

2^{ème} Réunion publique PLU du 03.04.2017

Présentation par M. CROUZET des zonages et des objectifs du PLU.

Début à 18 H 20.

Monsieur CROUZET commence en présentant les enjeux principaux poursuivis par le PLU. A savoir, préserver les activités viticoles, artisanales et commerciales sur le village. Il présente également les enjeux démographiques et les perspectives de 75 logements sur 12 ans pour une population de 700 habitants. Il explique que l'ouverture de certaines zones à l'urbanisation a pour objectif de favoriser l'installation de ménages avec enfants afin d'assurer la continuité du village et de ses infrastructures, notamment l'école. Il explique que jusqu'à présent on constate la présence de ménages plus âgés disposant de moyens leur permettant d'accéder à la propriété et le développement des maisons secondaires.

M. CROUZET rappelle également que l'État impose désormais un développement de l'urbanisation dans la continuité de celle existante. Cela ayant pour but de limiter l'impact sur les zones naturelles et agricoles, mais aussi de limiter les investissements en voirie, réseaux ...

L'essentiel du projet se concentre autour du village et du bâti existant et de son périmètre immédiat, les faubourgs. Le projet a également pour but de favoriser les déplacements à pieds dans le centre du village. Cela afin de conserver la vie du village et des commerces.

M. CROUZET explique également que des zones urbaines seront conservées, que des constructions seront possibles, mais qu'elles seront encadrées et limitées dans les Zones UC. Ces prescriptions sont imposées par l'État qui souhaite limiter l'impact de l'urbanisation.

Il faut limiter la consommation d'espace.

L'importance des prescriptions du SCOT dans le projet. Ce dernier impose une moyenne de 20 logements/hectare. Ces prescriptions doivent être respectées tout en prenant en compte les parcelles et leur capacité.

Pour la zone artisanale, le projet souhaite reconduire la zone dans son périmètre en incluant un bâtiment.

L'activité viticole est très importante sur la commune, la cave coopérative La Comtadine a fait part de son besoin d'un outil de vente et de performance pour le développement de son activité. La création d'un caveau à l'entrée du village sur le terrain situé près du rond-point est envisagée. Le PLU prendra en considération ce projet.

L'entrée du village sera préservée, cette zone aurait pu être ouverte, mais le projet a souhaité préserver une entrée du village dégagée.

La zone du stade était jusqu'à présent en zone agricole. Le PLU va créer une zone dédiée aux activités sportives et de loisirs la Zone UL pour favoriser le développement de ces activités.

Les zones urbaines et à urbaniser

Le haut du village sera conservé intact. Le projet souhaite favoriser le développement de jardins et préserver la partie historique du vieux village. Les conditions d'accès y sont difficiles et peu propices au développement de l'urbanisation. Un projet de ce type devrait être mené par un architecte.

Les zones urbaines du centre village ne seront pas modifiées.

La zone derrière l'école sera ouverte afin que des logements destinés aux primo-accédants soient créés. Il faut entendre par primo-accédant, des ménages ayant des ressources, mais ne pouvant pas investir dans les conditions actuelles du marché pour de grosses surfaces. Cette zone IAU sera donc ouverte afin que quelques logements, dans un nombre limité, soient créés. Ces opérations seront encadrées. On parle d'opération d'aménagement programmée. Cela signifie que les projets seront plus ou moins déterminés. Une marge de manœuvre est laissée aux propriétaires, mais les projets devront correspondre à une opération d'ensemble. Elle sera déterminée au préalable et également déterminée par les prescriptions du règlement du PLU. Il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation et de défigurer le village ni de compliquer la vie des riverains. Les projets doivent être cohérents.

Ce même genre de zone IAU sera ouverte à l'entrée du chemin du Jas en continuité du village. Sur une zone plus importante. Il s'agira de logements sur un modèle pensé.

Autre Zone IAU dans le quartier Auchière en continuité de l'urbain déjà développé. Là encore il s'agit d'ouvrir l'urbanisation dans la continuité de l'existant. La voirie et les réseaux sont déjà présents. Autre Zone IAU au-dessus de la zone du Grand Jardin.

Dans les zones agricoles, les constructions seront possibles quand elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. Il s'agit d'appliquer les dispositions imposées par la loi. Le PLU n'a que peu de marge. Les extensions ou aménagements pour les propriétaires seront possibles, mais encadrés. La création de nouvelles structures ne pourra être envisagée que dans le cadre de l'activité agricole. Pour tous les propriétaires qui ne sont pas exploitants agricoles, ils pourront envisager certains projets extensions, aménagements, annexe détachée, piscines sous conditions.

Les zones naturelles et boisées (Zone N) seront protégées. Ces zones font l'objet d'une attention particulière. Le projet entend toutefois prendre en compte les besoins des propriétaires situés dans ces zones. Des périmètres seront dégagés tels que les alentours des maisons, mais également les chemins dans les bois classés. Le projet permettra des agrandissements de chemins encadrés et certains projets pour les habitations.

Ce projet découle d'un arbitrage, de la prise en compte des avis des différents services qui sont associés à son élaboration. Ce projet souhaite un développement cohérent dans le respect de l'existant. Un développement soucieux de préserver les zones agricoles et naturelles. Un projet qui souhaite favoriser l'installation de jeunes ménages en conservant le bien-vivre des habitants. Un projet qui souhaite favoriser l'activité viticole de la commune et favoriser son développement.

M. CROUZET souligne la logique du projet.

M. CROUZET s'adresse aux administrés pour d'éventuelles questions.

Un administré souligne que la zone IAU ouverte sur le Chemin du Jas sera en amont du village. Que cela augmentera la circulation à l'intérieur du village, que les conditions sont déjà difficiles notamment pour le stationnement et la circulation des piétons. Il s'inquiète du développement de cette zone et souligne que favoriser les déplacements à pieds peut être dangereux. Il se demande si le centre village ne sera pas ghettoïsé par un agrandissement des faubourgs.

M. CROUZET explique qu'il y aura des aménagements au carrefour du Jas et sur le chemin. Le PLU a une dimension constructive et préventive. Les projets devront prendre en considération des prescriptions imposées par le PLU et les OAP pour les aménagements qui seront nécessaires. Ces aménagements seront aussi menés par la collectivité.

M. CROUZET rappelle aussi que la loi impose de tirer le bilan du PLU dans quelques années. Le zonage peut évoluer. Des zones n'ayant pas été utilisées peuvent être supprimées.

Un administré soulève que le zonage présenté montre des îlots.

M. CROUZET souligne que les zones choisies sont soit déjà urbanisées soit créent en continuité du tissu urbain.

Une administrée demande quelle est la densité sur les zones ouvertes à la construction ?

M. CROUZET répond qu'il s'agit là des prescriptions imposées par le SCOT d'une densité moyenne de 20 logements/hectare.

Un administré souligne que la zone ouverte Chemin du Jas sera un lotissement qui dévisagera le paysage.

Monsieur CROUZET souligne que l'on veut s'inscrire comme un village rural, mais un village rural c'est un village très dense avec les zones agricoles et naturelles autour. Il ne s'agit pas d'habitats diffus.

Un administré souligne que la zone derrière l'école devrait être développée et que la zone du vieux village serait aussi plus appropriée.

M. CROUZET indique que ces zones augmenteraient encore plus la circulation dans le village (dangerosité pour l'école, problème de stationnement) et poseraient des problèmes d'insertion paysagère.

Un administré rejoint la position du projet et estime que le développement derrière le village gênerait le paysage.

Une administrée demande comment les différents propriétaires vont devoir s'entendre pour les projets d'aménagement dans les zones IAU.

M. CROUZET admet qu'il peut être difficile de trouver une entente entre les différents propriétaires, mais que l'on n'a pas le choix que de déterminer ce type d'opération, l'État impose ce genre de zone.

Un administré soulève que la démographie sera certainement plus importante que celle projetée. Il estime que l'on sera à environ 3 habitants/logement créés.

M. CROUZET démontre qu'au regard des évolutions observées ces dernières années et qu'au regard des statistiques démographiques l'évolution projetée du nombre d'habitants sera sur 12 ans de passer de 640 à 700.

Une administrée demande combien d'hectares sont ouverts à la constructibilité ?

Il s'agit de 1,5 hectare déjà en zone urbanisée et 3 hectares en zone IAU.

M. CROUZET indique qu'il ne faut pas se figer sur une idée de lotissement. Les opérations d'aménagement ont vocation à être en harmonie avec l'environnement. Il s'agit de créer des logements qui permettent la tranquillité de leurs occupants et qui soient en harmonie avec le village.

Une administrée demande si le projet comporte des logements sociaux ?. En soulignant que cela éviterait le risque de voir des maisons secondaires se construire.

M. CROUZET rappelle que l'on parle de zones faisant l'objet d'opération d'aménagement programmé. M. CROUZET souligne que ce type de logements favorise une rotation de la population. Que l'on observe généralement que les propriétaires de ce type de logements restent en moyenne pendant la durée de la scolarité de leurs enfants. Cela permet une rotation assurant la présence de jeunes ménages sur la commune.

Il souligne également que si les logements futurs ne sont produits que dans les zones UC, il n'y aura que des ménages plus âgés ou des maisons secondaires. Des ménages ayant les moyens d'accéder à ce type de propriété.

Une administrée demande si une accession à la propriété aidée n'est pas possible.

M. CROUZET confirme que c'est possible le Prêt Social Logement Accession (PSLA) peut être prévu par le PLU. Mais ce système ne permet pas vraiment la rotation des logements.

Une administrée demande comment se définissent les structures d'habitat protégé.

M. CROUZET précise que c'est une OAP qui est complétée par le règlement du PLU. L'OAP détermine l'aménagement.

Un administré demande pourquoi la zone Auchière n'est pas prise en IAU celle qui se situe entre la zone UC et la zone N.

M. CROUZET indique que l'INAO a demandé la protection des vignes qui s'y trouvent et qui sont classées en Côtes du Rhône Village.

Une administrée souligne que développer le vieux village serait plus logique.

M. CROUZET rappelle l'absence d'accès. Un projet de ce type doit être mené par un cabinet d'architecte. Un projet qui peut naître dans le futur et intégré au PLU par la suite.

Fin de la réunion à 19 H 50.