

CRR 32

Communauté de Communes des CEVENNES AU MONT LOZERE (48) Territoire de LA CÉVENNE DES HAUTS GARDONS Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Compte-rendu de réunion n°32 du 24 février 2021
Sainte-Croix-Vallée-Française // Salle du Piboulio // 14h30

OBJET DE LA RÉUNION :

Règlement – Concertation – Commune de Molezon

PERSONNES PRÉSENTES :

Élus intercommunaux et municipaux de la Communauté de Communes :

- David FAYOL, Maire > Molezon
- Christine BUSSIÈRE, 2^{ème} Adjointe > Molezon
- Floriane ROUGE, Agent de développement > CC des Cévennes au Mont Lozère

Chargés d'études PLUi :

- Eloïse DE CARVALHO, urbaniste juriste > Agence Robin & Carbonneau
- Benoît ROBIN, urbaniste architecte dplg > Agence Robin & Carbonneau

Public :

- Une quinzaine d'habitants

DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

La réunion débute à 14h35.

Elle se déroule en deux séances consécutives de 1 heure 30 pour limiter le rassemblement d'un trop grand nombre de participants au même moment au même endroit et respecter les règles de distanciation imposée par la crise sanitaire (Covid 19).

Le but de la réunion consiste à travailler sur le règlement et en particulier, dans un premier temps, sur les pièces graphiques. Il s'agit de déterminer les grandes affectations du sol à l'échelle communale : les zones urbaines (U), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N). Il s'agit de commencer à les mettre en relation avec des principes réglementaires et à distinguer, au sein de ces zones, des secteurs (par exemple distinguer des secteurs agricoles constructibles pouvant recevoir les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, à distinguer des secteurs agricoles inconstructibles à protéger strictement.)

Les principes retenus pour le zonage provisoire sont présentés à l'aide de plans, vidéo-projetés (cf. Annexe 1 ci-jointe).

NB : il est attiré l'attention des participants sur le fait que le classement en zone urbaine des hameaux non desservis par un réseau public de distribution d'eau potable est incertain. La question doit être tranchée en relation avec la DDT48 et l'ARS. Il est vraisemblable qu'un reclassement en zone agricole ou naturelle de ces hameaux doit être envisagé.

Dans ces conditions, le public formule les observations et questions synthétisées dans le tableau suivant :

Point abordé : Zonage	
Observation / question du public	Réponse / décision de la maîtrise d'ouvrage + urbanistes
Mas Soubeyran : Pourquoi la parcelle A293 n'est-elle pas entièrement classée en zone urbaine ? (Pourquoi l'urbanisation est-elle bloquée autour de l'habitat existant. ?)	<ul style="list-style-type: none">• Dans un premier temps, le projet de zonage a classé le hameau du Mas Soubeyran en zone urbaine. Toutefois, ce classement est remis en question du fait de l'absence de réseau public de distribution d'eau potable (cf. NB ci-dessus / ARS). Un reclassement en zone agricole ou naturelle devra vraisemblablement être envisagé.• Dans l'hypothèse d'un maintien en zone urbaine, il convient de respecter les critères de la Loi Montagne qui prévoit que l'extension de l'urbanisation ne peut s'opérer qu'en continuité du hameau existant, ce qui justifie de ne pas trop étendre la zone urbaine au-delà d'une cinquantaine de mètres autour de l'espace bâti constitué. NB : Il n'est pas obligatoire de suivre les limites de parcelles quand bien même on fera en sorte, lorsque c'est possible, de suivre les limites parcellaires de manière à simplifier la mise en œuvre des règles et l'instruction des autorisations d'urbanisme.• Il convient de noter aussi qu'un classement en zone urbaine sera plus permissif en termes de destinations d'urbanisme admises dans la zone. Dans une zone agricole, la construction sera limitée aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. En revanche, les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière pourront s'affranchir plus facilement du principe d'urbanisation en continuité inhérent à la Loi Montagne.• Le classement et l'emprise de la zone du Mas Soubeyran seront reconsidérés à l'aune des échanges avec l'Etat et l'ARS.

<p>La zone agricole protégée peut-elle être étendue au-delà de la zone cœur du PNC ? Il serait souhaitable de protéger fortement les terres agricoles de valeurs entourant les hameaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oui, la zone agricole protégée a vocation à être étendue au-delà de la zone cœur du PNC selon les enjeux. • Pour rappel, la zone protégée répond à un principe d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée (aux occupations et utilisation admises par le décret du Parc dans la zone cœur). • Toutefois, en dehors de la zone cœur, il peut exister des espaces agricoles à protéger de toute forme de construction pour des motifs de préservation absolue des terres (car mécanisables, ou dont la valeur agronomique ou économique justifie la protection), ou pour motifs de préservation des sites et des paysages (que des constructions pourraient dénaturer). • En dehors des suggestions formulées par les urbanistes, il appartient à chaque commune de déterminer les espaces agricoles à protéger plus strictement. • Il est entendu que les bancels, pourraient faire partie de ces espaces agricoles à protéger par un tel zonage agricole adapté (Ap).
<p>La commune dispose de foncier entre Biasses et La Rouvière, dans un secteur non desservi par l'assainissement collectif. Est-il envisageable de réaliser un petit lotissement communal (3 à 4 lots) pour accueillir du logement à vocation sociale ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le fait de ne pas disposer d'assainissement collectif n'est pas en soi un frein à la constructibilité sous réserve qu'un zonage d'assainissement précise les secteurs pouvant relever de l'assainissement non collectif (la commune de Molezon doit s'engager dans la réalisation d'un tel zonage qui pourra faire l'objet d'une enquête publique commune avec le PLUi). • En revanche, pour envisager un développement de l'urbanisation, il conviendra de s'inscrire en continuité d'un bourg, d'un hameau ou d'un groupe d'habitat traditionnel existant. (Il ne paraît pas souhaitable d'envisager une dérogation au principe de continuité pour 3 à 4 habitations.). • La commune de Molezon, adressera aux urbanistes les références cadastrales des terrains communaux qui pourraient être retenus pour une telle opération. • S'il n'en existe pas répondant aux critères énoncés, un emplacement réservé pourrait être envisagé sur un terrain privé y répondant et plus idéalement localisé.
<p>Qu'en est-il des STECAL et de l'habitat léger démontable et transportable ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Depuis la loi ALUR, les documents d'urbanisme doivent prendre en considération tous les modes d'habitat. Ils peuvent réserver des espaces pour l'habitat léger démontable ou transportable (yourtes, HLL, mobile-homes, etc.) constituant l'habitat permanent de ses occupants. Cette possibilité est offerte aussi sous forme de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Dans un contexte de loi Montagne, un tel STECAL devra être localisé en zone naturelle (les zones agricoles devant être réservées aux constructions et installations nécessaires à l'activité agricole). NB : un STECAL devra comme les autres formes d'urbanisation s'inscrire en continuité des bourges, hameaux et groupes d'habitat traditionnel.

<p>Il serait souhaitable de maintenir inconstructibles les terres agricoles entourant les hameaux pour éviter d'utiliser ces terres cultivables pour des constructions, implantées traditionnellement sur du « rocher ».</p>	<ul style="list-style-type: none">• Il paraît souhaitable en effet de classer les terres présentant un potentiel pour la culture en zone agricole protégée (Ap), inconstructible. Par principe, devraient donc être classés en zone Ap, les bancelles en général et ceux situés aux abords des hameaux en particulier, les espaces agricoles présentant un intérêt paysager ou appartenant aux sites et vues remarquables à protéger.• Les projets agricoles identifiés au moyen de l'enquête agricole (Copage) seront quant à eux maintenus en zone agricole constructible.
<p>Le hameau de Témélac actuellement classé en zone agricole constructible peut-il être classé en zone urbaine.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Sous réserve que le hameau soit desservi par le réseau public de distribution d'eau potable et qu'il figure sur le zonage d'assainissement, il pourrait effectivement faire l'objet d'un zonage U. En contrepartie de quoi, les terres agricoles environnantes pourraient être classées en zone agricole protégée (Ap), à l'exception des secteurs de projets agricoles (cf. enquête du Copage), à maintenir en zone agricole constructible.
<p>Le PLUi prendra-t-il position concernant la pose de panneaux solaires ?</p>	<ul style="list-style-type: none">• Le PLUi a vocation à réglementer l'aspect extérieur des constructions. S'il se donne pour objectif d'encourager la production d'énergies renouvelables, il pourra aussi encadrer la manière selon laquelle les dispositifs seront installés.• Concrètement, concernant les panneaux solaires, il s'agira d'encadrer principalement leur mode de pose (en toiture ou au sol, en surépaisseur ou non, etc.).
<p>Le PLUi peut-il imposer la récupération des eaux de pluie des toitures et leur réutilisation pour l'arrosage ou pour les sanitaires ?</p>	<ul style="list-style-type: none">• Le PLUi peut effectivement imposer la récupération d'eau de pluie dans des conditions à déterminer.• Il n'est pas conseillé d'imposer un usage pour ces eaux de pluies à travers le règlement d'urbanisme. D'une part car il sera impossible de contrôler l'usage effectif qui sera fait de ces eaux (arrosage des jardins, nettoyage des espaces extérieurs, alimentation des sanitaires, etc.). D'autre part, il n'est pas souhaitable d'imposer le raccordement des sanitaires car la réglementation en la matière est extrêmement contraignante. Rendre un tel raccordement obligatoire, au-delà de la difficulté d'instruire les autorisations d'urbanisme, risquerait de décourager de nombreux projets.

La réunion s'achève à 18h15.

fin du Compte-Rendu.

Rédacteur :
Agence ROBIN & CARBONNEAU.