



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS



Commune de **PINET**

République Française

Liberté – Egalité - Fraternité

Département de l'Hérault

Arrondissement de Béziers

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au comité : 19

En exercice : 19

Présents : 19

Ayant pris part à la délibération : 19

POUR : 19

ABSTENTIONS : 0

CONTRE : 0

Dont pouvoirs : 0

L'an deux mille vingt-deux et le trente mars à **dix-huit heures et trente minutes**

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi en séance ordinaire, à Pinet en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Nicolas ISERN (Maire)

Présents : Madame Stéphanie BARRAU, Madame Nathalie BASTOUL, Monsieur Luc BEHAGUE, Monsieur Julien BLAYES, Monsieur Robert CERVERA, Monsieur Martial ESPARZA, Monsieur Julien GARROUSTE, Madame Myriam GAUTHIER, Monsieur Nicolas ISERN, Madame Marion MARI, Madame Peggy MARTIN, Madame Catherine MARTY, Monsieur David PEGURIE, Monsieur Christophe POUPIN, Madame Svetlana SIMONNET-GUILLEMIN, Monsieur Alexandre SOUCHON, Madame Danièle THIMONIER, Monsieur Hervé TIQUET, Madame Stéphanie VELEZ AGRAMUNT

Pouvoirs :

Absents excusés :

Secrétaire de séance : Madame Nathalie BASTOUL

Date de convocation

25 mars 2022

Affichage effectué le

25 mars 2022

DE_2022_014

**Objet : Adoption du bilan
du PLU**

Défini au terme de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le bilan du PLU doit intervenir dans un délai de 9 ans suivant son application (approbation de la dernière révision générale).

Le Plan Local d'Urbanisme de PINET a été approuvé le 3 décembre 2013.

Il a ensuite connu des procédures d'évolution.

Procédure	Date d'approbation	Objet
Élaboration	25 avril 2013	Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'urbanisme
Modification simplifiée n°1	28 mai 2014	Modification de dispositions réglementaires
Révision allégée n°1	10 février 2015	Revenir à un zonage juridiquement plus stable
Modification n°1	5 juillet 2016	Modification de dispositions réglementaires
Modification n°2	01 mars 2019	Modification de dispositions réglementaires

Monsieur le Maire expose à son Conseil Municipal

Ces procédures d'adaptation ont principalement conduit à des adaptations mineures du PLU et tout particulièrement des dispositions réglementaires.

Aucune adaptation ne concerne l'entrée en application de dispositions nouvelles majeures comme les lois portant Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové, ou encore la récente loi Climat et Résilience. Le document est donc obsolète par rapport à ces nouvelles dispositions : l'ensemble des pièces du PLU est devenu incomplet et/ou imprécis (rapport de présentation, PADD, règlement, OAP et annexes).

Sur le fond le bilan porte sur trois parties principalement

- Le respect des dispositions des principes d'équilibre du code de l'urbanisme,
- La tenue du document et l'application de son projet communal (le PADD),
- L'expression de la compatibilité avec les documents supérieurs,
- Le besoin de mettre en révision générale le PLU.

Sur le PLU au regard du respect du principe d'équilibre en droit de l'urbanisme

Le principe d'équilibre en droit de l'urbanisme a évolué avec les nouvelles dispositions de la loi ALUR de 2014 et Climat et Résilience 2021. Aujourd'hui, la sobriété foncière est de rigueur avec en vue la zéro artificialisation nette.

Le PLU de PINET s'est toujours attaché à respecter les principaux généraux de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

- La commune de Pinet a connu un développement sans précédent visant à conforter son rôle d'accueil de population pour maintenir la qualité des services d'un bourg rural ;
- La population a augmenté et maintenant les équipements publics doivent suivre cette progression, c'est le cas du groupe scolaire ;
- La commune tient une place importante dans le territoire de *La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée* et du *pisécinois* mais conserve sa structure villageoise au profit des centralités de proximité et des pôles urbains majeurs du SCoT ;
- Le renouvellement urbain se fait progressivement plus intense, principalement porté par la commune et les bailleurs sociaux dans le cœur de village, favorisant également la revitalisation du centre urbain ;
- Les espaces agricoles et naturels ont été soignés par le PLU. Leur constructibilité y est nulle en raison de l'AOP du Picpoul ;
- Le patrimoine local est préservé et valorisé ;
- Les besoins en matière de mobilités ne sont pas pleinement satisfaits : des alternatives restent à trouver et développer pour favoriser les mobilités douces et l'utilisation d'autres axes routiers dans la desserte locale des quartiers de Pinet ;
- La qualité urbaine et architecturale est assurée par l'urbanisation par opération d'ensemble qui permet l'émergence de projets urbains cohérents, harmonieux et qualitatifs ;
- La commune et le PLU se sont toujours attachés à veiller à la sécurité de sa population actuelle et future ;
- La trame verte et bleue de la commune est insuffisamment identifiée mais protégée pour ce qu'elle est connue ;

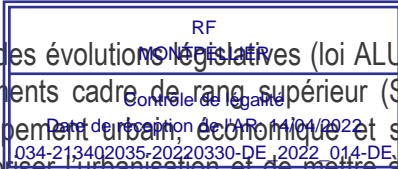
Sur le PLU au regard de l'évolution juridique, législative et réglementaire

Le PLU n'a fait l'objet d'aucune évolution en ce sens. Il est devenu obsolète.

Aujourd'hui, la loi ALUR dispose que les zones AU bloquées (où les réseaux ne sont pas suffisants pour permettre son développement, ou les zones bloquées par le règlement du PLU) ont une durée de vie de 9 ans et qu'à défaut d'une maîtrise foncière significative ou d'un démarrage des travaux, passé ce délai, il conviendra de procéder à une révision générale (ou équivalent) du PLU afin de les ouvrir. Pour le PLU de Pinet, les zones AU4 & AU5 sont clairement concernées par cette disposition. Sans aucune intervention par la commune d'ici le 25 avril 2022, ces zones deviendront caduques et une révision générale devra être engagée pour les rouvrir à l'urbanisation. Par ailleurs, en raison de la plus grande densité dans les opérations anciennement AU1, AU2 et AU3, les objectifs chiffrés d'apport de population, inscrits dans le PADD, sont quasi atteints.

Le délai de la révision générale du PLU, établi entre 3 et 4 ans, nous impose de réfléchir dès aujourd'hui au devenir de Pinet et à son développement.

Cette révision générale est l'occasion de redéfinir le projet du territoire au regard des évolutions législatives (loi ALUR et ASAP notamment), de la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec les documents cadre de rang supérieur (SCoT, PLH, PCAET, SAGE...) et des nouvelles ambitions de Pinet en matière de développement urbain, économique et social et de protection des espaces naturels et agricoles. La volonté municipale est de temporiser l'urbanisation et de mettre à niveau les équipements publics et offrir une véritable végétalisation de la commune.



Sur l'application du PLU au regard de son PADD et de l'urbanisation : la consommation foncière

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a bien été mis en œuvre en excédant ses ambitions en matière de densité. Les projets ont tous été délibérément plus denses afin de mieux coller avec la loi ALUR notamment. Au-delà de cet élément marquant, ce dernier ne remplit plus les conditions imposées par le code de l'urbanisme. Il manque notamment les objectifs chiffrés en matière de lutte contre l'étalement urbain et pour la sobriété foncière. Aujourd'hui, il convient d'en redéfinir un nouveau plus sobre, résolument tourné vers les obligations de transitions écologiques, énergétiques et citoyennes.

Les besoins en logement sont pourvus au fur et à mesure de la réalisation des opérations. Les opérations d'urbanisme sont très productives et conduisent globalement à la mixité sociale : des logements en accession à la propriété, des logements locatifs sociaux, des terrains à bâtir.

Sur la préservation des éléments paysagers, écologiques et patrimoniaux remarquables

Les paysages sont globalement bien pris en compte quoi qu'il subsiste encore quelques interrogations sur la future ligne à grande vitesse et son impact.

La nature en ville est peu présente au sein du PLU, tandis que celle évaluée dans les zones agricoles et naturelles reste relativement étudiée. Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Sur le bilan d'une manière générale

Il permet aux élus de suivre la mise en application du document d'urbanisme.

Le PLU a globalement répondu aux attentes et aux enjeux initialement définis par le territoire. Ces attentes et enjeux sont aujourd'hui différents et aspirent à davantage de prise en compte des transitions écologiques, énergétiques, environnementales et citoyennes.

Aussi, le SCoT en cours de révision qui a été arrêté à l'unanimité pour une mise en application au milieu de l'année 2022. Il conviendra dès lors de mettre en compatibilité le PLU avec les objectifs du SCoT et des textes en vigueur dans un délai d'un an suivant son approbation si cette mise en compatibilité ne nécessite qu'une procédure de modification ou dans un délai de 3 ans si elle nécessite une révision générale (étude à prévoir suite à l'approbation du SCoT). La compatibilité du PLU en vigueur étant déjà discutable sur certains aspects, une révision générale du PLU semble s'imposer pour être compatible avec le futur SCoT plus prescriptif en matière de lutte contre l'étalement urbain, de modération de la consommation d'espace et de prise en compte de l'environnement et des enjeux environnementaux et écologiques (trame verte et bleue, continuité écologiques, nature en ville...).

D'une manière générale, le PLU est obsolète et ne remplit plus les conditions attendues d'un territoire en mutation. La prescription de la révision générale demeure incontournable et inconditionnelle.

LE CONSEIL MUNICIPAL DECIDE

ADOPTE le bilan tel qu'il est présenté

DECIDE de mettre en révision générale le Plan Local d'Urbanisme conformément au résultat du bilan,

DECIDE d'inscrire le futur PLU dans les transitions énergétiques, environnementales, écologiques et citoyennes.

DIT QUE que la présente délibération sera affichée et publiée en mairie sur les panneaux d'affichage, et fera l'objet des mesures de publicité en vigueur,

AUTORISE Monsieur Le Maire à transmettre au Préfet au titre de son contrôle de légalité des actes et procédures administratives et d'urbanisme.

AUTORISE Monsieur Le Maire à notifier la présente délibération à la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et au SCoT du Biterrois.



POUR : 19 voix, **ABSTENTIONS** 0 voix et **CONTRE** 0 voix

Le 30 mars 2022



Nicolas ISERN
Maire de la Commune de PINET