



Séance du mardi 11 avril 2023

Date de la convocation : 06/04/2023

Membres en exercice : 15 *L'an deux mille vingt-trois et le onze avril l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Frédéric DAUPHIN, à 18 h 30*

Présents : 10

Votants : 13

Pour : 12

Contre : 1

Abstention : 0

Présents : Frédéric DAUPHIN, Philippe SANCHEZ-MATEU, Sabine PTASZYNSKI, Philippe BOTALLA, Dorothée DUPONT, Gisèle JOSEPH, Gérard MARTIN, Stéphanie MICHOT, Joëlle BLANCHARD, Odile MARTIN

Représentés : René SAMUEL, Patricia VILLEMAIN, Aurélie DURAND

Excusés :

Absents : Farid RAHMOUN, Maxime SZUMIEL

Secrétaire de séance : Sabine PTASZYNSKI

DE_2023_022+A - Objet : Révision du PLU - Débat sur les orientations générales du PADD n°2

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), puis, par délibération du conseil municipal du 20 décembre 2022, le conseil municipal a abrogé et remplacé la délibération précitée, prescrivant ainsi à nouveau la révision générale de son PLU. Le même jour, un débat des grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a eu lieu.

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. »

Un premier débat sur les grandes orientations du PADD issues du diagnostic et de notre volonté politique a déjà eu lieu le 20 décembre 2022.

A cette date, le projet de PLU était déjà avancé, et présentait notamment les futurs espaces à urbaniser ainsi que des perspectives démographiques réfléchies.





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

Cependant, depuis le premier débat de PADD, et suite aux échanges avec la population et la DDT, le projet de PLU a évolué.

Ainsi, le conseil municipal de ce jour doit permettre qu'un nouveau débat s'instaure sur l'intégralité des grandes orientations du PADD, retravaillé sur la base de ces éléments.

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.

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

NB : en amont du débat, le bureau d'études Alpicité présente au Conseil municipal les évolutions proposées au premier document débattu. Il s'agit notamment de la suppression d'un projet résidentiel au croisement entre la route des Granges et la route Châteauneuf-Val-Saint-Donat, d'une augmentation de la densité minimale nette à 20 logements/ha pour les nouvelles opérations, d'un projet de renouvellement urbain sur l'ancien hangar des services techniques aujourd'hui en friche et d'adaptations mineures diverses.

Monsieur Farid Rahmoun arrive en séance du Conseil municipal à 18 h 48.

M. Rahmoun : vous avez mis votre terrain constructible.

Le maire : c'était une demande de ma famille, mais ce terrain a depuis été retiré.

M. Rahmoun : combien de terrains agricoles ont été classés en constructible ?

Le maire : aucun.

M. Rahmoun : si je comprends bien, il n'y a plus de terrains agricoles passés en zone constructible et seulement des terrains constructibles déclassés ?





Intervention du bureau d'études Alpicité : la révision du PLU est soumise aux contraintes d'une part de la loi Montagne qui restreint la capacité à classer certains terrains, et d'autre part aux contraintes du SRADDET de la Région PACA qui limite la possibilité du maintien du classement en termes de surface et de nombre d'habitants supplémentaires, ainsi qu'en type de terrain (terrains irrigués ou irrigables, par exemple).

M. Rahmoun : qui décide pour les terrains déclassés et qui a le dernier mot en terme de classement ?

Le maire : dans le cadre très contraint des différentes lois (Montagne, Climat et Résilience, ZAN) et pour respecter l'obligation de compatibilité avec le SRADDET, la commune sélectionne les terrains pour lesquels il existe des projets concrets ou même déjà engagés (avec des permis de construire en instruction). D'une façon générale, les terrains déclassés à Peipin sont des terrains non bâtis depuis plus de 20 ans. En tout état de cause, la commune ne pourra pas outrepasser les quotas fixés par ces lois sous peine de voir son PLU attaqué puis invalidé.

Intervention du bureau d'études Alpicité : le PLU ainsi que le zonage du PLU seront ensuite présentés devant différentes commissions avant validation définitive.

Mme Blanchard : quelles sont ces commissions ?

Intervention du bureau d'études Alpicité : il s'agit de la CDPNAF (Commission De Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites). Ce sont ces commissions qui statuent *in fine*.

M. Rahmoun : il aurait été nécessaire de faire une réunion pour expliquer aux gens que leurs terrains vont être déclassés.

Le maire : une réunion publique a été organisée. Le PLU actuel comporte 33 ha de terrains constructibles, et il n'est pas possible de contacter tous les propriétaires. Par ailleurs, ces terrains sont constructibles depuis 20 ans et il n'y a eu aucun projet dessus.

Mme Blanchard : concernant les projets du Piolard et de Pévoyer, depuis quand ces projets sont-ils envisagés ?



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

Le maire : cela fait près de 10 ans qu'un projet est envisagé sur le secteur du Piolard. Toutefois, au regard des différents enjeux, et notamment de gestion des eaux pluviales, le projet a été reporté puis réduit jusqu'à aboutir à un projet de 6 lots constructibles (au lieu d'une vingtaine). Concernant le secteur de Pévoyer, le projet est né il y a trois ans.

Mme Blanchard : mon terrain est situé entre des terrains constructibles mais il va être déclassé. Comment est-ce possible ?

Intervention du bureau d'études Alpicité : Comme déjà précisé lors de la 1^{re} réunion du PADD, le terrain auquel il est fait référence est un terrain non bâti, situé entre deux quartiers qui ne sont pas continus. Pour autant, ce terrain n'est pas considéré comme « dent creuse », puisque la densité des constructions environnante ne permet pas de le considérer comme tel. Le classement en zone urbaine de ce terrain constituerait une extension de l'urbanisation.

Mme Blanchard : Vous êtes une menteuse, cela n'a pas été évoqué lors de cette réunion. Ce n'est pas logique, ce terrain est situé dans la continuité. D'autres personnes sont concernées par une situation similaire dans le village.

Le maire : à quels autres terrains faites-vous référence ?

Mme Blanchard : d'autres terrains en zone urbaine.

M. Rahmoun : il y a un projet derrière le cimetière.

Le maire : nous n'avons connaissance d'aucun projet à cet endroit précis.

M. Rahmoun : il faudrait informer les personnes concernées par un déclassement.

Le maire : cela a été fait. La révision du PLU date de 2018. Depuis cette date, un cahier de concertation est à la disposition du public. Il a d'ailleurs bien été utilisé par les propriétaires concernés, qui y ont consigné de nombreuses doléances. De plus, les personnes présentes à la réunion publique du 23 mars 2023 ont été informées pendant cette réunion publique qui, elle-même, a été annoncée par voie de presse, par voie électronique via les réseaux de la commune et son site, ainsi que par voie postale à l'aide d'un tract distribué dans toutes les boîtes aux lettres de Peipin. Il n'est pas possible d'effectuer une information nominative, ni des appels individuels. Les mesures d'information doivent être identiques pour l'ensemble de la population.



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

M. Rahmoun : ce n'était pas clair.

Le maire : nous ne pouvons pas contacter chaque habitant individuellement. Par ailleurs, nous sommes très contraints par la réglementation qui s'applique aux documents d'urbanisme. Face aux choix qui se sont présentés, nous avons retenu les terrains en zone urbaine ou à urbaniser où des projets sont en cours.

M. Rahmoun : concernant la pépinière de Mme Dorothee Dupont, celle-ci a-t-elle été classée en zone urbaine ou à urbaniser ?

Mme Dupont : non, ma parcelle n'est pas constructible au PLU actuel et ne l'est pas dans le projet de révision de PLU.

M. Rahmoun : pourquoi ne pas avoir retenu le projet de M. Maggi ?

Le maire : avant que M. Maggi n'achète ses parcelles, les propriétaires antérieurs ont cherché à développer un lotissement de 38 villas. Ce projet a été refusé notamment, pour une problématique de capacité des réseaux d'eau potable et de défense incendie, ainsi qu'une problématique d'accès sur la route départementale. Les anciens propriétaires ont donc vendu leur terrain. M. Maggi a acheté ces parcelles pour faire pâturer ses brebis, à ses dires. Lorsqu'il a pris contact avec moi, j'ai été extrêmement clair sur le fait que ce terrain peut être utilisé pour de l'agriculture mais ne peut pas être construit pour ces mêmes raisons.

M. Rahmoun : qui décide au final des terrains à urbaniser ou à passer en agricole ?

Intervention du bureau d'études Alpicité : les décisions sont prises par la commune en fonction de toutes les contraintes que la loi impose.

M. Rahmoun : combien de logements sont prévus au Piolard et au Pévoyer ?

Le maire : 6 lots sont prévus au Piolard, et 37 logements sont prévus au Pévoyer.

M. Rahmoun : quel est le projet au Pévoyer ?

Le maire : il est notamment prévu une résidence sénior partagée, avec 12 chambres de plain-pied et des communs, ainsi que deux bâtiments collectifs et des lots à bâtir.

Monsieur Rahmoun quitte la séance à 19 h 35 avant le vote du Conseil municipal.



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

Monsieur le Maire précise que le vote du Conseil municipal acte de la tenue du débat sur le PADD.

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, par 12 voix POUR et 1 voix CONTRE (Mme Blanchard), a pris acte de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

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 31 Rue Jean-François Leca 13002 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 21 avril 2023

Sabine PTASZYNSKI



Frédéric DAUPHIN

