



Révision du POS de Verniolle en PLU

Réunion de travail sur le PADD
Vendredi 25 Mai 2012
10 H 00

Liste des présents et excusés :

Présents	Excusés	Noms	Prénoms	Fonction	Mail	Téléphone
COMMUNE DE VERNIOLLE						
	X	BARRAU	René	Conseiller municipal		05 61 60 17 78
	X	BOUBY	Annie	Conseillère municipale	alain.bouby@orange.fr	06 84 69 78 80
	X	CHINAUD	Martine	Conseillère municipale	Chinaud.bernard@orange.fr	05 61 69 60 00
X		FERRIGNO	Dominique	Conseillère municipale	Mathieu.ferrigno@orange.fr	06 70 46 02 36
X		GIUSTI	Jean Jacques	Mairie	Verniolle.mairie@wanadoo.fr	05 61 68 02 04
	X	MANDEMENT	Henriette	Conseillère municipale	hmandement@wanadoo.fr	06 77 26 07 35
X		MUNOZ	Numeu	Adjoint	n.munoz@architectemunoz.com	05 61 69 55 00
	X	OLIVIER	Lionel	Conseiller Municipal	lionel.olivier@afpa.fr	06.81.42.19.12
X		PEDOUSSAT	Robert	Maire	robertpedoussat@orange.fr	06 80 65 56 49
DDT09						
X		RIZZO	Brigitte	DDT 09 chargé d'affaire	brigitte.rizzo@ariege.gouv.fr	05 61 02 47 52
BUREAUX D'ETUDES						
	X	LACOINTA	Benoit	Atelier de Paysages	contact@benoit-lacointa.com	05 61 86 44 31
X		VIGNE	Stéphane	Agence AUSV	ausvigne@gmail.com	09 81 07 78 62

ORDRE DU JOUR

Réunion de travail et échanges sur le PADD.

DISCUSSION AUTOUR DU PADD :

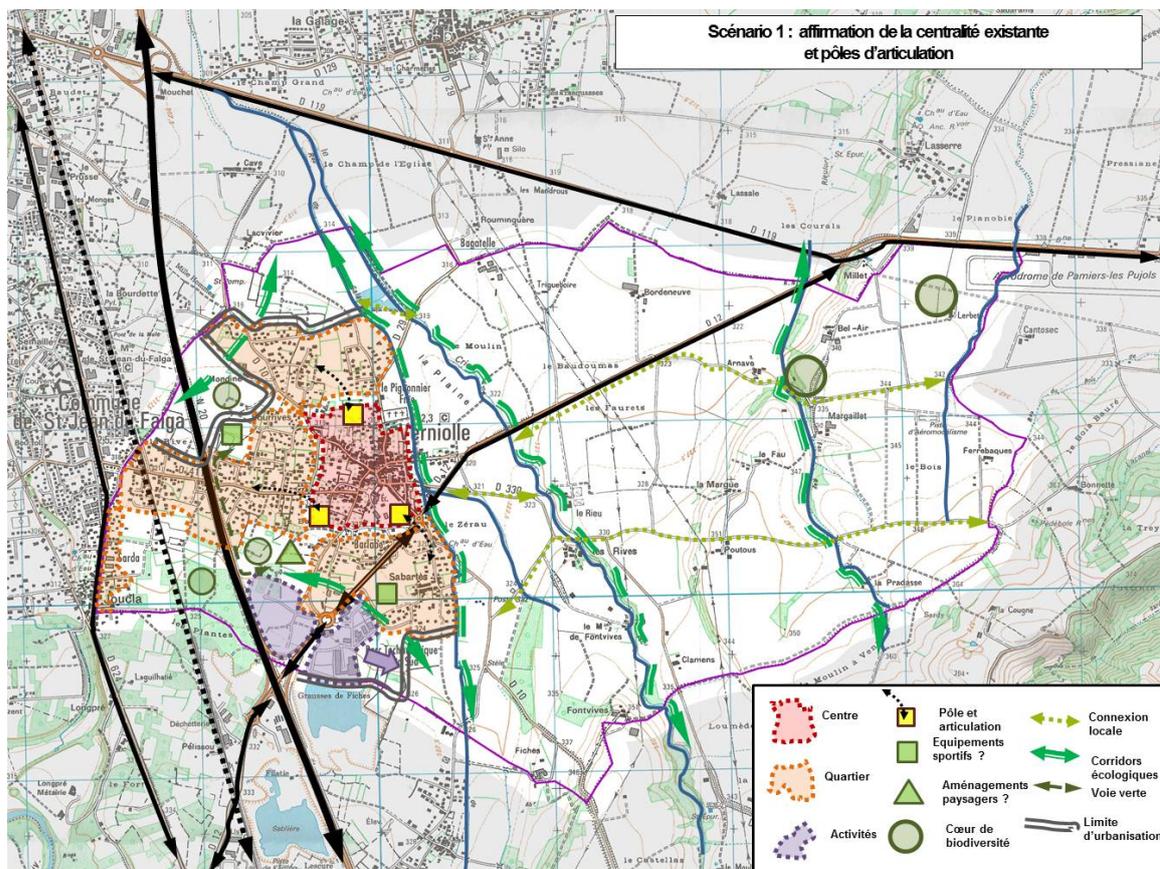
Les échanges ont pour but de faire le point sur les retours concernant le préPADD diffusé le 20/01/12.

En propos introductif, M. Vigné indique que sans un choix clair de la commune sur un des trois scénarios proposés, l'équipe ne pouvait avancer sur la finalisation du PADD, ni sur les stratégies locales de développement.

Il rappelle dans un second temps le potentiel important de foncier disponible dans le POS de Verniolle (plus de 40 ha) et non bâti jusqu'alors. Le PADD devra donc redonner une cohérence communale en priorisant le foncier disponible dans le POS.

Monsieur le Maire indique que les points évoqués dans le corps du texte du PADD sont partagés par l'équipe municipale. Le scénario retenu est le n°1 avec l'affirmation de la centralité existante et la création de pôles d'articulation afin de réaliser la transition entre centre et quartiers périphériques. Les chiffres de population indiqués dans le document devront néanmoins être corrigés : la population de Verniolle atteint déjà actuellement 2400 habitants : l'objectif visé sera donc de 2 700 habitants à l'horizon 2023.

Pour rappel, sur la carte générale devra être rajouté le pôle commercial « Leclerc » au sud de Pamiers.



Le bourg actuel est renforcé par la définition d'un cœur « épaissi » permettant une densité tout autour du centre existant. Des pôles de densité secondaires (= petits collectifs ou habitats en bandes, ou habitats intermédiaires articulés autour d'un petit espace public) permettent de réaliser les transitions avec le reste des territoires urbanisés.

Les installations sportives pourraient être pensées à proximité du terrain de grand jeu existant (nord-ouest) ou à l'articulation avec Delta Sud (voir carrés verts).

DISCUSSION AUTOUR DES ZONES DE DEVELOPPEMENT POTENTIEL :

- Le Mied des Vignes et le secteur 1Nab de « Camp del Juge »:

Actuellement la mise en sens unique Sud / Nord de la rue Mounic est l'option privilégiée. Le Conseil Général continue de travailler sur la proposition de pistes de circulations pour cette rue. Cette potentielle évolution devra être regardée avec l'étude du secteur du Mied des Vignes.

Le secteur du Mied des Vignes est actuellement soumis à un Programme d'Aménagement d'Ensemble qui induit aujourd'hui des prix de vente des terrains élevés par rapport au marché actuel : la zone ne se développe donc pas.

M. Vigné indique qu'une solution possible est de sortir de ce PAE, avec une nécessité de cohérence et de justice par rapport aux sommes déjà investies pour les aménagements publics. Cette mécanique peut s'avérer complexe et nécessiterait des compétences juridiques extérieures.

Néanmoins, M. Vigné précise que des schémas vont être travaillés afin de découper la zone et de phaser des aménagements possibles avec une échelle plus opérationnelle.



Notamment, le plan de masse actuel, peut-être trop homogène, sera remanié pour proposer un peu de diversité sur la zone en termes de tailles de parcelles et de densités. Il s'agira de voir comment on pourra composer un de pôles de transition affiché dans le schéma 1 du PADD.

Le secteur de Camp del Juge est actuellement urbanisable par une opération d'ensemble. Cette option pourra être remise en cause dans le PLU afin de débloquer la zone. Cette zone sera à reconsidérer avec le Mied des Vignes.

- **Le Bascou :**

La zone du Bascou est actuellement située en 1NA règlement du POS.

Elle n'est actuellement pas urbanisée pour des raisons de rétention foncière.

L'équipe travaillera sur plusieurs propositions sur la zone afin de phaser son aménagement et de le rendre possible à la fois depuis un accès à l'Est ou à l'Ouest.

Après une visite plus approfondie du site dans la foulée de la réunion, M. Vigné précise que les qualités paysagères remarquables du lieu amèneront certainement à proposer plusieurs scénarios :

- un scénario urbanisant l'ensemble de la zone,

- et un scénario conservant certaines parcelles végétales remarquables en l'état.

- **Sabarthès_secteur « Derrière le château » :**

M Le Maire et M. Munoz exposent leur point de vue sur le secteur de « Derrière le château ».

M. Le maire rappelle que la zone du Château est desservie par les réseaux et idéalement située entre le bourg et l'activité de Delta Sud. Elle pourrait constituer une bonne opportunité pour accueillir de nouveaux travailleurs résidents sur Verniolle en développant du petit collectif.

M. Munoz avance le fait que la zone sportive pourrait s'intégrer sur ce secteur (projet initialement prévu en proximité du bourg).

M. Vigné rappelle que les potentialités foncières sur la commune sont déjà importantes et que l'urbanisation de l'ensemble du secteur de « Derrière le Château » paraît difficilement justifiable aujourd'hui. Ce secteur pourrait être reconsidéré à plus long terme, une fois que les actuelles potentialités du POS aient été épuisées. Néanmoins, il est proposé de voir si l'urbanisation d'une petite partie de la zone est possible et pertinente.

- **Sarda :**

Sur le hameau de Sarda, la commune relate la proposition d'urbaniser un secteur aujourd'hui en zone NC (agricole) au POS. Ces terrains sont actuellement exploités occasionnellement par un agriculteur.

M. Vigné rappelle que le PLU sera analysé en réalisant un bilan des surfaces POS/PLU et que toute diminution de zone agricole devra être précisément justifiée. De plus le hameau de Sarda présente des terrains urbanisables au POS mais bloqués pour des raisons d'assainissement. Une reconsidération du zonage au niveau de Sarda pourrait peut-être être envisagée dans le règlement graphique du PLU afin de redonner de la cohérence à l'ensemble.

- **Le sud du bourg (au niveau des tennis):**



L'équipe proposera une possibilité d'articulation entre la zone du bourg et le giratoire et une recomposition possible de la façade sur la RD.

L'équipe réalisera des propositions d'aménagement sur ces 5 secteurs pour traduction en termes d'orientations d'aménagement et de programmation.
Elle s'attachera également à proposer un maillage de liaisons douces à l'échelle communale afin de faciliter les relations entre quartiers et centre bourg.

DISCUSSION AUTOUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE :

- Zone verte entre bourg et activités :

La commune souhaite conserver la zone ND du POS située au sud-ouest du bourg. La zone 2 NA pourra être redessinée afin de marquer cette continuité verte.

La commune informe que le projet de voirie de la future surface commerciale en construction sur la zone 1NAi prévoit d'empiéter sur l'actuelle zone ND.

M. Vigné précise que dans la mesure du possible il serait bon qu'elle reste dans l'enveloppe de la zone ND actuelle. Il invite également l'équipe municipale à bien peser son utilité. Dans tous les cas, il faudrait imposer une limite végétale claire afin qu'elle ne soit pas perceptible depuis le reste de la zone verte et qu'elle entraîne le moins possible de destruction de haie bocagère. Si elle s'avère indispensable, cette voirie devra dans tous les cas être située en zone urbanisée du futur PLU qui ne devra pas permettre une urbanisation de l'autre côté de la voirie.

- Ruisseau du Crieu :

M. Vigné propose de rencontrer M. Le Tivenez ou Mme Berthelot du SIAC afin de bien comprendre les problématiques du Crieu et les possibles conséquences pour le PLU. La commune donne son accord.



RECAPITULATIF DES ECHEANCES :

- La mairie a transmis en fin de séance les plans des deux premières phases de l'urbanisation du Mied des Vignes.
- Pour ce secteur, la commune devra également transmettre à l'équipe une carte où apparait les différentes propriétés afin d'anticiper les éventuelles rétentions foncières.
- Mme Pérez transmet à la commune la liste des personnes publiques associées auxquelles une convocation devra être envoyée pour la réunion de Juin.
- Le diagnostic des réseaux d'assainissement est en cours : il serait bon que l'équipe puisse disposer des fichiers informatiques dès réception par la mairie.

NOUVEAU PLANNING VALIDE :

Pour tenir compte des 4 mois de réflexion qui ont été nécessaires à l'équipe municipale pour travailler sur le PADD, un nouveau planning a été validé en séance : il est fourni à la fin de ce compte rendu

PROCHAINES REUNIONS :

- **Vendredi 29 Juin 2012 : 10 H.**
Présentation du diagnostic et du PADD aux personnes publiques associées.
- **Lundi 9 Juillet 2012 : 10 H.**
Présentation des orientations d'aménagement du PLU.
(Convocation à envoyer à la DDT et au CAUE 09).



Planning recalé au 25/05/12 :

	sept-11	oct-11	nov-11	déc-11	janv-12	févr-12	mars-12	avr-12	mai-12	juin-12	juil-12	août-12	sept-12	oct-12	nov-12	déc-12	janv-13	févr-13	mars-13	avr-13	mai-13	juin-13	juil-13	août-13	
PHASE 1 DIAGNOSTIC																									
Etat initial	EI	EI																							
Objectifs de développement			OBJ.																						
Phase 2 Etablissement du dossier de PLU																									
Concertation	Registre	Registre	Registre	Registre	Registre						Registre	Registre					EXPO	Reunion Pub.	Avis PPA	Avis PPA	Avis PPA	Publicité	Enquete	Rapport CE	
2a Rapport de Présentation																	Rapp.Prés.	Rapp.Prés.							
2b PADD				PADD	PADD						PADD														
2c Orientations d'aménagement											OA														
2d règlement												RGLT													
2e Annexes																									
2f Etudes complémentaires (éventuelles)																									
2g dossiers avant arrêt																									
2h dossiers arrêtés																									
2i dossiers approuvés																									APP.
REUNIONS (12)	x		x	x	x				x		x	x		x	x	x									x
Ordres du jour des réunions	Démarrage et mise au point méthodologie		Réunion présentation prédiagnostic	Réunion présentation diagnostic	Réunion de présentation stratégie et pré PADD				Réunion travail PADD		Réunion présentation PADD avec PPA	Réunion présentation OA		Réunion présentation règlement	Réunion présentation Pré-rapport de présentation et annexes	Réunion publique de présentation du projet			Réunion présentation rapport de présentation			Réunion présentation projet prêt à être arrêté aux PPA			Réunion pour modifications après enquête publique