

COMPTE-RENDU DE LA 1^{ÈRE} RÉUNION PUBLIQUE

Jeudi 22 septembre 2016 à 19 h 00

Environ 25 personnes étaient présentes à cette réunion.

Ordre du jour de la réunion :

Objectifs et contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Éléments du diagnostic communal

Échanges avec la salle.

M. le Maire accueille les participants et ouvre la réunion.

M. VIGNAL, Adjoint à l'urbanisme, rappelle la nécessité pour la commune d'élaborer un PLU, du fait que le Plan d'Occupation des Sols (POS) sera prochainement caduque. Il présente la commission communale qui travaille à cette élaboration, accompagné par le bureau d'études BEAUR, qui a été retenu pour cette mission dans le cadre d'un appel d'offres.

Il présente l'ordre du jour de la réunion et précise que, dans le cadre de la concertation, une 2^{ème} réunion publique sera organisée ultérieurement pour présenter le projet d'aménagement et de développements durables du PLU.

Il ajoute que le PLU n'est pas élaboré par la commune seule : doivent être associés les services de l'État, les chambres consulaires, la communauté d'agglomération, le département, la région....

Il laisse ensuite la parole à Anne BARNERON représentante du BEAUR, qui présente sous forme de vidéo-projection (voir le diaporama en annexe au compte-rendu) :

- les objectifs, le cadre réglementaire et le déroulement de la procédure de révision du PLU.
- les principaux éléments du diagnostic (démographie, habitat, urbanisation, activités économiques, équipements,...) et de l'état initial de l'environnement.

Les participants sont ensuite invités à prendre la parole pour un temps d'échanges.

Différents sujets sont alors abordés :

✓ Une participante souligne la difficulté d'estimer la croissance démographique future sur laquelle sera basée le PLU et s'interroge sur la volonté des habitants futurs pressentis de s'installer au Pouzin.

→ Les prévisions de croissance démographiques seront basées sur la croissance moyenne passée et prendront également en compte les objectifs du Programme Local de l'Habitat en préparation. En effet, dans les 1ères orientations dessinées pour ce dernier, la volonté semble être de favoriser l'habitat sur les pôles urbains disposant de services, commerces et d'emploi comme Privas, La Voulte et le Pouzin.

L'atout de la commune est en effet qu'elle est un pôle d'emplois et de services et qu'il serait logique qu'elle puisse augmenter son offre de logements.

Enfin, il est précisé que les perspectives de croissance qui seront annoncées dans le PLU ne constituent pas des objectifs à atteindre absolument. Ces perspectives sont cependant indispensables pour estimer le nombre de logements à produire et ensuite définir les surfaces constructibles nécessaires pour accueillir ces logements.

✓ Une autre personne demande qui fait le zonage du PLU et si les habitants sont amenés à y participer.

→ Les élus de la commission communale qui travaillent sur le PLU vont élaborer le zonage. Ce zonage sera la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables. Les personnes publiques associées donneront également leur avis sur ce zonage.

Un zonage de PLU ne peut résulter de la somme des demandes individuelles, en revanche la concertation permet aux habitants d'exprimer leurs idées et propositions (soit par le biais du registre déposé en Mairie, soit par courrier, soit en prenant rendez-vous avec le ou les élus concernés). Ces propositions seront toutes examinées, même si elles ne pourront vraisemblablement pas être toutes prises en compte.

✓ Un intervenant souligne que la Loi SRU avait mis en avant la notion de densification des zones urbaines et demande comment cela se traduira dans le PLU.

→ Les PLU devant fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace, la densification constitue l'un des moyens d'atteindre ces objectifs. Contrairement aux POS qui disposaient d'outils pour limiter la densité, dans les PLU ces outils n'existent plus : ainsi un PLU ne peut pas fixer de superficie minimum de terrain pour construire et ne peut pas non plus limiter le COS (Coefficient d'occupation des sols).

Le Programme Local de l'Habitat en préparation par la Communauté d'agglomération préconise un objectif de densité moyenne de 20 logements par hectare pour les communes comme Le Pouzin : le PLU devra organiser cette densité en jouant sur les diverses formes urbaines (de l'habitat collectif à l'habitat individuel), afin de ne pas aboutir à ne proposer que de l'habitat individuel sur des terrains de taille réduite.

✓ Un participant demande si le secteur des Mottes, qui est constructible dans le POS, sera maintenu dans le PLU.

→ Il est rappelé que le POS devenant caduc le 27 mars 2017, après cette date c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'appliquera. Ce RNU stipule que, seuls sont constructibles les terrains situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune : la zone des Mottes n'étant pas située dans les « parties actuellement urbanisées » de la commune, ne sera donc plus constructible sous le régime du RNU.

En ce qui concerne son devenir dans le PLU, il est précisé que l'urbanisation de la zone des Mottes ne présenterait pas d'inconvénient pour l'agriculture, mais en revanche sa desserte par le réseau d'assainissement, la gestion des eaux pluviales et l'aménagement des voies nécessiteraient des investissements financiers très importants et la desserte viaire reste problématique compte-tenu des débouchés dangereux sur la RD86.

Ces contraintes techniques et financières expliquent que la zone des Mottes n'ait pas été urbanisée depuis 25 ans.

En l'absence de nouvelle intervention, M. VIGNAL et M. le Maire remercient les participants et clôturent la réunion.