

CONSEIL SYNDICAL DU 02 OCTOBRE 2017

2017.039 – REVISION GENERALE DU PLU VALANT ELABORATION DU PLU DU PARADOU – AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETÉ PAR DÉLIBÉRATION COMMUNALE DU 7 JUIN 2017

Nombre de conseillers en
exercice : 24 sièges

Suffrages:

24 présents dont
Suppléants : 2
Absents : 2
Procurations : 0
Pour : 24
Contre : 0
Abstention : 0

Etaient présents :

ACCM : Monsieur Roland CHASSAIN, Monsieur Guy CORREARD, Monsieur Bernard DUPONT, Monsieur Nicolas KOUKAS, Monsieur Lucien LIMOUSIN, Madame Nora MEBAREK, Monsieur Jacky PICQUET, Monsieur Mohamed RAFAÏ, Monsieur Hervé SCHIAVETTI, Monsieur Dominique TEIXIER, Monsieur Claude VULPIAN,

CCVBA : Monsieur Hervé CHERUBINI, Monsieur Michel FENARD, Monsieur Laurent GESLIN, Madame Pascale LICARI, Monsieur Jean MANGION,

TPA : Monsieur Luc AGOSTINI, Monsieur Christian CHASSON, Monsieur Jean-Louis ICHARTEL, Monsieur Jean-Paul LAUGIER (suppléant), Monsieur Michel LOMBARDO (suppléant), Monsieur Jean-Marc MARTIN TEISSERE, Monsieur Bernard REYNES, Monsieur Guy ROBERT

Etaient excusés : Monsieur Max GILLES, Monsieur Michel PECOUT

Etait également présent : Monsieur Pierre VETILLART

Secrétaire de séance : Monsieur Nicolas KOUKAS

Rapporteur : Monsieur Michel FENARD,

S/PREFECTURE D'ARLES

05 OCT. 2017

ARRIVEE

Par courrier du 15 juin 2017, la commune du Paradou a adressé son projet de PLU, arrêté par délibération le 7 juin 2017, au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Arles. Le PETR dispose de trois mois à compter de la réception de ce courrier pour émettre son avis sur ce projet de SCOT, en tant que Personne Publique Associée.

Le projet de PLU a été élaboré dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en intégrant notamment les dispositions relatives aux lois dites Grenelle 2 et Alur.

Le projet de PLU est composé d'un PADD, d'orientations d'aménagement et de programmation, du règlement avec les documents graphiques correspondant et d'un rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale.

Le projet défini dans le PADD vise une stratégie de territoire raisonnée pour «réparer» certains dysfonctionnements issus du développement très expansif du dernier PLU et garantir un urbanisme durable à long terme, répondant aux enjeux du territoire du Pays d'Arles.

Ainsi, le projet retient une hypothèse de 0,60% de croissance démographique moyenne annuelle, ce qui correspond à l'accueil de 170 habitants nouveaux, soit 2.370 habitants à l'horizon 2030. Il s'agit de poursuivre l'accueil de population sans saturer les capacités des quartiers et des équipements.

Il prévoit la production d'une centaine de nouveaux logements pour l'accueil des nouveaux habitants, en prenant en compte le desserrement des ménages.

Il s'agit de limiter l'étalement urbain en favorisant l'intensification du tissu urbain sur les terrains non bâtis ou peu bâtis de l'enveloppe urbaine, de limiter l'extension urbaine et de maîtriser ses opérations d'ensemble qualitatives portées à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le projet de PLU comporte deux secteurs faisant l'objet d'OAP. Le Meindray qui est un délaissé agricole et le secteur du Mas correspondant à une parcelle bordée par le cours d'eau de la roubine de Tronflette. Le projet s'appuie sur la volonté de préserver un réseau d'espaces ouverts variés à l'intérieur du tissu urbain permettant de constituer un réseau d'espaces publics à l'échelle du quartier et du village tout en proposant de la constructibilité aux marges des quartiers existants.

Le projet du PLU fixe une densité nette moyenne de 20 logements à l'hectare, voire de 50 logements à l'hectare dans le secteur OAP du Mas. Il s'agit de faciliter les parcours résidentiels en introduisant dans le panel de l'offre des petits logements accessibles.

Le projet de PLU met l'accent sur le maintien des espaces ouverts constituant une trame d'espaces collectifs ou communs à aménager en lien avec les zones à urbaniser limitrophes. Ils seront notamment le lieu privilégié d'implantation d'équipements sportifs et de loisirs pérennes et démontables.

En matière de développement économique, le projet de PLU comporte un linéaire de protection de la diversité commerciale au niveau de l'avenue Jean Bessat dans le centre ancien et le maintien de la vocation touristique de Bourgeac en autorisant uniquement les extensions mesurées des constructions à usage d'hébergement hôtelier.

L'agriculture est un axe fort du projet de PLU. Seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sont autorisées. Il s'agit également de remettre en culture certains espaces précédemment dédiés à l'urbanisation.

Le projet de PLU vise également un objectif **de réduction de la consommation d'espaces** observée sur les dix dernières années. Les objectifs de consommation d'espace pour l'habitat sont d'environ 4 ha. La zone urbaine augmente du fait de l'extension de l'enveloppe urbaine aux zones à urbaniser du PLU précédent.

Le bilan de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers est positif. Le projet de PLU se traduit par :

- L'augmentation de 4 ha de la zone urbaine par rapport au PLU précédent
- L'augmentation de la zone agricole d'environ 29 ha soit 62% de la superficie communale, par la restitution de certaines zones à urbaniser,
- L'augmentation d'environ 45% de la zone naturelle par rapport au document précédent du fait de certaines zones urbaines peu denses ou à urbaniser devenues des zones naturelles afin d'en limiter la constructibilité.

En outre, le projet de PLU contribue à la transition énergétique et à la lutte contre la précarité énergétique. Notamment, le règlement de PLU a repris les actions du Plan Climat Air Energie Territorial 2015-2021 du Pays d'Arles : prise en compte de l'environnement dans l'architecture en optimisant le potentiel énergétique des bâtiments, étude de mise en place de réseaux de chaleur lors de chaque opération d'aménagement d'ensemble, développement d'un parc photovoltaïque, développement et sécurisation des circulations douces.

En ce qui concerne la préservation et la valorisation des paysages, elles sont au cœur du projet tant dans leur dimension paysagère, architecturale ou hydraulique. Outre la traduction dans le projet de PLU de la Directive Paysagère Alpilles, il s'agit également de pérenniser le réseau hydraulique, les haies ou le patrimoine local.

Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

Au regard de l'évaluation environnementale, les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU seront globalement positives en proposant une nette augmentation des espaces à vocation agricole ou naturels et une nette diminution des territoires ouverts à l'artificialisation par rapport au PLU précédent.

En matière de risques, la commune a fait réaliser un zonage pluvial annexé au PLU qui a permis d'identifier les problèmes du réseau hydrographique et de pérenniser son bon fonctionnement. Elle a également actualisé le schéma directeur des eaux usées et de gestion des eaux pluviales pour évaluer l'impact du fort développement des années précédentes et anticiper les besoins d'équipements complémentaires.

En ce qui concerne la biodiversité et les continuités écologiques, le projet de PLU propose de travailler à une restauration des échanges entre le Nord et le Sud du territoire, aujourd'hui mis à mal par le développement rapide de la tâche urbaine. Il s'agira notamment d'agir sur les circulations des chemins d'eau en limitant leur imperméabilisation et de préserver le foncier agricole support de biodiversité.

Ces éléments traduisent une approche positive du projet de territoire à travers le projet de PLU, étant observé que le PETR doit par ailleurs se prononcer plus particulièrement sur les demandes de dérogations en vue de l'ouverture à l'urbanisation présentée par la commune de Paradou dans le cadre de son projet de PLU.

Il convient par ailleurs de rappeler que le PLU devra bien s'articuler avec le SCOT du Pays d'Arles une fois que ce dernier sera approuvé et entré en vigueur.

Considérant que le projet de PLU s'inscrit à son échelle dans les objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme auxquels les SCOT doivent également se conformer,

Considérant, les conclusions de l'évaluation environnementale sur les effets de la mise en œuvre du PLU, notamment en matière de gestion du risque inondation, de gestion des eaux pluviales, de préservation de la ressource en eau, de préservation des espaces naturels et forestiers, de la biodiversité, des continuités écologiques, de préservation des paysages et d'impact sur les espaces agricoles.

Considérant le bilan en terme de consommation d'espaces, positif en ce qui concerne notamment les espaces agricoles et naturels.

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

1 – **DONNER** un avis favorable sur le projet de PLU de la commune du Paradou.

LA DELIBERATION SOUMISE AU VOTE EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES.

Le Président

