

COMPTE RENDU DE REUNION N°5

N° Affaire 54 - 09406	Nom d'affaire Révision du POS élaboration du PLU Commune de PAILLET	Rédacteur Arnaud SIRONI
OBJET : Réunion publique n°1 Réunion Publique de présentation du diagnostic du PLU		Date : 14/10/2016

CLIENT : Commune de PAILLET

PRESTATAIRES :

Verdi Conseil Midi Atlantique (VCMA)

24, rue Sainte Monique
33074 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05.56.99.60.01.



Interlocuteur privilégié : Arnaud SIRONI – 05 56 00 13 04 – 06 07 82 66 94 – asironi@verdi-ingenierie.fr

Prochaine réunion en mairie de PAILLET

- Réunion de travail PADD 1 le 25 octobre à 14h

- Sans observation des destinataires de ce compte rendu sous une semaine, celui-ci sera considéré comme accepté.
- La diffusion indiquée sur ce compte rendu tient lieu de bordereau d'envoi.

Verdi Conseil Midi Atlantique

SIÈGE SOCIAL : 24, rue sainte Monique - 33000 Bordeaux - Tél. 05.56.99.60.01 - Fax 09.72.36.63.26 - conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr
SAS au capital de 300 000€ - SIRET 443 422 605 00024 - RCS BORDEAUX - APE 7112B - TVA Intracommunautaire FR 30 443 422 605

AGENCE : 6, rue du Moulin de Brindos - 64600 Anglet - Tél. 05.59.59.37.69 - Fax 09.72.36.63.47

AGENCE : Arizona B, Avenue l'Occitane - 31670 Labège - Tél. 09.72.45.22.87 - Fax. 09.72.45.22.87

AGENCE : Technopôle Hélio parc - 2 avenue du Président Pierre Angot - 64053 Pau Cedex - Tél. 05.59.84.42.03 - Fax 09.72.36.63.40

www.verdi-conseil.fr

TEXTE				Action	Date	
A Contacts/Présents/Diffusion						
Structure	Nom-Statut	Courriel	Téléphone	Présent	Diffusion	Prochaine réunion
Mairie de PAILLET	Jérôme GAUTHIER (Maire)	mairie@mairie-paillet.fr	05 56 72 14 57	x	x	
	Emmanuel CORCKET (1er Adjoint)	corcket@mairie-paillet.fr		x	x	x
	Dominique CASTET (2ème Adjoint)	castet@mairie-paillet.fr		x	x	x
	Louis-François SCHAEFFER (3ème Adjoint)	schaeffer@mairie-paillet.fr		x	x	x
	Danièle DUCRET (4ème Adjoint)	ducret@mairie-paillet.fr danielemairiepaillet@orange.fr		x	x	x
	Daniel HOUGAS (Conseiller municipal)	daniel-hougas@laposte.net		x	x	x
	Céline BIGNONNEAU (Conseillère municipale)	celinebig@wanadoo.fr	06 89 96 07 39	x	x	x
	Corinne GIROTTI (Secrétariat)	mairie@mairie-paillet.fr	05 56 72 14 57	x	x	x
VCMA	Arnaud SIRONI (Chef de projet)	asironi@verdi-ingenierie.fr	05 56 00 13 04 06 07 82 66 94	x	x	x
	Lucie WATIER (Chargée d'étude)	lwatier@verdi-ingenierie.fr		x	x	
	Laure BAUDRY (Responsable)	lbaudry@verdi-ingenierie.fr	06 77 02 14 69		x	
B	<p>Présentation du PLU</p> <p>L'objet de la réunion est de présenter au public les premiers éléments du PLU et exposer les principales contraintes du territoire issues du diagnostic. La présentation est projetée à l'assemblée. Environ 50 personnes sont venues assister à la réunion publique. Un échange a eu lieu suite à la projection.</p> <p>Monsieur le Maire et monsieur Sironi ont d'abord détaillé les modalités de mise en place d'un PLU (objectifs, échéances, contexte réglementaire...). Mr le Maire a situé la temporalité du PLU vis-à-vis du projet intercommunal, pour lequel les études ne sont pas lancées.</p> <p>Mr le Maire a également exprimé l'importance de la concertation et rappelé les modalités de concertation mises en place à Paillet tout au long de la procédure de PLU.</p> <p>Mr le Maire a ensuite évoqué la mise en place du PPRMT (Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain) sur la commune qui en est actuellement au stade d'état des lieux.</p> <p>Monsieur Sironi indique que tout élément connu sera ajouté au dossier de PLU sur ce risque.</p> <p>Monsieur Sironi a présenté les différentes données naturelles, inventaire réglementaire et</p>			Mairie/VCMA	octobre 2016	

Verdi Conseil Midi Atlantique

SIÈGE SOCIAL : 24, rue sainte Monique - 33000 Bordeaux - Tél. 05.56.99.60.01 - Fax 09.72.36.63.26 - conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr
SAS au capital de 300 000€ - SIRET 443 422 605 00024 - RCS BORDEAUX - APE 7112B - TVA Intracommunautaire FR 30 443 422 605

AGENCE : 6, rue du Moulin de Brindos - 64600 Anglet - Tél. 05.59.59.37.69 - Fax 09.72.36.63.47

AGENCE : Arizona B, Avenue l'Occitane - 31670 Labège - Tél. 09.72.45.22.87 - Fax. 09.72.45.22.87

AGENCE : Technopôle Hélio parc - 2 avenue du Président Pierre Angot - 64053 Pau Cedex - Tél. 05.59.84.42.03 - Fax 09.72.36.63.40

www.verdi-conseil.fr

risques naturels sur la commune qui sont à prendre en compte lors de l'élaboration du PLU et expliqué en quoi elles conditionnent les choix des zones potentielles à ouvrir à l'urbanisation.

La présentation a permis de soulever les questions suivantes :

- « *Comment et quand un riverain peut intervenir ? Si on a des questions, à quel moment les poser et sous quelles formes ?* ».

Monsieur le Maire rappelle les modalités de concertation mises en place sur la commune, avec notamment la mise à disposition d'un registre en mairie.

- « *Comment est calculé le nombre d'habitants à venir dans les 10 ans ?* ».

Mr Sironi explique que c'est un chiffre théorique calculé en fonction de l'observation des tendances des 10 dernières années (nombre de permis de construire, variations de populations...) afin de définir un objectif. La population à venir nécessite de déterminer des facteurs favorables à l'accueil de nouveaux habitants ; néanmoins la croissance envisagée sur le PLU est très modérée. Mr le Maire complète en rappelant que la philosophie communale n'est pas d'accueillir de nouvelles populations en grand nombre.

- « *Le nombre de logements vacants a-t-il déjà été répertorié sur la commune ? Est-ce que l'on a des explications sur cette vacance, ce n'est pas par exemple concentré au niveau des zones inondables ? Est-ce que ça ne peut pas faire partie de l'étude du PLU ?* ».

Mr Sironi explique que le chiffre du taux de vacance est librement accessible sur le site de l'INSEE et que sur la commune le taux de vacance est assez faible et le nombre de logements vacants élevé. En revanche on ne connaît pas les raisons de vacance qui peuvent être d'origines variées (problème familial ou notarial, mise aux normes difficile, insalubrité...). Ce que l'on regarde dans le cadre du PLU c'est la tendance naturelle d'évolution du logement vacant, c'est-à-dire si il y a un retour sur le marché ou non. C'est une information obtenue grâce au registre des permis de construire.

- « *Par rapport aux zones de constructions qu'il reste à construire sur la commune, qu'est-ce qu'il reste après toutes ces contraintes environnementales ? Est-ce que vous avez déjà commencé à en créer ?* ».

Mr Sironi explique que le bilan par rapport aux zones ouvertes à l'urbanisation du POS n'a pas encore été fait, c'est l'objet des réunions de PADD à venir. Il ajoute qu'au stade actuel du PLU, les zones à urbaniser n'ont donc pas encore été localisées, ni quantifiées et qu'effectivement ces choix restent assujettis aux contraintes évoquées lors de la présentation. Il rappelle les exigences de la Loi ALUR, notamment en termes de densification en priorité en continuité du bourg existant et en fonction des réseaux existants. Mr le Maire complète en disant qu'il ne pourra satisfaire toutes les demandes qu'il a reçues car que les élus ne doivent pas raisonner selon une logique individuelle.

- « *Concrètement, en terme de dates pour le PLU ça va donner quoi ? Combien de mois, 3 mois, 6 mois ?* »

Mr Sironi explique que l'arrêt de projet est prévu en juillet 2017, suivi des deux mois d'enquête publique.

- « *Donc en fait les citoyens donnent leurs avis, et vous, vous faites une synthèse ? Et la décision finale du coup ce sera le conseil communautaire et Monsieur le Maire ?* ».

Monsieur Sironi rappelle les procédures de concertation, au travers notamment de l'enquête publique au cours de laquelle les remarques sont portées au commissaire-enquêteur. La concertation fait état des obligations de publicité. Suite au rapport du commissaire-enquêteur, la décision finale appartient au

Verdi Conseil Midi Atlantique

SIÈGE SOCIAL : 24, rue sainte Monique - 33000 Bordeaux · Tél. 05.56.99.60.01 · Fax 09.72.36.63.26 · conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr
SAS au capital de 300 000€ · SIRET 443 422 605 00024 · RCS BORDEAUX · APE 7112B · TVA Intracommunautaire FR 30 443 422 605

AGENCE : 6, rue du Moulin de Brindos - 64600 Anglet · Tél. 05.59.59.37.69 · Fax 09.72.36.63.47

AGENCE : Arizona B, Avenue l'Occitane - 31670 Labège · Tél. 09.72.45.22.87 · Fax. 09.72.45.22.87

AGENCE : Technopôle Hélio Parc - 2 avenue du Président Pierre Angot - 64053 Pau Cedex · Tél. 05.59.84.42.03 · Fax 09.72.36.63.40

www.verdi-conseil.fr

<p>conseil communautaire, elle est prise en tenant compte de l'avis du commissaire enquêteur et de l'avis de l'Etat, donné avant l'enquête.</p> <ul style="list-style-type: none"> • « <i>Est-ce que des zones boisées peuvent être touchées ? Sur l'ancien POS les boisements de la ceinture verte ne pouvaient l'être.</i> » Mr Sironi explique qu'à la direction des territoires (DDTM) il existe un service en charge de la forêt et qui va accorder ou non une autorisation de défrichement pour le boisement. Si la réponse est négative, la zone ne pourra pas devenir constructible. Certains boisements peuvent aussi être protégés, c'est ce que l'on appelle des Espaces Boisés Classés, il y en a déjà dans le POS. Mr Sironi explique que dans ce cas, il est difficile de faire une coupe sans devoir le reconstituer à l'identique. Pour les autres boisements si la composition naturelle n'est pas mise en péril dans le cadre d'un corridor biologique, il n'y aura pas de contrainte. On regardera dans l'évaluation environnementale de l'ensemble du PLU si il n'y a une incidence sur la suppression d'un boisement. • « <i>A part les boisements des coteaux, quelles sont les autres zones naturelles protégées sur la commune ?</i> » Monsieur Sironi les présente en s'appuyant sur son diaporama. Il explique que le fonctionnement écologique et paysager va bien au-delà de l'échelle communale, comme les berges de Garonne, également protégées. • « <i>Est-ce que les éléments de diagnostic plus complets sont consultables en mairie ou sur le site internet ?</i> » Monsieur le Maire indique que sur leur site internet il y a un onglet avec les documents du PLU, et donc le diagnostic final, beaucoup plus complet ainsi que les documents de la présentation de ce soir qui y seront déposés. Monsieur le Maire rappelle que dans la délibération de prescription le conseil municipal a choisi de faire participer la population et d'informer via le site internet. • « <i>De toute façon c'est une obligation légale de faire participer la population non ?</i> » Monsieur le Maire explique que c'est effectivement le cas, avec toutefois des différences selon les communes car les modalités de concertation sont choisies par le conseil municipal, avec une volonté plus ou moins forte de faire participer les habitants. Mr Sironi rappelle qu'en termes de procédure, les modalités de concertation sont inscrites dans la délibération qui prescrit l'élaboration du PLU. • « <i>Est-ce que c'est la futur communauté de Communes de Podensac qui aura la compétence urbanisme au premier janvier ?</i> » Monsieur le Maire explique qu'à priori oui, et que ce qui va changer pour la commune c'est qu'à partir du mois de janvier, chaque décision que le conseil municipal prend devra également être validée par le conseil communautaire. Monsieur Sironi ajoute qu'en réalité la commune reste assez libre de ses choix et l'intercommunalité assiste aux réunions afin de voir si il y a des enjeux qu'il intéressant d'intégrer dans certains secteurs. Cela reste des interventions très ponctuelles. • « <i>Aspect programmatique : la loi sur les monuments historiques introduit une mesure de souplesse pour les périmètres de 500 m, mais comme le décret n'est pas encore sorti, comment pouvez-vous faire pour bénéficier de la fenêtre de tir pour pouvoir mettre en œuvre des prescriptions dans le PLU ?</i> » Monsieur Sironi explique qu'il existe dans le POS et le PLU l'article 11 qui porte sur l'aspect extérieur des constructions. La commune choisit le degré de prescription de cet article (façades, toitures...). Ce travail est mené conjointement entre la mairie et bureau d'étude. En parallèle, l'Architecte des Bâtiments de France va donner un avis qu'il sera obligatoire à prendre en compte dans le document. Il donnera à nouveau son avis lors du dépôt du permis de construire. Dans le cadre des réunions d'étapes précédentes sur la 		
---	--	--

Verdi Conseil Midi Atlantique

SIÈGE SOCIAL : 24, rue sainte Monique - 33000 Bordeaux - Tél. 05.56.99.60.01 - Fax 09.72.36.63.26 - conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr
SAS au capital de 300 000€ - SIRET 443 422 605 00024 - RCS BORDEAUX - APE 7112B - TVA Intracommunautaire FR 30 443 422 605

AGENCE : 6, rue du Moulin de Brindos - 64600 Anglet - Tél. 05.59.59.37.69 - Fax 09.72.36.63.47

AGENCE : Arizona B, Avenue l'Occitane - 31670 Labège - Tél. 09.72.45.22.87 - Fax. 09.72.45.22.87

AGENCE : Technopôle Hélio parc - 2 avenue du Président Pierre Angot - 64053 Pau Cedex - Tél. 05.59.84.42.03 - Fax 09.72.36.63.40

www.verdi-conseil.fr

<p>commune, l'ABF a été sollicité, sans déboucher sur une rencontre pour recueillir son avis. L'objectif pour ce PLU est d'avoir un périmètre modifié autour de l'église, toutefois il n'y a pas d'échange pour l'instant.</p> <ul style="list-style-type: none"> • « C'est 500 m de diamètre ou de rayon ? ». Monsieur le Maire rappelle que c'est 500m de rayon. • « Dans le PLU il y a aussi la voirie qui est concernée ? Les ralentisseurs, les sens unique etc. ? ». Monsieur Sironi explique qu'effectivement le PLU va déterminer des emplacements réservés qui sont un outil pour réserver un emplacement pour faire de l'espace public (pour élargir un gabarit de route, pour faire une aire de pique-nique...). Toutefois, le PLU ne se charge que de l'aspect sécuritaire des routes ni de la typologie (sens unique etc.). • « Ces emplacements réservés sont-ils déjà définis ? ». Monsieur Sironi explique que pour l'instant ils n'ont pas été définis, ce sera fait au moment de la traduction des orientations en outils réglementaires au même titre que le zonage et le règlement. • « Comment on fait pour revenir sur un projet qui n'a pas été expérimenté, vécu et qui est validé ? Une fois le projet fait, comment on revient dessus ? Par exemple pour les nuisances dues au voisinage ? ». Monsieur Sironi explique que le projet est techniquement mesuré en conséquence. Si des nuisances sont possibles, il est prévu de définir des mesures dans les orientations d'aménagement et de programmation qui vont identifier des espaces tampons végétalisés autour de cette zone pour éviter les nuisances. • « Quel recours on a si demain sur la place on passe de 30 à 70 personnes, je demande car j'y habite ? ». Monsieur le Maire explique qu'il n'y a pas d'inquiétudes à avoir qu'un immeuble soit construit sur la place. Il ajoute également qu'il y a la possibilité de participer tout au long de la procédure et que s'il y a une inquiétude à faire remonter il est important de le faire en amont. Il ajoute que l'espace public ne sera pas privatisé. Monsieur Sironi ajoute qu'en termes d'intégration urbaine, il ne sera pas prévu un édifice plus haut que ce qui existe déjà. Monsieur le Maire complète en expliquant que finalement il y a peu de marge de manœuvre, bien que ce soit plus libre lorsque l'on crée de nouvelles règles. • « Donc dans le PLU on peut intégrer et définir des règles et des obligations d'harmonisation des constructions ? ». Monsieur Sironi explique qu'effectivement c'est possible de le faire et que c'est l'article 11 premier paragraphe du règlement « aspect extérieur des constructions » qui le réglemente. • « Si je comprends bien on est entre les coteaux et le lit mineur et il faut réduire les constructions. Alors quelles pistes il reste, quand on évacue toutes les contraintes ? ». Monsieur Sironi rappelle que la contrainte de l'église n'est pas une contrainte de densité ni de construction mais d'aspect. Le reste constitue la base du travail pour les prochaines étapes à venir et n'est donc pas encore défini. • « Le lit de l'Artolie n'est pas réglementé et a débordé il n'y a pas longtemps ». Monsieur Sironi explique que des études sont disponibles sur le sujet et qu'elles seront intégrées au document d'urbanisme au même titre que les glissements de terrains. 		
---	--	--

Verdi Conseil Midi Atlantique

SIÈGE SOCIAL : 24, rue sainte Monique - 33000 Bordeaux - Tél. 05.56.99.60.01 - Fax 09.72.36.63.26 - conseilmidiantlantique@verdi-ingenierie.fr
SAS au capital de 300 000€ - SIRET 443 422 605 00024 - RCS BORDEAUX - APE 7112B - TVA Intracommunautaire FR 30 443 422 605

AGENCE : 6, rue du Moulin de Brindos - 64600 Anglet - Tél. 05.59.59.37.69 - Fax 09.72.36.63.47

AGENCE : Arizona B, Avenue l'Occitane - 31670 Labège - Tél. 09.72.45.22.87 - Fax. 09.72.45.22.87

AGENCE : Technopôle Hélioparc - 2 avenue du Président Pierre Angot - 64053 Pau Cedex - Tél. 05.59.84.42.03 - Fax 09.72.36.63.40

www.verdi-conseil.fr

	<ul style="list-style-type: none"> • « <i>Est-ce que l'Etat demande à la mairie un quota d'habitations ? L'Etat ne force pas la main ?</i> ». Monsieur Sironi répond que l'on doit avoir un projet raisonné et justifié au regard des données socio démographiques. L'Etat encourage seulement la densité. • « <i>Est-ce qu'en parallèle du PLU vous envisagez de monter une opération de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat ?</i> » Monsieur le Maire explique que c'est un aspect très intéressant mais que c'est davantage un enjeu qui va être pensé à l'échelle intercommunale. Monsieur Sironi complète en expliquant qu'il existe le Plan local de l'Habitat qui relève de l'intercommunalité et qui va intégrer l'ensemble du volet de retour sur le marché des logements vacants ainsi que les solutions pour y parvenir. • « <i>En terme de timing le PLU par rapport aux changements d'intercommunalité et d'instruction du PLU, comment ça va se passer ?</i> ». Monsieur le Maire rappelle qu'à partir du mois de janvier les décisions devront également être validées par l'intercommunalité mais que cela ne joue pas sur le planning. Monsieur Sironi ajoute que pour le moment l'intercommunalité a arrêté un périmètre et l'envie de faire un document d'urbanisme mais n'ont pas encore fait d'appel d'offre pour recruter un bureau d'étude qui va s'occuper de la réalisation du PLUI. • « <i>Le projet de rénovation de salle des fêtes peut-il être pensé dès maintenant ?</i> ». Monsieur le Maire explique que c'est indépendant de la démarche du PLU mais qu'il faudra évidemment prendre en compte les prescriptions du PLU. • « <i>La concertation se fait à l'enquête publique, mais elle intervient après que le plan soit déposé, donc à quoi elle sert ?</i> ». Monsieur le Maire explique que cela permet d'échanger avec le commissaire-enquêteur. Monsieur Sironi explique qu'il y a l'arrêt du PLU et l'approbation et qu'il y a un entre deux entre les deux étapes pour faire des corrections éventuelles. Avant l'étape de l'arrêt, il y a déjà eu deux rencontres de la population, le projet est connu de la population. Dans l'entre deux, on prendra en compte les avis de l'Etat et les retours de l'enquête publique et on finalisera les pièces en fonction de ces retours pour ensuite approuver le document. • « <i>Est-ce qu'il existe un plan des carrières ?</i> ». Monsieur Sironi explique qu'il existe le schéma départemental des carrières qui sera forcément intégré au diagnostic du PLU si il y a une donnée disponible sur le site de la préfecture. Il complète en ajoutant qu'avec le bureau des recherches géologiques et minières (BRGM) les cavités naturelles sont identifiées et seront prises en compte dans le plan de prévention. <p>Monsieur le Maire remercie l'assemblée et invite les habitants à donner leurs avis dans le registre mis à disposition en mairie et que la prochaine réunion publique aura lieu dans les environs du mois avant ou après l'été 2017.</p>		
C	<p>Transmission de données et d'information</p> <p>Le porter à connaissance est transmis à Verdi.</p>	Mairie / VCMA	Octobre 2016
D	<p>Planning</p> <p>La prochaine réunion sera une réunion de travail sur le PADD.</p>	VCMA	Octobre 2016

Verdi Conseil Midi Atlantique

SIÈGE SOCIAL : 24, rue sainte Monique - 33000 Bordeaux · Tél. 05.56.99.60.01 · Fax 09.72.36.63.26 · conseilmidiatlantique@verdi-ingenierie.fr
SAS au capital de 300 000€ · SIRET 443 422 605 00024 · RCS BORDEAUX · APE 7112B · TVA Intracommunautaire FR 30 443 422 605

AGENCE : 6, rue du Moulin de Brindos - 64600 Anglet · Tél. 05.59.59.37.69 · Fax 09.72.36.63.47

AGENCE : Arizona B, Avenue l'Occitane - 31670 Labège · Tél. 09.72.45.22.87 · Fax. 09.72.45.22.87

AGENCE : Technopôle Hélioparc - 2 avenue du Président Pierre Angot - 64053 Pau Cedex · Tél. 05.59.84.42.03 · Fax 09.72.36.63.40

www.verdi-conseil.fr