

Commune de Rochefort-du-Gard

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU Secteur Galoubet

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du mardi 16 octobre 2018

o Personnes publiques conviées

Préfecture
Conseil Régional
Conseil Départemental
Chambre d'Agriculture
Chambre des Métiers
Chambre de commerces et d'industrie
Syndicat mixte en charge du SCOT du bassin de vie d'Avignon
Communauté d'Agglomération du Grand Avignon
Grand Avignon Résidences

o Présents

Dominique RIBERI, Maire
Marilyne BELLON, Josiane MANYA, Rémy BACHEVALIER, Georges HILAIRE, Michel RENAUDIN,
Patrick SANDEVOIR, Maurice SAVARY, Adjoint(e)s au Maire
Damien DESCLIDES, Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)
Christophe DUMAS, Chargé de Projet, aménagement du territoire - Conseil Départemental du Gard
Loïc GUYOMARD, Directeur des Services Techniques et de l'Urbanisme
Isabelle APUZZO, Adjointe au Directeur des Services Techniques et de l'Urbanisme
Stéphane VERNIER, Urbaniste - Atelier LACROZE/VERNIER

o Excusés

M. CAPPANNELLI, DDTM
Grand Avignon Résidences
Chambre d'Agriculture
Chambre de Commerce et d'industrie
Grand Avignon
Syndicat Mixte en charge du SCOT du bassin de vie d'Avignon

Nota : le dossier de déclaration de projet a été transmis aux personnes publiques conviées en amont de la réunion pour analyse.

Madame le Maire remercie les participants de leur présence et précise l'enjeu que représente le projet pour la commune en terme de développement urbain.

I- La déclaration de projet

Objectifs

Actuellement, le secteur du Galoubet comprend des équipements sportifs sur une parcelle communale et des terrains privés en friches au Nord et au Sud de cet espace.

Dans le PLU en vigueur, la commune a identifié le secteur du Galoubet comme un secteur de développement à court terme pour une vocation d'habitat et d'équipements publics/collectifs. Il est

identifié en secteur 2AUb du PLU avec un sous-secteur 2AUb₁ pour la parcelle communale avec des règles de hauteur spécifique.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée sur l'ensemble du secteur 2AUb pour cadrer l'organisation future du secteur en terme d'accès, de programmation de logements, de densité, etc.

La présente déclaration de projet concerne uniquement la parcelle communale, classée en sous-secteur 2AUb₁ dans le PLU. Elle représente 1,3 ha environ.

Aujourd'hui, la plupart des équipements publics structurants se trouve sur le plateau des Garrigues (écoles, équipements sportifs, salle polyvalente, etc.).

La commune entend rééquilibrer leur répartition en privilégiant leur localisation à proximité du centre ancien.

Avec l'augmentation de la population constatée ces dernières années et l'apport de population projetée dans le cadre du PLU à l'horizon 15 ans, la municipalité souhaite implanter une salle communale accompagnée d'un programme de logement répondant aux besoins de jeunes ménages (logements sociaux en collectif et individuel) mais également de personnes plus âgées (maison en partage). Ce programme prendra place sur le terrain de sports (pump track, skate park, etc.), propriété de la commune. Ces derniers seront transférés sur le secteur du Plan/Planas. Le boulodrome et la maison des associations sont conservés sur le site.

Après consultation, la commune a désigné Grand Avignon Résidences pour réaliser cette opération par délibération du conseil municipal du 28 février 2018. Ce dernier organise actuellement une consultation concernant la conception/réalisation de l'opération. Le rendu des offres est prévu pour la mi-octobre.

La commune souhaite que ce projet s'inscrive dans une démarche d'écoquartier afin d'intégrer ce nouveau quartier dans son environnement et d'offrir, aux futurs habitants mais également aux Rochefortais qui viendront profiter des aménagements urbains, un cadre de vie réfléchi et imprégné des thématiques liées au développement durable. La commune a inscrit ce projet dans le label EcoQuartier par délibération du conseil municipal du 24 mai 2018.

La programmation envisagée

√ **Une maison en partage**

Une « maison en partage » est une solution alternative d'habitat entre « le tout domicile » et l'entrée en établissement, prenant en compte les besoins des personnes âgées en matière de logement. Ce concept est initié par le Conseil Départemental du Gard.

Logement social locatif individuel, une « maison en partage » doit permettre à ces personnes :

- de réaliser leur projet de vie en préservant leur indépendance,
- de disposer d'un habitat adapté à leur niveau de dépendance présent et à venir,
- de disposer d'un logement situé au cœur de la vie sociale et économique du lieu d'implantation, de manière à prévenir isolement et dépendance,
- à des conditions financières accessibles à leur budget.

La « maison en partage » comportera une vingtaine de logements de typologie T2 et T3 et un espace collectif permettant la réalisation d'activités et animations.

Une personne salariée dite « animateur de vie sociale » sera en charge de l'animation de la maison en partage et de l'aide administrative des résidents.

√ **Des logements sociaux en location et en accession**

Il est envisagé 25/35 logements tous sociaux en habitat individuel et collectif avec une part en locatif et une part en accession.

√ **Une salle communale**

Elle reprendra essentiellement les activités du restaurant municipal « La Rouvette », situé au nord-est du centre-village le long de la D976.

Cette salle doit permettre également l'accueil d'autres activités intergénérationnelles telles que des événements de réception, des conférences et projection de films, etc.

Les utilisateurs quotidiens seront principalement les résidents de la maison en partage qui pourront prendre leur repas de midi au restaurant municipal mais aussi les personnes de plus de 65 ans domiciliées sur la commune (repas des séniors), les employés municipaux, etc.

Les utilisateurs ponctuels seront tout type de public, les élus, les enfants, éventuellement les associations de la commune.

La salle communale devra être en lien direct avec la maison en partage et pourra accueillir jusqu'à 100 personnes.

En résumé, le programme de constructions consiste en la réalisation :

- **de 45/55 logements tous sociaux (maison en partage, logements collectifs et individuels, en partie en locatif, en partie en accession),**
- **une salle communale.**

II- Dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU

Pour mettre en œuvre ce projet, il convient d'ajuster le PLU au niveau du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

√ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été modifié pour prendre en compte l'abandon de la crèche sur le sous-secteur 2AUb₁ et indiquer la nouvelle programmation retenue. La commune indique de manière générique pour la parcelle communale la réalisation d'un programme de logements et d'équipements publics/collectifs.

Ces modifications s'inscrivent dans l'Orientation n°1 : Maîtriser et organiser le développement urbain. Cette orientation générale se décline en plusieurs sous parties dont une qui détaille le développement urbain recentré sur le centre ancien et les pôles d'équipements de la commune. Il s'agit précisément de cette sous partie qui en est modifiée.

√ Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'aménagement et de programmation concernant la parcelle communale (sous secteur 2AUb₁) sont modifiées pour prendre en compte la nouvelle programmation retenue

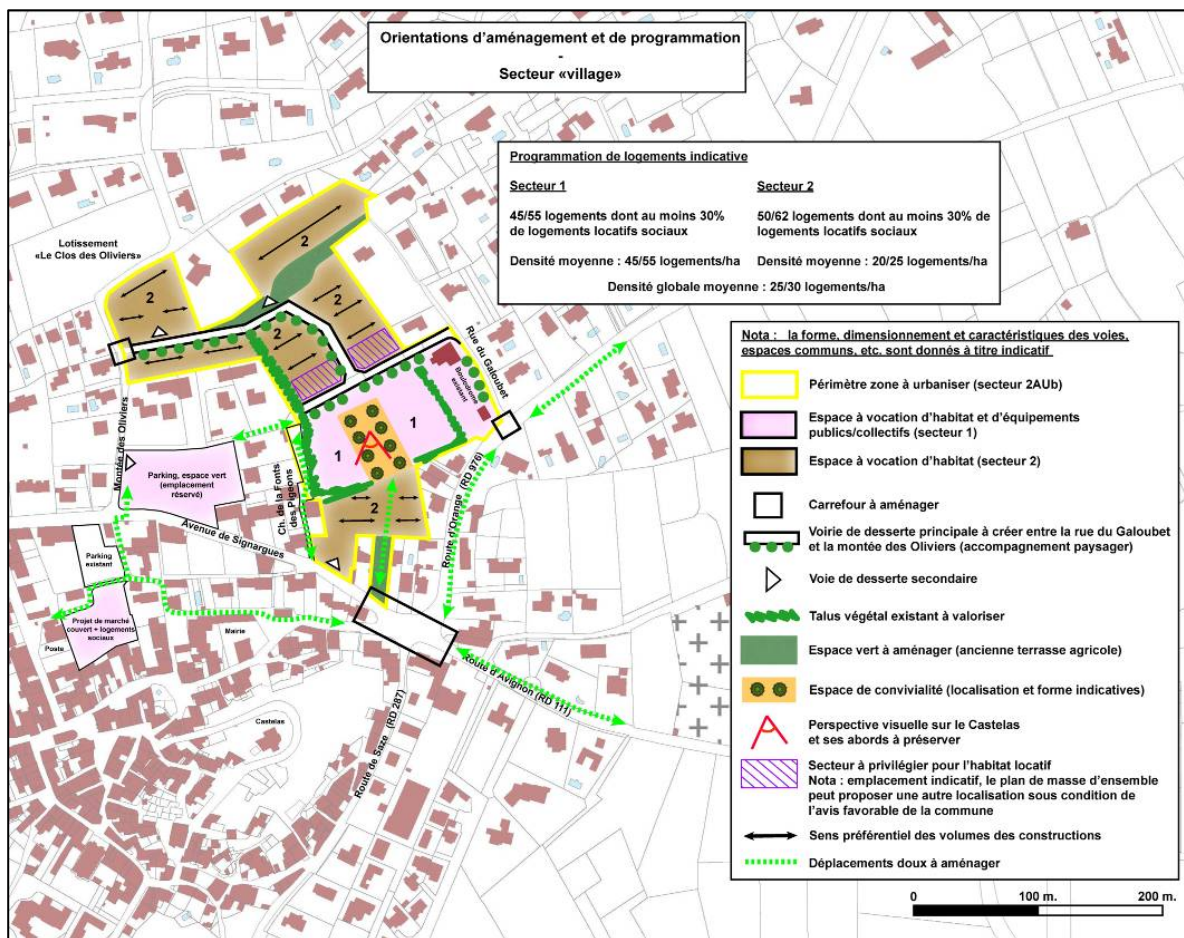
Les enjeux des Orientations d'aménagement et de programmation du secteur Galoubet nécessitent d'être retravaillés afin de permettre la nouvelle vocation choisie par la commune pour le sous-secteur 2AUb₁.

Pour faciliter la compréhension concernant la répartition des logements sur l'ensemble de l'OAP, deux secteurs sont indiqués :

- secteur 1 : il s'agit de la parcelle communale, objet de la déclaration de projet,
- secteur 2 : il s'agit des parcelles privées de part et d'autre de la parcelle commune dont la programmation n'est pas modifiée par rapport au PLU en vigueur.

Les modifications apportées sont les suivantes :

- deux secteurs sont identifiés. La parcelle communale est en secteur 1. Pour ce secteur, il est annoncé 45/55 logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux. Pour le secteur 2, la programmation n'évolue pas par rapport au PLU approuvé en 2017,
- dans la légende du schéma, l'habitat et les équipements publics/collectifs sont visés pour le secteur 1,
- un cône de vue sur le castelas à préserver est matérialisé,
- la forme de l'espace de convivialité est légèrement modifiée. Il est précisé en légende que la localisation et la forme sont indicatives.



√ Le règlement

La commune souhaite préciser qu'une place de stationnement est exigée pour les constructions à usage d'habitat en accession sociale. L'article 12 de la zone 2AU est modifié en conséquence.

III- Observations des personnes publiques associées

1- DDTM

M. CAPANNELLI, excusé, a envoyé un mail le 16 octobre 2018 dont il est fait lecture aux participants à réunion et repris ci-dessus :

« M.DESCLIDES, en copie du présent mail, est notre référent au SATGR en matière de biodiversité et d'environnement, et suit les projets écoquartiers. Il assistera à la réunion pour s'exprimer sur ces domaines uniquement.

Toute question relative à la planification ou l'urbanisme devra m'être transmis, M.DESCLIDES ne pourra pas y répondre.

S'agissant du projet je n'ai qu'une seule remarque à exprimer, ci-après, que je vous demande de bien vouloir intégrer dans le procès verbal qui sera issu de l'examen conjoint:

Il est nécessaire d'apporter une clarification sur le taux de logements sociaux envisagés :

- *Page 7 du rapport de présentation il est indiqué que vous envisagez "un programme de 45/55 logements tous sociaux dont une part en location estimée à 70/80%, ..., ce qui est largement supérieur au secteur de mixité sociale de 30% institué sur le secteur dans le PLU".*

Ce paragraphe vient contredire les pièces de la DP à plusieurs endroits :

- Page 42 du même rapport vous indiquez "au moins 30% de logements sociaux".
- OAP page 6
- Règlement page 52

Il est nécessaire d'apporter une clarification sur la volonté communale en matière de logements sociaux.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait qu'il émane des dernières réunions Scot/PLH la volonté de fixer un minimum de 40% de LLS dans les constructions neuves pour les communes ayant moins de 15% de LLS au total.

Selon notre référentiel, la commune est à 8% environ de LLS sur son parc de résidences principales. Il serait souhaitable, dans ces conditions et afin d'anticiper les orientations futures de ces documents supra-communaux, de monter le taux de LLS prévu dans l'écoquartier à 40% minimum. Ceci viendra par ailleurs abonder dans le sens de l'explication fournie en page 7 du rapport de présentation. »

Madame le Maire indique qu'effectivement en première approche le programme prévue sur le secteur Galoubet prévoit un programme de logements, tous sociaux, avec une part de 70/80% en logements locatifs sociaux (LLS). Le secteur de mixité sociale, déjà existant dans le PLU en vigueur, affiche une obligation de produire au moins 30% de LLS ce qui n'est pas en contradiction avec la programmation avancée dans le rapport de présentation. Toutefois, la commune entend l'observation de la DDTM et **décide d'augmenter le secteur de mixité sociale de 30% à 60%** ce qui permet également de laisser une marge de manœuvre par rapport à une programmation qui peut encore évoluer. D'autre part, le taux actuel de LLS annoncé dans le rapport de présentation sera corrigé (8% au lieu de 6,5%).

Sur la partie environnement, **M. DESCLIDES** demande que des précisions soient apportées à l'étude environnementale sans que cela ne remettent pas en cause le projet :

- en page 14 au paragraphe 2.2.3, il est indiqué "aucune ZNIR n'est présente au sein du terrain du secteur 2AUB₁ ..." ce qui est en contradiction avec le recensement de deux Plans Nationaux d'Actions (PNA) en faveur de la Pie-grièche à tête rousse et la Pie-grièche méridionale en pages 8 et 12. Le paragraphe 2.2.3 est à modifier,
- concernant les micro mammifères page 31, le paragraphe mériterait d'être un peu plus développé,
- les mesures d'évitement évoqué en page 33 sont plutôt des mesures de réduction.

Ces observations seront transmises au bureau d'études Auddicé Environnement pour analyse et prise en compte dans le dossier d'approbation.

2- Conseil Départemental du Gard

Concernant la justification de l'intérêt général de l'opération, **M. DUMAS** propose d'ajouter que le projet va permettre la création d'un emploi (animatrice pour la maison en partage).

De façon accessoire, **M. DUMAS** indique que, si sur le schéma de l'orientation d'aménagement les connexions viaires entre la parcelle communale et les zones d'urbanisation future voisines apparaissent clairement, le texte de l'orientation d'aménagement mériterait de le mettre plus en avant.

M. GUYOMARD précise que cette connexion viaire (voirie, réseaux) entre les différents secteurs de la zone 2Aub a été réfléchi et que le calibrage des réseaux pour la première tranche (projet communal) prend en considération la connexion avec les tranches suivantes.

Madame le Maire indique que ces observations seront prises en compte dans le dossier d'approbation.

D'autre part, **M. DUMAS** suggère de saisir le tribunal administratif pour la nomination d'un commissaire-enquêteur sans attendre la réponse de l'autorité environnementale sur l'examen au cas par cas afin de gagner du temps pour l'organisation de l'enquête publique.

3- Grand Avignon (excusé)

Grand Avignon a émis un avis favorable sur la déclaration de projet par courrier en date du 16 octobre 2018 et a souligné « la qualité du projet urbain ».

4- CCI du Gard (excusée)

Caroline SEIGNEURET, Chargée d'études aménagement et économie à la CCI du Gard, s'est excusée par mail du 16 octobre 2018 et n'a pas d'observation particulière. Il en est fait lecture aux participants à réunion et repris ci-dessus :

« Nous avons bien reçu votre invitation pour la réunion d'examen conjoint que vous organisez cette après-midi dans le cadre de la Déclaration de Projet « Le Galoubet » nécessitant une mise en compatibilité de votre PLU arrêté en mars 2017.

Ce programme de construction à vocation d'habitat et d'équipements publics et collectifs est un projet d'ecoquartier. Il vise à installer sur le site de l'actuel terrain de sport : la salle communale, un programme de logements sociaux en accession ou en locatif à destination des jeunes et une maison en partage.

Nous vous prions de bien vouloir nous excuser, nous ne pourrions malheureusement pas être présents à cette réunion.

Ce projet n'appelant pas d'observations particulières de notre part, nous y sommes favorables.

La CCI, dans son rôle de Personne Publique Associée mais aussi parce qu'elle réalise par ailleurs un diagnostic à l'échelle de votre commune sur la thématique du commerce, souhaite être destinataire du compte-rendu et des suites de cette réunion. »

5- La Chambre d'Agriculture du Gard (excusée)

Julie CHAMBOST, chargée de mission urbanisme à la Chambre d'Agriculture, s'est excusée de ne pas pouvoir participer à la réunion par mail du 14 octobre 2018 et la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observation particulière à formuler sur le projet.

Le procès-verbal est transmis à l'ensemble des personnes publiques associées conviées à la réunion et sera versé au dossier d'enquête publique.