

Compte-rendu de la réunion de concertation avec la Population

Claviers

26 février 2016

Plan Local d'Urbanisme

Ordre du jour :

Projet d'Aménagement et Développement Durables [PADD]

Environ 60 Personnes présentes

Monsieur le Maire ouvre la séance en remerciant les personnes qui se sont déplacées. Il rappelle que les orientations de la municipalité visent à maintenir les commerces et les équipements, dont l'école, en favorisant un accroissement de la population. C'est pourquoi le PADD fixe un objectif démographique aux environs de 1.500 habitants. Il souligne ensuite que le projet présenté a fait l'objet de nombreux échanges avec les Personnes Publiques Associées, et particulièrement avec les Services de l'Etat et que, par suite, il intègre les obligations que la commune doit prendre en compte, notamment en matière de réduction de la consommation de l'espace.

Il confie ensuite la parole au cabinet Begeat en charge de l'élaboration du PLU. Madame Gaëla CAM continue la présentation du PADD (cf. diaporama annexé).

A la suite de cette présentation, le débat avec la salle est ouvert.

▪ Question n 1 :

Dans l'hypothèse d'une alternance politique à la prochaine élection présidentielle, est-ce que la Loi ALUR ne sera pas réformée si ce n'est supprimée ?

✓ *Réponse de l'équipe municipale :*

Le cabinet d'études retrace rapidement les lois qui se sont succédées depuis l'an 2000 (Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, Grenelle de l'Environnement, ALUR) et explique que la tendance générale, quel que soit le parti politique au pouvoir, ne va pas dans le sens d'une suppression des objectifs visant à une réduction des terres agricoles ou naturelles qui sont artificialisées chaque année.

▪ Question n 2 :

Quelles sont les prérogatives du Maire sur l'élaboration du PLU ?

✓ *Réponse de l'équipe municipale :*

Le Maire conserve toutes ses prérogatives durant l'élaboration du PLU ; cela étant il est obligé de composer avec les Lois et Services chargés de leur application. Le projet présenté tente de réaliser cet exercice délicat en gardant comme objectif d'obtenir des avis favorables des Personnes Publiques Associées sur le projet qui sera arrêté prochainement. En cas d'avis défavorable, il faudrait reprendre le projet et risquer de perdre un temps précieux.

▪ Question n 3 :

Le POS reste-t-il opposable ou y aura-t-il des sursis à statuer ?

✓ *Réponse de l'équipe municipale :*

Le POS reste en vigueur jusqu'à ce que le PLU soit exécutoire. Des sursis à statuer pourront être opposés, au cas par cas, sur des projets qui seraient incompatibles avec le futur PLU ou qui risqueraient de rendre plus onéreuses les orientations qu'il définit.

▪ Question n 4 :

Où s'arrête le réseau d'assainissement collectif vers l'est ?

✓ *Réponse de l'équipe municipale :*

Aujourd'hui le réseau est présent jusqu'au cimetière.

▪ Question n 5 :

Sera-t-il possible de réaliser des extensions des constructions ?

✓ *Réponse de l'équipe municipale :*

Oui. La Loi d'Avenir Agricole et la Loi Macron sont venues assouplir les possibilités de réaliser des extensions de constructions existantes en zones agricoles et naturelles. Le PLU autorisera de réaliser une extension mesurée des constructions existantes (environ 30%) dans la limite d'une surface de plancher maximale. Les annexes à ces constructions seront également possibles à condition de respecter des critères liées à leur implantation.

▪ Question n 6 :

Sera-t-il possible de tenir une réunion de travail sur le projet de règlement, avec les professionnels intéressés.

✓ *Réponse de l'équipe municipale :*

Oui, une réunion de travail avec une commission urbanisme élargie aux professionnels pourra être envisagée.

▪ Question n 7 :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) grevant des constructions seront-ils revus ?

✓ *Réponse de l'équipe municipale :*

Oui, le PLU redéfinira complètement les EBC et supprimera ceux qui sont positionnés sur des constructions existantes cadastrées.

▪ Question n 8 :

Y-aura-t-il une superficie minimale dans la zone d'urbanisation future ?

✓ *Réponse de l'équipe municipale :*

Non, parce que la Loi ALUR a supprimé ce dispositif ainsi que le COS.

▪ Question n 9 :

Le document présenté ce jour sera-t-il disponible à la consultation ?

✓ *Réponse de l'équipe municipale :*

Oui, le document sera disponible en Mairie et pourra être mis en ligne sur son site internet.

▪ Question n 10 :

L'Etat propose-t-il des solutions alternatives au projet présenté ?

✓ *Réponse de l'équipe municipale :*

Non, l'Etat rend seulement un avis.

▪ Question n 11 :

Qu'en est-t-il des implications sur le budget communal ?

✓ *Réponse de l'équipe municipale :*

Le projet encadre et calibre la densité urbaine de façon cohérente avec les possibilités financières de la commune. De plus, la ligne budgétaire nécessaire aux investissements correspondants à la zone d'urbanisation future a d'ores-et-déjà été inscrite sur fonds propres. Il sera également possible d'instaurer une Taxe d'Aménagement majorée pour compléter le dispositif. Enfin, il est précisé qu'en 2020 la CAD deviendra compétente en matière d'assainissement.

En l'absence d'observations complémentaires, la séance est levée.

Claviers

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



PADD



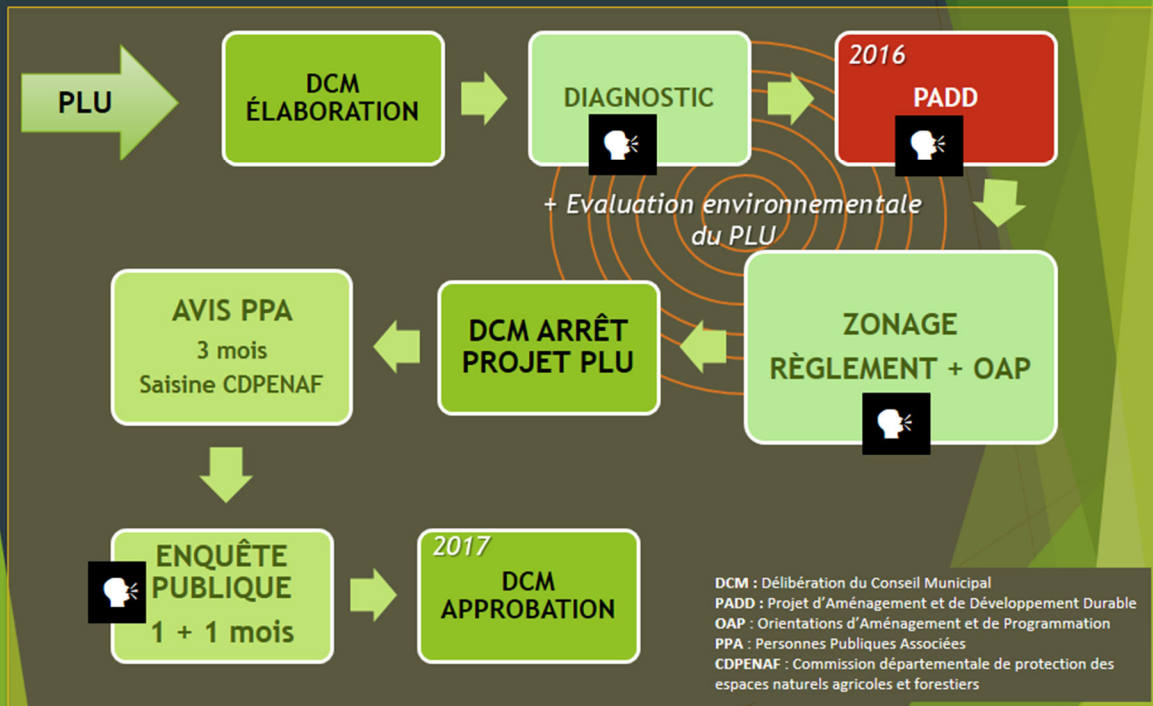
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

26 février 2016

Réunion des Personnes Publiques Associées
Réunion de Concertation Publique

Les grandes étapes de l'élaboration

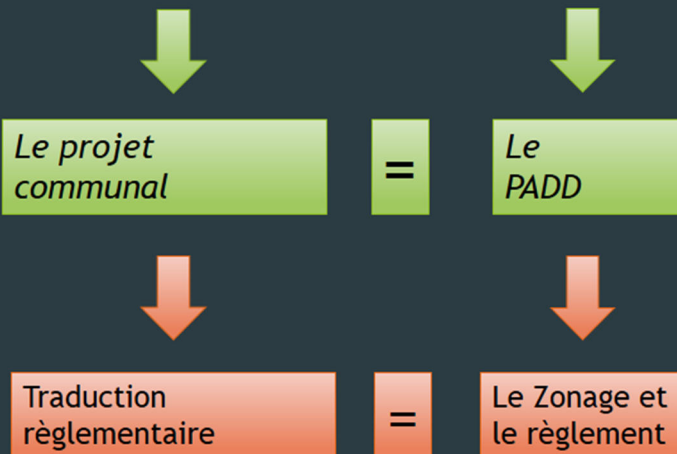
= concertation



Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 15 à 20 années à venir.

Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision.

Le PADD fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal.



begeat

Le PADD de Claviers

3 orientations générales :

1. Attirer de nouveaux résidents
2. Préserver et valoriser le cadre de vie rural
3. Intégrer les ressources naturelles du territoire dans le projet communal afin de préserver leur fonctionnalité et de maintenir les services rendus qui s'y attachent

begeat

3 orientations générales

1. Attirer de nouveaux résidents
2. Préserver et valoriser le cadre de vie rural
3. Intégrer les ressources naturelles du territoire dans le projet communal afin de préserver leur fonctionnalité et de maintenir les services rendus qui s'y attachent

begeat

1. Attirer de nouveaux résidents

1

Rappel démographique :

1.400 habitants en 1789 (Paul Lemaire)
1.150 habitants en 1835 (Paul Lemaire)
626 habitants en 1908 (Paul Lemaire)
316 habitants en 1962 (Paul Lemaire)
469 habitants en 1982 (insee)
597 habitants en 1990 (insee) (VAM 1982-1990 : + 3,1)
553 habitants en 1999 (insee) (VAM 1990-1999 : - 0,8)
660 habitants en 2007 (insee) (VAM 1999-2007 : + 2,2)
613 habitants en 2012 (insee) (VAM 2007-2012 : - 1,5)
690 habitants en 2014 (insee)

Source :
Grande et Petite Histoire de Claviers
(Paul Lemaire)

VAM :
variation annuelle moyenne

Objectif démographique :

Réunir les conditions pour accueillir
1.500 résidents (tous logements confondus)

begeat

1. Attirer de nouveaux résidents

1

1.1 En proposant une offre de logements diversifiée

Permettre la réalisation d'opérations de greffes urbaines au village

Promouvoir des opérations de qualité afin de renforcer l'offre en logements (T1, T2, T3, T4) disponibles en location, en accession à la propriété et au titre du logement social au sein du noyau villageois.

L'objectif vise à pallier à la fuite des jeunes actifs, qu'ils soient en ménage ou non, et favoriser ainsi les possibilités de réaliser une trajectoire résidentielle interne à la commune.

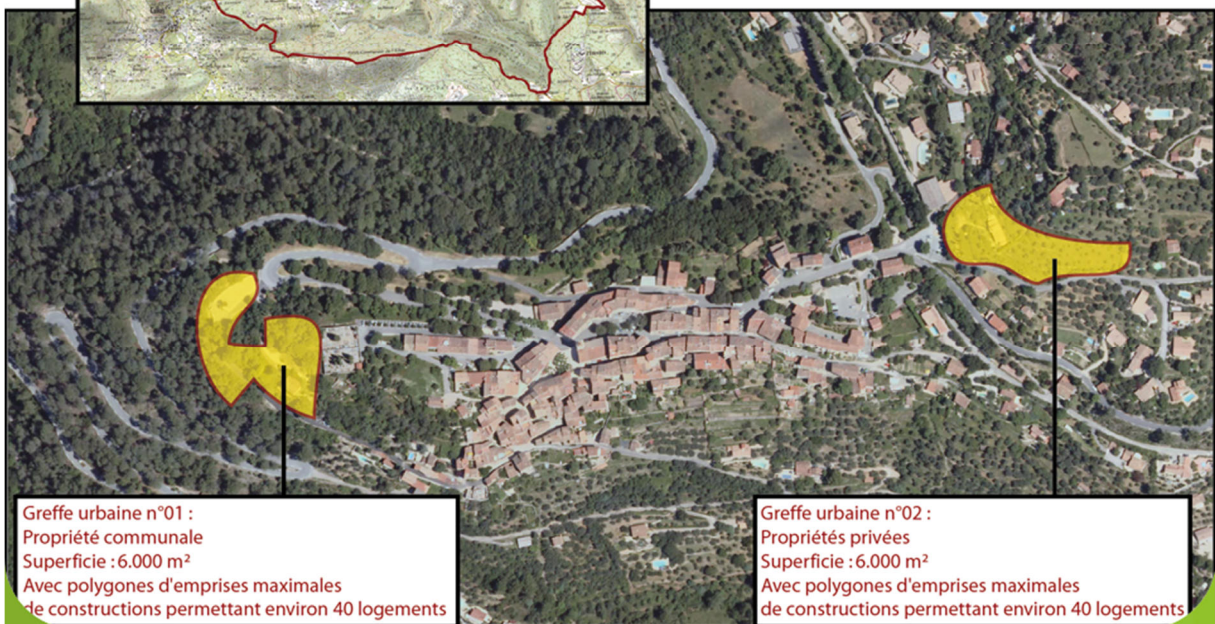
Pour accomplir cette orientation, la commune a choisi de retenir deux sites propices à recevoir des opérations dites de « greffe urbaine ».

begeat

1. Attirer de nouveaux résidents

1

Localisation des greffes urbaines au sein de Claviers



Grefe urbaine n°01 :
Propriété communale
Superficie : 6.000 m²
Avec polygones d'emprises maximales
de constructions permettant environ 40 logements

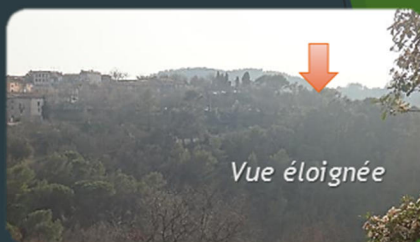
Grefe urbaine n°02 :
Propriétés privées
Superficie : 6.000 m²
Avec polygones d'emprises maximales
de constructions permettant environ 40 logements

begeat

1. Attirer de nouveaux résidents

1

Greffe urbaine en entrée de village



begeat

1. Attirer de nouveaux résidents

1

Greffe urbaine en arrière du village



begeat

1. Attirer de nouveaux résidents

1

Encourager la rénovation, la réhabilitation et la restauration des logements au village

Application du Droit de Préemption Urbain (DPU) et envisager sa future adaptation au nouveau zonage urbain qui sera défini au PLU.



Viser à remettre des biens sur le marché, avec par exemple, en coordination avec la Communauté d'Agglomération Dracénoise (CAD), recourir à des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), mettre en œuvre l'orientation 2 du Plan Local de l'Habitat consistant à « rééquilibrer, diversifier et développer l'offre de logement » et particulièrement afin d'encourager et d'accompagner les accédant dans le patrimoine ancien et/ou vacant.



begeat

1. Attirer de nouveaux résidents

1

Prévoir les équipements nécessaires à l'urbanisation du quartier « Les Caux »

Conserver une partie de l'ancienne zone d'urbanisation future dite « Stricte » dans le prolongement Est du village, en bordure de la RD 55.

Développer une offre d'habitats neufs en mettant sur le marché de nouveaux terrains constructibles et viser à satisfaire les besoins en moyens et grands logements (T4, T5 et plus) à destination de populations plus aisées et/ou plus âgées.

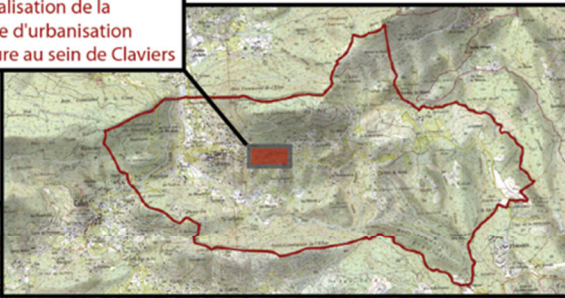
Étoffer l'offre d'hébergement à vocation touristique et/ou de résidence secondaire.



begeat

1. Attirer de nouveaux résidents

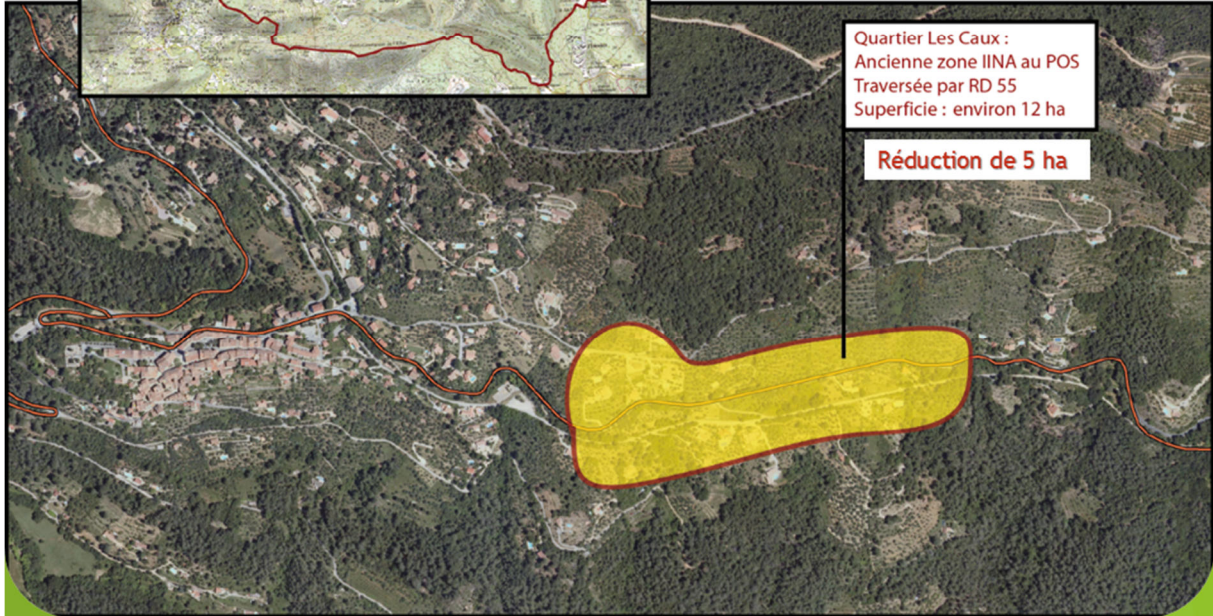
Localisation de la zone d'urbanisation future au sein de Claviers



1

Quartier Les Caux :
Ancienne zone IINA au POS
Traversée par RD 55
Superficie : environ 12 ha

Réduction de 5 ha



begeat

1. Attirer de nouveaux résidents

1.2 En renforçant la centralité et les fonctions urbaines du village

Permettre le maintien de services publics au village, et notamment l'école communale

L'école communale accueille aujourd'hui environ 60 élèves, un contingent qu'il est indispensable de maintenir et d'étoffer plus encore.

Favoriser l'émergence d'un nouveau pôle culturel (salle des fêtes et médiathèque)

Projet développé sur une propriété communale, site de la greffe urbaine en entrée de village

Sauvegarder et renforcer les commerces, services et artisanat dans le noyau historique

Application du Droit de Préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux pris par DCM (16 janvier 2012).

Viser ainsi à pérenniser les activités à l'année et, surtout, à permettre ainsi aux Clavésiens de s'approvisionner sur la commune.



1

begeat

1. Attirer de nouveaux résidents

1

1.2 En renforçant la centralité et les fonctions urbaines du village

Améliorer la desserte du village et de ses quartiers

L'essor démographique souhaité par la commune passe par son désenclavement fondé sur le développement des transports en commun communautaires.

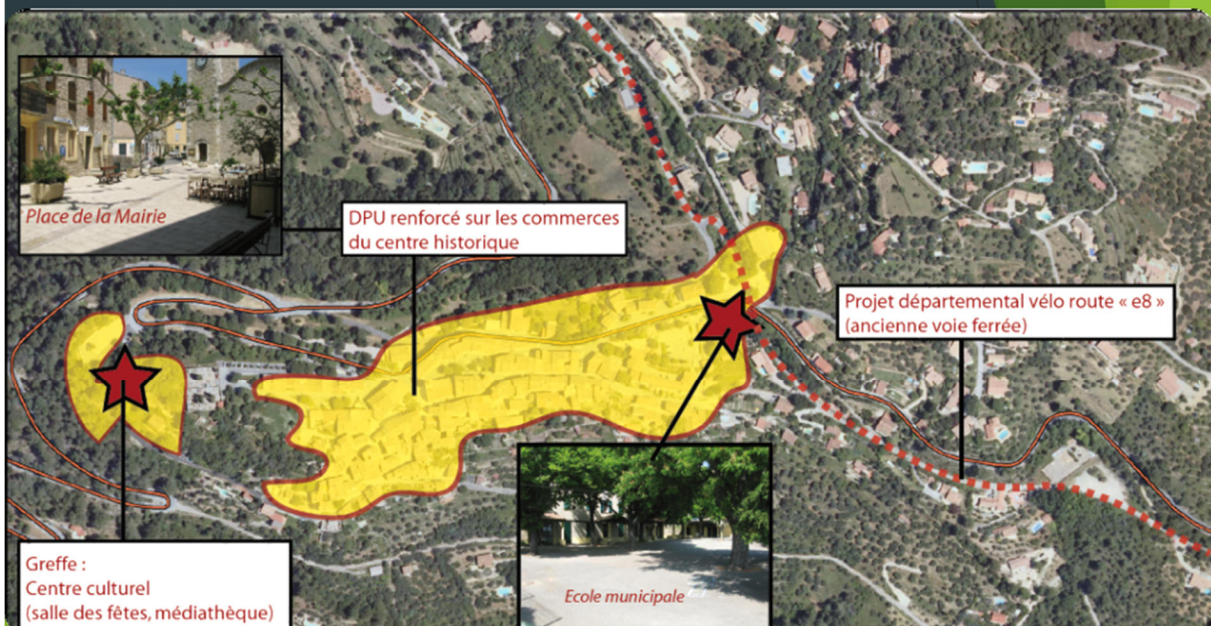
Utiliser l'ancienne voie de chemin de fer, support du projet départemental vélo route « e8 », pour améliorer la desserte inter quartiers par les modes doux.

begeat

1. Attirer de nouveaux résidents

1

1.2 En renforçant la centralité et les fonctions urbaines du village



begeat

3 orientations générales

1. Attirer de nouveaux résidents
2. Préserver et valoriser le cadre de vie rural
3. Intégrer les ressources naturelles du territoire dans le projet communal afin de préserver leur fonctionnalité et de maintenir les services rendus qui s'y attachent

begeat

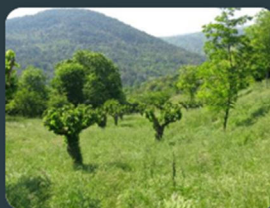
2. Préserver et valoriser le cadre de vie rural

2

2.1 En conservant le cadre de vie actuel

Pérenniser le Pré de Sauve

Préserver le caractère naturel et entretenu du Pré de Sauve par un classement adapté en STECAL, tout en permettant sa mise en valeur par l'aménagement d'un théâtre de verdure, support de manifestations culturelles communales.



STECAL :
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité



begeat

2. Préserver et valoriser le cadre de vie rural

2

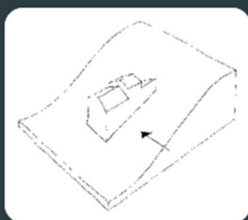
2.2 En conservant le cadre de vie actuel

Assurer l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement

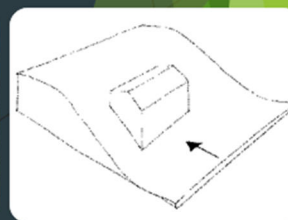
Imposer des critères de performances énergétiques et environnementales aux nouvelles constructions.

Veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte existant paysager et topographique.

Implantation perpendiculairement à la pente quartiers au nord-ouest du village « Les Clos, La Conque ».



Implantation parallèle à la pente quartiers à l'est du village « Les Caux ».



begeat

2. Préserver et valoriser le cadre de vie rural

2

2.3 Conserver le caractère résidentiel et la qualité du cadre de vie actuel des quartiers périphériques au village

Sont reclassées en zones naturelles ou agricoles

Les zones INB et IINB à l'ouest du village en y autorisant uniquement une extension mesurée des constructions existantes, afin de maintenir ses caractéristiques paysagères actuelles.

La zone INA, bordant la RD 55, au nord des moulins de Riou, classée au POS en zone d'urbanisation future.

Le secteur NDa, initialement prévu pour des équipements de sports et loisirs (dont un plan d'eau).

La plus grande partie de la zone IINA, bordant la RD 55, à l'est du village, classée au POS en zone d'urbanisation future.



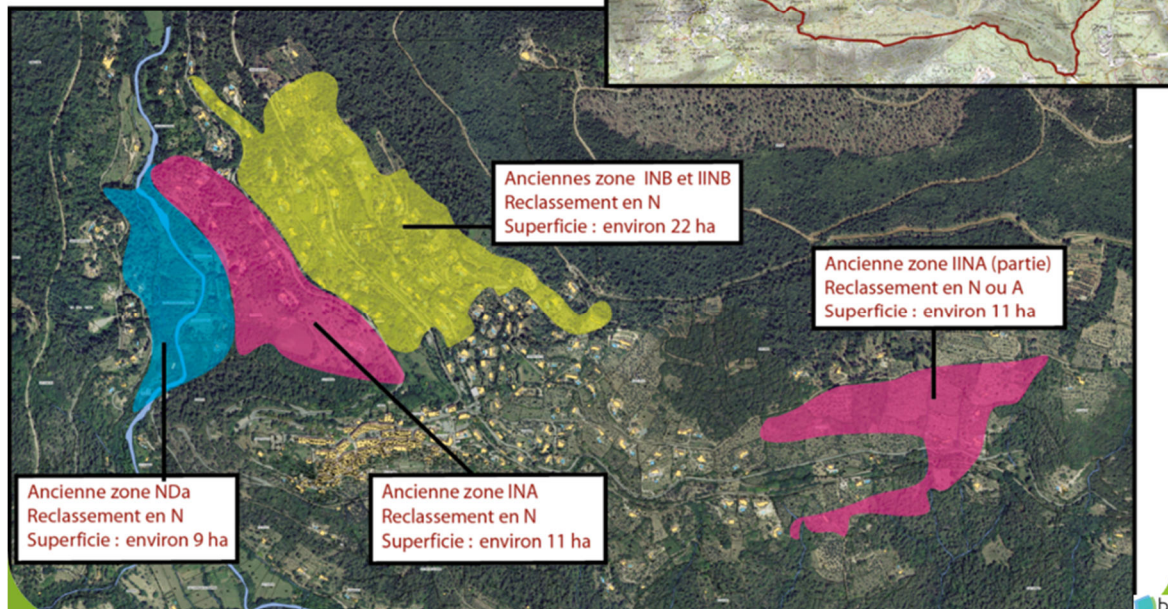
begeat

2. Préserver et valoriser le cadre de vie rural

2

Sont reclassées en zones naturelles ou agricoles

Localisation des espaces du POS à reclasser au sein de Claviers



2. Préserver et valoriser le cadre de vie rural

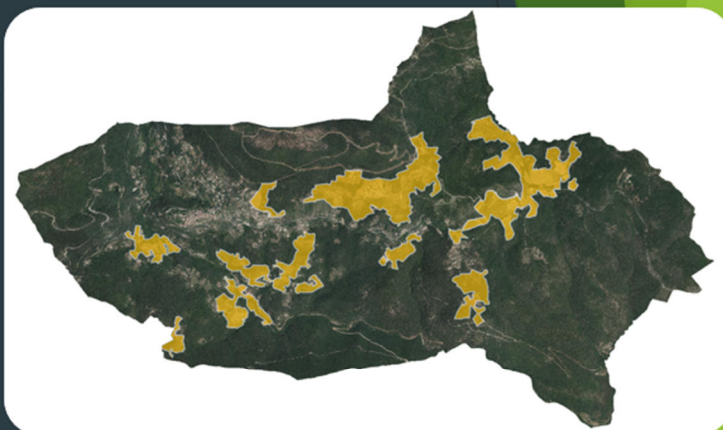
2

L'agriculture, pilier du cadre de vie rural: orientations relatives au maintien de l'activité agricole

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomiques, biologique ou économique des terres agricoles.

Le potentiel agricole et oléicole est clairement identifié : le PLU reconnaît les parcelles présentant un potentiel cultivable afin de favoriser la mise en culture, le développement des exploitations agricoles et surtout l'installation de nouvelles exploitations agricoles.

Les terres agricoles du PLU sont réservées à l'activité agricole et à l'installation d'exploitations agricoles.



■ Identification des espaces agricoles de Claviers
166 ha de zone agricole (36 ha supplémentaires)

2. Préserver et valoriser le cadre de vie rural

2

2.4 Assurer la gestion des risques naturels

Intégrer le risque d'inondation



En se fondant sur les données de l'Atlas de Zones Inondables et sur la volonté de préserver les Zones d'Expansion des Crues, la commune souhaite intégrer la problématique liée au risque d'inondation du Riou de Claviers en interdisant la possibilité d'y développer toute nouvelle construction ; les documents graphiques identifieront les zones concernées (aplat de couleur).

Les anciens moulins du Riou seront identifiés les documents graphiques et pourront faire l'objet d'une restauration sous réserve de respecter des dispositions devant permettre d'assurer la mise en sécurité des personnes ; toutefois, l'habitation ou l'hébergement touristique seront proscrits en rez-de-chaussée.



Zone d'Expansion des Crues



Atlas des Zones Inondables

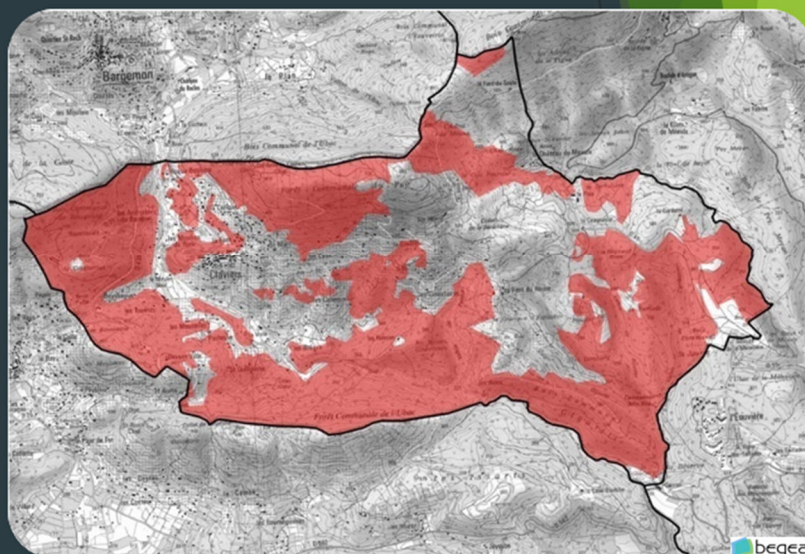
2. Préserver et valoriser le cadre de vie rural

2

Gérer le risque incendie

Assurer une interface entre les espaces habités et les espaces forestiers : par la reconquête des friches agricoles, la redéfinition des espaces boisés classés (exemple suppression des EBC dans les secteurs potentiellement cultivables), l'encouragement à la remise en culture (oliviers), notamment aux abords du village et sur le massif de La Conque.

Élargir les voies inférieures à 4 mètres et positionner des aires de retournement pour celles se terminant en impasse pour permettre l'intervention des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Intégrer les orientations du PIDAF (Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier).

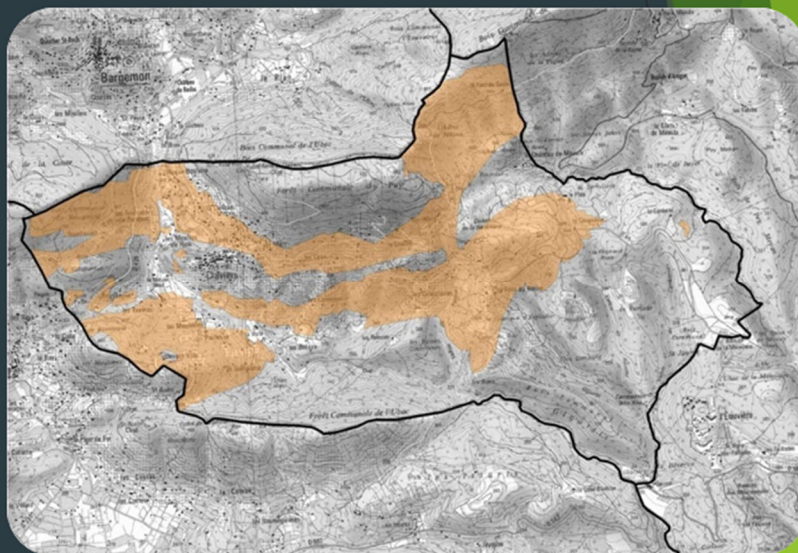


2. Préserver et valoriser le cadre de vie rural

2

Identifier le risque mouvement de terrain

Identifier graphiquement les zones ou secteurs soumis au risque de mouvements de terrain dus aux phénomènes d'effondrements après dissolution du gypse.



begeat

3 orientations générales

1. Attirer de nouveaux résidents
2. Préserver et valoriser le cadre de vie rural
3. Intégrer les ressources naturelles du territoire dans le projet communal afin de préserver leur fonctionnalité et de maintenir les services rendus qui s'y attachent

begeat

3. Intégrer les ressources naturelles du territoire dans le projet communal afin de préserver leur fonctionnalité et de maintenir les services rendus qui s'y attachent

3

3.1 En s'adaptant aux changements climatiques

En préservant la ressource en eau

En adaptant la croissance démographique des 20 prochaines années à la ressource en eau disponible sur le territoire.

En favorisant l'urbanisation dans les zones en assainissement collectif et en veillant à limiter les pollutions éventuelles liées aux secteurs en assainissement autonome.

En prenant en compte l'infiltration des eaux pluviales dans le règlement des zones du PLU.

En maintenant des espaces « verts » économes en eau (maintien de coupures vertes, jardins secs, espèces locales favorisées, espèces exotiques envahissantes prohibées...)

En valorisant les cultures traditionnelles (oliviers, vignes....) et en reconnaissant le potentiel agricole des espaces anciennement cultivés, aujourd'hui en friche.



begeat

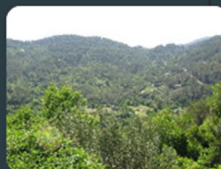
3. Intégrer les ressources naturelles du territoire dans le projet communal afin de préserver leur fonctionnalité et de maintenir les services rendus qui s'y attachent

3

3.1 En s'adaptant aux changements climatiques

En agissant sur la consommation énergétique à l'échelle du territoire

En valorisant les espaces agricoles et naturels.



En définissant une enveloppe urbaine cohérente, qui limite l'étalement urbain.

En développant des maillages piétons dans cette enveloppe permettant de limiter les trajets motorisés et favoriser les modes doux et actifs.

En favorisant la production d'énergie renouvelable : prévision d'installation de centrale solaire au sol, valorisation du bâti pour la production d'énergie (solaire en toiture, ombrières, volet photovoltaïques....) en veillant à une intégration paysagère et architecturale harmonieuse de ces éléments.

Réfléchir à l'opportunité de réaliser un réseau d'énergie dans les opérations en greffe et sur les équipements publics en valorisant par exemple le potentiel forestier communal.

En favorisant le télétravail par une offre adaptée en équipements numériques (Plan France Très Haut Débit).

begeat

3. Intégrer les ressources naturelles du territoire dans le projet communal afin de préserver leur fonctionnalité et de maintenir les services rendus qui s'y attachent

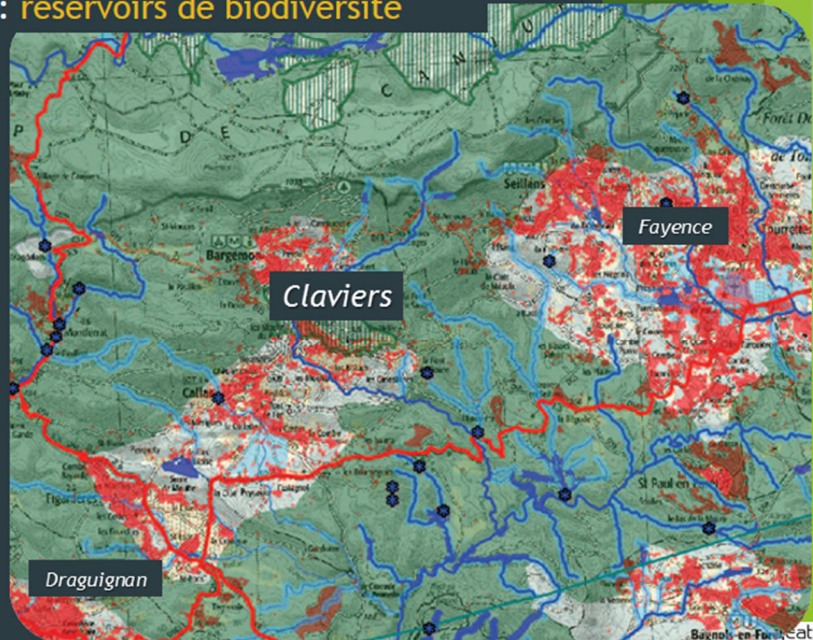
3

3.2 En prenant en compte les objectifs de préservation des continuités écologiques régionales et en favorisant le maintien de leurs fonctionnalités à l'échelle locale

Trames vertes et bleues : réservoirs de biodiversité

Le principal réservoir de biodiversité de la Trame verte est situé au sud du territoire et correspond au secteur favorable à la tortue d'Hermann et est en lien avec les sites Natura 2000 limitrophes de la commune.

Les principales continuités écologiques sont constituées par la trame bleue qui prend en compte les cours d'eau permanents et la végétation associée ainsi que les zones d'expansion de crue et les zones identifiées par l'atlas des zones inondable.



3. Intégrer les ressources naturelles du territoire dans le projet communal afin de préserver leur fonctionnalité et de maintenir les services rendus qui s'y attachent

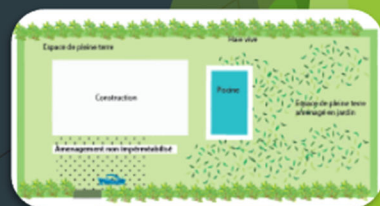
3

3.2 En prenant en compte les objectifs de préservation des continuités écologiques régionales et en favorisant le maintien de leurs fonctionnalités à l'échelle locale

Trames vertes et bleues : Corridors

Les Corridors écologiques liant le nord et le sud du territoire et plus largement les réservoirs de biodiversité d'échelles régionales s'appuient principalement sur le maillage agri/forestier : écotones (lisières), haie.

À plus petites échelles sur le maillage vert dans les espaces occupés par l'Homme (Protection du prés de Sauve, maintien d'espaces non imperméabilisés et végétalisés dans les zones d'habitat...).



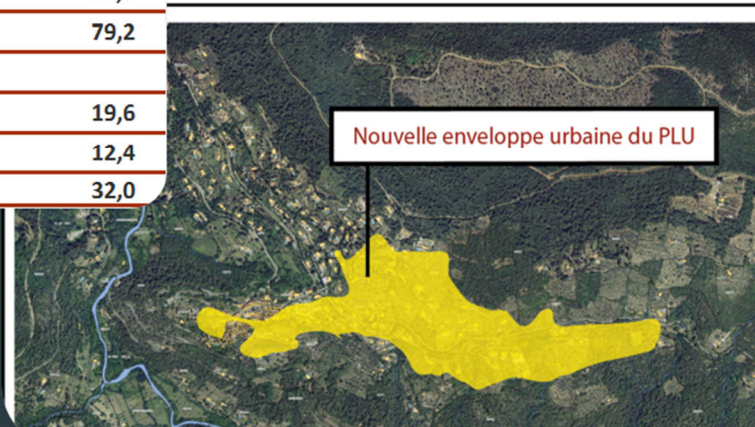
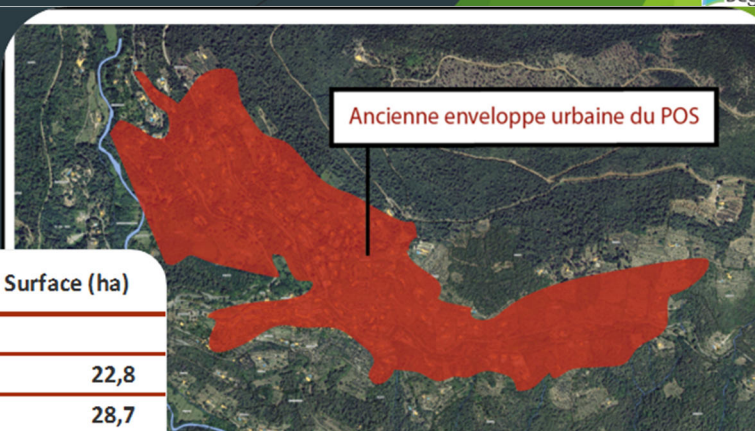
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectif chiffré :

Réduire l'enveloppe urbaine antérieure d'environ 45 ha.

Une enveloppe urbaine plus compacte

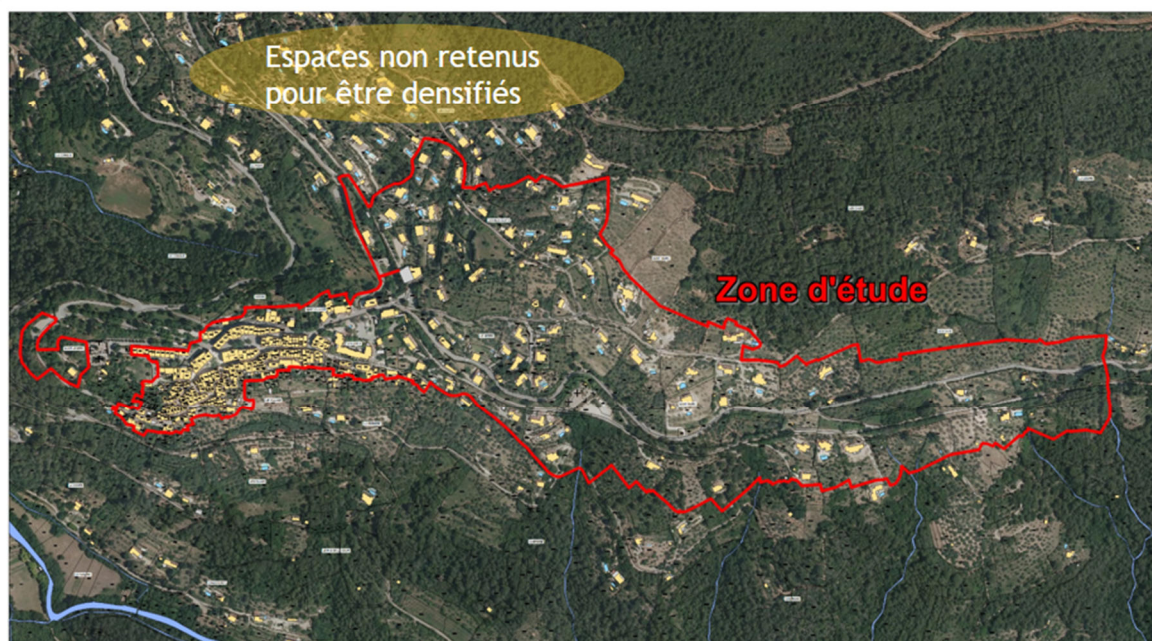
Zones constructibles	Type	Surface (ha)
POS	U	22,8
	NB	28,7
	NA	27,7
	Total	79,2
PLU	U	19,6
	AU	12,4
	Total	32,0



Densification au sein de l'enveloppe urbaine

begeat

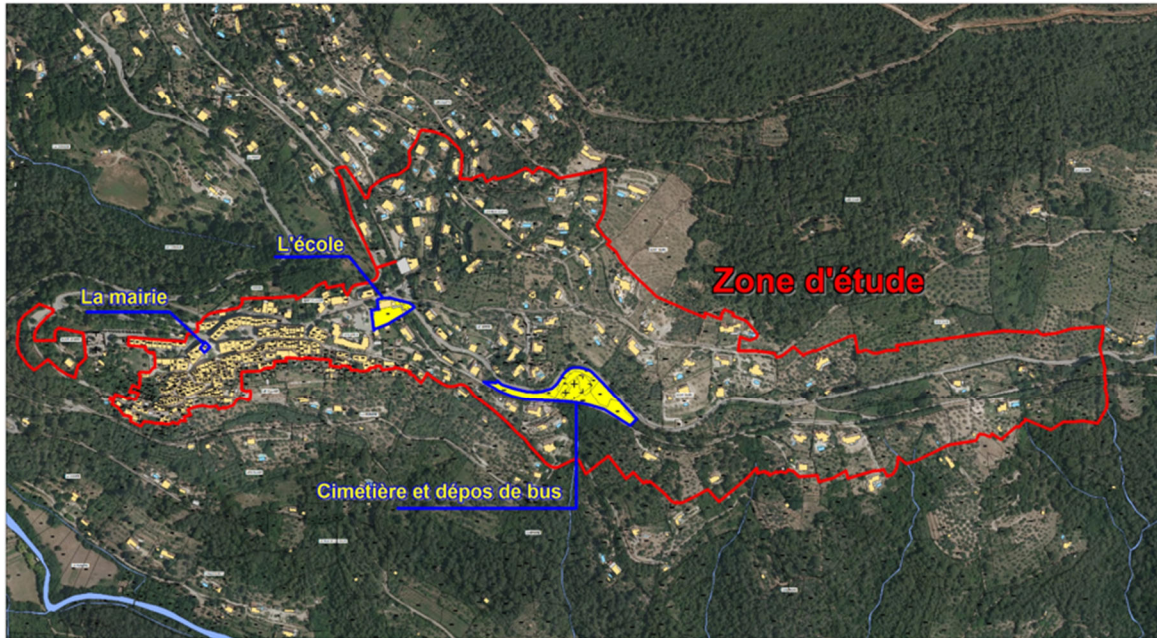
L'enveloppe urbaine étudiée



begeat

Les secteurs exclus de la vocation « Habitat »

Secteur d'équipement

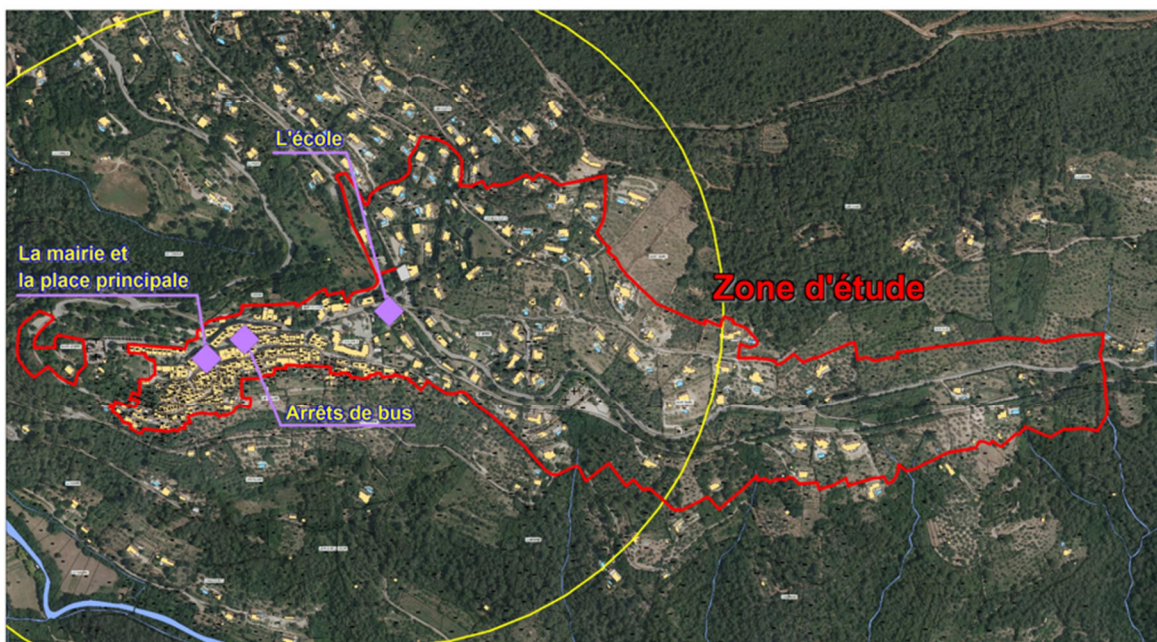


begeat

Localisation des équipements

Equipements structurants

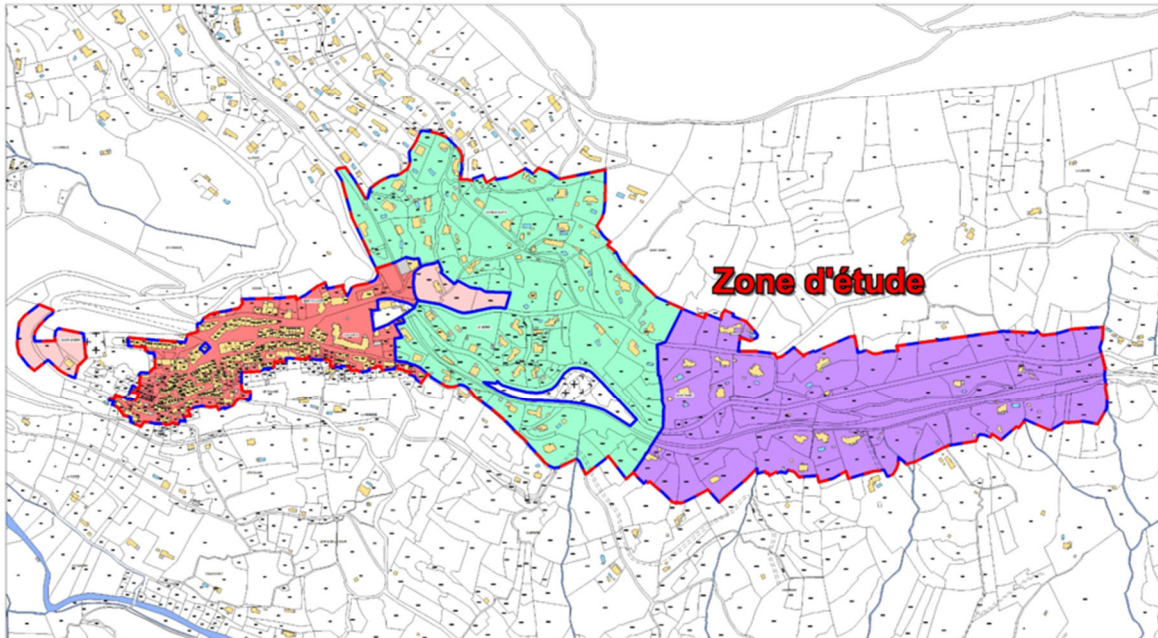
Zone de 500m autour des équipements



begeat



Définition des secteurs

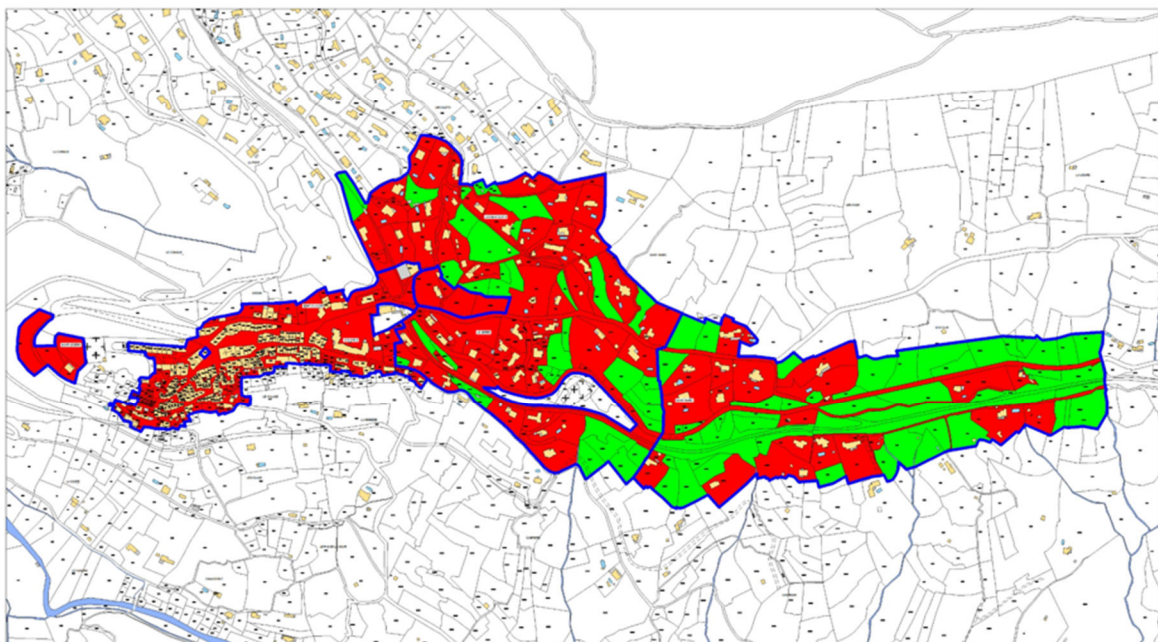
-  *Le centre ancien*
-  *Les faubourgs*
-  *Les greffes villageoises*
-  *Le résidentiel*



begeat

Les espaces déjà bâtis et les espaces encore libres

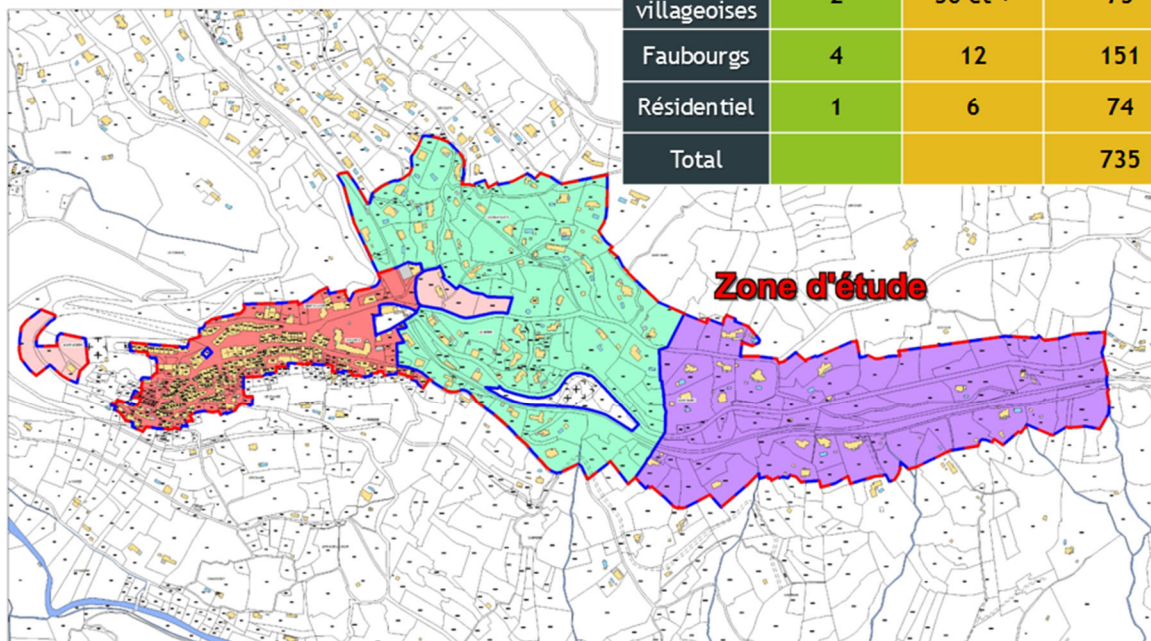
-  *Les espaces bâtis* : 21 ha
-  *Les espaces libres* : 10 ha



begeat

Les logements et la densité

-  Le centre ancien
-  Les faubourgs
-  Les greffes villageoises
-  Le résidentiel



Secteurs	Densité actuelle (logt / ha)	Densité envisagée (logt / ha)	Total logements
Centre ancien	50 et +	50 et +	435
Greffes villageoises	2	50 et +	75
Faubourgs	4	12	151
Résidentiel	1	6	74
Total			735

Les habitants

Taux de cohabitation : 2,00
Coefficient d'occupation de logement : 0,86

	Logements potentiels (RP+RS+LV)	Habitants potentiels (RP+RS+LV)
Logements existants dans la zone d'étude	482	1260
Logements générés PLU	253	
<i>SOUS TOTAL</i>	735	1260
Logements existants hors secteur d'études	171	293
<i>TOTAL</i>	906	1553
<i>Dont RP (47%)</i>	425	729

Hypothèse VAM SCOT 1% : 771 habitants RP

Soit 116 habitants supplémentaires en RP



VAM 0,75 %

VAM : Variation Annuelle Moyenne
RP : Résidence Principale
RS : Résidence Secondaire
LV : Logement Vacant