



REVISION DU POS ET SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SUMENE		
Maître d'ouvrage Commune de Sumène Mairie de Sumène 26, place du Plan 30440 Sumène Tél : 04 67 81 30 05 Fax : 04 67 81 33 79	Assistant	
	 Résidence Le Saint-Marc 15, rue Jules Vallès 34200 Sète Tél. Fax. 04.67.53.73.45. E-mail : urba.pro@grounelamo.fr	 Résidence Le Saint-Marc 15, rue Jules Vallès 34200 Sète Tél. Fax. 04.48.14.00.13 E-mail : naturae@grounelamo.fr
Personnes invitées : Le conseil municipal	Membres présents Monsieur MORALI, Maire Madame CASTANIER, 1 ^{ère} adjointe Madame BOISSON, Adjointe Monsieur TOUREILLE, conseiller municipal Monsieur ANDRIEU Franck, conseiller municipal Monsieur GAZABRE, urbaniste, Agence Urba.pro Membres excusés Monsieur BRUN, secrétaire général Monsieur TEISSEREMC, conseiller municipal Monsieur LEPROVOST, 2 ^{ème} adjoint Monsieur SAULO, adjoint administratif	
REUNION du 16/07/2019 Objet : Réunion publique de présentation du projet de PLU en vue de son arrêt à la population Rédacteur : Urba.pro		

Le présent compte-rendu sera transmis à l'adresse de la mairie (mairie-de-sumene@orange.fr) et de Mme CASTANIER (castanier30@free.fr), qui se chargera de transmettre le présent document aux personnes présentes et excusées, membres du Conseil municipal

I. COMPTE-RENDU DE LA SEANCE :

La réunion de ce jour a pour but de présenter à la population le projet final de PLU de la commune en vue de son arrêt.

M.MORALI, le Maire, remercie, les quelques personnes présentes pour cette dernière réunion publique avant de laisser la parole au Bureau d'études.

M. GAZABRE explique que la présentation de ce soir aura pour but de présenter les principaux points ayant été modifiés pour donner suite à la réunion avec les PPA du 10 juillet dernier. Il explique que le rapport de présentation et le PADD n'ont pas changé depuis la précédente réunion publique du 26 mars 2019. La présentation de ce soir se concentrera donc que sur les points suivants : les OAP, le règlement, le zonage et les incidences du projet de PLU.

Le BE rappelle le contexte juridique et administratif ayant poussé les élus a engagé la révision du POS pour sa transformation en PLU. M. GAZABRE rappelle les conséquences de la loi ALUR ayant rendue caduc les POS et le retour au RNU (Règlement National d'Urbanisme) pour l'instruction des permis. Le projet présenté est l'aboutissement du travail mené par les élus avec les PPA (Personnes Publiques Associées) et le suivi de leurs prescriptions pur répondre aux objectifs des dernières réglementations (densification, étude de la consommation foncière, mise en place d'OAP, nouvelle rédaction du règlement etc...).

Le présent compte-rendu ne fait état que des remarques émises lors de la présentation. Le document projeté est joint au présent compte-rendu.

II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1. OAP Faubourg du Pied de ville :

Il est rappelé aux personnes présentes que la zone 1AU a été réduite de près de moitié, sur demande de la DDTM, pour enlever toute zone soumise à un risque de glissement de terrain.

Le BE rappelle que la partie sud de la zone était considérée au préalable comme appartenant à la partie actuellement urbanisée car il y avait des constructions. Les services de l'État ont estimé le contraire. D'où la réduction.

Le projet de 1,7ha environ prévoit une densité de 40 logements à l'hectare soit une trentaine de constructions pour accueillir entre 60 et 70 habitants. La densité demandée ne s'applique que sur l'hectare environ restant en enlevant la zone non constructible relative au feux de forêt.

2. OAP Mas de Jambal :

Le BE explique que le secteur choisi permettra de « boucler » l'urbanisation sur ce secteur en créant une voie de bouclage entre la route départementale au sud et le chemin droit au nord.

La zone de 6 ha accueillera en sa partie nord, une zone à destination d'activités avec bureau. De ce fait, 2 opérations d'ensemble seront demandés pour la zone.

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation dès que la question de l'assainissement sera réglée (raccordement au réseau existant, système d'assainissement collectif privé ou public). Les élus expliquent qu'ils vont rencontrer les services techniques pour en discuter et chiffrer le montant pour chaque possibilité.

Sur les 6 ha, seuls 3 ha seront urbanisés pour la prise en compte du risque incendie. Une densité de 14 logements à l'hectare sera demandée soit une trentaine de constructions.

III. LE PROJET REGLEMENTAIRE (ZONAGE ET REGLEMENT)

Le BE poursuit la présentation avec la partie règlementaire du projet de PLU : le zonage et le règlement.

- 1. Sur le bilan des opportunités :** le BE explique que pour ouvrir des zones en extension (c'est-à-dire hors du périmètre de l'enveloppe urbaine), il faut d'abord regarder le potentiel constructible au sein de cette enveloppe.
Le BE explique que le travail a été fait 2 fois, une première fois au regard des limites du POS et une seconde fois en fonction des limites de l'enveloppe urbaine. La superficie des disponibilités est de près de 13,3ha mais ce chiffre est ramené à 2,15 ha car toutes les parcelles impactées par une contrainte, un risque ou correspondant à un espace/équipement public ont été enlevés. Ce potentiel correspond à près d'une trentaine de constructions possibles pour une soixantaine d'habitants.
Ce travail démontre donc la nécessité de trouver des zones d'extension. Leur localisation fait suite au travail qui a été mené lorsque le POS était encore en application et cela a été ajusté avec les nouvelles lois en application. Cela permettra de produire les 110 logements environs prévus pour atteindre les 1800 habitants environ en 2030.
- 2. Sur le zonage,** le BE informe les personnes présentes qu'un gros travail a été mené par les élus avec les agriculteurs pour répondre à leurs doléances. 3 réunions ont été menées dont 2 en décembre 2018 sur le sujet.
 - La zone agricole est donc passée de 200ha environ à près de 570 ha à la suite de ce travail. La zone A pour l'accueil de nouveaux agriculteurs est passée de 102 ha à 184 ha.
 - C'est la zone Ap qui a le plus fortement augmentée, en passant de 97 ha à 383ha sur demande des agriculteurs. Ils ont voulu mettre en valeur les meilleures terres qui peuvent être cultivées mais où aucune construction ne pourra se faire. Ces zones sont situées autour de zone A
- 3. Au règlement,** le BE explique la nouvelle rédaction du règlement selon les dispositions du code de l'urbanisme.
- 4. Au règlement des zones agricoles,** la rédaction sur l'autorisation des extensions a été revue pour n'être autorisé qu'une seule fois et que cela soit possible uniquement pour des bâtis existants de 80m² minimum et à usage d'habitation. Un pourcentage, une superficie de l'extension 60m² et une superficie totale (180m²) seront mises.

IV. QUESTIONS/REPONSES

Les questions ont été faites le long de la présentation. Elles sont reprises ici pour une meilleure compréhension du document.

- 1. Questions sur les OAP :**
 - **combien y a-t-il de propriétaire sur l'OAP 2 ?**
- ↳ Les élus expliquent qu'ils sont une dizaine environ. M. le Maire rappelle que les propriétaires devront se mettre d'accord ensemble pour que la zone soit ouverte à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement ensemble. C'est-à-dire, que la zone pourra être aménagée soit par eux soit par un aménageur mais en respectant l'OAP.

- **Que faire si un propriétaire ne veut rien faire ?**

↪ La zone ne sera pas ouverte à l'urbanisation. Dès approbation du PLU, les zones AU ont une durée d'existence de 9 ans. Passé ce délai, si rien ne se fait, elles redeviennent inconstructibles (en zone naturelle).

- **Un propriétaire de la zone, informe les élus que la route ne se fera pas car elle passe sur sa parcelle au niveau de la route départementale. Il y fera sa maison.**

↪ Les élus et le BE essaient de lui expliquer que ce n'est pas parce que la route passe sur sa parcelle qu'il ne pourra pas faire sa maison sur un autre endroit de la zone. C'est ce que l'on appelle un projet d'ensemble. Il faut avoir une réflexion globale et collective et non individuelle car réfléchir comme cela bloquera tous les autres propriétaires.

2. Questions sur le règlement du PLU

- **Est-il possible de faire des constructions bioclimatiques ?**

↪ Le BE explique que cela est prévue mais pas sur toutes les zones car en centre ancien, il a été décidé de privilégier de garder les aspects des bâtiments environnants. De plus, par la présence du périmètre de protection du château, l'ABF est automatiquement consulté.

- **Les élus informent les personnes qu'une police de l'urbanisme sera mise en place au niveau de la CC du Vigan et espèrent que cela sera prévu au niveau de la CC Ganges et Sumène.**

La réunion se termine autour des plans de zonage.

V. POUR LA SUITE DE LA PROCEDURE :

- Arrêt du PLU en conseil municipal le 18 juillet 2019.
- Consultation des PPA pour 3 mois entre août et octobre 2019
- Enquête publique entre octobre et novembre 2019
- Avis du commissaire enquêteur entre novembre et décembre 2019
- Approbation en janvier 2020