

## COMPTE-RENDU DE LA REUNION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU 23 NOVEMBRE 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
LACROIX Bruno	Habitant de LE PIN	Membre de la Commission Communale PLU
BOURRONCLE Jean-Marie	DDTM 30	Chargé d'étude et planification
HOOGE Michèle	Mairie de Le PIN	1 <sup>ère</sup> Adjointe
CROUZET Stéphane	BE Urbanisme	Urbaniste
ROUZAUD Mireille	Mairie de Le PIN	Conseillère Municipal
PALISSE Lysiane	Mairie de Le PIN	Conseillère Municipale
PUGNERE Frédéric	Mairie de Le PIN	2 <sup>ème</sup> Adjoint
CORTIE Jocelyne	Habitante de LE PIN	Membre de la Commission Communale PLU
BOULETIN Maurice	Habitant de LE PIN	Membre de la Commission Communale PLU
PALISSE Patrick	Mairie de Le PIN	Maire
SOUVIGNET Daniel	Habitant de LE PIN	Membre de la Commission Communale PLU
PIZARD DESCHAMPS Robert	Agglomération du Gard Rhodanien	Vice Président CAGR (Pôle Habitat CAGR)
TEDESCHI Marie-Laure	Agglomération du Gard Rhodanien	Directrice (Pôle solidarité)
BOCQUET Odile	Agglomération du Gard Rhodanien	Responsable Habitat
POMPAIRAC Sabine	Agglomération du Gard Rhodanien	Chef unité ADS Service SCOT urbanisme
GIORDANI Joëlle	Agglomération du Gard Rhodanien	Responsable SCOT Urbanisme

BELANGER Véronique	Habitante de LE PIN	Membre de la Commission Communale PLU
PIZON Jean Paul	Habitant de LE PIN	Membre de la Commission Communale PLU
DUMAS Christophe	Conseil Départemental du Gard	Chargé de projet Aménagement du territoire
CASTEL Jean Baptiste	INAO	Protection terrain
LAPICQUE Jean Jacques	ENEDIS	Chargé de relation avec les collectivités locales

Absents excusés :

- Laurent NADAL (Mairie de Cavillargues),
- Pierre BAUME (Mairie Saint Pons la Calm),
- Marc ANGELI (Maison de l'Eau),
- Damien ALARY (Conseil Régional),
- Michel FABRE (Chambre d'Agriculture du Gard),
- Serge ALMERAS (Chambre des Métiers et de l'Artisanat),
- Pierre Charles AZEMA (Chambre De Commerce et de l'Industrie),
- M. Patrick MARTELLI (DDTM Gard),
- Didier ROCHOTTE (DREAL Languedoc Roussillon),
- Didier LAUGA (Préfecture du Gard),
- José RIEU (SCOT),
- Roland CANAYER (SMEG),
- Jacky VALY (Syndicat mixte AB Cèze),
- Laurent JANNETEAU (Syndicat des Vignerons des Côtes du Rhône),
- Jérôme PACE (SIIG).

Rédacteur : Patrick PALISSE	Date de diffusion : 08/12/2016
-----------------------------	--------------------------------

## *Compte-rendu*

---

### **Introduction par Monsieur le Maire**

Le Maire souhaite la bienvenue à tous puis resitue le contexte de cette réunion dans son historique.

Comme l'avait écrit l'équipe municipale dans son projet électoral, le PLU serait pour elle, une opportunité pour affirmer ses valeurs de gestion du territoire dans la ruralité (défendre l'âme de notre village, son patrimoine, préserver tout ce qui fait l'intérêt de vivre au PIN (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). C'est dans cet esprit que la démarche PLU a été démarrée en septembre 2014.

Une telle démarche doit se voir associer la population ; c'était véritablement la volonté de la commune que de le faire. Une Commission PLU, composée du Conseil Municipal, mais aussi de 24 membres non élus, a œuvré depuis le début, pour construire le projet.

L'entrée dans la démarche d'élaboration du PLU a suivi la délibération du Conseil Municipal du 02/10/2014. Depuis, de nombreuses réunions ont rythmées la démarche, avec les principales :

- 3 réunions des Personnes Publiques Associées du 17/06/2016 (Présentation des projets de Zonage, de Règlement du PLU et des OAP), du 13 octobre 2015 (présentation du diagnostic du PLU) et du 15 décembre 2015 sur le PLH
- Deux réunions publiques les 15 janvier et 7 octobre 2016 ont rassemblé, chacune, une cinquantaine de personnes.
- Trois réunions de la Commission PLU en 2016, après celles de 2015
- Une dizaine de réunions du Conseil Municipal en 2016, après celles de 2014 et 2015

Comme expliqué lors d'une rencontre avec M. VRIGNOT de la DDTM le 9 mai 2016, le planning de construction du PLU (octobre 2014 – Mars 2017) est aujourd'hui respecté.

Tout au long de l'année 2016, très chargée, la démarche a été poursuivie, avec les principales réalisations suivantes :

- Définition du projet de développement (PADD), restituant les grandes orientations souhaitées par la commune.
- Traduction du projet en termes de règlement écrit et de zonage (définition des différentes zones constructibles mais aussi protection des espaces agricoles, naturels, forêts et zones humides).
- Protection par un classement en espace boisé d'une partie des espaces forestiers.
- Etablissement des Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui permettent de détailler les modalités d'aménagement des zones constructibles stratégiques, pour concilier :
  - plus de densité, tel que l'exige la réglementation, les grandes orientations du SCoT, du PLH,
  - et volonté de la commune de préserver la qualité de vie et d'intégrer les programmes de logements dans le fonctionnement du village, de les ancrer dans le paysage rural.
- Détermination des éléments de patrimoine à protéger, dans le domaine privé comme dans le domaine public. A noter que ces éléments patrimoniaux sont très nombreux, de l'ordre de 90, pour une commune de la taille de celle de LE PIN.

La DREAL a été saisie dans l'été sur l'opportunité d'une évaluation environnementale du projet et a rendu son avis début septembre, précisant que cette évaluation n'était pas nécessaire.

### **Présentation du projet**

M Crouzet présente le projet PLU qu'il a préparé en collaboration avec le Conseil Municipal. Après avoir rappelé les grandes orientations du projet, il décline les principaux axes de sa traduction réglementaire :

- L'urbanisation nouvelle sera développée pour l'essentiel à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante. Trois zones sont représentées : le centre village (zone UA), l'extension du bourg (zone UB), les OAP (zones 2AU).
- les règlements du PLU

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

La Zone constructible comporte enfin 3 zones IIAU réparties autour du village historique. Au sein de l'emprise bâtie, l'analyse du tissu urbain a permis de mettre en évidence la capacité en logements du PLU. Cette capacité est cohérente avec les ambitions de développement, soit accueillir pour ces 12 prochaines années une petite centaine d'habitants en plus.

La Zone constructible empiète très peu sur les zones naturelles, moins que dans le précédent POS et presque pas sur les vignes (hormis quelques parcelles situées en dents creuses de la zone urbaine).

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

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.

La démographie moyenne constatée sur les 20 dernières années est de 1.99 % par an, l'objectif est de croître de 1,65 % par an, compatible avec celui du PLH.

### **Questions et remarques des Personnes Publiques Associées, réponse de la commune**

M. Pizard-Deschamps de l'Agglomération du Gard Rhodanien Scot indique que même si le SCOT n'est pas arrêté, les critères démographiques et d'étendue de zones du PLU de LE PIN sont compatibles avec les objectifs affichés en projet.

M. Castell de l'INAO demande la justification du classement Ap de la zone situé au Quartier Les planes.

Réponse de la Mairie : Le classement en zone AP traduit la volonté de préserver, outre le potentiel de production, les espaces ouverts de vignes qui constituent un élément de composition important du paysage d'ensemble. Cependant, l'emprise de cette zone pourra être revue, notamment si elle est de nature à trop réduire les possibilités de construire pour les agriculteurs. Ainsi, le long de la R.D.5, au Sud du village, seule une bande terrain de chaque côté de la route pourrait être classée en zone AP. la commune étudiera cette option.

M. Dumas du Conseil Départemental suggère le classement en Ap (au lieu de A), hormis le bâtiment agricole existant, de la zone Ouest surplombant le Village (RD 5, à l'arrivée de vers Uzès), afin de préserver de belles perspectives sur le village.

Réponse de la Mairie : la commune intégrera cette proposition.

M. Crouzet suggère le classement de l'allée de tilleuls située sur la RD5 à l'entrée du village. M. Dumas du Conseil Départemental ajoute que la chose est possible sur la forme ...

Réponse de la Mairie : la commune est très favorable à ce classement.

M. Lapticque d'EDENIS évoque l'alimentation en électricité des zones IIAU 1 et 20 dont il n'est pas sûr que la puissance actuelle transitant le long de la chaussée jouxtant la zone soit suffisante.

Réponse de la Mairie : une étude devra être lancée dans les plus brefs délais avec priorité d'alimentation des zones IIAU pré-citées et éventuellement des zones voisines (déjà construites mais avec possibilité d'extension d'habitations). Il est précisé que cette étude ne remet pas en cause, sur le fond, la constructibilité des zones IIAU considérées, néanmoins elle permettra de préciser les éléments techniques nécessaires à leur desserte par le réseau électrique et les modalités de financement de cette desserte.

M. Dumas du Conseil Départemental évoque l'accès aux zones II AU n° 1 et 20, actuellement prévu par le SUD (route de l'ancienne gare) pour le routier et les piétons, et par le Nord pour les piétons seulement. Faut-il prévoir également un accès routier par le Nord ?

Réponse : la commune étudiera la possibilité d'un accès via la parcelle A605/07/10 pour désenclaver une des deux zones IIAU par le Nord. Un autre accès demeure possible via la parcelle A650. Cependant, il est trop étroit pour un double sens de circulation et ne pourra être utilisé que comme accès piétons et accès en sens unique. Par ailleurs, Mr Dumas fait remarquer qu'il ne débouche pas sur la voie publique (il manque quelques mètres). Pour assurer la connexion, un emplacement réservé pourrait utilement être créé. La commune le créera.

Les discussions reviennent sur les modalités d'accès des zones : dans l'hypothèse où l'accès par le Nord, via les parcelles A605/07/10 ne pourrait être utilisé, ne demeurerait que les possibilités suivantes :

- un accès par le Sud, via l'autre zone IIAU. Cette possibilité implique obligatoirement un phasage (la zone IIAU Nord, faute d'accès, ne pouvant être aménagée avant la zone IIAU Sud). Ainsi, il serait nécessaire dans ce cas, de classer en zone IAU (urbanisation future) la zone IIAU Nord. Elle serait classée en zone IIAU après réalisation de l'accès par le Sud et après modification du PLU.
- la fusion des deux zones IIAU en une seule. Cette fusion obligerait d'aménager la zone en une seule opération d'aménagement d'ensemble (en évacuant ainsi la question du phasage) mais avec pour conséquence d'obliger les propriétaires à s'entendre, avec dans le cas contraire, un gel de l'urbanisation pour les deux zones.

Autant que possible, la commune souhaiterait éviter de devoir modifier le PLU après son approbation. Elle étudiera la question, notamment au regard des possibilités d'utiliser (ou pas) l'accès via les parcelles A605/07/10.

M. Dumas du Conseil Départemental et Mme Pompairac de l'Agglomération du Gard Rhodanien résument la question de l'enchaînement chronologique de l'urbanisation des zones IIAU n° 1 et 20 avec plusieurs possibilités.

Réponse :

Plusieurs possibilités existent :

- Aménagement simultané si les propriétaires s'entendent
- Transformation de la Zone n°20 en zone IAU à construire une fois l'accès via la zone 1 réalisé. Puis modification du PLU pour reclassement de la zone 20 en IIAU

La Municipalité préférerait une seule zone II AU pour éviter une procédure. Les PPA entendent cet argument, mais précisent aux élus que cela peut se traduire par une urbanisation d'un coup, au risque, notamment, d'avoir une hausse importante du nombre d'enfants à l'école, puis 5 ans après, plus de nouveaux élèves. Maintenir la seconde zone en 1AU permettrait de

gérer cet apport de population plus régulièrement dans le temps en accord avec la capacité d'accueil des équipements publics.

M. Le Maire évoque le classement en zone UB de la parcelle B340, terrain plat, avec alimentation électrique et adduction d'eau potable.

Réponse :

M. Castell de l'INAO n'y est pas favorable dans la mesure où il s'agit d'une zone vigne, AOC Côtes du Rhône. M. Dumas a la même position, ajoutant que la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) y serait de toute façon défavorable.

M. Dumas et M. Bourroncle abordent les modalités d'intégration de l'étude Exzeco (qui définit les zones de ruissellement et les zones de débordement).

- Lorsque les terrains concernés par le risque sont situés en-dehors de l'enveloppe urbaine, ils sont inconstructibles (sauf, sous certaines conditions, pour des bâtiments agricoles et des extensions modérées des bâtiments existants),
- Lorsque les terrains concernés par le risque sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, les constructions doivent être surélevées (TN+0,80 m) et la construction d'établissements stratégiques ou accueillant une population vulnérable est interdite.

M. Dumas précise que deux terrains actuellement constructibles dans le projet de PLU (parcelles C642 et C680, classées en zone UB) se situent a priori en-dehors de l'enveloppe urbaine. Si on s'en tient à la doctrine de l'Etat, ces terrains devraient être sortis de la zone constructible.

Réponse de la mairie :

- Monsieur le Maire fait part de sa circonspection sur la pertinence des zones de ruissellement et de débordement définies dans l'étude Exzeco. Le zonage Exzeco sera toutefois intégré au projet de PLU.
- La partie Est de la parcelle C642 se situe dans l'enveloppe urbaine et ne présente aucun risque de ruissellement. La partie Ouest de cette parcelle est placée en Zone Verte (non constructible). En outre, M. Bourroncle pense que seule la parcelle C 680 est concernée par l'étude " Exzeco ".
- La parcelle C680 se situe dans l'enveloppe urbaine : elle jouxte deux parcelles bâties et se situe, dans le coteau, au même niveau que la limite Nord-Ouest de l'urbanisation. Par ailleurs, ce terrain a fait l'objet, il y a plus d'un an d'une autorisation de découpage en trois parcelles (qui est aujourd'hui effectif) et fait l'objet d'un projet de construction de plusieurs maisons qui débouchera à très court terme. La position de la commune est donc de laisser cette parcelle en zone UB avec surélévation des constructions (TN+0.80 m).

M. Bourroncle demande de bien vérifier le niveau d'aléa feux de forêt selon les secteurs.

Mme Pompairac et Mme Giordani rappellent qu'elles ont formulé un certain nombre de remarques sur le règlement écrit en vue de faciliter sa compréhension, sa précision.

Mr Crouzet précise que ces remarques seront intégrées au projet de règlement.

Les suites de la démarche

L'objectif premier est l'arrêt du projet avant le 31/12/2016.

Conclusion de la réunion

Le Maire conclut la réunion en remerciant toutes les PPA.