

Elaboration du PLU de ROSIS

Plan Local d'Urbanisme



RÉUNIONS PUBLIQUES

L'élaboration du PLU (Plan local d'urbanisme) est maintenant bien engagée, puisque l'équipe municipale a fait réaliser le diagnostic du territoire communal, et qu'elle vient de rédiger un PADD, ou « Projet d'Aménagement et de Développement Durables », résumant les grandes orientations pour l'avenir du territoire communal.

Dans le cadre de la concertation, nous vous invitons à deux réunions publiques de présentation de ce projet, l'une à ANDABRE, et l'autre à ROSIS :

à ANDABRE, le 19 mars 2013
de 18 heures à 20 heures
dans la salle polyvalente de la Mairie

à DOUCH, le 26 mars 2013
de 17 heures à 19 heures
dans la salle du refuge Marcel Cèbe

Avec l'assistance du Bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU, un diaporama sera projeté, présentant :

- le territoire communal sous tous ses aspects (population, habitat, équipements publics, paysages, richesses naturelles, risques, etc.),
- les orientations générales du PADD, prenant en compte les besoins de développement et de logement, tout en respectant les contraintes d'équipements publics – à la charge de la Commune –, et les principes du développement durable, de la protection de l'espace à vocation agricole, des paysages et des milieux naturels, de la préservation de l'architecture traditionnelle, ainsi que de la prévention des risques.

La projection sera suivie d'un débat, afin de répondre aux questions que vous vous posez, et d'écouter vos propositions.

Enfin, nous rappelons que dans le cadre de la concertation, le diagnostic et le PADD sont consultables en mairie aux jours et heures d'ouverture, et qu'il est possible de consigner des observations dans un registre prévu à cet effet.

Réunions publiques sur le PLU : une information et un débat instructifs

Dans le cadre de la concertation autour du PLU, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROSIS, la municipalité avait convié la population à deux réunions publiques, les mardis 19 et 26 mars, respectivement dans les villages de Andabre et Douch. But des réunions, projeter un diaporama sur le diagnostic de la commune et les premières orientations du PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui constitue le « cœur » du futur PLU. Mais aussi, écouter toutes les questions et propositions du public et y répondre.

Au total, la trentaine de personnes qui a fait le déplacement pour les deux réunions a d'abord découvert le « pourquoi » d'un Plan local d'urbanisme. Issu de la loi SRU (« Solidarité et renouvellement urbain ») de 2000 et de la loi « Grenelle 2 » de 2010, c'est le seul moyen pour une commune de « maîtriser » son urbanisation, en s'efforçant de composer avec les contraintes de la loi Montagne et les exigences croissantes de l'Etat en matière de réduction de la consommation d'espace, de respect des normes sanitaires (eau potable et assainissement), et de prévention des risques naturels, comme l'inondation.

Le Bureau d'études (composé d'un urbaniste et d'un architecte) a ensuite expliqué le « comment » du PLU. Avec le soutien de la Communauté de communes de la Montagne du Haut Languedoc, l'élaboration du PLU a commencé par la réalisation du « **diagnostic du territoire** », l'état des lieux de la commune perçu par le Bureau d'études. Puis, le Conseil municipal a rédigé un projet de **PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, qui deviendra la clef de voûte du futur « règlement » du PLU, composé du plan de zonage et des règles affectées à chaque zone, ainsi que des orientations particulières pour certains secteurs.

Ce sont ces deux premières étapes qui ont été présentées aux deux réunions. Pour chaque thème (évolution de la population et de l'habitat, équipements publics et services, économie et agriculture, milieux naturels, etc.), le Bureau d'études a exposé les enseignements du diagnostic, puis les grandes orientations du PADD, qui peuvent être ainsi résumées :

1. **maintenir un bassin de vie**
2. **se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle**
3. **privilégier l'urbanisation des sites équipés, et la requalification du patrimoine bâti**
4. **renforcer l'activité économique et les emplois**
5. **améliorer la voirie et l'espace public**
6. **améliorer la distribution d'eau potable et l'assainissement**
7. **préserver les paysages et les espaces naturels**
8. **prévenir les risques naturels**

Des échanges ont eu lieu tout au long des deux présentations, permettant à la municipalité, à la Communauté de communes et au Bureau d'études d'apporter des réponses sur de nombreux points.

Question : Je pensais que la réunion allait nous proposer un projet fini, mais ce n'est pas le cas ?

Réponse : L'invitation à la réunion spécifiait que seraient présentés le diagnostic du territoire et les grandes orientations du PADD (« Projet d'Aménagement et de Développement Durables »). La suite du diaporama montre en effet que nous sommes « au milieu du gué » de l'élaboration du PLU, la définition des zones et du règlement allant débiter après ces réunions. C'est justement le but de ces réunions de « concertation », de recueillir vos avis sur les orientations du futur PLU, avant de passer à la suite du projet. Et en tout cas, il n'est pas question d'attendre cinq ans pour aboutir !

Question : A quelle distance minimale des habitations un exploitant agricole doit-il construire ses bâtiments d'exploitation ?

Réponse : Pour les éleveurs, concernés en priorité, cela dépend du cheptel et de son effectif.

Par exemple, le RSD (Règlement sanitaire départemental) impose un minimum de 50 mètres pour les ovins, et, en simplifiant, entre 50 et 100 mètres pour les bovins selon le nombre de mères et leur nature, allaitantes ou laitières. Et dans tous les cas, la distance de recul s'applique par rapport aux habitations des « tiers » étrangers à l'exploitation, non à celle de l'exploitant.

Question : A quelle distance des habitations existantes, est-on encore en « continuité » ? J'ai entendu parler de 50 mètres...

Réponse : En fait, il n'existe aucun texte réglementaire édictant une telle distance. On ne peut se baser que sur la « jurisprudence », c'est-à-dire la somme des jugements administratifs à l'occasion de telle ou telle affaire, ou encore l'interprétation des textes. Par exemple, un arrêt a jugé qu'un chemin constituait une discontinuité, même si les terrains étaient en vis-à-vis. Cela dépend aussi de l'existence ou non d'équipements publics. Enfin, notamment en zone de montagne, on peut tenir compte du caractère plus ou moins dense de l'urbanisation existante : quelques dizaines de mètres peuvent suffire à représenter une discontinuité vis-à-vis d'un hameau aux maisons collées les unes contre les autres.

Question : Je suis propriétaire d'une petite maison, rénovée extérieurement, et dont je veux pouvoir faire un gîte... est-ce possible ?

Réponse : A ce stade de l'élaboration du PLU, il n'est pas possible de répondre à votre question de « propriétaire », nous ne pouvons nous exprimer que sur les grandes orientations du projet. Mais de manière générale, nous savons que les services de l'Etat soumettent la création de nouveaux logements à la desserte en eau potable par un réseau public. Nous souhaitons que soit reconnue la possibilité d'utiliser une source privée, respectant naturellement la réglementation (Code de la santé publique).

Question : Que faut-il respecter en matière d'accès, de surface... pour pouvoir construire à Rosis ?

Réponse : Même réponse que précédemment.

En matière de surface, contrairement à ce qui se pratiquait dans le passé, on exige de moins en moins une surface minimale, car d'une part il est désormais demandé de « densifier » les constructions, et d'autre part on peut maintenant assainir en individuel avec des dispositifs de taille très réduite.

Question : Y aura-t-il une étude de l'assainissement ? Le schéma actuel date de 2004-2005...

Réponse : Oui. La commune dispose aujourd'hui d'un Schéma directeur de l'assainissement, qui définit notamment ce qu'on appelle le « zonage d'assainissement », distinguant les zones d'assainissement collectif, et celles (le reste du territoire) d'assainissement non collectif. La Mairie doit impérativement faire réviser ce schéma et ce zonage, pour assurer leur cohérence avec le PLU, et pour s'adapter à la nouvelle application de la doctrine par les services de l'Etat : schématiquement, les secteurs où la Commune n'est pas en capacité de construire à court terme une station d'épuration doivent « sortir » de la zone d'assainissement collectif.

Question : Les orientations du PADD prévoient de « se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle », mais comment empêcher la population locale de partir ?

Réponse : Le PLU ne « provoque » pas directement l'augmentation de la population et des emplois, mais il est un des moyens pour y arriver, en créant des conditions favorables, par exemple, en encourageant les aménagements permettant l'exercice d'activités de découverte de l'environnement et d'hébergement touristique.

De plus, la réflexion sur le projet de PLU peut donner un « coup de fouet » aux idées et initiatives.

Par ailleurs, l'objectif d'accroissement fixé par le PADD est une hypothèse de travail, permettant de chiffrer le volume de logements et de terrains nécessaire pour l'atteindre dans les 10 ans qui sont l'horizon du PLU.

Question : Pourquoi n'y aurait-il pas aussi un développement de la construction à Rosis et Madale ?

Réponses : C'est à envisager. Le Bureau d'études va l'inscrire dans la carte des orientations, tout en rappelant que le développement urbain doit être compatible avec la ressource en eau potable, sous peine de rejet par les services de l'Etat.

Question : Il y a des terres agricoles, des prairies entretenues autour de Rosis, mais elles n'apparaissent pas sur la carte d'orientation agricole...

Réponse : Le Bureau d'études va compléter cette carte en ce sens.

Question : Le diagnostic et le PADD sont-ils consultables sur Internet ?

Réponse : La Mairie va essayer de les mettre sur le site de la commune.

Question : Avec le PLU, le Maire et sa majorité auront plus de pouvoir...

Réponse : Le Bureau d'études rappelle qu'officiellement, c'est le Conseil municipal qui prescrit l'élaboration du PLU, qui l'arrête à la fin des études, et qui l'approuve en fin de procédure, avant que le préfet n'en contrôle la légalité.

De plus, il est soumis avant cela à la concertation, puis à l'enquête publique. C'est donc un document élaboré collectivement. Ensuite, la délivrance des autorisations sera fondée sur le règlement du PLU connu de tous. On ne peut donc pas dire que le PLU donne « plus de pouvoir » au Maire...