

## COMPTE RENDU DE REUNION

Date : 02/09/2016

Lieu : Salle des fêtes

### **Membres :**

Nancy ARNOUX - Béatrice GUEROULT - Bruno LACROIX - Coralie CARON - Jocelyne CORTIE - Didier MAITRE - Guy DELABIT - Régine GUALBERT CREAC'H - Hervé LARGILLIER - Jean-Marc PIERRON - Jean-Paul PIZON - Joël RIVIERE - Karina ROUGON - Ludovic CHAUX - Maurice BOULETIN - Sandrine ADELL - Véronique BELANGER - Vincent PALATAN - Gérard PAGES - Michel HOOGE - Frank PRAT - Didier BOISSIER - Daniel SOUVIGNET- Hélène PASSEY - Raphaël CHEVALARD - Sylvie LARCHEVEQUE - Julien LACROIX - Stéphane LHUISSIER - Anne LUPIAC - Lysiane PALISSE - Patrick PALISSE - Frédéric PUGNERE - Joël PUJADE - Mireille ROUZAUD — Brigitte HOOGE (Présidente de la Commission PLU)

**Absents excusés :** Béatrice GUEROULT - Coralie CARON - Guy DELABIT - Hervé LARGILLIER - Maurice BOULETIN - Sandrine ADELL - Vincent PALATAN - Michel HOOGE - Frank PRAT - Hélène PASSEY - Sylvie LARCHEVEQUE - Julien LACROIX - Joël PUJADE

Objet : **REUNION ORDINAIRE DE LA COMMISSION  
PLU**

**Diffusion :** Membres de la Commission – Conseil Municipal – Secrétaire de mairie – Cabinet CROUZET - site internet de la commune

Rédacteur : Brigitte HOOGE

Date de diffusion : 20/09/2016

<b>COMPTE RENDU (Suite)</b>	Indice : 00  Page : Page 2 sur 7
---------------------------------	--

## **ORDRE DU JOUR**

1. Point d'avancement du PLU
2. Présentation du projet et débat
3. Les futures étapes et calendrier

## **PREAMBULE**

Le Maire souhaite la bienvenue à tous et les membres de la Commission PLU et ouvre la séance en rappelant l'ordre du jour.

### **1. POINT D'AVANCEMENT DU PLU**

Le Maire présente à l'assemblée un point d'avancement du PLU, notamment les évolutions depuis la dernière réunion de la Commission PLU :

- Un retour sur la réunion avec les PPA (Personnes Publiques Associées) du 17 juin 2016, avec la position des représentants de l'Etat (DDTM) sur notre projet. En résumé :
  - Le Projet respecte les Politiques Publiques,
  - Les zones Ap (Agricultures protégées) doivent être justifiées au regard de critères relatifs à la protection d'espaces agricoles présentant un intérêt paysager et/ou agronomique particulier.
  - 10% de logements aidés prévus dans le règlement pour l'OAP de la zone EST, seront compliqués à mettre en place, pour un bailleur. Ils peuvent être maintenus mais la DDTM conseille de contacter au besoin l'EPF. Ces logements sont souvent un tremplin pour les jeunes couples et amènent aussi des enfants à l'école.
  - La DDTM demande à la commune d'établir un tableau de la consommation d'espaces agricoles naturels sur les dix dernières années ainsi que ce qui est prévu pour le PLU. Il faudra bien faire le distinguo entre les terrains bâtis qui étaient auparavant naturels ou agricoles et les terrains bâtis qui se situaient dans la trame urbaine (ni agricoles ni naturels).
  - Pour être plus réaliste, le potentiel en logements des petits terrains situés en zone urbaine devra être évalué en fonction « du marché classique » de l'habitat dans la commune, le PLU n'ayant pas de réel moyen d'imposer une densité sur ces petits terrains. Une moyenne de 10 à 12 logements à l'hectare plutôt que 17 semble constituer une approche réaliste (qui traduit une prévision et non un objectif). En revanche, les OAP doivent prévoir sensiblement 17 logements par hectare. Il est demandé de rajouter dans les OAP, outre la densité moyenne, le nombre de logements attendus et le nombre de logements aidés attendus.
  - La DDTM appuie la position du Maire et encourage fortement la commune, comme l'avait fait son Directeur en mai, à continuer sur sa lancée et aller au bout de sa démarche PLU, sans attendre les conclusions du SCOT
- Le zonage a été quelque peu revu pour tenir compte de la remarque sur la densification ; le critère de 12 logements par hectare, hors zone II AU, a été retenu.
- La demande d'examen du PLU, pour étude environnementale, a été transmise début Aout à la DREAL ; il ne reste plus qu'à attendre leur avis,
- Afin d'établir le zonage assainissement et eau, des éléments permettant d'établir que la centaine d'habitants projetée dans le projet de PLU est compatible avec la ressource en eau du

<b>COMPTE RENDU (Suite)</b>	Indice : 00  Page : Page 3 sur 7
---------------------------------	--

syndicat, et avec la capacité de stockage et de distribution du réseau qui dessert la commune, ont été demandés à la Maison de l'Eau.

- Les éléments de patrimoine ont été intégrés au dossier PLU (voir annexe)

## **2. PRESENTATION DU PROJET ET DEBAT**

M Crouzet présente le projet PLU (PADD, Règlement du PLU, Zonage, OAP) qu'il a préparé en collaboration avec le Conseil Municipal. Il est à noter que tous les documents ont été diffusés à chaque membre de la Commission PLU pour examen, une dizaine de jours avant la réunion.

Le zonage consiste en une zone constructible cohérente qui se décompose en trois parties :

- Le centre village (zone UA),
- La Zone UB (espace bâti pavillonnaire), qui est parsemée de dents creuses, et qui comprend également des zones vertes.
- 2 zones II AU réparties autour du village historique. Une zone à l'EST en bordure de la zone UB et une zone côté sud

La Zone constructible empiète très peu sur les zones naturelles. Au nord du village au-delà de la RD5, une zone d'anciennes mines interdit toute construction.

Un débat a lieu sur les quatre documents pré-cités (PADD, Règlement du PLU, Zonage, OAP) et des précisions sont amenées par M. le Maire et M. Crouzet.

### Débat

Un débat est instauré sur les limites de la zone constructible autour du Mas Palisse ainsi que des extensions possibles aux habitations existantes. Après débat, il est convenu que les limites de cette zone seront ramenées à celles figurant dans le POS, et que les extensions seront limitées à 170 m<sup>2</sup> (y compris la surface déjà existante dans le bâtiment à étendre).

Une question est posée sur le Chemin des Parans (ce dernier, allant du chemin de la Croisette au Chemin du Mas de l'Agathe) qui apparaît sur le zonage comme un chemin piéton alors que ce chemin semble obstrué par une construction, empêchant le passage piéton, entre les parcelles A 582 et A 678.

Le Maire précise qu'effectivement une construction, partant de la parcelle A 582 empièterait bien depuis de très nombreuses années à cet endroit sur le domaine public. Le Maire, qui a été contacté récemment sur le même sujet, se rendra sur place pour vérifier.

M. Crouzet complète en précisant que le Domaine Public étant inaliénable, la commune ne pourrait (pour autant qu'elle le souhaite, ce qui n'est pas le cas), en aucun cas, céder la parcelle supportant la construction illicite, sans avoir procédé au préalable à une enquête publique. En outre, M. Crouzet ajoute, que, quelle que soit la date de la construction, le caractère inaliénable du Domaine Public, entraîne qu'il peut être à tout moment rendu à la collectivité (retrait des clôtures et toutes autres obstructions sur le Domaine Public empêchant le passage).

Une question est posée sur le raccordement à l'égout du quartier de Vacaresse (non raccordé à ce jour) et du quartier du Gourd des Canards (raccordé à ce jour par pompe de relevage). Le Maire précise que cette question ne relève pas du dossier PLU mais qu'il la posera directement à la Maison de l'Eau.

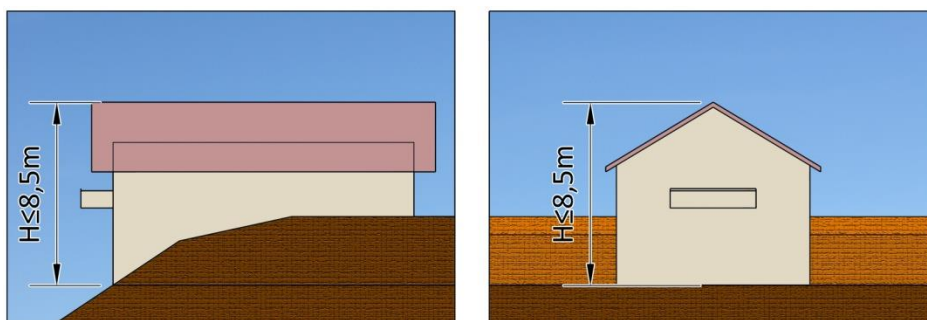
## COMPTE RENDU (Suite)

Indice : 00

Page : Page 4 sur 7

Une question est posée sur la réglementation relative aux matériaux de toitures : est-il possible de contrôler les couleurs de tuiles afin d'éviter de créer des décalages trop forts entre les constructions nouvelles et l'urbanisation existante ? Est cité l'exemple d'un toit dans la commune où à l'aide de deux couleurs de tuiles distinctes, des caractères sont « dessinés ».

- Mr Crouzet précise qu'il est possible d'encadrer les dérives en réglementant les polychromies en toitures. Suite à ces discussions, a été proposée la règle suivante : « *Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite, sans contrastes de couleurs importants entre les tuiles* ».
- Eoliennes et panneaux photo voltaïques : pour les éoliennes, la réglementation ne s'applique en réalité que sur celles qui relèvent d'une demande de PC (c'est-à-dire celles dont la hauteur est supérieure à 12 m). Néanmoins, compte tenu de l'unanimité contre ce type d'équipement, qui globalement est perçu comme une source de nuisances sonores et comme, surtout dans le vieux village, comme une dégradation potentielle de la qualité du paysage urbain, les éoliennes ont été interdites dans l'ensemble des zones. Concernant les panneaux solaires : dans le vieux village (zone UA au PLU), ils sont interdits dans le projet de règlement (puisque les toits doivent être recouverts de tuiles). Dans les autres zones, afin de limiter leur incidence paysagère (induite par le contraste entre les couleurs de toits traditionnelles et le noir des panneaux), il est imposé que les panneaux soient encastrés dans la toiture et non posés, pour ne pas créer de surépaisseur trop visible.
- Concernant les modalités de définition de la hauteur maximum des bâtiments : pour les zones UB et IIAU, la hauteur maximale des bâtiments, fixée à 8,5 mètres, traduit la volonté de permettre l'émergence d'un habitat intermédiaire, dans le respect des gabarits des constructions existantes (soit R+1+combles) : avec une pente de toit de 30 %, construire en R+1+combles avec un pignon de 10 m de large nécessite 8,25 m de hauteur.



Afin d'éviter des hauteurs de façades trop importantes, la hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
  - le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Une question est posée relative aux modalités d'élaboration du règlement du PLU (de quoi sont inspirées ces modalités ?) :

Le projet de règlement intègre d'abord les dispositions du code de l'urbanisme, qui délimite le champ d'application du PLU (par exemple un règlement de PLU, en zone agricole ou naturelle, ne peut pas être plus permissif que ce que permet le code).

Le projet de règlement résulte aussi (et surtout) de l'analyse du territoire, des caractéristiques de l'espace bâti, en vue de déterminer des règles adaptées, notamment pour préserver la structure du

	<b>COMPTE RENDU (Suite)</b>	Indice : 00  Page : Page 5 sur 7
--	---------------------------------	--

bâti historique et de faire évoluer l'habitat pavillonnaire pour qu'il participe à « la construction » de l'identité de la commune et non à la banalisation du territoire. Le projet de règlement permet, comme le demande la loi, plus de densité mais il encadre cette densité, afin de ne pas bouleverser les rapports de voisinages (gestion des vues entre voisins notamment).

Une question est posée sur la gestion des bois et des forêts : Quelles seront les exigences imposées par le PLU ?

M. Crouzet précise les différents cas de figures :

- L'essentiel des bois et forêts est classé en zone N + « trame verte » dans le PLU. Dans les secteurs classés en trame verte, le projet de règlement soumet à déclaration préalable auprès de la commune les affouillements, les exhaussements de sols, les décapages de terre végétale portant sur une superficie supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>. Cette autorisation pourra être refusée si l'affouillement ou l'exhaussement de sol ou si le décapage de terre végétale (qui impliqueraient de fait la destruction de surfaces boisées par dessouchage) compromettent la fonctionnalité écologique du terrain d'assiette.
- Dans les quelques secteurs classés en zone N mais pas en trame verte, il sera possible de défricher, c'est-à-dire couper le bois et dessoucher pour changer la destination des parcelles, par exemple transformer une forêt en zone cultivable.
- Outre la trame verte, le projet de PLU comprend des secteurs classés en Espaces Boisés à Conserver (EBC). Dans le projet de PLU, les EBC comprennent les bois les plus importants sur le plan écologique ou paysager, comme les ripisylves des ruisseaux par exemple. En EBC, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Pour le dire simplement, le dessouchage est interdit, ainsi que tout aménagement incompatible avec la pousse d'arbres (une dalle, par exemple). Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres dans les secteurs classés en EBC sont soumis à déclaration préalable, sauf (dans le Gard) pour les coupes ou abattages destinés au débroussaillage, ou relatifs à des dispositions édictées en matière de débroussaillage par l'autorité administrative ou judiciaire.

### **3. LES FUTURES ETAPES ET CALENDRIER**

Les futures étapes de la démarche PLU sont les suivantes :

- Réunion Publique : début octobre 2016
- Arrêt du projet : fin octobre 2016
- Présentation du projet en CDPNAF : entre octobre et janvier 2016
- Enquête publique : janvier 2017
- Approbation attendue : mars 2017

	<b>COMPTE RENDU (Suite)</b>	Indice : 00  Page : Page 6 sur 7
--	---------------------------------	--

Annexe  
Eléments de patrimoine à protéger  
Commune de LE PIN

- Les calvaires (9)
  - Le Louzas
  - Le Jeu de Mail
  - La Garonne
  - La Bédairé
  - La Croisette
  - Le Mas de l'Agathe
  - La Place de la Vignasse
  - La Place du Four
  - La Croix Rouge
  
- Les capitelles (9)
  - Roque Servièrre
  - Clos de la Fabresse
  - Vallon de Valespèce
  - Mas du Pujolas
  - Tessargues
  - Le Clos
  - Pissenpeile
  - Lio (le jardin du Guichet)
  - Les Combes (La cabane du Vallier)
  
- Le monde de l'eau
  - Les sources, fontaines et lavoirs (8)
    - La source du Vallat du Mas (Mas Palisse) et sa fontaine
    - Les gours du Vallat du Mas
    - La fontaine de la place et ses canalisations
    - Le reposoir de Pissenpeile qui alimente la fontaine de la place
    - La Font basse, sa source et ses canalisations
    - Le bassin et la source de la Pielle
    - Le canal souterrain de la Pielle (terrain Charmasson/Suisse)
    - Le lavoir de la Font Basse et l'abreuvoir
  - Les ouvrages (4)
    - Le béal du Moulin de Chaulendy
    - Le canal des Abouradous
    - La retenue de la Levade
    - Le Moulin à Gruau (Le Grouiàrre)
  - Les Ponts (5)
    - Sur le Chemin d'Alais (Chaulendy)
    - Sur le chemin de Messeiran (pont sur la Tave)
    - Sur la Brive
    - Pour accéder au Quartier de justice
    - Sur le Liot
  
- Les ouvrages en nature (7)
  - Le hameau du Mas Palisse
  - Les ruines du Moulin de Chaulendy
  - Les ruines du Dolmen du Traves de l'Aven
  - La carrière moyenâgeuse de la Veyre (La Perrière)

	<b>COMPTE RENDU (Suite)</b>	Indice : 00  Page : Page 7 sur 7
--	---------------------------------	--

- Le Mur en arêtes de poisson, Quartier Les Combes
- Le menhir du Brugas
- La chaussée (RD5) des tilleuls
  
- Les éléments naturels (5)
  - L'orifice d'entrée dans l'aven du plateau de la Perriere
  - La Baume du Grand Clos
  - La Baume du Mounet
  - La Baume Renard
  - La Roque Lapierre
  
- Les ouvrages intra-muros (15)
  - Le passage vouté du Four
  - Le passage vouté de la carrière basse
  - La grille de protection de l'ancienne église
  - Les fonds baptismaux de l'ancienne église
  - Les chapiteaux, symboles des contraires (maison Maurice Boulet)
  - Le cadran solaire de la maison Pujade (ancienne épicerie du quartier bas)
  - Le cadran solaire de la maison Cortie
  - L'Eglise nouvelle (et son patrimoine intérieur)
  - La tour de l'horloge et son campanile
  - La façade du château
  - La façade et le passage de la bibliothèque
  - L'ancienne école et sa cour ombragée
  - L'ancien four à pain (Maison Praden, Clément, Catel)
  - L'ancien four à pain (Maison Arène)
  - Le Succulus, divinité ancienne (chez Alain LARNAC)
  
- Les arbres (9)
  - Le chêne du Melle (Château d'eau)
  - Le chêne du Millet (La Piele)
  - Le chêne de la Pouzarenque (La Noille)
  - Le chêne du Nicolas (Tessargues)
  - Le pin du Léon (Quartier du Viroulet)
  - Le platane du jeu de mail (entrée du village)
  - Les platanes de la place du Quartier Haut
  - Les tilleuls de la cure
  - Le marronnier et l'acacia de l'école
  - Le chêne des Agusadouïres