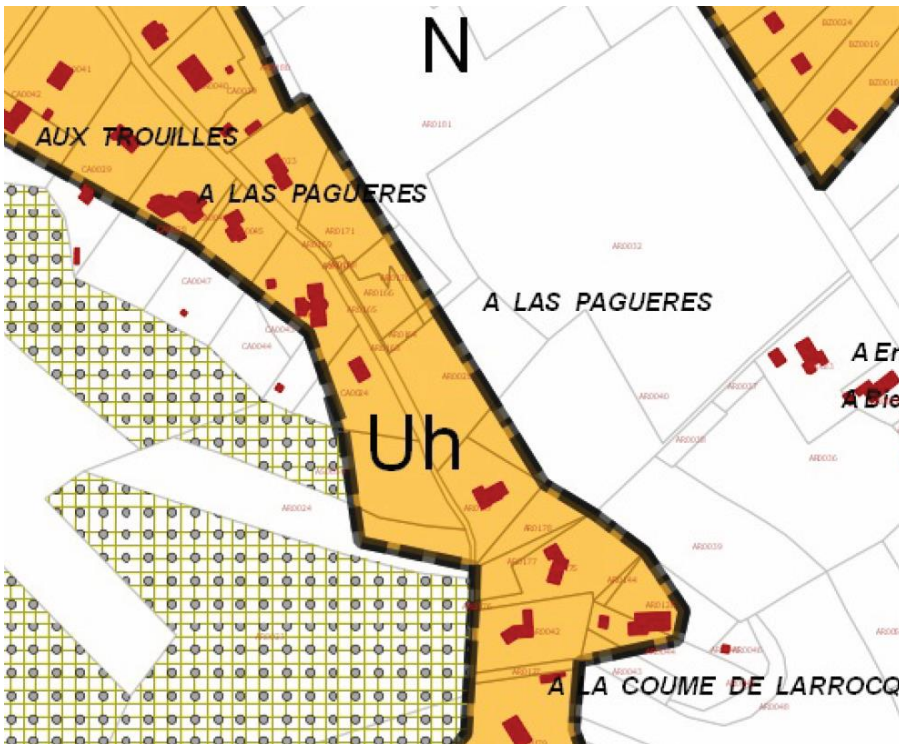
d) Zone UH et A – Parcelles AR 168, 171, 166 et 170 ZOOM SUR PLU ACTUEL :



Description

La parcelle AR 168, AR 171 ainsi que les parcelles AR 166 et AR 170 sont classées actuellement en Zone A.

ZOOM ANCIEN PLU



Description

L'ancien PLU classait La parcelle AR 168, AR 171 ainsi que les parcelles AR 166 et AR 170 en Zone constructible UH.

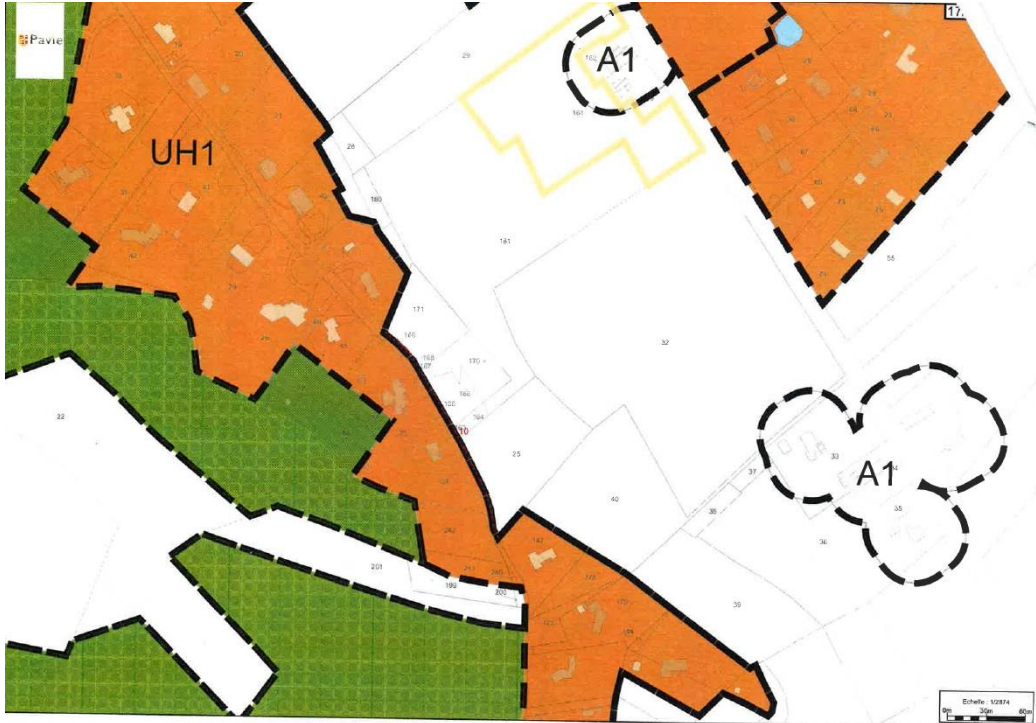
Justification

Les parcelles AR 168 et 171 ont été utilisées pour construire une habitation appartenant à la famille DURAND/HNAKA tandis que les parcelles AR 166 et AR 170 ont été utilisées pour construire également par la famille FRITZ. Le changement de PLU a fait passer ces parcelles en Zone A . Ce Zonage est incompatible avec l'utilisation qui est faite des terrains décrits en début de paragraphe. Cette erreur de tracé de zone doit être corrigée pour rétablir le tracé initial sur cette partie du PLU.

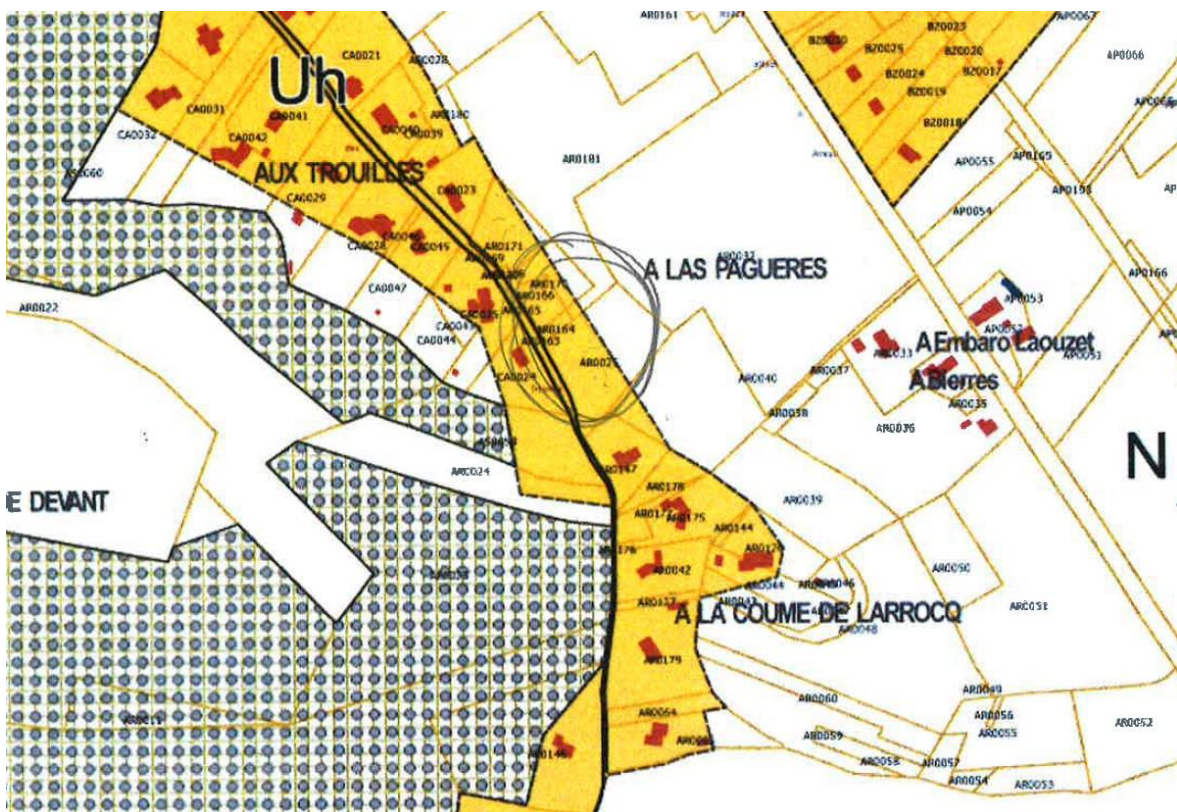
5.2. Révision allégée n°3 : parcelle 25

Il n'existait pas de zone UH avant la révision générale de 2017. La commune a souhaité faire du chemin des Trouilles une zone cohérente d'habitat (reconnaissance d'un quartier avec unité urbaine). Dans ce cadre, le comblement des dents creuses est justifié. Par ailleurs, cette parcelle n'est pas considérée comme propice à l'agriculture du fait de la déclivité importante sur une partie du terrain. De ce fait, la zone de constructibilité sera circonscrite à une bande d'environ 30 m le long de l'axe du chemin des Trouilles

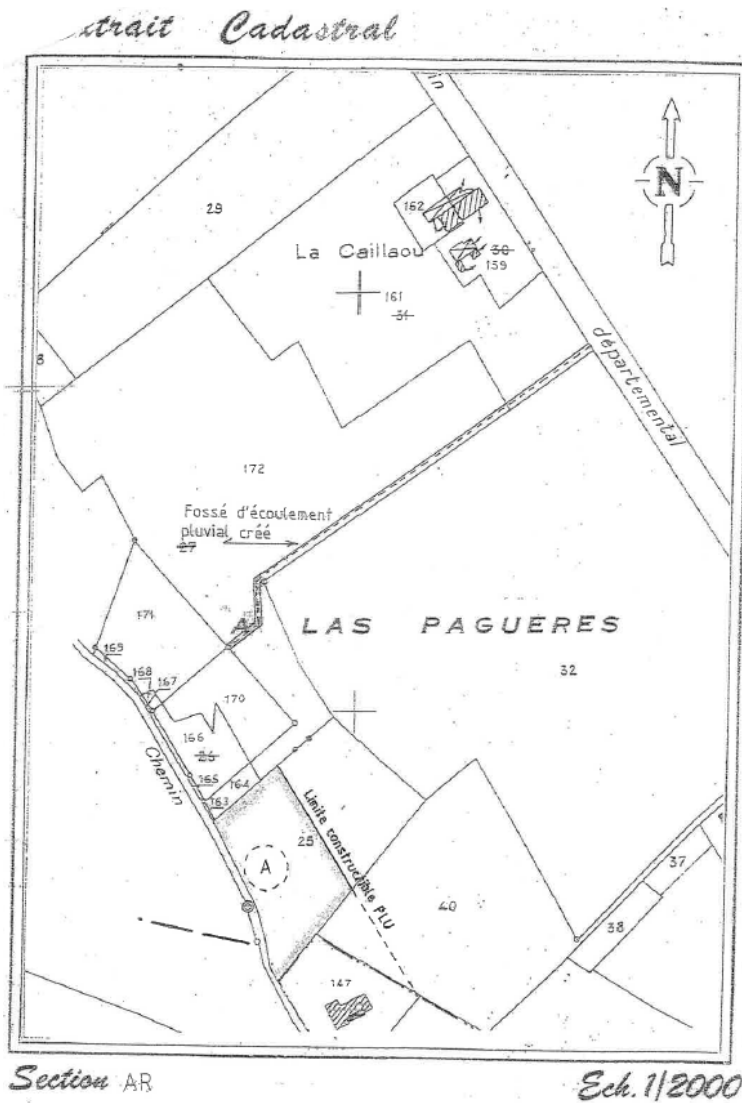
PLU Actuel



ANCIEN PLU



Dessin du découpage (ne pouvant servir à délimitation)



Description

Le PLU actuel a classé la parcelle AR 25 entière, AR 164 et AR 40 en zone A.

Justification

La famille PEYRIE/LOUSTAUDINE avait mis en vente depuis plusieurs années un terrain situé sur la parcelle AR 25, d'une surface de 6000 m². A ce moment-là, le terrain était constructible, car la parcelle AR 25 était coupée en deux, avec une partie en zone constructible et une autre partie en zone agricole.

Mais à la suite de la révision générale du PLU en 2017, le terrain a perdu son caractère constructible pour passer entièrement en zone agricole.

La propriétaire et ses ayants droits souhaitent le reclassement du terrain en zone constructible.