



---

**Séance du mardi 20 décembre 2022**

---

**Date de la convocation : 16/12/2022**

**Membres en exercice :** 15 *L'an deux mille vingt-deux et le vingt décembre l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Philippe SANCHEZ-MATEU, à 18 h 30*

**Présents :** 9

**Votants :** 12

**Pour :** 12

**Contre :** 0

**Abstention :** 0

**Présents :** Philippe SANCHEZ-MATEU, Sabine PTASZYNSKI, Philippe BOTALLA, Dorothee DUPONT, René SAMUEL, Gisèle JOSEPH, Stéphanie MICHOT, Aurélie DURAND, Joëlle BLANCHARD

**Représentés :** Gérard MARTIN, Patricia VILLEMAIN, Odile MARTIN

**Excusés :**

**Absents :** Frédéric DAUPHIN, Farid RAHMOUN, Maxime SZUMIEL

---

**Secrétaire de séance :** Sabine PTASZYNSKI

---

**DE\_2022\_056 - Objet : Révision du PLU - Débat sur les orientations générales du PADD**

Monsieur le Maire rappelle que :

Par délibération du conseil municipal du 26 juin 2018, la commune de Peipin a prescrit la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme le plan local d'urbanisme comprend un projet d'aménagement et de développement durables qui définit :

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*





**République française**  
Département des Alpes-de-Haute-Provence  
Arrondissement : FORCALQUIER  
COMMUNE DE PEIPIN

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »*

Le conseil municipal de ce jour doit permettre qu'un débat s'instaure sur les grandes orientations du PADD issues du diagnostic et de notre volonté politique.

Laurianne Brunel, du bureau d'études Alpicité, qui accompagne la commune dans la démarche de révision de son PLU, a été invitée pour répondre à d'éventuelles questions techniques portant sur le PADD.





**République française**  
**Département des Alpes-de-Haute-Provence**  
**Arrondissement : FORCALQUIER**  
**COMMUNE DE PEIPIN**

Afin d'animer le débat, le Maire propose de présenter les différents points du PADD pour en débattre.

- Orientation 1.** Favoriser le développement démographique et économique du territoire  
**Orientation 2.** Organiser le développement urbain  
**Orientation 3.** Préserver le cadre de vie

*Mme Aurélie Durand* : On parle d'une densité de 15 logements/ha, combien d'hectares compte le territoire ?

*Le maire* : cette densité ne s'applique que sur les terrains constructibles. Si on a un terrain d'un hectare, on doit faire au minimum 15 logements dessus. L'objectif est de densifier les zones urbaines. Avec la réglementation actuelle, les communes qui ont été les plus vertueuses sont les plus contraintes.

*Mme Aurélie Durand* : Comment ça se passe pour les communes qui n'ont plus de terrains constructibles ?

*Le Maire* : ça arrive rarement. L'Etat s'est rendu compte que l'on consomme trop de terres agricoles. La nouvelle loi est très pénalisante pour les communes rurales. La situation devrait se durcir avec l'objectif zéro artificialisation des sols (ZAN) à l'horizon 2050. Le secteur du BTP étant un moteur de la croissance économique, la situation va devenir problématique.

*Mme Joëlle Blanchard* : il est question d'un projet d'habitat sénior, de quoi s'agit-il ?

*Le Maire* : il s'agit d'un projet d'habitat partagé, d'une résidence avec des appartements de plain-pied pour des seniors autonomes, avec des pièces communes. L'établissement ne sera pas médicalisé.

*Mme Joëlle Blanchard* : est-ce que ce projet est porté par la commune ou par un privé ?

*Le Maire* : Le projet est porté par un privé.

*Mme Joëlle Blanchard* : où sera localisée cette résidence ?

*Le Maire* : Elle sera à Pévoyer.

*Mme Aurélie Durand* : modérer la consommation d'espace, tout en affichant un objectif de croissance démographique et de développement économique est un peu contradictoire.

*Le maire* : le PADD indique : « On observe toutefois sur la commune un manque de professionnels de la santé. ». Il ne s'agit pas d'un manque de professionnels de la santé, car Peipin compte un cabinet de kiné, un cabinet d'infirmiers, un médecin généraliste, une pharmacie et un vétérinaire. Il convient plutôt de dire que la commune est confrontée à un problème de désertification médicale.

RF
SOUS-PRÉFECTURE DE FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 22/12/2022
004-210401451-20221220-DE_2022_056-DE



**République française**  
Département des Alpes-de-Haute-Provence  
Arrondissement : FORCALQUIER  
COMMUNE DE PEIPIN

*Le maire* : le PADD indique : « La traversée du territoire par la voie ferrée reliant Marseille à Gap/Briançon est également à prendre en compte. ». On a un passage à niveau mais le train ne s'arrête plus à Peipin. La SNCF possède environ 2 ha actuellement constructibles, qui vont être déclassés.

*Le maire* : concernant l'objectif de « Développer un cheminement doux aux abords de route de Sisteron », il semble incompatible avec celui de protéger les platanes le long de la route de Sisteron, si on garde un double-sens de circulation.

*Mme Joëlle Blanchard* : est-ce qu'il serait possible de busser le pluvial pour réaliser le chemin piéton ?

*M. Philippe Sanchez-Mateu* : même en busant le pluvial, la largeur est insuffisante. On risque d'abîmer les racines des platanes.

*Mme Aurélie Durand* : peut-être qu'un système de chicanes peut être mis en place ?

*Le maire* : on peut laisser l'objectif inscrit au PADD mais dans les faits, sa réalisation risque d'être compliquée dans la partie allant du carrefour avec la route de Châteauneuf Val Saint Donat au chemin de Choisy.

*Mme Aurélie Durand* : est-ce qu'il est possible de protéger le bâtiment de l'ancienne mairie ?

*Le maire* : on peut ajouter ce bâtiment dans le patrimoine à protéger, qui est un bâtiment de type « Jules Ferry » datant de la fin du 19<sup>e</sup> siècle – début du 20<sup>e</sup> siècle.

*Mme Joëlle Blanchard* : qu'est ce qui est fait pour la faune ?

*Laurianne Brunel (intervenante Alpicité)* précise : il est prévu que les secteurs à enjeux pour la biodiversité soient classés en zone agricole ou naturelle. Le PLU est un outil limité pour la mise en place d'actions concrètes pour la faune, puisqu'il s'agit d'un document qui permet avant tout de règlementer les droits à construire. D'autres actions peuvent être mises en place, mais hors PLU.

*Le maire* : la mairie a récemment racheté plusieurs terrains boisés sur la montagne de Lure, les terrains devenant de propriété communale sont gérés par l'ONF, qui a une gestion respectueuse de la forêt. Il est prévu de poursuivre dans cette démarche. Cela évitera des coupes à blanc, comme cela a pu être observé sur des communes voisines.

*Mme Joëlle Blanchard* : concernant le secteur de Pévoyer, à quelle échéance est prévu le projet ?

*Le maire* : le projet est encore confidentiel. Un dossier « loi sur l'eau » doit être réalisé, puis le permis d'aménager sera déposé. Les cartes seront transmises dès que le projet ne sera plus confidentiel, c'est-à-dire instruit.

*M. Philippe Botalla* : est ce que les typologies de logements sont plutôt pour des couples ou des personnes seules ?

*Le maire* : je ne connais pas ce niveau de détail du projet.





**République française**  
**Département des Alpes-de-Haute-Provence**  
**Arrondissement : FORCALQUIER**  
**COMMUNE DE PEIPIN**

*Mme Aurélie Durand* : sur combien de niveaux sont prévues les constructions ?

*Le maire* : la résidence pour seniors sera de plain-pied, les petits collectifs devraient être en R+1.

*M. Philippe Botalla* : est-ce que les logements sont prévus en location ou à la vente ?

*Le maire* : à priori, les petits collectifs et la résidence senior devraient être en location, tandis que les terrains à bâtir seront à la vente.

*Le maire* : concernant le projet au Piolard, les porteurs de projet ont initialement présenté un projet pour une vingtaine de maisons. Le terrain connaît toutefois des problématiques de gestion des eaux pluviales et de desserte. Après de nombreuses négociations, le projet porte aujourd'hui sur 6 lots de 500 m<sup>2</sup> environ, situés en bordure de la rue du Rochas et de la rue du Piolard. Le reste du terrain sera déclassé.

*Mme Joëlle Blanchard* : le problème de ce terrain est qu'il y a beaucoup de résurgences.

*Le maire* : c'est pour cela qu'on a refusé le projet de 20 maisons. La gestion des eaux pluviales aurait nécessité des investissements colossaux, le drainage du secteur n'ayant pas été réalisé correctement à l'époque.

*Mme Joëlle Blanchard* : il y a une résurgence près de la rue du Rochas.

*Le maire* : il faudra le signaler aux porteurs de projet pour qu'ils gèrent le problème en conséquence.

*Mme Joëlle Blanchard* : concernant le secteur situé route des Granges, est-ce qu'il y a un projet dessus ?

*Le maire* : non, car le terrain est classé en zone agricole au PLU actuellement. L'objectif est de réaliser 3 logements sur 1700 m<sup>2</sup>.

*M. René Samuel* : comment se fera l'accès ?

*Le maire* : l'accès existant sera maintenu.

*Mme Joëlle Blanchard* : concernant l'objectif de « Développer un cheminement doux entre le monument aux morts et le rond-point de la RD 4085 », qu'en sera-t-il du chemin existant à partir de Champarlau ?

*Le maire* : le chemin existant sera conservé, mais nous prévoyons la réalisation d'un chemin plus direct le long de la RD 703, car pour se déplacer, les gens vont au plus rapide et n'empruntent pas les chemins faisant des détours.

*Mme Joëlle Blanchard* : où sera localisé le projet de Netto ?

*Le maire* : il sera dans la zone Saint-Pierre sur le dernier terrain non bâti.

*Mme Joëlle Blanchard* : l'extension de Champarlau est-elle envisagée sur des terrains publics ou privés ?

*Le maire* : sur des terrains privés.

*Mme Joëlle Blanchard* : le propriétaire est-il vendeur ?

*Le maire* : oui, il est à l'origine de la demande de divisions parcellaires dans le secteur concerné.



**République française**  
**Département des Alpes-de-Haute-Provence**  
**Arrondissement : FORCALQUIER**  
**COMMUNE DE PEIPIN**

*Le maire* : les autres terrains sont déclassés. Cela concerne notamment le secteur de Frigouras, le Font-Nouvelle, le terrain constructible sous le lotissement la Pierre... Ces terrains ont été constructibles pendant 20 ans et les propriétaires n'ont rien fait.

*Mme Joëlle Blanchard* : c'est également le cas pour le terrain de Pévoyer, qui lui, est conservé.

*Le maire* : oui, mais ce terrain est concerné par un projet.

*Mme Aurélie Durand* : qu'en est-il du projet de cantine pour l'école ?

*Le maire* : le terrain est maintenu constructible, il est au cœur des parties urbanisées. L'idée est de faire construire une structure avec toit photovoltaïque et ensuite de porter un projet d'aménagement intérieur, avec une nouvelle cantine, une cuisine et un espace périscolaire. Le projet peut être ajouté au PADD.

*Mme Joëlle Blanchard* : qu'en est-il de l'olivette du secteur Piolard ?

*Le maire* : elle sera protégée, comme toutes les autres.

Monsieur le Maire ne prend pas part au vote et sort de la salle du Conseil municipal.

Monsieur Philippe Sanchez-Mateu, prend la présidence et propose au Conseil municipal de voter.

Mme Sabine Ptaszynski est secrétaire de séance pour la fin de cette délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération du 26 juin 2018 prescrivant la révision générale du PLU,

Vu la loi ALUR du 24 mars 2014,

Vu le SRADDET de la région PACA approuvé le 15 octobre 2019,

Considérant qu'en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, deux mois au moins avant l'examen du projet de PLU,

Considérant que suite au débat qui a fait place, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLU retenues sont celles présentées ci-dessus ;

Considérant que le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD du projet de révision du PLU lors de la présente séance ;

Après avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, a pris acte de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.





**République française**  
**Département des Alpes-de-Haute-Provence**  
**Arrondissement : FORCALQUIER**  
**COMMUNE DE PEIPIN**

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille (par voie postale au 24 Rue Breteuil 13006 Marseille ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site <http://www.telerecours.fr/>) dans un délai de 2 mois à compter de sa publication

À Peipin, le 22 décembre 2022

Sabine PTASZYNSKI

Philippe SANCHEZ-MATEU

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le ___ / ___ / 20___ et publié ou notifié le ___ / ___ / 20___
--

