

SABLET |

## Futur PLU : réduction des terrains constructibles

Le futur Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune va réduire de façon drastique les surfaces de terrain constructible. Elles devraient passer dans la prochaine version, dont le zonage sera présenté en septembre, de 17 hectares à cinq ou six. C'est ce qui a été expliqué à la centaine de personnes venue assister jeudi soir à la réunion organisée par la municipalité à la salle des fêtes pour présenter les orientations du futur PLU. Ils ont été présentés par Jean Baptiste Pohrel, d'Habitat Développement, et commentés par le maire Jean-Pierre Largier.

Les lois récentes, Grenelle de 2012 et Alur de 2014, ont supprimé les coefficients d'occupation des sols et les surfaces minimales des terrains constructibles. Il en résulte que tous les terrains constructibles peuvent maintenant être bâtis sans limitation de surface, et que les constructions existantes, même en zone agricole, peuvent être agrandies, le tout en respectant seulement la règle de deux niveaux par bâtiment.

### Les demandes de lotissement qui excèdent les possibilités de la commune en matière d'infrastructures

Le maire a expliqué que la municipalité veut éviter que le village devienne une cité-dortoir, et garder son côté convivial. Pour cela, elle souhaite limiter l'extension de la population à 200 habitants en 10 ans. Elle fait face à des demandes de lotissement qui excèdent les possibilités de la commune en matière d'infrastructures, écoles, électrification... Dans le futur PLU, elle devra tenir compte du schéma élaboré par la Copavo, qui trace les grandes lignes à respecter, des lois de

protection de la nature, et des risques inondation et feu.

Pour arriver à réaliser ces objectifs, et pour tenir compte des évolutions familiales, il faudrait construire environ 115 logements. Le présentateur a mentionné qu'en 10 ans, huit hectares de terrains constructibles ont été « consommés », avec une densité de dix logements par hectare, et qu'une partie des futurs logements proviendraient de « densification », en clair de constructions sur des terrains déjà construits.

### Le diagnostic établi

L'élaboration du PLU commence par une phase de diagnostic. Elle a mis en avant une population qui augmente lentement, mais qui vieillit. La moitié des habitants a plus de 45 ans. Les logements disponibles sont à 70 % des résidences principales, à 30 % des résidences secondaires. Un quart des logements sont dans le parc locatif. Il y a un manque de petits loge-

ments, les constructions récentes sont des maisons individuelles. Le secteur économique est diversifié, avec une grande importance du tourisme. La station d'épuration peut absorber la future population, mais le groupe scolaire arrivera à ses limites. Les zones à risque sont l'Ouvèze pour les inondations et les Dentelles et l'Est de la commune pour les risques d'incendie.

Le maire a rappelé que sur les 17 hectares de terrain classés constructibles, des permis de construire ne pouvaient être accordés partout, en raison du manque de réseaux, eau, électricité, chemins viabilisés, bornes d'incendie... et que le futur PLU ne « devait pas être une somme d'intérêts particuliers ». Il sera élaboré en tenant compte de trois objectifs : protéger les terrains favorables à l'agriculture, conforter l'identité du village, préserver la qualité du territoire.