

BULLETIN MUNICIPAL 2015

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Nous nous sommes lancés en fin d'année 2014 dans l'élaboration de notre PLU. Il faut aussi rappeler que la loi « Grenelle 2 pour l'environnement » nous y oblige. Ce document explicite brièvement la procédure générale d'élaboration du PLU.

Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Le PLU est un document d'urbanisme réglementaire unique pour toute la commune ; il donne une vision de la commune pour les 10 ans à venir. Il planifie l'utilisation du sol en fonction des besoins de la population. Il impose les règles de constructions claires et applicables à tous. Il protège et préserve également les patrimoines architecturaux et naturels.

Quels sont les enjeux et les objectifs de l'élaboration du PLU ?

Elaborer un PLU, c'est avant tout s'interroger sur le développement du village à l'horizon 2025. C'est bâtir les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme dans un double objectif : celui d'un développement durable et celui d'une réponse adaptée aux besoins des habitants, des entreprises, des acteurs du territoire. Les objectifs de l'élaboration de notre PLU sont donc :

- Maîtriser le développement démographique afin que cet apport reste compatible avec l'identité rurale du village,
- Rester compatible avec les capacités de nos réseaux secs et humides,
- 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,
- Améliorer la prise en compte des critères de développement durable,
- Intégrer les dispositions des documents de planification aux échelles intercommunales (en particulier SCOT de l'Agglomération du Gard Rhodanien)

Etat d'avancement et phases à venir sur LE PIN

La phase **Diagnostic** de ce PLU (voir en Annexe définition de ce terme) est maintenant terminée et, le 22 janvier 2016, la mairie organisera une réunion publique de concertation au cours de laquelle sera notamment présenté ce diagnostic. Le **Diagnostic** énumère notamment les éléments de patrimoine de la commune à protéger.

Viendra ensuite, en 2016, la phase d'élaboration du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définira les grandes orientations du projet de développement de la commune) et des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (qui détermineront les conditions d'urbanisation des zones les plus stratégiques) puis enfin l'élaboration du **Règlement** du PLU (voir en annexe la définition de chacun de ces termes).

Il faut signaler à ce stade de notre propos, qu'avec la loi ALUR, la donne a totalement changé. Cette loi a notamment pour objectif de **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 grande dans les zones constructibles de taille importante (de l'ordre de 17 logements à l'hectare au PIN), alors que notre densité moyenne de construction actuelle est en gros de 7 logements par hectare. C'est au travers des **OAP** que nous devons définir les zones à densifier.

Pour illustrer les difficultés que nous allons rencontrer, signalons que le 15 Octobre 2015 nous avons dû réagir vivement (courrier du Maire disponible sur le site internet de la commune) à une proposition de l'Agglomération du Gard Rhodanien qui aurait limité l'expansion démographique au PIN à 0.8 % par an alors qu'elle a atteint 5 % pendant de nombreuses années et qu'elle est de 1.8 % depuis plus de 10 ans. Ces objectifs proposés en termes d'utilisation de la surface foncière et de nombre de logements à construire, étaient tellement sous-dimensionnés qu'ils ne permettraient à court terme, ni le développement du village ni même le maintien de sa population. Ils auraient pu conduire rapidement à la fermeture d'une classe de l'école. Ces objectifs n'intégraient en aucune manière les tenants et aboutissants de l'étude que nous avons menée avec le cabinet CROUZET depuis un an pour transformer notre POS en PLU. Il n'auraient pas permis non plus la valorisation des investissements récents impactant fortement le budget de la commune (remboursement des emprunts) : construction d'une nouvelle station d'épuration en 2005 (des investissements sont également prévus en 2016), construction d'une école supplémentaire et de la salle des fêtes en 2007. Nous attendons maintenant avec confiance la réponse de l'Agglomération du Gard Rhodanien.

La mairie a souhaité associer le plus possible les habitants du village à l'élaboration du PLU ; cette démarche est menée par la Commission Urbanisme qui intègre le Conseil Municipal et de nombreux représentants du village non élus. Vous pouvez demander à y participer en vous manifestant auprès de la mairie.

Par ailleurs, les propriétaires de terrain actuellement constructibles qui souhaitent avoir des informations sur le devenir de la constructibilité de leur surface foncière peuvent également contacter la mairie.

Annexe

Les différentes phases et la procédure d'élaboration du PLU

A. Les phases d'élaboration

Le Rapport de Présentation (Diagnostic)

Il présente un diagnostic, les perspectives d'évolution démographique, économique et sociale, et les évolutions pressenties pour l'habitat. Il expose également l'état initial de l'environnement, des paysages et analyse les incidences des options du P.L.U. sur leur évolution puis présente les mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur.

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 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.

Le règlement du PLU

Il comporte deux parties : le Zonage et les Règles.

Le Zonage

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

1. les zones urbaines (U), toutes équipées déjà urbanisées, ou en cours d'équipement de réseaux collectifs d'assainissement suffisants pour accueillir les constructions nouvelles ;
2. 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.
3. les zones de loisirs (AUL), réservées aux sports, et aux activités culturelles ;
 4. 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.
 5. les zones de protection de la nature (N), qui doivent être également préservées pour leurs paysages ;
 6. les Espaces Boisés Classés, qui interdisent le défrichement des plus beaux boisements de la commune ;
 7. certains éléments de patrimoine bâti ou des jardins intéressants.

Les Règles

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 notamment lui qui détermine les surfaces constructibles maximales ou les hauteurs limitées. On y trouve :

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

B. La procédure d'élaboration du PLU

Elle se déroule en plusieurs étapes bien distinctes, comportant plusieurs étapes de concertation :

1. Le Conseil Municipal prescrit l'élaboration du PLU (délibération du 2 Octobre 2014)
2. La décision est notifiée au préfet, au président du conseil général, à l'Agglomération du Gard Rhodanien, chargée de la mise en œuvre du SCOT, à l'autorité organisatrice des transports, à l'organisme de gestion des Parcs Naturels Régionaux s'il y a lieu, aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture, s'il y a lieu, ainsi que les collectivités territoriales limitrophes pour les communes frontalières (fait en 2014).
3. La décision est publiée selon la procédure légale en vigueur (fait en 2014).
4. La phase d'élaboration du PLU selon les modalités fixées par la délibération prescrivant le PLU. Cette concertation a pour objet de recueillir les avis de la population, avis venant nourrir la réflexion des urbanistes. Les Personnes Publiques Associées (PPA) et l'Agglomération du Gard Rhodanien y participent (en 2015 et 2016).
5. Deux mois minimum avant l'arrêt du projet, un débat a lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
6. Le Conseil Municipal arrête par délibération le projet de PLU.
7. Le projet est alors soumis pour avis aux PPA. 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.
8. 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.
9. Le projet, éventuellement modifié à la suite de l'enquête publique, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.
10. Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.