

COMPTE RENDU REUNION COTECH DU 10/05/2022

REVISION DU PLU

Présents : Joël SAUGUES, Christian POUSSIN, Angélique BRAGUIER, Eve MALLIER, Christian GUIHERMET, Sylvie MEINEL, Philippe VAN THIEGEM, Jean-Luc DARY, Frédéric BUISSON, Alain ROMERO, Gilbert VIVIET, Jean-Antoine BUNOZ, Christine CAPALDI, Catherine LELONG, Armance BOCOGNANO, Roger BERENQUER, Nathalie VIALE.

Absents excusés : Nho GALLOIS, Armand STRUBEL, Ingrid LANGE, COLLADO Augustin, Robert FONTANA, LIONEL Georges, Lison RANQUET.

Monsieur Joël SAUGUES prend la parole et demande aux membres présents de procéder au vote du compte rendu de la réunion précédente.

Adopté à l'unanimité.

Il est demandé ensuite aux membres de voter afin de choisir parmi les 4 Thèmes qui n'ont pas été retenus lors de la précédente réunion.

Pour rappel thèmes non retenus :

I/ DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

II/ LOGEMENTS SOCIAUX

III/ PLAN DE DEVELOPPEMENT EN SECURITE ET DEPLACEMENT DOUX

VI/ RESEAUX HUMIDES ET AUTRES

IL propose ensuite la formation de 4 groupes d'atelier qui devront échangés sur un des thèmes retenus.

Ces 4 groupes se composent de la façon suivante

1^{er} groupe : Frédéric BUISSON, Jean-Antoine BUNOZ, Alain ROMERO, Nathalie VIALE.

Thème retenu : **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE**

2^{ème} groupe : Eve MALLIER, Armance BOCOGNANO, Christian POUSSIN, Sylvie MEINEL.

Thème retenu : **LOGEMENTS SOCIAUX**

3^{ème} groupe : Angélique BRAGUIER, Jean-Luc DARY, Catherine LELONG

Thème retenu : **PLAN DE DEVELOPPEMENT EN SECURITE ET DEPLACEMENT DOUX.**

4^{ème} groupe : Christian GUIHERMET, Roger BERENQUER, Philippe VAN THIEGEM, Gilbert VIVIET.

Thème retenu : **RESEAUX HUMIDES ET AUTRES**

Des échanges ont lieu entre les différents groupes sur le thème choisi afin d'apporter des suggestions et des propositions.

Ces diverses suggestions et propositions par groupe sont répertoriées de la façon suivante.

1^{er} groupe : Frédéric BUISSON, Jean-Antoine BUNOZ, Alain ROMERO, Nathalie VIALE.

Thématique abordée : **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE**

- Rechercher des zones pour accueillir des champs de panneaux photovoltaïques dans les zones non constructibles.
- Rechercher une zone pour accueillir des campings cars avec des aménagements sérieux et solides (20 places maximum).
- Bien inscrire sur les zones urbanisées la possibilité d'accueillir sur les constructions existantes des solutions d'énergies renouvelables (photovoltaïques essentiellement).
- Prévoir une zone d'accueil avec parking pour accueillir des commerces alimentaires et des professions libérales sur un seul et même lieu pour opérer un regroupement, sans toutefois créer de la concurrence aux commerces du village. Plutôt aux entrées ou au centre vers le cimetière.
- Prévoir une zone pour accueillir une maison médicale pour nos médecins et soignants.
- Prévoir le développement de plusieurs bornes à charge rapide pour les véhicules électriques, près des zones de commerce pour inciter à la consommation sur le village des utilisateurs. Bornes payantes.
- Penser à inscrire dans la zone des écoles la possibilité de créer une cuisine centrale pour livrer des repas vers l'extérieur, source de revenus pour la commune.
- Créer une zone pour accueillir une hôtellerie de plein air et récolter ainsi des taxes de séjours, source de revenu pour la commune.

2^{ème} groupe : Eve MALLIER, Armance BOCOGNANO, Christian POUSSIN, Sylvie MEINEL

Thématique abordée : **LOGEMENTS SOCIAUX**

1/. L'état des lieux

Actuellement, la Commune dispose de 69 logements sociaux pour 4251 habitants.

La Commune est donc carencée puisqu'elle doit arriver à 382 logements sociaux pour le même nombre d'habitants.

Cependant, la population est grandissante d'année en année du fait, notamment, des divisions foncières de particulier.

Ces divisions augmentent le nombre d'habitant, mais, parce que les projets sont à l'échelle humaine, ils ne sont pas impactés par les obligations de logements sociaux.

A l'heure actuelle, des projets sont à ajouter aux décomptes précédents :

« Résidence Albert Camus » Rue des Cistes : 33 logements sociaux attendus

« Le Clos Céline » (Route de la Baume)

« Projet Lamarque » (Route de la Baume) avec environs 30 logements sociaux attendus

« Projet Plantier » (Rue des Amandiers) : avec environs 18 logements sociaux attendus.

Logements sociaux existants :

« CASA BELLA » (Route d'Uzès) : 24 logements sociaux

« Maison en partage » (Rue du Serpolet) : 19 logements sociaux

« Le Clos des Arbousiers » (Rue de Valdouzière) : 12 logements sociaux

«Résidence Rocher de la Treille » (Rue de la République) : 5 logements sociaux

« Le Clos Dumas » (Avenue des Iris) : 7 logements sociaux

Logements bailleurs privés :

Rue de L'Eglise : 1 logement social

162 Rue des Genévriers : 1 logement social

Ainsi, ce sont environs 150 logements sociaux qui vont être décomptés à la réalisation de ces projets.

La population de Poulx va nécessairement augmenter à l'issue de la concrétisation de ces projets, ce qui va renforcer la carence en logements sociaux.

Ce qu'il faut savoir c'est que, en principe, la loi impose 25% de logements sociaux « *dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher* ».

Tous les projets collectifs ou d'ensemble ne sont donc pas nécessairement concernés par cette obligation.

La Commune de Poulx, du fait de sa carence, est soumise au pourcentage majoré de 40%.

A défaut de remplir ses obligations, la Commune de Poulx verse une amende, tous les ans.

Cette amende était de l'ordre de 35.000 euros en 2021 et est de 62.000 euros en 2022.

Du fait de cette carence, la Commune ne dispose plus non plus de son droit de préemption urbain.

La pression de la demande en logement social à Poulx est très forte.

Dernier constat : l'augmentation de la population augmente la circulation et les difficultés de parking puisque dans le cadre de la création des logements sociaux

2/. Les enjeux futurs

A défaut de pouvoir faire évoluer la loi (ce qui aurait pourtant notre préférence), les options envisagées sont les suivantes :

- Négocier le montant des pénalités
- Modifier le PLU pour tenter de gérer mieux la place des logements sociaux.

Dans le cadre des modifications envisagées, nous avons pensé à :

- Inclure dans le PLU à venir une obligation de réaliser 1 logement social lors de toute division de terrains de particulier en 3 parcelles.
- Rendre obligatoire la création d'une place de stationnement pour tout logement social
- La création de logements sociaux doit respecter les obligations de 40% d'emprise au sol pour favoriser la verdure et la perméabilisation des sols pour les parcelles réservées aux logements sociaux

- Pour les gros projets de logements sociaux, rendre obligatoire la création d'aire de jeux, d'aménagements paysagers et de divertissements pour les enfants.

Telles sont les idées de ce groupe de pensée sur les logements sociaux.

3^{ème} groupe : Angélique BRAGUIER, Jean-Luc DARY, Catherine LELONG

Thématique abordée : **PLAN DE DEVELOPPEMENT EN SECURITE ET DEPLACEMENT DOUX**

1. Enjeu :

Sécuriser afin de favoriser les déplacements de tous quel que soit le mode utilisé : piéton, voiture, vélo, trottinette, déambulateur (à roulettes) ...

2. Points névralgiques du village :

- Centre commercial
- Mairie/poste/future salle socio-culturelle
- Pinède
- Maison en partage
- Cimetière
- Ecole et annexes
- Centre médical

3. Publics cible :

- Personnes âgées ou à mobilité réduite
- Enfants, familles
- Plus largement tout le monde

4. Moyens :

- Trottoirs
- Pistes cyclables
- Zones « à risques » : à partir de l'école, Route de la Baume, aux environs des commerces et du centre médical
- Vitesse réduite pour les voitures dans certaines zones, notamment aux abords de l'école
- Aménagements type ralentisseurs, rétrécissements
- Sens de circulation, par endroit prévoir des sens uniques
- Barrières
- Signalisation
- Plantations afin de favoriser des cheminements ombragés (ex. micocouliers), rendre agréable leur utilisation quelle que soit la saison, limiter la chaleur dans les rues.
- Eclairage à leds, en programmer si possible la moitié ou limiter, voire supprimer l'éclairage public la nuit.

5. Réflexion à engager :

- Revoir le stationnement du vieux village, y favoriser la circulation des piétons et des vélos
- Limiter l'accès des voitures au vieux village ???
- Repenser le carrefour face à l'agence immobilière Goddet : Coste Eouze/Rue des oliviers ??

- Repositionner ou réorganiser l'accès à la boîte aux lettres située au centre commercial
- Repenser la circulation aux abords de la Place de l'oratoire

4^{ème} groupe : Christian GUIHERMET, Roger BERENQUER, Philippe VAN THIEGEM, Gilbert VIVIET.

Thématique abordée : RESEAUX HUMIDES ET AUTRES

1. Diagnostic exhaustif des réseaux :

Au travers des schémas directeurs d'assainissement et d'alimentation en eau potable, établir une cartographie générale des réseaux (superposition des couches), ce qui permettrait d'avoir une vision sur les possibilités d'alimentation en AEP de collecte de l'assainissement non seulement des "dents creuses" mais aussi des éventuelles extensions.

Le zonage des secteurs alimentés, pouvant être alimentés et ne pouvant être alimenté permettra à la commune de s'opposer aux tiers.

Limiter si possible les piquages sur les réseaux structurants (fuites futures)

2. Schéma directeur d'eaux pluviales (compétence de l'agglomération)

Le village n'est pas équipé en totalité de réseaux d'eaux pluviales. Les phénomènes météorologiques sont de plus en plus violents et fréquents, l'urbanisation imperméabilise toujours plus de surface. Il nous semble important, de recenser le réseau avec les diamètres et les débits utiles.

Outre le diagnostic, contenu du SD :

- Une étude hydraulique pour identifier les zones à risques (inondations et ravinement)
- Zones à désimperméabiliser
- Champs d'expansions à créer (route d'Uzès)
- Surfaces minimums d'absorption à la parcelle
- Recommandation pour adapter les cahiers des charges lors de la création de parkings (récupérateurs d'eau avec ballast...)

3. Réseaux secs :

Les réseaux secs sont souvent dissimulés en tranchée commune avec la création ou réfection des réseaux humides.

Lors de la réfection des voiries dont les réseaux humides ne sont pas impactés, est-il utile de dissimuler les réseaux secs ?

Les échanges dans les différents groupes ont été constructifs, les suggestions et propositions également : une présentation succincte sera faite en début du prochain CoTech qui se déroulera le Mardi 13/09/2022 à 18 H 30 salle des mariages.

Joël SAUGUES

Adjoint à l'urbanisme

