

COMPTE-RENDU DE LA REUNION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU 17 JUIN 2016

DIFFUSION : LES PARTICIPANTS – LES PPA – LA COMMISSION PLU – SITE INTERNET DE LA COMMUNE

Ordre du jour : Présentation des projets de Zonage, de Règlement du PLU et des OAP.

Présents :

NOM et PRENOM	ENTITE	FONCTION
MARTELLI Patrick	DDTM 30	Responsable d'Unité
BOURRONCLE Jean-Marie	DDTM 30	Chargé d'étude et planification
HOOGE Michèle	Mairie Le PIN	1 ^{ère} Adjointe
CROUZET Stéphane	BE Urbanisme	Urbaniste
LHUISSIER Stéphane	Mairie Le PIN	Conseiller Municipal
PALISSE Lysiane	Mairie Le PIN	Conseillère Municipale
PUGNERE Frédéric	Mairie Le PIN	2 ^{ème} Adjoint
BAUME Pierre	Mairie Saint Pons la Calm	Maire
PACE Jérôme	SIIG	Président
PALISSE Patrick	Mairie Le PIN	Maire

Absents excusés :

- Laurent NADAL (Mairie de Cavillargues)
- Marc ANGELI (Maison de l'Eau),
- Damien ALARY (Conseil Régional),
- Serge ALMERAS (Chambre des Métiers et de l'Artisanat),
- Joëlle GIORDANI (SCOT),
- Odile BOCQUET (PLH)
- Florence MORALES (INAO)
- Christophe DUMAS (Conseil Départemental)

Rédacteur : Lysiane PALISSE

Date de diffusion : 30/06/2016

Compte-rendu

Introduction du Maire

Le Maire souhaite la bienvenue à tous puis explique que cette réunion s'inscrit dans le prolongement de celle avec les PPA du 13 octobre 2015 (présentation du diagnostic du PLU) et celle, avec les PPA, également du 15 décembre 2015 sur le PLH. Le Maire regrette l'absence de représentants du SCOT alors que cette réunion a été programmée, après vérification de la disponibilité du SCOT, depuis un mois, à la date de ce jour.

Certains invités qui n'ont pu se présenter ce jour ont transmis des observations (représentants du PLH et de la Maison de l'Eau), d'autres doivent le faire prochainement (Conseil Départemental).

La démarche PLU du PIN s'inscrit tout à fait dans le cadre national de la loi ALUR et dans celui, local, de l'engagement du Conseil Municipal auprès de la population, en mars 2014, avant les élections municipales. Cet engagement constitue un fil rouge pour l'élaboration du PLU de LE PIN.

La commune est profondément enracinée dans la ruralité et veut défendre l'âme de son village et son patrimoine (c'est la raison pour laquelle le PLU liste autant d'éléments de patrimoine) ; la commune souhaite préserver tout ce qui fait l'intérêt de vivre au PIN (une vie associative développée, une vie en harmonie avec la nature, ...). Comme beaucoup de campagnes françaises, le village gagne régulièrement des habitants (son taux d'évolution démographique est élevé) ; la commune souhaite continuer à les accueillir en maintenant sous contrôle l'agrandissement du village.

Des investissements conséquents ont été faits sous les précédents mandats (l'école, la station d'épuration, la salle des fêtes), et doivent être aujourd'hui valorisés.

Le Maire rappelle ensuite que la population a été associée à l'élaboration du PLU, et continuera à l'être, au travers d'une Commission PLU de 35 membres environ, représentant toutes les classes d'âges et classes sociales du village.

L'élaboration du PLU s'inscrit dans une dynamique qui doit être entretenue. La démarche a été entreprise en septembre 2014, avec pour objectif d'avoir un PLU validé en mars 2017, comme le demande la loi. Comme expliqué lors d'une rencontre avec la DDTM le 9 mai 2016, le planning de construction du PLU (octobre 2014 – Mars 2017) est aujourd'hui respecté et ne doit en aucun cas être perturbé par les retards pris dans l'élaboration du SCOT.

Le Maire a été informé très récemment que certains critères entrant dans l'élaboration des zones constructibles allaient probablement évoluer. De son côté, la commune du PIN s'est inscrite dans les critères qui ont été établis dans le cadre du projet de Plan Local Habitat.

Le PLU de LE PIN est donc compatible avec les éléments du PLH en notre possession. Notre intention est donc de poursuivre fermement la démarche PLU et de la mener à bien pour avoir un PLU validé en mars 2017. C'est aussi la consigne que nous a rappelée la DDTM le 9 mai 2016.

En conclusion, le Maire rappelle que cette démarche a coûté cher à la commune. Elle a en outre nécessité l'implication de 35 personnes (Commission PLU) qui y ont travaillé. Pour toutes

ces raisons, il souhaite que la dynamique en cours soit maintenue et que la commune poursuive sa démarche sans attendre les conclusions du SCOT.

Présentation du projet

M Crouzet présente le projet PLU qu'il a préparé en collaboration avec le Conseil Municipal. Il s'agit :

- d'une zone constructible cohérente qui se situe à l'intérieur d'une enveloppe bâtie existante. Trois zones sont représentées : le centre village (zone UA), l'extension du bourg (zone UB), les OAP (zones 2AU).
- Du règlement du PLU
- Des OAP (dont deux restent à préciser)

La Zone UB (espace bâti pavillonnaire), qui est parsemée de dents creuses, comprend également des zones vertes.

La Zone constructible comporte enfin 4 zones II AU réparties autour du village historique. Deux zones à l'EST et en bordure de la zone UB, une zone côté sud et une troisième à l'ouest au milieu de l'espace pavillonnaire. Cet espace construit ou constructible est cerné de part et d'autre par des espaces agricoles ou naturels.

La Zone constructible empiète très peu sur les zones naturelles, moins que dans le précédent POS.

Au nord du village au-delà de la RD5, une zone d'anciennes mines interdit toute construction.

Outre le village, ses abords et le hameau du Mas Palisse, M. le Maire précise qu'à l'entrée Est de la commune, en bordure de R.D.5, dans le quartier de l'Ancienne Gare, le site du Moulin recèle quelques maisons, formant un groupe de construction. Il demande à la DDTM comment ce groupe de constructions peut-il être traité dans le PLU ?

Mr Martelli de la DDTM précise qu'au regard du faible nombre de maisons, il n'est pas possible ici de justifier de la création d'une zone constructible, compte tenu notamment du caractère naturel et agricole du secteur et de son éloignement du village. L'urbanisation ici reviendrait à accentuer le mitage de l'espace rural et sans aucun bénéfice pour la vie de village et la centralité du Chef-lieu. Mr Martelli conseille à la commune de laisser le secteur en zone agricole ou naturelle, sachant par ailleurs que les habitations existantes pourront s'agrandir et que des annexes à ces habitations et des piscines pourront être réalisées (sous réserve de l'éventuelle application de règles relatives à la prise en compte des risques naturels).

Un règlement concernant le PLU est établi et de nombreux éléments de patrimoine sont mis sous protection dans le cadre du PLU. M. Crouzet présente le Règlement.

Questions et remarques des PPA

MM. Martelli et Bourroncle, représentant de l'Etat (DDTM) s'expriment sur le projet. En résumé :

- Le Projet respecte les Politiques Publiques,
- Les zones AP (agricoles 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 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 M. VRIGNAUD en mai, à continuer sur sa lancée et aller au bout de sa démarche PLU, sans attendre les conclusions du SCOT.

Les suites de la démarche

La prochaine étape consiste à saisir rapidement la DREAL, sur l'opportunité d'une analyse environnementale ; la DREAL a deux mois pour donner son avis.

La commune doit aussi dès maintenant saisir le CDPENAF pour obtenir une réunion au mois de septembre.

Le dossier, après intégration des remarques de la DDTM, de celles transmises par les PPA absentes ce jour, et une fois le volet « justification » du rapport de présentation écrit, sera prêt à être diffusé à tous les PPA ainsi qu'à l'INAO et au CNPF.

Conclusion de la réunion

Le Maire conclut la réunion en remerciant toutes les PPA.