

Commune de L'ESCALE

Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion publique en date du 2 Février 2011 – Objectifs et PADD

Sommaire

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ETUDE	1
PRESENTATION DU DIAPORAMA	1
DEBAT PUBLIC	6

CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ETUDE

Cette première réunion publique de la démarche PLU est le reflet du travail de la Commission et a pour but, après le diagnostic communal partagé, et le débat sur les objectifs communaux en Conseil Municipal, de prendre un temps de concertation avant d'aborder le zonage et le règlement.

PRESENTATION DU DIAPORAMA

M. le Maire accueille le public. Il explique que le Conseil Municipal a décidé de passer en PLU pour gérer l'urbanisation de la Commune. Il existe plusieurs moyens pour cela :

- la Carte Communale,
- le POS qui régit encore la Commune,
- le PLU qui permet d'avoir une vision de la Commune à moyen et long terme. Cela permet de fixer des objectifs et de préserver les équilibres (économiques, naturels, démographiques, ...).

La capacité de la Commune à instruire les permis de construire et la volonté de se doter d'un outil performant pour mieux gérer le territoire ont motivé le choix du passage en PLU qui permet de réfléchir et de se projeter dans l'avenir.

Les objectifs qui vont être présentés au cours de cette réunion ont été affichés dès le début de la campagne électorale. Il faut se développer modérément pour garder l'identité de la Commune et préserver les terres agricoles tout en se développant à la périphérie des zones urbanisées. C'est aussi l'occasion de toiletter le POS.

Les grands principes vont être d'aménager éventuellement les secteurs NAc. Il faut renouer la discussion sur des zones plus ou moins gelées. La Commune doit maîtriser son foncier car il existe des contraintes naturelles (bois, retenue de l'Escal, Canal, risques naturels) et industrielles (PPRT Arkéma) qui pèsent sur l'urbanisation. Il faut prévoir un développement contrôlé de l'urbanisation et réfléchir au mieux sur le développement de la Commune.

Il passe la parole au Cabinet François ESTRANGIN.

M. ESTRANGIN explique qu'il s'agit de la première étape de concertation et présente le powerpoint.

M. le Maire précise que la surface minimale de terrain disparaît des PLU. La Commune s'engage à jouer le rôle de médiateur. Par exemple, si un terrain est en bordure de zone urbanisée, cela sera simple. Mais si on envisage de développer une zone loin des accès ou des équipements, la Commune ne s'engagera pas s'il n'y a pas de solution pour débloquer cette zone. Le PLU donne des outils pour maîtriser le développement. C'est un PLU qui se construira avec la population. La Commune donne des objectifs, les grandes lignes et met certaines barrières. Le rôle de médiateur réside dans le fait de trouver des solutions pour que les projets privés puissent se réaliser tout en restant dans le cadre des objectifs communaux fixés.

M. ESTRANGIN explique la démarche de PLU, souligne les grands principes de l'urbanisme en France puis expose le diagnostic communal et fait état des risques :

DIAGNOSTIC COMMUNAL

Points positifs, atouts, forces	Points négatifs, contraintes, faiblesses
---------------------------------	--

L'ESPACE COMMUNAL	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La position de carrefour (Durance/Bléone) ▪ La proximité d'une zone d'emplois ▪ La proximité des équipements culturels et sportifs de haut niveau ▪ Une bonne qualité de vie ▪ L'attractivité liée au Lac 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peu d'espace disponible ▪ Une identité peu marquée ▪ Pas de réel centre de village ▪ Des problèmes de fonctionnalité liés aux hameaux ▪ Quel avenir pour le lac ?

→ Enjeux :

- ❶ L'identité communale
- ❷ L'organisation urbaine
- ❸ Le Lac

DEMOGRAPHIE	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un bon équilibre de la population ▪ Une évolution démographique mesurée (12% de 1990 à 2006) ▪ Du locatif privé ▪ Une politique de l'enfance 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Du locatif souvent inadapté d'où un important turn-over (28% en 5 ans) ▪ Un prix du logement dissuasif → beaucoup de 45-59 ans (24%; MD: 21%) ▪ - Un manque d'emplois (18,5% travaillent à L'Escale) ▪ Une baisse des effectifs scolaires

→ Enjeux :

- ❶ L'emploi sur la commune
- ❷ Le rajeunissement de la population
- ❸ L'école

M. le Maire : précise que le locatif est inadapté. Il y a réhabilitation des centres anciens avec de petits logements qui ne correspondent pas aux besoins des familles. Il existe du locatif social avec des personnes instables (turn-over). La Commune n'a pas de foncier et ne peut pas engager une action pour pouvoir calmer les prix du marché. Les prix du logement sont élevés. Toutefois, la Commune a réalisé un PASS foncier qui a permis aux acquéreurs d'accéder à un prêt bonifié. Cela a permis à certaines personnes d'accéder à la propriété. Par ailleurs la Commune a récupéré un terrain pour pouvoir faire des aménagements (parkings). En ce qui concerne le manque d'emplois, il existe des terrains derrière la SICA. Il faut voir au niveau intercommunal si cela peut servir pour l'emploi. Enfin concernant les effectifs scolaires baissent car ils sont impactés par le plan social d'Arkéma et le déficit de logements sociaux. Il faut noter que 70% des personnes ont le droit à un logement social dans le Département. La politique de l'enfance reste dynamique sur l'Escale.

ECONOMIE	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une agriculture vivante ▪ Des entreprises de services ▪ Des potentialités liées à la présence du Lac 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une économie exogène ▪ Le manque de commerces pour certaines catégories de population ▪ L'absence d'un restaurant

→ Enjeux :

- ❶ Le maintien de l'agriculture
- ❷ Le développement d'activités économiques (artisanat, commerces, services)
- ❸ Les potentialités liées au Lac

HABITAT ET VIE SOCIALE	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un tissu associatif (vie sociale) ▪ Une bonne intégration à tous les âges ▪ Du lien social 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un manque de centralité ▪ Un manque de logements sociaux ▪ Des logements vacants

→ Enjeux :

- ❶ Des logements mieux adaptés
- ❷ Le maintien de la vie sociale
- ❸ Un lieu de centralité

EQUIPEMENTS / SERVICES / TRANSPORTS

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des transports scolaires ▪ Des équipements largement suffisants (communaux et intercommunaux) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ La faiblesse des services publics sur place ▪ Le problème de l'arrêt des lignes régulières |
|--|---|

→ Enjeux :

- ❶ Les transports
- ❷ Les services publics
- ❸ La station d'épuration à améliorer

ENVIRONNEMENT

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ La richesse liée au potentiel ornithologique important ▪ Le Lac ▪ -La forêt ▪ L'ensoleillement | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des contraintes environnementales liées au potentiel ornithologique important ▪ Des risques naturels et technologiques |
|---|---|

→ Enjeux :

- ❶ Le Lac
- ❷ L'intégration des contraintes

RISQUES

PPR (Plan de Prévention des Risques) approuvé le 2 Avril 2008 concernant les risques d'Inondations et de Mouvements de terrain.

⊗ Inondation / crues de torrent

→ Risque moyen d'inondation

⊗ Retrait-gonflement des argiles

→ Aléa moyen concernant une grande partie du territoire, notamment des zones d'habitations

⊗ Mouvement de terrain

→ Risque moyen de mouvements de terrain (tous types de phénomènes confondus).

⊗ Feux de forêt

→ Risque moyen

→ 1.310,5 ha de surfaces boisées, soit 64 % du territoire communal

→ Massif forestier "Duyes-Vanson": zone sensible

⊗ Séisme

→ Risque moyen

⊗ Transports de Matières Dangereuses

→ Canalisation Géométhane

⊗ Industriels

→ Proximité de l'usine Arkema à Château-Arnoux-Saint-Auban (PPRT en cours)

⊗ Barrage

→ Risque de rupture du barrage de Serre-Ponçon

RESUME

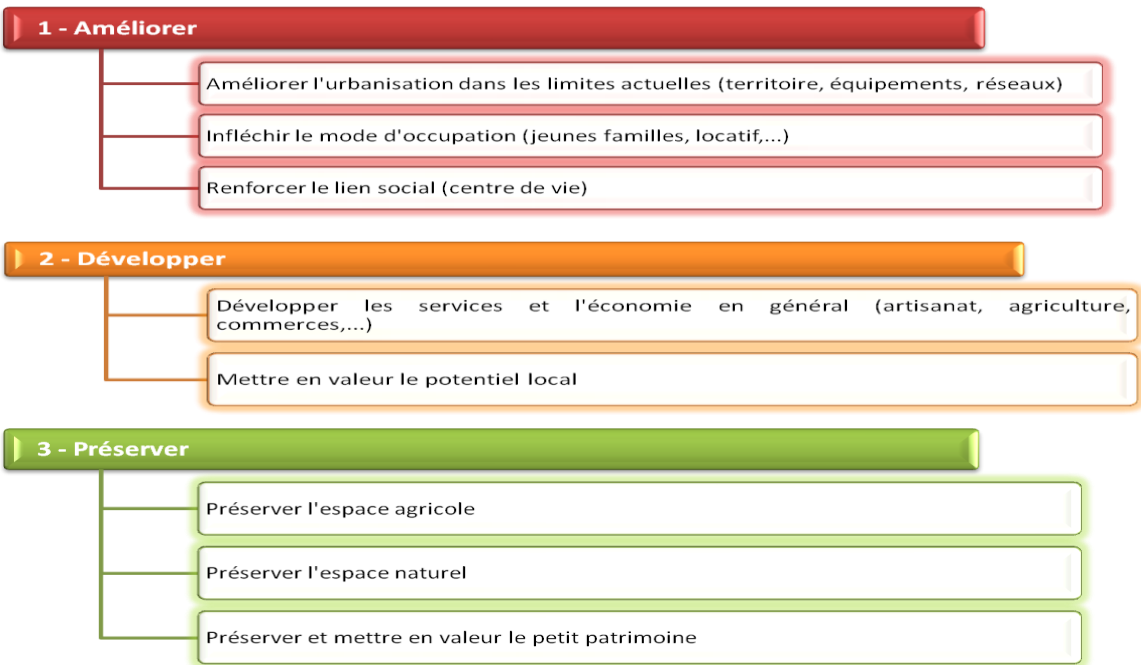
L'Escale, une commune en manque d'identité.

- ⊗ Commune géographiquement contrainte par le canal, la montagne et la plaine agricole, elle doit son essor à la proximité de Château-Arnoux, laquelle a favorisé un développement résidentiel peu maîtrisé mais a étouffé le développement des commerces et des services locaux. L'identité locale en a souffert.
- ⊗ Les fortes contraintes ne permettent pas d'envisager un fort développement quantitatif.

➔ Ainsi, la dynamique locale vise plus à améliorer les conditions de vie dans la commune qu'à favoriser un développement quantitatif important.

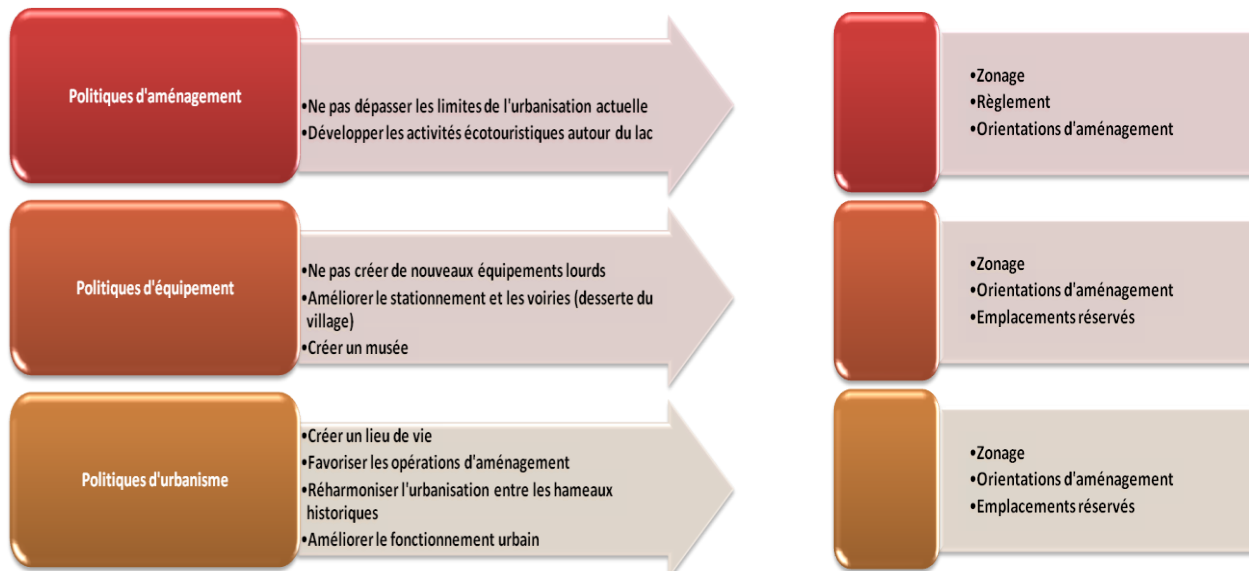
M. ESTRANGIN présente ensuite les objectifs d'aménagement et de développement durables de la commune, notamment les objectifs opérationnels et leurs déclinaisons :

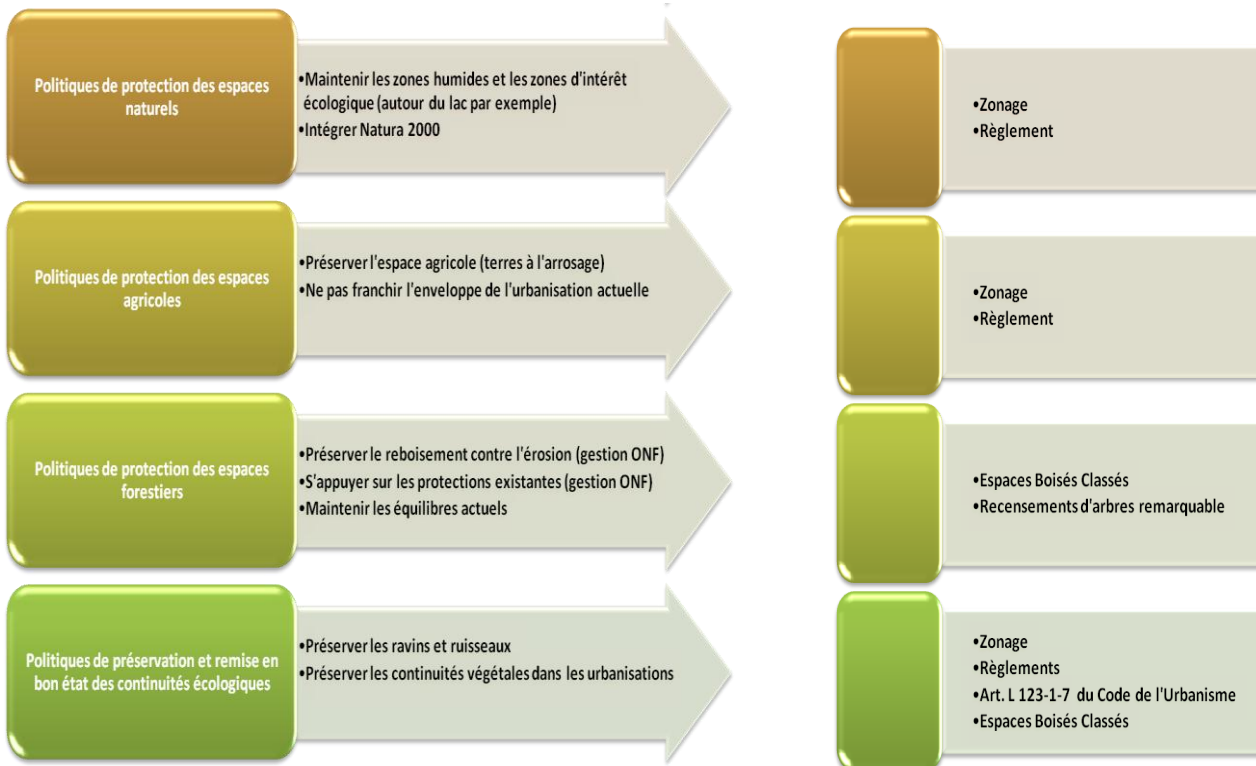
OBJECTIFS OPERATIONNELS



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations des :

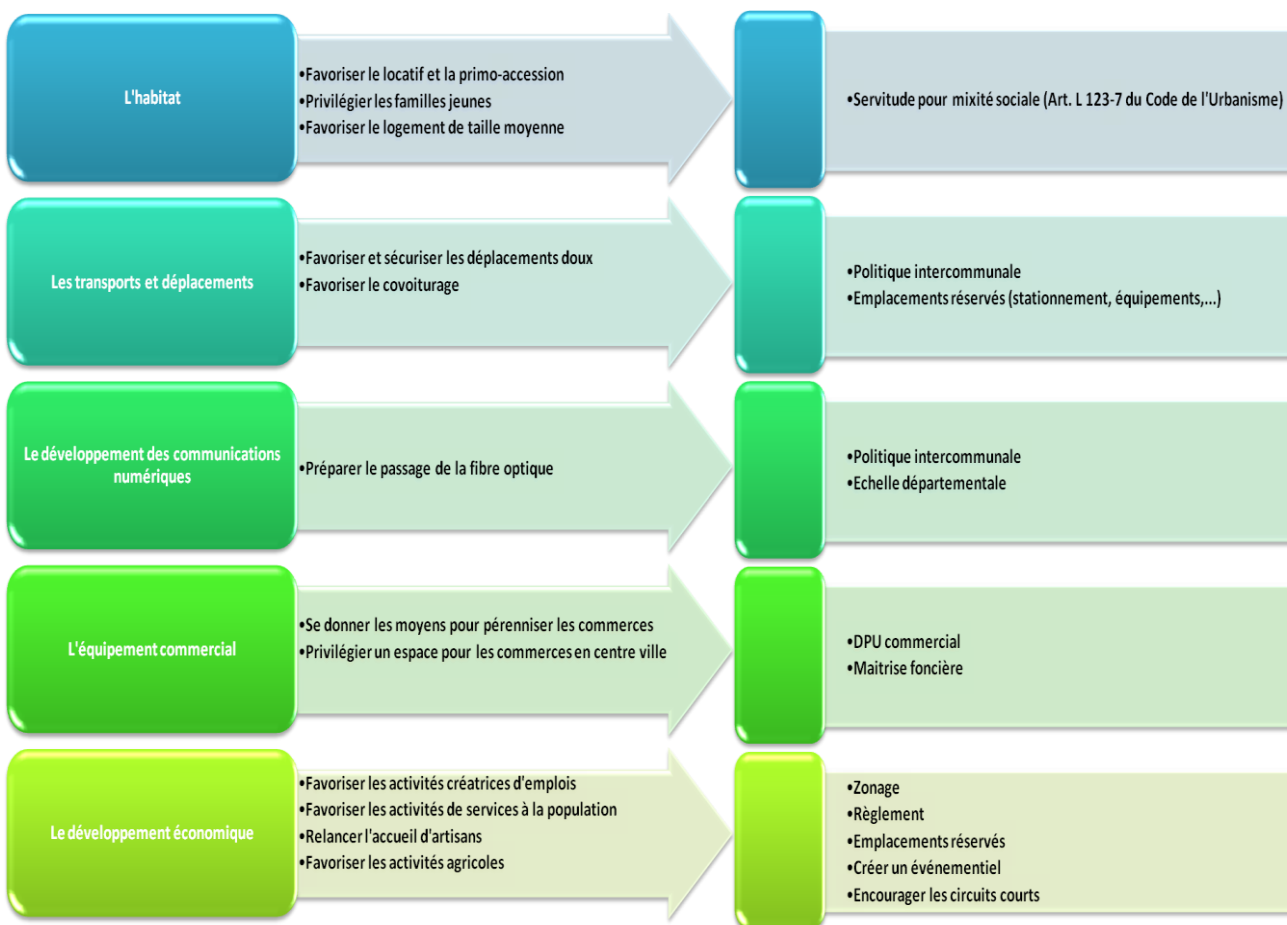
Grenelle 2 : Loi du 12 Juillet 2010 (Art. 19-5 et 19-6)

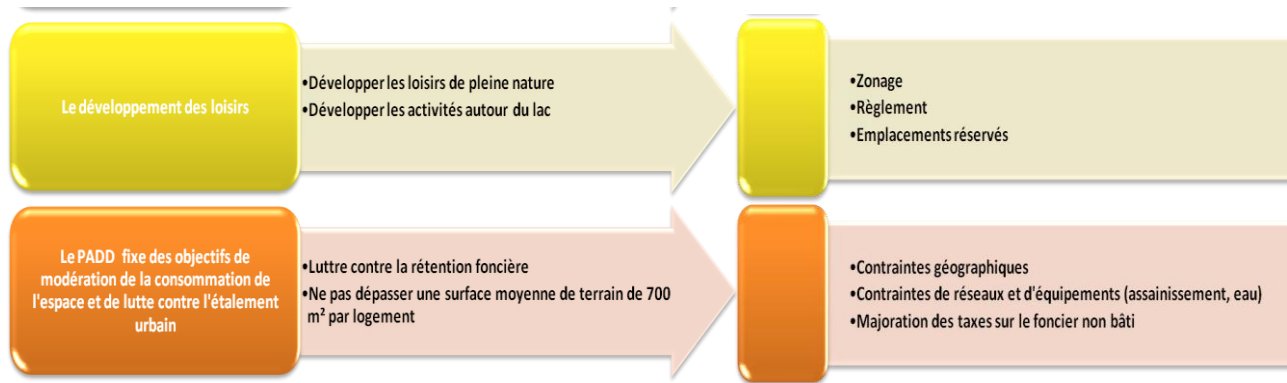




Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête les orientations générales concernant :

Grenelle 2 : Loi du 12 Juillet 2010 (Art. 19-5 et 19-6)





M. ESTRANGIN reprend ensuite les objectifs chiffrés et leurs incidences sur les réseaux :

OBJECTIFS CHIFFRES

Objectif démographique à 15 / 20 ans

(Rappel : 1990 : 1.100 hab, 1999 : 1.166 hab, 2006 : 1.235 hab, 2010 : 1.300 hab)
 1.500 personnes en 2025
 Population permanente supplémentaire attendue : + 200 personnes

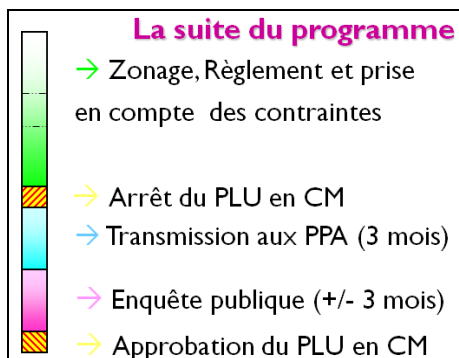
Logements

- Nombre de résidences principales supplémentaires nécessaires : + 100 RP
- Nombre de résidences secondaires supplémentaires vraisemblables : + 0 RS
- Total de logements supplémentaires : **+ 100 logements**
- Dont dans le bâti existant : +/- 10 logements
- Dont sur des terrains non construits ou à densifier : + 90 logements
- Soit une superficie de terrains constructibles de : +/- 6,3 ha

Activités

Objectif à satisfaire (superficies, typologie) : à définir

- Il explique brièvement les étapes à venir et évoque le zonage qui traduira les objectifs d'aménagement et de développement durable en tenant compte :
 - de la loi Montagne
 - de la loi Grenelle II
 - des risques naturels et technologiques
 - du zonage d'assainissement
 - des équipements existants
 - des exploitations agricoles



DEBAT PUBLIC

M. le Maire

aborde le potentiel ornithologique de la Commune qui ne permettra pas la réalisation du projet de base nautique sur Châteaux –Arnoux et L'Escale. Si on ne fait rien, ce potentiel va disparaître avec la disparition des roselières. Il faut permettre de maintenir certaines roselières pour préserver les espèces. Concernant les risques naturels, il est possible de les consulter en Mairie notamment concernant les argiles. Les lois se resserrent en la matière. Le PPRT devrait être en vigueur d'ici à 18 mois. Le périmètre le plus éloigné arrive jusqu'au canal.

- Public :** Une personne demande s'il a été prévu une zone pour les activités économiques.
- M. le Maire** répond que pour l'instant ce n'est pas le cas. Si une zone d'activités se crée en supplément, cela relèvera de la compétence intercommunale d'autant que la Commune n'est en mesure d'amener les réseaux. Aujourd'hui, s'il en faut une, on y réfléchira et il faudra voir de quelle manière on gère (règlement, acquisition par la Commune?).
- Public :** Une personne a retrouvé ce qu'elle savait dans le diagnostic. Elle a toutefois été surprise par le fait qu'une personne sur cinq travaille à l'Escale.
- Public :** Une personne demande combien il y a de logements vacants.
- M. ESTRANGIN** répond qu'il y en a 49 soit 10% de l'ensemble des logements.
- M. le Maire** souligne que 700 m² en moyenne pour logement est la densité d'urbanisation envisagée. Ce chiffre est issu du Grenelle II et du constat que les gens achètent des lots de plus en plus petits.
- Public :** Une personne note une moyenne de 5 logements par an. On dirait que ce n'est pas la réalité et qu'il s'en construit plus.
- M. le Maire** répond que c'est une moyenne et qu'en 2008, il n'y a eu qu'une construction. Par rapport aux activités, la Commune est prête à réfléchir et reste ouverte à de nouvelles opportunités.
- Public :** Une personne souligne que ce serait bienvenu pour créer de l'emploi sur L'Escale.
- M. le Maire** répond que ce qui fonctionne aujourd'hui c'est un hôtel d'entreprises.
- Public :** Une personne explique qu'elle a toujours souhaité avoir une résidence pour personnes âgées au Nord de l'Escale.
- M. le Maire** répond qu'il existe des contraintes par rapport à la zone NATURA 2000 et des contraintes liées au projet. Il faut avoir un partenariat public/privé. Il existe des logements pour les aînés avant la maison de retraites. Mais il faudra avoir des financements publics pour cela.
- Public :** Une personne demande par rapport aux 200 personnes supplémentaires et aux 100 logements s'il s'agit de locatif ou pas.
- M. le Maire** répond qu'il souhaite que ce soit bien réparti. Le PLU va donner les moyens pour répartir au mieux le type de logement. Si la Commune a une opportunité pour réaliser une opération de logements sociaux, elle la saisira. Mais il faut trouver un terrain, des financements et des partenaires. Choix qui n'est pas simple.
- Public :** Une personne demande, par rapport au zonage, s'il y a déjà une idée par rapport à l'évolution du POS ou s'il y aura une profonde modification.
- M. le Maire** répond qu'il n'y aura pas de révolution par rapport au POS. Les zones NA n'existent plus. Certaines zones sont facilement urbanisables. Pour d'autres, ce sera plus compliqué. Le coût des équipements publics a énormément évolué depuis des années. Par contre, il existe la possibilité de mettre en pratique la Participation pour Voiries et Réseaux (PVR). La Commune aménage le terrain et peut ensuite récupérer tout ou partie de l'investissement auprès des dépositaires de permis de construire.
- M. ESTRANGIN** souligne que sur le principe, le PLU efface le POS. On n'est pas tenu par le POS. Le PLU prend un certain nombre de choses en compte que le POS ne prenait pas en compte.
- Public :** Une personne remarque que des zones NA resteront bloquées même en passant au PLU.
- Public :** Une personne demande ce qu'il en est de la station d'épuration.
- M. le Maire** répond que cela coûte 260 000 € HT d'investissement pour arriver à une station d'épuration de capacité de 1 500 équivalent/habitants en réhabilitation. Il encourage le public à participer à la concertation pour avoir le meilleur projet collectif.

Les questions étant épuisées, M. le Maire remercie le public d'être venu (22 personnes et 5 élus).