

BUREAU SYNDICAL DU 24 MARS 2017

N°2017.010 – REVISION GENERALE DU POS VALANT ELABORATION DU PLU DE PLAN D'ORGON –
AVIS SUR LE PROJET DE PLU ARRETÉ PAR DÉLIBÉRATION DU 6 FEVRIER 2017

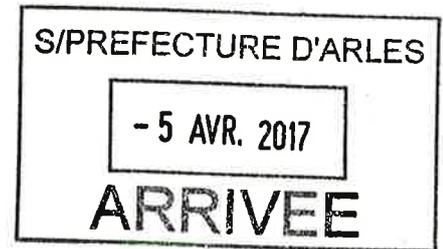
Etaient présents :

ACCM : Monsieur David GRZYB, Monsieur Claude VULPIAN,
TPA : Monsieur Bernard REYNES Monsieur Jean-Louis ICHARTEL,
CCVBA : Monsieur Michel FENARD, Monsieur Laurent GESLIN, Monsieur Jean MANGION,

Etaient excusés :

ACCM : Monsieur Hervé SCHIAVETTI, Monsieur Lucien LIMOUSIN,
TPA : Monsieur Jean-Marc MARTIN TEISSERE, Monsieur Max GILLES,
CCVBA : Monsieur Hervé CHERUBINI

.....



Rapporteur : Monsieur Bernard REYNES

Vu la délibération n° 2016.017 du 10 juin 2016 portant délégation d'attribution au Bureau syndical d'instruire les demandes des communes relatives aux ouvertures à l'urbanisation et aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme ;

Par courrier daté du 13 février 2017 notifié le 14 février 2017, la commune de Plan d'Orgon a adressé son projet de PLU, arrêté par délibération le 6 février 2017, au Syndicat mixte du Pays d'Arles. Le Syndicat dispose de trois mois pour émettre son avis sur le projet de PLU, en tant que Personne Publique Associée.

Le projet de PLU a été élaboré dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et 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, des annexes avec les documents graphiques correspondant et d'un rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale.

Le projet défini dans le PADD vise à répondre aux orientations suivantes :

1/ Structurer un noyau villageois, cœur de vie dynamique et attractif

- Valoriser les entrées de ville
- Limiter les nuisances dues à la traverse urbaine
- Hiérarchiser le réseau viaire
- Structurer et organiser les quartiers
- Favoriser l'attractivité du centre village

2/ Maîtriser le développement urbain

- Encadrer la dynamique démographique de la commune
Maîtriser la croissance de la population
Poursuivre les efforts en faveur d'une offre diversifiée de logements
Favoriser le parcours résidentiel
- Contenir et optimiser l'urbanisation
Eviter l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces
Préciser les contours de l'urbanisation

Construire la ville dans la ville

Envisager la reconversion de certaines friches urbaines

- Permettre le bon développement des réseaux d'énergie

3/ Développement économique

- Encourager le dynamisme économique dans l'ensemble du tissu urbain
 - Développer l'activité commerciale
 - Assurer la pérennité de la Zone industrielle et commerciale du Pont
 - Développer les communications numériques
- Assurer la pérennité de l'activité agricole

4/ Préserver et entretenir le patrimoine naturel et agricole

- Préserver la richesse naturelle du territoire et ses continuités
 - La Durance
 - Les reliefs collinéens des contreforts des Alpilles
 - Les canaux d'irrigation
 - Les corridors écologiques
- Prendre en compte les risques naturels
 - Le risque inondation
 - Le risque feu de forêt

En matière de développement urbain, le projet de PLU retient une hypothèse de 1,1% de croissance démographique moyenne annuelle, ce qui correspond à l'accueil de 530 habitants nouveaux, soit 3850 habitants à l'horizon 2032. Il prévoit la production de 250 logements pour répondre à l'accueil des nouveaux habitants, au desserrement des ménages, à la variation des résidences secondaires et des logements vacants et au renouvellement du parc. 145 logements sont prévus dans l'enveloppe urbaine sur des sites en dents creuses et en renouvellement urbain. 110 logements sont prévus dans des zones en extension.

Le développement urbain est prévu majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante par comblement des dents creuses et par division foncière. Une partie du développement se fera en extension de l'enveloppe urbaine mais de manière limitée par rapport à la période précédente pour lutter contre l'étalement urbain. Plusieurs zones d'extension qui étaient prévues au POS ne seront pas reconduites. Par ailleurs, la zone NB du POS au lieu-dit Le Coulet (au Sud de la commune) n'est pas reconduite dans le projet de PLU. Deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont prévues sur des sites stratégiques situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de proposer dans ces secteurs un aménagement d'ensemble permettant de concilier le renouvellement urbain tout en maintenant une qualité renforcée. L'OAP du secteur des écoles est situé dans une dent creuse. Le projet doit permettre, par la création de logements et de services, une mixité des fonctions et une mixité sociale. L'OAP sur le secteur de Maunoyers a, quant à elle, l'objectif de réhabiliter une friche industrielle située en cœur de village en y aménageant des espaces verts de promenade et de loisirs, un secteur dédié à l'habitat social, un secteur dédié aux activités et aux loisirs et d'un espace pour le stationnement des autocars du Conseil Départemental.

En matière de densification, le projet de PLU encourage une plus grande densité dans les secteurs en cœur de village. Il sera également recherché pour répondre au mieux aux attentes de la population le développement de formes urbaines diversifiées (habitat intermédiaire, individuel groupé, petit collectif,...).

Les opérations futures afficheront des densités moyennes plus ambitieuses que celles existantes, en moyenne supérieures à 20 logements/hectare et entre 25 et 30 logements/ha dans les secteurs concernés par une OAP.

En matière de mixité sociale, le projet de PLU prévoit des secteurs de mixité sociale dans les 2 OAP où il est prévu la construction de 30% de logements sociaux. Par ailleurs, le règlement de la zone UBa impose 100% de LLS pour toute opération de logements dans ces secteurs.

En matière de développement économique, le projet de PLU comporte des dispositions visant à préserver les deux pôles fédérateurs du tissu économique de Plan d'Orgon. Il s'agit d'une part de maintenir et développer les commerces et les services de proximité, dans le centre du village mais aussi de maintenir et développer la zone économique et commerciale du Pont, pourvoyeuse d'emplois essentiels sur ce territoire.

Le projet de PLU propose également des dispositions visant la **protection de l'agriculture**, élément identitaire de la commune (arboriculture,...).

Le projet de PLU vise un objectif de réduction de la consommation d'espaces observée sur la période précédente. Les objectifs de consommation d'espaces du projet de PLU sont de 13 hectares dont 5,5 hectares en extension et 7,5 hectares à l'intérieur du tissu urbain existant.

Le bilan de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers est donc positif. Le projet de PLU se traduit ainsi par une augmentation des surfaces agricoles, naturelles et forestières. La surface dédiée à la zone agricole augmente d'une trentaine d'hectares, la zone naturelle augmente de 75 hectares.

Le projet de PLU contribue à la transition énergétique et à la lutte contre la précarité énergétique, en recherchant la pérennisation d'une offre de commerces et de services de proximité, tout en n'étendant pas le tissu urbain pour limiter les déplacements motorisés. A l'échelle du bâti, les règles du PLU sont compatibles avec l'amélioration énergétique du bâti existant et la production de constructions neuves ou de réhabilitations performantes de ce point de vue.

Au regard de l'évaluation environnementale, les incidences de la mise en œuvre du projet de PLU seront globalement positives. Notamment par la prise en compte :

De la préservation des continuités écologiques et de la biodiversité en veillant à la conservation du site Natura 2000 et à la recherche du maintien des corridors écologiques identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue

De la préservation et de valorisation des atouts paysager, urbain et historique du territoire

De la maîtrise ou l'amélioration des enjeux liés aux risques naturels (inondations, feux de forêt) afin d'assurer la sécurité publique.

De la gestion économe de l'espace par un développement urbain concentré dans les espaces déjà urbanisés et sur ses franges, en adaptant les formes urbaines, afin de lutter contre l'étalement urbain, de limiter la consommation d'espaces, de favoriser la bonne gestion des déplacements et faciliter la mise à disposition des réseaux, des voiries, et la gestion des déchets.

Ces éléments traduisent une approche positive du projet de territoire à travers le projet de PLU, avec néanmoins quelques observations générales :

Il est observé que de par sa localisation géographique et sa bonne connexion avec les infrastructures de transports routiers, le pôle d'activités du Pont est un site structurant de développement économique du Pays d'Arles. Dans ces espaces, il s'agit de développer des activités permettant le maintien ou l'accueil des entreprises et des réseaux d'entreprises dont l'influence s'exerce à l'échelle intercommunale. Il conviendra également de veiller à une bonne intégration paysagère, environnementale, urbaine, architecturale mais aussi fonctionnelle notamment en termes de desserte, de maillage des voies, d'agencement du stationnement du projet. Il s'agira également de veiller à une utilisation économe de l'espace notamment par des formes urbaines plus compactes et durables, de veiller à une bonne desserte en transports collectifs et d'une desserte en très haut débit.

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 des risques, , de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, de la biodiversité, des continuités écologiques et de gestion économe du foncier,

Considérant le bilan positif en terme de consommation d'espaces, 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 de Plan d'Orgon.

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

Le Président

