
CRR 03

Communauté de Communes de LA CÉVENNE DES HAUTS GARDONS (48) Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Compte-rendu de réunion n°03 du 09 septembre 2016
Ste-Croix Vallée Française // Salle Piboulio – 18h30

OBJET DE LA RÉUNION :

Réunion publique (N°1) de lancement : présentation de l'équipe / procédure / concertation / contenu des études en phase diagnostic.

PERSONNES PRÉSENTES :

Habitants :

Gérard QUINET, Jean-Yves VALLEE, Pierre PEGUIN, Pascale PASQUIER, Roger et Monique BALDET, Dominique LUSSAN, Christian GEMINARD, Christiane GASTOU, Patricia RAMES... et encore une dizaine de participants.

Élus intercommunaux et municipaux de la Communauté de Communes :

- Josette GAILLAC, vive-présidente > Bassurels
- Jean-Claude PIGACHE, président > Gabriac
- Ardoine CLAUZEL, vice-présidente > St-Etienne Vallée Française
- Jean-Louis CABANNES > Bassurels
- Gérard CROUZAT, maire > St-Etienne Vallée Française
- Céline CUKIER > Bassurels
- Pierre FESQUET, vice-président > Moissac Vallée Française
- Annie GOISET, vice-président > Molezon
- Anne-Pascale THUILLIER > St-Martin de Lansuscle
- Denise SORIANO > St-Martin de Lansuscle
- Nicole PERNIN > St-Martin de Lansuscle
- Michel LOUISNARD > St-Martin de Lansuscle
- Marlen HEILBRONN > Gabriac
- Jérôme ANDRE > St-Etienne Vallée Française
- Marie SÈVE > Gabriac
- Didier ENSCH > Gabriac
- Jean HANNART, vice-président > Ste-Croix Vallée Française
- Joani GASTOU > Ste-Croix Vallée Française
- Hilde VANHOVE > Le Pompidou
- Floriane ROUGE, Agent de développement > CC Cévenne des Hauts Gardons

Équipe PLUi :

- Benoit ROBIN, urbaniste architecte dplg > Agence ROBIN & CARBONNEAU
- Virginie SPADAFORA, environnementaliste > Entre Béton Et Nuages

DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

La réunion débute à 18h45.

Après une introduction du président qui rappelle notamment que des cahiers de concertation seront mis à disposition des habitants dans les mairies et à la communauté de communes, B. Robin & V. Spadafora procèdent à une présentation au moyen d'une vidéo-projection (support ci-joint en annexe 1) organisée en quatre temps :

- la présentation de l'équipe,
- la démarche PLUi,
- la concertation,
- les thématiques à aborder dans le diagnostic.

La réunion publique de lancement est la première étape dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), elle permet d'explicitier la procédure d'élaboration et de rappeler les temps qui seront consacrés à la concertation tout au long de l'élaboration du PLUi. Il s'agit aussi de sonder les participants dans leur perception a priori des grands enjeux pour le territoire communautaire. Cela doit contribuer à aiguiller, éventuellement, les études de diagnostic sur des thématiques à considérer de manière peut-être plus attentive.

Au cours de l'exposé, est donc prévu un temps de sondage (animation) au moyen d'une fiche (ci-jointe en annexe 2) destinée à recueillir des (3) mots qui expriment, pour les participants, les enjeux prioritaires à considérer pour le développement du territoire.

Une deuxième étape de sondage est opérée consécutivement à l'exposé : les participants sont invités de nouveau à consigner les (3) mots qui expriment les enjeux prioritaires à considérer. Il s'agit de constater si l'exposé a fait évoluer leur perception sur l'étendue du champ d'intervention du PLUi.

Différents temps sont également consacrés aux questions du public au cours de la réunion. Le tableau ci-dessous synthétise les questions posées et les réponses apportées par l'équipe technique ou par les élus.

Dans ces conditions, ont été abordés les thèmes / points suivants :

| Point abordé : Procédure d'élaboration du PLUi | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Questions/Observations | Réponses apportées |
| Sur l'intégration des documents de portée supérieure : est-ce là que les urbanistes interviennent pour déterminer lesquels ils sont ? | Non, les documents de portée supérieure ayant un effet sur le territoire communautaire et sur le PLUi seront portés à la connaissance de la communauté de commune par l'Etat, par l'intermédiaire d'un document particulier : le Porter A Connaissance (PAC). |
| Combien de temps prend la procédure ? | La procédure d'élaboration du PLUi va se dérouler sur environ deux ans. |
| Qui sera le commissaire enquêteur ? | Son identité n'est pas connue à ce stade de la procédure. Il sera désigné par le tribunal administratif pour la phase d'enquête publique, qui interviendra quand le projet de PLUi aura été établi (et « arrêté »), aux alentours de l'automne 2017. |
| Comment va-t-on entrer dans la logique de projet spécifique aux Cévennes (et son habitat dispersé) dans le PLUi et son zonage ? | Les études, à travers le diagnostic dans un premier temps, vont permettre d'identifier les atouts et contraintes du territoire, mais aussi les caractères essentiels à préserver, pour faire émerger et hiérarchiser des enjeux pour le projet. En fonction des objectifs retenus pour le projet, basés sur les enjeux cernés lors de la phase de diagnostic, le PLUi mobilisera les outils offerts par le code de l'urbanisme qui sont les plus adaptés pour répondre aux |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>objectifs fixés dans le PADD.</p> <p>S'il s'avère que l'habitat dispersé est reconnu comme un élément de valeur à préserver, il s'agira de mobiliser les outils du code qui répondent le mieux à cet objectif.</p> <p>NB : il est vrai que la « philosophie » du PLUi est en règle générale de lutter contre la dispersion de l'habitat (qui est une des principales causes de la consommation d'espace contre laquelle le législateur s'est dressé depuis les années 2000 avec le régime des PLU issu de la loi SRU). Il existe toutefois des régimes d'exception prévus par la loi (STECAL, hameaux nouveaux, etc.).</p> <p>S'agissant de régimes d'exception, leur usage ne pourra cependant être généralisé et des arbitrages stricts devront être faits.</p> <p>Il est clair que les lois actuelles ne sont pas en faveur des territoires connaissant un habitat dispersé, alors même que ce type d'habitat favorise notamment la biodiversité, et présente de nombreux avantages. Selon Madame A. Clauzel, il est donc important que la démarche PLUi soit utilisée par les habitants du territoire pour se mobiliser en faveur du type d'habitat qu'ils souhaitent et pour faire remonter leur perception de l'avenir de ce territoire, afin de tenter de faire évoluer la situation.</p> |
| Il y a des problèmes d'alimentation en eau potable à Gabriac, la procédure d'élaboration du PLUi va-t-elle régler les problèmes ? | <p>Le PLUi ne va pas directement régler les problèmes d'alimentation en eau potable, en revanche il va permettre de faire un diagnostic de l'état de la ressource et des réseaux au regard des perspectives de développement.</p> <p>Il va permettre également de définir les stratégies visant à mettre en adéquation les besoins et les ressources. Au besoin, la procédure d'élaboration va permettre de renseigner les élus sur les besoins en matière d'études techniques complémentaires.</p> |
| Pour que la démarche soit intéressante il faut qu'elle ait un axe : l'accueil de population (un toit, un terrain). En zone urbaine c'est facile en zone rurale comment est il possible d'accueillir des « petits budgets » ? C'est-à-dire : « le PLUi peut-il traiter la question du logement pour tous et peut-il le cas échéant autoriser l'habitat léger et les yourtes ? » | <p>Le PLU n'a pas été conçu seulement comme un document exclusivement associé au développement « urbain », il dispose aussi d'outils adaptés aux territoires ruraux ou de montagne.</p> <p>Le PLU a justement vocation à considérer la question de l'accès au logement pour tous (cf. le principe de « solidarité » issu de la loi SRU) : il doit interroger la mixité sociale de l'habitat et mobiliser les outils qui permettront de la favoriser.</p> <p>Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le PLU doit tenir compte aussi de tous les modes d'habitat, et notamment de l'habitat démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ce qui est le cas des yourtes par exemple).</p> |
| Que peut le PLU(i) face au besoin d'attractivité du territoire pour l'accueil d'habitants il faut penser aussi aux activités. | Le PLU doit identifier les potentiels de développement (et d'attractivité) du territoire pour mettre en place un projet adapté. La dimension économique n'est pas occultée du projet (cf. thématiques du diagnostic présentées après lors de la réunion). |
| Quid Plus value immobilière ? et de l'augmentation des impôts ? | Le PLU ne concerne pas directement la fiscalité, mais l'occupation du sol. Il peut toutefois être associé à des outils destinés à lutter contre la spéculation foncière. |
| Que signifie l'expression « Diversité de logements » ? | On entend par diversité de logements l'aptitude à développer une offre de logements variée, tant en termes de modes d'occupation (accession à |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | la propriété, habitat locatif, locatif social), que de typologies (habitat individuel, habitat groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif, habitat léger démontable, etc.). |
| Comment va être établi le diagnostic territorial ? | C'est le sujet de la dernière partie de l'exposé qui en présente les différentes thématiques (cf. ci-après). Le diagnostic est établi à partir des éléments portés à connaissance par l'État (PAC), des études existantes, d'un important travail de terrain, et des échanges dans le cadre de la concertation. |
| Quid de la valeur « effet SCOT » du PLUi si après l'évolution du périmètre de la Communauté de Communes, elle rejoint le périmètre du SCOT du Pays Cévennes ? | <p>Le fait que le PLUi ait l'effet d'un SCoT ne fait pas du PLUi un SCoT à proprement parler. Il n'en porte pas la vision stratégique mais en a juste les effets qui permettent à la Communauté de Communes de s'affranchir du principe d'urbanisation limitée qui s'impose aux communes non couvertes par un SCoT.</p> <p>En revanche, Mme A. Clauzel soulève que l'effet négatif est celui-ci : normalement, un SCoT est élaboré à une échelle plus grande que les PLUi dont il est distinct, et dans ce cas son principal intérêt est qu'il fait écran entre les normes supérieures (loi montagne...) et le PLUi, en permettant de les assouplir un peu. Dans la mesure où notre PLUi aura l'effet d'un SCoT, nous perdons le bénéfique « effet d'écran ». En conséquence, notre PLUi devra être compatible avec toutes les normes supérieures, sans assouplissement.</p> <p>B. Robin : Effectivement, en absence de SCoT intégrateur des normes de portée supérieure, le PLUi doit faire la démonstration de sa compatibilité avec elles. On ne peut pas parler pour autant d'effet négatif... Seulement, on ne bénéficie pas de l'effet positif d'un SCoT intégrateur.</p> |
| On pourrait faire une carte communale plutôt qu'un PLU ? | <p>Oui, le PLU n'est pas un document obligatoire. Chaque type de document d'urbanisme présente des intérêts et des contraintes.</p> <p>Par exemple, la carte communale, qui est un document plus simple à mettre en œuvre, ne dispose pas en revanche de règlement. Par exemple, elle ne permet pas d'encadrer très strictement l'aspect extérieur des constructions.</p> |
| Dans les Flandres, il y a 35 ans, les plans d'urbanisation sont devenus obligatoires et nécessaires. Toutefois certains villages sont devenus des cités dortoirs et c'est une crainte qu'il se passe la même chose sur le territoire de la Communauté de Communes. La logique du zoning qui sectorise et sépare habitat, activités, etc. n'est pas souhaitable. | <p>La loi SRU qui a introduit le régime des PLU se fonde aussi sur un principe de développement de la mixité fonctionnelle des espaces bâtis : il s'agit justement d'éviter de séparer les fonctions urbaines avec d'une part des zones habitées, et d'autre part des zones artisanales, des zones commerciales, etc. Il s'agit plutôt d'essayer de faire cohabiter en bonne intelligence l'ensemble des fonctions urbaines sur de mêmes unités de lieu. (cela a également pour objectif de minimiser les besoins en termes de déplacements motorisés).</p> <p>En revanche, il faut reconnaître que la réalisation d'un PLUi conduit au final à établir un zonage qui répartit le territoire entre les zones urbaines au niveau des bourgs et de quelques hameaux, où l'habitat pourrait être densifié, et les zones naturelles et agricoles, dans lesquelles de nouvelles constructions destinées à l'habitation ne seraient possibles qu'en matière agricole, même si elles sont prévues en continuité de l'existant, situation donc plus contraignante qu'actuellement.</p> <p>Les quelques outils offerts par la loi pour y déroger ne sont mobilisables</p> |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | que de façon exceptionnelle et ne peuvent concerner que quelques hameaux. (La loi ALUR exige en effet que les STECAL en ZA ou ZN, anciens « pastillages » restent « exceptionnels ») |
| Le PLUi constitue-t-il une contrainte ou une protection ? | Les deux : le PLUi en tant qu'outil limitant les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol constitue une contrainte... Toutefois, les contraintes qu'il établit doivent contribuer à atteindre les objectifs fixés par le projet (PADD) et à assurer la préservation du cadre de vie. Il s'agit donc, à travers la procédure d'élaboration du PLUi, de s'entendre sur le cadre de règles qui seront le plus à même de défendre l'intérêt général et, donc de constituer plus un outil de protection et de réalisation, qu'une contrainte et une limitation. |
| Le PLUi peut donner un sens à ce qui va être fait sur le territoire, il ne doit pas être qu'une vision réglementaire, donc il faut avoir une vision de projet qualitatif. | C'est bien là le sens du PLUi, qui doit incarner un projet. Les règles d'urbanisme ne sont pas une fin en soi, elles sont l'outil qui doit favoriser la concrétisation des objectifs. |

| Point abordé : Concertation | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Questions/Observations | Réponses apportées |
| Comment la parole du public va-t-elle être prise en compte dans l'élaboration du projet de PLUi ? | De la même manière que le PLUi, qui doit incarner un projet communautaire, ne pourra pas être (seulement) une somme de projets communaux, il ne pourra encore moins être une somme de projets individuels. Les échanges avec le public permettront en revanche d'orienter les études, de valider ou de questionner des hypothèses quant au projet, qui devra de toute façon répondre de l'intérêt général. |
| Le public a-t-il accès aux critères qui définissent l'intérêt général ? | Pas directement, il n'existe pas « une liste de critères avec des cases à cocher ». En revanche, il est plus facile de distinguer ce qui relève de l'intérêt privé, ou individuel. La démarche s'attachera à ne pas opérer des choix qui ne répondraient que de ce critère. NB : lorsque un projet « individuel » participe de l'intérêt général, il pourra toutefois venir alimenter la réflexion sur le projet. Par exemple, dans le cadre du diagnostic, l'étude agricole a identifié des projets d'exploitants privés. Dans l'hypothèse où le projet communautaire se donnerait pour objectif prioritaire de développer l'agriculture dans l'intérêt du territoire, le PLUi pourrait mobiliser les outils nécessaires à assurer la pérennité des différents projets, individuels, mais qui participent de cet objectif plus général. |
| Un habitant manifeste sa peur que la concertation ne mobilise qu'une « élite » qui fera part de ses préoccupations en occultant les souhaits des autres habitants. Malgré le questionnaire au public (un peu dur à remplir), qui va venir aux ateliers, quelle est l'influence de cette concertation ? | Il est important de mobiliser le plus grand nombre d'habitants, pour qu'ils viennent aux réunions publiques et renseignent le questionnaire. La concertation a pour but de se forger une vision partagée du territoire et de ses enjeux. Le résultat des questionnaires, en fonction du nombre de réponses reçu (et donc de sa représentativité) pourrait permettre de valider des hypothèses ou de cerner des thématiques prioritaires dont le niveau d'importance aurait pu échapper au bureau d'études ou aux élus. Le but de la concertation consiste à dépasser le stade de l'information du public sur les projets en cours. Elle a pour but aussi de faire remonter de |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>l'information vers les instances techniques et décisionnelles.</p> <p>Floriane Rouge rappelle que la concertation est mise en place à l'initiative de la Communauté de Communes. Elle cite l'exemple de la commune de Saint-Martin-de-Lansuscle : la commission logement de la commune a organisé des ateliers. Cela a permis au public de se rencontrer et d'échanger, de faire ressortir les thématiques de la vie en Cévennes qui recoupent celles traitées dans le PLU. Ce travail sera poursuivi par une balade lecture du paysage à l'automne. Ces initiatives pourraient être étendues aux autres communes.</p> |
| <p>Le bureau d'études arrive sans vision du territoire mais part avec l'opinion des gens (questionnaires), n'est ce pas travailler à l'envers ?</p> | <p>Cette première réunion est une réunion d'introduction. Le bureau d'études (qui a l'habitude de travailler en territoire cévenol) se forge une vision du territoire communautaire à travers la phase de diagnostic en cours d'élaboration, qui sera présenté au public à l'occasion de la prochaine réunion.</p> <p>Les questionnaires ont essentiellement pour but de faire émerger les thématiques qui tiennent à cœur aux habitants, de manière à leur apporter une plus grande attention lors de cette phase de diagnostic.</p> |
| <p>Un aspect manquant du discours : quelle dynamique on veut pour le territoire ? La présentation était beaucoup axée sur les contraintes et le chemin que l'on va devoir faire à travers la procédure d'élaboration. Chaque commune aurait pu réfléchir à ce qu'elle veut avant. Ce qui est important : l'emploi, la dynamique, etc.</p> | <p>La procédure d'élaboration du PLUi est une procédure longue (2 ans), et l'élaboration du projet constituera un temps fondamental de la procédure. A ce jour, il faut prendre les choses dans l'ordre : c'est le diagnostic qui fera émerger les enjeux sur la base desquels se forgera le projet. Le temps n'est donc pas immédiatement au projet mais au diagnostic territorial.</p> |

| Point abordé : Diagnostic | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Questions/Observations | Réponses apportées |
| <p>En ce qui concerne l'habitat, certains hameaux mériteront d'être maintenus et les autres seront laissés à l'abandon ?</p> | <p>Non le diagnostic comme, en définitive, le règlement du PLUi, vont s'intéresser à l'intégralité du territoire.</p> <p>Néanmoins, les hameaux qui ne seraient pas sélectionnés pour être en STECAL ne pourraient être développés, puisque dans ce cas, des constructions nouvelles à usage d'habitation ne seraient possibles, qu'elles soient ou non en continuité de l'existant, qu'en matière agricole, et sous un certain nombre de réserves.</p> <p>Il sera donc important de sélectionner autant que possible les hameaux au sein desquels des besoins pourraient être identifiés.</p> |

La réunion s'achève vers 20h45.

fin du Compte-Rendu.

Rédacteur :
Agence ROBIN & CARBONNEAU.