



MAIRIE
DE
SAINT-PIERRE DE MEZOARGUES
13150

Téléphone : 04 90 43 93 42
Télécopie : 04 90 43 90 33

Compte-rendu

Conseil Municipal du *Lundi 07 Mai 2019 à 18h30 en mairie*

Présents :

Jacky PICQUET, Florence de CAMARET, Jean BRUN, Marielle BORT, Jeannine CHAPELLE, Emanuele DE PLANO, Corinne CORNILLON.

Procuration(s) :

Christiane MOINE a donné pouvoir à Florence de CAMARET.

Excusé(s) :

Gérard GINSBURGER.

Absent(s) :

Rémi CHAIX, Thierry BOUFFIER.

Président de Séance :

Jacky PICQUET

Secrétaire de Séance :

Marielle BORT

Ouverture de la séance à 18h30

Ordre du jour

- 1) Délibération n°15/2019 : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme : Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

Monsieur le Maire rappelle que :

Par Délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2015, complétée par la délibération du 10 janvier 2017, la commune de Saint Pierre de Mézoargues a prescrit l'élaboration d'un 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 durable 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 ;

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. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, « un débat a lieu au [...] sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Ainsi, 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.

Monsieur Le Maire précise que l'élaboration du PADD a fait l'objet de nombreuses réunions de travail. Cela a permis d'instaurer un débat large et ouvert sur les diverses thématiques du PADD.

Il rappelle que trois réunions publiques ont eu lieu le 27 février 2015, le 12 novembre 2015 et le 5 décembre 2018, lesquelles ont permis à la population d'être à la fois associée et de pouvoir s'exprimer tout au long de l'élaboration du projet. Le projet aujourd'hui débattu est donc le fruit d'une démarche concertée.

Monsieur le Maire remercie pour sa présence, Kevin MICHOT, technicien du bureau d'études Kax, dont il sollicite l'appui pour répondre aux questions, sur le plan technique.

Monsieur le Maire présente ensuite au conseil les différents points du PADD, qui a été distribué en amont aux conseillers municipaux avec la convocation à cette séance et propose d'en débattre.

ORIENTATION N°1. ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE RAISONNÉ DE LA COMMUNE EN PROMOUVANT UN HABITAT PLUS DURABLE ET EN PROTÉGEANT LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS.

Permettre une croissance démographique raisonnée et adaptée au territoire communal.

Organiser une politique de l'habitat permettant à tous de se loger.

Promouvoir un habitat durable s'insérant dans le contexte architectural, urbain et paysager de la commune.

Contribuer au développement des communications numériques.

Monsieur le Maire réagit sur le taux de croissance démographique moyen annuel de 1%.

Il rappelle que le Schéma de Cohérence Territoriale du PETR du Pays d'Arles, document fixant les orientations d'aménagement sur le territoire servant ainsi de cadre de référence aux PLU à l'échelle de chacune des communes du Pays d'Arles est prochainement exécutoire.

Ce SCOT, sur le plan du développement démographique, intègre un taux de croissance démographique moyen annuel de 0.4 % d'ici 2030.

La commune de Saint-Pierre de Mézoargues, compte-tenu de sa petite taille et de son caractère rural, quant à elle, opte pour un taux de croissance démographique moyen annuel de 1% d'ici une douzaine d'années.

Le but est de permettre une croissance démographique raisonnée et adaptée au territoire communal et maintenir le dynamisme de la commune. En effet, ce taux de croissance correspond à l'accueil d'environ une trentaine de nouveaux habitants sur une douzaine d'années.

Le Maire informe ses conseillers que ce taux de croissance démographique moyen annuel de 1% a été validé par le PETR du Pays d'Arles en raison de la spécificité de la commune, bien qu'il ne corresponde pas aux 0.4% retenus par le SCOT.

Madame de CAMARET, 1ère adjointe, demande si ce taux de croissance démographique moyen annuel de 1% sera contrôlé, car il pourra, très vite, être atteint voir même dépassé.

Monsieur le Maire répond qu'il s'agit d'un taux moyen adapté à la commune. Il s'agit d'un objectif à atteindre que la commune se donne. Il n'y aura pas de contrôle spécifique sur ce taux. Ce dernier pourra être modifié à la hausse ou à la baisse, si nécessaire et, ce en adéquation avec le SCOT, lors d'une modification ou d'une révision du PLU. D'autre part, il n'y a pas de règle annuelle à respecter. Il pourrait se construire dans la même année plusieurs habitations sans enfreindre à la règle du 1% de moyenne sur la durée du PLU.

Aussi, Monsieur le Maire réagit sur la constructibilité permise avant et après l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) sur sa commune.

Le constat qu'il fait est qu'avant l'entrée en vigueur du PPRI, les constructions étaient beaucoup plus importantes

Depuis l'application du PPRI et celle de la loi ALUR du 24 mars 2014, les constructions sont limitées, ce qui a impact direct sur la population communale et donc la vie communale : moins d'enfants...

Madame Corinne CORNILLON intervient en disant que c'est un gros problème : les familles situées en zone rouge du PPRI ne pourront pas construire de nouvelles maisons pour leurs enfants dans le terrain familiale (spécificité du village : les terrains des familles sont grands, la majorité des villageois sont des agriculteurs et, souvent leurs enfants reprennent l'activité familiale). Il faudrait acheter des terrains situés en zone bleue pour pouvoir continuer à habiter dans le village.

C'est absurde de faire venir de nouvelles familles dans le village et laisser partir les enfants des familles vivants sur la commune.

Elle souligne que cette zone bleue ne correspond pas aux attentes des Saint-Pierrois.

Monsieur le Maire lui répond, encore une fois, que cette zone bleue a été imposée par les services l'Etat à la commune. Les zones bleues ne peuvent se situer que sur des secteurs reconnus agglomérés. Aucune zone bleue ne peut se positionner sur des habitats dispersés. L'Etat contraint notre commune mais pas seulement : il s'agit d'une politique générale. Le Préfet des Bouches-du-Rhône et de la Région SUD PACA, pour le SCOT du PETR du Pays d'Arles, a réduit les surfaces constructibles de plusieurs dizaines d'hectares sur certaines communes comme Noves ou Sénas par exemple.

Par ailleurs, Madame Florence de CAMARET, 1ère Adjointe, demande si la commune a la possibilité d'imposer à un propriétaire foncier, à travers une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de son PLU, de construire sa maison à un endroit précis sur son terrain (au milieu du terrain, au nord est...) pour laisser la place à d'autres maisons ? L'intérêt pour la commune étant de s'assurer que certains terrains permettront la construction de plusieurs logements pour répondre aux besoins définis dans le PLU.

Monsieur Kévin MICHOT, bureau d'études KAX chargé de l'élaboration du PLU, répond que les OAP permettent effectivement de définir un nombre de logements à réaliser sur des terrains. Il n'y a pas ou peu de retours sur l'application de ce type de dispositions dans les PLU mais cela reste le meilleur moyen d'assurer la construction de logements dans des secteurs stratégiques dans une commune comme Saint-Pierre-de-Mézoargues.

4

Madame Jeannine CHAPELLE, revient sur la zone bleue et fait la remarque suivante :

« Puisque toutes les constructions seront localisées sur cette zone, cette dernière ressemblera forcément à un lotissement ? »

Monsieur le Maire ainsi que sa 1^{ère} Adjointe, lui répondent que non, la commune préservera son caractère actuel (de maisons avec des terrains relativement grands) mais il faudra tout de même densifier la zone en comblant les dents creuses.

Monsieur le Maire propose de retenir cette **orientation n°1** : « **Assurer un développement démographique raisonné de la commune en promouvant un habitat plus durable et en protégeant les espaces agricoles et naturels.** »

Il est donc décidé à l'unanimité de la conserver.

ORIENTATION N°2. FAVORISER ET ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DES ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE.

Favoriser l'installation de nouvelles activités économiques.

Permettre le développement de l'activité agricole.

Affirmer l'ancienne cave coopérative comme un équipement d'animation de la commune.

Monsieur DE PLANO, conseiller municipal, réagit sur le changement de destination d'un bâtiment existant pouvant favoriser l'installation de nouvelles activités économiques.

Il demande si un agriculteur peut, par le biais du changement de destination, changer d'activité, et, faire, par exemple, de l'accueil de tourisme (chambres d'hôtes...) ?

Monsieur MICHOT, répond, que dans ce cas de figure, ce n'est pas possible car le PPRI interdit la création de nouveaux hébergements dans la zone rouge. Toutefois, un bâtiment agricole pourrait devenir un bâtiment artisanal : le PPRI autorise les changements de destination sous certaines conditions. Par contre, il faudrait lister dans le PLU les bâtiments qui peuvent le devenir ou non.

Par ailleurs, Monsieur le Maire vient souligner l'objectif suivant : « Affirmer l'ancienne cave coopérative comme un équipement d'animation de la commune » en précisant que la commune a résisté pour préserver cette cave, située en zone rouge, auprès des services de l'Etat.

Monsieur le Maire propose de retenir cette **orientation n°2 : « Favoriser et encourager le développement économique et des équipements de la commune »**.

Il est donc décidé à l'unanimité de la conserver.

ORIENTATION N°3. ORGANISER L'URBANISME DE LA COMMUNE DANS LE RESPECT DU CONTEXTE TERRITORIAL ET LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

Affirmer le village comme secteur d'accueil de la population.

Aménager et développer le village dans le respect de la qualité de vie et de l'identité de la commune.

Préserver et valoriser le patrimoine urbain, architectural et paysager de la commune.

Madame de CAMARET demande s'il est possible, pour une maison située en zone Rouge du PPRI, de la diviser en plusieurs logements ?

Il faudra vérifier ce que dit le Règlement du PPRI là-dessus. Cette question est susceptible de revenir souvent, il faudra la clarifier.

Monsieur Jean BRUN, 2^{ème} adjoint, demande si le PLU, sur le fondement des espaces boisés protégés, peut contraindre un particulier qui souhaiterait abattre un arbre dans sa propriété ?

Monsieur MICHOT répond par l'affirmative à cette question.

Sa réponse étonne certains conseillers municipaux qui ne sont pas d'accord, ils estiment que le propriétaire est libre de faire ce qu'il veut dans sa propriété.

Monsieur le Maire vient préciser que le PLU, d'une manière générale, contraint la propriété privée.

Il prend l'exemple du Domaine de Regis : si ce dernier est reconnu, dans le PLU, comme un espace boisé à protéger, la propriétaire ne pourra pas couper ses arbres librement (procédure d'abattage encadrée) et ne pourra pas non plus vendre son terrain en tant que terrain agricole.

Vu les différents points de vue sur cette question, Monsieur le Maire demande de procéder au vote : doit-on intégrer ou non dans le PLU la protection et la conservation des espaces boisés sur la commune.

Vote pour : 3

Vote contre 4

Abstention : 1

Vote à la majorité des membres présents et représentés contre la protection d'espaces boisés. Le texte sera donc modifié.

Sous réserve de la modification précédente, Monsieur le Maire propose de retenir cette **orientation n°3 : « Organiser l'urbanisme de la commune dans le respect du contexte territorial et la prise en compte du risque d'inondation »**.

Il est donc décidé à l'unanimité de la conserver.

ORIENTATION N°4. AMÉLIORER LES MOYENS DE DÉPLACEMENT POUR TOUS EN COHÉRENCE AVEC LE DÉVELOPPEMENT ENVISAGÉ POUR LE TERRITOIRE

Améliorer les déplacements et le stationnement.

Améliorer la qualité et la sécurité de déplacement dans le village.

Contribuer au développement des moyens de transport alternatifs à la voiture individuelle.

Monsieur le Maire rappelle aux conseillers que des parkings potentiels sont prévus sur le pôle mairie/école-cimetière.

Il souhaite les conserver dans ce PADD en leur donnant un emplacement réservé.

Les conseillers municipaux ont réagi face à cet emplacement réservé en posant la question suivante :

« Le propriétaire du terrain sur lequel l'emplacement réservé est déterminé, pourra-t-il, s'il le souhaite, vendre sa propriété avec l'emplacement réservé ? »

Monsieur MICHOT répond qu'il pourra la vendre mais l'acheteur sera informé qu'une partie du terrain est réservée à la création d'un parking potentiel et ne pourra rien bâtir sur cet emplacement qui est réservé à la commune dans le cadre d'un futur projet de création de parking.

Monsieur le Maire propose de retenir cette **orientation n°4** : « **Améliorer les moyens de déplacement pour tous en cohérence avec le développement envisagé pour le territoire** ».

Il est donc décidé à l'unanimité de la conserver.

ORIENTATION N°5. DÉFINIR UN ÉQUILIBRE ENTRE LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET LA NÉCESSAIRE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS EN MODÉRANT LA CONSOMMATION D'ESPACE.

Limiter et adapter la consommation d'espace aux besoins de développement de la commune qui sont évalués à 2,7 ha pour la douzaine d'années à venir.

Favoriser l'intensification progressive des espaces bâtis dans le respect du contexte urbain et architectural existant.

Préserver le caractère agricole et naturel du territoire de Saint-Pierre-de-Mézoargues.

Préserver la trame verte et bleue et les espaces naturels.

Cette orientation est reconnue par les élus comme nécessaire pour préserver les qualités agricoles et naturelles de la commune.

Afin de « favoriser l'intensification progressive des espaces bâtis [...] » Il est proposé de phaser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des secteurs du village. Plusieurs élus indiquent qu'il est plutôt souhaitable de tout ouvrir à l'urbanisation car le PLU prévoit peu d'espaces constructibles et la réalisation de logements est entièrement dépendante de la volonté de propriétaires privés dont on ne connaît pas les intentions ; dans ces conditions, il est difficile de définir qu'un secteur doit être bâti avant un autre. Cette possibilité n'est donc pas retenue.

Concernant la préservation du caractère agricole et naturel du territoire et de la trame verte et bleue, il est évoqué la possibilité de protéger les haies agricoles, les espaces de prairie et les boisements. Dans l'esprit de ce qui a été dit dans l'orientation n°3 sur les boisements, Monsieur Jean Brun explique que cette disposition risque de contraindre inutilement les agriculteurs dans leur travail, ainsi que les propriétaires fonciers ; de plus, le zonage du PLU va certainement définir une zone A ou N sur ces espaces, ce qui est déjà protecteur. Il ne faut pas, non plus oublier les contraintes du PPRI. Finalement, il est décidé de ne pas retenir cette possibilité.

En tenant compte des remarques précédentes, Monsieur le Maire propose de retenir cette **orientation n°5 : « Définir un équilibre entre le développement de la commune et la nécessaire préservation des espaces agricoles et naturels en modérant la consommation d'espace ».**

7

Il est donc décidé à l'unanimité de la conserver.

Sur proposition de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents et représentés :

Donne acte du débat, qui a duré 01h40 minutes, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

Fin de séance à 20h10.