

## Annexe n°1 - Débat :

### **DOCUMENTS D'URBANISME REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME : DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

#### **SYNTHESE**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 janvier 2023, la Commune de Fons a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU comprend un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui doit être débattu au sein du conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Il est donc proposé au conseil municipal de débattre des orientations qui vont être présentées.

Par Délibération du Conseil Municipal en date du 17 janvier 2023, la Commune de Fons a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme le plan local d'urbanisme comprend un projet d'aménagement et de développement durables qui « définit :

*« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».*

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, « un débat a lieu au sein [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de

développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Ainsi, le Conseil Municipal de ce jour doit permettre qu'un débat s'instaure sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) issues du diagnostic et de la volonté politique.

L'élaboration du PADD a fait l'objet de nombreuses réunions de travail. Cela a permis d'instaurer un débat large et ouvert sur les diverses thématiques du PADD. Une réunion publique a été organisée, le 21 juin 2023 afin de présenter le cadre règlementaire, pour permettre au public d'être informé. Une seconde réunion publique a été organisée, le 8 avril 2024 afin de présenter le diagnostic territorial et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Il est proposé au conseil municipal de débattre des orientations suivantes :

ORIENTATION 1 : ENGAGER LA COMMUNE DANS UN REEQUILIBRAGE DE SES FONCTIONS, PERMETTANT D'AMELIORER ENCORE LA QUALITE DE VIE DES FONSOIS, ET L'ACCUEIL DES NOUVEAUX ARRIVANTS

### **DÉBATS :**

*Mr Mary : Pour commencer, nous pouvons nous interroger sur le premier objectif « jouer sur la complémentarité de l'offre de transport pour limiter l'usage de la voiture et apaiser les déplacements internes ». Comme vous le savez, de nombreux aménagements sont prévus pour les modes doux : piétons et cycles.*

*Mme le Maire : L'objectif de la municipalité est de structurer les déplacements doux communaux. Dans un premier temps, la possibilité de rejoindre la gare à pied depuis l'EHPAD. La première tranche des travaux de la cave à la gare a pris un léger retard. La deuxième phase concerne la liaison de l'EHPAD à la cave avec notamment la rue des Jasses et la rue George Brassens où des aménagements piétons et du stationnement sont prévus. Comme vous le savez, le projet est dans les tuyaux depuis deux ans.*

*Mme Clamaron : Les travaux auront-ils également un lien avec l'enfouissement des lignes ?*

*Mme le Maire : Effectivement, des rencontres ont eu lieu avec les différents opérateurs afin d'intégrer si nécessaire les travaux d'enfouissement de réseaux en amont du projet.. La première tranche devrait se terminer courant premier semestre 2025 les travaux de la seconde tranche seront réalisés par la suite. A priori, la seconde tranche nécessiterait moins de travaux. Nous pouvons revenir sur le PADD et le débat sur ses objectifs.*

*Mr Vezies : Concernant les cheminements doux, nous n'avons pas besoin de revoir le tracé ? Il n'y a pas de modifications, nous n'empiétons pas plus que les projets ?*

*Mme le Maire : Le projet est intégré dans le projet de PLU depuis le début de la procédure. L'intégration plus précise sera réalisée au zonage et au règlement.*

*Mr Mary : Il n'y a pas d'autres réactions concernant la thématique de la mobilité. Concernant la polarisation des équipements, que pensez-vous de la polarisation autour de la gare ?*

*Mme Clamaron : Cela semble compliqué de développer les commerces, ainsi que les équipements, à proximité de la gare.*

*Mr Vezies : En effet, cela ne semble pas forcément logique de mettre des commerces en périphéries du village.*

*Mme le Maire : Il y a place du 11 novembre qui est visée pour l'implantation de commerce. Cela nous semblait plus judicieux de permettre l'implantation de commerces autour de cette place. La place de l'église n'a pas vocation à accueillir du commerce.*

*Mr Mary : Il y avait un projet sur les terrains à l'angle de la place du 11 novembre et de l'avenue du général De Gaulle avec des commerces, mais celui-ci a été abandonné.*

*Mme Clamaron : L'abandon du projet concerne avant tout le coût financier.*

*Mr Mary : La place du 11 novembre accueille le marché, il est donc intéressant d'avoir une offre de rez-de-chaussée économique/ commerciale.*

*Mme Clamaron : Il ne faudrait pas réduire la taille de la place du 11 novembre ?*

*Mr Mary : La place du 11 novembre est un ancien cimetière et il pourrait y avoir quelques problèmes.*

*Mme le maire : Nous pouvons retenir l'idée.*

*Mme Clamaron : L'on pourrait repenser la place, en effet, la volonté d'implanter des commerces est intéressante. La conservation des parkings ne semble pas primordiale. Concernant la réduction de la place, les joueurs de boules ne seront pas en accord.*

*Mr Mary : La place est un espace vert communal, cela ne semble pas opportun de la réduire me semble-t-il.*

*Mr Vezies : J'aimerais revenir sur le parking de la gare et sa possible extension, il appartient à la SNCF et s'il s'étend cela resterait du parking SNCF. Puis qui dit parking dit goudron*

*Mr Mary : Pas nécessairement, le parking pourrait être végétalisé, ce ne sera pas forcément de l'enrobé.*

*Mme le Maire : Nous ferons avec la réglementation actuelle et surtout il faut essayer de faire autrement, notamment en lien avec les problématiques de changement climatique.*

*Mr Mary : Concernant l'artisanat, nous avons eu une remarque d'un citoyen lors de la réunion publique, le terme n'apparaît pas au sein du PADD.*

*Mme le Maire : Lorsque l'on parle du développement de la place du 11 novembre et de mixité habitat/ économie cela va de soi de développer l'artisanat.*

*Mme Peydro : Il est vrai que nous ne parlons pas d'artisanat donc nous pouvons peut-être donner une directive ou une action générale.*

*Mr Mary : Nous n'avons pas de zone dédiée.*

*Mme Clamaron : Une question de nuisance est également à mettre en place. L'implantation d'artisanat à proximité d'habitation peut avoir son lot de nuisance sonore.*

*Mme le Maire : Concernant l'artisanat, nous avons également une cave coopérative qui est déclarée comme de l'agriculture et non de l'industrie. Nous avons choisi de l'inscrire dans le PADD, dans l'orientation 3 au sein de l'action « Prendre en compte les besoins spécifiques de la cave coopérative ».*

**Les élus actent du débat sur la première orientation du PADD.**

ORIENTATION 2: EN S'APPUYANT SUR LES CAPACITES OFFERTES PAR LE POLE MULTIMODAL ET PLUS GENERALEMENT SUR CE REEQUILIBRAGE, MAINTENIR UNE DYNAMIQUE D'ACCUEIL DE POPULATION TOUT EN LA MAITRISANT DE MANIERE COHERENTE AVEC LE CADRE LEGAL QUI S'IMPOSE A NOUS

**DÉBATS :**

*Mr Mary: le premier objectif est de diminuer progressivement la croissance démographique sur le territoire, en lien avec les objectifs du SCoT et du PLH, tout en anticipant leurs futures évolutions en lien avec la loi climat et résilience applicable à travers le SRADDET. Certains veulent réagir à celui-ci. Nous sommes dans un changement de paradigme.*

*Mme le Maire : Aujourd'hui, le PLU actuel prévoit 20 logements par hectare et nous allons passer à 30 voire 35 logements par hectare.*

*Mme Clamaron: Des opérations ont été menées à la Calmette avec des densités de 30 logements par hectare. Les opérations sont réussies et il serait bien de tendre vers cet exemple.*

*Mme Clamaron : Pour amener un exemple personnel, je suis propriétaire et j'ai des biens en location. J'ai beaucoup de demandes de famille monoparentale avec un petit budget entraînant donc une plus petite surface. Beaucoup de familles font de nouveau dormir les enfants ensemble afin de limiter la taille du logement. Pour une famille monoparentale, un T3 est un coût important environ 700 euros. Pour une personne seule, il faut gagner à minima 2 500 euros par mois. C'est une vraie problématique.*

*Mr Mary: Le PADD répond pleinement à cette problématique avec l'objectif de « Rechercher une meilleure complémentarité du parc de logement afin de proposer une offre adaptée à différents types de ménages, de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, mais aussi d'être plus résilient à certaines évolutions conjoncturelles ». Nous sommes donc en cohérence.*

*Mme Clamaron : Pour les jeunes la problématique est moins marquée étant donné que la plupart vont sur Nîmes.*

*Mr Mary : Qu'en est-il de logements ou de produits plus spécifiques tels qu'une maison inclusive ou une maison en partage.*

*Mme Clamaron: Il me semble que ces produits spécifiques ont un coût d'investissement important et qu'il faut que le projet soit soutenu et porté.*

*Mme le Maire : Effectivement, le coût d'investissement est important. L'ensemble des partenaires publics pourront intervenir pour soutenir le projet.*

*Mme Clamaron : Cela demande beaucoup de contraintes au niveau sécurité, et au niveau retour sur investissement cela semble plus compliqué.*

*Mme le Maire : C'est pour cela qu'il y a la volonté d'avoir un produit mixte. L'on peut avoir un habitat inclusif et une petite résidence. Cela peut être également l'occasion pour végétaliser le quartier.*

*Mme Clamaron : Un exemple de belle réussite c'est Calvisson avec une gestion réalisée par habitat du Gard.*

*Mr Mary : Concernant la possibilité de mettre en place un échéancier, afin que tous les projets ne se réalisent pas en même temps, est-ce qu'il y a des réactions ?*

**Les élus actent du débat sur la seconde orientation du PADD.**

**ORIENTATION 3 : INSCRIRE CE DEVELOPPEMENT COMMUNAL DANS UNE DEMARCHE DURABLE, CONSCIENTE DES ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET RESPECTUEUSE DE SON HISTOIRE**

**DÉBATS :**

*Mme Clamaron : Concernant les quasiment 6 ha de terrains dans la zone déjà urbanisée ce sont des terrains appartenant à des particuliers ?*

*Mme le Maire : Ce sont bien des terrains appartenant à des particuliers. Et l'on consomme que dans l'enveloppe urbanisée globale, nous n'allons pas en extension, car ce n'est pas possible. La parcelle communale ne fait pas partie de cette enveloppe, c'est pour cela que nous avons réalisé un projet et posé un permis afin de ne pas perdre cette parcelle. Pour être claire, cette parcelle n'a pas été choisie à la place d'une autre en extension.*

*Mme Clamaron : Concernant le fait de construire dans l'enveloppe, si par exemple j'ai une parcelle de 2000 m<sup>2</sup> dans l'enveloppe urbaine au sein de laquelle j'ai un potager. Ai-je le choix de construire ou non mon terrain si je souhaite conserver ce potager.*

*Mme le maire : Nous ne forçons personne à construire, nous n'en avons pas le droit, le pouvoir et la volonté. Les parcelles les plus importantes en termes de taille ont des enjeux de structuration pour la commune.*

*Mr Vezies : Concernant les parcelles au sein de l'enveloppe en dent-de-crête de plus de 2 500 m<sup>2</sup> dans la zone sans assainissement, avec le droit opposable, un projet doit respecter la densité avec les nouvelles règles du SCoT. Est-ce que ce sera à la commune de faire et de payer le réseau d'assainissement ?*

*Mr Mary : La compétence assainissement est du ressort de Nîmes Métropole, quand une déclaration préalable est demandée, Nîmes Métropole explique que l'assainissement collectif n'est pas possible sur la parcelle.*

*Mme le Maire : Pour compléter, le zonage précisera cela, mais il y a de forte chance d'avoir des prescriptions en lien avec la réalisation des réseaux. Le zonage fera réagir les particuliers d'une façon ou d'une autre. L'objectif de cette révision générale en dehors de la mise en conformité avec les documents de rang supérieur, c'est de s'occuper et de structurer la commune. De nombreuses parcelles de plus de 2 500 m<sup>2</sup> sont concernées par des projets d'intérêt général.*

*Mr Vézies: Concernant la discussion que nous avons eue sur le projet de parc photovoltaïque sur le terrain anciennement agricole, cela ne sera pas possible*

*Mme le Maire : En effet, cela ne sera pas possible. Dans un premier temps, nous n'avons pas inscrit ce projet dans le cadre de la loi d'accélération sur les énergies renouvelables. Puis, nous sommes sur de la terre agricole, que nous protégeons au sein du PADD.*

*Mr Mary : Effectivement, même si l'usage agricole a été abandonné sur ces terrains ceux-ci sont toujours considérés comme des terrains agricoles.*

*Mr Vézies : Le projet de pumptrack va être réalisé ?*

*Mme le Maire : Oui, le projet va être réalisé. Lors de nos réunions de travail et de l'élaboration du diagnostic et du PADD, Alpicité a eu connaissance de tous les projets afin de pouvoir les intégrer dans la révision générale. Par la suite, il y aura le travail sur les OAP, le zonage et le règlement.*

*Mme le Maire : Nous avons eu beaucoup de réactions en réunion publique sur les terrains dans l'enveloppe, notamment sur le fait que ces terrains sont du privé, mais que la collectivité peut acheter également. L'expropriation ce n'est pas possible et ce n'est pas une alternative.*

*Mme le Maire : Concernant l'enveloppe urbaine et la consommation d'espaces, est-ce clair pour tous qu'il n'y a pas d'extension prévue hormis la parcelle communale à proximité de la gare, au sein de laquelle un permis a été déposé.*

**Les élus actent du débat sur la dernière orientation du PADD.**