

COMPTE RENDU DE REUNION

Date : 23/06/2015

Lieu : SALLE DU CONSEIL

Membres permanents :

Brigitte HOOGE (présidente) - Anne LUPIAC – Patrick PALISSE– Mireille ROUZAUD – Joël PUJADE -
Lysiane PALISSE – Julien LACROIX – Stéphane LHUISSIER – Sylvie LARCHEVEQUE – Jean- Paul PIZON -
Maurice BOULLETIN- Guy DELABIT - Raphaël CHEVALARD - Frédéric PUGNERE

Absent excusés : Frédéric PUGNERE

Invité : Stéphane CROUZET

Objet : **POINTS D'AVANCEMENT DU DOSSIER PLU**

PAR LE CABINET CROUZET AUX MEMBRES DE LA COMMISSION URBANISME PLU

Diffusion : les membres– Secrétaire de mairie – affichage municipal – site internet- cabinet Crouzet

Rédacteur : Michèle HOOGE

Date de diffusion : 26/06/2015

	COMPTE RENDU (Suite)	Indice : 00 Page : Page 2 sur 4
--	---------------------------------	--

ORDRE DU JOUR

- 1) Introduction
- 2) Avancement du PLU

Ouverture de la séance à 18h45

1) INTRODUCTION

La réunion avait pour objectif de présenter les avancées sur le diagnostic du PLU et de faire un point sur l'approche démographique, les densités bâties, les surfaces encore constructibles au sein du POS et les règles du SCoT en genèse, que le PLU devra intégrer sous le régime de la compatibilité.

2) AVANCEMENT DU PLU

Les règles de croissance démographique du SCOT

Monsieur CROUZET rappelle à la Commission PLU les règles retenues par le SCOT pour une augmentation raisonnée de notre population (LE PIN appartient au Pôle Villageois).

Une hypothèse de variation de 1.8 %/an (branche haute de celle du SCOT qui va de 0,80 à 1,8%) de la population actuelle (365 habitants, sans compter les 57 résidences secondaires) donnerait sur 10 ans, 436 habitants, soit un accroissement de 71 personnes et 29 logements supplémentaires, avec une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes et une densité de logements de 17/hectares.

Pour un maintien de la population, il faudrait prévoir 21 constructions. Pour l'augmenter (selon un rythme de 1,8% par an pendant 12 ans) il faudrait 31 logements supplémentaires soit plus ou moins 4 logements par an pendant 12 ans.

Bilan de la consommation d'espace depuis 10 ans

Le cabinet Crouzet nous demande de lui fournir les plans et permis de construire, instruits entre 2005 et 2015 (établir document récapitulatif avec des couleurs différentes par année civile, en faisant le distinguo des terrains et des emprises au sol des maisons sur les parcelles) pour leur permettre de calculer notre consommation foncière. La secrétaire de mairie préparera le document pour le 15 juillet au plus tard.

	COMPTE RENDU (Suite)	Indice : 00 Page : Page 3 sur 4
--	---------------------------------	--

Bilan des terrains constructibles disponibles actuellement

Nous disposons d'une enveloppe constructive de 3 hectares 80. Cette enveloppe, en l'état actuel des choses est globalement suffisante pour notre ambition. Des terrains constructibles peuvent néanmoins être sortis de la zone et d'autres y entrer.

Le SCOT demande une densification des constructions, à 17 logements par hectare, voire une possibilité à 15 minimum, ce qui est très éloigné de la situation actuelle : en excluant le vieux village, la première estimation fait état d'une densité de 6,7 logements par hectare.

Après avoir examiné les surfaces constructibles de notre commune et établi un dialogue étoffé au sein de cette commission, il paraîtrait judicieux de se limiter à 12 logements par hectare (faudrait-il encore que les services de l'Etat accepte !), en fonction du morcellement et de la taille des parcelles disponibles ; l'état nous fait néanmoins obligations de retenir des densités plus fortes sur les parcelles de taille conséquente. Un contact avec certains propriétaires sera nécessaire (plusieurs sont identifiés), pour connaître ou déterminer leurs projets fonciers.

Pour les groupes de maisons détachées du village (La Gare par exemple), il ne sera pas possible de créer de zone constructible. Toutefois, la loi laisse la possibilité de créer des STECAL (Secteur de Taille et Capacité Limité) pour permettre, le cas échéant, la création d'une maison supplémentaire sur un terrain déjà bâti, ou la création d'une piscine, d'une annexe. Un STECAL devra cependant recevoir l'accord de la CDPENAF (commission formée par le Préfet).

Il est précisé qu'il est possible de préserver des zones vertes dans le village.

Harmonisation des constructions

Monsieur Crouzet nous a projeté des vues de réalisations harmonieuses pour nous sensibiliser aux contraintes à imposer aux futurs lotisseurs pour densifier les constructions, tout en gardant un cadre de vie agréable (maintenir une unité, et un esprit de quartier).

Monsieur Crouzet précise que le PLU établit des projections à 10-12 ans, c'est-à-dire sa durée de vie « normale ». Il n'a, par contre, aucune durée de vie « légale » (il peut être révisé à tout moment, ou durer bien au-delà de 12 ans). *A contrario*, un SCoT doit être révisé tous les 6 ans.

	COMPTE RENDU (Suite)	Indice : 00 Page : Page 4 sur 4
--	---------------------------------	--

Pour éviter toute obligation de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT (si le PLU était approuvé en étant incompatible, il y aurait alors obligation de mise en compatibilité du PLU dans les 3 ans qui suivent l'approbation du SCoT), il est primordial d'anticiper en intégrant les règles du SCoT (sous le régime de la compatibilité) pour que notre PLU soit « aux normes » et puisse durer.

Parking

Un bilan a été fait sur l'aménagement des places de parking.

- mise à disposition de 6 stationnements à la place des containers.
- création envisagée de 12 emplacements devant la salle des fêtes.

Prochaines réunions

Début septembre : réunion avec les personnes publiques associées (PPA)

Début octobre : réunion publique de présentation du diagnostic

Fin de la séance à 20h15