

Lieu de la réunion	Mairie de Le Pin
Service concerné	PLH
Date	15/12/2015
Heure	Début : 9h30 Fin : 10h40
Participants	M. le Maire, Patrick Palisse M. le Vice-Président délégué aux Solidarités et à l'Habitat, Robert Pizard-Deschamps Mme Elisabeth Caillat, DGA du pôle Aménagement Urbain et Habitat de la CAGR Mme Carine Clergue, assistante du pôle Aménagement Urbain et Habitat de la CAGR M. Bruno Lacroix, membre de la Commission PLU Mme Mireille Rouzaud, Conseillère Municipale Mme Brigitte Hooge, 1 ^{ère} Adjointe Mr Crouzet (crouzet-urbanisme@orange.fr), bureau d'études en charge du PLU Mme Lysiane Palisse, Conseillère Municipale Mr Pugnère Frédéric, 2 ^{ème} adjoint
Absents-excuses	Odile Bocquet, responsable du PLH de la CAGR
Motif réunion	PLH

Objet de la réunion	Echanges sur les objectifs du PLH et le tableau présenté en conférence des maires le 29/09/2015
<p>Madame Caillat rappelle les éléments proposés dans le PLH pour la commune de Le Pin : le tableau présenté aux communes lors de la conférence des maires, le 29/09/2015, a été créé pour expliciter les données du SCOT relatives aux besoins en logement.</p> <p>Le SCOT a défini des fourchettes de taux (scénario bas / scénario haut) pour chaque Pôle du Gard rhodanien (villageois, principaux, de proximité,...). Pour le pôle villageois, le SCOT prévoit 17 logements à l'hectare.</p> <p>Suite aux différents retours des maires, le bureau d'études a modifié les chiffres en fonction des éléments reçus depuis la première proposition faite. Mme Caillat précise que la 1^{ère} proposition a été faite avec une simulation fourchette basse. Beaucoup de maires n'avaient pas notion de l'impact des taux du SCOT sur le nombre de logements à produire et sur la ressource foncière impactée. L'objectif des différents envois et relances par mail en août, septembre et octobre étaient d'avoir un retour constructif et argumenté des communes.</p> <p>M. Palisse précise que cela n'a pas été assez bien expliqué et la proposition ne tient pas compte des spécificités locales, d'où le courrier envoyé par la commune du Pin en octobre, explicitant les tenants et aboutissants pour sa commune.</p> <p>Le Pin était situé dans un premier temps à 0,8%, taux minimum des pôles villageois. La fourchette du SCOT est fixée entre 0.8% et 1.8% pour ce type de pôle. La demande de Le Pin, selon ses besoins et ses prévisions au niveau de son PLU en cours d'élaboration, est d'être sur la tranche haute, soit à 1,8%.</p> <p>Le bureau d'études du PLH a donc fait une simulation à 1,8% et à 1,65%.</p> <p>Les chiffres sont indiqués par Mme Caillat qui précise qu'ils sont prévus pour la durée du PLH soit 6 ans, alors que le SCOT est élaboré pour une période de 12 à 15 ans.</p>	

Taux d'accroissement de la population	Production de logements (à 6 ans)	Densité	Foncier nécessaire en Ha (à 6 ans)
1.8%	16 à 20	17 logements/Ha	1.1
1.65%	13 à 19	17 logements/Ha	0.9

Il est rappelé qu'une compatibilité doit exister entre SCOT, PLH et PLU.

M. Crouzet confirme que le PLU est en général prévu pour 12 ans et rarement voire jamais sur 15 ans. Il demande si du point de vue de l'agglomération, le PLU, en affichant un potentiel constructible double de celui du PLH, serait compatible avec ce dernier, considérant que le PLU se projette à 12 ans et le PLH à 6.

M. Caillat précise que dans ce cas, le PLU serait compatible avec le PLH.

M. Pizard rappelle qu'il faut conserver une homogénéité sur le territoire et qu'il faut que les chiffres du PLH soient cohérents pour être présentés aux services de l'Etat.

M. Pizard rappelle que si tous les chiffres étaient portés sur la fourchette haute, les communes du Gard rhodanien devraient construire environ 800 logements par an. Cela est irréaliste et irréalisable sur le territoire et en plus, cela engendrerait la création de logements vacants. M. Palisse rappelle que le nombre de logements vacants sur la commune de LE PIN est proche de zéro.

M. Crouzet demande comment l'agglomération peut gérer ce problème de vacance. Mme Caillat indique que dans certaines communes, le problème est traité par un volet incitatif telle que l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat). Elle indique qu'il a été vu avec le Président qu'une étude pré-opérationnelle serait lancée sur le territoire.

Les objectifs du SCOT et du PLH visent, entre autre, à la densification urbaine et au comblement des « dents creuses ». Cette densification peut être problématique si elle n'est pas construite et encadrée par le document d'urbanisme de la commune. Madame Caillat rappelle que le PLU peut prévoir la gestion des problématiques liées à la densification des constructions.

M. Crouzet précise que s'il est possible, grâce aux OAP, de gérer la densité de logements dans les zones A Urbaniser (AU) au travers de la définition d'une densité moyenne, ou minimum, cela ne l'est pas pour les terrains classés en zone urbaine, équipés (et qui représentent environ les $\frac{3}{4}$ des surfaces potentiellement constructibles dans le projet de PLU de LE PIN). Dans les zones urbaines, il n'y aura pas d'OAP (ou des OAP de portée générale dans lesquelles, il ne sera pas possible d'imposer une densité terrain par terrain). Ainsi, dans la commune, en dehors des zones A Urbaniser, la densité moyenne sera celle du marché et probablement inférieure à 17 logements par hectare. In fine, le décalage entre densité établie dans le SCoT et densité « réelle » fera que la surface nécessaire à la production des logements pour une croissance annuelle moyenne de 1,8% ne sera pas atteinte. Moins de logements qu'il n'était prévu seront donc construits.

Mme Caillat n'est pas d'accord : les OAP peuvent être faites sur des zones AU ou U, et ainsi la densité peut être gérée dans les deux secteurs. Elle explique que les OAP permettent une gestion et une programmation de l'aménagement du territoire communal.

Certes, il est possible qu'un PLU soit incompatible avec le PLH. Cependant, le PLH étant en cours d'élaboration, c'est la raison pour laquelle le service Habitat de l'agglomération fait son maximum pour adapter le PLH au(x) PLU actuel(s) tout en prenant en compte la réglementation, les contraintes et la diversité du territoire.

M. le Maire fait remarquer qu'aujourd'hui, la surface constructible proposée par le PLH pour sa commune est inférieure de 60 % environ, à la surface prévue par le POS existant, ce qui lui semble tout à fait irréaliste en termes de développement à venir du village.

M. Crouzet précise que le problème dépasse le zonage du POS. En faisant l'exercice de comptage des dents creuses au sein de la trame urbaine et qui ne justifient pas la mise en œuvre de protections particulières (comme une interdiction de construire pour protéger des arbres ou un jardin par exemple), on dépasse déjà sensiblement le « quota » de superficie qui se dessine dans le cadre du SCoT et du PLH. Ceci place la commune dans une situation intenable : soit elle « sort » de la zone constructible des terrains situés au beau milieu de l'enveloppe urbaine, au risque d'illégalité du PLU, soit elle les maintient en zone constructible, au risque de l'incompatibilité avec le PLH.

Le recensement de 2012 est de 365 habitants (données INSEE 2012), chiffre qui est utilisé aujourd'hui par le cabinet Crouzet pour l'élaboration du futur PLU alors que la population semblerait dépasser les 400 habitants en 2015.

M. Crouzet signale que 44 logements seraient à produire sur 12 ans (durée d'un PLU) pour la commune.

Mme Caillat indique que si le taux de 1,8% est retenu, cela ferait 1,1 hectare sur 6 ans soit 2,2 hectares sur 12 ans. Selon les calculs de M. Crouzet, si le taux retenu sur 12 ans est de 1,8%, cela ferait 2,6 hectares.

M. le Maire rappelle que 2,4 hectares sont des « dents creuses ». Ces hectares sont morcelés autour du village. Les élus de Le Pin craignent que le PLH ne permette de combler que l'espace appelé « dents creuses » car il représente à lui seul la totalité du foncier autorisé par le PLH. De plus, compte tenu du morcellement et de la petite taille des parcelles, si l'on ne conservait que ces dents creuses, il ne sera en aucune manière possible de parvenir à densifier l'habitat.

Les zones AU de Le Pin :

Il n'y a pas de zone 1 AU, seulement des zones 2 AU, les réseaux sont en bordure de ces zones, il reste toutefois à étudier l'alimentation en électricité pour confirmer le classement en 1 ou 2 AU.

Définitions des zones :

1 AU : potentiellement constructible lorsque les réseaux suffisamment dimensionnés pour desservir l'ensemble des constructions projetées auront été amenés en bordure (réseaux secs, humides et voiries). Tant que les réseaux sont insuffisants la zone est fermée. On ne peut pas construire mais c'est du potentiel foncier en attente. Il n'est pas possible de classer en zone 1 AU des secteurs où les réseaux sont présents et suffisamment dimensionnés.

2 AU : à construire, à urbaniser dans le court terme, où tous les réseaux (AEP, électricité et voirie) sont présents en bordure de zone et suffisamment dimensionnés.

Madame Caillat rappelle que toutes les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002, ne peuvent être transformées en zone U ou en zone 2 AU (le SCOT du

Gard rhodanien ne sera pas approuvé avant le 2^e semestre 2017), sauf dérogation au titre de l'article L122-2 du code de l'urbanisme.

Mme Caillat précise que durant le 1^{er} PLH, un observatoire de l'habitat sera mis en place afin d'étudier l'évolution de l'habitat et ainsi, de faire un point d'arrêt sur la situation dans 6 ans.

M. le Maire précise, que compte tenu du caractère irréaliste de la proposition actuelle en terme de future surface foncière, il proposera, dès janvier 2016, au Conseil Municipal d'interrompre l'élaboration du PLU et repasser en RNU si aucun accord n'est trouvé d'ici là.

Mme Caillat demande à M. Crouzet de préciser dans le document d'urbanisme, les différentes zones constructibles en précisant les surfaces des zones U et AU. M. Crouzet précise que, compte tenu de ce que seront les densités réelles (car le PLU n'en a pas la maîtrise complète comme expliqué ci-avant) dans le futur PLU, 3,7 hectares seront disponibles en zone constructibles AU et U : 2,4 hectares en U et le reste, 1,3 hectares, en 2 AU. C'est la demande actuelle de la commune, même s'il est bien entendu que cette demande sera affinée au fil de l'étude.

La zone U correspondant aux dents creuses, autour du centre village, ne pourra être réduite qu'à la marge dans l'élaboration du PLU (très peu de zones inondables – moins de 1500 m² ; les zones à risque minier ont déjà été retirées lors de l'élaboration de l'actuel POS) ; la seule façon de réduire la zone constructible du POS est de retirer purement et simplement des terrains dont la plupart disposent des réseaux secs et humides. La diminution de la surface représente plus d'un tiers de la surface restante. soit une diminution de la surface de 20% environ. Le BE doit affiner ce point.

Mme Caillat informe qu'un rendez-vous est prévu le 05 janvier entre les services de l'Etat et le service Habitat de l'Agglomération. Mme Corinne PIERRE et M VRIGNAUD, responsable du SAT-GR de Villeneuve-lez-Avignon, sont les contacts à la DDTM.

Il sera alors rapporté les derniers éléments vus avec les communes concernant le PLH et discuté la position des services de l'Etat vis-à-vis des zones U et AU pour le calcul de la consommation foncière.

Secrétaire de séance
Carine Clergue

Diffusion : personnes présentes à la réunion, SCOT, service Habitat