

CRR 37

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°37 du 10 mai 2021
Le Pompidou // Salle polyvalente // 10h30

OBJET DE LA RÉUNION :

Règlement – Concertation – Commune du Pompidou

PERSONNES PRÉSENTES :

Élus intercommunaux et municipaux de la Communauté de Communes :

- Françoise SAINT-PIERRE, maire > Le Pompidou
- Frédéric PANTEL, 1^{er} adjoint > Le Pompidou
- Hilde VANHOVE, conseillère > Le Pompidou

Chargés d'études PLUi :

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

Public :

- Environ 35 personnes

DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

La réunion débute à 10h40.

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 prin-

cipes 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, d'autres secteurs agricoles inconstructibles à protéger strictement.)

Au préalable, B. Robin a rappelé les principes et les enjeux de l'élaboration du PLUi (procédure, contexte législatif et réglementaire, objectifs retenus pour le PADD, etc.) au moyen d'un diaporama (cf. Annexe 1 ci-jointe). Les principes retenus pour le zonage provisoire sont ensuite présentés à l'aide de plans, vidéo-projetés (cf. Annexe 2 ci-jointe).

L'exposé des documents est entrecoupé de temps d'échanges avec le public, pour répondre aux questions qu'il suscite ou pour recevoir les remarques sur le projet ou sur la démarche.

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

Point abordé : Procédure	
Observation / question du public	Réponse / décision de la maîtrise d'ouvrage + urbanistes
Concernant la concertation, pourquoi le projet de zonage n'est présenté que maintenant alors que la procédure a débuté il y a plusieurs années ? N'est-ce pas un simulacre de concertation ?	<ul style="list-style-type: none"> • Bien que la procédure ait débuté il y a plusieurs années, le travail sur le règlement et sur le zonage n'a débuté que récemment. • Jusqu'à la fin de l'année 2020, la procédure qui a connu quelques interruptions, a porté principalement sur l'élaboration du diagnostic territorial et sur la définition du projet (PADD), qui ont déjà fait l'objet de réunions publiques de concertation. • Le règlement qui est présenté aujourd'hui est un document provisoire qui est amené à connaître encore de nombreuses évolutions au fur et à mesure que sont prise en considération les données et avis des différents partenaires, notamment : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les résultats de l'enquête agricole complémentaire, ○ Les projets des communes ○ Les préconisations de l'évaluation environnementale, ○ Les préconisations des Personnes Publiques Associées (concernant la prise en compte des risques, les contraintes liées à l'eau potable, etc.) ○ Les avis du public recueillis dans le cadre de la concertation (à laquelle contribue la réunion de ce jour), ○ Etc. • La population est donc consultée en amont de l'élaboration du règlement pour qu'elle puisse participer à son élaboration, selon un réel processus de concertation : il ne s'agit en aucun cas d'un zonage figé et définitif, sur lequel le public ne pourrait plus se prononcer.
Si le PLU doit être fini en 2022, est-ce que cela ne signifie pas que la réalisation du règlement va être précipitée et que le public ne pourra pas s'exprimer ?	<ul style="list-style-type: none"> • Le planning est prévisionnel, du temps sera encore consacré à la concertation, notamment lorsque les pièces écrites seront établies. • Les évolutions du projet pourront être suivies par le public : des documents d'étapes seront mis à disposition sur le site Internet de la Communauté de Commune notamment.
Comment se tenir informé de	<ul style="list-style-type: none"> • Les évolutions du projet pourront être suivies par le public : des

<p>l'évolution du projet de PLUi, comment exprimer notre avis à son sujet ?</p>	<p>documents d'étape seront mis à disposition sur le site Internet de la Communauté de Commune, et consultables dans les mairies. Il est conseillé de les consulter régulièrement pour connaître les modifications et précisions apportées au projet de règlement au fur et à mesure de son élaboration.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour s'exprimer, en plus des réunions publiques, il est possible de transmettre des avis, questions et critiques au sujet du projet de PLUi auprès des communes ou de la communauté de communes, par courrier ou par annotation des cahiers de doléances mis à disposition du public en mairie ou au siège de la Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère.
<p>Comment et auprès de qui déposer un permis de construire ? Quel sera le rôle du PLUi par rapport à ce permis de construire ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une autorisation d'urbanisme peut être déposée à tout moment, en mairie de la commune sur laquelle se trouve le terrain de l'opération. Pour cela il faut déposer un dossier d'autorisation (Permis de Construire, Déclaration Préalable, etc.) composée d'un formulaire cerfa et des différentes pièces nécessaires selon la nature du projet (plans, notices, etc.). Ce dossier peut être établi par le pétitionnaire lorsque le recours à un architecte n'est pas obligatoire. Selon les projets certains maîtres d'œuvres ou constructeurs pourront se charger d'établir l'autorisation d'urbanisme pour le pétitionnaire. • Dans l'attente de l'entrée en vigueur du PLUi, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'appliquera pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Quand il deviendra opposable, c'est les PLU est les règles qu'il définit qui s'appliqueront.
<p>Cela semble très compliqué... qui peut nous aider dans ces démarches ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Lozère, par exemple, dispense une aide gratuite aux pétitionnaires privés : pour la définition de leur projet ou pour les orienter dans leur démarches.
<p>Qui établit les règles du PLUi ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les règles du PLUi sont établies sous la responsabilité de la Communauté de Commune des Cévennes au Mont Lozère, qui dispose de la compétence « urbanisme ». • Pour établir ces règles la communauté de communes s'appuie sur le concours d'un bureau d'étude spécialisé. Elle consulte également les communes concernées, les partenaires institutionnels et le public dans le cadre de la concertation. • L'objectif est d'aboutir à un projet de règlement partagé, spécifique, adapté aux enjeux et aux caractéristiques locales du territoire et, surtout répondant aux objectifs retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Point abordé : Règlement (zonage)	
Observation / question du public	Réponse / décision de la maîtrise d'ouvrage + urbanistes
<p>Pourquoi mon terrain devient inconstructible alors qu'il l'était jusqu'à présent ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Si votre terrain était constructible, c'est que vous disposiez d'un document l'attestant : un Permis de Construire ou un Certificat d'Urbanisme par exemple. Si tel est le cas, ces documents continuent à produire leur effet pendant leur durée de validité. • Attention, dans le régime du RNU, pour s'assurer de la constructibilité d'un terrain, il faut souvent faire une démarche : déposer une autorisation d'urbanisme ou demander un certificat. NB 1 : Au RNU, c'est bien souvent lors de l'instruction d'une telle demande d'autorisation qu'on est effectivement fixé sur les droits attachés au terrain. (C'est au moment de l'instruction qu'on s'assure que le terrain de l'opération n'est pas affecté par un risque naturel, n'est pas grevé par une servitude d'utilité publique, n'est pas situé dans un espace agricole ou forestier pouvant limiter sa constructibilité, etc., ou et qu'il est bien situé au sein d'une partie actuellement urbanisée. (Le RNU se caractérise par un principe de constructibilité limitée qui impose de localiser les nouvelles constructions à l'intérieur des parties urbanisées existantes). On apprécie également si le projet répond aux exigences de la loi Montagne qui s'applique sur le territoire communal. NB 2 : L'intérêt du PLUi est qu'il fait une analyse préalable des contraintes affectant le territoire (risques, servitudes, etc.) et qu'il définit les zones constructibles dans le respect de la réglementation applicable (loi Montagne, Code de l'Urbanisme, etc.). Une fois les zones constructibles définies et le règlement établi, lorsque le PLU devient opposable, un pétitionnaire peut savoir « immédiatement » si son terrain est constructible et dans quelles conditions. Si dans une zone constructible il dépose une demande d'autorisation respectant (dans un rapport de conformité) toutes les dispositions du règlement et, le cas échéant, (dans un rapport de compatibilité) les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) il sait que son autorisation sera octroyée.
<p>Un de mes enfants a hérité d'un terrain. Il s'avère que ce terrain est inconstructible du fait d'une protection d'un captage d'eau potable. Le PLUi peut-il revoir ce périmètre de protection ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les protections des captages d'eau potable constituent des servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLUi. La plupart du temps ces servitudes sont instaurées à l'échelle préfectorale (consécutivement à l'étude d'un hydrogéologue agréé qui détermine les périmètres de protection des captages). • Il n'appartient pas au PLUi de modifier ces périmètres. Le PLUi ne peut que les intégrer et les porter à la connaissance des pétitionnaires ainsi que les limitations qu'ils peuvent entraîner sur la possibilité d'utiliser ou d'occuper le sol.
<p>Des terrains qui apparaissaient en zone constructible dans les documents diffusés dernièrement apparaissent inconstructibles ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ce projet de zonage provisoire va connaître encore de nombreuses évolutions au gré des échanges avec les partenaires institutionnels, des préconisations de l'évaluation environnementale et de la concertation notamment. (C'est pour ça qu'il est important de

<p>tible (zone agricole) dans le projet de zonage présenté aujourd'hui : pourquoi ? Je pense que c'est une erreur car ces terrains n'ont pas d'usage agricole.</p>	<p>suivre ces évolutions en consultant régulièrement les documents mis à disposition sur le site Internet de la Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère).</p> <ul style="list-style-type: none">• Si des différences apparaissent par rapport à la version précédente que vous aviez consultée, c'est vraisemblablement que le complément d'étude agricole (qui recense les projets des agriculteurs sur le territoire) a conduit à reclasser ces terrains en zone agricole.• Une étude plus circonstanciée, considérant les références cadastrales des terrains en question, permettra de s'assurer que ce n'est pas une erreur ou, le cas échéant, de la corriger.
<p>La servitude entourant le cimetière communal n'apparaît pas.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Décision : une vérification sera opérée pour faire figurer le périmètre de servitude, le cas échéant.
<p>A La Loubière, les parcelles 289 et 290 sont bâties mais les constructions édifiées légalement n'apparaissent pas sur le cadastre. Elles auraient vocation à intégrer la zone urbaine limitrophe.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Le cadastre utilisé pour le zonage ne contient peut-être pas encore la mise à jour de ces constructions. En tout état de cause, ces parcelles bâties pourraient effectivement être adjointes à la zone urbaine.• Ce point sera tranché par la maîtrise d'ouvrage.
<p>Au niveau du bourg, les parcelles C795 et C819 ont donc été retirées de la zone constructible, ce qui paraît illogique alors qu'elles sont en continuité de l'espace bâti du bourg, desservies par les réseaux et qu'elles n'ont pas d'usage agricole (pente, rocher). Il serait souhaitable de les restituer à la zone urbaine.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Cette remarque paraît recevable.• Ce point sera tranché par la maîtrise d'ouvrage.

La réunion s'achève à 13h15.

fin du Compte-Rendu.

Rédacteur :
Agence ROBIN & CARBONNEAU.