

Commission PLU

Réunion du 4 décembre 2015

18 heures

Salle des fêtes

Ordre du jour

Mettre tous les membres de la commission PLU au même niveau de connaissances

- **Cadre d'exigences**
- **Etat des lieux**
- **Notre projet démographique et ses conséquences foncières ; réponse de l'Agglomération du Gard Rhodanien**
- **Les futures étapes et calendrier**
- **Questions diverses**

La composition de la Commission PLU

- **Les 19 représentants de la population**
 - Béatrice GUEROULT, auxiliaire de vie scolaire et commerçante
 - Bruno LACROIX, agriculteur
 - Coralie CARON, préparatrice de commande
 - Didier MAITRE, tourneur fraiseur ajusteur, retraité
 - Gérard PAGES, chef de Vente pièces détachées automobiles
 - Guy DELABIT, employé municipal
 - Jocelyne CORTIE, professeur, retraitée
 - Hervé LARGILLIER, chargé d'affaires
 - Jean-Marc PIERRON, automaticien
 - Jean-Paul PIZON, géomètre
 - Joël RIVIERE, fonctionnaire de police
 - Karina ROUGON, Agent Territorial Spécialisé des Ecoles Maternelles (ATSEM)
 - Ludovic CHAUX, ingénieur
 - Maurice BOULETIN, agriculteur retraité
 - Nancy ARNOUX, chef d'atelier
 - Régine GUALBERT CREAC'H, décoratrice d'intérieur et cuisinière, retraitée
 - Sandrine ADELL, secrétaire de direction
 - Véronique BELANGER, mère au foyer
 - Vincent PALATAN, maçon

- **Le Conseil Municipal**

Cadre d'exigences

Loi ALUR

- La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) a été publiée au Journal Officiel le 26 mars 2014. Le texte, composé de quatre titres, dont trois concernent le logement, et un les documents de planification, se traduit par d'importantes modifications du code de l'urbanisme. Ainsi, la loi ALUR repositionne le rôle des SCoT en termes de planification stratégique de l'urbanisme et modifie les documents de planification communaux et intercommunaux. Sa mise en œuvre est progressive : certaines dispositions sont d'application immédiate, d'autres doivent attendre des décrets d'application et des ordonnances.

Cadre d'exigences

Loi ALUR – Dispositions d'application immédiate

- Pour ceux qui ont déjà un PLU, la loi ALUR supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) et la règle de superficie minimale des parcelles constructibles. Ainsi, depuis le 27 mars 2014, dans les PLU en vigueur les règles relatives au COS et/ou à la règle de superficie minimale ne s'appliquent plus. LE PIN n'est pas concerné car ne possède pas de PLU et n'a pas de surface minimale dans son POS. Le COS est maintenu jusqu'à validation du futur PLU
- La règle sera la même dans les nouveaux PLU

Cadre d'exigences

Loi ALUR – exigences

- **Réduire considérablement la consommation d'espace,** avec comme conséquence directe :
 - la possibilité de ne créer des zones constructibles que sur la base de prévisions de développement et de besoins clairement mis en évidence, en **limitant au maximum le prélèvement « inutile » d'espaces agricoles et naturels**. L'exigence de la loi est de consommer **dans les 10 ans à venir deux fois moins d'espace que nous n'en avons consommé dans les dix ans passés**.
 - Une **densité plus forte** dans les zones constructibles de taille importante. C'est au travers des **OAP** que nous devons définir les zones à densifier.
 - Les règles s'appliquent au niveau de la **globalité de l'EPCI** (pour nous, l'Agglomération du Gard Rhodanien)

Cadre d'exigences

Loi ALUR – exigences

- Urbanisation à encourager en priorité dans l'enveloppe urbaine existante
 - Les « dents creuses » (terrains enclavés) ne peuvent pas être sorties de la zone constructible
- Urbanisation à proscrire
 - Enclavement d'un nouvel espace agricole par l'urbanisation
 - Extension linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers
 - Lotissement en impasse isolé et fonctionnant en dehors du bourg
 - Extension d'un hameau isolé sur un espace agricole productif

Cadre d'exigences

Loi ALUR – déclinaison pour LE PIN

- Le 2 octobre 2014, le Conseil Municipal a décidé à l'unanimité la création d'un PLU, qui remplacera le POS, avant avril 2017. Ses principaux objectifs sont les suivants :
 - Maîtriser le développement démographique afin que cet apport reste compatible avec l'identité rurale du village,
 - Minimiser la consommation foncière pour protéger les espaces naturels et le patrimoine paysager,
 - Préserver l'identité agricole de la commune,
 - Préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal
 - Assurer une insertion de constructions de qualité,
 - Rester compatible avec les capacités de nos réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone,
 - Intégrer les dispositions des documents de planification aux échelles intercommunales (notamment Agglomération du Gard Rhodanien)
- **Faute de quoi, la commune reviendra au RNU** (Règlement National d'Urbanisme) ; nous n'aurions plus alors aucune exigence d'urbanisme spécifique à la commune.
- La dépense d'élaboration est de l'ordre de 40 000 € en supposant un « bon du premier coup ».

Etat des lieux LE PIN

Démographie et investissements

- 140 habitants en 1975, 365 à ce jour, soit une augmentation voisine de 2 % par an (de 1982 à 1990 la population augmente de 48 %)
- Une population jeune
- Des investissements importants réalisés : école, salle des fêtes, station d'épuration

Etat des lieux LE PIN

La consommation d'espace par la zone constructible

- Village historique : **3 ha**
- Bâti récent pavillonnaire : **20,6 ha** pour 138 logements soit 6,7 logements/ha

NOTRE PROJET

Les règles à appliquer (SCOT, Agglomération du Gard Rhodanien)

- Croissance démographique : de **0,8 à 1,8 %** par an pour les pôles villageois
- Densité : **17 logements par ha** en moyenne sur la totalité de la surface constructible de la commune

NOTRE PROJET

Croissance démographique et surface foncière en conséquence

- Croissance démographique : **1,8 %** par an, soit + 79 habitants en 2027, soit 34 logements auxquels il faut rajouter 10 logements pour compenser la décohabitation
- Densité : **12 logements par hectare** – création de une ou 2 Opérations d'Aménagement d'Ensemble
- Il faut donc disposer demain de **3 ha** de terrain constructible environ pour **5 ha** environ dans la zone actuelle

NOTRE PROJET

La réponse actuelle de l'Agglomération du Gard Rhodanien et notre réaction

- Réponse de l'Agglomération du Gard Rhodanien
 - Croissance démographique : **0,8 % par an**, soit des risques pour le village (école, ...)
 - Superficie constructible du nouveau PLU : **1 ha**
- Notre réaction : une proposition que nous refusons
 - Courrier de désaccord du Maire
 - Réunion le 15 décembre avec les services de l'Agglomération du Gard Rhodanien

LES FUTURES ETAPES

La première réunion publique

- **Objet : présentation du diagnostic et des exigences légales**
- **Date : 22 janvier 2016**
- **Lieu : salle des fêtes**

LES FUTURES ETAPES

Le PADD (2016)

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Il illustre les objectifs et moyens mis en œuvre dans un esprit d'économie des espaces naturels de la commune, et de renouvellement des espaces urbains.

Six domaines y sont abordés :

- Les mesures de nature à préserver le village existant ;
- Les actions relatives à la restructuration ou à la réhabilitation de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ;
- Le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables ;
- Les actions relatives à la diversité commerciale du village ;
- Les conditions d'aménagement des entrées de village ;
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

LES FUTURES ETAPES

Les OAP (2016)

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

LES FUTURES ETAPES

Le Règlement du PLU – Le Zonage (2016)

C'est le "Plan" du P.L.U., il présente les différents types de quartiers de la commune comme :

- les zones urbaines (U), toutes équipées déjà urbanisées, ou en cours d'équipement de réseaux collectifs d'assainissement suffisants pour accueillir les constructions nouvelles ;
- les zones A Urbaniser (AU) pour l'habitat ou l'activité (AUE), qui sont les zones à caractère naturel destinées à accueillir les futurs habitants ou de nouvelles entreprises ; l'urbanisation peut être progressive, réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou reportée à une prochaine révision du PLU.
- les zones de loisirs (AUL), réservées aux sports, et aux activités culturelles ;
- les zones agricoles (A), réservées à cette activité et au logement des seuls agriculteurs et éventuellement à des installations de service public ou d'intérêt général au contour flou.
- les zones de protection de la nature (N), qui doivent être également préservées pour leurs paysages ;
- les Espaces Boisés Classés, qui interdisent le défrichement des plus beaux boisements de la commune ;
- certains éléments de patrimoine bâti ou des jardins intéressants.

LES FUTURES ETAPES

Le Règlement du PLU – **Les règles (2016)**

C'est le véritable interprète du zonage du P.L.U., il permet de connaître précisément les conditions de construction ou d'aménagement dans chacune des zones de la commune. C'est lui par exemple qui détermine les hauteurs limites. On y trouve :

- les catégories de constructions autorisées par zone (habitat, industrie, commerce, etc...);
- les reculs et prospects à respecter notamment par rapport aux voies publiques ;
- les obligations d'aménagement des accès routiers, de branchement aux réseaux d'eau, d'assainissement ;
- l'emprise au sol maximale des constructions, notamment dans les zones d'activités
- la hauteur maximale des bâtiments ;
- les conditions de traitement des façades ou des ouvertures des bâtiments ;
- les obligations en ce qui concerne le stationnement des véhicules ;
- des prescriptions pour le traitement des espaces verts, des arbres existants ou des jardins.

LES FUTURES ETAPES

Suite et fin de la procédure (2017)

- Le Conseil Municipal arrête par délibération le projet de PLU.
- Le projet est alors soumis pour avis aux Personnes Publiques Associés. Ces personnes donnent un avis dans la limite de leur compétence et dans un délai de trois mois à partir de la transmission du projet de PLU. En cas d'absence de réponse au terme de ce délai de trois mois, leur avis est considéré comme favorable.
- Le projet est soumis par le maire à enquête publique pendant un mois. Pour ce faire, le maire saisit le président du tribunal administratif dont il dépend. Ce dernier désigne alors un commissaire-enquêteur ou une commission d'enquête.
- Le projet, éventuellement modifié à la suite de l'enquête publique, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.
- Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.