

**COMMUNE DE SAINT-PIERRE-DE-MEZOARGUES
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Réunion publique

Portant sur le rôle du document d'urbanisme, ses interactions avec le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) et les premiers éléments du PLU de la commune

5 décembre 2018 à 18h30 à la salle coopérative



1. Déroulement de la réunion

La réunion publique a rassemblé environ 30 personnes et était animée par M. le Maire et M. Michot du bureau d'étude KAX qui assiste la municipalité pour l'élaboration du PLU.



M. Michot a fait un exposé sur les points suivants :

Présentation de l'équipe d'étude qui assiste la municipalité pour l'élaboration du PLU

La municipalité, suite à un appel d'offres, a retenu une équipe composée des bureaux d'étude KAX et Monteco. Ces structures apportent les compétences nécessaires à la réalisation du futur Plan local d'urbanisme (PLU) : urbanisme, architecture, paysage, environnement, droit, etc.

Présentation des lois et normes qui s'imposent à un PLU

Le PLU est un document qui est cadré par plusieurs lois et normes. Au niveau des lois, on retient notamment :

- La loi Solidarité et renouvellement urbain (2000) qui a créé les PLU et les Schémas de Cohérence Territoriale (ou « SCoT », voir ci-après).
- Les lois Grenelles (2010) qui ont renforcé la notion de limitation de la consommation d'espace pour l'urbanisation et la protection des espaces naturels.
- La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (2010) qui a renforcé la notion de protection des espaces agricoles.
- La loi ALUR (2014) qui a notamment renforcé la notion d'économie de l'espace et l'idée de « construire la ville sur la ville ».

Au niveau des normes, plusieurs documents imposent des règles au PLU :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée : il a pour objectif de protéger la ressource en eau.
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) : à l'échelle de la région, il définit des espaces et des connexions de forte importance pour les espèces animales et végétales.
- Des prescriptions concernant les risques. Dans le cas de Saint-Pierre-de-Mézoargues il s'agit d'un sujet majeur puisque le territoire communal est concerné par un Plan de prévention du risque inondation (PPRI) qui contraint fortement les constructions.
- Des servitudes d'utilité publique : il s'agit d'ouvrages ou d'aménagements d'intérêt public qui génèrent une règle spécifique.
- Les sites et protections à caractère environnemental : en France des périmètres de protection environnementale ont été définis (par exemple, les sites Natura 2000) et leur présence a un impact sur les PLU. Dans le cas de Saint-Pierre-de-Mézoargues, le Rhône est concerné par un site Natura 2000.
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Arles : un SCOT est un document qui organise les politiques d'aménagement du territoire sur le moyen/long terme (environ 20 ans). Il traite de nombreuses thématiques (logement, économie, déplacement, environnement...) et les règles qu'il définit s'imposent aux PLU inclus dans son périmètre.

Ces différentes lois et normes forment ainsi un « cadre », qui peut s'avérer assez contraignant dans certains cas et que les élus de la commune doivent respecter pour élaborer le PLU.

Présentation des différentes pièces qui composent un PLU

Le Plan Local d'Urbanisme se compose de quatre pièces principales :

1. Le diagnostic du territoire communal. Ce document a pour objectif de décrire la situation de la commune au travers de nombreuses thématiques : urbanisme, architecture, démographie, agriculture, économie, tourisme, environnement, etc.
2. Le Projet d'aménagement et de développement durables (ou PADD). Il exprime le projet de la commune pour 10-12 prochaines années en matière d'accueil de population, de développement économique, de choix d'urbanisation, d'agriculture, etc.
3. Les Orientations d'aménagement et de programmation (ou OAP). Elles représentent un outil pour traduire les objectifs du PADD. Elles permettent, par exemple, de définir sur un site « stratégique » des principes de composition urbaine, de végétalisation, d'accès pour les voitures et les piétons, d'architecture, etc.
4. Le Règlement et son Zonage. Ils représentent un second outil pour traduire les objectifs du PADD. Le plan de zonage classe chaque partie du territoire dans une zone spécifique (urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle), tandis que le règlement exprime les règles de construction qui s'appliquent à chacune de ces zones.

Synthèse du diagnostic

De manière synthétique, le territoire de Saint-Pierre-de-Mézoargues présente les caractéristiques suivantes :

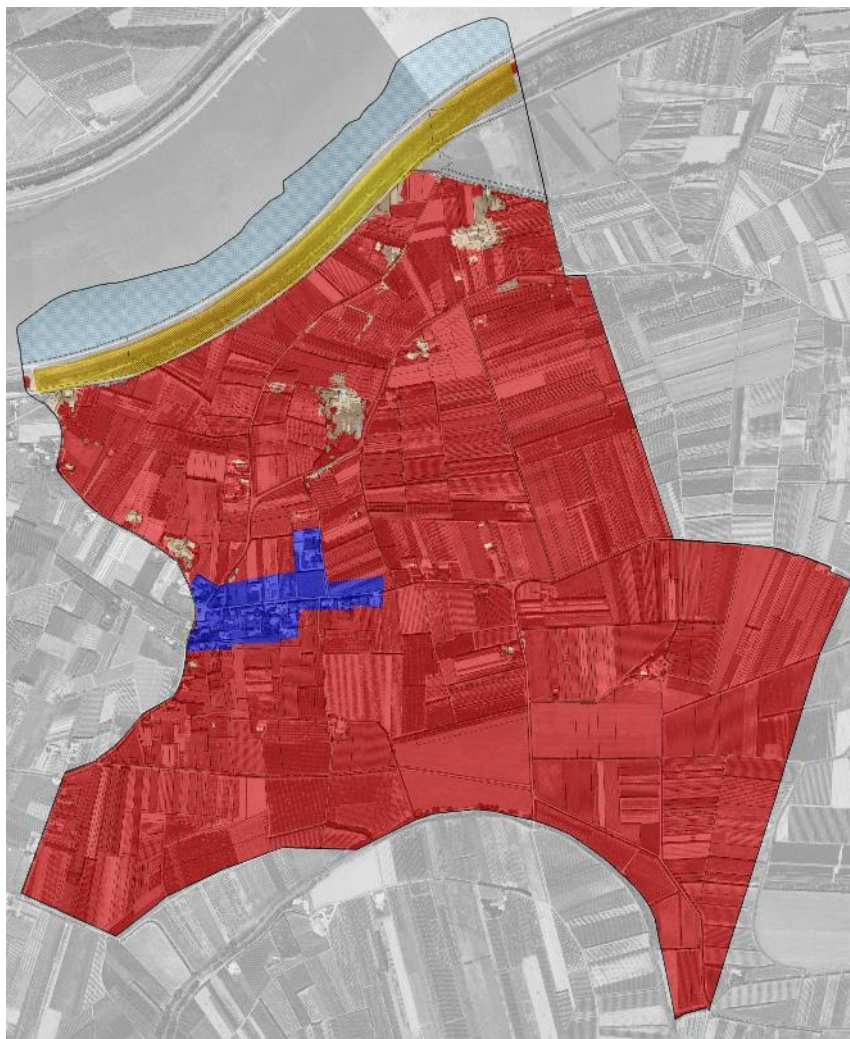
- Un territoire de plaine agricole fertile ;
- Un risque inondation lié au Rhône ;
- Un territoire très agricole, avec une qualité paysagère et écologique à souligner ;
- Un territoire peu urbanisé, à part au village ;
- Un parc de logements dominé très majoritairement par des maisons de grande taille ;
- Une population vieillissante.

Il est important de rappeler que le territoire communal est concerné par un Plan de prévention du risque inondation (PPRI) qui a été élaboré par l'Etat et qui contraint fortement l'urbanisation.

La carte en page suivante est extraite du PPRI et elle classe le territoire en plusieurs zones :

- La zone jaune qui est une zone de sécurité derrière la digue et qui est inconstructible ;
- La zone rouge qui est inconstructible à part quelques exceptions, par exemple pour des constructions agricoles.
- La zone bleue qui est constructible mais avec des dispositions architecturales qui sont à respecter pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Carte du PPri : territoire communal



Carte du PPri : zoom sur la zone bleue du village



Projet communal (PADD)

A partir de ces éléments de diagnostic et du contexte législatif et réglementaire qui s'applique au territoire, la municipalité a travaillé sur les objectifs que le PLU devra poursuivre pour les 10 à 12 prochaines années. Ces objectifs forment le PADD et seront déclinés de manière réglementaire dans les autres documents du PLU (zonage, règlement et OAP).

Concernant le **territoire communal** dans son ensemble :

- Permettre le développement de l'activité agricole ;
- Protéger les espaces de production agricole ;
- Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels ;
- Protéger les espaces de biodiversité et les trames vertes et bleue ;
- Prendre en compte le Plan de prévention du risque inondation ;
- Mettre en valeur le paysage et les vues lointaines.

Concernant plus spécifiquement **le village** :

- Permettre la réalisation d'environ 20 logements pour accueillir environ 30 personnes sur la douzaine d'années à venir ;
- Diversifier les logements (proposer des logements plus petits et plus accessibles) ;
- Constituer une vraie rue de village ;
- Mettre en valeur le patrimoine ;
- Soigner les entrées de village ;
- Mettre en valeur les équipements.

2. Echanges avec les participants

Remarque/question : plusieurs questions concernant l'assainissement au village ont été posées.

Il est rappelé aux participants que le village n'ayant pas de « tout à l'égout » l'Assainissement Non Collectif (ANC) est la seule solution pour le traitement des eaux usées. Le dossier de demande de zonage d'assainissement est actuellement à l'étude dans les services administratifs et plus particulièrement au sein de l'Agence Régionale de Santé (ARS). Nous espérons obtenir de cette Agence un avis favorable qui reste, pour nous, la meilleure solution. En effet, techniquement, quelle que soient les capacités de drainage des sols, il existe des solutions. Si nous obtenions un refus nous réaliserions, par défaut, un traitement collectif pour les constructions situées dans la zone bleue définie par le PPRi. Les rejets étant traités dans la station d'épuration de Vallabrègues.

Aux diverses questions posées par l'assistance nous répondons :

- Qu'il n'est pas envisageable, économiquement, de faire du collectif pour l'ensemble des habitations du territoire communal.
- Que les traitements individuels en service restent autorisés.
- Que les investissements pour l'eau et l'assainissement relèvent du budget de la Communauté d'Agglomération et pas de celui de la commune.
- Que nous ne serions pas la seule commune à avoir la cohabitation d'habitations en ANC et d'autres profitant du « tout à l'égout ». C'est généralement le cas des communes étendues.

Quels droits possèdent l'ARS pour nous contraindre sur l'ANC ?

L'ARS est « l'agence régionale pour la santé » et, au titre de ses compétences, elle donne un avis sur les autorisations d'urbanisme qui sont demandées par les pétitionnaires pour construire. Si elle estime qu'une demande d'autorisation d'urbanisme ne respecte pas les normes en ce qui concerne l'ANC, elle peut émettre un avis défavorable sur le projet de construction.

L'objectif de permettre la construction de 20 logements pour accueillir seulement 30 personnes ne semble pas cohérent.

M. Michot explique ces chiffres. Le nombre de nouveaux logements qui sont prévus dans le futur PLU correspond à deux besoins :

- Le premier besoin concerne les ménages qui habitent actuellement sur le territoire communal. Statistiquement, on évalue que le nombre moyen de personnes par ménage diminue du fait de l'évolution des familles (par exemple, un jeune adulte qui voudrait quitter le foyer familial et s'installer sur la commune aurait besoin d'un nouveau logement). Comme le PLU est un document d'urbanisme qui se projette à 12 ans, ce genre d'évolutions des familles est à envisager et à prévoir. On calcule qu'environ 7 logements sur les 20 prévus seront nécessaires pour gérer cette évolution des ménages actuels.

- Le deuxième besoin en logements correspond aux personnes que le PLU prévoit d'accueillir sur les 12 ans à venir. L'objectif est de permettre un taux de croissance d'environ 1% par an ce qui revient à environ 30 personnes et donc à environ 13 logements (en prenant comme hypothèse de calcul un nombre moyen de 2,2 personnes par ménage).

On arrive ainsi bien aux 20 logements à prévoir et aux 30 personnes à accueillir.

Il faut bien rappeler qu'il s'agit là de chiffres à répartir sur une douzaine d'années (cela revient à prévoir 1,7 logement par an en moyenne) et qu'il s'agit de prévisions réalistes mais qui ne sont pas certaines ; d'autant plus que la municipalité n'a pas de terrains pour réaliser ces logements et qu'ils seront donc construits selon des volontés privées.

La zone bleue du PPRi pose question car d'autres portions du territoire communal sont situées à une altitude plus élevée...

Réponse : M. Michot rappelle les conditions de délimitation de la zone bleue : l'aléa inondation calculé par les services de l'Etat (DDTM) par simulation informatique classe l'ensemble du territoire communal en risque fort. Dans ces conditions, la définition d'une zone bleue (autorisant les constructions) n'est possible que s'il existe une zone « urbaine » agglomérée ; ce qui est le cas du village mais pas des autres parties du territoire communal. M. le Maire rappelle également que cette zone bleue est le résultat d'une négociation poussée avec la DDTM qui prévoyait initialement de classer tout le territoire en zone rouge inconstructible, ce qui aurait signifié la « mort » du village.

Ainsi, vu la contrainte d'inondation, l'urbanisation sera délimitée à la zone bleue définie dans le PPRi. Il faut cependant bien noter que la commune ne possède aucune réserve foncière et donc l'urbanisation reste dépendante des volontés privées des propriétaires.

Pourquoi la mairie n'a pas consulté la population avant de donner ses projets du PLU ?

La réunion publique présente, celle qui a été faite précédemment et le cahier de concertation mis à la disposition du public en mairie constituent justement les moyens de consulter la population.

La réponse à la question qui suit concernant le projet de l'impasse Pauline montre d'ailleurs que la mairie prend en compte les remarques de la population.

Qu'en est-il du projet de créer une nouvelle voie dans le prolongement de l'impasse Pauline et de permettre la réalisation de nouveaux logements ?

Le travail sur le PLU a conduit à proposer ce projet qui consistait à reprendre l'impasse Pauline et à la prolonger pour en faire une véritable « rue » débouchant derrière la mairie. L'intérêt de ce projet était de desservir des terrains à urbaniser pouvant accueillir plusieurs nouveaux logements et de remailler le centre-bourg pour desservir par une voie publique des habitations existantes.

Cependant, les riverains de la future rue n'étant pas favorables au projet, la municipalité a décidé de le retirer. Le projet de prolongement de l'impasse Pauline ne figurera pas dans le PLU.

Le projet de PLU fait l'objet d'une concertation publique (par le biais de la réunion publique de ce soir notamment), il sera ensuite mis à l'enquête publique suivie par un commissaire-enquêteur qui fera un rapport des remarques des personnes qui seront venues le voir durant l'enquête. Le projet de PLU pourra-t-il être repris suite à l'enquête publique ?

Effectivement, dans son rapport le commissaire-enquêteur peut proposer des modifications du document d'urbanisme et faire des suggestions en fonction des remarques des personnes qu'il a vues ou des remarques qui lui ont été transmises. La municipalité doit alors répondre favorablement ou non à ces propositions, toujours de manière argumentée et justifiée.

Quel coût représentent les études du PLU ?

Le marché pour l'élaboration du PLU représentent 28 890 € TTC. Cette somme a permis d'engager un bureau d'études spécialisés en urbanisme et un écologue (ces compétences sont essentielles pour la réalisation du PLU) et est à répartir sur la durée du marché, c'est-à-dire environ 6 ans.