

OBJET RÉUNION	<b>Réunion de lancement sur l'élaboration du PLU de Saint-Bonnet-du-Gard</b>	
DATE RÉUNION	18 octobre 2023	
LIEU RÉUNION	Mairie de Saint-Bonnet-du-Gard	
PARTICIPANTS	<b>M. Jean-Marie MOULIN : Maire</b> <b>M. Lionel DEBEKER : 1<sup>er</sup> adjoint</b>  <b>M. Stéphane GAZABRE : UADG – Urbanisme</b>	
EXCUSÉS	<b>M. Nikolay SIRAKOV : Géomaticien</b> <b>M. Antoine BEAUFOUR : OCELLE</b> <b>Mme Pauline CONSTANT : CMO – Paysages</b>	
ABSENTS		
DIFFUSION	<b>Présents, excusés, absents</b>	
INFORMATION	PowerPoint projeté	
RÉDACTEUR CR	Stéphane GAZABRE	DATE CR : 8 novembre 2023

---

**Le but de cette réunion** est de présenter de manière officielle le lancement de l'élaboration du PLU aux habitants lors d'une réunion publique.

## **I. Rappel des points abordés sur la Réunion Publique de Lancement (18h30 – 20h)**

M. le Maire ouvre la réunion en remerciant les personnes présentes et explique l'objet de la réunion avant de laisser la parole à M. GAZABRE, mandataire du groupement pour la présentation.

La présentation se base sur un PowerPoint qui sera joint à ce compte-rendu. Il y est présenté :

- 1- L'équipe avec ses différents membres
- 2- Le déroulement de la procédure
- 3- Le PLU : son contenu, les modalités de la Révision et les objectifs de la procédure
- 4- La démarche de concertation
- 5- Temps d'échange

### **A. Présentation de l'équipe**

Le groupement se compose de 4 membres :

#### **UADG Urbanisme**

73, allée KLÉBER – 34 000 MONTPELLIER

Tél. 06.12.17.70.29 – [uadg.urbanisme@hotmail.com](mailto:uadg.urbanisme@hotmail.com)

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

- **STEPHANE GAZABRE**, gérant d'UADG – Urbanisme et urbaniste OPQU justifiant d'une quinzaine d'années d'expériences. Il s'occupera du volet urbanisme règlementaire et de la concertation.
- **ANTOINE BEAUFOUR**, Directeur et ingénieur écologue de la société OCELLE et justifiant de quinze ans d'expériences. Il s'occupera du volet environnemental.
- **PAULINE CONSTANT**, Directrice et Paysagiste – Concepteur de la société CMO – Paysages et justifiant de douze ans d'expériences. Elle s'occupera du volet paysager.
- **NIKOLAY SIRAKOV**, docteur en géomatique justifie de 10 ans d'expériences. Il s'occupera du volet cartographique et mise au format CNIG de la carte communale.

## B. Déroulement de la procédure

La procédure se décomposera de 6 phases selon les pièces du marché public passé :

- **PHASE 1 : DIAGNOSTIC** dont le but est de dresser un portrait du territoire à travers l'analyse de différentes thématiques (déplacement, environnement, paysage, socio-économique, risques, logements etc...);
- **PHASE 2 : PADD<sup>1</sup>** dont le but est de définir le projet politique d'aménagement sur une projection 2031 à l'appui d'un scénario adapté aux ambitions des élus ;
- **PHASE 3 : OAP<sup>2</sup>** dont le but est de rédiger des orientations d'aménagement sur des secteurs de développement ou sur des thématiques plus générales ;
- **PHASE 4 : RÈGLEMENT.** Il s'agit de transcrire le projet dans l'écriture règlementaire (graphique et écrit) pour qu'il soit en cohérence avec les prescriptions supra communales ;
- **PHASES 5 et 6 : PHASE ADMINISTRATIVE.** Il s'agit de soumettre le projet abouti (le projet arrêté) pour avis aux PPA (délais de 3 mois) et à la population par le biais de l'enquête publique (2 mois). A la suite, il faudra finaliser le dossier (prendre en compte les remarques et avis des PPA et du Commissaire enquêteur) en vue de son approbation en Conseil municipal et de faire le téléversement au Géoportail de l'urbanisme.

Tout le long de la procédure, jusqu'à l'arrêt du projet, une évaluation environnementale sera faite ainsi qu'une concertation (réunions publiques, réunions techniques avec les différents acteurs, mise à disposition des documents...).

Le débat du PADD est envisagé en avril 2024, l'arrêt du PLU serait prévu en mars 2025 et l'approbation en septembre 2025.

## C. Le PLU : son contenu, les modalités et les objectifs

Un rappel sur le contenu du PLU est fait avec les différentes pièces qui le compose :

- 1- le Rapport de présentation** faisant un état des lieux du territoire ainsi que les justifications et modalités choisies dans le développement futur de la commune ;
- 2- le PADD** qui est le projet de développement politique jusqu'en 2031 ;

---

<sup>1</sup> PADD = Projet d'aménagement et de Développement Durables. C'est le projet politique du PLU

<sup>2</sup> OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation

**3- les OAP** définissant des actions de mise en valeur, réhabilitation ou aménagement d'un secteur défini (sectorielle) et sur le territoire communal (thématique) ;

**4- le Règlement et le zonage** correspondant à la partie règlementaire écrite et cartographique du document selon les secteurs urbains (U), à urbaniser (AU), naturels (N) et agricoles (A).

En plus de ces 4 documents, **une partie annexe** regroupe différentes règles spécifiques comme sur l'assainissement, les monuments historiques, les servitudes, les PPRN...)

Les modalités de la révision générale du PLU sont abordées en expliquant qu'il s'agit de répondre aux dernières réglementations en vigueur (lois Grenelle, ALUR, Climat & Résilience), qu'il s'agit d'une procédure concertée avec les habitants mais aussi les différents partenaires publics (DDTM 30, Chambres consulaires, Département, Région...) et surtout la Communauté de communes du Pont du Gard en charge du PLH<sup>3</sup> et le PETR Uzège Pont du Gard en charge du SCoT<sup>4</sup>.

Les objectifs de la révision sont ensuite présentés sur la base de la délibération prise pour lancer la révision. Des cartographies sont présentées pour illustrer les propos :

- **LES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES :**
  - Prendre en compte les nouvelles exigences des lois Grenelle, ALUR et surtout la loi Climat & Résilience
  - Prendre en compte le SCoT Uzège Pont du Gard
  - Prendre en compte le PLH de la CC Pont du Gard
  
- **LA PHILOSOPHIE DU PROJET DE TERRITOIRE :**
  - Favoriser un développement durable rationalisant les ressources
  - Préserver et prendre en compte les qualités paysagères et patrimoniales du territoire, notamment sur les zones à proximité des monuments classés ou inscrit
  - Préserver et valoriser l'environnement, notamment au travers de la trame verte et bleue traduisant la fonctionnalité écologique du territoire ainsi que la mise en valeur du patrimoine architectural et vernaculaire
  - Prendre en compte les risques et nuisances s'imposant au territoire en particulier le risque inondation, l'aléa incendie, le ruissellement...
  
- **UNE TRADUCTION DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE :**
  - Favoriser l'adaptation du parc de logements existant aux attentes de l'ensemble des ménages et aux parcours résidentiels
  - Anticiper la mutabilité du bâti existant en cœur de village et définir son intégration au projet de développement du territoire
  - Conforter et développer les activités économiques de la commune notamment son rayonnement intercommunal
  - Permettre la pérennité de l'espace agricole et des activités économiques en lien avec celui-ci
  - Favoriser un développement durable rationalisant les ressources

---

<sup>3</sup> PLH = Plan Local de l'Habitat

<sup>4</sup> SCoT = Schéma de Cohérence Territoriale

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

- Assurer un développement harmonieux de la zone urbaine actuelle et penser les extensions pour affirmer la frange urbaine notamment au Sud
- Conforter le niveau de service offert à la population de la commune notamment sur la centralité
- Optimiser les modes de déplacements à l'échelle de la commune mais aussi vers les pôles extérieurs

## D. La concertation du PLU

La concertation revêt plusieurs formes :

- Mise à disposition des documents produits en Mairie, sur le site internet
- Articles dans les journaux, bulletin municipal
- Réunions publiques au nombre de 4
- Réunions de travail avec les partenaires (PPA, élus)
- Conseil municipal au nombre de 3
- Les ateliers participatifs au nombre de 2 et d'une restitution

Durant toute l'élaboration du PLU, la population sera conviée aux étapes clés de la procédure. La commune a décidé de mettre en place également des ateliers participatifs, sur la base du volontariat des habitants. Un panel représentatif de la population sera choisi et dont les inscriptions se terminent le 6 novembre.

➔ **Les ateliers ont lieu les 22 novembre et 13 décembre 2023 à 18h30 au lieu de 18h et une restitution sera faite le 17 janvier 2024 à 18h30.**

## E. Le temps d'échange

Des questions sont posées sur la procédure de révision :

### **1- Quelles sont les motivations des élus pour refaire un nouveau PLU ?**

Il est expliqué que la 1<sup>ère</sup> procédure a été interrompue à la phase d'enquête publique suite au projet de clinique qui vient s'installer sur la commune. Ce nouvel équipement vient remettre en question l'économie générale du document initialement établi.

De plus, la loi Climat et Résilience d'août 2021 est venue redéfinir les critères d'aménagement dans les PLU.

Pour ces 2 points, il a donc été décidé de repartir sur une nouvelle procédure dont le lancement officiel se fait ce soir.

### **2- Le projet de clinique est-il toujours en cours ?**

Oui comme nous venons de l'indiquer.

### **3- Quel est l'objectif démographique du PLU ?**

A l'horizon 2031, les élus souhaitent porter la commune aux alentours des 1000 habitants comme le précédent PLU.

### **4- Est-ce que les réseaux sont suffisants pour ce PLU ?**

Il est rappelé que le PLU se doit de proposer un projet de développement en accord avec les ressources de la commune. Les réseaux doivent donc être en capacité de supporter l'apport de nouveaux habitants. Ce qui est le cas.

## **5- Quel est le coût de cette nouvelle étude car la précédente procédure a déjà coûté environ 50 000€ ?**

Il est rappelé aux habitants que le précédent Bureau d'études a cessé son activité en juin dernier et qu'un nouveau marché est donc établi avec le groupement que représente M. GAZABRE. Le montant de ce nouveau marché est d'environ 35 000€.

## **6- Est-ce que le PPRi et les zones Natura 2000 sont modifiables ?**

Il est expliqué qu'un PPRi (Plan de prévention des risques inondation) ou un site Natura 2000 ne peuvent être modifiés dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cela relève de la compétence de l'État.

En cas de modification, une enquête publique est obligatoirement réalisée et les habitants concernés peuvent émettre leur remarque au moment venu.

## **7- Combien de logements sont prévus et où ?**

La philosophie du futur PLU ne changera pas forcément du précédent. Les secteurs initialement prévus seront conservés autant que possible mais nous ne prévoyons pas de construire sur la plaine agricole comme cela est suggéré par certains de l'assemblée.

Nous faisons le choix de préserver ces terres et de permettre aux agriculteurs de continuer leur activité.

Le nombre de logements prévus sera calibré aux nombres d'habitants supplémentaires. A cet instant, je ne peux pas donner de chiffres exacts mais on devrait rester dans la même ligne que le précédent PLU sauf avis contraire des PPA et des documents supra communaux (PLH, SCOT).

## **8- Rappel des attentes de la loi Climat & Résilience**

Cette loi est venue en conséquence d'une politique « trop permissive » depuis les dernières décennies en matière de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cette loi impose une refonte dans la gestion de l'aménagement urbain de toutes les communes. Son application se fait graduellement mais des étapes clés sont déjà affichées à savoir 2031, 2040 et 2050. Elle a mis en avant la notion de zéro artificialisation nette en demandant aux collectivités de réfléchir autrement et de regarder prioritairement le potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines (dents creuses<sup>5</sup> et divisions parcellaires<sup>6</sup>, réhabilitation<sup>7</sup>) avant d'étendre la zone urbaine sur les espaces naturels et agricoles.

Actuellement on parle encore de consommation des espaces mais à terme on devra parler d'artificialisation des sols. Cela impliquera un contrôle encore plus strict de la surface réellement bâtie. On demande concrètement de diviser par 2 la consommation des espaces agricoles et naturels sur la base de consommation faite les 10 dernières années.

Voici un schéma pour illustrer l'objectif de la loi : **Réduire tous les 10 ans la consommation de l'espace**

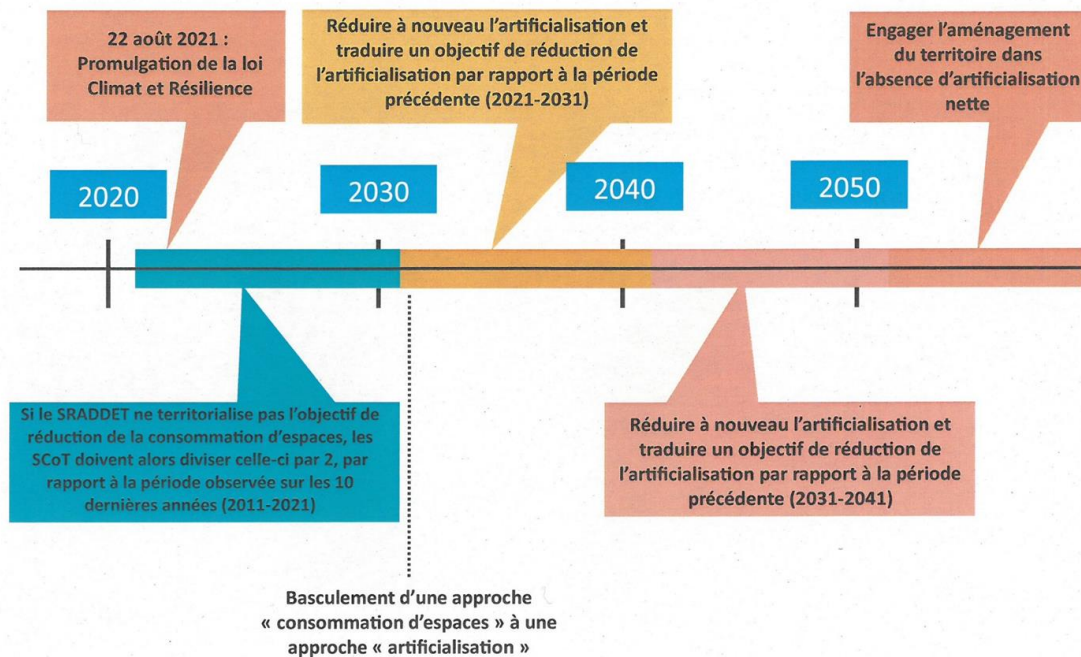
---

<sup>5</sup> Dent creuse = parcelle libre sans construction et pouvant l'être

<sup>6</sup> Division parcellaire = parcelle de grande taille pouvant faire l'objet d'une division cadastrale et parcellaire pour accueillir une nouvelle construction

<sup>7</sup> Réhabilitation = construction existante pouvant faire l'objet d'un réaménagement pour du logement, des commerces par exemple (ancienne grange agricole abandonnée).

# COMPTE-RENDU DE RÉUNION



M. NEBEKER clôt la réunion à 20h00 en remerciant les personnes présentes.

## II. ANNEXES JOINTES

La présentation projetée lors de la réunion publique.

## III. PROCHAINES ÉTAPES

- Ateliers participatifs les 22 novembre et 13 décembre 2023