

BILAN DE LA CONCERTATION

Tout au long de l'élaboration du P.L.U., la concertation s'est incarnée au travers de différentes modalités, conformément aux dispositions établies dans la délibération de prescription du P.L.U. :

LES ARTICLES DANS LE BULLETIN MUNICIPAL DE SUZE LA ROUSSE ET SUR SON SITE INTERNET

La commune a tenu informée la population de l'avancement de l'élaboration P.L.U. dans le bulletin municipal, informant ainsi les lecteurs du franchissement des différentes étapes administratives du dossier, des problématiques et des grandes orientations du document d'urbanisme, au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLU.

Date de parution du dernier article dans la presse locale traitant du P.L.U. : 31 mars 2022

LA MISE A DISPOSITION EN MAIRIE DES ELEMENTS DU DOSSIER ACCOMPAGNES D'UN REGISTRE DE CONCERTATION ET LES COURRIERS

Aucun courrier n'a été transmis à la commune. *A contrario*, le registre de concertation a fait l'objet de plusieurs contributions. Dans le tableau suivant, les réponses aux contributions sont formulées dans l'ordre de leur apparition dans le registre :

Identité des contributeurs et date des contributions	Réponses et traduction dans le PLU
<p>Contributions de l'association « Sauvegarde du Patrimoine et de l'Environnement Suzien » du 28/02/2017, du 15/03/2017 et du 11/12/2018.</p>	<p>Une zone SPR ne relève pas du PLU. Il s'agit d'un document à part entière.</p> <p>La zone UA et le secteurs UAa correspondent à l'ensemble du bâti historique et définissent des mesures spécifiques pour la protection de l'intérêt patrimonial de ce bâti. Pour les bords du Lez, les abords de la Garenne, c'est un classement en zone N qui a été choisi, car plus cohérent avec les occupations du sol actuelles et mieux protecteur des espaces naturels.</p> <p>Dans le règlement du PLU, la restauration des vieilles fermes fait l'objet de prescriptions particulières destinées à garantir leur préservation.</p> <p>La croissance démographique projetée a été établie à 1% par an pendant 10 ans. Elle s'inscrit dans celle mesurée depuis les années quatre-vingt-dix. Elle est compatible avec le niveau d'équipement de la commune, traduit aussi une dynamique qui reste à l'échelle de Suze la Rousse. Avec une croissance d'environ 230 habitants sur une dizaine d'années, on aura atteint l'objectif d'un développement démographique gradué, « sans pic ni creux ».</p> <p>Il n'est pas possible de réserver des logements pour telle ou telle catégorie de personne (étudiants ou autres). Néanmoins, il est projeté dans le PLU de remettre sur le marché une partie des logements vacants du village et la création de logements locatifs aidés est imposée dans la principale zone</p>

REÇU EN PREFECTURE

le 11/07/2022

Application agréée E-legalite.com

A Urbaniser. Ces logements diversifieront l'offre et seront adaptés pour les jeunes.

Les locaux commerciaux du village sont protégés (pas de transformation possible en logement). Le regroupement des logements à venir dans le village va densifier la population dans l'aire de chalandise des commerces du village et inciter à leur utilisation.

Le nouveau collège sera l'occasion de restructurer les équipements de sports et de loisirs de la commune.

Le détail des aménagements des espaces publics ne relève pas directement du PLU. Le développement des espaces piétons et un plan de circulation du village feront l'objet d'une étude dédiée qui sera menée ultérieurement.

Les zones d'habitat diffus sont trop éloignées du village pour espérer voir des voies piétonnes utilisées à cet effet.

L'urbanisation projetée préserve ces vues : pas d'excroissance de zones urbaines, notamment sur les entrées de village (l'entrée Est notamment). La colline de la Garenne est strictement protégée par un classement en Espace Boisé à Conserver et en zone N.

La gestion des aides et subventions à la restauration des bâtiments ne relève pas du PLU.

L'urbanisation nouvelle sera en dent creuse ou quasi dent creuse de l'enveloppe urbaine du village, sauf au hameau de Saint Turquoit, pour 2000 m² seulement.

Les secteurs du Nord du village, vers le Lez, sont classées en zone naturelle.

Un parking public est prévu à coté de l'université du vin, en bordure de R.D.94.

Ces espaces ont été protégés de l'urbanisation.

Ces projets pourront être traités ultérieurement, dans le cadre d'études spécifiques.

Ces aménagements pourraient contrevenir aux enjeux de protection des espaces naturels.

Le nouveau collège sera implanté au pied de la Garenne. Ce choix a été fait en concertation avec l'Etat et le Département. Le projet architectural permettra une totale intégration paysagère. Aucun projet de lotissement n'est prévu au pied de la colline.

Le projet ne prévoit pas de création d'une voie nouvelle quartier du lavoir.

Le projet ne prévoit pas d'urbanisation nouvelle route de Bollène ni de parc photovoltaïque.

Les nouvelles règles d'urbanisme permettront des restaurations respectueuses du bâti ancien et l'insertion paysagère du bâti à venir.

	<p>Le nouveau collège sera implanté au pied de la Garenne. Ce choix a été fait en concertation avec l'Etat et le Département. Le projet architectural permettra une totale intégration paysagère. Le choix d'implantation du nouveau collège n'a pas été établi par le PLU.</p> <p>Le caractère naturel des bords du Lez est protégé dans le PLU par un classement en zone naturelle, en trame verte et en Espace Boisé à Conserver pour la ripisylve. Le PLU n'a pas le pouvoir de créer des commerces. Toutefois, les logements nouveaux seront très proches du centre. Cette proximité encouragera le recours aux commerces du centre.</p>
Contributions de la Mr Michel Imbert, Mme Geneviève Imbert, Mr Nicolas Imbert et Mr Pascal Imbert du 10/03/2017.	Indépendamment des éléments relatifs au droit privé, ces parcelles n'ont pas été classées constructibles dans le PLU en raison d'enjeux environnementaux (présence d'une zone humide) et paysagers (préservation d'un cône de vue sur le château).
Contributions de Mme Josette et Mr Daniel Savoye	<p>Aucune route nouvelle n'est prévue rue du lavoir. La zone des jardins a été protégée par un classement en zone naturelle. Les parcelles AS 63 et AS 64 n'ont pas été classées constructibles dans le PLU en raison d'enjeux environnementaux (présence d'une zone humide) et paysager (préservation d'un cône de vue sur le château).</p> <p>Aucune zone constructible ni hameau nouveau n'est prévu à Saint Bach.</p> <p>La quasi-totalité des zones constructibles est située au sein de l'enveloppe urbaine du village, au bénéfice du fonctionnement et du développement du commerce au centre-ville.</p>
Contributions de Mr Roland Mège, de Mme Lucile Cohet, de Mr JM touvot et de Mr Daniel Savoye	Les secteurs qu'il est proposé de préserver l'ont été dans le PLU : les zones humides vers le lavoir et le cône de vue sur le château sont protégés
Contributions de Mme Lucile Cohet	L'urbanisation est stoppée dans les zones d'habitat diffus sur le constat de la sous-capacité du réseau de voirie dans ces secteurs. Localement, des emplacements réservés ont été prévus pour élargir les voies et aménager les carrefours dans les secteurs les plus problématiques.
Contributions de Mr Jean-Pierre Joulain	<p>Les remarques sont relatives au collège et à la déviation de la R.D.94. Les modalités de définition et d'intégration de ces deux projets n'ont pas été établies dans le cadre du PLU.</p> <p>Concernant le village : le règlement du PLU définit les conditions de préservation du bâti patrimonial et d'intégration du bâti nouveau.</p> <p>Les espaces naturels et notamment les zones humides ont été protégés (à l'exception de 2000 m² à Saint Turquoit, sur un terrain communal, qui permettra la création de logements groupés).</p>
Contributions de Mr Claude Rostan	<p>Les propositions d'aménagements ponctuels sur différentes placettes ou rues ne relèvent pas directement du PLU.</p> <p>La zone UA et les secteurs UAa correspondent à l'ensemble du bâti historique et définissent des mesures spécifiques pour la protection de l'intérêt patrimonial de ce bâti.</p> <p>Dans le règlement du PLU, la restauration des vieilles fermes fait l'objet de prescriptions particulières destinées à garantir leur préservation.</p>

REÇU EN PREFECTURE

le 11/07/2022

Application agréée E-legalite.com

Contributions de Mr Alain Calvier	Le projet de nouvelle voie vers la fontaine d'argent n'a pas été intégré au projet de PLU arrêté.
Contributions de Mr Paillasson	Le PLU définit des règles sur la restauration du bâti ancien qui permettront sa préservation. Les rives du Lez et l'étang Saint Louis sont strictement protégés (zone naturelle inscrite à la trame verte, protection des zones humides et des pelouses sèches).

LES REUNIONS PUBLIQUES

Deux réunions publiques ont été organisées à la salle polyvalente de Suze la Rousse :

- le 19 janvier 2017 (diagnostic territorial, état initial de l'environnement),
- le 24 mars 2022 (Projet d'Aménagement et de Développement Durables, projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, projet de règlement graphique et écrit),

Lors de la première réunion publique, la commune a pu :

- informer les participants sur la méthodologie d'élaboration du PLU,
- échanger sur le diagnostic territorial, les grands principes définis par le code de l'urbanisme (mixité sociale, économie de l'espace, lutte contre l'étalement urbain, satisfaction des besoins en logements, diversification du parc, limitation des déplacements, protection de l'exploitation agricole et de l'environnement naturel, intégration des risques naturels et de la problématique d'assainissement, de gestion de l'eau potable, de ruissellement des eaux pluviales...).
- proposer les premières pistes d'orientations générales.

A la deuxième réunion publique, ont été expliquées les orientations générales retenues et déclinées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et leur traduction en termes de règlements et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il a été aussi rappelé que si c'est bien la commune qui mène l'élaboration du P.L.U., le projet a dû intégrer un contexte législatif complexe, qui a posé notamment comme principes de base la mixité sociale, la diversité des formes bâties, l'économie d'espace, la lutte contre l'étalement urbain.

Les règles relatives à la consommation d'espace et l'insuffisance des réseaux de voirie, l'absence de réseau d'assainissement dans les quartiers d'habitat diffus situés au Nord du Lez ont conduit à ne pas y créer de zone d'habitat.

Il a été précisé aussi que si l'intégration de l'ensemble de ces éléments a constitué un défi supplémentaire, le PLU a toutefois pu être mené sans renoncer à ce qui a constitué le cœur de projet : un développement qui satisfasse les besoins, avec un impact très faible sur l'environnement naturel et l'exploitation agricole, dans la limite de la capacité des réseaux et dans le respect de l'identité de la commune, en renforçant la centralité du village.

Bilan :

En complément des autres modes de concertation, les réunions publiques, sur la base des éléments exposés, ont permis aux habitants de s'exprimer sur un certain nombre de sujets. Les avis recueillis ont pu être intégrés au projet lorsqu'ils étaient compatibles avec la loi et l'intérêt général.

Certains des habitants de Suze la Rousse se sont exprimés en premier lieu sur les options proposées en termes de localisation de l'urbanisation, sur ses justifications et ses conséquences pour les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol. Ont notamment fait l'objet d'un consensus :

- Les mesures de protection du village historique,
- Le principe de cohérence entre réseaux et zones constructibles, établi notamment pour limiter la dépense publique,
- Le principe de diversification de l'offre en logements, pour permettre aux jeunes ménages de s'installer ou de demeurer à Suze la Rousse,

conservation de l'identité rurale de Suze la Rousse.

REÇU EN PREFECTURE PRO

le 11/07/2022

Application agréée E-legalite.com

Plusieurs personnes ont exprimé le souhait de préserver le caractère pavillonnaire de l'urbanisation là où ils habitent ou de ne pas voir l'urbanisation se développer à proximité de leurs logements.

Certains habitants ont souhaité connaître les densités projetées de l'urbanisation destinée au logement.

Concernant la question du maintien du caractère aéré de l'urbanisation : il a été précisé que les nouvelles dispositions législatives demandent aux communes de mieux rentabiliser le foncier et donc de densifier l'espace bâti. Toutefois, pour tenir compte des demandes, de l'existant et de la spécificité de Suze la Rousse, le projet a répondu au souhait largement partagé d'une évolution graduée de la densité de l'espace bâti, en favorisant sans excès la densification selon un règlement qui permette une rentabilisation plus importante du sol, mais sans rupture avec la structure existante de l'espace bâti : réserver les densités les plus importantes dans les zones A Urbaniser, en capacité de recevoir plus de logements.

Sur la question de la densité dans les zones partiellement bâties, il a été rappelé que conformément au code de l'urbanisme, il n'est plus possible de définir une superficie minimale de terrain pour construire, ni de coefficient d'occupation des sols.

Il a été demandé quelle serait la densité dans les zones A Urbaniser.

En réponses, la municipalité a expliqué que la densité y serait d'une vingtaine de logements à l'hectare. Cette densité résulte notamment des discussions menées avec les personnes publiques associées.

A également été posée la question de la création de logements locatifs aidés : il a été précisé que pour une commune comme Suze la Rousse, la loi ne définit pas de « quotas ». Cependant, la présence de logements « de transition » auxquels peuvent accéder les jeunes ménages constitue le seul moyen de garantir sur le long terme les effectifs scolaires, sans qu'il soit nécessaire de construire sans cesse de nouveaux logements pour compenser la décohabitation. La création de logements accessibles aux jeunes ménages constitue donc aussi un élément de lutte contre l'étalement urbain et donc de préservation du cadre de vie des habitants. Suze la Rousse présente par ailleurs un profil attractif : elle est assez proche des grands pôles d'emplois de la vallée du Rhône, tout en offrant un cadre de vie rural prisé, avec présence d'une école, d'un collège.... Développer l'habitat sur un modèle accessible permettra ainsi de fixer dans la commune les jeunes actifs qui exercent leurs activités professionnelles à proximité ou à Suze la Rousse même.

Des questions ont été posées sur la notion de trame verte et bleue, sur les moyens mis en œuvre pour protéger l'environnement naturel.

La réponse à ces préoccupations a été apportée dans le P.L.U. au travers de la sanctuarisation des zones naturelles qui présentent les intérêts environnementaux les plus forts : le Lez, ses affluents et leurs ripisylves, l'étang Saint Louis, la forêt, les zones humides notamment et plus largement, les grands espaces naturels, les principaux corridors écologiques.

En réponse aux demandes de précisions sur la constructibilité de tel ou tel terrain, il a été expliqué que la définition des zones constructibles relève de la prise en compte des objectifs de la commune et de l'état initial du territoire (capacité d'accueil souhaitée en nombre de logements, respect du paysage, des grandes entités agricoles, présence nécessaire des équipements, intégration des risques naturels...). Ainsi, il n'est pas possible de définir des espaces constructibles n'importe où, ou en quantité trop importante au regard du niveau d'équipement de la commune, de son souhait d'une évolution démographique graduée.

Suite aux questions relatives à l'incidence de la présence des réseaux sur la constructibilité des terrains, il a aussi été précisé que si cette présence constitue une condition nécessaire à la définition d'une zone constructible, cette condition n'est pas suffisante : il faut aussi que le terrain en question soit compatible avec le projet de développement. Il a été expliqué également que c'est au moment de l'enquête publique que chacun pourra exprimer ses souhaits personnels en matière de constructibilité.

Il a été également demandé quelles étaient les moyens de lutte contre l'étalement urbain mis en œuvre dans le PLU. Dans ce cadre, il a été reproché au projet de trop étaler l'urbanisation.

REÇU EN PREFECTURE

le 11/07/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-026-2126 03450-20220628-2022062807-

En réponse, la commune a montré dans le détail le projet de règlement graphique, montrant que l'essentiel de l'urbanisation projetée se situera en dent creuse ou quasi dent-creuse de l'espace bâti du village. L'étalement urbain pour construire des logements sera quasi-nul. L'unique exception est l'extension de la zone urbaine de Saint Turquoit, pour 2000 m² seulement. Ce terrain appartient à la commune. Son urbanisation permettra de diversifier l'offre en logements au hameau et la vente du terrain de participer aux investissements de la commune dans l'entretien de ses réseaux.

Au final, si le P.L.U. a soulevé quelques questions sur la densification de l'espace bâti, la majorité a souscrit au principe d'une urbanisation nouvelle qui ne remette pas en cause l'identité de la commune, ni ne bouleverse les rapports de voisinages.

Les grands principes de protection ont été plébiscités, qu'il s'agisse des grands secteurs agricoles, des espaces naturels d'importance, ou de la valeur patrimoniale du village, montrant l'attachement des habitants à l'identité de la commune.

REÇU EN PREFECTURE

le 11/07/2022

Application agréée E-legalite.com