

CRR 38

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°38 du 10 mai 2021
Sainte-Croix-Vallée-Française // Salle du Piboulio // 14h00

OBJET DE LA RÉUNION :

Règlement – Concertation – Commune de Gabriac

PERSONNES PRÉSENTES :

Élus intercommunaux et municipaux de la Communauté de Communes :

- Jean-Max ANDRE, maire > Gabriac
- Jeanine JULIEN, 1ère adjointe > Gabriac
- Patrick ANDRE, Conseiller > Gabriac
- Arnaud SAINT-MAXENT, Conseiller > Gabriac

Chargés d'études PLUi :

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

Public :

- Une dizaine de personnes

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 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
Comment sont établis les objectifs d'accueil de population du PADD ?	<ul style="list-style-type: none"> Les objectifs retenus pour le PADD se fondent sur le diagnostic territorial qui a fait l'analyse des dynamiques démographiques à l'œuvre sur le territoire au cours des dernières années. Ces objectifs sont aussi la traduction d'une vision prospective et d'une projection dans l'avenir (à l'horizon 2035) qui s'efforce d'être réaliste, et de respecter les dispositions réglementaires en vigueur (la loi Montagne notamment). Cet objectif va permettre de déterminer les besoins en termes de logements et de ressources foncières à mobiliser. La finalité du PLUi est de mettre en œuvre les dispositions réglementaires qui permettront, du point de vue de l'urbanisme, de créer les conditions favorables à la réalisation de ces objectifs.

Point abordé : Règlement (zonage)	
Observation / question du public	Réponse / décision de la maîtrise d'ouvrage + urbanistes
Quelle est la différence entre une zone naturelle et une zone agricole protégée ?	<ul style="list-style-type: none"> Du point de vue du droit à construire, la zone naturelle et la zone agricole sont assez similaires : elles se caractérisent par une inconstructibilité ou une constructibilité très limitée : <ul style="list-style-type: none"> Dans la zone naturelle ne seront admis que les bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements publics. Dans la zone agricole ne seront admis que les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et les équipements publics. Dans les zones agricoles et naturelles protégées, ne seront en principe admises aucune construction (dans la zone cœur du Parc National des Cévennes seront admises les occupations et utilisations du sol admises par le décret la régissant).

<p>Va-t-il être tenu compte du fait que de nombreux hameaux ne sont pas desservis par un réseau public de distribution d'eau potable ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oui, c'est une particularité locale problématique. • Théoriquement les espaces non desservis par les réseaux publics de distribution d'eau potable ne peuvent être classés en zone urbaine. • Des discussions sont toutefois en cours avec la DDT48 et avec l'ARS pour essayer d'assouplir cette doctrine.
<p>Sera-t-il possible de reconstruire des ruines ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En zone urbaine, oui, sans trop grande restriction, selon les dispositions prévues par le règlement de la zone. • En zone agricole et naturelle, dès lors qu'il ne s'agira pas de reconstruire une ruine pour une destination admise dans la zone (pour construire une habitation par exemple), la restauration du bâtiment pourra être admise sous réserve qu'il reste l'essentiel des murs porteurs et sous réserve que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien (sous réserve aussi de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment). <p>En plus de ces conditions, il faudra pour restaurer une habitation qu'elle puisse disposer d'eau potable, d'un assainissement répondant à la réglementation en vigueur et que l'accès et la défense vis à vis des risques puissent être assurés.</p>
<p>Les cabanes et l'habitat léger sera-t-il admis ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sur la commune de Gabriac cette question n'est pas encore tranchée. Elle a à voir avec la question des aspects extérieurs dans les zones urbaines. Théoriquement, selon le droit commun, il est envisageable aussi d'accueillir de l'habitat léger démontable constituant l'habitat permanent des ses occupants dans des Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées... Dans un contexte de loi Montagne ces possibilités sont restreintes, à la zone naturelle, et en respectant le principe d'urbanisation en continuité des bourgs, hameaux et groupes d'habitations existants... • Cette question appelle à être tranchée par la maîtrise d'ouvrage.
<p>La zone naturelle va poser des problèmes pour le parcours des troupeaux... Ne faudrait-il pas étendre la zone agricole ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi ne s'occupe que d'urbanisme, il n'a pas d'incidence sur la mise en culture ou la mise en pâture des sols. • De ce point de vue, la zone naturelle ne vient donc pas limiter les possibilités de cultiver ou de pâturer.
<p>Les espaces naturels se referment, les bois sont de plus en plus denses... Le risque incendie est-il pris en compte ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Oui, le PLUi a vocation à intégrer en amont les problématiques de risques naturels. • Les espaces affectés par un risque pour les biens et les personnes ne seront pas constructibles.
<p>Des projets sont à l'étude au niveau du Banquet, sont-ils pris en compte dans le règlement ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le cas échéant, en fonction des arbitrages de la maîtrise d'ouvrage, la commune informera les urbanistes des projets à prendre en considération dans le projet de zonage.
<p>Qu'entend-t-on par « extension limitée », cela signifie-t-il qu'on pourra construire une nouvelle maison ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'extension consiste en un agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique

	<p>et fonctionnel avec la construction existante. Par définition une nouvelle maison n'est pas une extension.</p> <ul style="list-style-type: none">• NB : le PLU pourra, dans les zones agricoles et naturelles, autoriser l'extension limitée des habitations existantes en précisant dans quelles limites (de surface de plancher ou de proportion par rapport à la surface de la construction existante par exemple).• Ces dispositions n'ont pas encore été définies à ce jour.
--	---

La réunion s'achève à 16h30.

fin du Compte-Rendu.

Rédacteur :
Agence ROBIN & CARBONNEAU.