

REVISION DU PLU

PEIPIN

COMPTE RENDU DE REUNION

Date et lieu de la réunion : 23/03/2023 en salle polyvalente

Objet de la réunion : présentation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)



PIECE JOINTE : POWERPOINT DE PRESENTATION

La réunion a pour objectif de présenter la procédure de révision générale du PLU et son état d'avancement, le contexte réglementaire avec lequel le PLU de Peipin doit être compatible, ainsi que les données clés du diagnostic sur lesquelles a reposé la définition des orientations et des objectifs contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en cours de révision.

Le PADD est la pièce maîtresse du PLU ; celle-ci présente le projet communal pour la dizaine d'années à venir. Document simple, il est accessible à tous les citoyens. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (volet obligatoire). Ces orientations ne sont pas opposables aux autorisations de construire, mais elles doivent être traduites dans les pièces réglementaires (le zonage, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation).

INTRODUCTION DU MAIRE

PRESENTATION DE LA PROCEDURE, DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DU PADD

Cette présentation est effectuée par le bureau d'études Alpicité. Cf. Diaporama présenté en réunion pour le détail.

QUESTIONS-REponses

Dans le PADD débattu en décembre 2022, il est indiqué que la mairie souhaite mettre en œuvre une densité minimale nette de 15 logements/ha en moyenne sur les futures opérations résidentielles, à l'échelle du territoire communal, ce chiffre est passé à 20 ?

Alpicité : effectivement, la commune souhaitait initialement inscrire une densité minimale nette de 15 logements/ha, mais il a été demandé à la commune en réunion avec les personnes publiques associées d'augmenter cette densité à 20 logements/ha. Cette densité correspond à, en moyenne, un terrain de 500 m² par logement, toutefois il s'agit d'une moyenne à l'échelle d'une opération. Des typologies plus denses et moins denses peuvent être donc proposées sur un même projet d'aménagement d'ensemble.

Vous parlez d'une densité minimale, mais un promoteur va chercher à faire le plus dense possible, pour tirer un maximum de profit sur une opération...

Le maire : ce n'est pas la volonté de la commune, mais on est contraints par la préfecture.

Combien de terrains ont-ils été déclassés entre le PLU en vigueur et le projet ?

Alpicité : il y a environ 33 ha de constructibles au PLU actuellement en vigueur, on passe à 5 ha en extension + environ 2 ha de dents creuses, ce qui fait environ 25-26 ha de déclassés.

Combien de terrains classés aujourd'hui en zone agricole ou naturelle passeront en zone urbaine ou à urbaniser ?

Alpicité : aucun.

Le PADD débattu en décembre prévoyait l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur route des Granges pour y faire 3 maisons. Est-ce que ce projet est toujours prévu et à qui appartient le terrain ?

Le maire : le terrain appartient à la famille du maire mais il a finalement été supprimé du PADD.

Qu'est-ce qu'un logement collectif ?

Alpicité : il s'agit d'un logement qui fait partie d'un bâtiment dans lequel se trouve plusieurs logements, qui ne possèdent pas d'accès privatif.

Quelle hauteur auront ces logements collectifs ? Deux étages ? Trois étages ?

Le maire : ce n'est pas l'objectif d'avoir ce type de constructions, on parle de petits collectifs qui n'auront qu'un seul étage.

Les zones économiques sont soumises à des risques d'inondation. Quel type d'établissement est envisagé ?

Le maire : la zone de Saint-Pierre ne sera pas étendue, mise à part pour un projet de Netto dont le permis de construire a été accordé. Il y a également le Lidl qui va être démoli puis reconstruit. Certains commerces partent, d'autres arrivent, mais cela se fait dans des cellules déjà construites. L'extension envisagée vers le Frigouras a été abandonnée.

Le projet de rond-point est donc abandonné ?

Le maire : ce rond-point était prévu s'il y avait un porteur de projet. Initialement, Lidl devait se déplacer et financer en partie le rond-point. Lidl a finalement abandonné le projet il y a 2-3 ans.

Mon terrain a été déclassé lors du précédent PLU. Est-il possible de revoir cette situation ?

Le maire : ce fait date de 2003. Le secteur des Blâches n'est pas en continuité de l'urbanisation. Il est toutefois prévu d'autoriser des extensions et annexes des constructions existantes en zones agricoles et naturelles.

En novembre 2021, j'ai écrit sur le registre mais je n'ai obtenu aucune réponse, est-ce normal ?

Alpicité : oui, c'est normal. Le registre est lu en réunion de travail pour voir si les observations sont prises en compte et comment elles le sont. Toutefois, une réponse officielle ne sera apportée qu'au moment de l'arrêt du PLU, à l'occasion du bilan de la concertation.

Des remarques ont été écrites en 2018. Ont-elles été prises en compte ?

Alpicité : Oui, même si le conseil municipal a fait une nouvelle délibération abrogeant et remplaçant la première délibération prescrivant la révision générale du PLU, le registre antérieur est pris en compte.

Des recours sont-ils possibles ?

Alpicité : Oui, ils sont possibles après l'approbation. Il y a dans un premier temps une phase de concertation, jusqu'à l'arrêt. Ensuite, il y a une enquête publique, durant laquelle les administrés peuvent également faire entendre leurs remarques. S'ils estiment ne pas avoir été entendus, les recours sont possibles une fois le PLU approuvé.

Qui a participé à l'élaboration du PADD ?

Le maire : le bureau d'études a préparé le document, et nous avons fait des réunions de travail avec la majorité.

Est-ce qu'il est possible d'avoir une carte superposant les zones constructibles au PLU actuel et celles qui resteront constructibles au PLU en cours ?

Alpicité : cela sera possible une fois le zonage finalisé.

Pourquoi le pont du Jabron n'est-il pas recensé ?

Le maire : il s'agit d'un oubli. Concernant le pont du Jabron, il existe un projet de réhabilitation. Des subventions ont été en partie obtenues.

Ma parcelle située dans le secteur du Piolard est passé inconstructible alors que je l'ai achetée au prix du constructible et qu'elle est en dent creuse.

Alpicité : cette parcelle n'est pas située en dent creuse mais à l'interface entre deux quartiers non contigus.

Les cartes du PADD sont illisibles et ne présentent pas le secteur des Bons-Enfants.

Alpicité : ce n'est pas du rôle du PADD de cibler à la parcelle les secteurs constructibles mais du zonage. Aucun zoom n'a été fait sur le secteur des Bons-Enfants au niveau du PADD car aucun projet structurant n'est prévu dans ce secteur. Le PADD comporte toutefois une carte générale qui représente l'ensemble du territoire de Peipin.

Qu'est ce qui est accessible au public ?

Alpicité : le PADD débattu en conseil municipal de décembre 2022 constitue une annexe à la délibération et est donc consultable sur le site de la mairie. La présentation de ce soir sera également mise en ligne prochainement. Il faudra toutefois attendre le 2^e débat du PADD pour que sa deuxième version soit également mise en ligne.

Quelle concertation est prévue pour la révision générale du PLU ?

Alpicité : deux mesures sont prévues :

- La tenue de réunions publiques ;
- Le registre disponible en mairie.

Le maire : il est également possible de prendre rdv avec le maire.

Le PADD n'évoque pas les énergies renouvelables ?

Alpicité : un projet est pressenti, toutefois, pour pouvoir inscrire un parc photovoltaïque au PLU, des études préalables doivent être menées par un porteur de projet. Il n'y a aujourd'hui pas de projet de parc photovoltaïque sur la commune qui soit formalisé par un porteur de projet.

Le maire : si un projet émerge, il sera possible de faire évoluer le PLU pour l'intégrer.

Le PLU peut-il mettre des prescriptions en matière d'énergies renouvelables dans les zones A et N ?

Alpicité : cela n'est pas possible. Les projets d'énergies renouvelables sont interdits en zones A et N de façon générale, sauf si un secteur spécifique est ciblé au PLU pour l'accueillir. Mais il faut pour pouvoir les intégrer des études préalables.

Des terrains proches du village sont plantés d'oliveraies. Lors du PLU de 2003, ces terrains avaient gardé leur constructibilité, mais une prescription demandait de déplacer les oliviers en cas de construction. Serait-il possible de maintenir ce principe dans le futur PLU, sachant les réseaux sont présents en limite de parcelle ?

Le maire : a priori non, car ces terrains seront classés en zone agricole. Les terrains maintenus en zone constructibles bénéficient également de la présence de réseaux et n'impacteront pas les finances communales.

Est-il envisagé une protection particulière pour les crêtes de la montagne de Lure ? Sera-t-il possible d'y faire des éoliennes ?

Alpicité : les crêtes de la montagne de Lure seront classées en zone naturelle, il ne sera donc pas possible d'y faire des éoliennes.

Le maire : un projet avait été envisagé il y a quelque temps mais celui-ci a été abandonné, car les études sur la faune et la flore ont révélé des enjeux forts (avec notamment la présence de l'aigle royal). J'ai par ailleurs revu ma position sur les éoliennes et je ne suis aujourd'hui plus aussi favorable à ce type de projet.

Quel est le processus de décision sur le choix des sites de développement ?

Le maire : tous les secteurs retenus sont concernés par des projets déjà engagés, situés à proximité du village.

Les zones classées en agricole au PLU actuel vont-elles rester en zone agricole au PLU futur ?

Le maire : Oui. S'agissant du terrain communal en contrebas du village, celui-ci est actuellement classé en zone naturelle et restera en zone naturelle au futur PLU. Il est prévu d'y créer un parcours de santé.

Il est dommage que ce terrain soit devenu un parking non autorisé.

Le maire : ce problème est en passe d'être résolu.

Quel est la position du maire en cas de projet d'énergies renouvelables nécessitant un défrichement ?

Le maire : j'y suis défavorable.

A-t-il été étudié de mettre des panneaux photovoltaïques sur la toiture d'Intermarché ?

Le maire : cela a été étudié par Intermarché mais l'enseigne n'a finalement pas retenu cette option. Il y aura en revanche des panneaux photovoltaïques sur le futur Netto et sur le futur bâtiment de Lidl, en autoconsommation.

Le PLU prévoit par ailleurs l'obligation de doter les aires de stationnement de plus de 40 places d'ombrières photovoltaïques, ce qui est plus contraignant que la loi (qui oblige à partir d'une superficie de 1 500 m²).

La commune a racheté des parcelles boisées. A qui ont été rachetées ces parcelles ?

Le maire : cette information est sur la délibération. Ils ont été rachetés à la famille Roux et à la famille Chabrier.

Le terrain planté d'une oliveraie situé sous la colline du château sera-t-il déclassé ? Ces terrains sont en vente.

Le maire : oui, il est prévu de les déclasser, un sursis à statuer sera opposé à une éventuelle demande de permis de construire. Ces informations ont été communiquées à l'agence immobilière, qui a interrogé la commune à ce sujet.

Quand aura lieu l'enquête publique ?

Alpicité : celle-ci devrait avoir lieu début 2024.

Il est souhaitable d'avoir une concertation qui soit la plus large possible, notamment autour des mobilités douces. Quelles sont les orientations qui sont proposées, et pourquoi ne sont-elles pas débattues ?

Le maire : le PADD a été débattu en conseil municipal. Tous les conseils sont annoncés. La population y est très rarement présente. Le PADD débattu est consultable en ligne par tout le monde. Concernant les mobilités douces, on y travaille. Un premier tronçon a été réalisé, l'objectif est de poursuivre jusqu'au rond-point de Saint-Pierre.

Où seront placés les cheminements doux le long de la route de Sisteron ?

Le maire : une réflexion est en cours, mais il faudra probablement réduire la voie, car l'alignement de platanes sera maintenu et la route est bordée de constructions.

Fin de la réunion vers 20h30.