

COMPTE-RENDU DE REUNION 02

| Ph.1 Diagnostic | | | | Ph.2 PADD | | | | Ph.3 Règlement/OAP | | | | Ph.4 Arrêt | | Ph.5 Appro. | |
|--------------------|----|----|----|--------------|----|----|----|-----------------------|----|----|----|---------------|----|----------------|----|
| 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |

Date : 21/07/2016

Vialas, Salle communale – 15h00

INTERVENANTS :

Commune de Vialas :

- > Vanessa ALBARET, 1^{ère} Adjointe
- > Michel BOULANGER, Conseiller
- > Michel REYDON, Maire

Chargés d'études PLU :

- > Benoit ROBIN, architecte urbaniste,

Public :

- > Environ 25 personnes

OBJET DE LA REUNION :

Réunion publique N°1 : Présentation de la procédure d'élaboration du PLU

DEROULEMENT DE LA REUNION :

La réunion débute à 15h10

M. Reydon, maire de Vialas, ouvre la réunion et présente le bureau d'études d'urbanisme retenu pour l'élaboration du PLU : Robin & Carbonneau.

B. Robin, après avoir présenté la composition de l'équipe chargée d'études (Robin & Carbonneau + Entre Béton Et Nuages + Copage + La Forêt Privée Lozérienne et Gardoise), présente les grands principes et les grandes étapes de l'élaboration du PLU au moyen d'une vidéo-projection (cf. Annexe 1 ci-jointe).

Il rappelle que la réunion publique du jour est la première d'une série de quatre réunions, qui constitueront les grandes étapes de la concertation avec le public.

Suite à cette présentation sont formulées les remarques suivantes :

| Point abordé : Le règlement | |
|---|---|
| <i>Questions du public</i> | <i>Réponses formulées par l'urbaniste / la mairie</i> |
| La production l'habitat social est-elle obligatoire ? | La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU qui impose dans certaines communes la production d'un minimum de 25% de logement social. En revanche, le PLU devra respecter les grands principes d'équilibre issus de la loi SRU (13 décembre 2000), notamment en matière d'équilibre social de l'habitat. Cela implique de bien identifier les besoins en termes de logements sociaux dans le diagnostic, pour proposer un projet adapté. |

| | |
|--|--|
| <p>La mise en œuvre des règles du PLU ne va-t-elle pas constituer une contrainte pour l'urbanisation ?</p> | <p>Le PLU, avec son règlement structuré principalement pour interdire, limiter et encadrer les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, constitue par définition une certaine forme de contrainte à l'urbanisation.</p> <p>Toutefois, l'intérêt d'un tel règlement réside dans le fait que la règle du PLU peut –au contraire du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique de manière générique sur l'ensemble des territoires non couverts par un document d'urbanisme local– être adaptée au contexte local pour tenir compte de ses spécificités.</p> <p>Par exemple, le règlement du PLU peut réglementer l'aspect extérieur des constructions pour garantir la bonne insertion des constructions nouvelles au sein des ensembles patrimoniaux existants : respect de la morphologie bâtie traditionnelle, de la taille et de l'ordonnancement des baies, des pentes de toitures, des couleurs des enduits et des menuiseries, etc. notamment.</p> <p>L'enjeu du PLU consiste donc, dans ce cas, à créer un référentiel commun « des caractères locaux de l'architecture à préserver » et à édicter un ensemble de règles qui garantira leur protection.</p> <p>Le PLU aura aussi à délimiter les zones à urbaniser ou non et dans quelles conditions, au regard des enjeux identifiés dans le diagnostic : accueil de population, préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, mise en valeur du paysage, etc. par exemple.</p> <p>En ce sens, la contrainte peut constituer aussi un outil positif d'encadrement de l'urbanisation.</p> |
| <p>Le PADD va-t-il bien incarner le projet de la commune et non celui du bureau d'études ?</p> | <p>Les urbanistes assistent la commune pour qu'elle soit en mesure de définir <u>son</u> projet. Ils délivreront une expertise et des « clés » pour guider les choix de la commune.</p> <p>Les décisions appartiennent au Conseil Municipal, élu pour représenter les administrés de la commune.</p> <p>Le bureau d'études conseillera la commune, lui donnera son avis concernant les orientations du projet. En définitive le Conseil Municipal sera souverain pour décider de son projet. Le PADD incarnera bien le projet communal.</p> |
| <p>La commune de Vialas sera sans doute à plus ou moins longue échéance contrainte d'intégrer un PLU intercommunal (PLUi) (loi NOTRE). Dès lors, quel est l'intérêt d'élaborer un PLU communal ?</p> | <p>Le PLU communal va permettre d'acter un projet à l'échelle communale. S'il doit y avoir intégration au sein d'un PLUi, le PLU et son PADD constitueront un référentiel.</p> <p>Le PLU pourra nourrir le PLUi, il pourra introduire plus facilement dans le PLUi les enjeux d'échelle locale.</p> <p>En cela, l'élaboration du PLU n'est pas nécessairement contradictoire ou contreproductive vis-à-vis d'une intégration future à un PLUi.</p> |
| <p>Quel est le pouvoir du commissaire enquêteur ?</p> | <p>Le commissaire enquêteur établit un avis à l'issue de l'enquête publique.</p> <p>Cet avis peut être soit favorable, soit réservé, soit défavorable. En règle générale, il est conseillé à la commune de suivre l'avis du commissaire enquêteur.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Quelle est la durée de vie du PLU ? Existe-t-il des procédures d'adaptation du document ?</p> | <p>La durée de vie du PLU n'est pas limitée. Le document reste opposable tant qu'il n'est pas abrogé ou remplacé par un autre document.</p> <p>En revanche, le législateur a prévu que les documents d'urbanisme locaux fassent l'objet d'un suivi. Notamment il est prévu que la constructibilité des zones à urbaniser qui ne l'auraient pas été au bout de 9 ans, soit remise en question (pour éventuelle restitution aux espaces naturels, agricoles et forestiers).</p> <p>Le PLU devra aussi déterminer des indicateurs de suivi.</p> <p>D'autre part, on considère que les objectifs du PADD ont une visée de 10 à 15 ans.</p> <p>Il existe différentes procédures pour faire évoluer le PLU, plus ou moins lourdes en fonction qu'il s'agisse de modifier une règle (hauteur, implantation, etc.), d'ouvrir une zone à urbaniser bloquée, de réduire une zone agricole, une zone naturelle ou un espace boisé classé, ou de remettre en cause les objectifs du PADD.</p> <p>En tout état de cause, il existe différentes procédures destinées à adapter le document d'urbanisme à l'évolution des enjeux.</p> |
| <p>La méthode d'élaboration du PLU tiendra-t-elle compte des volontés de la population ?</p> | <p>La concertation de la population est obligatoire, toutefois les modalités de cette concertation sont librement définies par la commune. La commune a notamment décidé la tenue de plusieurs réunions publiques, telle que la réunion du jour, pour échanger et dégager une vision partagée du territoire, de ces enjeux, etc. Il s'agit aussi d'échanger sur le projet communal et sur sa traduction réglementaire.</p> <p>La possibilité de consulter la population au moyen d'un questionnaire est également à l'étude. Les modalités de cette consultation ne sont pas encore arrêtées à ce jour.</p> <p>En tout état de cause, il est prévu des temps d'échanges avec la population pour nourrir le projet de PLU. La prise en compte ou non des souhaits de la population sera du ressort en définitive de l'équipe municipale.</p> |
| <p>Qu'en est-il des capacités de la ressource en eau ?</p> | <p>Le PLU devra faire la démonstration de l'adéquation des ressources en eau avec les perspectives de développement urbain. Il appartiendra au diagnostic de dresser l'état des lieux de la situation existante (état de la ressource, des réseaux, de la consommation, etc.).</p> <p>Monsieur le maire précise que des études sont actuellement conduites pour améliorer la ressource en eau potable.</p> |
| <p>Y a-t-il une « philosophie » derrière le PLU ? (« développement durable » ?)</p> | <p>La philosophie du PLU est d'abord encadrée par l'esprit des différentes lois issues de la loi SRU qui définissent des grands principes à respecter (équilibre, mixité sociale et fonctionnel, renouvellement urbain, modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, économies d'énergies, réductions des déplacements motorisés, par exemple).</p> |

| | |
|---|--|
| Le PLU va-t-il avoir une incidence sur la fiscalité ? | La mise en œuvre du PLU peut permettre la mobilisation d'outils fiscaux. A ce stade, il est difficile de dire quels outils seront éventuellement mobilisés. |
| La commune est partiellement située en zone cœur du Parc National des Cévennes. Le PLU pourra-t-il se substituer aux règles du parc ? | Non, les règles du PLU devront être compatibles avec la charte du parc. Le Parc étant une Personne Publique Associée (PPA), il sera sollicité dans le cadre de la concertation pour échanger sur le projet de PLU à mettre en œuvre. Les éventuels points de blocage pourront être évoqués. Le PLU n'a pas le pouvoir de modifier la charte du parc. |

La réunion s'achève à 17h10.

Fait à Montpellier le 25/07/2016.

Rédacteur : Agence Robin & Carbonneau

NB : Nous vous remercions de nous faire part de vos demandes de compléments et corrections sous huitaine, après quoi ce compte-rendu sera considéré comme validé.