



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATEAUDOUBLE (83)

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION DU 11/01/2017 -  
REUNION DE PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT  
DURABLES (PADD)

Date et lieu : 11/01/2017 à 18h00 à la salle communale de Sainte Anne à CHATEAUDOUBLE

Personnes présentes :

- Georges ROUVIER, Maire de CHATEAUDOUBLE
- Une vingtaine d'habitants et élus de CHATEAUDOUBLE
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

La réunion débute à 18h10.

### Procédure propre au PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour objectif d'inscrire les objectifs communaux sur les 10-12 prochaines années.

Réglementairement, un PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Un PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il faut également s'assurer que ce PADD respecte les objectifs poursuivis par la Commune et définis par délibération en date du 26/02/2015, à savoir :

- Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré
- Accentuer le développement touristique
- Revitaliser la commune et ses commerces
- Valoriser le patrimoine, les paysages, les milieux naturels
- Prendre en compte l'environnement et la biodiversité
- Développer l'agriculture
- Favoriser la construction maîtrisée de logements
- Prendre en compte les risques naturels
- Intégrer de nouveaux projets urbains telle la création d'un théâtre de verdure
- Réviser le zonage et son règlement
- Inscrire la réflexion dans le strict respect du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Dracénoise





## Le PADD de Châteaudouble

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Châteaudouble s'appuie sur deux grandes orientations complémentaires :

1. Conforter la centralité villageoise
2. Valoriser le territoire en tenant compte de ses nombreux atouts

Comme cela va être détaillé dans la suite de l'exposé, les conséquences de la législation en vigueur (Loi Montagne, loi Alur, Loi Grenelle 2, etc.) sont en premier lieu la réduction des zones constructibles autour du village et l'impossibilité d'étendre les zones urbanisables entre le POS et le PLU.

Ce PLU doit être considéré comme une première phase du développement souhaité de la Commune. Il pose les bases d'une densification maîtrisée et de qualité avant d'envisager de possibles extensions urbaines.

L'orientation n°1 " Conforter la centralité villageoise " s'appuie sur les objectifs et actions suivants :

- Objectif 1.1 : Préserver l'aspect patrimonial du village et asseoir son rôle sociétal
  - Action n°1 : Protéger le patrimoine bâti et paysager dans le village et sur ses abords immédiats
  - Action n°2 : Conforter le parc d'équipements collectifs
  - Action n°3 : Poursuivre la politique de maintien des commerces, artisans, services et logements dans le village
  - Action n°4 : Poursuivre la politique de valorisation des déplacements et d'amélioration du stationnement
- Objectif 1.2 : Structurer l'enveloppe agglomérée aux abords du village dans le respect des enjeux paysagers, écologiques, pluviaux, agricoles et techniques
  - Action n°1 : Répondre aux besoins en matière de logement (notamment pour les jeunes) pour maintenir les équipements, commerces et services sur la commune
  - Action n°2 : Organiser le développement urbain de Châteaudouble à l'ouest et au nord du village pour tenir compte des enjeux locaux
  - Action n°3 : Promouvoir la diversité bâtie et modérer la consommation de l'espace

L'orientation n°2 " Valoriser le territoire en tenant compte de ses nombreux atouts " s'appuie sur les objectifs et actions suivants :

- Objectif 2.1 : Prendre en compte les besoins en matière d'habitat en dehors du village
  - Action n°1 : Répondre aux besoins des habitants du hameau de Rebouillon autant que possible au regard des contraintes et des enjeux liés à ce hameau
  - Action n°2 : Permettre l'amélioration des habitations existantes situées en zones naturelles ou agricoles
- Objectif 2.2 : Développer une activité économique respectueuse de l'environnement
  - Action n°1 : Développer l'activité touristique de la Commune
  - Action n°2 : Développer l'activité agricole
  - Action n°3 : Valoriser l'activité sylvicole





- Action n°4 : Tenir compte des activités existantes dans les écarts
- Objectif 2.3 : Préserver le patrimoine écologique
  - Action n°1 : Préserver l'intégrité des gorges de Châteaudouble
  - Action n°2 : Protéger la trame verte (corridors et réservoirs de biodiversité terrestres)
  - Action n°3 : Protéger les cours d'eau et zones humides locales (trame bleue du territoire)

Pour information, le PADD sera disponible sur le site Internet de la Commune à partir du mois de janvier 2017.

Enfin, il est rappelé les éléments suivants :

- Débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD en février ou mars 2017
- Après le débat en conseil municipal : possibilité de surseoir à statuer sur les demandes de permis
- Au 27 mars 2017 : Entrée en vigueur du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et disparition du POS

### Echanges / Débat avec la population

Intervention n°1 : Les terrains inondables chemin du Pré de la Tour vont devenir constructibles ?

Réponse n°1 : Non, les zones constructibles au POS devraient être maintenues au PLU mais il est bien précisé dans le PADD qu'il faudra prendre en compte les zones d'écoulement pluvial.

Intervention n°2 : La zone orangée correspond aux terrains constructibles au PLU ?

Réponse n°2 : Dans les grandes lignes, oui. Le règlement graphique affinera bien entendu les zones urbanisables.

Intervention n°3 : En attendant le PLU, la Commune va-t-elle refuser les permis éligibles au POS ?

Réponse n°3 : Non. Mais il est vrai que le Préfet se base aujourd'hui sur la Loi Montagne pour refuser certains permis. La Commune s'oppose à ces décisions.

Intervention n°4 : L'objectif de la Commune est de faire vivre le village mais en urbanisant prioritairement les alentours du chemin du Pré de la Tour, cela ne sera pas le cas. Les habitants partiront directement vers l'Est sans passer par le village comme c'était le cas avec la maison de retraite.

Réponse n°4 : Ces terrains restent proches du village et surtout à proximité des réseaux. Avant d'étendre plus avant les réseaux, il faut justifier que le PLU a comblé les dents creuses. C'est aujourd'hui l'objectif de l'Etat, conforté en cela par les Lois Montagne et Alur : Densifier les zones urbanisables (desservies par les réseaux) avant d'étendre progressivement les zones constructibles. De plus, les liaisons piétonnes seront renforcées entre ce quartier et le village.





Intervention n°5 : Comment faire pour construire sur son terrain en zone NB au POS si on se trouve à plus de 50 m d'une habitation ? Aujourd'hui le Préfet bloque les permis. De plus, au PLU, la zone de Fontvieille va être déclassée en zone naturelle. Comment faire pour obtenir un permis ?

Réponse n°5 : Tant que le POS est toujours en vigueur (jusqu'au 26 mars 2017), il est possible de déposer un permis de construire ou un certificat d'urbanisme opérationnel en insistant sur le caractère regroupé du quartier (disposer le logement à 50 m de deux autres habitations, elles aussi disposées à 50 m d'autres habitations : le caractère groupé se justifiant à partir du moment où 5 à 8 habitations voient leur cercle de 50 m s'entrecouper). Il est par contre vrai qu'au PLU, aucun nouveau logement ne sera possible avant une révision allégée du document (lorsque les réseaux auront été tirés).

4

Intervention n°6 : Il est aberrant que le quartier de Fontvieille ne soit pas inscrit en zone urbanisable ! Il ne reste que quelques parcelles constructibles.

Réponse n°6 : Le quartier sera certainement inscrit en secteur naturel habité. Il n'est pour l'heure pas possible de l'inscrire en zone urbaine pour une raison majeure : les parcelles sont trop importantes. De fait, même s'il y a une habitation sur la parcelle, le quartier se trouve en discontinuité de l'urbanisation (contraire à la Loi Montagne). Surtout, en théorie, le quartier serait donc densifiable (impossible de fixer une taille minimale de parcelle, de définir un coefficient d'occupation des sols). Or, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, il n'est pas possible de justifier une telle densification.

Intervention n°7 : La loi est pensée à Paris pour les villes. Elle n'est pas du tout adaptée aux communes rurales où les habitants recherchent de l'espace.

Réponse n°7 : C'est malheureusement le cas.

Intervention n°8 : Les terrains qui seront maintenus en zones constructibles appartiennent à des propriétaires qui ne souhaitent pas construire ! Il ne va rien se faire dans les années à venir.

Réponse n°8 : C'est un réel risque mais malheureusement, la rétention foncière n'est pas un argument qu'entendent les services de l'Etat. Par contre, à l'avenir, si les propriétaires ne construisent pas, les terrains seront déclassés pour en classer d'autres. C'est ce que prévoit le PADD avec les terrains communaux notamment.

Intervention n°9 : Comment réexploiter un patrimoine existant (ne disposant plus de toiture) pour un hangar agricole ?

Réponse n°9 : Il faut faire une demande écrite à la Commune en demandant un changement de destination. Si le projet est suffisamment desservi par les réseaux et n'impacte pas l'agriculture, la Commune pourra défendre le projet.

Intervention n°10 : Avec le PLU, il n'est pas possible d'imaginer une extension des réseaux ?

Réponse n°10 : Cela n'a rien à voir. Si les personnes ont des projets ou que la Commune a des subventions suffisantes, le réseau continuera à s'étendre.

Intervention n°11 : Pourquoi déclasser des zones constructibles ou maintenir des zones agricoles alors qu'il n'y a pas d'enjeux sur la commune avec les quelques restanques qui demeurent ?

Réponse n°11 : La protection des terres agricoles est aujourd'hui un objectif National majeur. La France perd l'équivalent d'un département français en superficie agricole tous les 10 ans. L'Etat préfère voir des terrains inexploités, partir en friche (car ils pourront toujours être réexploités à l'avenir) plutôt que de voir se multiplier les constructions





éparses (condamnant définitivement la vocation des terres). De plus, il y a des projets agricoles sur la commune.

Intervention n°12 : Justement, pour planter des oliviers, comment obtenir un classement en zonage agricole ?

Réponse n°12 : Il faut en faire la demande à M le Maire dans le cadre de la concertation.

Les habitants n'ayant plus de remarques, M le Maire les remercie pour leur présence et les échanges qui ont eu lieu. Il clôt la réunion à 19h15.

