

Le dossier d'enquête fait apparaître plusieurs points à clarifier, compléter ou réviser pour être pleinement applicables dans le cadre du PLU.

Éléments de paysage non identifiés dans le plan de zonage

- Certains éléments présents dans l'état des lieux initial (§1.3.2 de l'étude d'impact) ne sont pas représentés sur le plan de zonage. En particulier en zone AUo1, le parc de la parcelle AA-120 n'est pas représenté. Toujours en zone AUo1, le plan situe en espace boisé le parc de la parcelle AA-117a et AA-118 mais omet de classer la partie boisée des parcelles AA-14 à AA-16.

Ces arbres jouent pourtant un rôle important de barrière végétale qui participe à la conservation d'une trame verte (corridor écologique) entre les deux trames bleues (Salaison et Cadoule). De plus, cette ligne d'arbres connecte la ripisylve du Salaison aux haies, terrains agricoles et délaissés situés en amont.

Cette trame verte devrait apparaître dans les plans du PLU et sa préservation constitue un enjeu majeur pour la commune qui mérite d'être portée dans le PLU.

- D'autre part, en zone AUo1, le plan de masse positionne les parcelles AA-118 et AA-120 hors du périmètre de réflexion de l'aménageur. Or la parcelle AA-120 est libre de toute contrainte et la parcelle AA-118 n'est que partiellement classée en EBC (Espace Boisé Classé). Est-ce à dire que les propriétaires de ces parcelles pourront librement (uniquement sur la base des règles applicables en zone AUo1 et en dehors de la réflexion d'aménagement globale) aménager leur parcelle une fois le PLU modifié ?

Est-ce équitable vis-à-vis des autres propriétaires expropriés ?

Un schéma d'aménagement à actualiser

- Le schéma d'aménagement présenté dans le document décrivant les orientations d'aménagement du PLU doit également être révisé pour préciser que les habitats groupés et petites résidences collectives sont désormais répartis sur l'ensemble de la zone et plus uniquement en partie Est. Actuellement il est écrit : *« Planter de l'habitat intermédiaire en partie Est : logements individuels groupés, petites résidences collectives, etc... »*

Augmentation et déplacement de la circulation routière

- La circulation routière induite par l'aménagement de la zone évolue. En volume, car l'implantation de 480 logements au lieu de 360 constitue une évolution de plus 30%. En localisation, car la répartition de la population au sein de la zone évoluant, certains accès et voies seront plus fortement utilisés. Or certaines voies sont déjà saturées et accidentogènes (exemple carrefour RD24 – RD913) et cet afflux de circulation pourrait poser de multiples difficultés pour les futurs habitants ainsi que les riverains.

Tout ceci milite pour actualiser l'étude d'impact basée sur une enquête réalisée en 2003 !

Ces analyses pourraient amener à revoir le plan de circulation. Par exemple, revoir le nombre ou le positionnement des sorties de la ZAC sur la rue Paul Cézanne, passer la partie haute de la voie romaine en double sens ...

Dépassement de la capacité des équipements publics

- Dans le règlement proposé on peut lire : *« les équipements publics existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans la zone »*. L'étude d'impact datant de 2006, comment peut-on être aussi affirmatif ?

Par exemple, la capacité maximale d'accueil de l'école est déjà atteinte. En l'état, il n'est pas possible d'accueillir les nombreux élèves supplémentaires (à minima 150 élèves si l'on projette les chiffres de l'étude d'impact initiale pour 480 logements).

Sur ce point, le règlement proposé décrit parfaitement les attentes des habitants et futurs habitants de la commune mais l'opération intègre-t-elle l'aménagement des équipements publics nécessaires ?

Absence d'un réseau de drainage pour répondre à l'aléa des argiles gonflantes

- Les zones AUo1 et AUo2 sont concernées par le risque de mouvement de terrain lié au « retrait / gonflement des argiles ». La DTU 20.1 applicable pour couvrir ce risque, précise les solutions de drainage nécessaires. En particulier, ce document précise qu'il serait préférable de mettre en place un réseau collectif de drainage : *« Lorsqu'il faut assainir des bâtiments isolés, le réseau de drainage peut en général être constitué par des drains périphériques reliés à un collecteur. Par contre, lorsque le terrain comporte un grand nombre de bâtiments, il peut être plus simple et plus économique de réaliser un réseau général de drainage. »*

Pourquoi cette solution ne fait-elle pas partie du programme d'aménagement ? Cela se traduirait par une contrainte de raccordement mentionné dans le règlement du PLU.

Absence de réseau de fibre optique

- Dans le dossier, il est précisé que les constructeurs doivent réaliser les gaines et ouvrages techniques nécessaires au raccordement aux réseaux de télécommunication.

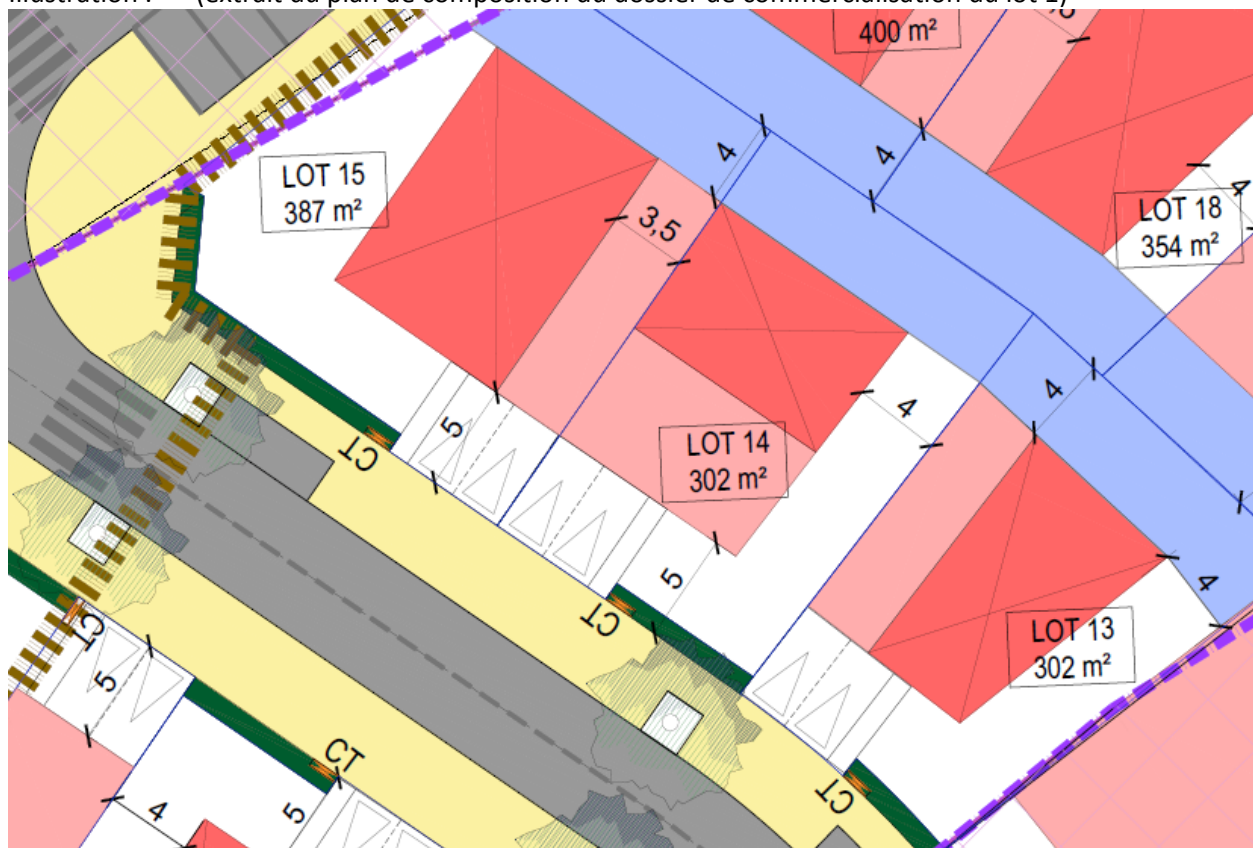
Afin de préparer l'avenir, il serait bon d'être plus contraignant pour les constructeurs d'immeubles collectifs.

Par exemple le PLU pourrait mentionner : Pour les opérations de construction prévoyant une surface de plancher supérieure à 500 m², il est imposé l'installation d'un réseau de fibres optiques.

Un PLU moins contraignant que le dossier de commercialisation

- Beaucoup de points importants n'apparaissent que dans le dossier de commercialisation (découpe parcellaire des zones AUo1 et AUo2, implantation et hauteur des constructions au sein de chaque parcelle, aspect extérieur des constructions, nombre et localisation des places de parking au sein de chaque parcelle ...).

Illustration : (extrait du plan de composition du dossier de commercialisation du lot 1)



Les permis qui seront accordés dans le cadre de la création du lotissement seront soumis à de multiples prescriptions qui fixent des « objectifs qualitatifs concernant les aspects extérieurs des constructions, leur volumétrie, leur rapport aux espaces naturels et au domaine public » et expriment des « ambitions pour imaginer et susciter des projets de qualité, innovants, dans une démarche, une culture commune pour faire naître un quartier favorisant le bien vivre ensemble ».

Sans prolongement au sein du PLU, comment garantir que ce quartier conserve dans le temps toutes ces qualités ?

Par exemple, comment s'assurer que des projets d'extension ultérieurs ne viennent largement moduler les schémas d'aménagement imposés lors de la commercialisation de la zone (ex : parking non clos, constructions en RDC uniquement sur certaines parcelles ou certaines parties de parcelles ...)

- Enfin, l'aménagement de cette nouvelle ZAC ne saurait être en contradiction avec le plan de déplacement urbain qui prévoit l'implantation de pistes cyclables. Le schéma d'aménagement doit être revu sur ce point.

En synthèse, trop de points importants pour les futurs propriétaires, résidents et riverains demeurent en suspens, la révision du PLU proposée ne saurait être acceptable en l'état.