

PROCES-VERBAL

SEANCE DU 07 JUILLET 2023 à 14h30

Date de convocation : 30 juin 2023
Mise en ligne le : 20 FEV. 2024
Nombre de délégués : 36
Nombre de présents : 20
Nombre de pouvoirs : 2
Nombre de votants : 22

L'an deux mille vingt-trois, et le sept juillet, le Comité Syndical régulièrement convoqué par son Président, dans les délais légaux, a été appelé à délibérer sur les questions suivantes

PRESENTS

Aubignan : M. BIELLE	Crillon le Brave : absent	Le Beaucet : absent	Mormoiron : Mme CHANTREL	Suzette : excusé
Aurel : absent	Ferrassières : excusé/ a donné pouvoir	Loriol du Comtat : Excusé	Saint Christol : M. CAPDEGELLE	Vacqueyras : excusée
Beaumes de Venise : Mme PONGE	Flassan : M. JOUVE	Malaucène : absent	Saint Didier : M. VEVE	Venasque : Mme PLANCHER
Beaumont du Ventoux : Excusée	Gigondas : Excusée	Malemort du Comtat : M. ROUX	St Hippolyte le Graveyron : Excusée	Villes/Auzon : M. ROUET
Bédoin : M. EMOND	Lafare : M. ANRES	Mazan : absent	St Pierre de Vassols : Mme SPATI	
Blauvac : excusé/ a donné pouvoir	La Roque Alric : M. SEVIN	Méthamis : Mme ZIANE	Saint-Trinit : Excusé	
Carpentras : Excusé	La Roque sur Pernes : M. DELEBECQUE	Modène : Absent	Sarriens : Mme BARDET	
Caromb : Mme MICHELIER	Le Barroux : Mme THEOULLE	Monieux : M. UGHETTO	Sault : M. RANCHON	

Excusés ayant donné procuration : Monsieur RASPAIL (Blauvac) à M. ROUX ; Monsieur Busi (Ferrassières) à M. RANCHON

Secrétaire de séance : conformément à l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, Monsieur Roux a été désigné secrétaire de séance à l'unanimité des membres présents.

Il est ensuite procédé à l'appel des présents. Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

1- Approbation du procès-verbal de la séance du comité syndical du 12 mai 2023

Le procès-verbal de la séance du 12 mai 2023, joint en annexe du dossier du comité syndical, est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés.

Le comité syndical est ensuite appelé à débattre sur les points suivants inscrits à l'ordre du jour.

2- DELIBERATION N°08-2023 - AVIS DU SYNDICAT MIXTE COMTAT VENTOUX SUR LA REVISION DU PLU DE SARRIANS, ARRETE LE 11 AVRIL 2023

Rapporteur : le Président

La commune de Sarrians a arrêté son projet de PLU le 11 avril 2023. Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a été transmis au Syndicat Mixte Comtat Ventoux le 24 avril 2023 afin de lui permettre d'exprimer son avis dans un délai de 3 mois.

La commune de Sarrians dispose d'un PLU approuvé le 18 juillet 2017. Il a été mis en révision par délibération du conseil municipal du 28 septembre 2021.

Pour rappel, l'article L.131-4 du code de l'urbanisme prévoit qu'il existe un rapport de compatibilité entre le PLU et le SCOT, document de planification de rang supérieur. La notion de compatibilité se définit comme la nécessité pour le PLU de ne pas compromettre la réalisation des objectifs et orientations fondamentales du SCOT. Cette compatibilité s'apprécie à travers la prise en compte des objectifs fixés par le SCOT et la déclinaison des orientations fondamentales du SCOT dans les choix faits par le PLU et la mise en place des traductions réglementaires adéquates.

Le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux a été approuvé le 9 octobre 2020 et est exécutoire depuis le 25 novembre 2020.

Le PADD du SCOT a notamment défini l'armature territoriale envisagée, dont découle un certain nombre d'orientations fondamentales dans le document d'orientation et d'objectifs ensuite.

Dans ce cadre, il est utile d'indiquer que la commune de Sarrians est un pôle secondaire appartenant à la composante urbaine du territoire du SCOT.

En préambule de l'analyse technique de la compatibilité du PLU avec le SCOT, il est à noter la qualité générale du dossier, notamment du contenu du rapport de présentation qui comprend une analyse de la compatibilité du PLU avec le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux et le 3^{ème} PLH de la CoVe. Bien que très synthétique, cette analyse à le mérite d'être intégrée dans le dossier.

➔ Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune

Les orientations générales du PADD s'articulent autour de quatre axes stratégiques :

- Conforter le rôle de Sarrians dans la plaine comtadine
- Œuvrer pour un développement plus vertueux
- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie
- Valoriser les composantes rurales du territoire

Le PADD devrait définir un objectif de réduction de la consommation d'espace, conformément à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme. Or, le PADD affiche un effort de renforcement de la densité par rapport au 10 ans précédents, mais pas un objectif de réduction de la consommation d'espace en nombre d'hectares, principale unité d'analyse de cette consommation. En effet, renforcer la densification du territoire ne veut pas nécessairement dire que la consommation d'espace sera réduite.

Il est proposé d'émettre une **réserve sur ce point** afin que la commune puisse préciser cet objectif, dans le rapport de présentation a minima, de façon à renforcer la compréhension de celui-ci et de montrer les efforts réalisés par la commune en la matière, d'autant plus à l'heure de la mise en œuvre de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets, dite loi climat et résilience, du 22 août 2021.

➤ Les perspectives démographiques du territoire à l'horizon 2032

Le SCOT prévoit une croissance démographique moyenne d'environ 1%/an entre 2014 et 2035, sur l'ensemble du territoire, soit une croissance de 17 900 habitants environ. Pour la catégorie des pôles secondaires plus spécifiquement, la croissance envisagée est évaluée entre 1 et 1,1%/an.

La commune a fait le choix d'un taux de croissance démographique de 0,63% à horizon 2032, ce qui équivaut à environ 400 habitants de plus sur la période, soit environ 6600 habitants à terme. Cet objectif prend en compte à la fois la tendance de croissance de la commune des dernières années (0,77% entre 2013 et 2018) et le taux estimé également dans le 3^{ème} PLH de la CoVe (0,6%/an). Ces éléments justifient un taux inférieur à ce qui est affiché dans le SCOT, ce qui permet de considérer une **compatibilité** avec le SCOT.

➤ La production de logements dans le cadre du PLU

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux liés à l'évolution démographique de la commune, la production globale de logements est estimée à 300 logements, répartis de la manière suivante :

- 170 logements pour l'accueil de la population nouvelle
- 115 logements pour le desserrement des ménages
- 15 logements pour prendre en compte l'évolution des résidences secondaires (5% du besoin total de logements).

Parmi ces 300 logements, le PADD affiche un objectif de remobilisation de logements vacants de 50 logements, soit environ 20% du parc vacant de 2018 (dernier recensement identifié dans le rapport de présentation).

Le SCOT prescrit un objectif de 20% de remobilisation des logements vacants (cf. prescription P3, page 6 du DOO) parmi le parc vacant de 2014. Ainsi, l'orientation générale du SCOT de remobilisation des logements vacants est respectée, l'objectif est donc **compatible** avec le SCOT sur ce point.

Par ailleurs, la commune définit un objectif de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) parmi la production globale de logements, soit 90 LLS, ce qui est compatible avec le même taux affiché dans le SCOT.

A noter que le 3^{ème} PLH de la CoVe 2022-2028, adopté le 12 octobre 2022, affiche un objectif de 33% à horizon 2028. Compte tenu de la fin de l'exemption des obligations de la commune en matière de LLS, il serait opportun d'anticiper la production future, et le rattrapage pour atteindre les objectifs fixés réglementairement.

Ainsi, il est proposé d'émettre une **recommandation** sur ce point, afin que la commune puisse envisager un objectif de production de LLS plus important dans son PLU.

Par ailleurs, les outils de mise en œuvre des objectifs de production de LLS semblent peu nombreux, ce qui interroge sur leur efficacité et opérationnalité. En effet, seul le secteur 1AU relatif à l'opération « cœur de ville » affiche un objectif de 25% de LLS (40 logements). Les autres secteurs d'OAP n'affichent pas d'objectif spécifique en la matière. La production est donc seulement encadrée par le règlement qui prévoit, pour les zones UB, UC et UD : « *Pour toute opération à usage d'habitat supérieure ou égale à 3 logements et/ou dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 300m², 50% minimum du nombre de logements créés sera affectée à du logement locatif social.* »

Au-delà du fait que cet outil semble limité, il paraît également peu adapté, permettant ainsi autant de LLS dans des secteurs proches du centre-ville, donc des services et commerces que dans des secteurs plus éloignés (zone UD).

Il est donc proposé d'émettre une **recommandation** afin de renforcer les outils de mise en œuvre des objectifs de production de LLS, et leur spatialisation.

➤ Les formes urbaines

Le SCOT demande à ce que la production de logements individuels purs soit de 40% maximum dans les dents creuses stratégiques et les secteurs d'extension (cf. prescriptions P26 et P30, pages 15 et 17 du DOO), ce qui implique la production de 60% de logements individuels groupés et/ou collectifs en complément.

Le PADD affiche un objectif de 32% maximum de logements individuels et minimum de 20% de logements collectifs. Or, la différenciation entre logements individuels purs et logements groupés n'est pas affichée.

Il est proposé d'émettre une **réserve** afin que la commune puisse préciser ce point dans le dossier (a minima dans le rapport de présentation).

➤ Les densités

Le SCOT fixe les fourchettes de densités suivantes pour les pôles secondaires de la composante urbaine (cf. prescription P23, page 14 et P29, page 16 du DOO) :

- Dans les dents creuses dites « génériques » : entre 15 et 25 logt/ha
- Dans les secteurs en extension : entre 25 et 28 logt/ha

Or, le PADD du PLU affiche une densité moyenne de 20 logt/ha sur l'ensemble de la commune. Le secteur « cœur de ville » (1AU) et les secteurs d'OAP ont des densités a priori légèrement supérieures à cette moyenne, mais ces secteurs ne concernent que 60% des objectifs globaux de production de logements, ce qui peut laisser s'interroger sur une mise en œuvre véritable d'une densité moyenne de 20 logt/ha.

Par ailleurs, les densités des secteurs de projet (1AU et OAP) ne sont pas affichées dans le dossier. Elles mériteraient d'y apparaître.

Il est donc proposé d'émettre une **réserve** afin que la commune, d'une part, améliore la densité moyenne affichée à l'échelle communale. Et d'autre part, que les densités sur les différents secteurs soient affichées de manière plus lisible, afin de renforcer la justification de l'atteinte de l'objectif global.

➤ La localisation du développement / consommation d'espace

Analyse de la consommation d'espace passée

Le rapport de présentation fait état de l'analyse de la consommation d'espace entre 2011 et 2021 à partir des données du CEREMA, mises à disposition sur le portail national de l'artificialisation ainsi que des données du MOS local (occupation du sol) fournies par le syndicat mixte comtat ventoux en charge du SCOT.

Il en ressort une consommation d'espace estimé à 10ha par le CEREMA et 15 ha par le MOS local.

L'effort d'analyse de ces deux types de données, les plus récentes disponibles, est à souligner.

Analyse du potentiel de densification et de mutation de l'enveloppe bâtie

L'analyse a porté sur trois types de potentiels :

- Les dents creuses (parcelles non bâties) estimées à environ 6,4 ha, après rétention foncière, au sein de l'enveloppe bâtie
- Les divisions parcellaires (parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une densification) estimées à environ 4,7 ha
- Et le bâti pouvant faire l'objet d'une mutation (division de logement, changement de destination...) : il ne semble pas y avoir eu un potentiel en la matière. Rien n'est indiqué sur cet élément en tous cas.

En complément, une vaste poche non bâtie de 2,8ha a été recensée. Elle correspond au secteur « cœur de ville » identifié en zone 1AU.

Le potentiel en dents creuses est bien identifié ensuite dans le besoin foncier pour accueillir l'objectif de 250 logements nouveaux (les logements vacants ont été retirés de l'objectif global). Toutefois, il n'est fait référence nulle part au potentiel de 4,7 ha de division parcellaire. Qu'en est-il de ce potentiel ? où est-il comptabilisé ?

Il est proposé d'émettre une **recommandation** afin que la commune puisse compléter le rapport de présentation sur ce point, et justifie au mieux l'utilisation du potentiel recensé.

Objectif de réduction de la consommation d'espace future

Comme cela a été dit précédemment, il n'y a pas d'objectif clairement affiché de réduction de la consommation d'espace.

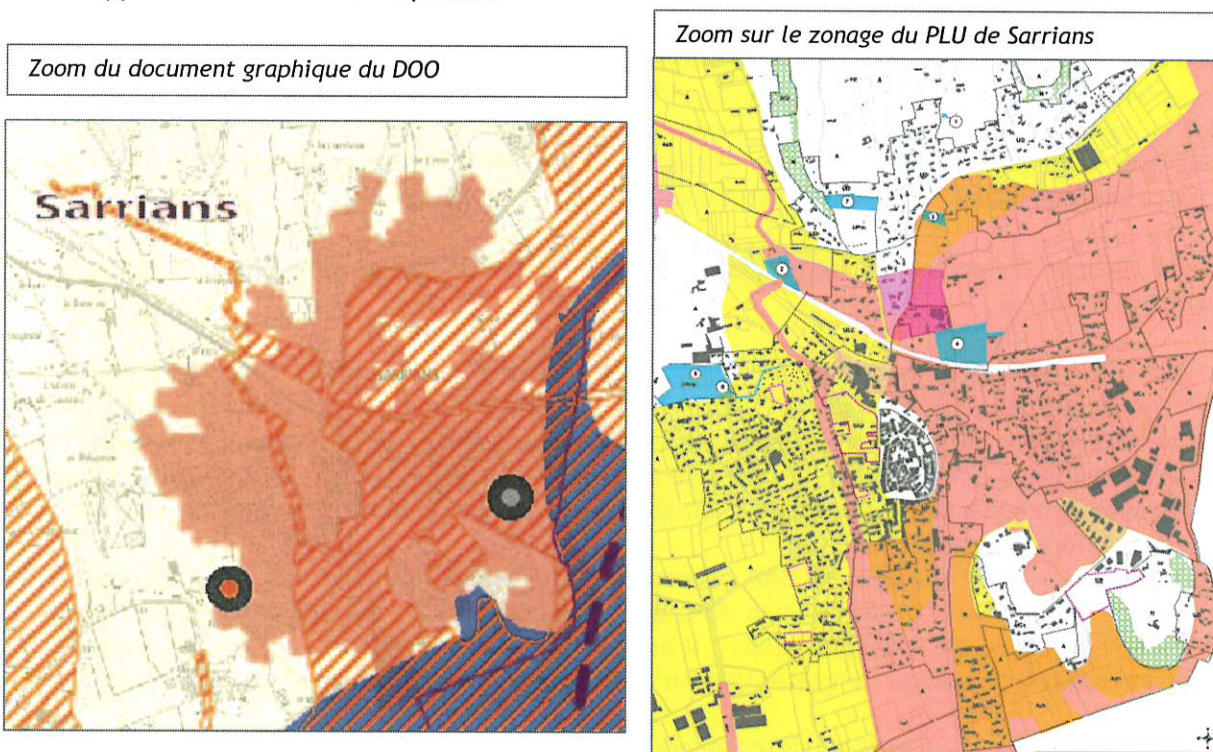
Les besoins fonciers pour produire les logements ont été estimés à 9ha. Or, l'ensemble des logements semblent pouvoir être réalisés au sein de l'enveloppe déjà bâtie, donc sans consommation nouvelle. Toutefois, comme évoque ci-avant, à cela viennent s'ajouter 4,7ha de potentiel en division foncière. Bien que ce potentiel soit également compris dans l'enveloppe bâtie, donc sans consommation foncière nouvelle, cela vient démontrer que les capacités de l'enveloppe bâtie semblent supérieures au besoin. Par conséquent l'enveloppe bâtie pourrait être surdimensionnée. Ainsi, il est proposé d'émettre une **réserve** afin que la commune renforce la justification dans le rapport de présentation de la définition de l'enveloppe bâtie.

En complément, il est affiché un besoin en extension d'environ 3ha pour accueillir le nouveau groupe scolaire et de nouvelles activités économiques. Il est proposé d'émettre une **recommandation** afin que la commune affiche un objectif de réduction de la consommation d'espace en conséquence, et complète ainsi de manière qualitative son dossier.

Localisation du développement

L'enveloppe constructible du PLU est cohérente avec l'EUE du SCOT. Elle est même réduite sur certains secteurs, notamment à l'ouest et au nord. Elle respecte par ailleurs le zonage du PPRi du bassin sud-ouest du Mont Ventoux.

La localisation du développement est donc **compatible** avec les orientations du SCOT 2, et l'enveloppe urbaine existante respectée.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

Six secteurs d'OAP sont prévus dans le PLU, quatre pour du logement, un pour le développement d'activités économiques sur le secteur dit « les beaumettes » et le secteur concerné par l'opération « cœur de ville ».

Les quatre OAP concernées par du logement uniquement représentent 35 logements, soit seulement 30% de la production envisagée au sein des tissus bâtis (hors opération « cœur de ville »). Les OAP sont un outil de maîtrise de la production de logements sur le territoire communal. Or, il est

légitime de se demander si la faible part de production de logements qu'elles représentent, ainsi que leur taille, relativement faible, permettra une mise en œuvre efficace des objectifs globaux.

Par ailleurs, le choix de certains sites, voire de la délimitation de ceux-ci, posent parfois question. Certaines dents creuses, identifiées au nord de la commune, ayant une surface semble-t-il importante n'ont pas été identifiées comme secteurs d'OAP quand, à l'inverse, certains secteurs d'une surface assez limitée, ou ressemblant à des jardins attenants à une habitation, sont, eux, identifiés en OAP. D'où une interrogation sur la pertinence et les conditions de faisabilité des opérations envisagées.

De plus, ces OAP pourraient être un premier pas pour intégrer des principes de bioclimatisme, au-delà du sens de faitage des constructions, afin de maximiser la qualité d'aménagement et de construction sur ces secteurs a minima : encourager des clôtures végétales plutôt que des murs, création de « casquettes / pare-soleil » sur les bâtiments pour réduire la température intérieure, assurer une végétalisation adaptée, en pleine terre... (cf. prescription n°P38 du DOO). En effet, l'adaptation au changement climatique est un élément fort à intégrer dans les PLU désormais.

De la même façon, les mobilités douces n'apparaissent sur aucun secteur d'OAP, ni même de manière générale dans le PLU. Or, celui-ci est un outil pertinent pour envisager un maillage adapté des itinéraires piétons et cyclables (cf. prescription n°P190 et suivantes et recommandations n°R63 et suivantes du DOO).

Ainsi, il est proposé d'émettre une **recommandation** afin de compléter les OAP en intégrant des principes de bioclimatisme et de mobilités douces.

Enfin, il pourrait être pertinent de préciser les taux de production de logements locatifs sociaux attendus sur ces secteurs d'OAP pour une meilleure mise en œuvre de l'objectif global envisagé en la matière. Au-delà du seul objectif, au regard des difficultés de production de LLS rencontrées sur des opérations de petite taille, et les secteurs d'OAP étant restreints en surfaces et en nombre de logements de manière globale, il pourrait être envisagé de dédier certaines OAP à du logement social de manière préférentielle pour maximiser leur opérationnalité et faciliter l'intervention des bailleurs sociaux. La réalisation de petits collectifs peut d'ailleurs permettre une moindre consommation foncière dans les OAP et favoriser les espaces végétalisés.

Il est proposé d'émettre une **recommandation** afin de compléter les OAP avec des objectifs de production de LLS.

L'OAP n°5 concerne un secteur de développement d'activités économiques. Le périmètre de cette OAP ne paraît pas adapté à la réalité de terrain. En effet, la partie Est du secteur (phase C) fait l'objet d'un fort dénivelé qui nuit fortement à l'opérationnalité de l'aménagement de la zone.

Par ailleurs, les principes inscrits, en matière d'accès plus spécifiquement, ne correspondent pas au schéma présenté. En effet, il est inscrit un accès unique à l'opération alors qu'il est représenté 3 entrées différentes sur le schéma.

Enfin, au même titre que pour les OAP logements, cette OAP mérite d'être complétée en matière de principe de bioclimatisme (intégration de système de production d'énergie renouvelable ; parking végétalisé ; gestion des eaux pluviales...). Il est donc proposé d'émettre la même recommandation que précédemment afin de compléter l'OAP n°5 en intégrant des principes de bioclimatisme.

Les zones tampons entre espace bâti et espace agricole

Deux secteurs de développement seulement, identifiés en OAP, se trouvent en limite d'un espace agricole. Le secteur concerné par l'OAP n°3 affiche un principe de zone tampon à respecter avec l'espace agricole. Les constructions ont une marge de recul plus importante et un aménagement paysager est prévu.

Le secteur de développement d'activités économiques (OAP n°5), quant à lui, identifie seulement la conservation des haies existantes. Il est proposé d'émettre une **recommandation** afin d'afficher le même principe de zone tampon que dans l'OAP n°3.

➔ L'espace agricole

Le territoire de la commune reste encore majoritairement agricole, et l'objectif du PLU est bien de maintenir les activités existantes et favoriser leur développement.

Zoom sur la question des constructions en zones agricoles

La zone agricole est réservée strictement aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées sous conditions. Les extensions des bâtiments d'habitation sont également autorisées, en contiguïté d'un bâtiment existant d'une surface de plancher minimale de 70m², sans création de nouveau logement. L'extension est limitée à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU lorsque la surface de plancher initiale est comprise entre 70 et 100m² ; et 30% pour une surface initiale de plus de 100m². La surface de plancher totale (existant +extension) ne devra pas dépasser 250m².

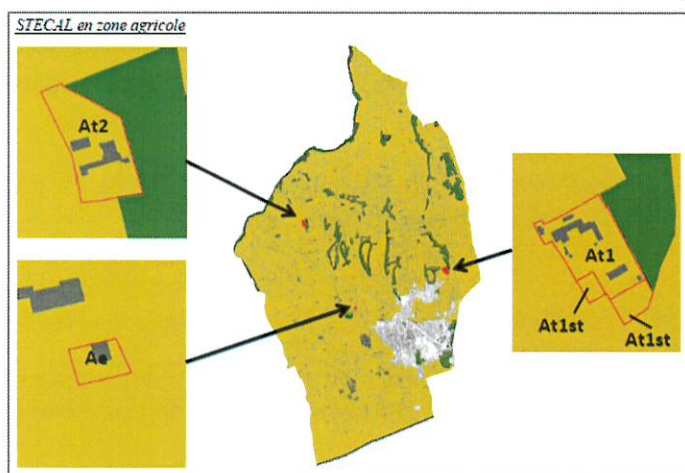
Le règlement autorise également les annexes, dans la limite de deux unités bâties (contigües ou non), d'une superficie maximum de 20m² chacune, sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 20m du bâtiment principal d'habitation.

Les piscines sont autorisées, en complément. L'emprise au sol créée ne devra pas excéder 80m², plage comprise, dans un rayon de 35m autour du bâtiment principal.

Les STECAL

3 STECAL sont identifiés sur le plan de zonage et dans le rapport de présentation.

- STECAL At1 : il s'agit de permettre la création d'une activité hôtelière au sein du domaine du Mylord. Les constructions et installations doivent trouver leur place au sein des bâtiments existants à l'exception des piscines et constructions d'annexes. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 1800m². L'emprise au sol existante étant d'environ 1400m², cela laisse une possibilité de construction de 400m². Dans le sous-secteur Atst1, seuls peuvent être autorisés les constructions et aménagements liés au stationnement de véhicules (ombrières,...) à condition de ne pas créer de surface de plancher. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 1200m².
- STECAL At2 : Il s'agit de permettre la création d'une activité hôtelière au sein du château des Tours. Les constructions et installations doivent trouver leur place au sein des bâtiments existants, ou en contiguïté de ceux-ci, à l'exception des piscines et constructions d'annexes. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 850m². L'emprise au sol existante étant d'environ 700m², cela laisse une possibilité de construction de 150m².



- STECAL Ae : Il s'agit de permettre le développement d'une activité artisanale locale. Peuvent être autorisées, au sein du STECAL Ae les constructions en contiguïté des constructions existantes à condition d'être liées à l'activité existante. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 150m². L'emprise au sol existante étant d'environ 75m², cela laisse une possibilité de construction de 75m².

Ces STECAL, bien que peu nombreux, permettent tout de même une consommation d'espace supplémentaire, qui n'est que peu justifiée dans le rapport de présentation du PLU.

Les espaces de mosaïques

Le maillage de petits éléments boisés, arbustifs ou herbacés (haies, bosquets...) au sein de l'espace agricole est à préserver et est intégré dans une OAP thématique de mise en valeur des continuités écologiques.

L'ensemble des éléments liés à la préservation de l'espace agricole est compatible avec le SCOT 2.

➔ L'environnement, la trame verte et bleue et les risques naturels

Trame verte et bleue (TVB)

La commune de Sarrians a décliné localement les grands espaces de la TVB identifiée dans le SCOT. La qualité du travail d'analyse dans le rapport de présentation, et de traduction dans le PLU de manière générale, est à souligner.

En effet, une OAP thématique « mise en valeur des continuités écologiques » est intégrée dans le dossier, afin de prendre en compte toutes les caractéristiques des fonctionnalités écologiques du territoire.

Ainsi, la TVB est mise en œuvre à travers les outils suivants :

- De nombreux secteurs boisés identifiés en espaces boisés classés (EBC)
- Le canal reliant le canal de Carpentras à l'ouvèze identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, de manière à préserver les ripisylves,
- L'identification spécifique des zones humides par un zonage et un règlement adaptés à leur préservation.

Ces éléments sont tout à fait compatibles avec les orientations du SCOT 2 en la matière.

Risques naturels

La commune est impactée par le plan de prévention des risques d'inondations (PPRi) du bassin sud-ouest du Mont Ventoux, notamment sur une large partie du centre-ville. Celui-ci est intégré comme une servitude au PLU et le règlement graphique du PLU réintègre le zonage du PPRi de façon à faciliter la lecture des deux documents.

➔ Synthèse

En synthèse, le projet de PLU de la commune de Sarrians tient globalement compte des enjeux identifiés dans le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, notamment par la volonté de prioriser le développement de l'urbanisation au sein des dents creuses, et densifier le village, limitant ainsi l'étalement urbain et renforçant la préservation des espaces agricoles et naturels. Le PLU affiche également sa compatibilité avec le SCOT par la bonne prise en compte de la trame verte et bleue du territoire, respectant ainsi les fonctionnalités écologiques.

En synthèse, il est donc proposé d'émettre un avis favorable au projet de PLU arrêté le 11 avril 2023, sous réserve de la prise en compte des réserves et recommandations suivantes :

Réserves :

- Afficher un objectif de réduction de la consommation d'espace en hectares, de façon à répondre à la loi climat et résilience et à la compatibilité avec le SCOT2,
- Améliorer la densité moyenne affichée à l'échelle communale et afficher les densités sur les différents secteurs de manière plus lisible, afin de renforcer la justification de l'atteinte de l'objectif global,
- Préciser la répartition des formes urbaines en matière de logements individuels purs et groupés,
- Renforcer la justification dans le rapport de présentation de l'adéquation de l'enveloppe bâtie au besoin en foncier pour le développement.

Recommandations :

- Envisager un objectif de production de LLS plus important dans le PLU afin de renforcer la compatibilité avec le SCOT 2,
- Renforcer les outils de mise en œuvre des objectifs de production de LLS,
- Justifier au mieux l'utilisation du potentiel foncier recensé, et compléter en conséquence le,
- Compléter les OAP en intégrant des principes de bioclimatisme et de mobilités douces, y compris l'OAP n°5,
- Compléter les OAP avec des objectifs de production de LLS,
- Afficher le même principe de zone tampon que l'OAP n°3 dans l'OAP n°5.

Anne-Marie BARDET souhaite apporter quelques précisions sur les différentes recommandations/réserves proposées.

Elle précise tout d'abord que, par rapport au PLU de 2017, les zones constructibles ont été réduites de 8,5ha. En complément, la zone 2AU d'environ 9ha a été retirée. La délimitation des zones constructibles s'appuie donc sur les limites des espaces déjà urbanisés.

Elle rappelle également le potentiel mobilisable sur le territoire communal qui s'élève à 9ha pour 250 logements à créer, soit une densité moyenne de 27 logt/ha, ce qui diffère légèrement du PADD. Concernant les logements sociaux, 40 minimum seront produits dans l'opération « cœur de ville », et 50% des logements créés au sein des OAP devront être des logements locatifs sociaux, soit une quinzaine. Tout cela est indiqué dans le règlement. Au total, ce sont donc 55 LLS qui sont prévus.

Dans les zones UB, UC et UD, pour toutes opérations de plus de trois logements, 50% devront être des LLS, soit environ 35 LLS dans les zones U.

Le comité syndical émet un avis favorable à l'unanimité.

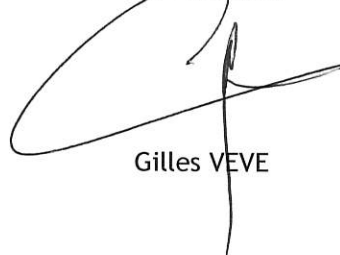
L'ordre du jour étant épuisé, M. Vève remercie l'assemblée et lève la séance à 15h00.

Le secrétaire de séance

Ghislain ROUX



Le Président



Gilles VEVE