

# Retranscription du débat

## Note de synthèse – orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de la révision du PLU

Mme BARDET ouvre la séance en présentant le contexte de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la nécessaire prise en compte de l'évolution de la réglementation, des documents d'urbanisme et des objectifs sociaux, économiques et environnementaux pour les années à venir.

Ce débat s'est déroulé en présence de M. PORHEL, du bureau d'études SOLIHA, qui assiste la commune dans la révision de son PLU et qui a exposé les grandes orientations.

A propos de l'orientation n°1, Mme DERIVE demande s'il y a eu un bilan du dernier PADD.

M. PORHEL répond qu'un diagnostic a été fait dans le cadre de la révision du PLU et qu'il a été procédé à des ajustements qui seront présentés lors de la prochaine réunion publique. C'est le cas par exemple des projections démographiques qui ont évolué. Le PLU devant avoir un rapport de compatibilité avec les documents d'urbanisme notamment le SCOT. Les objectifs visés sont donc issus de cette mise en cohérence.

Mme DERIVE s'interroge sur le taux d'habitant par logement qui est devenu plus faible. En effet, si l'on prend les 400 nouveaux habitants d'ici 2032 et qu'on le divise par le nombre de logements supplémentaires prévus, c'est-à-dire 300, on tombe sur un ratio d'1.3 habitant par logement.

M. PORHEL explique que les chiffres à prendre en compte pour le calcul sont bien les 400 nouveaux habitants et uniquement les 170 logements projetés pour l'accueil de la population (et non l'intégralité des logements comme l'a fait Mme DERIVE). De cette façon, le ratio est de l'ordre de 2.35 logements par habitant.

Mme DERIVE demande s'il y a eu un nouveau PLH.

Mme BARDET répond que l'on en est au PLH n°3.

Mme DERIVE demande plus de précisions sur les logements à loyers modérés,

anciennement appelés logements sociaux. Elle dit trouver l'objectif de 30 % de production de logements sociaux sur la production globale de logements trop élevé.

M. PORHEL explique que dans le SCOT n°2, le taux de production de logements à loyers maîtrisés est passé à 25% et que dans le PLH n°3 qui a été adopté par la CoVe récemment, les objectifs en termes de production sont de l'ordre de 33%. C'est pour cela que la commune de Sarrians, par souci de compatibilité, a défini un objectif aux alentours de 30% de logements à loyers maîtrisés sur la production de futurs logements.

Mme DERIVE indique qu'elle trouve le pourcentage de logements à loyers modérés trop important.

Mme BARDET répond que ce taux est imposé par l'Etat et qu'on ne peut pas aller contre.

M. KORMANYOS dit qu'il aurait fallu faire une commission d'urbanisme pour parler du PLU. Il ajoute que le PLH N°3 n'indique pas les 30% de logements sociaux.

Mme BARDET rappelle que bien que commune soumise à la loi SRU, la commune de Sarrians a été exemptée pendant des années des contraintes et des pénalités de la loi SRU. Avant son exemption la commune payait 42 000€/an. Aujourd'hui, il y a une notion de rattrapage, ce qui explique ce taux de 30%.

M. PORHEL réexplique la logique du choix des 30 % de production de logements à loyers maîtrisés. Il ajoute que le PLU doit être compatible avec les documents supra communaux tels que le SCoT ou le PLH et reprendre les données chiffrées de ces derniers. L'objectif fixé de 30 % est globalement compatible avec le SCoT et le PLH. Si on le baisse, ça ne sera plus le cas.

Mme MERCIER demande si compte tenu de la loi ZAN qui est en cours de discussion au Parlement, qui limite la consommation de foncier, il sera possible de concilier l'obligation de réaliser des logements sociaux, la réalisation de Zones artisanales et la construction d'écoles prévue dans la ZAD la BEZARDE ? Elle demande si la commune devra faire des choix.

M. PORHEL répond qu'il est nécessaire de mener une réflexion sur des bâtiments existants à exploiter ou à démolir pour permettre la construction de nouveaux logements sur une densité plus importante. Il précise également qu'il existe, dans les zones constructibles de la commune, une réserve foncière à prendre en compte comme les terrains déjà bâtis mais bénéficiant encore d'un potentiel foncier non-négligeable.

Mme BARDET explique la loi ZAN. Actuellement en discussion au parlement « Loi zéro artificialisation nette » des espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2050 et réduction de 50 % de la consommation foncière d'ici 2032, par rapport à la

consommation des 10 dernières années. Elle ajoute que si la loi ZAN est appliquée, la commune devra effectivement faire des choix entre différents projets au vu du foncier disponible.

M. FLAGEAT, concernant les logements sociaux, demande comment remplir les objectifs de construction à court terme que nous fixent l'Etat, le PLH et le SCOT au regard des zones agricoles, inondables et du manque de réserve foncière sur la commune ?

M. PORHEL répond que la conciliation de l'ensemble des objectifs n'est pas facile à mettre en œuvre. Malgré une marge de manœuvre assez faible, le but est de pouvoir œuvrer pour répondre au maximum aux objectifs imposés tout en adaptant ces derniers au cadre communal. Il s'agit d'allier au mieux les objectifs supra communaux au contexte communal. La construction des nouveaux logements dans le quartier cœur de ville va permettre d'avoir des logements à loyers maîtrisés. Par ailleurs, imposer un pourcentage de logement social par zone serait aussi une possibilité.

M. GAALOUL demande de quelle façon le PLU protège les espaces agricoles et naturels, notamment les espaces boisés classés (EBC) ? Il ajoute que dans le PADD il est question de développement économique et demande quelles sont les marges de manœuvre de la commune.

M. PORHEL répond que des outils tels que l'identification sur le territoire des espaces verts boisés classés empêchent un défrichement spontané et sans autorisation. La loi ELAN offre également des possibilités de développement plus importants qu'avant en ce qui concerne l'activité agricole.

M. CARAMICO demande que peut autoriser le PLU concernant l'installation de panneaux photovoltaïques par des agriculteurs sur leurs parcelles en particulier avec des ombrières ?

M. PORHEL répond que le sujet des ombrières photovoltaïques est en cours de discussion.

M. KORMANYOS demande si la zone 2AU sera maintenue.

M. PORHEL répond que la loi impose désormais d'optimiser les capacités résiduelles foncières au sein du tissu urbain existant. Les objectifs qui incombent à la commune peuvent être remplis actuellement dans le tissu existant donc la commune n'a pas d'argument pour développer une zone d'habitat en dehors du tissu urbain. De fait, le maintien de la zone 2AU n'est plus justifié.

M. KORMANYOS s'inquiète du développement de Sarriens dans les années à venir au regard de toutes les exigences en terme de développement.

M. PORHEL précise que le cadre réglementaire a beaucoup évolué et qu'il est devenu plus restrictif et qu'un grand nombre de communes le subisse, notamment les communes rurales. Si le besoin justifie un développement précis, le règlement peut s'adapter.

Mme SERVONNAT à propos des terrains pollués aux abords de la Via Venaissia demande comment cette situation a-t-elle pu arriver ?

Mme BARDET répond que cette question n'a rien à voir avec le PADD et que la réponse a déjà été apportée plusieurs fois. Elle ajoute que le dossier est actuellement entre les mains du procureur de la République.

M. KORMANYOS concernant les propos de Mme SERVONNAT sur les terrains pollués aux abords de la Via Venaissia, ajoute que M. FLAGEAT n'a pas fait ce qu'il aurait dû faire et qu'il a été soit inefficace ou alors qu'il aurait fermé les yeux sur ce dossier.

M. FLAGEAT répond qu'il posera la question à Madame la Procureure sur le fait que M. KORMANYOS affirme qu'il aurait fermé les yeux sur ce dossier.

A propos de l'orientation n°4, Mme SERVONNAT demande plus de précision sur le terme de continuité écologique.

M. PORHEL explique que l'expression continuité écologique est tout ce qui constitue les liens écologiques notamment les cours d'eau et les linéaires boisés qui permettent des mobilités au niveau de la faune.

M. KORMANYOS demande si la création de nouveaux bassins de rétention est considérée dans le PADD comme une priorité au vu des risques d'inondation de la commune. Il ajoute que depuis 2014 aucun bassin de rétention n'a été créé sur la commune.

M. PORHEL répond qu'il y a une réflexion qui est menée à ce niveau-là. Ce sont des études relativement longues car il faut définir précisément les conditions pour répondre au problème de ruissèlement. Il ajoute que cette réflexion est menée en parallèle du document d'urbanisme.

Mme BARDET ajoute que la compétence du pluviale est intercommunale.

*Mise en ligne - 6 Février 2023*