

NOTE SUR LA PROCEDURE ET LE PROJET D'URBANISATION DU SITE BOURRAT

Les parcelles cadastrées AP 217 et AP 547 d'une superficie de 2,8 hectares ont été acquises par la Commune en 2013 et ce terrain est communément appelé « site Bourrat ».

Ledit terrain est actuellement classé en zone AU stricte (Zone urbanisable à long terme) au Plan Local d'Urbanisme (PLU), c'est-à-dire qu'il n'est pas ouvert à l'urbanisation.

La commune souhaite lancer une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur l'ensemble de ce secteur, afin de permettre la réalisation d'un programme mixte habitat/activité commerciale.

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général en ce qu'il :

- Permet la gestion et la reconversion d'un site aujourd'hui en friche et partiellement pollué
- Permet de conforter l'habitat sur un site situé au cœur de la ville et à proximité de la gare
- Permet la réalisation d'un programme de logements collectifs, comprenant une part de logements locatifs sociaux, venant compléter l'offre de logements produite ces dernières années,
- En favorisant la mixité des formes et types de logements neufs ou récents
- En permettant à court terme de répondre à un réel besoin en logements, compte-tenu de la présence de freins à la production de logements sur les principaux secteurs identifiés par le PLU, conduisant à une production de logements aujourd'hui très inférieure au rythme affiché par le PLU,
- En permettant de conforter le statut de polarité de la commune, en complétant l'offre commerciale, sur un secteur situé à proximité du cœur de ville, limitant ainsi les déplacements motorisés et complétant l'offre commerciale existante,

La zone AU est située au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité de la gare et du cœur de ville.

Son urbanisation est prévue dans le cadre du PADD et dans l'offre proposée pour répondre aux besoins en logements dans les années à venir.

Le PLU approuvé en 2019 évoque en effet l'objectif de production de logements collectifs sur ce secteur.

Le classement en zone AU a été justifié principalement par le manque d'étude et des conditions de marché du logement qui ne permettraient pas la réalisation d'un programme de logements collectifs dense.

Aujourd'hui, des études plus précises ont été réalisées et sont en cours pour analyser la pollution du site et établir un plan de gestion de dépollution.

Les conditions du marché de logements ont évolué, permettant d'étudier la réalisation d'un programme de logements respectant les objectifs de densité fixés par le SCOT Roannais et le PADD.

L'implantation d'une activité commerciale permettra de compléter l'offre de logements et d'apporter une mixité fonctionnelle sur ce secteur, en accroche du cœur de ville et de la gare.

Ce projet nécessite la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme puisqu'il nécessite la reprise du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU emportant donc les mêmes effets qu'une révision, elle est donc soumise à évaluation environnementale.

Les modalités de concertation mises en œuvre sont les suivantes :

- Mise en place d'un registre de concertation à la mairie,
- Note présentant la procédure et le projet sur le site internet de la commune.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'État, de la Communauté de communes et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Elle nécessite également la réalisation d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme.

En conséquence, l'impact et les modifications à envisager dans le cadre du PLU seront un plan de zonage à rectifier, la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la création d'un règlement adapté à l'opération.