

REVISION GENERALE DU PLU DE SAINT DIDIER (84)

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 04/02/2025

Date et lieu : 04/02/2025 à 19h00 en salle polyvalente de Saint Didier

Personnes présentes :

- Gilles VEVE, maire de Saint Didier
- Environ quatre-vingts habitants et élus
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

La réunion débute à 19h00.

Le présent compte rendu a vocation à retranscrire aussi fidèlement que possible les échanges ayant ont lieu ce jour. Il s'agit néanmoins d'un élément de synthèse, les propos ne pouvant être repris dans leur intégralité.

Rappel sur la procédure

M le Maire rappelle en premier lieu que la révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 07/11/2022. Une première réunion publique s'est tenue le 22/10/2024 ce qui a permis de présenter le diagnostic ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les orientations de ce PADD ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal le 14/11/2024.

M POULAIN rappelle ensuite que la procédure de révision de PLU se divise en 4 phases distinctes :

- Phase 1. Elaboration du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement
- Phase 2. Elaboration du PADD
- Phase 3. Traduction réglementaire du PADD et Arrêt du dossier de PLU
- Phase 4. Enquête publique puis approbation du dossier de PLU

Les habitants sont invités à s'exprimer durant toute la phase de concertation qui a débuté dès la prescription du PLU et qui prendra fin au moment de l'Arrêt de la procédure (le conseil municipal tirant le bilan de la concertation). L'Arrêt du PLU est prévu le 11/03/2025 Au-delà de l'Arrêt, les habitants et associations pourront s'exprimer lors de l'enquête publique.

Durant la phase de concertation, les habitants et associations peuvent notamment :

- Venir écrire sur le registre mis à leur disposition en mairie
- Ecrire par courrier, à l'attention de M le Maire ou l'adjoint à l'Urbanisme
- Prendre rendez-vous avec M le Maire ou l'adjoint à l'Urbanisme
- S'exprimer durant les réunions publiques
- Prendre connaissance des informations et documents mis à leur disposition au fur et à mesure de la procédure. Le diagnostic complet, au format pdf, sera ainsi bientôt téléchargeable sur le site internet de la commune.

L'objectif de la réunion de ce jour est de d'échanger sur la traduction réglementaire du PADD. Les orientations et objectifs du PADD se traduisent concrètement à travers le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

Les documents, succinctement présentés ce soir, seront accessibles sur le site Internet de la Commune d'ici quelques jours. Chacun pourra alors regarder le rojet global et zoomer au besoin sur sa parcelle.

Cela reste cependant des documents de travail. Ils peuvent évoluer d'ici l'arrêt du PLU d'autant que les services de l'Etat ne partagent pas la position de la Commune concernant la consommation foncière projetée.

Au-delà des documents mis en ligne et du PLU qui sera arrêté en mars, il faudra venir à l'enquête publique qui permettra à chacun d'analyser le projet de PLU arrêté mais aussi tous les avis des personnes publiques associées reçus.

Présentation générale des zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles " A " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone comprend :

- Un secteur agricole Aco correspondant aux secteurs agricoles concourant à la préservation des réservoirs et corridors écologiques
- Un secteur agricole protégé Ap route de Venasque

Les zones naturelles " N " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Se distinguent :

- Le secteur naturel Nco correspondant aux secteurs naturels concourant à la préservation des réservoirs et corridors écologiques
- Le secteur naturel Nh d'habitat chemin de Saint Roch
- Le secteur naturel NI de loisirs
- Un secteur naturel Nph lié à un parc photovoltaïque

Par ailleurs, il est précisé que les documents graphiques du règlement font également apparaître :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les espaces paysagers inconstructibles au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés ;
- Les secteurs de mixité sociale ;
- Les secteurs à orientation d'aménagement et de programmation.

L'emprise globale des zones agricoles et naturelles évolue très peu. Seuls les sites suivants sont modifiés :

- Une zone naturelle apparaît au sud-ouest des Garrigues pour préserver un boisement existant (en lieu et place d'une partie de la zone 2AU)
- La zone urbaine de Saint Roch est inscrite en secteur naturel Nh (aucun nouveau logement n'y est possible)
- Un secteur naturel Nph apparaît pour création d'un parc photovoltaïque

- En frange sud-ouest de l'agglomération, la zone agricole est légèrement réduite (terrains qui avaient déjà perdu leur vocation agricole)

Concernant les habitations existantes, il est noté que sont autorisés en zones A et N et en secteurs Aco, Ap et Nh les extensions d'habitations légalement édifiées dans les conditions suivantes :

- L'extension ne compromet pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site ;
- L'extension doit se faire au sein ou en continuité d'un bâti existant à la date d'approbation du PLU d'au moins 80 m² de surface de plancher ;
- L'extension ne doit pas permettre la création d'un nouveau logement ;
- L'extension doit représenter au maximum 30% de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU (sauf contraintes plus restrictives en zone de risque) ;
- La surface de plancher totale (existant + projet) ne doit pas dépasser 180 m² pour l'ensemble du bâti (ainsi, deux logements existants dans un même bâtiment ou dans des bâtiments accolés ne peuvent pas faire l'objet d'extensions jusqu'à atteindre 2 x 180 m²) sauf contraintes plus restrictives en zones de risque ;
- L'emprise au sol de l'habitation (existant + projet) ne doit pas dépasser 180 m² sauf contraintes plus restrictives en zones de risque ;
- Les réseaux et installations sanitaires doivent avoir une capacité suffisante pour répondre aux besoins liés au projet ;
- Une haie anti-dérive existe ou est créée en limite d'une zone cultivée.

Sont autorisées en zones A et N et en secteur Aco et Nh :

- Les annexes si :
 - Elles sont liées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur l'emprise foncière ;
 - Dans la limite de 60 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (existant + projet) sauf contraintes plus restrictives en zones de risque ;
 - Elles sont situées dans un rayon maximal de 30 mètres autour de l'habitation existante ;
 - Une haie anti-dérive existe ou est plantée en limite de propriété la plus proche de l'annexe pour ne pas générer de contraintes et se préserver des nuisances voisines, notamment agricoles ;
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site.
- Les piscines si :
 - Elle est liée à une habitation existante à la date d'approbation du PLU sur l'emprise foncière (il n'est pas possible d'avoir plus d'une piscine par habitation) ;
 - Le point le plus éloigné de la piscine est placée à moins de 30 m de l'habitation existante ;
 - L'emprise du bassin ne dépasse pas 40 m² au sol ;

- Une haie anti-dérive existe ou est plantée en limite de propriété la plus proche de la piscine pour ne pas générer de contraintes et se préserver des nuisances voisines, notamment agricoles ;
- Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière, et la qualité paysagère du site.

Cette proposition de règlement sera soumise à avis de la CDPENAF.

Présentation générale des zones urbaines et à urbaniser

Les zones urbaines " U " concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Se distinguent :

- La zone urbaine UA patrimoniale et dense correspondant au village
 - Un secteur UAb de Notre Dame de Sainte Garde
- La zone urbaine UB dense, en extension nord du village
- La zone urbaine UC à vocation principale de logements
 - Le secteur urbain UCa moins dense des Garrigues
- La zone urbaine UD moins dense à vocation principale de logements
 - Le secteur urbain UDa moins dense des Garrigues
- La zone urbaine UE à vocation économique
- La zone urbaine UP à vocation d'équipements collectifs

Les zones à urbaniser " AU " concernent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Sur Saint-Didier, se distinguent :

- La zone 1AUa route de Pernes à vocation principale de logements
- La zone à urbaniser 1AUb route de Venasque à vocation principale de logements
- La zone à urbaniser 1AUC route de la Courtoise

Les zones 1AU sont réglementées via les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU) conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

Les principales règles en zones U sont rappelées ce jour (cela reste une proposition pour l'heure).

Ainsi, pour les destinations, un seul tableau regroupe l'ensemble des zones U :

Destination et sous-destination (nouvelle)	UA	UAb	UB	UC	UCa	UD	UDa	UE	UP
Exploitation agricole et forestière	i	i	i	i	i	i	i	i	i
Habitation (Logement et hébergement)	a	ac ⁵	ac ¹	i	i				
Artisanat et commerce de détail	ac ²	i	ac ²	ac ³	ac ³	ac ³	ac ³	a	i
Restauration	a	i	a	ac ³	ac ³	ac ³	ac ³	a	i
Commerce de gros	i	i	i	i	i	i	i	a	i
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	ac ⁵	a	ac ³	ac ³	ac ³	ac ³	a	ac ²
Cinéma	a	i	a	i	i	i	i	i	a
Hôtel	a	i	a	ac ³	ac ³	ac ³	ac ³	i	i
Autres hébergements touristiques	a	i	a	ac ⁴	ac ⁴	ac ⁴	ac ⁴	i	i
Équipements d'intérêt collectif	a	ac ⁵	a	a	a	a	a	a	a
Industrie	i	i	i	i	i	i	i	a	i
Entrepôt	i	i	i	i	i	i	i	a	i
Bureau	a	ac ⁵	a	ac ³	ac ³	ac ³	ac ³	a	i
Centre de congrès et d'exposition	a	i	a	i	i	i	i	a	i
Cuisine dédiée à la vente en ligne	i	i	i	i	i	i	i	a	i

i	Interdit	ac	Autorisé sous conditions	a	Autorisé
----------	----------	-----------	--------------------------	----------	----------

(1) : Pour tout projet de 3 logements ou plus, 30% de la superficie doit être destinée à des Logements Locatifs Sociaux (LLS) ; (2) : Sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les quartiers alentours ; (3) : Sont seuls autorisés l'extension (y compris par changement de destination) des activités existantes à la date d'approbation du PLU ; (4) : Par changement de destination d'un site à vocation économique (hôtel, etc.) ; (5) : Au sein des bâtiments existants et si lié et nécessaire aux activités de Notre Dame de Sainte Garde

Les retraits sont calculés depuis l'alignement actuel ou prévu des voies ouvertes à la circulation jusqu'au nu de la façade. Les retraits sont également calculés depuis l'alignement actuel ou prévu des dépendances du domaine public (places, parkings, etc.). Le calcul se fait depuis l'axe de la voie pour les routes départementales.

Retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation	UA	UAb	UB	UC	UCa	UD	UDa	UE	UP
Implantation à l'alignement, dans le prolongement des façades existantes ou en retrait tenant compte des enjeux paysagers et du tissu urbain environnant	X	X	X						X
4 m des limites d'emprise des voies existantes ou projetées, 25 m de l'axe de la RD 4 et 15 m de l'axe des autres routes départementales				X	X	X	X	X	

Les retraits par rapport aux limites parcellaires sont à calculer depuis la limite parcellaire jusqu'à la façade du bâtiment.

Retrait par rapport aux limites parcellaires	UA	UAb	UB	UC	UCa	UD	UDa	UE	UP
En limite ou en retrait tenant compte des enjeux paysagers et du tissu urbain environnant	X	X							X
A l'alignement ou en retrait de 4 m minimum			X						
A l'alignement ou en retrait de 2 m minimum				X	X			X	
Retrait de 4 m minimum (2 m minimum pour une piscine)						X	X		

La définition complète du calcul de la hauteur ainsi que des schémas explicatifs se trouvent dans le glossaire en annexe du règlement. Les prescriptions sont :

Hauteur maximale	UA	UAb	UB	UC	UCa	UD	UDa	UE	UP
Hauteur existante à la date d'approbation du PLU	X	X							
9 m (R+2)			X					X	X
6 m (R+1) sauf prescriptions contraires dans les secteurs à orientation d'aménagement				X		X			
4 m (rez-de-chaussée)					X		X		

Concernant les emprises au sol, il est rappelé :

- L'emprise au sol des bâtiments est une emprise maximale. Elle ne peut être dépassée.
- La surface au sol des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) est une emprise minimale qui ne peut être réduite.
- Les accès, terrasses, places de stationnement, etc. (toute autre surface aménagée) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.

Emprise au sol des constructions	UA	UAb	UB	UC	UCa	UD	UDa	UE	UP
Emprise au sol maximale des constructions	NR	NR	50%	40%	40%	30%	30%	60%	NR

NR : Non réglementé

Emprise au sol des espaces verts de pleine terre	UA	UAb	UB	UC	UCa	UD	UDa	UE	UP
Emprise au sol minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre)	NR	NR	30%	40%	40%	50%	50%	20%	NR

NR : Non réglementé

En conclusion de l'exposé, il est rappelé une nouvelle fois que la Commune n'est pas seule décisionnaire. Le projet politique sera soumis à avis des personnes publiques associées.

Débats et échanges avec la population

Les échanges ce jour sont synthétisés ci-après.

Intervention n°1 : Quelle est la durée de vie du PLU ? Combien de temps sera-t-il valable ?

Réponse n°1 : Un PLU est un document de planification qui porte des objectifs sur environ 10 années. Mais il peut être révisé très rapidement ou bien après. Tout dépendra des besoins de la Commune ou de l'évolution des projets.

Intervention n°2 : Dans le PADD, plusieurs risques sont abordés mais pas celui lié aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Or, l'entreprise Reynaud sur les Garrigues est source de risques (pollution de la nappe, incendies, etc.). Comment le PLU prend-il ce risque en compte ?

Réponse n°2 : Le risque est évoqué dans le diagnostic et les établissements ICPE font l'objet d'une réglementation spécifique, indépendamment du règlement du PLU. Il a cependant été mis en place quelques espaces paysagers pour reculer quelque peu tout nouveau projet de logements. Cependant, le PADD sera renforcé sur ce risque pour le mettre en évidence.

Intervention n°3 : Finalement quels sont les terrains rendus constructibles dans le futur PLU ?

Réponse n°3 : Dans le PLU, les deux zones à urbanisées fermées à l'urbanisation (sur les Garrigues et route de Venasque) sont réglementées. Des projets pourront s'y établir. De plus, une extension urbaine est prévue au sud-ouest de l'agglomération.

Par contre, plusieurs espaces paysagers inconstructibles sont dorénavant imposés. Cela permet de lutter contre la sur-densification, non souhaitée, des zones urbaines.

Intervention n°4 : Sur Les Garrigues, quel est le projet concrètement ? Cela ne semble pas clair.

Réponse n°4 : Le site a été réduit pour préserver le boisement à l'ouest mais la zone est ouverte à l'urbanisation avec une densité minimale attendue de 20 logt/ha. Entre une quarantaine et une cinquantaine de logement pourra s'y établir. L'accès routier se fera par l'ouest tandis qu'une solution devra être trouvée par l'ouest ou par l'est pour les cheminements piétonniers. Il n'y a cependant pas de projets concrets pour l'heure, c'est à un porteur d'affaires de proposer un aménagement à la Commune (elle n'est pas propriétaire du terrain).

Intervention n°5 : Sur la route de Venasque, les droits de construire ont-ils été réduits ? Des logements sociaux sont-ils attendus sur site et est-il possible de contacter dès à présent des aménageurs ? Il faudra que tous les propriétaires soient d'accord ? Comment sera assurée la viabilisation du site ? Des espaces verts seront-ils imposés en plus de ceux, communs, imposés dans la partie Est ?

Réponse n°5 : Route de Venasque, la zone à urbaniser est réglementée. Elle devient donc constructible. Mais les contraintes sont importantes.

Ainsi, la zone non constructible au PLU en vigueur a été maintenue en partie Est pour préserver le cône de vue depuis le chemin des Oratoires vers Notre Dame de Sainte Garde. Des espaces verts sont également imposés dans la partie sud pour imposer un recul des constructions par rapport aux chemins existants. Cependant, il ne sera pas imposé d'autres espaces verts au constructeur. Il n'y a pas de perte de constructibilité (d'autant que l'actuelle zone n'étant pas constructible, les terrains n'ont pas de valeur).

Autre contrainte : L'aménagement doit se faire dans son ensemble (impossible que les propriétaires déposent successivement un permis sans tenir compte d'un projet global). De fait, un aménageur doit avoir acquis l'ensemble des parcelles (y compris celles en espace vert) pour pouvoir déposer un permis d'aménager ou autre demande d'urbanisme. Attention, cela veut dire qu'il va estimer les recettes éventuelles et le montant qu'il peut allouer à l'acquisition foncière globale. Chacun devrait donc être payé au prorata du nombre de m² qu'il possède, indépendamment de la destination finale de sa parcelle dans le projet. Cela augmente la valeur des terrains « gelés » et baisse celle des terrains « constructibles ». Pour l'opérateur, globalement, cela augmente le coût de l'opération puisqu'une surface importante est inconstructible. Les valeurs n'atteindront pas celles d'une zone urbaine.

Au regard des enjeux paysagers, notamment de la covisibilité directe avec Notre Dame, l'Architecte des Bâtiments de France sera très vigilante sur la zone. Les hauteurs sont pour l'heure limitées à 6 m et seul des logements individuels semi-groupés sont attendus. Mais le projet pourra évoluer à l'avenir si l'opérateur présente un projet qui s'insère parfaitement et qui est validé par la Commune et les partenaires associés (modification simple du PLU envisageable sur ce point).

La desserte du quartier ne pose pas de problèmes (proximité des voies et réseaux). Ce sont surtout les enjeux paysagers (entrée de ville et proximité du monument historique) et la consommation foncière qui risquent d'engendrer des difficultés avec les personnes publiques associées.

Il est conseillé d'attendre l'enquête publique avant de contacter tout aménageur (la Commune aura eu le retour de l'État sur ce site).

Intervention n°6 : Route de Pernes, quel est le recul imposé par rapport aux habitations existantes ? Il faudra là aussi attendre un aménageur pour opération d'ensemble ?

Réponse n°6 : Le site doit permettre d'accueillir des logements pour personnes âgées. Cela permet de répondre à une demande locale de personnes ayant des maisons aujourd'hui trop grandes et qui souhaitent se rapprocher du village. Mais il faut trouver l'aménageur. Pour le recul, il devrait être de 4 m minimum. Surtout, une haie devra être plantée.

Intervention n°7 : Tous les documents évoqués ce soir seront bien en ligne prochainement ?

Réponse n°7 : Tout à fait, d'ici la fin de la semaine ou au pire début de semaine prochaine.

Intervention n°8 : L'emplacement réservé face à la pharmacie, est-ce pour la création du parc ? Où en est ce projet ?

Réponse n°8 : L'emplacement réservé vise en effet à acquérir le site pour la création d'un parc. Des esquisses sont en cours mais cela restent des documents de travail internes. Il faudra lancer prochainement un appel d'offre pour avoir des propositions concrètes. Quoiqu'il en soit, rien ne sera entrepris d'ici l'été prochain, le site continuant de servir de parking d'appoint durant l'été.

Intervention n°9 : Il est noté la présence d'une ruine qui menace péril sur le site. Ce dernier sert par ailleurs de parking actuellement les jours de marché ou de festivités. Que va-t-il se passer une fois le parc aménagé ?

Réponse n°9 : La ruine sera prise en compte dans le projet. Pour le parking, des solutions de substitution sont en cours d'études. Deux / trois sites sont étudiés par la Commune pour créer des aires de stationnement « éphémères », à proximité du centre. Il n'est pas question de créer des parkings bitumés ou imperméabilisés. Il s'agit d'organiser le stationnement lors des pics d'affluence sans pour autant consommer des espaces agricoles ou naturels.

Intervention n°10 : Les documents projetés ne bougeront plus ?

Réponse n°10 : Si. Encore une fois, ce ne sont que des documents de travail qui peuvent encore évoluer suite à la phase de concertation, à l'enquête publique ou encore suite aux retours des personnes publiques associées. La Commune s'est rapprochée au maximum des vues de l'Etat notamment sur les questions de la sobriété foncière. Pour les élus, le projet est quasiment finalisé. Il est cohérent, logique par rapport au PLU existant mais rien ne garantit qu'il ne va pas évoluer. Il faudra se tenir informé lors de l'enquête publique notamment.

Intervention n°11 : Le PLU évoque des densités minimales de 20 logt/ha dans les orientations d'aménagement. Mais quelle sera la taille moyenne des logements en termes de surfaces de plancher ?

Réponse n°11 : Aujourd'hui, il n'est plus possible de réglementer les surfaces de plancher. Tout dépendra des projets.

Les habitants n'ayant plus de remarques, M le Maire les remercie pour leur venue et clôt la réunion à 20h00.