

CRR 46

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°46 du 14 octobre 2021
Saint-Etienne-Vallée-Française // Salle polyvalente // 17h30

OBJET DE LA RÉUNION :

Règlement – Concertation – Commune de Saint-Etienne-Vallée-Française

PERSONNES PRÉSENTES :

Élus intercommunaux et municipaux de la Communauté de Communes :

- Patrick VALDEYRON, maire > Saint-Etienne-Vallée-Française
- Michel BRAME, adjoint > Saint-Etienne-Vallée-Française
- Manuel BRITO, > Saint-Etienne-Vallée-Française
- Cécile URRUSTY, conseillère > Saint-Etienne-Vallée-Française

Chargés d'études PLUi :

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

Public :

- Une quarantaine de personnes

DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

La réunion débute à 17h40.

Le but de la réunion consiste à rappeler la démarche d'élaboration du PLUi et à échanger avec le public sur le projet provisoire de règlement et des OAP à venir.

B. Robin présente un exposé au moyen d'un diaporama (cf. Annexe 1 ci-jointe), organisé en 4 temps : Rappel de la procédure ; Rappel : Le PADD ; Le projet réglementaire provisoire ; Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à venir.

A l'issue de chaque chapitre, un temps est consacré aux échanges avec le public, pour répondre aux questions que l'exposé suscite ou pour recevoir les remarques sur le projet ou sur la démarche.

Dans ces conditions, sont formulées les observations et remarques synthétisées dans le tableau suivant :

Point abordé : Rappel de la procédure	
Thématique / questions	Observations / Réponses / Décisions
Rapport de présentation : qui élabore le diagnostic ?	<ul style="list-style-type: none"> Le diagnostic est élaboré par un groupement de bureau d'étude, sous la responsabilité de la Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère, compétente en matière d'urbanisme sur le territoire de la Cévenne des hauts Gardons. Le groupement se compose d'architectes, urbanistes, paysagistes, etc. Il comporte également un bureau d'études en environnement en charge de l'évaluation environnementale du PLUi et d'un partenaire spécialiste du volet forestier des études. Il y a aussi le Copage, un organisme chargé d'établir le diagnostic agricole. Dans ce travail de diagnostic, on peut aussi compter sur l'accompagnement des partenaires institutionnels : Etat, chambres consulaires, Parc National des Cévennes, etc.
Le diagnostic prend-t-il en compte le patrimoine ?	<ul style="list-style-type: none"> Oui, le diagnostic porte aussi sur le patrimoine et notamment sur le patrimoine bâti. NB : toutefois, pour pouvoir protéger dans le PLUi des éléments de patrimoine architectural vernaculaire qui auraient pu échapper au recensement (béals, lavognes, bâtiments remarquables, etc.), les habitants peuvent être mis à contribution et signaler des éléments de patrimoine de leur connaissance à protéger. (il convient alors de faire remonter ces informations – repérage cadastral, photos, etc.- en mairie ou auprès de la communauté de communes.

Point abordé : Rappel : Le PADD	
Thématique / questions	Observations / Réponses / Décisions
Comment sont définis les objectifs démographiques ?	<ul style="list-style-type: none"> Les objectifs démographiques répondent d'un projet politique de développement, incarné par le PADD, et établis au regard du volet socio-économique du diagnostic (évolution de la population, équilibre social et générationnel, etc.) La définition des objectifs doit être réaliste et équilibrée : il n'est pas envisageable de doubler la population communautaire en 10 à 15 ans par exemple. D'autant qu'en territoire de Montagne, doit être considéré le concept de « capacité d'accueil limitée » des espaces à urbaniser.

Point abordé : Le projet réglementaire provisoire	
Thématique / questions	Observations / Réponses / Décisions
Que va-t-il se passer une fois que le PLUi sera opposable si on a « oublié » un terrain agricole ou un projet important, interdit par le règlement ?	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi n'est pas « gravé dans le marbre », il pourra connaître des évolutions et des ajustements. Le Code de l'Urbanisme prévoit différentes procédures : modification simplifiée, modification, révision allégée, qui permettent d'adapter le document d'urbanisme (zonage et règles notamment) dès lors que le PADD n'est pas remis en question. Si le PADD n'est plus adapté, il est envisageable aussi d'engager une « révision » du PLUi, qui voit réaliser l'élaboration d'un nouveau PADD. Aussi, pour les projets d'intérêt général ou d'utilité publique qui ne seraient pas prévus dans le PLUi, il existe une procédure de « mise en compatibilité ». En tout état de cause, le PLUi fait l'objet de mesures de suivi pour mesurer qu'il répond bien aux objectifs du PADD et qu'il fournit les effets attendus.
La zone urbaine est donc cantonnée aux espaces desservis par les réseaux publics d'assainissement et d'eau potable ?	<ul style="list-style-type: none"> La zone urbaine est réservée aux espaces suffisamment équipés pour accueillir immédiatement des constructions. En règle générale, il s'agit effectivement des espaces desservis par les réseaux sanitaires publics. Toutefois, des secteurs d'assainissement non collectifs peuvent être admis en zone urbaine. Par ailleurs, de manière exceptionnelle, pour tenir compte du contexte particulier du territoire dans lequel de nombreux hameaux sont alimentés en eau potable uniquement par de captages privés, il est envisagé en concertation avec l'Etat et l'ARS d'admettre en zone urbaine certains hameaux non desservis par le réseau public d'eau potable, lorsque les captages en question font l'objet d'un suivi auprès de l'Agence Régionale de Santé.
Le règlement du PLUi peut-il répondre à la crise du logement sur le territoire ?	<ul style="list-style-type: none"> Il existe une rareté de l'offre de logement sur le territoire communal, notamment du fait d'une très importante part de résidences secondaires inoccupées une grande partie de l'année... Toutefois, le PLUi ne peut pas réglementer le statut d'occupation des habitations (il ne peut pas interdire les résidences secondaires)... Il peut en revanche agir sur la nature de l'offre de logement à produire ou à rénover, à travers le règlement. Avec le zonage, il peut donner du droit à construire sur de nouveaux terrains ; avec le règlement il peut orienter la nature des typologies de logements à produire pour les mettre autant que possible en adéquation avec l'état de la demande. Il peut aussi influencer sur la proportion de logement locatif social à réaliser.
Comment est défini le zonage Ap ?	<ul style="list-style-type: none"> Il s'agit d'une zone agricole inconstructible (même pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole). Les espaces à classer en zone agricole ont été déterminés sur la base du diagnostic et des enquêtes agricoles du Copage, qui ont déterminé les terres à protéger et celles sur lesquels des projets doivent pouvoir être établis. Des critères paysagers ont parfois été retenus pour protéger certaines terres de la construction. Il a aussi été préféré proté-

	ger de la construction les terres les plus planes et aisément cultivables (les constructions pouvant de manière préférentielle être implanté sur du « rocher »).
En zone agricole et naturelle, les ruines pourront-elles être reconstruites ?	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi ne s'opposera pas aux dispositions de l'article L11-23 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « 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 L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. » Il sera utile de repérer ces bâtiments et de s'assurer qu'ils répondent à ces critères, ainsi qu'aux critères d'habitabilité dans des conditions sanitaires répondant à la réglementation en vigueur.
Le règlement va-t-il fixer les mêmes règles dans toutes les communes (comme par exemple les couleurs d'enduits) ?	<ul style="list-style-type: none"> L'intérêt du PLUi (par rapport au RNU) est de proposer des règles contextualisées. A partir de la proposition de règlement, il s'agit de le faire évoluer pour, le cas échéant, proposer des règles spécifiques par secteurs en fonction des enjeux locaux. On peut donc imaginer que selon les hameaux et leurs caractères respectifs, des couleurs d'enduits différentes pourront être proposées. Dans ce sens, des ateliers participatifs seront organisés par la commune de Saint-Etienne-Vallée-Française pour échanger sur le contenu des pièces écrites du règlement à faire évoluer.

Point abordé : Rappel : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à venir.	
Thématique / questions	Observations / Réponses / Décisions
OAP	Il est rappelé que les OAP seront définies dès-lors que les zones à urbaniser auront été définies. Il est vraisemblable toutefois que les OAP couvrent une partie étendue du centre-bourg (zones UB, Ap, etc.) pour intégrer les dispositions issues du projet Bourg-Centre.

La réunion s'achève à 19h15.

fin du Compte-Rendu.

Rédacteur :
Agence ROBIN & CARBONNEAU