

CR Réunion Publique du 26 Mai à l'Église de St Martin de Lansuscle 9h30 à 13h :

Travail sur l'élaboration du zonage du PLUi : quels projets politiques d'habitation concrets sont envisageables dans le cadre réglementaire ?

Animation : M. Robin du bureau d'étude Robin&Carbonneau

Prise de Notes : Améthyste Valence

Présents : Pierre Plagnes, Amandine Agrignier, Jacky Hugon, Sébastien Freund, Arnaud Delayre et Améthyste Valence, Robert Delpuech, Michel Delpuech, Max Delpuech, Jean-Louis Cornet, Typhaine Renard, Sophie Leleu, Anne-Pascale Thuillier, Yves Fauris, Jean-Louis Guin, Vincent Kopf, Robert Aussoin, Anne-Sylvie Pfister, Hubert Pfister, Sandrine Gravier, Aude Depouliquet

ordre du jour :

Première partie :

- Présentation de la démarche du PLUi
- Présentation du zonage en cours et explication des contraintes réglementaires qui ont modifié le zonage par rapport aux premières propositions de la commune et de la commission logement : STECAL, Discontinuité et hameaux nouveaux, Emplacement réservé

Deuxième partie :

Atelier de création de projets réalisables selon le cadre réglementaire

Première partie :

À noter que cette partie est retransmise par voie téléphonique à Mme Beigbeder et M. Bruneval, ainsi qu'à M. et Mme Cumet par M. Guin.

I Présentation de la démarche du PLUi

La loi SRU (Solidarité, Renouvellement Urbain) de 2000, définit le PLUi.

PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) : document réglementaire qui fixe le droit des sols au niveau local.

Il découle d'une logique de projet politique, avec objectifs sur 10 à 15 ans, incarnés par le PADD.

Lorsqu'il n'y a pas de document d'urbanisme local, comme actuellement à St Martin de Lansuscle, c'est le RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui s'applique. C'est un cadre générique qui sera remplacé par PLUi, qui donnera des règles de constructibilité plus contextualisées, et qui permettra de s'affranchir de la règle de constructibilité limitée.

Les lois principales lois d'urbanismes qui s'appliquent :

Depuis 2010, la loi ENE donne la priorité à l'échelle intercommunale et à une consommation d'espace modérée.

Depuis 2014, la loi ALUR demande de se fixer des objectifs chiffrés de limitation de la consommation de l'espace.

La loi Montagne s'applique ici, elle défend le principe d'urbanisation en continuité avec les bourgs, hameaux, groupes d'habitats traditionnels existants, ainsi que le principe de préservation des terres agricoles et forestières, la préservation des espaces, des paysages et des milieux naturels et montagnards.

La DDT de Lozère définit comme groupe d'habitat les bourgs, les hameaux et les ensembles de minimum 3 habitations à moins de 40 à 50m les unes des autres. (Il s'agit d'une doctrine, pas d'une règle intangible qui serait définie par le code de l'urbanisme)

Dans le coeur du Parc National des Cévennes, c'est la charte du PNC qui s'applique, le PLUi doit y être compatible. L'ambition politique intercommunale n'est pas d'y rajouter des contraintes supplémentaires.

Les grandes étapes :

3 documents : Le diagnostic, le PADD et le règlement (constitué de pièces écrites et de pièces graphiques).

La Communauté de commune a lancé le PLUi en 2012, le diagnostique a été réalisé à partir de 2016. Le conseil communautaire a débattu le PADD début 2020. Nous sommes actuellement en phase d'écriture du règlement.

Tout le long de la démarche, la consultation publique est assurée par des réunions de présentation du travail organisées par la communauté de commune. Afin de s'assurer que les orientations prises sont conformes à la réglementation, les personnes publiques associées sont invitées régulièrement à donner leur avis et conseiller sur le travail en cours.

Après l'Arrêt du PLU, les personnes publiques associées rédigent un avis formel qui sera consultable, ainsi que l'ensemble des documents du PLUi lors de l'enquête publique.

L'enquête publique est assurée par un commissaire enquêteur indépendant qui collectera les remarques du public pendant 1 mois minimum. Il pourra récolter ces remarques lors de permanences, par mail ou par courrier. Il aura alors 1 mois pour rendre son rapport. La communauté de communes répondra à ce rapport formellement.

L'ensemble de ces étapes devrait conduire l'application du PLUi courant 2022.

Le diagnostic et le PADD sont consultables sur le site de la communauté de commune.

Remarque : la population de St Martin de Lansuscle a doublé en 30 ans, le PADD prévoit à l'échelle intercommunale que la population augmente de 15 % en 15 ans.

II Le règlement

Il s'agit de pièces écrites et graphiques. Aujourd'hui, nous travaillons sur les pièces graphiques tout en orientant les pièces écrites. Aucun des 2 documents n'est pour l'instant arrêté et ces documents sont en constante évolution.

Ce document recherche l'intérêt général (et la réalisation des objectifs du PADD) et ne s'attache pas à l'intérêt individuel de l'utilisateur ou du propriétaire.

Règlement graphique :

Il existe 4 grands types de zones :

U (zone urbaine) : zone déjà construites et dont les équipements publics permettent une densification

AU (zone à urbaniser) : zone où les constructions sont nouvellement permises, sous condition d'accès à des équipements publics de capacités suffisantes à la périphérie de la zone (sinon la zone AU est « bloquée »).

NB : les zones AU vont le plus souvent correspondre aux espaces à urbaniser en extension des bourgs et hameaux (cf. Loi Montagne). La loi Montagne incite donc à les créer en continuité des espaces bâtis existants (qui seront le plus souvent classés en zone urbaine (U) et à les prévoir denses pour modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

A (zone agricole) : zone à intérêt agricole, seule les constructions nécessaires à l'activité agricole peuvent y être autorisées.

N (zone naturelle) : zone naturelle, seule les constructions agricole ou forestières peuvent y être autorisées. Une exception peut être prévue pour l'habitation, il s'agit des STECAL (des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées). Ils doivent être justifiée et prévoir des limitations d'utilisation de l'espace et des règles paysagères précises.

NB : dans un contexte de loi montagne, les STECAL doivent s'inscrire en continuité des bourgs, hameaux et groupes d'habitations existants.

Toutes ces zones seront déclinées en sous-zones (quand il y est accolées un « p », cela signifie protégée de toute construction ; quand il est accolées d'un « j » c'est qu'il s'agit de zone de jardin potentiel où les cabanes de jardin sont permises). Il est possible de créer différents secteurs en fonctions des enjeux et de règles à prévoir en conséquence.

Dans l'ensemble des zones, les rénovations de habitat ancien et/ou ruiné n'est pas interdite, de même les extensions raisonnables et les annexes sont permises. Dans les zones agricoles et naturelles lorsque cela concerne des bâtiments ruinés pour une destination d'urbanisme qui n'est pas admise dans la zone (l'habitat 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). 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.

Principe de continuité : par principe, tout nouvel espace constructible pour de l'habitat, c'est-à-dire les zones AU et les STECAL, doivent être en continuité avec des groupes d'habitations. Il existe une possibilité de dérogation au principe d'urbanisation en continuité, qui doit être sollicité auprès de la préfecture et qui doit être justifiée.

Règlement écrit :

Il va définir ce qui est possible de construire dans les différentes zones et dans quelles conditions.

Pour ce qui est des nouvelles constructions, il peut préciser des types d'implantation, d'aspect extérieur, d'élément de paysage, des objectifs de performance énergétique... Les projets de construction devront suivre le principe de rapport de conformité avec ces prescriptions.

Il ne peut pas contraindre les propriétaires utiliser les droits à construire qui vont être consentis par le PLUi (ex : à construire ou mettre en culture)

III Outils à comprendre

Droit de préemption urbain : la mairie peut définir des parcelles sur laquelle elle sera prioritaire lorsque le bien sera à vendre. Il ne permet pas d'obliger à vendre.

Deuxième partie

L'avis de tous est que la carte en cours ne correspond pas aux souhaits : une seule zone est nouvellement constructible. Celle-ci est AU et grande. Ce qui correspondrait à beaucoup de constructions. Les infrastructures de voirie communale seraient inadaptées. De plus, l'impact paysager serait fort.

Le travail de la commission logement (commission ouverte aux habitants), avait permis d'imaginer des zones de 3 ou 4 habitations, réparties sur la communes, afin de pouvoir loger les agriculteurs dont la nécessité agricole ne justifie pas à les loger sur l'exploitation, les artisans et les professions libérales qui souhaiteraient s'installer sur la commune. Ces dernières années, en moyenne une nouvelle habitation par an s'est construite, en dehors des hameaux, par le biais d'une délibération motivée associée à une demande de CU. Les zones proposées étaient en discontinuité des hameaux existants car ceux-ci sont bordées de zones à fort intérêt agricole. Cette discontinuité multiple avait conduit M. Robin à écarter cette proposition et il nous a proposé de réaliser un seul hameau nouveau en discontinuité parmi ces zones pressenties par la commission logement (pour limiter le nombre de dérogations).

Nous envisageons d'abord de réduire cette zone et d'imaginer d'autres zones d'habitat non dense, en continuité avec des groupes d'habitats existants. Cette solution ne trouve pas de proposition satisfaisante : le problème de la construction dense à un nouvel endroit de la commune ne satisfait pas car elle inquiète quand à l'impact paysager, ne répond pas au risque que le propriétaire de la parcelle ne souhaite pas vendre, ne correspond pas à la façon d'habiter en lien avec la nature sur la commune, se confondre avec elle et mieux s'y intégrer. De même, imaginer des habitations près des groupes d'habitats existants semble incompatible avec la volonté de protéger les terres à fort intérêt agricole.

A la fin de la matinée, nous concluons donc par le besoin de demander un avis à la DDT : à la place de la carte actuelle, nous souhaitons prévoir 4 zones d'environ 1/2 hectare maximum (au total),

réparties sur la commune, qui pourraient accueillir chacune 2 à 4 habitations, qu'elles soient en dur ou légères, près des voiries et des services publics et hors de terres à fort intérêt agricole. Or, ce projet demandera de justifier de 2 exceptions : s'installer en discontinuité (dérogation à la continuité) et en zone naturelle (STECAL). Nous avons donc besoin d'en débattre avec les personnes publiques associées avant de poursuivre ou de se tourner vers une autre solution.

Arnaud et moi proposons donc de réunir la **commission logement le mardi 8 Juin, à 19h**, pour préciser ces zones et préparer les arguments à exposer aux partenaires publics associés.

Rédaction : Mairie de Saint-Martin-de-Lansuscle Relecture : Agence Robin & Carbonneau