

Réunion DDTM sur la loi ALUR

La rencontre organisée le 1^{er} février à la DDTM/direction départementale des territoires et de la mer par la commission urbanisme de l'UCQNM (*), à propos de la Loi ALUR du 24 mars 2014, a réuni une trentaine de présidents ou membres des divers Comités de quartiers.

Devant des « élèves » attentifs Vincent Braquet, directeur du SATSGLM (Service aménagement des territoires Sud-Gard, Grand littoral et Mer), a pendant plus de deux heures, détaillé les tenants et les aboutissants de cette nouvelle Loi prenant soin d'expliquer les sigles hermétiques aux non spécialistes.

Avant de répondre aux questions spécifiques formulées par l'Union concernant, notamment, les risques d'inondation, les contournements routiers et, point au combien délicat, « la constructibilité en garrigue habitée », le directeur du SATSGLM a procédé à une relecture globale de la nouvelle Loi qui est « désormais le principal document en matière d'urbanisme » et a détaillé son impact sur les PLU/Plan local d'urbanisme.

Côté DDTM deux unités ADD (aménagement développement durable) sont à la manoeuvre avec pour point de repère les SCOT/schéma de cohérence territoriale (7 dans le Gard) avec la prise en compte des déplacements urbains et des opérations d'aménagement.

Il ressort que la Loi ALUR dont une des finalités essentielles est « le besoin de logements à l'horizon 2030 » apparaît d'autant plus nécessaire dans le Gard que la DREAL/direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement, « cible un manque de 5200 logements », et observe « un rythme de construction insuffisant d'autant que celui-ci est en train de s'effondrer ». Ceci en dépit d'un plan de relance mis en place depuis 2013 avec une boîte à outils comprenant : renforcement des taux zéro, actions auprès des particuliers et des bailleurs, remodelage du foncier péri-urbain, requalification des centres bourgs, et restructuration du parc ancien et énergivore.

Le PLU c'est le foncier de demain

Vincent Braquet présente le PLU comme « indispensable pour définir la vocation des zones », avec le renforcement des SCOT, la lutte contre l'étalement urbain, la modification des documents de planification communale et intercommunale et la modernisation de l'application du droit des sols (ADS).

Si il y a des possibilités de faire des PLU intercommunaux tout de suite (de mars 2014 à mars 2017), explique encore Vincent Braquet, à partir de 2017 « le transfert de compétences sera une obligation ». Obligation, note-t-il, ressentie par certaines petites communes « comme un retrait de l'Etat ».

Les SCOT

Dans le Gard 4 SCOT sont approuvés sur les 7 (Cévennes, Pont du Gard, Gard rhodanien, Avignonnais). Le SCOT Sud Gard (autour de Nîmes) est en révision avec une approbation prévue en 2017. Un premier forum s'est tenu le 28 janvier 2016 avec 7 EPCI/Etablissements public de cohérence intercommunale sur des sujets inter-thématiques : déplacement, logement, environnement, aménagement, amélioration urbaine, commerce et artisanat (document spécifique).

Alarme sur l'étalement urbain

Il ressort des différentes études que si la population a cru dans le Gard de 63% en 30 ans, la superficie urbanisée a atteint des sommets avec une croissance de 160% soit 3 fois supérieure.

Course de vitesse

« Les documents doivent être arrêtés à l'automne » car ils sont d'ores et déjà caduques depuis décembre 2015 sauf révision en cours comme à St Gilles ou Caveirac.

A noter : « Dans le Gard aucune intercommunalité n'a encore lancé de PLU »

Sans évolution il y aura sanction. L'instruction des permis sera toujours laissée aux communes « mais avec avis conforme du préfet et un temps d'instruction aléatoire ». La modernisation des ADS/application du droit des sols dans le Gard relève soit des services communaux soit intercommunaux.

Sur un plan pratique la Loi ALUR est accompagnée d'un nouveau fonctionnement de la DDTM avec fiscalité regroupée pour tous les dossiers « fiscalisables » et l'apport d'une base de données (SITADEL) concernant les permis.

PLU « Grenellisés »

L'évaluation environnementale est prise en charge dans deux procédures : les PADD/Plan d'aménagement de développement durable et l'OAP /orientation d'aménagement et de programmation. Le tout avec un règlement écrit et graphique.

Un PLU peut valoir PLH/Plan local de l'habitat ou PDU/Plan local de déplacements, s'il est intercommunal sachant qu'il s'agit de « PLU Grenellisés » (voir plus loin) et, pour toutes ces raisons, insiste au passage, Vincent Braquet, « une OPA correspond à un projet politique ».

Impératif : Les compétences PLU devront être transférées au niveau intercommunal en mars 2017 dernière limite. Si problème, le transfert sera possible par une minorité de blocage soit : 25% des communes représentant 20% de la population. En cas d'échec les seuls permis autorisés seront ceux de zones déjà urbanisées.

« Une condition qui pourrait concerner Nîmes et Nîmes Métropole » commentent quelques auditeurs.

PLU de Nîmes

La révision du PLU de Nîmes en cours va faire l'objet de débat au sein de quatre ateliers (transports et mobilité ; énergie, développement durable ; trame verte et bleue ; qualité du cadre de vie) échelonnés de février à Mars devraient permettre le bouclage du PADD en avril et le lancement de l'enquête publique en octobre.

Parce qu'ils représentent « *un choc de planification* », les changements en cours, concernant règlements et zonages se traduisent par un travail assez phénoménal puisqu'ils représentent « *126 procédures sur 2 ans* ».

Ceci avec des nouveautés: des diagnostics sur les besoins en matière de biodiversité, les formes urbaines, les possibilités de densification « *pour construire la ville sur la ville* », l'inventaire des capacités de stationnement tous genres confondus y compris vélos ou véhicules hybrides « *avec des exigences sur les nouveaux programmes* ».

La pertinence d'un projet sera considérée à plusieurs niveaux: commune et périphérie, conseil départemental et région, plus des associations d'habitants comme les conseils citoyens ou les comités de quartier « *à eux d'en faire la demande* ».

Références nouvelles

1/ Les PADD/Plan d'aménagement et de développement durable, avec des diagnostics et une analyse aménagements, équipements et urbanisme et...paysage. Ainsi qu'un repérage habitat et déplacements.

2/ Les OAP/Orientation d'aménagement et de programmation, pour considérer le projet inséré dans son environnement en combinant écologie, paysage, entrée de ville et patrimoine. Le tout avec un souci de lutte contre l'insalubrité et de mixité fonctionnelle. Des règles plus souples jouant « *en fonction de l'intérêt de développement économique* ».

Seront également pris en compte les déplacements avec des zones de 500 m pour localiser les transports accessibles ainsi que les services de proximité dont bien évidemment les équipements scolaires.

Une constante : « *l'Etat fixe la Loi, que la Loi* » insiste Vincent Braquet ensuite, « *il peut agir par rappel de réglementation* » (densification, dé densification, loi sur l'eauentre autres).

Les zones

Quatre zones sont désormais prévues :

U (urbanisées) ;

AU (à urbaniser) avec deux types ouvertes ou fermées ;

A (agricole) ;

N (naturelle et forestière) ces dernières étant assorties à titre exceptionnel d'un STECAL (secteur de taille limitée urbanisable).

Une urbanisation « intermédiaire » sera possible en zone N pour de nouvelles formes d'habitat (cabanes dans les arbres, petit local). A ce sujet, des intervenants posent la question « *des risques de pollution diffuse* ».

Zones de garrigue

L'observation montre des bâtis déjà très importants et plusieurs cas de figures peuvent se présenter explique Vincent Braquet.

En **zone U** les possibilités de construire seront en relation avec les communications, la voirie, la présence de réseaux « *avec une évaluation qui relèvera, à la fois, du légal et du compréhensif* » en ayant à l'esprit que les différences entre **zones U et AU** portent essentiellement sur les réseaux.

En **zones N** dans des secteurs, équipés ou non, c'est « *l'intérêt écologique et paysager qui prime* ».

En **Zones A** (agricole) certaines, en vertu de la Loi Macron, pourront bénéficier d'un changement d'affectation mais toujours « *avec avis conforme de l'Etat* ».

Les règles de zonage reprennent « *de 2 à 16 articles de la version grenelle* » concernant notamment : la superficie des constructions, les distances entre les bâtiments, les hauteurs, l'emprise au sol avec positionnement des constructions ...plus un coefficient de biotope.

Dans tous les cas il y a suppression du COS.

SPANC/Service public d'assainissement non collectif

Il y a toujours un bras de fer entre ceux qui veulent et ceux qui ne veulent pas de documents intercommunaux . L'assainissement exige un minimum de 200m² mais « *ce n'est pas le règlement de base* ». Dans l'idée de la loi les maires sont de plus en plus responsables et les choix, là encore « *seront forcément politiques* ».

Remarque d'un membre de Comité : « *comment exiger, comme c'est le cas à Nîmes, 1000m² alors que des gens n'en ont que 400 !* ».

Garrigues habitées :

De nouvelles règles s'appliqueront. Elles comprennent : étude de mobilité et paysagère ; traduction de la trame verte et bleue ; analyse de la capacité des réseaux actuels.

Au final : Il ne sera pas accepté une densification mais « on aura des zones avec des possibilités d'extension (micro zones U et, quelques zones AU).

Dossier TCSP

A propos de la prolongation du TCSP (Tram-bus) « Diagonale, le responsable de la DDTM glisse juste « *un souhait d'établir une articulation avec l'ANRU* » (voir plus loin) et concernant cette ligne prioritaire. « *On essaye que ces démarches se recouvrent* » indique-il.

Contournement Ouest

Le projet de contournement Ouest de Nîmes fait l'objet « d'une insertion dans les documents d'urbanisme de Nîmes ». Et, précise Vincent Braquet : « Caveirac est toujours d'actualité » les tracés à l'étude frôlant la carrière (à droite ou à gauche). La concertation devrait démarrer en avril/mars 2016 pour une DUP (déclaration d'utilité publique) en 2018 et des travaux à partir de 2020. Les trois variantes (pas encore totalement officielles) tiennent compte de trois approches : paysage, hydraulique et biodiversité. Nous apprenons aussi que « le choix financier n'est pas encore arrêté »

Contournement Nord

Cette question selon une expression consacrée « n'est pas jugée correcte ». Autrement dit le dossier est au point mort alors que, relèvent certains participants sans être démentis « la maîtrise foncière et celle de maître d'œuvre sont dans une seule main » : celle du département.

ANRU (Agence nationale pour le renouvellement urbain)

Les données sont claires : Il s'agit d'un contrat cadre de 10 ans calé sur trois quartiers (Pissevin /Valdegour , Mas de Mingue, Chemin Bas d'Avignon) avec un plan guide, une maîtrise d'ouvrage publique assortie d'une mission d'architecte en chef et un volet restructuration foncière « dans un périmètre ajusté au Grand projet de ville ». Rappel : Ce dossier prioritaire à fait l'objet, courant 2015, d'une réunion organisée par notre commission à la DDTM avec l'ancien directeur Mr Segond. Les quartiers Pissevin et Valdegour s'inscrivent en cohérence avec le projet « Grand Ouest » qui déborde sur Carrémeau et Saint Césaire. En dépit de l'urgence notamment sociale, les dossiers avancent tellement lentement à Nîmes que les services de l'Etat sont obligés de tirer la sonnette d'alarme : en prédisant « dépêchez-vous de fournir les documents sinon vous allez rater le train ». Situation totalement inverse à Alès où la commune fait pression pour accélérer les choses.

PPRI

Sur un des grands projets, le bassin des Antiquailles (sortie Nord de Nîmes le long de la RN106 les études demandent à être complétées en prenant en compte diverses études à venir.

Questions de l'assistance : Que deviendra l'eau stockée dans un tel endroit ? Et, n'est-il dangereux de laisser se multiplier les pompages tel celui qui est effectué en continu dans le quartier des Marronniers pour une cave d'un nouvel immeuble ancrée dans la nappe phréatique

Indication utile : Les problèmes peuvent être signalés à Mr Gauthier responsable de la police de l'eau à la DDTM.

*Animatrice de la commission : Claudine SCHWEYER
Email : claudineschweyer@gmail.fr
Rédactrice : Cécile Elie (ASPIC)*