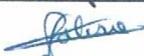
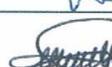
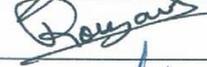
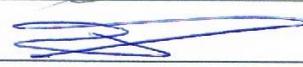


## COMPTE-RENDU DE LA REUNION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU 13 OCTOBRE 2015

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

### A. Présents

NOM - Prénom	Organisme ou Syndicat	Signature
GIORDANI Joëlle	CAGR (Sist/Urban)	
Palisse Lyriane	Conseils Municipales	
MAGORIA Maurice	SI Maison de l'eau	
Guy Muriel	SI Maison de l'eau	
HUGÉ Michèle	Adjointe au Maire	
Pignoneux Pascale	Adjointe au maire	
LHUISSIERS Stéphane	Conseiller municipal	
MARTELLI Patrick	DDTM / SATGR	
BOURRONCLE Jean-Marie	DDTM / SATGR	
DUMAS Christophe	CD30 Aménagement du territoire	
ROUZAUD Dirceille	Conseillère municipale	
LACHOIX Bruno	Membre de la commission urbanisme	
CONSTANT Anouk	Adjointe au LE PIN	
Stéphane (ROUZÉ)	RE Urbain	
PALISSE Patrick	Maire du LE PIN	

## **A. Compte-rendu**

---

Après l'ouverture de la réunion, Monsieur le Maire en a explicité les objectifs :

Il s'agit de présenter aux Personnes Publiques Associées (PPA) le diagnostic territorial élaboré pour le P.L.U., de recueillir leurs avis sur les documents présentés afin d'y intégrer leurs recommandations, leurs éventuelles demandes de précisions, compléments ou corrections.

Il s'agit également de débattre sur les grandes orientations que les Personnes Publiques Associées souhaitent voir intégrer dans le projet de P.L.U. (au regard des dernières dispositions législatives (lois ALUR et LAAAF en particulier) et au regard des dispositions du projet de SCoT et du projet de Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Il est rappelé que le document a été transmis aux Personnes Publiques Associées préalablement à la réunion, afin de faciliter les échanges sur son contenu.

Monsieur le Maire précise également que l'actuelle équipe municipale a été élue en mars 2014 élue (2/3 de l'équipe renouvelée) avec un programme dans lequel la préservation du patrimoine tient une place centrale. De nombreux représentants des habitants de la commune sont associés, au travers de la « Commission PLU », à l'élaboration du document d'urbanisme et participent selon un planning aujourd'hui respecté.

Il rappelle ensuite des éléments et de contexte :

- Le Pin est un village jeune (plus de 50 enfants à l'école pour 350 habitants).
- La vie associative y est développée et la commune soutient fermement les associations.
- L'expansion démographique y est forte, de 1,4 à 5 % par an depuis 30 ans (1,8 % de 2007 à 2012).

Des investissements importants et récents ont été réalisés sur la commune :

- Ecole : 2007.
- Salle des fêtes : 2007.
- Station d'épuration en 2005 et nouveaux investissements en 2016.  
Ces investissements doivent être rentabilisés, notamment au travers de la continuité de la croissance démographique.
- Très peu de logements vacants

Mr Crouzet commence par présenter la commune sous divers aspects (démographie, logement, risques naturels, environnement, déplacements, paysages). Les discussions s'engagent au fil de cette présentation. Ne sont relevés ci-après que les chapitres ayant fait l'objet de demandes de précisions ou de discussions :

### ***Sur la démographie et la consommation d'espace***

Le rapport de présentation place la commune dans le contexte cantonal, en produisant diverses cartes qui mettent en évidence la dynamique démographique et la dynamique de production de logements, par commune, à l'échelle du canton.

Le profil démographique de Le Pin est présenté, il met en évidence l'attractivité de la commune, avec une croissance qui demeure forte, en dépit de la décohabitation dans les logements construits il y a une vingtaine d'années.

Mr Dumas précise que le canton n'existant plus dans sa forme ancienne, il faudrait élargir le champ de comparaison aux communes rurales de l'agglomération.

Mr Crouzet indique qu'il a procédé à une analyse commune par commune au niveau du canton et qu'il serait fastidieux d'élargir ce procédé à toutes les communes de l'agglomération. Cependant, il enrichira le diagnostic démographie / logement par la présentation d'éléments de comparaison avec les communes rurales de l'agglomération (prises dans leur ensemble).

Concernant les éléments de projection démographique : dans la phase diagnostic il a été procédé à une première évaluation des besoins en logements. Les calculs montrent qu'il serait donc nécessaire, dans l'hypothèse d'une croissance démographique « calée » sur la tranche haute du projet de SCoT (1,8 % par an pendant 12 ans, soit 79 habitants en plus), de prévoir suffisamment de terrain urbanisable pour produire 44 logements. Ce rythme de croissance implique, sur 12 ans, la production de 3,6 résidences principales par an en moyenne, ce qui correspondrait au maximum mesuré entre 1982 et 1990.

En s'appuyant sur la limite haute déterminée par le SCoT, (+79 habitants) il faudrait générer environ 2,6 ha de terrain constructible en prenant une densité moyenne de 17 logements à l'hectare (densité minimale déterminée dans le projet de SCoT).

Les besoins réels en surfaces constructibles sont toutefois supérieurs, en faisant l'hypothèse que les « petites dents creuses » représenteront une partie importante de la capacité à bâtir (les deux tiers au moins) : elles seront probablement construites selon une densité de l'ordre de 12 logements à l'hectare (au regard du marché de l'habitat dans la commune et compte tenu du fait que le PLU ne peut pas maîtriser précisément la densité dans ces dents creuses).

Les Personnes Publiques Associées conviennent du fait que ces chiffres sont réalistes et crédibles et peuvent constituer une bonne base pour l'élaboration du projet.

#### **Concernant la consommation d'espace**

Si la consommation d'espaces naturels et agricoles pour la construction de logements a été évaluée sur les trente dernières années, Mme Martelli indique que la loi ALUR impose que cette évaluation soit réalisée précisément sur les dix dernières années (pour les logements mais aussi pour l'activité économique). Cet inventaire est nécessaire pour évaluer (avec d'autres critères) les surfaces maximales d'espaces naturels et agricoles qui pourront être voués à l'urbanisation par le PLU, dans le cadre des règles du SCoT en cours d'élaboration.

*Pour information (hors compte rendu)*

*Les règles du projet de SCoT en terme de démographie et de consommation d'espace (qui devront être respectées sous le régime de la compatibilité) sont les suivantes :*

- *La croissance annuelle moyenne déterminée par le P.L.U. devra être comprise entre 0,8% et 1,8%,*
- *La consommation d'espaces naturels et agricoles devra être inférieure de moitié à celle mesurée ces dix dernières années,*
- *40 % au moins de l'urbanisation projetée devra se situer « en dents creuses » de l'espace bâti existant.*
- *La densité moyenne minimale de l'urbanisation devra être de 17 logements à l'hectare.*

La commune procédera au bilan de la consommation d'espace sur les dix dernières années. Mr Dumas demande à ce qui soit reporté sur le plan, pour information, les bâtiments trop récents pour être déjà cadastrés et les bâtiments en cours de réalisation, les terrains sur lesquels un PC a été délivré. Ce travail permettra d'obtenir l'image la plus juste possible de l'enveloppe urbaine existante et de court terme et de connaître l'espace encore disponible pour construire au sein de l'enveloppe urbaine. Mr Dumas précise que la carte des zones bâties telle qu'elle est définie dans le rapport de phase 1 constitue une bonne base pour apprécier ce qui, dans le cadre du projet à venir, relèvera de la consommation de dents creuses pour construire ou de l'extension de l'enveloppe urbaine.

### **Concernant le PLH**

Mr le Maire indique que les communes de l'agglomération, dans le cadre du P.L.H., ont été destinataires d'un tableau, qui fait notamment apparaître pour chacune d'entre elles et à l'échéance de 6 ans, un objectif de croissance démographique, une densité moyenne de logements à produire et une surface constructible à générer. Pour Le Pin, la croissance appliquée est de 0.8 % par an, la densité moyenne de 17 logements par hectare et la surface constructible de 0,5 ha.

M. le Maire fait part de son étonnement de voir une croissance retenue aussi basse (en dessous de toutes celles mesurées dans les différentes périodes intercensitaires, depuis 40 ans). Si elle était retenue, elle poserait, en limitant fortement la production de logements dans la commune, de gros problèmes d'équilibre de la pyramide des âges et remettrait en cause le financement de plusieurs équipements publics, la pérennité de l'école. Par ailleurs, Mr Crouzet indique que même en doublant le nombre de m<sup>2</sup> constructibles prévus dans le tableau du PLH (ce dernier étant prévu sur 6 ans et le PLU sur 12), c'est-à-dire, en passant de 0,5 à 1 ha de zone constructible, on n'atteindrait même pas la surface des dents creuses au sein de l'enveloppe bâtie. Or ces terrains, sauf raisons très particulières (parc, jardin à protéger, par exemple) ne peuvent être sortis de la zone constructible. Mr le Maire précise également que la croissance proposée dans le cadre du PLH paraît difficilement compatible avec celle définie dans le SCoT. En outre, la densité moyenne proposée paraît à M. le Maire très forte au regard de ce qui a été réalisée jusqu'à aujourd'hui, même s'il est vrai qu'un effort de densification doit être consenti au regard de la loi.

Mr Martelli précise également que les surfaces constructibles transcrites dans le tableau du PLH paraissent basses ainsi que le nombre de logements à produire, qui devrait être considéré comme un minima à réaliser et pas comme un chiffre à ne pas dépasser. Il indique également que le PLH doit nécessairement être compatible avec le SCoT et que leurs objectifs doivent être harmonisés.

Mme Giordani indique tout d'abord qu'étant fraîchement nommée sur le PLH, elle n'est pas en mesure de répondre sur l'instant à toutes les interrogations. Cependant, elle explique que les tableaux transmis doivent être considérés comme une première proposition et non comme un document arrêté. Elle précise également qu'entre PLU et PLH, c'est le principe de compatibilité qui s'applique et non celui de la conformité. Actuellement le SCOT et le PLH sont encore en cours d'élaboration. Le SCOT va continuer à travailler sur la consommation d'espace et réfléchir à l'élaboration du PLH en tenant compte des situations de chaque commune. Pour cela, les maires des communes devront exprimer leurs souhaits avant le 15 octobre. Elle précise également que le souhait de l'agglomération est d'appliquer les principes du PLH à partir de janvier 2016.

M. le Maire indique qu'au regard du décalage entre les chiffres du PLH et ceux issus des études menées dans le cadre du PLU, il est probable que le PLU apparaisse incompatible avec le PLH. Il demande à ce que les objectifs du PLH et leur portée directe sur le PLU soient rapidement clarifiés, en précisant également que les chiffres actuels du PLH ne traduisent ni l'attractivité de la commune, ni son potentiel d'accueil, ni la réalité de la structure urbaine du village (au sein duquel il y a déjà plus d'un hectare de dents creuses).

Mme Giordani propose de convenir d'une date de réunion, au cours de laquelle toutes les questions relatives au PLH pourront être abordées avec plus de détails.  
Date sera prise.

### **Sur le volet paysager**

Le diagnostic fait état d'un village historique « discret » finalement assez peu visible compte tenu de sa situation géographique, en bordure de plateau. Mr Dumas précise que s'il est vrai que la perception des bâtiments est assez fugace depuis les voies principales (en-dehors de

l'église, de son clocher et du campanile) les alignements de tilleuls (et non de platanes) le long de la R.D.5, dans son tronçon qui tangente l'espace bâti marque la présence du village. Ces alignements « urbains » tranchent avec la structure agricole et naturelle du paysage alentour, même s'il s'agit d'arbres et non de bâti.

Ces précisions seront apportées au rapport de présentation.

#### ***Sur les risques naturels***

La commune est concernée marginalement par les risques d'inondation ou de ruissellement des eaux pluviales. Par contre, elle est soumise à des risques miniers qui constituent au Nord-Ouest du village une barrière de croissance pour l'urbanisation. Il est précisé que ces secteurs demeureront inconstructibles, d'autant qu'il est probable que la commune soit en capacité de produire suffisamment de terrains constructibles pour satisfaire ses besoins en logements en-dehors des zones de risques.

#### ***Concernant l'environnement naturel***

Mr Dumas indique que la commune n'étant pas directement concernée par une zone Natura 2000, la nécessité de procéder ou pas à une évaluation environnementale du PLU sera décidée par la DREAL Languedoc Roussillon. Pour cela, dès qu'une esquisse de projet aura été réalisée, il faudra prendre contact avec Mr Benjamin Berengier.

Le maire conclue la séance en remerciant tous les participants.  
La réunion se termine.