2 – Ouverture à l'urbanisation et création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) zone 1AU secteur « Touos Aussel »

Le projet présenté concerne la création d'un « hameau intégré d'habitat et d'entreprises ». La zone 1AU sera découpée en 2 sous-secteurs : 1AUha (habitat) et 1AUhb (activité).
L'OAP projetée prévoit : 35 villas et 30 logements collectifs (dont 18 libres et 12 conventionnés). Les bâtiments existants (ancienne ferme avicole) seront conservés sur le secteur dédié aux activités. Un secteur de mixité sociale est créé sur la zone 1AUhb au titre du L.151-15 du CU (chapitre 9 ajouté au règlement) qui fixe à 12 logements la part réservée aux logements locatifs conventionnés. La notice de présentation (p39) indique que ces terrains concernés « sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro » (MS-01). Le projet de plan de zonage ne mentionne pas ce secteur particulier qui n'apparaît que dans le document relatif à l'OAP.

Par ailleurs la formulation « logements aidés » n'est pas assez précise, il convient de la remplacer par « logements locatifs sociaux » (LLS) ou « logements agréés par l'État ». La typologie de ces 12 logements pourrait être précisée afin d'assurer une diversité de l'offre de logements en cohérence avec les besoins recensés.

Des réserves ont été identifiées dans le cadre de l'élaboration du PLU et par courrier du 4 septembre 2015 sur la délibération prescrivant la présente modification et motivant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de Touos Aussel. Aucune réponse n'a été apportée à ces observations, notamment celles relatives :

- à la justification du changement de vocation de la zone 1AU identifiée au PLU à dominante activité et à présent à vocation mixte (habitat et activités) ;
- aux motivations du choix de cette zone 1AU parmi les 4 autres zones : 1AU (dominante activités) et 2AU (dominante habitat), notamment « Touos Vignon » située à proximité d'équipements publics et en périphérie immédiate du centre-ville ;
- aux motivations de cette ouverture au regard la desserte de cette zone : voirie (tronçons de la RD37 actuellement sous-dimensionnés cf rapport de présentation du PLU p59), réseau de défense incendie (présence et capacité au regard du projet), réseau numérique pour l'accueil d'entreprises, transport en commun… ;
- à la nécessité d'une diversification de l'offre de logements.

Le règlement de la zone 1AUh et l'OAP ne sont pas assez précis, en particulier sur le secteur dédié aux activités : aucune surface de plancher maximale n'est indiquée, le type d'activités susceptible d'être accueilli n'est pas précisé…

Le règlement prend en compte le risque feux de forêt au travers des dispositions des articles 1AUh 2.2 et 1AUh 3.1.1. Il conviendrait de préciser également le dimensionnement requis du réseau de poteaux incendie (nombre de bornes, débit, positionnement, etc) et le traitement des zones situées à

Par ailleurs, il doit être compatible avec les orientations du SDAGE 2016-2021 (approuvé le 3/12/2015) qui est plus précis que le précédent en matière d'objectifs de rétention. Vous trouverez toutes les informations à l'adresse suivante : « *http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/sdage2016/etapes.php* ». L'article 1AUh4.3 devra être revu en conséquence et ne doit pas limiter la réalisation des bassins de rétention aux zones soumises au risque inondation.

Compte tenu de ces insuffisances, le projet présenté n'est pas à même de justifier une consommation d'espace sur ce secteur éloigné du centre-village.