

REVISION DU PLU

PEIPIN

COMPTE RENDU DE REUNION

Date et lieu de la réunion : 09/07/2024 en salle polyvalente

Objet de la réunion : présentation du règlement, du zonage et des OAP



PIECE JOINTE : POWERPOINT DE PRESENTATION

La réunion a pour objectif de rappeler la procédure de révision générale du PLU et de présenter le règlement, le zonage et les OAP. Le powerpoint de présentation est joint au compte rendu. Ce powerpoint, ainsi que les projets de règlement, de zonage et d'OAP, seront mis en ligne sur le site de la mairie. À noter qu'il s'agit de versions provisoires, susceptibles d'évoluer d'ici à l'arrêt, puis l'approbation du PLU.

QUESTIONS-REPNSES RELATIVES A LA PROCEDURE

J'ai des terrains qui sont classés en zone U dans le PLU actuel, et qui vont être déclassés en zone A. J'ai fait un courrier et je n'ai pas obtenu de réponse. Quelles sont les possibilités de recours ?

Alpicité : Il est normal que vous n'ayez pas encore eu de réponse, car la réponse est seulement apportée au moment de l'arrêt du PLU, dans le bilan de la concertation. Au sein du bilan de la concertation, chaque demande inscrite au registre est détaillée et une réponse est apportée.

La réponse sera soit favorable, soit défavorable et motivée. Aujourd'hui, le cadre règlementaire dans lequel sont réalisés les PLU est très contraignant, ce qui n'était pas le cas en 2003, au moment où le PLU en vigueur a été approuvé. En 2003, il n'y avait aucune contrainte en matière d'étalement urbain et de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les PLU. Aujourd'hui, on doit diviser par deux la consommation d'espace, par rapport à des périodes de référence passées. Le PLU en vigueur a plus d'une trentaine d'hectares de constructibles sur la commune. Si on prend la référence du SRADDET, 2006-2014, on était à environ 11-12 hectares de consommés qu'il faudra diviser par deux dans le futur PLU, et si l'on attend encore, ce sera encore plus restrictif parce que la période de référence sera défavorable pour Peipin.

Qu'en est-il des préjudices financiers ?

Alpicité : Quand on achète un terrain, on est renseigné sur sa constructibilité au moment de l'achat. Les documents d'urbanisme évoluent très fréquemment, ce n'est pas parce qu'un terrain est constructible au moment de son achat qu'il le restera un an, deux ans après. Le notaire donne une information à l'instant « t » sur ce qu'il est possible de faire sur la parcelle. La commune a cherché à garder le maximum de terrains constructibles par rapport aux documents cadres, avec lesquels le PLU doit être compatible. On ne pourra pas mettre plus, donc la commune a dû faire des choix.

Qui prend la décision de déclasser les terrains ?

Alpicité : Il y a un cadre règlementaire. C'est la commune qui est décisionnaire à la fin, mais c'est le cadre règlementaire qui impose des choix pour la commune. Dans le cas qui intéresse le pétitionnaire, c'est l'application de la loi Montagne qui implique un déclassement du terrain.

Si au milieu d'un groupe de constructions (au sens de la loi montagne), il y a un terrain vierge, est-il constructible ?

Alpicité : Si un terrain vierge se trouve au milieu d'un groupe de constructions, qui est donc composé d'un minimum de 5 constructions principales distantes de moins de 50 m les unes par rapport aux autres et sans rupture physique (par exemple, une route, un cours d'eau, un boisement...), alors ce terrain sera en zone urbaine.

Quels sont les recours possibles et quand ?

Alpicité : Jusqu'à l'arrêt, il y a le registre, à disposition en mairie, dans lequel vous pouvez faire part de votre demande.

Si au moment de l'arrêt, vous vous apercevez que vous n'avez pas obtenu une réponse favorable, vous pouvez intervenir pendant l'enquête publique. Il est possible de rencontrer le commissaire enquêteur.

Une fois le PLU approuvé, vous pouvez faire un recours gracieux.

Comment serons-nous informés de l'enquête publique ?

Alpicité : Il y a plusieurs modalités de publicité, règlementées par le code de l'environnement. Il y aura 4 annonces légales, dont 2 publiées au minimum 15 jours avant l'enquête publique et 2 autres publiées dans les 8 premiers jours de l'enquête publique. Il y aura également de grandes affiches jaunes qui seront placardées dans le village, et de l'information sur internet.

Je suis présente à la réunion publique parce que je l'ai notée dans mon agenda il y a un mois mais je suis étonnée que nous n'ayons pas été averti par la suite...

Le maire : Nous avons communiqué par tous les moyens à la disposition de la mairie : affiches, article sur le site de la mairie, post sur Facebook, application de la mairie avec ce matin, un rappel de la tenue de la réunion publique, article dans la presse et tract glissé dans le dernier bulletin municipal.

À quelle date aura lieu l'enquête publique ?

Alpicité : Si aucun retard n'est pris sur le calendrier, ce sera courant janvier / février. La date précise n'a pas encore été fixée.

Est-ce que le commissaire enquêteur donne seulement un avis ? Est-ce qu'on peut passer outre l'avis d'un commissaire enquêteur ?

Alpicité : On peut passer outre mais il faut que ce soit motivé. Il peut arriver que des commissaires enquêteurs aient du mal avec la complexité du cadre réglementaire du PLU, et fassent des avis qui ne sont pas émis en connaissance de ce cadre. Cela nous est déjà arrivé. Dans ce cas, on échange avec les services de l'Etat, et lorsque le rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sont de qualité médiocre, ces derniers ne s'opposent pas à la prise d'une délibération motivée pour passer outre. Ce n'est toutefois pas une situation courante.

QUESTIONS-REponses RELATIVES AU REGLEMENT ET AU ZONAGE

Les supports seront-ils accessibles en ligne ou par d'autres moyens car ça fait beaucoup d'infos en peu de temps.

Le maire : Les documents, qui sont des documents provisoires, seront mis en ligne sur le site de la mairie dans les prochains jours.

Le projet de zonage a-t-il déjà été approuvé par le CM ?

Alpicité : Non, cela sera fait au moment de l'arrêt, prévu pour en octobre 2024.

Quand les documents vont-ils être disponibles ?

Le maire : Jusqu'à la réunion publique, on travaillait encore à l'élaboration de ces documents, mais maintenant, ils sont suffisamment aboutis pour pouvoir être consultables.

En zone Ub, peut-on faire un commerce ?

Alpicité : Oui, le règlement de la zone l'autorise.

Est-il possible de comparer les documents pour comprendre les changements ?

Alpicité : Ce n'est pas pertinent de faire une comparaison car tout va changer. On est actuellement sur un PLU de 2003. Depuis, le cadre réglementaire a considérablement évolué : on ne pourrait pas refaire aujourd'hui le PLU de 2003. Ce ne serait pas clair du tout d'exposer les différences, les articles du règlement ne sont pas les mêmes par rapport à celui de 2003, les lois qui s'appliquent ne sont pas les mêmes, donc forcément le type de zone et les délimitations ne sont pas les mêmes.

On repart de zéro. La durée de vie d'un PLU est de 10 ans environ, il aurait donc dû être révisé en 2013. Là il y a donc un saut dans la réglementation, qui est difficile à accepter pour la population puisqu'on perd plus de 30 ha de constructibilité.

Je ne comprends pas pourquoi on ne garde pas les terrains qui étaient constructibles avant et que l'on transforme des terrains qui n'étaient pas constructibles avant en terrains constructibles

Alpicité : Les « règles du jeu » ont changé entre 2003 et 2024. La loi Montagne en 2003 ne s'appliquait pas comme on l'applique aujourd'hui. Cela explique que les enveloppes urbaines ne sont pas les mêmes dans le projet de PLU que dans le PLU actuellement en vigueur [...].

Est-ce que vous pouvez nous montrer les terrains qui ont été déclassés du fait de la Loi Montagne ?

Alpicité : Ce n'est pas l'objet de la réunion mais le PLU de 2003 est consultable, et le projet de zonage sera mis en ligne dans les prochains jours donc vous pourrez faire la différence par vous-même.

Pour revenir sur la question précédente, on part donc d'un référentiel différent par rapport à 2003. Les enveloppes urbaines sont classées en zone urbaine. Pour les secteurs d'extension, c'est la mairie qui est décisionnaire, mais qui doit toutefois respecter le cadre réglementaire, qui implique notamment une urbanisation en continuité des enveloppes urbaines et une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers très limitée.

Trois extensions sont définies au PLU :

- Pévoyer
- Le Piolard
- L'extension de la zone d'activités de Champarlau

Quelle superficie a le terrain de Pévoyer ?

Alpicité : La partie classée en zone à urbanisée fait 1,5 ha. Il faut rajouter les deux lots à construire classés en zone urbaine.

L'extension du Piolard se fait au détriment d'une parcelle qui était constructible qui me concerne personnellement et que vous m'avez enlevée lors de la première réunion. Je me suis adressée en Préfecture mais ma parcelle n'est pas redevenue constructible. Ma maison, comme par hasard, a été déclassée.

Alpicité : On en a déjà parlé longuement lors de la première réunion publique et lors du débat du PADD, on n'est pas là pour parler des cas particuliers.

Les extensions relèvent de choix politiques, le reste [la détermination des enveloppes urbaines] constitue une application technique de la réglementation.

Est-ce que c'est M. Dauphin qui a pris la décision de déclasser mes terrains ?

Alpicité : Non, le cas vous concernant relève de l'application de la loi Montagne.

Mes terrains sont en plein centre du village...

Il y a eu une évolution par rapport à la loi ZAN (zéro artificialisation nette). Le PLU doit être compatible avec le SRADDET le 22 février 2028, et à ce moment-là s'il n'y a pas de PLU, on ne pourra plus construire. Est-ce qu'on pourrait mettre en pause le PLU pour laisser aux gens le temps de réagir ?

Alpicité : Plus on attend et moins on pourra inscrire de droits à construire au PLU. L'objectif de la mairie est de faire passer un PLU avant la révision du SRADDET pour pouvoir s'inscrire dans les objectifs de limitation de la consommation d'espace du SRADDET d'aujourd'hui, qui est plus favorable à la commune que le SRADDET de demain, qui intègrera les dispositions de la loi Climat et Résilience.

Cela laisserait un créneau de trois ans, même si à terme, on sera obligé d'arriver à ça. Après il y a la démarche du PLU qui est longue

Le maire : On a déjà échangé à ce sujet, le risque est que si on passe après le SRADDET, on ait encore moins de superficie. Aujourd'hui, on a réussi à maintenir 5 ha. Si on attend trop, il nous restera le minimum.

Oui, mais le reste aura été utilisé

Le maire : Ça ne change rien.

Les citoyens qui ont actuellement un projet auront pu le réaliser.

Le maire : Monsieur, en ce qui concerne vos maisons, objectivement, ce n'est pas ma décision. Il y a la loi Montagne qui s'applique. Dans l'ancien PLU, ce terrain était englobé dans l'enveloppe urbaine, aujourd'hui ce n'est plus le cas. Je n'ai pas décidé de déclasser vos terrains.

Le risque est que, juridiquement, si le PLU ne respecte pas la loi, il tombera.

Quelles sont les possibilités d'extensions d'habitations en zones agricoles et naturelles ?

Alpicité : Les possibilités sont de 30% d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. Si vous avez une maison qui fait 100 m² d'emprise au sol, vous pourrez faire une extension de 30 m². Si vous avez une maison qui fait déjà 200 m² d'emprise au sol, vous ne pourrez pas faire d'extension.

Est-ce que nos échanges d'aujourd'hui feront l'objet d'un compte-rendu ?

Alpicité : Oui, il y aura un compte-rendu.

Je me suis déjà exprimé lors de la première réunion publique, et mon intervention n'a pas été reportée au compte-rendu. Je voudrais savoir si ce que nous disons a une influence sur la réalisation de ce PLU. Est-ce que les remarques vont être prises en compte ou non. Est-ce qu'on est là pour uniquement dire oui ou est-ce qu'on a une capacité de modification du document.

Alpicité : C'est un échange, il y a encore des possibilités de modification, le document n'est pas encore arrêté, mais il faut bien garder en tête le cadre réglementaire avec lequel le PLU doit être compatible. Vous avez pu constater, puisque vous avez fait des demandes lors de la première réunion publique, qu'il y a un échange de possible avec la commune et que parfois vos demandes aboutissent.

Mon terrain est classé en zone urbaine au PLU actuel, et le règlement prévoit simplement que les oliviers présents sur ma parcelle peuvent être déplacés, avec une emprise au sol de 20%. La protection paysagère est déjà appliquée. La mairie a entendu mes remarques puisqu'elle a mis une partie de mon terrain en zone urbaine, mais ces emplacements ne sont pas judicieux. Ma parcelle est en continuité et on a des jurisprudences sur lesquelles on peut s'appuyer pour dire que mon terrain est une dent creuse.

Alpicité : En l'occurrence, pour les parcelles visées, la continuité n'est pas remise en cause. Par contre, elles ne sont pas dans l'enveloppe urbaine, elles ne constituent pas des dents creuses.

Elles sont en zone urbaines.

Alpicité : Elles sont en zone urbaines d'un PLU de 2003, elles ne sont pas dans l'enveloppe urbaine, ce n'est pas la même chose.

Mes parcelles sont en dents creuses et je suis curieux de savoir si mes parcelles ont été prises en compte dans le potentiel de densification. Je pense que non.

Alpicité : Pour déterminer si une parcelle est en dent creuse, on commence par définir une enveloppe urbaine. Vos parcelles sont en continuité de l'enveloppe urbaine, mais elles ne sont pas dans l'enveloppe urbaine. Elles ne constituent donc pas des dents creuses.

On peut garder l'esprit du PLU actuel, sans supprimer la constructibilité et limiter à 20% pour améliorer l'unité urbaine. Je veux que ça apparaisse dans le compte rendu.

Alpicité : Je vous ai apporté une explication technique, vous avez votre opinion.

Quelles sont les compétences pour devenir commissaire enquêteur ?

Alpicité : Il n'y a pas besoin d'avoir des compétences ou des diplômes spécifiques pour devenir commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur est sélectionné par le tribunal administratif, il passe des formations, mais les corps de métiers représentés sont très variés.

Le commissaire enquêteur peut déclasser mon terrain même sans être spécialiste ?

Alpicité : Le commissaire enquêteur ne déclassé pas votre terrain, il donne son avis sur le projet de PLU.

Qui décide alors ?

Alpicité : Le cadre réglementaire est fixé par l'État, la décision relève d'un choix politique et le bureau d'études accompagne d'un point de vue technique la mairie dans la révision générale de son PLU.

Je n'ai pas de terrain, je suis élu à la mairie de Peipin, des terrains ont été déclassés, mais qui a décidé de déclasser ces terrains ?

Alpicité : Il faut oublier le PLU de 2003, on repart de zéro. On ne prend pas le PLU de 2003 pour enlever de la surface constructible, on refait un document de zéro, avec un cadre réglementaire qui n'est pas le même.

Vous avez compris le problème des administrés. Les choses sont assez claires. Je suis une vieille habitante de Peipin, j'ai vu l'évolution de village, et là on va vers encore plus de discontinuité

Le Maire : On a décidé de la révision du PLU en 2018 et en 2021, il y a eu la loi Climat et Résilience. Je démens le fait que nous ayons classé des terrains auparavant inconstructibles en terrains constructible, ce n'est pas le cas. Nous avons simplement, dans le cadre de la loi, tenté de conserver le maximum de terrains, en fonction des projets qui étaient portés à notre connaissance. Sur 33 ha de terrains encore constructibles actuellement, nous ne pouvons en conserver que 5 ha. Ce n'est pas le choix de la commune, ce sont des contraintes que nous devons intégrer au PLU. Depuis 2018, nous avons ouvert un registre, nous avons communiqué.

Est-ce qu'on ne pourrait pas mettre en suspens la révision générale du PLU, dans la mesure où on est dans une période politique particulière, et qu'il va sans doute y avoir de nouvelles lois ?

Alpicité : Les dispositions relatives à la consommation d'espace de la loi Climat et Résilience ne s'appliquent pas encore au PLU, elles doivent d'abord être déclinées à l'échelle régionale (SRADDET). Pour la révision générale du PLU, on applique le principe de diviser par deux la consommation d'espace qui est inscrit dans le SRADDET actuel, qui prend pour référence la période 2006-2014, qui est beaucoup plus favorable à la commune que la période de référence de la loi Climat et Résilience, qui prend pour référence 2011-2021. Si on attend, on devra être compatible avec la loi Climat et Résilience, et là on aura encore moins de terrains non bâtis que l'on pourra maintenir constructible.

On ne sait pas ce qu'il va se passer dans ce pays. Vous savez ce qu'il va se passer dans 6 mois ?

Alpicité : Si on part de ce principe, on ne fait pas de PLU.

Il y a 3 hectares qui n'étaient pas constructibles et le sont devenus, et qui appartiennent à une personne. Ce sont des droits perdus pour les peipinois.

Alpicité : La parcelle aujourd'hui est constructible puisqu'elle bénéficie d'un permis d'aménager qui a été accordé. Si la parcelle n'avait pas été constructible, le permis d'aménager n'aurait pas pu être accordé aujourd'hui.

Il y a deux permis de construire à côté.

Alpicité : Ces permis ont bénéficié d'une déclaration préalable de division de terrain en 2021, avant le débat du PADD, qui a permis aux propriétaires de cristalliser les droits à construire pour une durée de 5 ans, pour ultérieurement déposer un permis de construire.

Ces terrains appartiennent à la famille Put, et la secrétaire de mairie appartient à cette même famille. Ils ont été avertis.

On peut regretter que certains permis de construire ont été accordés en 2023 quand d'autres ont reçu un sursis à statuer. Ce qui me désole, c'est que les droits à construire ont été entièrement utilisés, il n'y aura donc plus de droits à construire dans le futur PLU.

Alpicité : On ne peut pas surseoir à statuer sur des permis qui ont bénéficié d'une déclaration préalable pour division parcellaire, puisque cette démarche permet de cristalliser les droits pour 5 ans.

Il y a déjà plusieurs inondations. Le secteur du lotissement de Lure a été fortement aménagé ces 30 dernières années. Il reste une grosse parcelle au milieu du lotissement de Lure qui est encore verte, qui constitue un terrain d'absorption des eaux. Sachant qu'à l'avenir, les précipitations risquent d'être de plus en plus fortes, ne faudrait-il pas préserver ces zones plutôt que de tout artificialiser ?

Le Maire : En ce qui concerne le secteur du Piolard, il était prévu depuis 2014 voire avant, un projet de lotissement. Le terrain était initialement voué à être entièrement loti. Le PLU le permettait, sauf que la construction de ce projet de près de 30 villas aurait posé de gros problèmes de gestion des eaux. Pour

le lotissement existant, il aurait fallu refaire tout le réseau de gestion des eaux pluviales. La mairie a donc dialogué avec le propriétaire pour réduire le projet initial aux seuls 6 lots pris en compte par le PLU. Il s'agit d'un compromis. Le reste du terrain ne sera pas artificialisé.

Le village de Peipin s'est transformé en village d'ortoir. Près du village, il y a encore quelques parcelles agricoles qui vont être urbanisées. Faut-il à tout prix avoir des hectares constructibles ?

Le Maire : L'urbanisation de la commune s'observe depuis les 40 dernières années. Peipin est un village résidentiel comme beaucoup de villages ruraux, mais on ne peut pas parler de village d'ortoir, il y a deux zones d'activités économiques. Le centre ancien a subi les effets de ces zones d'activités et a perdu ses commerces de proximité, mais cela s'est fait il y a longtemps. Ce que vous dites va dans le sens des lois qu'on est obligés de respecter aujourd'hui. L'objectif c'est d'urbaniser le moins possible les terres agricoles. C'est la raison pour laquelle on passe de 33 ha constructibles à 5 ha constructibles. Il y a d'un côté ceux, et c'est compréhensible, qui souhaitent conserver leur terrain constructible, même si cela fait pour certains plus de 20 ans qu'ils ont ces terrains et qu'ils n'en font rien, créant ainsi de la rétention foncière, et ceux qui veulent préserver le village. La rétention foncière est risquée car les lois en urbanisme changent très souvent. Soit on passe le PLU maintenant, et on préserve ces 5 ha, soit on attend et on ne pourra plus construire.

On est dans un moment de bascule. J'ai connu Peipin dans une période où l'on pouvait aller chercher le lait à la ferme. Pourrait-on faire acte de solidarité entre les personnes qui gardent leurs terrains constructibles et ceux qui ont perdu cette possibilité ? Peut-être qu'on pourrait attendre un an de plus.

Le Maire : Comme déjà expliqué, attendre un an n'est pas souhaitable. On ne reviendra pas en arrière, on ne pourra pas récupérer les commerces de proximité qui ont fermé du fait de la zone d'activités économique. On doit composer avec le Peipin d'aujourd'hui. Le PLU actuel existe depuis 20 ans, en 2018, nous avons informé la population de la révision générale du PLU. Au-delà de la solidarité citoyenne, il faudrait qu'il y ait des projets.

Je n'ai pas été averti, on ne m'a jamais appelé pour savoir si j'avais un projet, alors que j'ai viabilisé mon terrain en vue de faire un projet.

Il y a eu d'importants déclassements et de manière générale il y a eu un manque d'information et un manque de transparence. Nous avons appris très tardivement et de manière fortuite que nos terrains étaient déclassés.

Le Maire : Ce n'est pas le maire qui a déclassé les terrains de qui que ce soit. Je n'ai pas eu envie de déclasser des terrains. Par ailleurs, on n'appelle pas les gens de manière individuelle. Depuis 2018, nous avons communiqué à travers les différents médias qui sont à notre disposition.

Alpicité : Concernant la question d'informer individuellement, il n'est pas possible de communiquer individuellement, la communication doit être la même pour tout le monde. Il n'y a pas d'appel individuel possible dans les modalités de concertation. Cela fragiliserait le PLU.

Justement la procédure est fragilisée puisqu'une personne privilégiée a été avertie individuellement.

Le Maire : Ce sont des mensonges et des affabulations. Le terrain dont il est question est le terrain de Pévoyer. Il n'a pas été classé constructible, il l'était déjà. Quand la révision a été lancée, ce projet là est arrivé sur la table en mairie. Le permis d'aménager n'a été déposé que récemment parce qu'il fallait des études préalables.

M. le Maire, je ne vous autorise pas à me traiter de menteur.

Dans le secteur de Pévoyer, a été évoqué la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, qui paiera cet aménagement ?

Alpicité : Cet aménagement sera à la charge de l'aménageur.

Sur les bâtiments agricoles qui n'ont plus de vocation agricole, et qui pourraient éventuellement être transformés en habitation, est-ce qu'ils sont listés précisément ? Quelles sont les contraintes ?

Le Maire : Oui, les bâtiments pouvant changer de destination sont listés dans le règlement, il n'y en a pas beaucoup. Il s'agit de la Fenièrre, de la Marceline pour la partie grange, et d'un corps de ferme au niveau de la route de Sisteron.

Il n'est plus possible de faire des recours ?

Alpicité : Aujourd'hui, on peut encore écrire dans le registre, les réponses seront apportées au moment de l'arrêt du document. Après il y a l'enquête publique.

Le Maire clôture la réunion, rappelant que les documents seront mis en ligne, et que la mairie se tient à la disposition des administrés pour répondre à leurs questions.

Fin de la réunion vers 20h15.