



# CRR 10

## Commune de SAINT-BAUZILLE-DE-PUTOIS (34) Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de **réunion n°10 du 31 mai 2018**  
Saint-Bauzille-de-Putois – Salle polyvalente – 18h30

### OBJET DE LA RÉUNION :

Réunion de publique – procédure / diagnostic / PADD

### PERSONNES PRÉSENTES :

#### Maitrise d'ouvrage :

- Michel ISSERT, Maire > Commune de Saint-Bauzille-de-Putois
- Linda MOUNEY, DGS > Commune de Saint-Bauzille-de-Putois
- Marie José Fernandez Gomez, adjoint > Commune de Saint-Bauzille-de-Putois
- Elisabeth THEROND, 1<sup>ère</sup> adjointe > Commune de Saint-Bauzille-de-Putois

#### Architectes - urbanistes :

- Benoit ROBIN, architecte urbaniste > Agence ROBIN & CARBONNEAU

#### Public :

- Une centaine de personnes

### DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

La réunion débute à 18h40.

Après ouverture de la séance par M. le Maire et présentation des intervenants, B. Robin présente au public le déroulement de la procédure d'élaboration du PLU, le diagnostic communal et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) provisoires, à l'aide d'un diaporama (cf. Annexe1 ci-jointe). L'objectif consiste à expliciter les grandes étapes de l'élaboration du PLU, à présenter les enjeux issus du diagnostic territorial et à présenter les orientations retenues a priori par l'équipe municipale pour le PADD.

B. Robin indique que le diagnostic et les objectifs du PADD appellent à être encore discutés en concertation avec les Personnes Publiques Associées et, que, en conséquence, le contenu du diagnostic comme les orientations du PADD appellent peut-être à connaître encore des modifications.

L'objectif de la réunion consiste aussi, dans un premier temps, à solliciter l'avis du public sur le diagnostic et sur les orientations retenues pour le projet pour, le cas échéant, les amender ou les compléter.



A l'issue de chaque étape de la présentation, un temps est donc consacré aux échanges avec le public. Dans ce cadre, ont été abordées les questions suivantes :

Point abordé : <b>Procédure</b>	
<i>Questions / Remarques du public</i>	<i>Réponses / Propositions de l'urbaniste</i>
Sans objet	Sans objet

Point abordé : <b>Diagnostic</b>	
<i>Questions / Remarques du public</i>	<i>Réponses / Propositions de l'urbaniste</i>
Y aura-t-il des zones de logements bénéficiant du crédit à taux zéro ? Le PLU aura-t-il une incidence sur l'attribution de logement social ?	Si le PLU peut prendre des dispositions pour favoriser la réalisation logement social (éventuellement pour imposer une proportion de logement locatif social dans les opérations, ou pour définir des emplacements réservés à des opérations de logement social), il n'aura pas d'incidence sur l'attribution de tels logements qui dépend d'une commission spécifique.
On parle beaucoup de la RD 986, qu'en est-il de la Route de Montoulieu et de la Route du Pont Suspendu ?	La présentation du jour est synthétique, elle trace à gros traits le contenu du diagnostic dans lequel la RD986 constitue un point important des enjeux de déplacements et de qualité de vie dans le village (conflits d'usages potentiels à la traversée du village). Toutefois le diagnostic s'intéresse aussi aux problématiques affectants les autres voies du village. Notamment la question des liens avec Agonès a été considérée (le PLU d'Agonès prévoyait aussi, de son côté, un renforcement des liaisons douces avec Saint-Bauzille-de-Putois, les agonésois fréquentant les commerces et service de la commune.) Le diagnostic complet pourra être consulté (a priori sur le site Internet de la mairie).
Pouvez-vous nous préciser les fléchages verts, et les linéaires bleus? (de la cartographie p.21 de la présentation)	La cartographie à vocation à illustrer le principe de préservation des « trames verte et bleue » communales. Il s'agit de « corridors écologiques » terrestres (verts) et aquatiques (bleus) : des chemins qu'empruntent les espèces pour circuler d'un « réservoir de biodiversité » à l'autre. Le législateur a confié au PLU le rôle de préserver et de remettre en état les trames vertes et bleues à l'échelle communale (en compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique).
Pouvez-vous nous apporter des éclaircissements sur le Périmètre Délimité des Abords ?	Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) à vocation à assurer la protection du parc du château, classé Monument Historique. Jusqu'à présent, la servitude de protection prenait la forme d'un rayon de 500 mètres autour du monument. Dans ce périmètre, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. A l'initiative de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, la délimitation d'un périmètre plus précis a été entreprise, en remplacement de l'ancien : c'est le PDA, il se concentre sur les secteurs à fort enjeu de co-visibilité (moins arbitraire que le rayon de 500 mètre). Une fois validé, le PDA intégrera le PLU en tant que servitude.



<p>Comment peut-on lutter contre les blocs extérieurs de climatisation installés en façade, qui sont souvent de véritables verrues ?</p>	<p>Le PLU peut réglementer les aspects extérieurs des constructions. Par exemple, lorsque les enjeux le justifient (mise en valeur du patrimoine bâti, harmonie des façades sur rue, lutte contre les nuisances visuelles, sonores, etc.), le PLU peut interdire l'installation d'organes techniques sur console en façade, ou par exemple conditionner leur installation à la mise en place de dispositifs visant à les intégrer ou à les masquer (habillage, grilles ou vantelles, etc.).</p> <p>Il est aussi envisageable de fixer des règles pour limiter les nuisances sonores des tels équipements pour le voisinage. Par exemple par des mesures d'éloignement. Dans les espaces autorisant l'habitat groupé, il est envisageable de conditionner l'installation de blocs extérieurs de climatisation au respect d'un recul minimal par rapport à la parcelle voisine.</p>
<p>Les terrains en friche sont-ils considérés comme des terrains agricoles ?</p>	<p>Le diagnostic s'intéresse à l'ensemble des terres qui peuvent présenter un intérêt pour l'agriculture, même si elles ne sont pas cultivées.</p> <p>Au sein de l'espace bâti constitué, un terrain en friche sera aussi parfois considéré comme une « dent-creuse » présentant un intérêt pour l'urbanisation.</p>

Point abordé : <b>PADD</b>	
<i>Questions / Remarques du public</i>	<i>Réponses / Propositions de l'urbaniste</i>
<p>Pouvez-vous nous confirmer la liste des « dents creuses » à urbaniser ?</p>	<p>Les principales dents-creuses identifiées concernent les quartiers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Rieutord / La Roubiada,</li> <li>- La Plantade,</li> <li>- La Tuilerie,</li> <li>- Lou Cap de Courtou,</li> <li>- Lou Cairat,</li> <li>- Le Village.</li> </ul>
<p>Dans quels délais seront urbanisées les dents creuses ?</p>	<p>Toutes les zones à urbaniser que définira le PLU ne seront pas immédiatement constructibles.</p> <p>En effet, leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la mise à niveau des ouvrages sanitaires communaux (lagunage, eau potable).</p> <p>En parallèle de l'élaboration du PLU, des démarches sont entreprises pour mettre à niveau le lagunage et protéger la ressource en eau potable (Déclaration d'Utilité Publique).</p>
<p>Y a-t-il une surface minimale de construction dans ces « dents creuses » ? / Densité</p>	<p>Dans une logique de modération de la consommation d'espace, il est souhaitable de recourir en premier lieu au comblement des dents-creuses, pour éviter de s'étendre sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers. Il est souhaitable aussi de privilégier une certaine densité, qui permet pour un même nombre de logements à construire, de consommer moins d'espace.</p> <p>Le Code de l'Urbanisme ne détermine pas une densité minimale.</p> <p>Les doctrines locales des services de l'Etat donnent en général un référentiel de 15 logements/ha au minimum. Cela n'implique pas que cette densité soit uniformément répartie au sein des zones à urbaniser : il est envisageable d'avoir des secteurs moins denses, s'ils sont équilibrés par d'autres, plus denses....</p>



<p>Peut-on protéger les façades de la Grand Rue ?</p>	<p>Le PADD affirme la volonté de préserver l'identité du village ancien. Le PLU, pourra par exemple réglementer les aspects extérieurs du bâti dans le centre ancien patrimonial, et notamment dans la grand rue. Plusieurs outils réglementaires sont mobilisables pour protéger les façades, les éléments de modénature architecturale, ou pour imposer des couleurs d'enduits, de menuiseries, etc. par exemple.</p>
<p>Est-ce que le PADD reflète votre réflexion personnelle ? Est-ce la commune qui a prévu que nous soyons 2 500 habitants en 2030 ?</p>	<p>Le PADD est le projet de la commune. En tant qu'urbaniste notre cabinet a donné à la commune les conseils qui paraissaient opportuns pour le projet. La décision finale appartient à la commune. Le projet doit en tout état de cause respecter les dispositions du code de l'urbanisme, des documents de portée supérieure, etc. Il doit être concerté (ce que nous faisons avec le public ce soir). Il est également discuté avec les partenaires institutionnels (Etat, Département, chambres consulaires, etc.). Ce sera le cas lors d'une prochaine réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA). La commune peut décider des adaptations du projet en fonction des échanges avec les public ou avec les PPA.</p>
<p>La DDE nous disait à l'époque de limiter l'augmentation de population car cela engendrerait une augmentation des services et par conséquent, une augmentation des impôts locaux...</p>	<p>Avec le PLU, en anticipant le développement urbain, en privilégiant les opérations cohérentes (au moyen d'orientations d'aménagement et de programmation) et la densité, il est envisageable de mutualiser un certain nombre de coûts inhérents à l'urbanisation et à l'aménagement.</p>
<p>Est-ce qu'on est encore dans une logique de création de lotissements ?</p>	<p>Le PLU ne pourra pas imposer ou interdire tel ou tel type de procédure d'urbanisme. Il pourra en revanche encadrer les conditions d'aménagement des zones à urbaniser au moyen d' « orientations d'aménagement et de programmation », une pièce du PLU dont on parlera à l'occasion de la prochaine réunion publique. Les lotissements devraient alors suivre les principes définis par ce document, en termes de voirie, de répartition des fonctions urbaines, d'espaces verts, etc.</p>
<p>Le PLU peut être modifié ?</p>	<p>Oui, le PLU n'est pas « gravé dans le marbre », le code de l'urbanisme prévoit plusieurs types de procédures d'adaptation du document pour répondre à des besoins ponctuels d'ajustement tout au long de son existence.</p> <p>A noter que le PLU n'a pas de durée de vie déterminée, il reste opposable tant qu'il n'est pas abrogé ou révisé.</p> <p>Toutefois, au bout de 9 ans une révision doit être envisagée si les zones à urbaniser ne l'ont pas été ou si des démarches ou des acquisitions foncières significatives pour engager leur urbanisation n'ont pas été entreprises.</p> <p>En tout état de cause, il est possible d'adapter le PLU par modification ou révision allégée pour l'adapter à de nouveaux besoins, tant que les changements à apporter ne remettent pas en question le PADD.</p> <p>Dès lors que les changements que l'on souhaite apporter au document remettent en question le PADD, il est nécessaire de procéder à une révision du PLU. (Cela consiste à élaborer un nouveau PLU autour d'un nouveau PADD.)</p>



<p>Comment le PLU peut agir sur le volet locatif ? En effet, le parc locatif peut avoir un impact important sur cette augmentation de la population.</p> <p>Est-ce que la croissance prévue a été intégrée dans les besoins en équipements ? (école, eau...)</p>	<p>Sauf à imposer une part de logement locatif social, le PLU peut difficilement agir sur le statut d'occupation des habitations. En revanche, le PLU s'interroge sur les leviers à mobiliser pour faire évoluer l'offre de logements au sein du parc existant (logements vacants, qui peuvent venir abonder l'offre locative privée).</p> <p>Le PLU devra faire la démonstration de l'équilibre des capacités d'accueil et des besoins en équipements publics. En cas d'inadéquation, un phasage pourra être envisagé. C'est ce qui se passera certainement au regard des capacités en eau potable de la commune qui ne permettront pas d'envisager l'ouverture immédiate de toutes les zones à urbaniser.</p> <p>En effet, la ressource en eau n'est pas sécurisée pour l'instant (absence de DUP).</p>
<p>Qu'est-ce qu'une DUP ? Pouvez-vous nous éclaircir ? Elle concerne quelles parcelles ?</p>	<p>La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a vocation à protéger la ressource en eau : elle fixe des limites de prélèvement sur le captage et, surtout, institue des servitudes de protection : elle régleme les usages à proximité immédiate du captage, dans un périmètre rapproché, et dans un périmètre éloigné.</p> <p>Ces dispositions appellent alors à être intégrées dans le PLU.</p>

La réunion de travail s'achève à 20h30.

*fin du Compte-Rendu.*

Rédacteur :  
Agence ROBIN & CARBONNEAU.