

## COMPTE RENDU DE REUNION

Date : 10/05/2016

Lieu : SALLE DU CONSEIL

**Membres :**

Raphaël CHEVALARD – Brigitte HOOGE - Anne LUPIAC – Patrick PALISSE – Frédéric PUGNERE –  
Mireille ROUZAUD - Lysiane PALISSE – Joël PUJADE – Julien LACROIX – Sylvie LARCHEVEQUE -  
Stéphane LHUISSIER

**Absent :** aucun

Objet : **REUNION ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Diffusion :** les membres du Conseil Municipal – Secrétaire de mairie – affichage municipal – site internet

Rédacteur : Lysiane PALISSE

Date de diffusion : /2016

	<b>COMPTE RENDU (Suite)</b>	Indice : 00  Page : Page 2 sur 9
--	---------------------------------	--

## **PREAMBULE**

Conformément aux dispositions générales relatives aux réunions décidées lors de la réunion du 8 avril 2014, Lysiane PALISSE est désignée secrétaire de séance.

## **ORDRE DU JOUR**

1. PLAN LOCAL D'URBANISME / Débat sur les Orientations Générales du PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)
2. PLU / Calendrier
3. Questions et informations diverses

## **COMPTE RENDU**

1. PLAN LOCAL D'URBANISME / DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

Ce jour, le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni sur la convocation qui lui a été adressée et distribuée le 3 mai 2016. Le Projet de PADD a été envoyé au Conseil Municipal le 26 avril 2016.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 25 septembre 2014, la commune a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Dans le cadre des études, a été élaboré le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui, conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L L153-12 du Code de l'Urbanisme prévoit « *qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.* »

En conséquence, le Maire propose au Conseil Municipal de débattre sur les axes forts que la Collectivité entend suivre dans l'aménagement, la protection, et la mise en valeur du territoire communal. Il est important de rappeler qu'aucun vote n'a lieu à l'issue de ce débat, celui-ci sera organisé lors de l'arrêt du projet.

**Monsieur le Maire rappelle les orientations générales du P.A.D.D., diffusé en intégralité au Conseil Municipal le 26 avril 2016, en résumé :**

	<b>COMPTE RENDU (Suite)</b>	Indice : 00  Page : Page 3 sur 9
--	---------------------------------	--

### **1.1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME**

Le projet développera une urbanisation qui s'inscrira dans le fonctionnement du territoire et respectera les fondements de l'organisation historique de Le Pin, ses composantes bâties, agricoles et naturelles, ses spécificités et ses sensibilités. Il garantira la cohérence entre le projet urbain et la capacité des réseaux et équipements publics. Il tiendra compte aussi des risques naturels et technologiques qui pèsent sur une partie du territoire communal, dans un souci de développement durable et de protection des personnes et des biens.

### **1.2. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES RELATIVES A LA DEMOGRAPHIE ET A L'HABITAT**

#### L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Dans un contexte d'attractivité de la commune, le P.L.U. créera les conditions d'une croissance démographique ambitieuse mais maîtrisée, qui assurera un développement à l'échelle de Le Pin, favorisera l'équilibre dans la répartition par classes d'âges, en compatibilité avec les orientations des projets de SCOT et de PLH.

#### LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Cette diversification converge avec la volonté d'équilibrer la pyramide des âges. Il s'agira de faciliter l'accès au logement du plus grand nombre, de permettre un parcours résidentiel complet dans la commune mais aussi de produire un espace bâti à la fois agréable à vivre et moins consommateur de terrain que l'habitat purement pavillonnaire.

### **1.3. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS**

Le projet assurera la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les pôles d'emplois et de services (Bagnols sur Cèze tout particulièrement),
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette).

### **1.4. LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL**

Le projet s'appuiera sur les atouts propres à la commune (agriculture et tourisme notamment) sans rechercher de manière forcée la création d'une zone d'activités, dans un territoire qui n'est pas idéalement placé pour l'accueil à moyenne ou grande échelle d'activités artisanales ou industrielles (pouvant par ailleurs être potentiellement impactantes pour l'exploitation agricole, le tourisme ou l'habitat).

	<b>COMPTE RENDU (Suite)</b>	Indice : 00  Page : Page 4 sur 9
--	---------------------------------	--

### **1.5. LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS**

Le projet promotionnera une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air.

### **1.6. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES**

Dans un objectif de préservation de l'identité, du cadre de vie de la commune, le P.L.U. développera :

- des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels qu'urbains,
- des mesures qui feront des nouveaux espaces bâtis des moyens de composition, de structuration des paysages urbains et des éléments de renforcement des contrastes entre l'ensemble bâti et l'espace agricole.

### **1.7. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Dans un souci d'équilibre, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. définira des mesures :

- de préservation des espaces agricoles et naturels dans un contexte de pression foncière grandissante, lorsqu'ils ne constitueront pas des secteurs stratégiques nécessaires à la satisfaction des besoins en logements,
- de préservation et de renforcement des grandes continuités écologiques mises en évidence dans le volet environnemental du P.L.U.

### **1.8. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Le P.L.U. satisfera les besoins en logements et en équipements en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, dans le respect des objectifs établis dans le projet de SCOT, au travers notamment :

- de la densification de l'urbanisation dans les principales opérations de logements projetées,
- du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant, sauf enjeux de préservation particuliers de jardins ou d'espaces verts au sein de la trame urbaine.

#### Débat sur le PADD

Le Conseil Municipal après avoir écouté attentivement l'exposé de Monsieur le Maire débat sur les orientations générales du P.A.D.D.

<b>COMPTE RENDU (Suite)</b>	Indice : 00  Page : Page 5 sur 9
---------------------------------	--

De très nombreux échanges ont lieu sur ce PADD entre les membres du Conseil Municipal. Comme le projet de PADD a été diffusé au Conseil Municipal il y a trois semaines environ, la plupart des conseillers municipaux ont préparé des questions sur le projet ; parfois le Maire répond aux questions, le plus souvent un consensus se dégage, et c'est une synthèse de la position qui apparaît en réponse. Le débat est évidemment alimenté également par les réunions de la Commission PLU qui ont précédé.

Question de Anne LUPIAC : comment mieux intégrer l'objectif de mixité sociale dans le PADD ?

Le Maire fait tout d'abord référence à l'engagement du Conseil Municipal auprès de la population, diffusé à tous les habitants du PIN en mars 2014, avant les élections municipales. Cet engagement constitue un fil rouge pour l'élaboration du PLU, extrait :

« Nous nous sentons profondément enracinés dans la ruralité et nous voulons tous défendre l'âme de notre village, son patrimoine, autrement dit, préserver tout ce qui fait l'intérêt de vivre au PIN (plus d'espace, plus de temps, moins de stress, un village sûr, une vie quotidienne plus facile, une vie sociale plus immédiate, une vie associative développée, une vie en harmonie avec la nature). Comme beaucoup de campagnes françaises, le village gagne régulièrement des habitants ; il faudra savoir continuer à les accueillir en maintenant sous contrôle l'agrandissement du village. Nous ne voulons pas et nous ferons en sorte que LE PIN ne devienne pas un village-dortoir notamment en gérant le territoire dans cet esprit.

Les investissements importants ayant été faits sous les précédents mandats (l'école, la station d'épuration, la salle des fêtes), notre principale ambition sera de fédérer les habitants et faire vivre le village. »

Par ailleurs, le projet prévoit, au travers de petites opérations d'aménagement d'ensemble (zones IAU), une diversification de l'offre en logements qui permettra d'assurer une meilleure mixité des classes sociales. Le cas échéant, sur une partie des zones A Urbaniser, nous pourrions imposer un pourcentage minimum de logements aidés, notamment à la destination des jeunes ménages, qui ne peuvent, pour une part croissante d'entre eux, accéder directement à l'habitat en propriété.

Un débat s'instaure au sein du Conseil Municipal entre les tenants d'une urbanisation « aérée » (comme dans le développement récent – 20 dernières années – du village) et les tenants d'une urbanisation plus dense, nécessaire à la satisfaction des besoins de ménages qui ne peuvent pas directement accéder à l'habitat résidentiel et permettant ainsi une meilleure mixité sociale.

Il apparaît que les deux approches seront prises en compte, d'un côté, au travers des OAP qui permettront de densifier l'habitat tout en maintenant un cadre de vie agréable et, d'un autre côté, au travers de la construction dans les dents creuses qui resteront des zones d'urbanisation « aérée » car la plupart du temps, les dents creuses ne peuvent pas être découpées (taille réduite des terrains, accès aux terrains, topographie, ...).

Question de Brigitte HOOGE et Lysiane PALISSE : doit-on se contenter de reproduire le mode d'urbanisation récent, ou imaginer d'autres modes de construction ?

Il sera important de fixer, dans le règlement du PLU, des règles d'urbanisation qui permettront de sauvegarder la structure du bâti ancien tout en imaginant, pour les nouvelles constructions d'autres modes d'urbanisation. Des exigences seront également fixées au sein des OAP.

Question de Mireille ROUZAUD et Stéphane LHUISSIER : comment localiser au mieux les secteurs principaux de l'urbanisation projetée ?

Les zones à urbaniser devront se situer à proximité du village pour ne pas disperser l'habitat, mais il faudra veiller à ce que ces zones restent accessibles aux réseaux secs et humides existant car les moyens d'aménagement de la commune sont limités. Par ailleurs, le projet doit évidemment tenir compte de la capacité de notre station d'épuration ainsi que de l'ensemble des risques naturels, des

	<b>COMPTE RENDU (Suite)</b>	Indice : 00  Page : Page 6 sur 9
--	---------------------------------	--

enjeux paysagers et agricoles, en cohérence avec la stratégie de développement énoncée dans le projet de PADD.

Question de Brigitte HOOGE, Frédéric PUGNERE et Raphaël CHEVALARD : comment positionner au mieux les zones à urbaniser (OAP) ?

Il est important, pour favoriser la vie sociale dans la commune, pour renforcer les liens entre habitat et équipements publics (école et mairie notamment), d'organiser des liaisons douces, des accès sécurisés entre les principaux espaces constructibles et les fonctions urbaines. Il s'agit de favoriser les déplacements piétons ou à vélo. Ces zones devront donc être positionnées près du village. Le classement en zone A Urbaniser implique aussi une emprise significative pour justifier d'orientations (principes de desserte, de typologie et d'implantation du bâti...). C'est la raison pour laquelle 3 zones ont été identifiées car relevant de ces critères.

Question de Julien LACROIX et Sylvie LARCHEVEQUE : en quoi le PADD permet-il de protéger au mieux nos espaces naturels ?

La commune possède aujourd'hui des espaces naturels remarquables qu'elle tient à préserver, en évitant par exemple de consommer de l'espace viticole ou même des zones forestières particulièrement favorables à la biodiversité. Dans le POS actuel, plus de 8000 m<sup>2</sup> de la surface constructible seront converties en zone verte.

Les grands ensembles naturels forestiers (par exemple toutes les zones au SUD du village) doivent être maintenus comme les trames verte et bleue existantes (ruisseaux et rivières). Le PADD décline les grands principes de protection, qui seront ensuite traduits concrètement dans le règlement graphique sous la forme d'un zonage avec des règles associées, qui permettront de protéger spécifiquement les espaces boisés remarquables, les zones humides, la trame verte et bleue.

Question de Anne LUPIAC: Ne peut-on regretter que la préservation du centre village n'apparaisse pas davantage comme une priorité du PADD sachant que ce centre est l'ADN du village ?

La Commission PLU a proposé, le 26 avril, une liste d'éléments de patrimoine à protéger dont beaucoup se situent dans le centre village ; le Conseil Municipal valide cette liste et la complète (document en annexe). Le Maire précise que ces éléments devront être repérés précisément sur le territoire. Les propriétaires, car ces éléments se trouvent essentiellement dans le domaine privé, seront alors tenus de respecter la protection fixée par le PLU.

Par ailleurs, toujours dans le même objectif, le Mas PALISSE devra être exclu des zones à urbaniser.

Question de Mireille ROUZAUD et Joël PUJADE : les objectifs démographiques fixés permettent-ils de valoriser les investissements passés ?

L'évolution démographique, est fixée par le Plan Local Habitat de l'Agglomération du Gard Rhodanien dans une fourchette comprise entre 0.8 et 1.8 %. Le Conseil Municipal, soucieux de valoriser les investissements passés (école, station d'épuration, salle des fêtes) tient à maintenir une évolution démographique sensiblement égale à ce qu'elle a été dans les dernières années. La Mairie a pris l'option de demander le maximum (initialement l'Agglomération du Gard Rhodanien avait fixée 0.8 %) ; la commune a obtenu 1.65 % qui nous amènerait à 506 habitants en 2028. C'est cette hypothèse démographique qui va conduire à déterminer la taille de la zone constructible.

<b>COMPTE RENDU (Suite)</b>	Indice : 00  Page : Page 7 sur 9
---------------------------------	--

Question de Sylvie LARCHEVEQUE, Anne LUPIAC et Brigitte HOOGE : La densité de logements imposée à 17 logements à l'hectare est-elle réaliste ?

Le Maire explique que la densité à l'hectare est fixée à 17 logements minimum par les projets de PLH et de SCoT. Elle est aussi demandée par l'Etat et s'inscrit dans les principes définis par la loi. Y contrevenir compromettrait l'aboutissement du PLU. Cette densité sera opposable aux constructeurs dans les zones A Urbaniser, soumises à OAP où c'est la « compatibilité » qui s'appliquera et non la « conformité ». Cela signifie que la densité réelle, dans ces zones, ne sera pas exactement de 17 mais s'en approchera (en plus ou en moins). Au sein des dents creuses en revanche, la densité sera guidée par la relation vendeur-acheteur, selon le marché : globalement, sur l'ensemble de la zone constructible, la densité réelle sera donc probablement inférieure à 17.

Question de Lysiane PALISSE, Frédéric PUGNERE et Raphaël CHEVALARD : à partir de quel moment la zone constructible sera-t-elle figée ?

Le Maire explique d'abord que 13 000 m<sup>2</sup> environ ont dû être retirés de la zone constructible de l'actuel POS pour satisfaire aux exigences préalablement décrites. Il s'agit de zones en périphérie de la zone du POS et d'une parcelle inondable. Ces terrains, à l'exclusion de la parcelle inondable, deviendront des « zones vertes » dans le PLU. Il est rappelé aussi que les dents creuses (terrains entourés partiellement de maisons) ne peuvent pas être retirées de la zone constructible. A partir de l'approbation du PLU la zone sera figée.

Question de Frédéric PUGNERE et Julien LACROIX : les propriétaires de ces terrains (par exemple terrain qui devient non constructible ou terrain qui passe en zone de densification) ont-ils tous été informés ?

Le Maire précise que les deux tiers des propriétaires concernés par ces problématiques (passage en zone verte ou densification) ont déjà été rencontrés et que les autres le seront d'ici l'été.

Question de Joël PUJADE et Stéphane LHUISSIER : la zone constructible pourra-t-elle évoluer après dépôt du PLU ?

La zone constructible pourra évoluer seulement en cas de révision du PLU, procédure relativement lourde et coûteuse pour la commune, sauf pour des projets qui ne remettraient pas en cause l'économie générale du PADD ou pour des projets relevant d'intérêt général, où des procédures de révisions « ciblées », moins onéreuses et plus rapides qui pourraient être mises en place.

## 2. PLU/Calendrier

Le calendrier prévisionnel d'élaboration du PLU est le suivant :

- Réunion des PPA : mi-juin
- Appel à la DREAL pour l'éventuelle étude environnementale : juin
- Réunion publique : septembre
- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF) : septembre
- Dépôt du dossier : octobre
- Enquête publique : janvier 2017

## 3. Questions et informations diverses

- o Renouvellement Convention Partenariat Pont du Gard

La convention est renouvelée

- o Inauguration pont de Chaulendy

	<b>COMPTE RENDU (Suite)</b>	Indice : 00  Page : Page 8 sur 9
--	---------------------------------	--

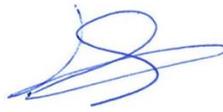
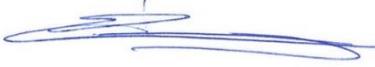
- Elle aura lieu le 12 mai si la météo s'y prête
- Voisins vigilants  
Le Maire rencontrera l'association à la demande de certains habitants du village
- Courrier parents d'élèves  
Brigitte HOOGE fait la lecture de la réponse d'une famille à un courrier transmis par la Présidente du SIRP en avril
- Concours des actions cynégétiques  
L'Association « La Garrigue » a été récompensée, classée 2<sup>ème</sup> aux concours des actions cynégétiques ; toutes les sociétés de chasse du Gard (500 environs, une par commune plus les sociétés privées) peuvent concourir. Les sociétés sont appréciées d'une part sur ce qu'elles font pour le repeuplement en gibier, mais aussi sur sa préservation (limitation du nombre de jours de chasse, prélèvements maximum autorisés, ...)
- Appel au bénévolat pour nettoyage du village  
Une action d'appel au bénévolat pour le nettoyage des rues du village sera lancée en 2017.
  
- Village étoilé  
Le maire informe le Conseil Municipal que, suite à la labellisation du village « village étoilé », une exposition et une observation du ciel depuis le centre village, se fera les 9 et 10 septembre 2016 avec le Club d'Astronomie Orion Provence (basé à Pujaut Gard). Le 9, elle sera consacrée aux enfants et le 10 aux adultes. Un vernissage aura lieu le 9 septembre au soir.
  
- Retour sur l'exposition VIGAN BRAQUET du 8 mai  
  
La présidente de la Commission Culture et Occitanie rappelle que l'exposition du 8 mai sur le thème de la guerre de 40 et la présentation faite par M David (qui en est l'auteur) ont été très appréciées, tant dimanche par les villageois que lundi par les écoliers. Le Maire et le Conseil Municipal renouvellent leurs vifs remerciements à M David.

Raphaël CHEVALARD	
Michèle HOOGE	
Julien LACROIX	

**COMPTE RENDU  
(Suite)**

Indice : 00

Page : Page 9 sur 9

Sylvie LARCHEVEQUE	
Stéphane LHUISSIER	
Anne LUPIAC	
Lysiane PALISSE	
Patrick PALISSE	
Frédéric PUGNERE	
Joël PUJADE	
Mireille ROUZAUD	