



<b>Date de convocation :</b> 19 avril 2023	<p>L'an deux mille vingt-trois et le vingt-cinq avril à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Roger TRAPPO, Maire de la commune.</p> <p><b>Présents</b> : mesdames Roselyne ARLAUD, Laure-Line DIEUDONNE, Anne de VILHET, Manon YTIER ; messieurs André BARNOUIN, Jean-Christophe DIANOUX, Michel FARE, Olivier GIRARD, Cédric IMBERT, Marc MOINIER, Pierre TARTANSON, Roger TRAPPO.</p> <p><b>Absent excusé</b> : David SAMBUCHI, Julien VERA</p> <p><b>Secrétaire de séance</b> : Manon YTIER</p>
<b>Membres :</b>	
<b>En exercice :</b> 14	
<b>Présents :</b> 12	
<b>Votants :</b> 12	
<b>N° délibération :</b> 2023_D24	

### **Objet : Bilan de la concertation**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été réalisée et à quelle étape de la procédure elle se situe.

Il rappelle également les objectifs poursuivis par la collectivité et qui ont motivé l'élaboration du PLU.

Il précise que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont donné lieu, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme à plusieurs débats au sein du Conseil Municipal, en date des jeudis 9 et 30 septembre 2021 puis des mardis 5 octobre et 9 novembre 2021.

Il explique qu'en application de l'article [L. 103-3](#) du code de l'urbanisme, doit être arrêté le bilan de la concertation qui a été conduite tout au long de l'élaboration du projet de PLU.

### **Il rappelle les modalités selon lesquelles a été conduite la concertation :**

#### **Moyens d'information utilisés :**

Affichage de la délibération de prescription du PLU en mairie et sur les panneaux prévus à cet effet.

La commune de Puyméras a informé les habitants de l'avancement de l'élaboration du P.L.U. sur son site Internet <http://www.mairiepuymeras.com>, et a publié un article le mardi 9 mars 2021 dans « La Provence ».

Les réunions publiques et ont été annoncées via le site Internet, les panneaux d'affichage communaux et la page Facebook de la commune.

Les éléments du dossier de PLU ont été mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture de celle-ci, pendant toute la durée des études et au fur et à mesure de l'avancement du P.L.U.

#### **Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :**

Un registre destiné à recevoir toutes demandes, remarques ou propositions relatives au PLU a été mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.

Il était possible d'écrire au maire.

Trois réunions publiques ont été organisées :

- Le 01/07/2021 au centre culturel et social de Puyméras.
- Le 15/02/2022 au centre culturel et social de Puyméras.
- Le 22/09/2022 au centre culturel et social de Puyméras.

Lors des trois réunions publiques, le public a pu s'exprimer sur les éléments présentés.

**Il expose le bilan de la concertation prévue dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU :****BILAN DE LA CONCERTATION**

Tout au long de l'élaboration du P.L.U., la concertation s'est incarnée au travers de différentes modalités, conformément aux dispositions établies dans la délibération 2021\_D25 en date du 26 mars 2021 prescrivant le P.L.U. :

**LES ARTICLES SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE**

La commune de Puyméras a informé les habitants de l'avancement de l'élaboration du P.L.U. sur son site Internet, <http://www.mairiepuymeras.com> et a publié un article dans « La Provence » du mardi 9 mars 2021.

Les réunions publiques ont été annoncées via le site Internet, les panneaux d'affichage communaux et la page Facebook de la commune.

**LA MISE À DISPOSITION EN MAIRIE DES ÉLÉMENTS DU DOSSIER ACCOMPAGNÉS D'UN REGISTRE DE CONCERTATION**

Dans le cadre de la mise à disposition des éléments du dossier pendant toute la durée des études et au fur et à mesure de l'avancement du P.L.U, le registre de concertation a recueilli quelques remarques ou propositions :

**Remarques 1**

Sur la crainte de l'atteinte aux vignes et à l'appellation Côtes du Rhône Village en réponse : Puyméras est quasiment entièrement classée dans cette AOC. Si l'on excepte les zones déjà bâties, les zones humides, les zones inondables, ainsi que l'étage collinéen, tout le reste du territoire est concerné par ce classement.

Au regard de la cinquantaine de logements nécessaires au projet, l'urbanisation nouvelle ne pouvait être réalisée sans consommer quelques terrains viticoles. Cependant, cette consommation a été très réduite : les 3 zones A Urbaniser totalisent 1,62 ha, dont 0,72 ha de vignes, pour 473,15 ha plantés à Puyméras (0,15 %).

La densification de l'espace bâti (NDR établie à 20 logements par hectare dans le SCoT) est déplorée. Elle fait craindre une perte d'intimité, une perte d'ensoleillement, une perte de valeur immobilière, une perte de qualité de vie.

En réponse : les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de respecter la densité demandée par le SCoT tout en organisant l'urbanisation pour préserver des espaces de jardin et limiter fortement les co-visibilités, garantir un bon ensoleillement des constructions. Le règlement associé, qui limite les hauteurs à R+1 et permet de gérer les implantations des constructions en limites séparatives participe aussi à la qualité de vie. Concernant la perte de valeur immobilière : un PLU n'est pas établi pour gérer cette question, pour autant qu'elle soit fondée.

**Remarques 2**

Sans commenter les attaques sans fondement ni argument sur un PLU qui privilégierait « des intérêts particuliers », les remarques reprochent essentiellement la trop grande importance du potentiel en logements (une cinquantaine) proposé par le projet de PLU.

Extrait :

*« Le développement économique de Puyméras passe par la promotion des atouts du village, le maintien de son environnement agricole et naturel tant pour la viticulture que pour le tourisme. La densification proposée de la zone d'activité par un léger relèvement du coefficient d'occupation d'espace peut donner un petit appel d'air à la création d'emplois, mais cela restera probablement marginal. Il ne faut pas perdre de vue que le sort du village est étroitement lié au développement du bassin de vie Vaison-Ventoux tel que préconisé dans le SCoT. Dans ce contexte, le cri de ralliement : il faut « des maisons, des maisons, des maisons » sonne creux. Procéder sur la base du projet d'urbanisme passé qui incarnait ce principe ne peut que s'avérer une impasse. En effet, la multiplication indifférenciée des nouvelles constructions autour du village ne sauvera pas des classes d'école. Construire disons 50 maisons en espérant en voir 8 occupées par des familles susceptibles d'avoir des enfants en âge de fréquenter l'école de Puyméras n'est pas une approche particulièrement efficace. Un projet ciblé, beaucoup moins consommateur d'espace mais accompagné d'un véritable volet incitatif à l'égard des jeunes familles aurait bien plus de chances de répondre aux défis auxquels le village est confronté. L'absence de discussion autour de ces*



*enjeux essentiels reste tout du moins surprenant. Il est à espérer que les réunions suivantes vont combler ce déficit. »*

En réponse : les calculs des besoins en logements ont été présentés lors des réunions publiques. Ils montrent que, pour tenir compte du « point mort démographique » notamment, la production d'une cinquantaine de logements est nécessaire. Par ailleurs, les logements qui seront produits ciblent tout particulièrement les jeunes ménages, avec 8 logements locatifs aidés qui seront construits et de l'habitat intermédiaire destiné aux primo-accédants. Concernant l'économie : il s'agit désormais d'une compétence qui relève de la communauté de communes. Le SCOT interdit l'extension de la zone d'activités.

### Remarques 3, 4 et 6

**NDR : les parties les plus fausses, mensongères ou diffamatoires ont été retirées du corps de texte. On pourra se reporter au registre de concertation pour l'intégralité du récit.**

Extrait des remarques :

*« Tout le monde salue l'ambition de retrouver une croissance démographique de 0.5 % à 0.6 % annuel pour que le village regagne à l'horizon les 50 habitants qui font de Puyméras leur résidence principale. La volonté de la municipalité d'attirer en priorité des jeunes ménages, elle aussi va dans le bon sens. Et bien sûr cela demande une offre plus diversifiée. »*

*Mais construire 50 nouveaux logements majoritairement sous forme de lotissements en extension de l'actuelle enveloppe urbanisée ne semble pas être la meilleure stratégie. C'est aussi une stratégie qui va à l'encontre du SCOT et du besoin urgent d'arrêter l'artificialisation des sols agricoles et naturels. Puyméras a pu garder jusqu'ici un certain caractère champêtre. Il est maintenant menacé de perdre cet atout par le projet poussé par la municipalité. »*

Il est précisé que l'artificialisation des sols issue du projet a été très limitée (moins de deux hectares). Elle est nécessaire à la construction des logements projetés.

*« La question que j'ai posée au cours de la réunion de savoir comment on arrivait d'un objectif de +50 habitants à un besoin de construire 50 logements, en grande partie en lotissement, n'a pas trouvé de réponse. L'urbaniste a bien évoqué la décohabitation des ménages et la part de logements perdue dû à la conversion de résidences principales en résidences secondaires. Il a réfuté les calculs fait au niveau du SCOT pour la décohabitation au niveau de la commune de Puyméras. Mais il n'a pas vraiment pu expliquer comment il arrivait aux chiffres présentés.*

*Il a surtout nié que d'autres pistes existent et devraient être explorées, en priorité en ce qui concerne la mobilisation de logements avant de détruire les terres agricoles et de bétonner le paysage [...]*

Toutes les précisions ont été apportées dans le dossier et lors des réunions publiques sur les calculs des besoins en logements. La question de la remise sur le marché de logements vacants a également été traitée mais le potentiel reste limité : ces logements sont délaissés en tant que résidences principales à cause de leur éloignement par rapport aux besoins : pas ou très peu de terrain, parfois faible ensoleillement des pièces de vie, difficultés de stationnement automobile.

Aucun calcul du SCoT n'a été réfuté. Dans le cadre du PLU et du cas particulier de Puyméras, les calculs ont été précisés.

*Il est difficile de comprendre comment, sous ces nouveaux objectifs revus à la baisse, le nombre de nouveaux logements prévus en extension (sous forme de lotissement) soit lui resté bloqué à 32. Le projet de la zone autour de l'école avec des logements en locatif semble des plus attractifs pour attirer des jeunes ménages avec enfants en raison de la grande proximité de l'école, des installations de sports et de loisirs, et du commerce de première nécessité. Le potentiel existe pour élargir cette zone au-delà des 5 logements envisagés comme d'autres l'ont indiqué pendant la réunion. Le rendu de la discussion autour des possibilités et des contraintes de cette extension d'urbanisme dans le compte-rendu de la réunion est réducteur et inexact.*

*La pertinence du maintien des autres zones d'extension paraît moins évidente, mais c'est un autre sujet sur lequel je préfère m'abstenir pour l'instant.*

*Je tiens néanmoins à rappeler que le principe fondamental de la lutte contre l'artificialisation, « Éviter, réduire, compenser », que j'ai évoqué pendant la réunion n'est pas une simple formule. Partie intégrante du SCOT [...]*

*Domage que ni les aspects de réhabilitation du cœur historique du village, ni les problèmes de circulation, ni l'environnement, ni l'engagement dans le cadre du parc naturel régional n'ont pu être abordés.*

Une zone IAU a été créée en continuité de l'école, tout en ménageant des possibilités d'extension du bâtiment public. Un développement plus important de l'urbanisation dans ce secteur n'aurait pas été compatible avec la capacité du réseau voirie. Il aurait en outre impliqué une augmentation importante de la circulation automobile au sein du village, contraire à l'objectif recherché de qualité de vie dans le centre historique et de sécurité routière sur ses places et dans les rues.

La proposition construire de petits logements sur l'actuelle partie en ruines du vieux village se heurte :

- à un parcellaire très morcelé, qui complique fortement l'émergence d'un projet global,
- à la quasi impossibilité de générer du parking,
- à des accès incompatibles avec l'accueil de logements.

Par ailleurs, les hauteurs du village sont très sensibles sur le plan paysager et y construire pourrait bouleverser la perception du bâti historique.

Ce sont les raisons pour lesquelles la commune a souhaité donner à la partie ruinée du vieux village la destination de jardins. Ces jardins contribueront à l'attractivité du village et à la préservation de sa silhouette dans le grand paysage.

### Remarque 5

Cette remarque demande d'étudier plus profondément le développement de l'urbanisation dans le village historique et son prolongement immédiat. Elle appelle les mêmes réponses sur les difficultés d'urbaniser la partie ruinée du cœur historique et de construire beaucoup de logements près de l'école, car il faut éviter de perturber par les circulations, préserver la sécurité des enfants.

La remarque renvoie à un document du PNR. Il est précisé que ce document a été intégré dans la réflexion, notamment dans la définition des zones constructibles. On pourra notamment se reporter aux pages 352 à 359 du rapport de présentation sur ce sujet.

La critique formulée dans les courriers, d'une urbanisation qui serait en grande partie détachée du village ignore les contraintes géographiques du site, avec un village en promontoire où la topographie ne permet que très ponctuellement des extensions de l'urbanisation dans le prolongement du bourg castral. L'urbanisation développée à l'Est, à l'inverse de la critique exprimée, permettra au contraire un accès facile aux petits commerces du village depuis les nouvelles zones d'habitat, sans pour autant injecter dans le village de la circulation automobile (la R.D.71 ne faisant que tangenter le centre).

L'urbanisation du projet de PLU est présentée comme tentaculaire. En réponse, il est rappelé que justement, le PLU a rompu avec une urbanisation filiforme, le long des chemins, pour au contraire donner de l'épaisseur à l'espace bâti, au travers de plusieurs opérations de logements programmées dans les zones IAU.

Au final très peu de remarques et critiques ont été formulées. Seules trois personnes ont déposé des remarques sur le registre de concertation et sur ces trois personnes, deux seulement ont formulé des remarques négatives, une seule de manière véhémement.

## LES RÉUNIONS PUBLIQUES

Trois réunions publiques ont été organisées :

- Le 01/07/2021 au centre culturel et social de Puyméras.
- Le 15/02/2022 au centre culturel et social de Puyméras.
- Le 22/09/2022 au centre culturel et social de Puyméras.

Ces réunions publiques ont fait l'objet de comptes rendus déclinés ci-après :

### Réunion publique du 1er juillet 2021

#### Compte-rendu

Monsieur le maire ouvre la réunion à 18 h 06



Il explique que l'engagement du nouveau PLU, suite à l'annulation de la précédente procédure constitue une opportunité pour reconstruire un projet de développement, mais aussi pour intégrer le nouveau SCOT. Il laisse ensuite la parole à monsieur Stéphane CROUZET, chargé de l'élaboration du PLU.

Ce dernier commence son exposé en précisant que le PLU devra respecter des règles imposées par la loi et les orientations d'autres documents dits de rang supérieur (ou documents supérieurs). Ainsi, bien que ce soit la commune qui élabore son PLU, elle doit respecter sous le régime de la compétence les grandes orientations du SCoT, qui définit notamment :

- Une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0,5% par an (cette croissance pouvant néanmoins être dépassée à consommation d'espace pour construire équivalente),
- Une densité moyenne de l'urbanisation d'une vingtaine de logements par hectare,
- Une enveloppe urbaine, au-delà de laquelle le PLU ne pourra pas aller pour développer des zones constructibles,



Il précise que le SCoT étant un document intégrateur, dans la mesure où le PLU sera compatible avec le SCoT, il sera dès lors réputé compatible avec tous les documents de rang supérieur au SCoT (SDAGE, PNR...).

Outre le SCoT, des contraintes territoriales doivent aussi être intégrées. Il prend l'exemple des secteurs exposés à des risques naturels incompatibles avec l'urbanisation : les zones inondables du PPRi ou les zones exposées aux aléas de feux de forêt, qui d'emblée désignent des secteurs qui ne pourront pas faire l'objet d'un développement urbain.

Il décrit ensuite le contexte local :

La commune a subi une baisse démographique importante qu'il faut enrayer pour préserver la « vie de village », maintenir les services publics et notamment l'école (-50 habitants en 10 ans). 2013 : 623 habitants - 2018 : 587 habitants.

Il précise néanmoins que la construction de logements, outre les principes définis au SCoT devra s'intégrer dans le territoire, qu'il s'agisse du paysage, du respect de l'économie agricole ou de l'environnement naturel.

Il présente ainsi les zones d'appellation protégées (AOC), en faisant le constat néanmoins que la quasi-totalité du territoire communal étant classée en zone AOC viticole, l'urbanisation nouvelle entamera probablement des terres classées. Cette consommation probable de terres classées en AOC devra être justifiée au regard des enjeux de développement.



Il décrit ensuite le contexte paysager en insistant sur la sensibilité du cœur historique, en promettant sur son site et donc très exposé. Des cônes de vues devront être préservés. Il montre que l'urbanisation diffuse s'est étalée assez nettement.

Monsieur CROUZET résume la phase diagnostic en indiquant que dans un premier temps, il s'agit de mettre en évidence :

- Le contexte réglementaire : les règles à respecter invariablement, comme les orientations du SCoT (sous le régime de la compatibilité), ou l'interdiction de construire en zone inondable du PPRi (sous le régime de la conformité).
- Les points forts, les points faibles, les sensibilités du territoire : les zones viticoles les plus importantes, les espaces naturels les plus sensibles, les caractéristiques du grand paysage, le patrimoine, les capacités des réseaux, de la voirie...

Pour ensuite définir des ambitions de développement à la fois réalistes, qui correspondent aux besoins et qui puissent s'intégrer dans le territoire en tenant compte de ses spécificités.

Après cet exposé, la parole est donnée à l'audience :

Madame PEYRONNET demande comment on peut s'assurer des caractéristiques des personnes qui vont venir s'installer sur le village :

Monsieur CROUZET : Il est vrai, face au repli démographique que connaît Puyméras, que la commune souhaite privilégier l'installation de ménages avec enfants, dans un contexte où l'essentiel de l'offre (habitat diffus) encourage plutôt l'arrivée de retraités, de couples assez âgés et sans enfant ou les résidences secondaires. Ainsi, l'urbanisation nouvelle, pour accueillir de jeunes ménages, devra nécessairement prévoir quelques petites opérations de logements groupés (en cohérence avec les orientations du SCoT).

Monsieur ROLLAND accuse la commune de vouloir donner le village aux promoteurs en faisant comme à Courthézon.

La densité qui sera appliquée dans les zones A Urbaniser (et dans ces zones seulement), dans le cadre du futur projet (pas encore établi) sera de l'ordre d'une vingtaine de logements à l'hectare. Elle répond aux orientations du SCoT et il ne sera pas possible de faire sensiblement moins. Plus largement, la densification de l'espace bâti n'est pas forcément synonyme de dégradation du paysage (le village historique, ultra dense en est la plus belle démonstration). Les zones A Urbaniser seront soumises à orientations d'aménagement pour garantir l'intégration paysagère. Chacun, le moment venu, pourra visualiser le parti d'aménagement choisi et juger de non niveau d'intégration paysagère.

Monsieur MAURER demande quelles sont les perspectives de croissance :

0,5 à 1 % par an. La volonté de la commune n'est pas de « croître pour croître », mais de retrouver la cinquantaine d'habitants perdue ces dernières années.

Monsieur BIENFAIT demande pourquoi la population diminue. S'il faut faire des lotissements uniquement pour maintenir l'école, on peut se poser l'intérêt de leur utilité.

Il demande pourquoi la population diminue alors que des habitations ont été construites depuis plus de 5 ans ?

Monsieur CROUZET précise que le nombre d'habitants d'une commune peut diminuer, même si sur la même période, des logements ont été construits. Cette diminution traduit un phénomène de décohabitation pas assez compensé : avec le temps, il arrive souvent qu'une maison initialement occupée, par exemple, par 4 personnes (parents et deux enfants), ne soit plus occupée que par les parents dix ou vingt ans plus tard. Ainsi, tout ou partie des logements nouveaux, en accueillant de nouveaux habitants, ne font que compenser le fait que dans une partie des logements plus anciens, le nombre d'habitants a diminué. Il faut donc toujours construire des logements pour maintenir le nombre d'habitants, encore plus pour l'augmenter. Pour éviter de devoir toujours construire, il faut des logements locatifs : dans ces logements la rotation des ménages est plus rapide et tous les 5 ou 6 ans en général, un ménage avec de jeunes enfants remplace celui présent auparavant, en maintenant la taille moyenne des ménages. Par ailleurs, la construction de résidences secondaires n'apporte aucun bénéfice démographique.

Madame ROLLAND demande si l'objectif est de ne construire que du locatif ?

Pour les raisons évoquées précédemment, il en faut, mais aussi des logements en accession à la propriété. Il faut diversifier l'offre pour pouvoir avoir des enfants à scolariser.

Monsieur ROLLAND : On est en campagne, pas en ville. Vous voulez amener la structure urbaine à la campagne.

Monsieur CROUZET précise que la structure de l'habitat diffus, que semble promouvoir Mr Rolland est le contraire de la campagne, en substituant aux composantes rurales de la commune (un village dense, des vignes et la forêt en arrière-plan) un espace bâti diffus, qui s'étire le long des voies et au final, par son étalement important, « abîme » la structure rurale.

Monsieur BIENFAIT : le centre du village a été réduit de moitié [une partie du village historique est actuellement en ruines]. Pourquoi ne pas reprendre ce qui a été abandonné, toutes les ruines du village ?



Monsieur ROLLAND : La spécificité du village c'est la grand rue.

Monsieur CROUZET indique que « toucher » au village historique pour produire en quantité significative des logements pose deux problèmes d'importance :

- La question de l'intégration paysagère : on prendrait le risque d'accoler une urbanisation nouvelle à une structure historique très sensible, qui pourrait être dénaturée.
- L'attractivité des logements qui seraient construits sur la partie ruinée du village reste hypothétique :
  - Les surfaces en jeu demeurent très faibles pour construire,
  - Il n'y a pas de solution d'accès à la hauteur des besoins (accès voitures) ni de solution de stationnement.

S'il est nécessaire de densifier l'urbanisation, la commune souhaite promouvoir une forme d'habitat qui propose, pour la majorité des logements, des jardins, des espaces récréatifs, très difficiles à mettre en œuvre sur le secteur désigné.

Monsieur MAURER remarque que le SCoT a revu la croissance pour les villages collinaires dont fait partie Puyméras. La compatibilité avec ce document n'est pas une excuse pour tout faire.

Monsieur CROUZET précise que la commune respectera les orientations du SCoT, qui visent notamment à ramener la plus grande partie de l'activité économique et du développement démographique à Vaison et dans les principaux villages de la communauté de communes. Cela n'exclue pas toutefois d'ambitionner un développement pour Puyméras, à son échelle, qui préserve sa vie de village, ses services et équipements publics (l'école notamment).

Monsieur RICARD demande à combien est estimé le nombre de nouvelles habitations pour remonter la population de 40 habitants.

Monsieur CROUZET précise que les calculs n'ont pas été réalisés (nous sommes en phase diagnostic). Ils seront bientôt faits. Ces calculs doivent tenir compte de la décohabitation, de la part des résidences secondaires dans les futurs logements...il ne s'agit pas simplement, de diviser le nombre d'habitants en plus souhaités par la taille moyenne des ménages pour obtenir le nombre de logements à réaliser.

Madame BRIENNE : il y a minimum une personne par logement. A un moment les personnes qui sont deux vont décéder donc le logement va se libérer.

Monsieur CROUZET est d'accord avec Mme Brienne, mais lui fait remarquer que son analyse s'inscrit sur des cycles démographiques longs. Le PLU se projette à une dizaine d'années.

Monsieur MAURER : d'après l'INSEE il y a 2.12 habitants par habitation sur Puyméras. Le village est deux fois plus étendu qu'avant. On raisonne à 10 ou 15 ans. Pourquoi ne peut-on pas faire évoluer le centre ancien du village malgré les difficultés d'accès ?

Les chiffres de l'INSEE utilisables sont ceux de 2018. Ceux qui sont postérieurs ne sont pas encore certifiés par l'Etat et on n'a donc pas le droit légalement d'en tenir compte.

Madame BRIENNE : on n'est pas obligé d'aller à 50 logements non plus.

Monsieur BIENFAIT : ailleurs on construit sur les collines, ici c'est dans les vignes. Pourquoi ne peut-on pas construire dans le village ? il faut se donner les moyens.

Monsieur RIPERT interpelle les intervenants en leur demandant combien ils sont d'habitants chez eux.

Monsieur MAURER : avant de construire en dehors du village, le SCoT dit qu'il faut densifier dans le village par conversion des petits habitats et remettre les logements vacants sur le marché.

Monsieur BIENFAIT trouve qu'il y a trop de circulation. Il faut faire les maisons dans le vieux village. Terminé. Il y avait 1 100 habitants dans le vieux village avant la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale.

Monsieur CROUZET indique, comme cela a été précisé précédemment que la surface de la partie ruinée du village comme les logements vacants réellement disponibles dans le vieux village, les logements qui y sont inappropriés et/ou insuffisants pour faire face aux besoins en logements à l'échelle de la commune : défaut d'attractivité, insuffisance du stationnement, accès défectueux, inadaptation au marché, risques importants pour la préservation de la silhouette du village...

La commune souhaite néanmoins améliorer l'attractivité du village historique, mais pour cela, le PLU dispose toutefois de peu de moyens (il peut cependant créer des jardins publics, de petits parkings). La reconquête du bâti vacant passe plutôt par des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitant (OPAH).

Monsieur MAURER : la ferme RIPERT a été aménagée en petits logements. C'est bien. Pourquoi ne pas faire pareil, mobiliser l'existant ?

Monsieur CROUZET précise que la transformation d'anciens corps de fermes a ses limites : elle dissémine l'habitat dans l'espace rural, en créant ainsi des conflits d'usages avec la viticulture (lors de phases de traitement de la vigne notamment), elle génère des besoins en réseaux (voirie, eau potable) ...

Madame BRIENNE signale le fait que dans les lotissements, il y a des problèmes de voisinage dus aux fêtes...

Monsieur BIENFAIT rajoute qu'avec 50 m<sup>2</sup> de jardin, les gens vont se disputer à cause des barbecues ou autre.



Monsieur BRAJON pense qu'il est préférable de faire des maisons sur de grands terrains.

Monsieur CROUZET rappelle que la densité minimale sera imposée uniquement dans les zones A Urbaniser. Dans les dents creuses des zones urbaines, les terrains de 1000, 1500 m<sup>2</sup> pourront toujours être construits selon la densité souhaitée par le porteur de projet.

Pour concilier densité et qualité de vie, les zones A Urbaniser seront soumises à des directives sur l'orientation des bâtiments, la création d'espaces verts, d'aires de jeux, de parkings, sur les modalités de desserte des logements, sur les formes urbaines qui permettront de concilier qualité de vie et densité supérieure à celle de l'habitat diffus.

Madame PEYRONNET voudrait savoir comment vont se répartir les zones en pourcentage.

Pour l'instant, le zonage du projet de PLU n'a pas été réalisé et il n'est pas possible de répondre à cette question.

Madame BRIENNE dit qu'à Vaison c'est plutôt des retraités qui achètent. Il faut favoriser la zone de l'école car la traversée de l'avenue du village et notamment l'avenue de Verdun est dangereuse.

Monsieur CROUZET précise que les abords de l'école sont effectivement intéressants pour construire des logements groupés, cependant, le potentiel est faible en raison d'une capacité de desserte par la voirie limitée.

Monsieur BIENFAT demande pourquoi on n'aménage pas la traversée avenue de Verdun qui est dangereuse. Il reproche à la commune de faire l'entrée et de gaspiller des millions et de faire des logements où il faudra prendre la voiture pour se rendre au village.

Il fait remarquer qu'un panneau pour mettre zone 30 coûte très cher et qu'il y a des personnes qui risquent leur vie tous les jours en sortant de chez elles.

Ces remarques sortent du PLU proprement dit. On peut néanmoins remarquer qu'en dépit de la dangerosité décrite de l'avenue de Verdun, l'absence d'accidentologie montre qu'elle n'est pas démontrée.

Monsieur MAURER : vous nous dites « faites-nous confiance, on fait bien les choses » alors que vous ne nous présentez rien. On parle dans le vide. On n'a rien à dire.

On doit pouvoir faire un projet pour conserver l'école sans étendre les constructions.

Monsieur CROUZET précise que la phase projet du PLU va s'engager, la concertation est justement faite pour pouvoir construire un projet en intégrant des éléments qui ressortiront de la concertation, lorsque ces éléments auront été jugés pertinents par la commune.

Madame AUTRAN : quand c'est une mauvaise idée, elle n'est pas retenue. Nos suggestions ne sont pas retenues.

Monsieur BIENFAIT demande ce qu'est une bonne idée.

Des fois il y a deux bonnes idées mais il faut choisir la meilleure ou la moins pire. Même pour les bonnes idées, certaines ne sont pas applicables pour des questions techniques ou financières.

Monsieur MAURER : Puyméras s'est engagée dans le parc du Ventoux. Ce dernier dit que les hameaux doivent rester intacts et qu'il ne faut pas construire autour. Ils doivent rester séparés du village. Il ne faut pas toucher à Rochesplanes. Les quartiers de résidences qui se sont créés comme ça doivent rester comme ça.

Rochesplanes n'est pas un hameau. Il n'y en a pas à Puyméras.

Madame BRIENNE : les hameaux doivent rester séparés des villages mais il ne faut pas faire venir le village aux hameaux non plus. C'est ce qui va se faire ici.

Madame PEYRONNET : est-ce que le quartier de Rochesplanes va être densifié ?

Le zonage n'est pas encore réalisé. Ce qui va être constructible sera à l'intérieur du périmètre défini par le SCOT. Ce qui est en dehors ne sera pas constructible. Légalement parlant, l'ancien projet est écrasé et on doit en réaliser un autre. La constructibilité ou l'inconstructibilité de telle ou telle parcelle est encore loin d'être établie.

Madame BRIENNE : les PPA, lors du dernier PLU, avaient manifesté leur désapprobation sur les pourcentages de croissance. Les habitations qui sont en cours de construction vont-elles être prises en considération pour que les pourcentages de croissance correspondent à leur souhait ?

En dépit de la circonspection sur le nombre de logements à construire dans la commune établi dans le PLU annulé, les années lui ont donné raison : les logements prévus n'ont pas été réalisés et la commune a perdu 50 habitants en 5 ans.

Madame BRIENNE souhaite savoir comment on peut faire un beau lotissement.

Il y aura un règlement pour chaque zone et des OAP pour les zones A Urbaniser (Orientation et d'Aménagement et de Programmation). Règlement et OAP définiront les conditions d'aménagement et de construction.



Monsieur ROLLAND demande la confirmation qu'il n'y aura pas de nouvelles zones constructibles partout où l'infrastructure sera insuffisante.

Si le coût des extensions ou des améliorations des réseaux sont peu onéreuses, ce sera possible d'ouvrir des nouvelles zones dans la mesure où elles s'inscriront dans le projet, dans le cadre d'une analyse multicritères incluant notamment les incidences agricoles, environnementales, paysagères...



Monsieur RICARD souhaite avoir des précisions sur les pastillages qu'il y avait dans l'ancien PLU.

Il n'y avait aucun pastillage dans l'ancien PLU.

Monsieur BIENFAIT : vous êtes contre les propositions, c'est clair. Personne n'habite dans le village, il n'y a que de résidences secondaires.

Monsieur MAURER demande comment on peut imposer un jardin dans le village ruiné. Il souhaite savoir pourquoi on ne peut pas parler avec la municipalité du projet.

Il n'y a rien d'imposé. Pour l'instant, c'est la phase diagnostic. Il n'y a pas de projet. Cependant, on peut d'ores et déjà dire que produire une quarantaine de logements sur la partie ruinée du village est structurellement impensable, notamment en termes d'accès.

S'ensuit une discussion sur la hauteur limitée des murs de clôture en zone agricole.

Monsieur MAURER trouve que les calculs et les schémas sont un peu brouillon dans le SCoT et que la zone de développement urbain est mal définie.

Les plans du SCoT sont réalisés à grande échelle. L'imprécision est voulue. Il s'agit de la marge de compatibilité. Il y a possibilité d'aller se plaindre à la communauté de communes si la largeur du trait ne convient pas. Ceux sont des principes et non des choses arrêtées au millimètre.

Monsieur MAURER demande si les avis des PPA seront mis à la disposition du public sur le nouveau PLU. Il reproche à la municipalité de faire ce qu'elle veut et demande pourquoi ils ne peuvent pas décider.

Madame BRIENNE précise que le juge a sanctionné le fait de ne pas avoir les avis négatifs des PPA dans le dossier.

Monsieur MAURER : on peut donc donner autant d'avis qu'on veut, les PPA, le public, et le conseil municipal fait ce qu'il veut ?

Les précédents avis des PPA ne comptent plus. L'ancien PLU n'est plus. Il n'existe plus. Il y en aura d'autres.

Heureusement qu'il n'y a pas d'obligation de prendre en compte toutes les remarques ou demandes qui émaneraient de la concertation. Ce sont les conseillers municipaux qui décideront (dans les limites que leurs donnent le code de l'urbanisme, le SCoT notamment). Ils ont été élus pour ça. Le conseil doit décider en fonction du projet qu'il désire porter, en intégrant, bien entendu, les propositions issues de la concertation qu'il jugera réalistes, recevables au regard de ses objectifs.

Monsieur MAURER demande pourquoi monsieur CROUZET est là, ce à quoi il lui répond que les élus ne sont pas des techniciens. C'est son travail de formaliser les souhaits et décisions des élus.

Monsieur BRAJON : une extension d'habitation en zone A est-elle possible ?

Oui mais on ne peut pas tout faire. Il y a une superficie maximale à respecter.

Monsieur MAURER : le SCoT impose des choses.

Non. Il impose la compatibilité. L'évaluation environnementale se fera sur le projet. Il y aura encore au moins une réunion publique. L'enquête publique se fera l'année prochaine. L'objectif est que le PLU soit terminé en 2022.

Monsieur BIENFAIT suggère d'organiser un référendum d'initiative locale, d'autant plus qu'un certain nombre d'élus étaient gilets jaunes.

Monsieur MOINIER dit qu'il ne répondra pas à ça.

Madame PEYRONNET souhaite savoir jusqu'à quand le RNU est applicable.

Jusqu'à ce que le PLU soit exécutoire.

Monsieur BRAJON : quand le PLU sera terminé, est-ce que le cas des parcelles enclavées sera étudié à part ?

Déjà, il faut qu'elles soient incluses dans le périmètre du SCoT. Ensuite, ce sera en fonction de leur emplacement et des besoins.

REUNION TERMINEE A 20 h00

**Compte-rendu**

La deuxième réunion publique concernant l'élaboration du PLU de Puyméras déléguée le 18 h 03 par un petit discours de Mr TRAPPO Roger, Maire de Puyméras, en présence d'une trentaine de personnes.



Mr CROUZET présente les projets de PADD, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et de règlement graphique. Ces projets de documents traduisent les objectifs de la commune, en intégrant néanmoins les règles du SCoT et les débats menés avec les personnes publiques associées.

Il présente les grandes orientations du projet :

- ✓ Retrouver une croissance démographique, après une phase où la commune a perdu des habitants (50 personnes ont quitté la commune en 10 ans), attirer des jeunes couples avec enfants afin de ne pas perdre l'école et les commerces et de garder un village dynamique car la municipalité ne veut pas d'un village dortoir ou de villégiature qui ne vit que l'été avec l'arrivée des touristes dans leur résidence secondaire. Nous ciblons l'installation de 50 nouveaux habitants.
- ✓ Protéger certaines zones comme l'entrée du village en prenant en compte leur impact sur le cœur historique du village : paysager, environnemental, naturel mais également l'accessibilité et l'équipement en réseaux publics. Ces zones sont classées en AP : à protéger. Certaines, en Nf3 sont classées inondables par le PPRi.

La perte d'habitants induit une baisse des dotations de l'état et donc une diminution de la qualité des services publics.

Il faut disposer d'une offre de logements assez large et diversifiée afin d'avoir des habitants qui participent à la vie du village. Le SCOT préconise une croissance de 0,5 % par an. Le projet du PLU définit une croissance entre 0,5 et 0,6 %. Il est ainsi compatible avec l'orientation démographique donnée par le SCOT.

Dans les calculs de croissance démographique, il faut prendre en compte la décohabitation : si nous avons une famille de 4 personnes dans un logement, en général, lorsque les enfants grandissent, ils déménagent et donc il n'y a plus que deux personnes dans le logement. Perte de deux habitants. Ce phénomène avait été sous-évalué. En l'intégrant, il a été estimé qu'il était nécessaire de construire une cinquantaine de logements pour une croissance démographique d'une cinquantaine d'habitants ces 15 prochaines années.

Pour les zones IAU (zones urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble) le SCOT prévoit une densité moyenne de 20 logements par hectare. Cette densité doit être respectée. Les OAP reprennent cette densité en l'adaptant aux secteurs concernés pour assurer la meilleure intégration possible. Cette intégration passe par une mixité entre des logements groupés et pavillonnaires.

La composition indicative des futurs programmes de logements dans les zones IAU a été détaillée dans les OAP présentées au public. Il est prévu un traitement « champêtre » du bord des voies principales et des limites de zones : plantations denses d'arbustes parsemées d'arbres de haute tige (accompagnés de murets en pierre le cas échéant) pour l'impact visuel et absorber le rejet de pesticides dus aux traitements agricoles des terres qui jouxtent ces parcelles (zones 1, 2 et 3), un retrait des constructions par rapport aux voies communales afin de limiter l'impact visuel de la route et le bruit, l'orientation des maisons les unes par rapport aux autres de façon à limiter la co-visibilité, privilégier les habitations denses en retrait.

En ce qui concerne la zone 4 (proche de l'école), il est envisagé d'autoriser la construction de 5 ou 6 logements de types « groupé » avec parking individuel. Une obligation de logement social locatif sera certainement mise en place dans ce secteur pour qu'on puisse avoir un roulement de jeunes couples et d'enfants pour l'école de Puyméras, ce qui est moins envisageable lors d'un achat.

Les 50 logements prévus sont répartis dans les zones à urbaniser et disséminés dans les dents creuses des zones urbaines.

La zone d'activités du MAUPAS n'a pas vocation à être développée car le SCOT ne le permet pas. L'extension actuelle de l'entreprise PLANTIN a fait l'objet d'un permis accordé par le Préfet et est représentée dans le projet du PLU. La construction est déjà en cours.

**Questions du public : les réponses sont apportées par M. CROUZET**

**1/ Comment peut-on être assuré que le village ne deviendra pas un village dortoir ? (M. Rolland ROBERT)**  
Réponse : on ne peut avoir aucune certitude. Nous ne pouvons choisir les acheteurs. Nous créons un écosystème favorable à l'installation de jeunes ménages mais effectivement, nous ne pouvons être certains que ça va marcher à 100 %.

Il faut savoir que nous sommes tenus de réaliser un bilan tous les 3 ans pour vérifier que les objectifs sont bien respectés et atteints. Si ce n'est pas le cas, le PLU n'est pas figé et on peut très facilement faire une révision ou moduler à partir de 3 ans d'application, afin de modifier les zones ou les règles afin de garantir que nos objectifs soient concrétisés.

Ce n'est pas parce que les habitants ne travaillent pas dans le village qu'ils ne vont pas participer à la vie du village.

**2/ Pourquoi la mairie n'achète pas elle-même les terrains pour pouvoir maîtriser le type d'acheteurs et vendre moins cher aux jeunes couples (Mme Marianne PEYRONNET)**

Réponse : les Etablissements Publics Fonciers qui ont pour vocation d'aider les communes peuvent être intéressés. On peut faire appel à eux, c'est un outil supplémentaire.

**3/ Une fois les terrains vendus à un lotisseur, il peut faire ce qu'il veut, vendre à qui il veut (Mme Brigitte BRIENNE)**

Réponse : Non, il doit se conformer aux règles établies sur le PLU : nombre de logements, implantation, végétation, etc. (règles notées dans les OAP et le règlement écrit). L'esprit général est imposé. En revanche, il peut vendre à qui il veut. Nous rappelons qu'il va y avoir une obligation de logement locatif également dans une partie des zones IAU.

**4/ Dérive certaine de vente par le propriétaire. Il faudrait que la mairie puisse gérer le prix de vente (Sébastien RICARD)**

Si un secteur nous paraît stratégique, nous pouvons mobiliser un EPF pour qu'il porte l'opération. Mais cette procédure se fait hors PLU. Pour attirer des jeunes, il vaut mieux avoir du locatif. Cela permet un turn-over que l'achat ne permet pas, ou moins.

**5/ Vous croyez vraiment que les jeunes vont louer sur Puyméras ? C'est débile. Pourquoi la mairie ne peut leur vendre des terrains à bas prix afin qu'ils puissent s'installer ? (M. Daniel ROLLAND)**

Réponse : nous avons besoin de locatif sur la commune, c'est indispensable. Nous n'avons pas retenu l'idée de vendre des terrains à prix modérés pour éviter toute dérive : certains jeunes pourront acheter et faire construire à prix compétitif pour revendre quelques années plus tard au prix fort car nous sommes en zone touristique très recherchée. Ce n'est pas ce que nous voulons. Par ailleurs, dans l'habitat en propriété, la rotation dans les logements est faible et ne permettrait pas de maintenir les effectifs scolaires sur le moyen terme.

**6/ Vous croyez que les jeunes peuvent vraiment acheter sur Puyméras ? (M. Robert ROLLAND)**

Réponse : le budget de primo accédants est d'environ 160 000 €, donc, c'est pour cela qu'on prévoit du locatif et de petites parcelles en groupé. Ils ne peuvent acheter un terrain de 2000 m²...

**7/ Le projet est noté sur 15 ans. Et après, que va-t-il se passer ? (M. Yannick DESCHAMPS)**

Les 15 ans sont définis à l'échelle du SCOT. Un PLU s'applique tant que la commune le veut. Elle a possibilité de le mettre en révision quand elle le désire. Ce n'est pas parce qu'un terrain est constructible qu'il le restera à vie et inversement. Un terrain non constructible aujourd'hui pourra devenir constructible un jour.

On a besoin que les zones constructibles soient construites. C'est de l'intérêt général. Le document d'urbanisme est adaptable à la situation.

**8/ 50 habitations pour 50 habitants ? Vous vous êtes trompé dans vos calculs. Il y a actuellement 2.12 personnes par logement à Puyméras (M. Ralf MAURER)**

Réponse : non c'est vous qui êtes dans le faux. Ces calculs ont été validés par les services de l'Etat. Il faut tenir compte de la décohabitation, des résidences secondaires, des redécoupages de parcelles déjà construites... Certaines communes perdent des habitants en faisant des logements. C'est le SCOT qui définit la politique générale à l'échelle du territoire.

**9/ Vous dites qu'il faut de plus petits terrains pour attirer les jeunes plutôt que de grands terrains pour les villas secondaires (M. Yannick DESCHAMPS)**

Vous avez bien résumé. Nous devons nous adapter au marché tout en respectant la loi. Il faut savoir qu'actuellement, tous les ans, on bétonne l'équivalent en superficie d'un département.

**10/ Il faut faire un compromis entre la zone densifiée et des parcelles un peu plus grandes (Sébastien RICARD)**

C'est ce qui est fait ici. Mais il y a des zones où il est interdit de construire par le SCOT.

**11/ Comment peut-on éviter que ce soient des résidences secondaires ? (Ralf MAURER)**



On ne peut pas. On ne peut pas, on peut simplement jouer sur la forme urbaine, la densité pour que les logements soient plus propices à l'habitat permanent qu'aux résidences secondaires.

**12/ ça peut donc être un échec total ? (Ralf MAURER)**

On fait au maximum pour que cela fonctionne.

**13/ Quand le 1<sup>er</sup> PLU a été fait, une des zones était déjà en vente sur le boulevard. La mairie ne peut donc plus avoir la main dessus. (Sébastien RICARD)**

La mairie a un droit de regard mais il y a des règles à respecter. En tous cas, les constructions devront respecter le règlement et les OAP. Nous ne pouvons pas empêcher quelqu'un d'acheter le terrain, mais on peut faire des sursis à statuer sur les permis de construire tant que le PLU est en cours d'élaboration, si les projets compromettent ou rendent plus onéreuses la réalisation des objectifs établis dans le PADD.

**14/ Pourquoi ne pas utiliser les logements vacants dans le village pour loger les jeunes couples car il y en plus 40 en 2019, suivant les chiffres de l'INSEE et le rapport de paiement des taxes d'habitation. Comment vous l'expliquez ? (M. MAURER et MME BRIENNE)**

Réponse : c'est faux. Nous avons vérifié et n'en avons relevé que 2 logements vacants dans le village. Il y a plusieurs méthodes de recensement et souvent, on toque à une porte, personne ne répond et on classe le logement vacant. Il y a aussi les logements délabrés non réhabilitables qui ne sont pas comptés. Les chiffres de l'INSEE ne sont pas fiables.

**15/ Combien y aura-t-il de logements derrière l'école, et y aura-t-il des parkings ? (Marianne PEYRONNET)**

Réponse : 5 logements et oui il y aura des parkings. Mr le Maire insiste aussi sur le fait que les parents qui seront logés derrière l'école « mettrons leurs enfants à l'école ».

**Ce n'est pas une bonne idée de faire des logements derrière l'école à cause de l'accès difficile et puis les travaux de construction vont gêner la circulation.**

Réponse : oui c'est sûr que cela va causer quelques désagréments pendant les travaux mais on a limité à 5 ou 6 logements. On a également limité les coûts (pas besoin de construire d'autres infrastructures routières). Il y a un rapport entre le nombre de logements et ce que peut supporter le village en desserte. Dans le cas présent, c'est faisable.

**Mme Dominique HOEN précise que les parents pourront mener leurs enfants à pied aussi, ce qui est une très bonne chose et limitera la circulation.**

**16/ Est-ce que les accès aux futures zones constructibles ont été pensés ? il faut penser à la sécurité des personnes (M. Daniel ROLLAND)**

Réponse : le PLU ne prévoit pas tout mais il impose au constructeur des accès suffisamment dimensionnés, en application de la loi. Cela sera mentionné dans le règlement du PLU. Si l'accès est jugé insuffisant, le permis de construire pourra être refusé C'est un peu le même procédé que pour les emplacements réservés, comme sur Auchières où un emplacement a été réservé pour élargir la voie.

**17/ La RD dite de « Faucon » est une route à grande circulation, donc, dangereuse : des conditions d'accès ont-elles été prévues ? (Daniel ROLLAND)**

Réponse : La route de Faucon n'est pas considérée comme « route à grande circulation » par le Préfet, donc, il n'y a pas de règles spécifiques. Si aujourd'hui il y avait à faire le PLU, jamais cette zone ne passerait constructible, justement à cause de l'accès direct sur la RD.

**18/ Le terrain de la parcelle 650 chemin des Chaunes n'est pas urbanisé (Daniel ROLLAND)**

Réponse : un permis d'aménager a été accordé lors de la mise en place du premier PLU. C'est en cours. C'est la raison pour laquelle il n'apparaît pas sur le projet du PLU actuel.

**19/ C'est quoi la bande verte qui est dessinée ?**

Il s'agit d'un talus à protéger.

**19/ Il se fait 13 logements sur la parcelle 650 : sont-ils déduits du nombre de 50 logements prévus sur votre projet de PLU ? (M. MAURER – Mme BRIENNE)**

Réponse : non. Ces logements font partie de l'ancienne réglementation, ils sont comptabilisés dans les 10 ans antérieurs.

**Ce n'est pas logique, les 13 logements ne sont pas construits encore.**

Monsieur Marc MOINIER rajoute qu'il pourrait aussi venir une famille de 30 personnes et que du coup le village gagnerait 30 habitants en une fois !

Mr le Maire précise à M. MAURER que si une zone de construction avait été prévue sur sa parcelle de terrain comme il en avait exprimé le souhait, il n'y aurait pas eu de procédure pour dénoncer le PLU. De même si une des futures zones constructibles n'était pas localisée vers chez eux.

Mme BRIENNE nie ce fait. Ils ne veulent pas que leur parcelle soit constructible.

Mr CROUZET précise que la perte de 50 habitants en 15 ans est un cas d'urgence absolue. Il a l'impression que M. MAURER et Mme BRIENNE ne veulent pas qu'il y ait de nouveaux habitants sur la commune. Le fait qu'ils aient dénoncé et fait annuler l'ancien PLU a fait perdre deux ans déjà à la commune. La situation est dramatique. Une classe d'école ferme à la rentrée 2022/2023 faute d'enfants.

**Monsieur Jean-Pierre RIPERT rajoute que le fait qu'il n'y ait plus de foncier disponible fait augmenter dramatiquement le prix des parcelles et des maisons.**



## 20/ Que va-t-il se passer après cette réunion publique dans le déroulement de la procédure du PLU ? (Marianne PEYRONNET)

Réponse : le projet du PLU doit être arrêté par une délibération du conseil municipal. Le dossier sera ensuite envoyé aux personnes publiques associées et à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour avis et ensuite, après les délais impartis, il y aura l'ouverture d'une enquête publique. Il faut compter environ 6 mois à partir du moment où le projet du PLU sera arrêté par la mairie. Ce sont les délais administratifs normaux. L'idée est d'arriver à valider le PLU pour la fin 2022.

## 21/ Potentiellement, les constructions se feront en 2024 ? (Yannick DESCHAMPS)

A peu près, oui.

**Monsieur Jean-Pierre RIPERT précise que la procédure coûte cher, et demande si le PLU pourra être de nouveau attaqué.**

Le coût est supporté par les habitants (avec une dotation de l'Etat néanmoins) et le PLU est malheureusement encore attaqué.

Monsieur le maire précise que s'il est à nouveau annulé, il faudra encore recommencer une procédure longue et coûteuse ce que fera la mairie car le village doit pouvoir accueillir de nouveaux habitants. Dans ce cas, la commune devra augmenter les impôts pour pallier au surcoût.

M. CROUZET indique à M. MAURER que le PLU présenté est le projet de la municipalité en place. Des réunions publiques sont organisées afin d'entendre et de recueillir les avis et propositions des habitants.

**Monsieur MAURER précise que le rôle de la municipalité est de respecter la loi.**

Respecter la loi ne veut pas dire suivre toutes les propositions des habitants. Elles sont entendues et certaines, si elles sont pertinentes à l'élaboration du projet, pourront être prises en compte. Le conseil municipal décide.

En cas de désaccord avec ce PLU, rien n'empêche M. MAURER de se présenter à la prochaine élection municipale.

## 22/ La zone du MAUPAS sera-t-elle étendue ? (M. Philippe LAURENT)

Réponse : non ce n'est pas prévu, c'est même interdit par le SCOT. La zone de Puyméras, aujourd'hui, c'est gérer l'existant et permettre le développement des activités existantes mais pas la création d'autres activités. Un permis accordé aux Ets PLANTIN par le Préfet autorise une extension de l'activité mais c'est la seule qui sera possible, en dehors du développement, toujours possible, des activités existantes sur le terrain d'assiette. Il faudrait, pour pouvoir étendre la zone artisanale, que le SCOT soit modifié ou annulé, c'est toujours possible, mais difficilement envisageable. Il est très difficile de modifier un SCOT et cela ne relève pas de la commune.

## 23/ M. MAURER sort la formule : il faut EVITER, REDUIRE et COMPENSER

Réponse M. CROUZET : Le triptyque « éviter-réduire-compenser » est à prendre en compte pour chaque thématique du PLU et non pas seulement sur le volet urbanisation. En prenant l'exemple du logement, il faut démontrer l'adéquation entre besoin et offre en logements dans la commune pour justifier du dimensionnement des zones constructibles. Cette démonstration a été faite dans le PADD mais sera détaillée dans la partie « justifications » du rapport de présentation du PLU.

## 24/ Dans chaque zone, et notamment sur Auchières, est-ce que la situation sera précisée ? (Daniel ROLLAND)

Des précisions seront bien entendues apportées dans le règlement, notamment la hauteur des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux, l'implantation des logements, et autres.

Le Maire remercie les personnes présentes et notamment monsieur CROUZET pour son intervention et lève la séance à 19 h 23.

Réunion publique du 22 septembre 2022

### Compte-rendu

La troisième réunion publique de concertation relative à l'élaboration du PLU a débuté à 19 h 00 par un petit discours de Mr TRAPPO Roger, Maire de Puyméras, en présence d'une vingtaine de personnes.

Monsieur CROUZET a explicité l'objet de la réunion du jour : débattre sur les orientations du projet ainsi que sur leur traduction réglementaire, en terme de zonage notamment. Il a rappelé qu'un des premiers objectifs du projet est de stopper la perte importante d'habitants qu'a connu la commune et de revenir approximativement au niveau démographique de 2008 (environ 630 habitants) à l'horizon 2037 (en cohérence avec les objectifs du SCoT). Il

précise que la baisse démographique s'explique d'abord par un coût d'accès au logement devenu très difficile pour les jeunes ménages, mais aussi par le phénomène de décohabitation, qui fait que la taille moyenne des ménages diminue et qu'il faut construire de plus en plus de logements pour un bénéfice démographique de plus en plus faible.

Sur le développement urbain, il montre l'emprise des zones constructibles, en précisant que dans les zones A Urbaniser, pour rentabiliser l'espace consommé et en cohérence avec les objectifs du SCoT, sera développé un habitat intermédiaire d'une densité moyenne de 20 logements par hectare, afin de faciliter l'accès au logement des jeunes et participer ainsi activement à l'objectif de croissance démographique. Il précise aussi que le développement de l'habitat diffus sera très limité pour répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit aussi de « resserrer » l'urbanisation autour du village, pour que les logements produits participent à la vie sociale, à l'animation du cœur historique, au maintien des commerces, tout en tenant compte d'un certain nombre de contraintes fonctionnelles et des objectifs de préservation : par exemple, des terrains attenants au village ne disposent pas d'accès suffisants pour accueillir une urbanisation dense. D'autres sont très sensibles sur le plan paysager et leur urbanisation pourrait porter préjudice aux perspectives sur le village et son serre boisé. La nécessaire présence des réseaux a aussi conduit à des arbitrages.

Concernant l'activité économique : le PLU a repris la zone d'activités dans son emprise actuelle. Il y demeure encore un peu de place pour l'installation ou l'extension d'artisans mais il n'a pas été possible d'agrandir la zone au regard des règles du SCoT (qui privilégie le développement économique dans les principaux pôles du territoire Vaison-Ventoux).

Stéphane RAGONOT : il n'y a pas eu de maisons démolies, alors pourquoi construire davantage ?

Stéphane CROUZET : s'il n'est pas réalisé de logements, une commune perd des habitants. C'est la raison pour laquelle il est nécessaire d'en construire (ou d'en rénover le cas échéant) ne serait-ce que pour maintenir le nombre d'habitants. Par exemple, entre 1999 et 2019, le parc de résidences principales a augmenté de 20 logements et la commune, pendant la même période, a perdu 30 habitants.

Daniel ROLLAND : Mr Rolland déplore qu'il faille faire un maximum de maisons dans un hectare. Ce système de bétonnage ne peut amener que des catastrophes naturelles. On fait des lotissements mais pas de bassin de rétention pour récupérer l'eau. Ces lotissements sont des bombes à retardement.

Jean-Pierre RIPERT : les bassins de rétention sont imposés dans les lotissements.

Stéphane CROUZET : Le PLU imposera dans son règlement la gestion des eaux pluviales aux constructeurs : infiltration sur le terrain d'assiette et le cas échéant, bassin de rétention et/ou d'infiltration. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à l'échelle de toute l'opération. De cette façon, il sera, dans le cadre des permis d'aménager, exercé un contrôle plus détaillé de ces modalités de gestion, pour une meilleure prévention des risques.

Daniel ROLLAND : et si ce n'est pas respecté ?

Jean-Pierre RIPERT et Stéphane CROUZET : c'est une obligation.

Monsieur DEL ROSSO : j'ai fait un éco bureau dans la zone artisanale avec toiture végétalisée. Ça permet d'éponger une partie des eaux pluviales. Cela est-il pris en compte dans le PLU ? Y a-t-il une possibilité d'imposer plus de constructions de ce type ?

Stéphane CROUZET : les toits plats sont interdits dans le village historique, pour des raisons de préservation de la valeur patrimoniale du bâti ancien. Ils sont autorisés sous conditions dans les autres zones, toujours pour des principes d'intégration paysagère. Compte-tenu des volumes en jeu lors d'un épisode orageux et de la capacité de rétention d'eau d'un toit végétalisé, le bénéfice de ce type de couverture est assez mince pour la gestion des eaux pluviales.

Concernant l'isolation des bâtiments, la commune a considéré que les normes RT 2012 sont suffisantes pour garantir une isolation efficace, sans rajouter de règle supplémentaire dans le PLU.

Sur les choix des principaux secteurs destinés à l'urbanisation nouvelle :

Bruno BIENFAIT : Même s'il faut de l'ambition et beaucoup de temps, ce serait mieux de construire au bout du vieux village. Un lotissement est horrible. On peut faire des maisons à un étage dans le village ou sur les serres. Ça a un sens. Ça peut être beau.

Brigitte BRIENNE : il ne faut pas toujours aller à la facilité. C'est une question de volonté.

Stéphane CROUZET : l'idée de construire des logements attenants au vieux village a été étudiée. Elle a même été traduite dans le PLU par la création d'une zone A Urbaniser destinée à l'accueil de logements groupés derrière l'école. Sur la base des débats constructifs de la réunion publique précédente, des nouvelles modalités d'accès ont été définies pour concilier déplacements doux dans le village, vers l'école et accès des véhicules aux futurs logements. Cet accès ne passera finalement pas par le centre.



Plus largement, les difficultés d'accès (défauts de voirie) le souhait de ne pas « l'ouvrir » dans le vieux village des circulations automobiles significatives dans des rues inadaptées, la volonté de préserver la morphologie du centre historique, sa ligne de ciel ont fait qu'il a fallu nécessairement reporter une partie des logements nécessaires dans des secteurs détachés du village ancien, mais qui demeurent proches fonctionnellement néanmoins.

Dans ce contexte et sur le constat d'absence d'accès crédible au regard du morcellement parcellaire du secteur, les terrains derrière la mairie ont été destinés à la création de jardins de type méditerranéen et non à l'urbanisation.

Ralf MAURER : Des zones A Urbaniser apparaissent en zone inondable non ?

Stéphane CROUZET : certaines zones A Urbaniser sont partiellement situées en zone de ruissellement et non en zone inondable. Il est possible de construire dans ces zones, moyennant une surélévation des bâtiments.

Ralf MAURER : ça peut être inondé ?

Stéphane CROUZET : non, il s'agit de ruissellement, pas d'une inondation torrentielle ou d'une lame d'eau qui envahirait les terrains. S'il y avait une présomption d'inondation la zone ne serait pas constructible. Les services de l'Etat l'interdiraient.

Daniel ROLLAND : il aurait fallu prévoir l'agrandissement de la zone artisanale. Si on veut des habitants, il faut créer de l'emploi. Il faut négocier avec la COPAVO pour cela. La structure est faite. Il faut que le SCOT l'autorise. Il y a toujours moyen de négocier.

Stéphane CROUZET : on ne peut pas, les règles sont clairement établies dans le SCOT concernant le développement économique.

Daniel ROLLAND : ça se négocie.

Stéphane CROUZET : non.

Daniel ROLLAND : si. C'est aberrant.

Roger TRAPPO : j'ai fait comme toi. J'ai négocié. C'est impossible. Ils n'ont pas voulu pour Villedieu non plus. Seules 4 villes sont autorisées à agrandir leurs zones d'activités : Vaison la Romaine, Saint Romain en Viennois, Sablet et Mollans. Je suis comme toi, j'aime mon village, et je me bats.

Stéphane CROUZET : Si un jour la commune pouvait étendre sa zone d'activités elle le fera. C'est impossible en l'état actuel du SCOT.

Ralf MAURER : la « Zéro artificialisation » est prévue pour 2050. Donc l'urbanisation va devoir stopper. Il faut la réduire.

Stéphane CROUZET : Le PLU n'est pas établi à l'horizon 2050 mais 2037. A cette échéance, la loi « Climat – Résilience » affiche comme objectif une réduction par deux de la consommation d'espaces agricoles et naturels (objectif non traduit en ces termes dans le code de l'urbanisme). Cette réduction s'apprécie au regard de la consommation d'espace des 10 dernières années. En tenant compte du fait que le PLU se projette à 15 ans et non à 10 ans, la commune s'inscrit dans cet objectif.

Marianne PEYRONNET : c'est quoi une zone AP ?

Stéphane CROUZET : c'est une zone agricole particulièrement protégée et inconstructible. Elle a été définie pour protéger l'entrée Sud du village et les paysages ruraux perçus depuis les principales routes départementales.

Monsieur BIENFAIT revient sur son idée de construction dans le centre ancien.

Stéphane CROUZET : c'est une idée intéressante, qui encore une fois a été reprise au travers de la zone A urbaniser derrière l'école, mais les besoins en logements et la structure du village font qu'il n'est pas possible de tout réaliser dans le prolongement immédiat du vieux village.

Ralf MAURER : plutôt que des faire plusieurs opérations un peu partout, pourquoi ne pas en faire qu'une seule ?



Stéphane CROUZET : il n'y a pas d'opérations un peu partout. Votre terme est abusif. On compte 4 zones A Urbaniser dont la plus grande compte moins d'un hectare. Elles sont toutes proches du village.

Jean-Pierre RIPERT : le projet est définitif ou il peut encore être attaqué sur le fond ?  
 Stéphane CROUZET : tant que la concertation n'est pas terminée, le projet n'est pas définitif. Cependant, ses grandes lignes sont assez précises désormais et si on peut imaginer des évolutions, cela sera pas revu entièrement. Le projet va être examiné par les personnes publiques associées (Etat, Département, Chambre d'Agriculture, communauté de communes...). Une fois le projet arrêté il sera présenté aux personnes publiques associées.

Jean-Pierre RIPERT : n'oubliez personne !

Roger TRAPPO : il va falloir augmenter les impôts pour payer les surcoûts liés aux procédures juridiques. Sans les frais de personnel communal et les frais d'avocat, ils sont estimés environ 30 000 €.

Stéphane CROUZET détaille la suite de la procédure administrative et précise que le projet arrêté n'est pas le projet définitif. Il y a encore l'enquête publique et les observations de personnes publiques associées, celles qui seront formulées par les habitants lors de l'enquête. Cela peut modifier le projet. Une fois le projet de PLU arrêté, il restera encore 6 mois de procédure environ.

Brigitte BRIENNE : combien de logements sont prévus derrière l'école ? y aura-t-il du locatif ? c'est vraiment la zone à privilégier parce qu'elle permet des déplacements doux. C'est celle qui répond le mieux aux objectifs.

Stéphane CROUZET : 5 à 6 logements sont prévus. Du logement locatif y est projeté ainsi que dans la zone A Urbaniser en bordure du chemin du Jas.

M. Bruno BIENFAIT : Gigondas a fait une super opération qui touche le village.

M. TRAPPO : Chaque commune a ses spécificités. A Puyméras, construire des logements directement attenants au village n'est possible que très localement, pour un nombre limité d'habitations.

Il y a d'autres endroits précise Mme BRIENNE.

M. TARTANSON Pierre : Ce sont les endroits qui ne se trouveraient pas en face de chez vous ?

M. RIPERT Jean Pierre : Qui va payer et qu'est-ce qui ne vous plait pas dans ce projet ? On perd 3 ans avec ce nouveau PLU et il faut 2 ans pour qu'un nouveau lotissement puisse voir le jour.

Ce sont des retraités qui vont construire, pas des jeunes (Joëlle ROLLAND).

M. CROUZET : On ne peut certes pas choisir les habitants, mais si on ne fait rien, on ferme la commune. Les règles de densité, l'obligation de faire du logement locatif sur une partie des zones favoriseront néanmoins clairement l'installation de jeunes ménages.

M. TRAPPO : on ferme aussi la dernière classe. On fait ce qu'on peut pour sauver le village.

Ce serait bien de travailler ensemble et non de faire du clientélisme (M. MAURER)

M. TRAPPO : on a sélectionné les terrains les plus aptes pour recevoir l'urbanisation nouvelle tout en limitant les dépenses ; désolé si une partie des terrains concernés sont en face de chez vous.

M. ROLLAND Daniel : Il faudra créer des accès.

M. GUIN : on peut parler d'une époque où une autorité communale construisait sa maison au milieu des vignes...

Mr TRAPPO interpelle M. Daniel ROLLAND sur la question des réseaux : on y avait déjà travaillé ensemble lorsque tu étais maire. Tu le sais. C'est sous tes mandats qu'a été faite l'extension du réseau d'assainissement chemin du Jas.

M. CROUZET : pour accéder aux zones A Urbaniser, Une partie du chemin du Jas sera élargie par l'aménageur (zone 1), la zone 2 sera accessible par la RD, la zone 3 sera accessible par voie privée. Aucun argent ne sera dépensé par la commune pour créer les accès. La zone 3 accueillera 4 à 5 logements seulement. Ce nombre est compatible avec le niveau de desserte des terrains.

Mr RIPERT Jean Pierre rappelle à M. ROLLAND Daniel que le chemin d'accès à son habitation était un chemin provisoire mais que cela fait 20 ans qu'il est provisoire...



Mr ROLLAND Daniel conteste le fait que le chemin d'Auchières était provisoire mais se rattrape en disant que ce chemin faisait partie du POS. Il demande comment l'accès se fera pour la zone 3 sur ce chemin provisoire ?

Mr RIPERT interpelle à nouveau Mr ROLLAND et lui dit qu'il n'y a pas de soucis puisque ce dernier dit que le chemin n'est pas provisoire.



Mr ROLLAND dit que le chemin est insuffisant.

Réponse MR CROUZET : le chemin est suffisant pour 4 ou 5 logements.

M. RIPERT indique à M. ROLLAND que s'il s'était entendu avec lui, il aurait laissé une sortie.

Mr CROUZET demande s'il a été constaté des accidents en sortie de ce chemin et on lui répond 1 seul en 40 ans.

M. MAURER : Tous les lotissements que vous créez obligent les habitants à se servir de leur véhicule. On ne vient pas trop au village parce qu'on nous jette des regards méchants.

M. RIPERT Jean Pierre : vous seriez en Corse, vous ne parleriez pas comme cela. Vous nous bloquez depuis 3 ans.

M. MAURER : on ne peut pas vous parler.

M. TRAPPO : vous ne nous parlez pas vous nous avez attaqués directement.

M. CROUZET : on peut noter que les oppositions au projet sont portées par 4 ou 5 personnes seulement. Globalement, en dehors de ces personnes, rien n'est remonté de négatif pendant la concertation. Elle a même apporté un plus notable : pour le projet de logements à côté de l'école, la concertation a permis de définir de meilleures modalités d'accès et d'accroître un peu le nombre de logements, de faire du locatif.

M. MAURER : je suis prêt à discuter sur un bon projet. Il y a des logements vacants.

M. CROUZET : les logements vacants sont en réalité très peu nombreux et une partie d'entre eux ne sont pas attractifs pour l'habitat permanent : ils sont pour l'essentiel dans le vieux village, sans terrain d'agrément, sans parking, parfois composés de petites pièces mal éclairées. Il est erroné de croire qu'ils pourraient qualitativement ou quantitativement satisfaire une partie significative des besoins.

M. MAURER : le projet présenté est une constatation ou quelque chose de fini ?

Réponse MR CROUZET : c'est une concertation.

M. RIPERT Jean Pierre : Démocratiquement, est-ce que les gens présents peuvent lever la main pour voir s'ils sont d'accord avec le projet ?

Intervention Mr JP GUIN : ce sera voté au conseil municipal, pas ici.

M. MAURER : Au conseil municipal, vous n'avez parlé que du cimetière.

Mr MOINIER : c'est faux.

M. BIENFAIT Bruno : je ne suis pas d'accord avec le projet, je préfère qu'on étende dans le village mais il ne faut pas m'ostraciser pour autant.

M. CROUZET : on a souscrit à votre point de vue. Des logements sont prévus derrière l'école. Mais on ne peut pas tout construire derrière l'école.

Mr TRAPPO signale que la commune fait ce qu'elle peut pour faire venir de nouveaux habitants : on a perdu 50 habitants et une classe d'école. On essaye de trouver des solutions même si on est sûrs de rien.

Mr MAURER : le PLU n'a rien à voir avec la perte d'habitants.

MR TRAPPO : peut-être que les gens viendront à la boulangerie, au bar, à l'épicerie... pas comme certains qui ne fréquentent pas le village.

Le Maire remercie les personnes présentes et lève la séance à 20h30

**Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,  
Après en avoir délibéré à l'unanimité,**

- **Arrête** le bilan de la concertation, en application de l'article L 103-6



Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an sus indiqués.

**La secrétaire de séance  
Manon YTIER**

**Le maire  
Roger TRAPPO**

