

CRR 35

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°35 du 07 avril 2021
Sainte-Croix-Vallée-Française // Salle du Piboulio // 14h00

OBJET DE LA RÉUNION :

Règlement (zonage) – Prise en compte de la concertation publique - Commune de Sainte-Croix-Vallée-Française

PERSONNES PRÉSENTES :

Élus intercommunaux et municipaux de la Communauté de Communes :

- Jean HANNART, maire > Sainte-Croix-Vallée-Française
- Vincent DELORY, 1^{er} adjoint > Sainte-Croix-Vallée-Française
- Hélène BRUNETEAU, 2^{ème} adjointe > Sainte-Croix-Vallée-Française
- Julie ROSSET, 3^{ème} adjointe > Sainte-Croix-Vallée-Française
- Serge PRATLONG, conseiller > Sainte-Croix-Vallée-Française
- Christiane ROUVIERE, conseillère > Sainte-Croix-Vallée-Française

Chargés d'études PLUi :

- Benoit ROBIN, urbaniste architecte dplg > Agence Robin & Carbonneau

Public :

- Xavier DUFOUR, agriculteur > Sainte-Croix-Vallée-Française
- ... GOMEZ, artisan > Sainte-Croix-Vallée-Française
- ... GOMEZ, artisan > Sainte-Croix-Vallée-Française

DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

La réunion débute à 14h10.

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, 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. Les hameaux desservis par des captages privés suivis par l'ARS pourront éventuellement prétendre à un maintien en zone urbaine (U), après arbitrage avec les services de l'Etat.

Dans ces conditions, sont formulées les observations et remarques synthétisées dans les tableaux suivants :

Point abordé : Procédure	
Thématique / questions	Observations / Réponses / Décisions
Natura 2000	Commune de Sainte-Croix : <ul style="list-style-type: none">• La maîtrise d'ouvrage devrait associer le responsable local Natura 2000 au travail d'établissement du règlement (du zonage notamment) pour s'assurer que les choix opérés à ce stade ne sont pas en contradiction avec les objectifs de Natura 2000. B. Robin : <ul style="list-style-type: none">• Cela permettrait aussi de faire le lien avec l'évaluation environnementale du PLUi. Décision : <ul style="list-style-type: none">• La maîtrise d'ouvrage contactera le responsable local Natura 2000 à ce sujet.
Concertation	B. Robin : <ul style="list-style-type: none">• Pour rappel, la concertation publique doit être suffisante et continue tout au long de l'élaboration du PLUi (jusqu'à l'arrêt du document d'urbanisme, étape lors de laquelle est tiré le bilan de la concertation). Les mesures de confinement et de distanciation inhérents à la crise Covid 19 risquent de compromettre les réunions publiques et ateliers qui avaient été programmés dans les semaines à venir.• Les urbanistes se tiennent à la disposition des communes et de la communauté de communes pour animer la concertation ou fournir des supports de communication à centraliser au niveau de la CC

	<p>des Cévennes au Mont Lozère pour harmoniser les supports de diffusion entre l'ensemble des communes (NB : contacter Floriane Rouge à ce sujet).</p> <p>Décision :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les réunions pourraient peut-être s'envisager en plein air. • La maîtrise d'ouvrage contactera les urbanistes pour l'animation des réunions.
--	---

Point abordé : Règlement	
Thématique	Observations / décisions
Les ruines repérées peuvent-elles être reconstruites ?	<p>B. Robin :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deux articles du Code de l'urbanisme concernent la reconstruction (L111-15 et L111-23) : • L111-15 : "<i>Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.</i>" • L111-23 : "<i>La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.</i>" • Il conviendra que le PLUi ne s'oppose pas à la reconstruction des bâtiments dans les conditions prévues aux articles L111-15 et L111-23. • Il est important de repérer les ruines pour lesquelles il existe des projets de reconstruction qui ne peuvent s'inscrire dans le cadre défini aux L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme pour déterminer si d'autres outils réglementaires peuvent être mobilisés au moyen du PLUi. • NB : pour pouvoir être reconstruites pour de l'habitat, il faudra que les ruines répondent aux exigences sanitaires en termes de desserte, d'accès, d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Il faudra aussi répondre aux exigences de prévention vis à vis des risques (incendie notamment). <p>Décision :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune repérera les ruines qui présentent un enjeu de reconstruction et en informera les urbanistes. • La commune de Sainte-Croix informera les urbanistes des ruines repérés sur les documents graphiques qui ne pourront manifestement pas être reconstruites (accès impraticable, absence d'eau potable, exposition aux risques, etc.)

<p>Zonage / Ressource en eau potable</p>	<p>B. Robin :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les premiers travaux de définition du zonage ont conduit à classer en zone urbaine une majorité de hameaux présentant les caractères d'espaces urbanisés au regard de leur tissu bâti. Toutefois, certains d'entre eux ne sont pas reliés au réseau public de distribution d'eau potable et la DDT 48 n'est pas persuadée qu'un maintien en zone urbaine (U) puisse s'envisager dans ces conditions. Une discussion est engagée avec l'Agence Régionale de Santé (ARS), en fonction de quoi un reclassement des secteurs en question en zone agricole (A), naturelle (N), ou à urbaniser (AU) lorsque le renforcement des réseaux publics est prévu, devra être envisagé. • D'autre part, il convient de garantir la protection des espaces habités vis à vis du risque incendie, notamment en s'assurant que les zones pouvant recevoir de l'urbanisation sont situées à proximité suffisante d'un poteau incendie. <p>Décision :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune de Sainte-Croix adressera aux urbanistes le plan des réseaux d'eau et la localisation des poteaux incendie.
<p>Zones agricoles</p>	<p>B. Robin :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comme cela a été prévu sur le territoire de communes voisines, il serait souhaitable de maintenir inconstructibles les bancels entourant les hameaux pour éviter d'utiliser ces terres cultivables pour des constructions, qui étaient plutôt implantées traditionnellement sur du « rocher ». • Par principe, devraient donc être classés en zone Ap (inconstructible), les bancels en général et 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 (complément en cours par le Copage) seront quant à eux maintenus en zone agricole constructible. <p>Décision :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ce principe est retenu, la commune de Sainte-Croix repérera sur les plans de zonage les secteurs qui devraient être plus fortement protégés par un zonage Ap (bancels, abords du château du Soulié, etc.) et les adressera aux urbanistes pour adaptation du zonage du PLUi.
<p>Règlement Sanitaire Départemental (RSD // élevage)</p>	<p>B. Robin :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le RSD impose un éloignement mutuel des bâtiments d'élevage et des habitations. Il convient donc d'être attentif à ce que le développement de l'élevage ne soit pas entravé par le développement de l'habitat et inversement. • NB : les périmètres d'éloignement autour des bâtiments d'élevage sont formalisés sur les plans de zonage du PLUi pour permettre cette vérification par la maîtrise d'ouvrage. (A terme il n'apparaîtront plus.)

Emplacements réservés	<p>Commune de Sainte-Croix - Décision :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'emplacement réservé destiné à l'aménagement des dispositifs de gestion des ruissellements pluviaux doit être étendu pour ménager un accès depuis une voie communale, depuis l'Aubre. • Un emplacement réservé doit être défini sur le territoire communal pour l'aménagement d'une aire d'accueil de camping-cars, à Sainte-Croix ou au Pompidou, a priori. La commune de Sainte-Croix s'entra avec sa voisine du Pompidou et tiendra les urbanistes informés.
-----------------------	---

Point abordé : Prise en compte des remarques issues de la concertation publique	
Thématique	Observations / décisions
Projet Artisanat	<p>Commune de Sainte-Croix, MM. Gomez :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un projet d'entrepôt est envisagé (environ 300 m²) sur les parcelles D702, D760 et D1284. Sa réalisation permettrait le maintien d'une entreprise artisanale sur le territoire communal. Il serait souhaitable que le règlement puisse autoriser un tel projet. <p>B. Robin :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'autorisation de l'artisanat dans un secteur à dominante agricole est naturelle n'est pas chose aisée, encore moins dans un contexte de loi Montagne qui impose un principe d'urbanisation en continuité des bourgs, hameaux et groupes d'habitations existantes... Cette possibilité devra être étudiée en relation avec la DDT48.
Camping Lou Treillat	<p>Commune de Sainte-Croix - Décision :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcelles C507, C508, C509 et C514 doivent être reclassées en zone NI.
Hameau de la Teule	<p>Commune de Sainte-Croix - Décision :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le hameau de la Teule, desservi par le réseau public d'eau potable, doit être reclassé en zone urbaine.
Hameau de la Pose	<p>Commune de Sainte-Croix - Décision :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcelles 393, 394 et 396 doivent être reclassées en zone constructible.

La réunion s'achève à 12h30.

fin du Compte-Rendu.

Rédacteur :
Agence ROBIN & CARBONNEAU.