

RAPPORT DE PRESENTATION SUITE A PROCEDURE DE MODIFICATION

Stade d'évolution du PLU	Prescription	Projet arrêté	Approbation
Elaboration du PLU	1 ^{er} février 2007	23 juin 2011	10 avril 2012
1 ^{ère} modification			2 octobre 2020

UNE MODIFICATION INDUITE PAR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

1/. Contexte

Le Conseil municipal a adopté, le 28 février 2018, le nouveau Plan Local de l'Habitat (PLH).

Ce document a pour finalité de structurer l'offre d'habitat sur le périmètre de la Communauté d'agglomération du Gard Rhodanien.

Il fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs à l'échelle des territoires de chaque Commune qui le compose.

L'article L. 131-4 du Code l'urbanisme précise :

« **Les plans locaux d'urbanisme** et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales **sont compatibles avec** : [...]

4° **Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation** ; ».

Dans ces conditions, la Commune a lancé une réflexion sur les potentialités foncières réelles offertes par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de satisfaire aux exigences du nouveau PLH.

Dans le cadre de cette analyse, il s'est avéré que les choix opérés au moment de l'élaboration du PLU et leur concrétisation dans le temps devaient être revus.

La rétention du foncier, libre de construction, telle qu'elle avait été planifiée s'est avérée quelque peu plus importante que planifiée.

Aussi, est-il devenu nécessaire de faire évoluer les choix communaux dans des secteurs où la maîtrise du foncier est moins incertaine.

2/. Les Objectifs quantitatifs fixés par le nouveau Programme Local de l'Habitat

L'adoption du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2019/2024, a conduit le Commune à une réflexion sur les opportunités offertes par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 avril 2012, par délibération de son Conseil municipal.

En effet, le PLH fixe un objectif de réalisation de logements sur le territoire communal pour la période 2019/2024 de 72 logements et 7 logements locatifs sociaux, soit 79 logements au total.

L'objectif à atteindre, peut-être décliné sous la forme de construction individuelle, de constructions individuelles regroupées ou de construction d'habitat collectif, voire d'opérations mixant ces trois types d'habitats.

3/. Analyse des opportunités offertes par le Plan Local d'Urbanisme

3.1/. Présentation des zones 2AU directement ouvertes à l'urbanisation

La Commune, avec près de sept années d'application de son Plan Local d'Urbanisme, a étudié et défini les secteurs susceptibles d'accueillir les constructions nouvelles répondant aux exigences du PLH.

La première phase de l'analyse des potentialités a porté sur les zones 2AU à vocation d'habitat arrêtées au PLU.

Les zones 2AU sont les suivantes :

Détermination des zones 2AU	Surfaces en hectare	Potentiel de logements
2AUv1	0.25 ha	5 logements
2AUv2	0,7 ha	20 logements
2AUr	0,6 ha	15 logements
2AU1	0,8 ha	15 logements
2AU2	1 ha	20 logements

Le Secteur de l'ESTANG-NORD

Les deux zones les plus importantes situées au Nord, lieu-dit ESTANG-NORD sont urbanisées.

Un permis d'aménager a été délivré sous le n°**PA03033116 RA001**, le 15 mars 2017.

L'opération comporte 19 lots à bâtir et un macro lot pouvant comporter 4 logements.

L'opération se réalise à cheval entre les zones 2AU1 et 2AU2.

Le secteur des ESQUIRADES

Les deux zones de centre village classées en zone 2AUv1 et 2AUv2 ne sont pas urbanisables en l'état.

Leur urbanisation nécessite la création d'un accès pour desservir le secteur EST.

Cette future voie devant assurer la desserte des constructions fait l'objet d'un emplacement réservé.

En outre, les contraintes paysagères fortes du fait de leur situation sur les contreforts immédiats du village historique contrarient leur urbanisation et ne laissent présager qu'une mise en œuvre dans un futur lointain.

En effet, le règlement oblige à une implantation des constructions en dehors des points de vue remarquables.

Cette prescription a pour conséquence de geler une partie de la surface du terrain.

Enfin, ce secteur fait l'objet d'une réflexion pour y implanter un équipement public.

Le secteur rue du BARON LEROY

La zone 2AUr, qui borde la route départementale n°409, était envisagée pour de la construction à vocation d'habitat.

Elle avait vocation à accueillir environ 15 logements.

Or, cette zone est classée en zone 2AU indicée « r » du fait de son caractère inondable.

Aussi, elle ne pourra recevoir le nombre de logements escomptés.

Le nombre de logements pouvant être reçus dans la zone sera plutôt de l'ordre de six logements.

Cette zone est l'exutoire d'un chevelu hydraulique.



(Extrait : Fig. 10, Chevelu hydraulique, Rapport de présentation, p.51)

En outre, une étude hydraulique devra être réalisée afin de préciser les modalités de nature à assurer le bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Par voie de conséquence, les Zones 2AU de la Commune ne peuvent plus être comptabilisées dans les secteurs susceptibles de recevoir les 79 logements fixés au PLH.

3.2/. Analyse de la croissance démographique

La Commune avait fixé un objectif de 2 000 habitants maximum à l'horizon 2020 lors de l'élaboration de son PLU.

Elle avait estimé que la population communale augmenterait de 0,6% par an.

Elle se fondait sur une population de 1 860 habitants selon les chiffres établis par l'INSEE pour le recensement de 2008.

Les dernières données validées par l'INSEE (Source : <https://w.insee.fr/fr/statistiques>) donnent les résultats suivants :

Rappel : Les populations légales millésimées 2016 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Elles sont calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 relatif au recensement de la population.

	2011	2016
Population municipale	1755	1791
Population comptée à part	57	50
Population totale	1812	1853

La rétention foncière a contrecarré les estimations de la Commune dans l'expansion de sa population.

En effet, faute de pouvoir concrètement offrir des terrains libres à la construction, la population communale augmente lentement.

Or, comme cela ressort du PLH, la Commune de Tresques se trouve située dans les villages de l'AXE d'INFLUENCE.

En effet, la Commune de Tresques est limitrophe de la Commune de BAGNOLS SUR CEZE et se trouve à proximité immédiate de l'axe de la route départementale N°6086.

Aussi, elle est sous l'influence directe de la Commune de BAGNOLS SUR CEZE.

La Commune connaît déjà au Nord de son territoire une zone d'urbanisation créée dans la continuité du tissu urbain de cette dernière.

Cependant, elle souhaite accompagner ces demandes d'installations nouvelles sur son territoire plutôt que de les subir.

Dans cette logique, la Commune a individualisé des secteurs en capacité d'accueillir ses demandes.

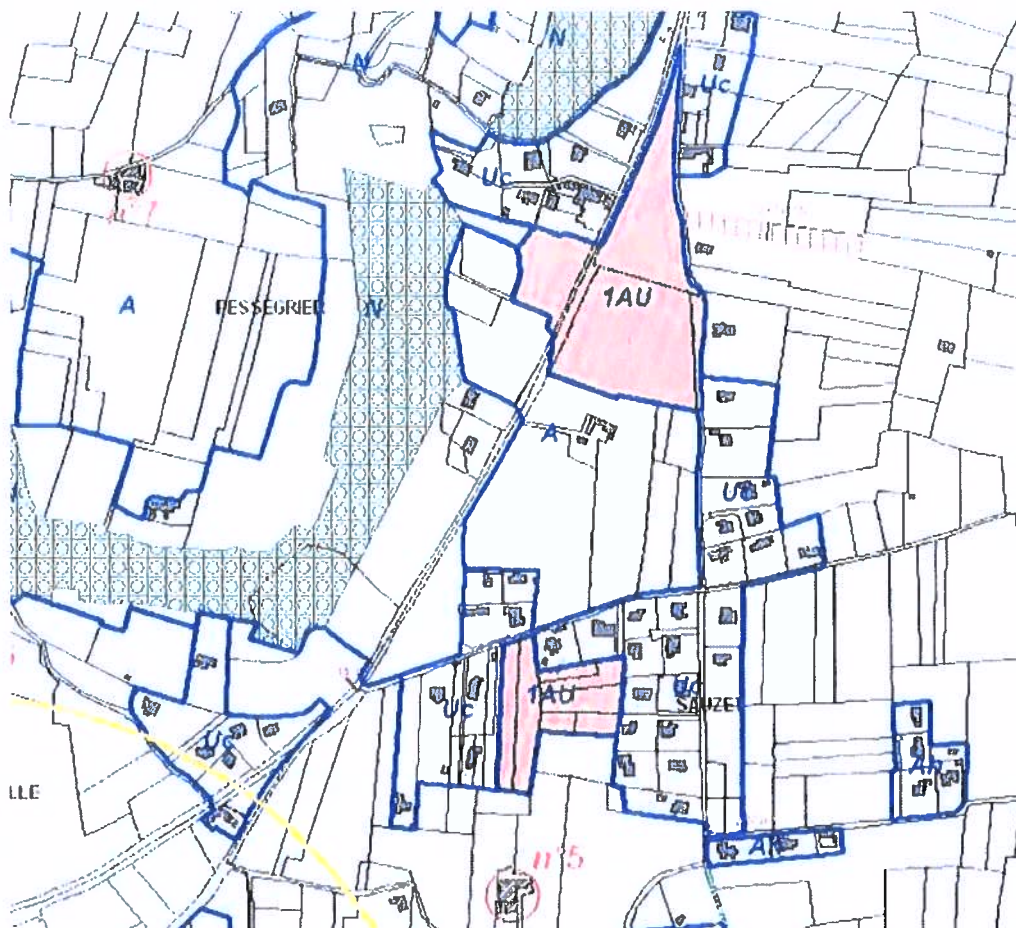
Sept années de pratique du PLU ont confirmé les potentialités réelles du territoire.

Aujourd'hui ces potentialités se trouvent en zones 1AU de SAUZET et de L'ESTANG SUD.

4/. Ouverture à l'urbanisation des zones 1AU

4.1/. Présentation des deux zones 1AU

Afin d'accueillir à l'horizon 2024, les demandes nouvelles de logements, les zones 1AU dénommées de SAUZET et L'ESTANG SUD sont privilégiées.



Ces zones correspondent à d'anciennes zone NB du Plan d'Occupation des Sols.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), elles avaient été identifiées dans une logique de densification et de recentrage de ces secteurs.

En effet, ces deux secteurs étaient classés selon une typologie d'habitats diffus.

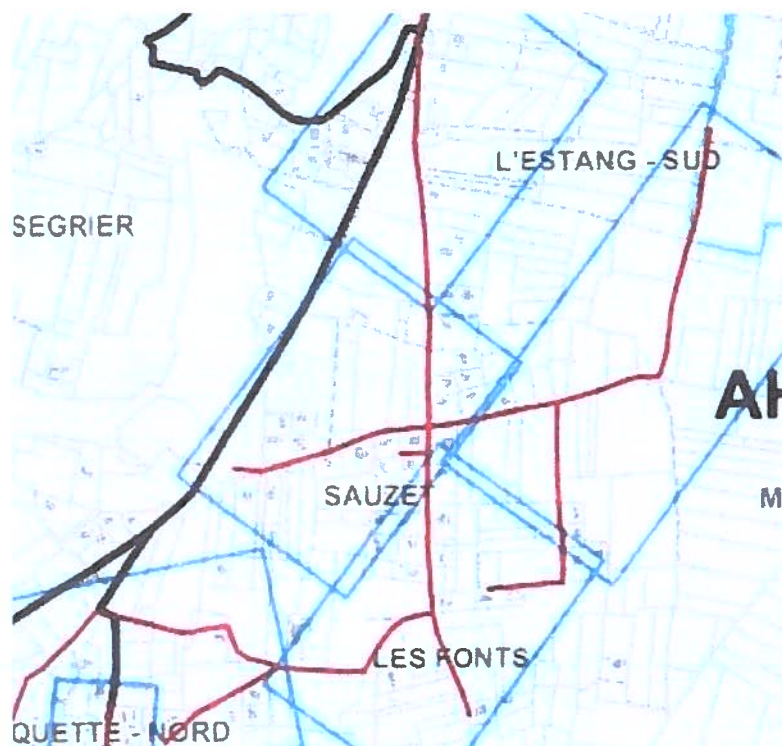
Afin de stopper le mitage, la Commune a marqué sa volonté d'individualiser ces deux secteurs en fermant les possibilités de construire.

Elle a ainsi créé deux entités homogènes et cohérentes.

Leur classement en zone 1AU répondait alors à la nécessité d'étendre le réseau d'assainissement collectif afin de les ouvrir à l'urbanisation.

Les travaux d'extension ont été réalisés au cours de l'année 2015.

Le réseau d'assainissement collectif couvre les deux secteurs.



La nouvelle station d'épuration réalisée dans le secteur de l'ESTANG a une capacité de 300 Equivalents/Habitants.

Or, seuls 80 foyers sont raccordés.

Il est donc important pour la Commune de rentabiliser cet équipement public.

Les deux zones 1AU considérées seront reclassées dans deux zonages différents.

La zone 1AU dite secteur de SAUZET peut aujourd'hui basculer en zone UB.

En effet, ce secteur est aujourd'hui inclus en zone UC.

Toutefois, depuis l'extension du réseau d'assainissement collectif, la zone adéquate est la zone UB, cette zone correspond à une zone raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Ainsi, aucun règlement nouveau n'est à créer, le règlement de la zone UB existe et répond parfaitement aux exigences de la zone.

La seconde zone, dite secteur de L'ESTANG SUD, d'une surface plus importante, peut être classée en zone 2AU.

Plus précisément, la plus grande partie comprise entre la Route Départementale RD5 et le chemin Romain de Lyon, sera classée en zone 2AU1, l'autre partie en zone 2AU2, sur le modèle du règlement existant pour chacune de ces zones.

En effet, le règlement de la zone 2AU existe et répond parfaitement aux exigences de la zone.

Cette zone 2AU1 et 2AU2 fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'OAP dite Secteur de L'ESTANG SUD, fixera des contraintes environnementales et d'accès.

En application de l'article R151-6 du Code de l'urbanisme : *« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. ».

En outre, le décalage d'ouverture entre les deux zones correspond à la prise en compte de la création d'un accès au droit de la RD5 pour la zone 2AU2.

Ces deux zones sont en capacité de répondre aux exigences fixées par le PLH.

4.2/. Aspects environnementaux

Les deux secteurs sont intégrés à un tissu urbain.

4.2.1/ La zone 1AU dite de SAUZET

Il s'agit d'une zone d'environ 9 000 m².

Cette zone est totalement intégrée au quartier de SAUZET, composé d'un habitat pavillonnaire.

La création de ce secteur, comme cela a été souligné, répondait à une logique de densification et de recentrage de l'urbanisation.

Cette zone 1AU se trouve en dehors des espaces agricoles et naturels valorisés par le PLU.

Cette zone est marquée par son caractère anthropique du fait de sa position centrale au sein du quartier SAUZET.

Elle est dans ce contexte desservi par l'ensemble des réseaux y compris le réseau d'assainissement collectif.

La zone se trouve en dehors des périmètres identifiés de risque incendie de forêt.

En outre, la zone se trouve en dehors des périmètres d'inondation de la Tave et de ses affluents le Pépin et la Veyre.

4.2.2/. La zone 1AU dite de l'ESTANG SUD

Il s'agit d'une zone d'environ 2 hectares 800 (28 000 m²).

Cette zone permet de rassembler de manière cohérente deux secteurs urbanisés.

La création de ce secteur, comme cela a été souligné, répondait à une logique de densification et de recentrage de l'urbanisation.

Elle comporte au Nord sur la pointe un espace boisé.

Cet espace boisé sera conservé dans le cadre des prescriptions littérales et graphiques de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone 1AU se trouve en dehors des espaces agricoles et naturels valorisés par le PLU.

Cette zone est marquée par son caractère anthropique du fait de sa position intermédiaire entre deux espaces bâtis classés en zone UC.

Elle est dans ce contexte desservi par l'ensemble des réseaux y compris le réseau d'assainissement collectif.

La zone se trouve en dehors des périmètres identifiés de risque incendie de forêt.

En outre, la zone se trouve en dehors des périmètres d'inondation de la Tave et de ses affluents le Pépin et la Veyre.

5/. Contexte réglementaire

5.1/. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Par délibération fondatrice n° 2011-15 du 16 mars 2011, l'assemblée délibérante a lancé l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Gard Rhodanien.

A ce jour, le SCoT n'est toujours pas approuvé.

Dans ces conditions, il ressort des articles L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'urbanisme que l'ouverture de zones à urbaniser est interdite sauf dérogation accordée par le Préfet après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF).

L'article L.142-4 dispose :

*« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :
1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ; [...] ».*

Toutefois, une dérogation existe, elle est précisée à l'article L142-5 précité :

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. ».

L'article R142-2 du Code de l'urbanisme ajoute : « *La dérogation prévue à l'article L. 142-5 est accordée par le préfet de département. Si le préfet ne s'est pas prononcé dans les quatre mois suivant la date de sa saisine, il est réputé avoir donné son accord.*

L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de deux mois à compter de la saisine du préfet. L'avis de cette même commission, requis de façon concomitante dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision d'un plan local de l'urbanisme ou d'une carte communale, tient lieu de l'avis demandé au titre de l'application de l'article L. 142-5, dès lors qu'il porte sur les mêmes secteurs. ».

Le présent dossier répond aux obligations prescrites dans l'article susvisé.

Le choix de la Commune de lancer une procédure de modification de son PLU afin d'ouvrir deux zones 1AU à l'urbanisation s'inscrit dans la dérogation prévue à l'article L. 142-5 du Code de l'urbanisme.

Ledit article liste les champs auxquels la modification ne doit pas porter atteinte.

Les explicitations qui suivent sont une synthèse de l'analyse réalisée par la Commune.

En effet, le projet doit veiller à ce que :

1. « *L'urbanisation envisagée ne nuit pas* » :

- « *À la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers* »

Les deux zones 1AU, du fait de leur situation géographique n'altèrent aucune protection particulière.

Ces deux zones s'inscrivent dans des secteurs largement anthropisés et l'ensemble des réseaux sont présents au droit de ces deux zones.

Leur délimitation a fait l'objet d'une validation au moment de l'élaboration du PLU par l'ensemble des Personnes Publiques Associées.

Le choix d'un classement en zone 1AU ne s'est expliqué que par l'absence du réseau d'assainissement collectif.

Depuis 2015, ce réseau est présent au droit de chacune de ces zones.

- « *À la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques* »

Aucune continuité écologique n'est remise en cause.

Les deux zones s'insèrent soit au centre d'une zone urbaine, soit en position médiane entre deux zones urbaines.

2. « *L'urbanisation envisagée [...] ne conduit pas* » :

- « *À une consommation excessive de l'espace* »

Les deux zones classées en zone 1AU avait vocation à être urbanisée à moyen terme dans le cadre de l'évolution naturelle du PLU dès l'extension du réseau d'assainissement

3. « *L'urbanisation envisagée [...] ne génère pas* » :

- « *D'impact excessif sur les flux de déplacements* »

Les projets d'urbanisme à venir prendront en compte les logiques de déplacements urbain.

Aucun accès ne se fera sur la route départementale N°5.

4. « L'urbanisation envisagée [...] ne nuit pas »

- « À une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ». Leur ouverture est la conséquence de l'adoption du PLH. Le PLU doit être rendu compatible avec le SCoT. Seuls ces secteurs sont en capacité de répondre aux exigences de logements à créer à l'horizon 2024 sur la Commune de Tresques. L'accueil de nouvelles familles aura des retombées positives sur les commerces et services présents sur la Commune. En outre, la Commune a investi dans l'extension du réseau d'assainissement collectif, elle en attend des retours sur investissement.

5.2/. La procédure de modification

Il s'agit d'une procédure de modification engagée sur le fondement de l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure s'applique dans l'hypothèse de l'ouverture d'une zone à l'urbanisation. Cette procédure de modification est soumise à l'ouverture d'une enquête publique.

Dans ce cadre, l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme précise :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. ».

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal approuve par délibération la modification.

Cette délibération fait l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme.

1. Un Document graphique est joint montrant l'évolution du zonage.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR DE L'ESTANG SUD

Présentation de la zone :

Il s'agit d'une zone d'environ 2 hectares 800 (28 000 m²).

Cette zone permet de rassembler de manière cohérente deux secteurs urbanisés.

La création de ce secteur, comme cela a été souligné, répondait à une logique de densification et de recentrage de l'urbanisation.

Elle comporte au Nord sur la pointe un espace boisé.

Présentation du projet :

La zone 1AU est décomposée en deux zones 2AU1 et 2AU2.

La zone 2 AU1 devra être urbanisée dans un premier temps, la zone 2AU2, le sera dans un second temps.

Ce décalage, dans le temps permettra de trouver une solution de desserte de la zone 2AU2.

Principes d'urbanisation : PRESENTATION LITTERALE

La zone 2AU1 présente dans sa partie Nord, une zone boisée qu'il convient de préserver au titre des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43, : « 6° *Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;* ».

Au Sud, la zone 2AU1 recevra une opération d'aménagement prévoyant en limite de la zone agricole, une haie arbustive marquant la césure entre zone urbaine et zone agricole.

Les accès seront créés sur la voie dénommée chemin Romain de Lyon, selon le principe d'un accès entrant dans la zone et d'un accès sortant de la zone.

PRESENTATION GRAPHIQUE

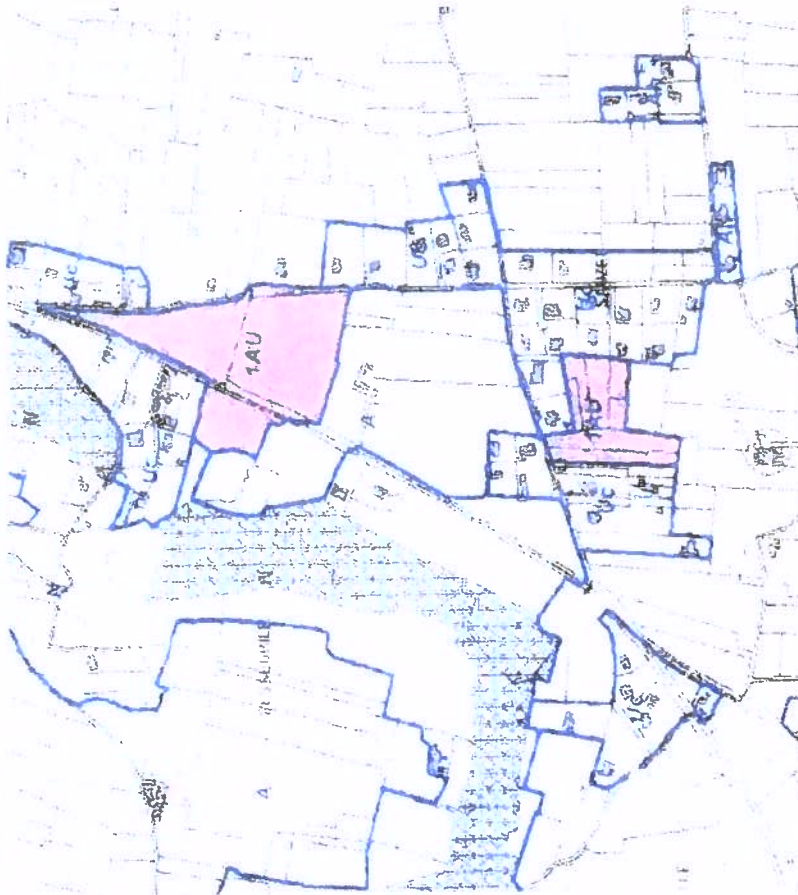


Zones 1AU

Localisation

Extrait du plan de zonage

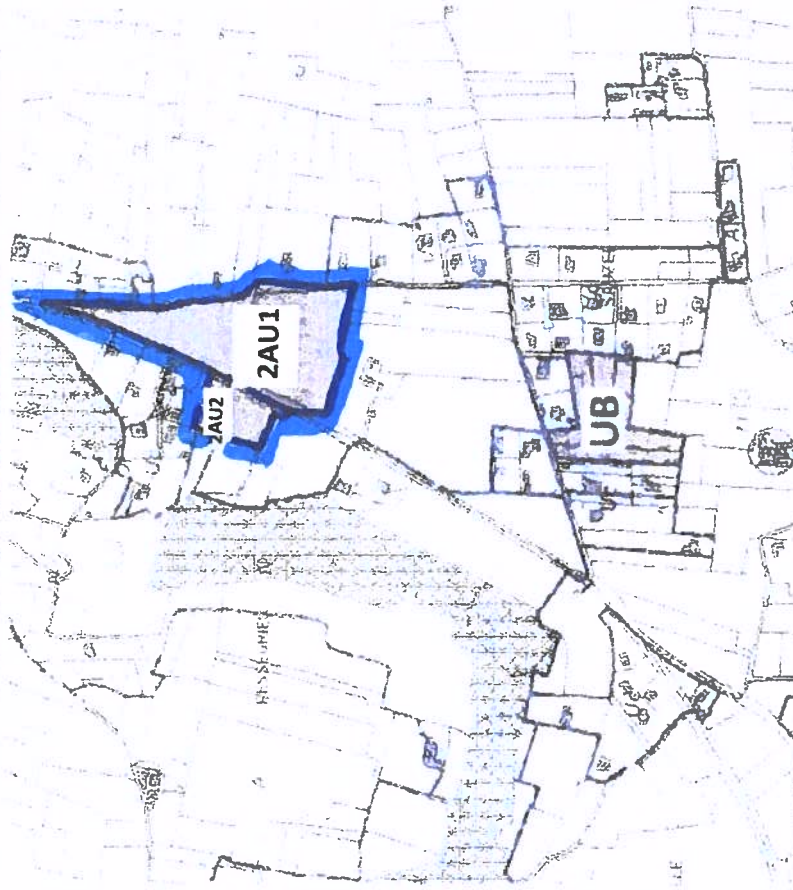
Extrait du plan de zonage



Localisation

Extrait du plan de zonage

Extrait du plan de zonage



ZONAGE APRES MODIFICATION

PERIMETRE DE L'OAP