

CRR 50

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°50 du 17 novembre 2021
Gabriac // Mairie-École // 10h00

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, 1^{ère} adjointe > Gabriac

Chargés d'études PLUi :

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

Public :

- 5 personnes

DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

La réunion débute à 10h10.

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.

B. Robin présente un exposé au moyen d'un diaporama (cf. Annexe 1 ci-jointe), organisé en 3 temps : Rappel de la procédure ; Rappel : Le PADD ; Le projet réglementaire provisoire.

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 : Le projet réglementaire provisoire | |
|--|--|
| Thématique / questions | Observations / Réponses / Décisions |
| Si on accueille de nouveaux habitants, il faut que le PLU prévoise aussi des emplois | <ul style="list-style-type: none"> Le PLU ne crée pas directement des emplois, il s'efforce de créer les conditions réglementaires favorables à la création d'emploi. Il s'intéresse aux lieux favorables à l'implantation d'activités qu'il autorise selon les destinations d'urbanisme concernées (exploitation agricole et forestière, commerce et activités de services, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires...). Surtout, il s'efforce de ne pas créer de contraintes (en termes d'urbanisme réglementaire) défavorable au développement économique. |
| Qu'est ce qu'une « continuité écologique », en quoi le règlement peut les préserver ou les restaurer ? | <ul style="list-style-type: none"> Les continuités écologiques ont deux principales composantes : les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Les « réservoirs de biodiversité » sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Les « Corridors écologiques » sont les voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Il peut s'agir de haies, chemins et bords de chemins, boisements et bandes enherbées le long des cours d'eau... On fait référence aussi à la Trame Verte et Bleue qui rassemble ces réservoirs et corridors de différents types, inhérents aux espaces terrestres (végétalisés) et aux milieux aquatiques. Le PLU a un rôle à jouer dans la préservation des continuités écologiques : en classant ces espaces au sein des zones naturelles (N) inconstructibles, pour les protéger de l'urbanisation, ou en édictant des protections particulières (L151-23 du Code de l'Urbanisme). Lorsque les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue connaissent des « coupures » ou des dégradations (infrastructure routière, espace urbanisé ou artificialisé, etc.), le PLU peut définir des zonages et des règles pour protéger les continuités écologiques (trames végétales protégées, etc.) ou pour les reconstituer (plantations, espaces verts à réaliser, etc.). |
| Les ruines peuvent-elles être reconstruites ? | <ul style="list-style-type: none"> Le PLU ne va pas s'opposer aux dispositions de l'article L111-23 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. |

| | |
|---|---|
| <p>Existe-t-il une définition officielle d'une « extension » ? La limitation de l'extension à 30% est préjudiciable aux petites constructions, il faudrait revoir la règle.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Oui, il existe un lexique national de l'urbanisme (consultable en annexe du règlement du PLU). Il définit l'extension comme suit : « L'extension consiste en un agrandissement de la 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 et fonctionnel avec la construction existante. » • Selon la doctrine de l'Etat, l'extension « limitée » (cf. zone A et N / Loi Montagne) l'extension ne doit pas excéder 30% de la surface d'origine. L'État conseille aussi le plus souvent de fixer un seuil de surface maximum à ne pas dépasser (en m²). On pourrait dès lors suggérer une rédaction comme suit (à débattre avec la CC et les autres communes) : « Peuvent être toutefois admises les annexes et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 m² de Surface De Plancher supplémentaires au total. Ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements. Dans le cas où la Surface De Plancher de la construction existante est inférieure ou égale à 50 m², l'extension devra -par définition- être de dimension inférieure (SDP) à la construction d'origine. » |
| <p>Pourquoi interdire les piscines ?</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Les piscines ne sont pas interdites. Se posait la question des les interdire dans les espaces où la ressource en eau potable est très limitée... (à trancher). |
| <p>Pourquoi réglementer les couvertures alors qu'imposer la lauze va coûter très cher ?</p> | <ul style="list-style-type: none"> • L'objectif est de ne pas créer de disharmonie dans le tissu bâti traditionnel patrimonial. Des dispositions peuvent être introduites pour admettre des modes de couverture moins onéreux et malgré tout compatible avec la préservation du paysage. Dans les secteurs où la lauze domine, la commune de Bassurels suggérerait la rédaction suivante : « Les toits en pente doivent être obligatoirement couverts en ardoise, lauze de schiste, bardeaux de bois (aspect mélèze, châtaigner). Les tuiles mécaniques plates de teinte sombre rappelant l'ardoise peuvent par défaut être admises. » |
| <p>Pourquoi certaines habitations ou hameaux ne sont pas classés en zone urbaine (U) ?</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Ne peuvent être classés en zone urbaine (U) que les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Notamment, il doivent théoriquement être desservis par un réseau public de distribution d'eau potable. Toutefois, après discussion avec l'Etat et l'ARS, il a été convenu que pourraient aussi être classés en zone urbaine les hameaux alimentés par un captage « privé » dès lors que celui-ci fait l'objet d'un suivi par l'ARS. |
| <p>Pour une habitation en zone agricole ou naturelle, sera-t-on contraint d'obtenir une autorisation de l'ARS pour une</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Non, pour l'usage personnel d'une famille, ce ne sera pas nécessaire. Le règlement précise : « Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations sou- |

| | |
|---|--|
| <p>source privée d'alimentation en eau potable ?</p> | <p>terrains au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forage, captage ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.</p> <p>Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités, etc.), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue. »</p> |
| <p>Il faudrait enlever les acacias de la liste des espèces interdites (espaces libres et plantations) ?</p> | <ul style="list-style-type: none"> • A discuter avec les autres communes. NB : à Moissac, la commune est attachée à éviter la prolifération de cette espèce envahissante, alors que le confortement des talus et des pentes peut être assuré au moyen d'essences aux systèmes racinaires plus efficaces. |
| <p>Le classement en zone naturelle (N) est problématique : est-ce que cela va empêcher les cultures agricoles ?</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Non : le PLU ne s'occupe que d'urbanisme, il définit principalement les possibilités de construire selon les destinations des constructions. Il ne règlemente ni ne s'oppose à la mise en culture ou à la mise en pâture des sols. |
| <p>Pourquoi le PLU contraint-il l'exploitation forestière (EBC, etc.) ?</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Le PLU réglemente uniquement les espaces libres et les plantations inhérentes aux projets de construction soumis à autorisation. Il n'interdit pas l'exploitation forestière. Il peut toutefois protéger des éléments de paysage ou des trames végétales participant des continuités écologiques au moyen d'espaces boisés classés (EBC) ou de protections au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Compte tenu de l'application du régime forestier sur de nombreux boisements du territoire, le PLU ne fera pas appel a priori à des espaces boisés classés, si ce n'est pour protéger des individus (arbres remarquables) ou des alignements ponctuels. Il utilisera en revanche les dispositions du L151-23 du CU. Cela n'interdit pas l'exploitation forestière, cela concourt juste à soumettre à déclaration préalable les interventions portant sur les éléments protégés. |
| <p>Enlever l'obligation concernant les poteaux incendies normalisés à 300 m</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Il est possible de ne pas faire figurer cette mention. Cela n'affranchira pas pour autant la puissance publique de ses obligations d'assurer la défense incendie des espaces habités. Lorsque les moyens de défense sont insuffisant, il sera nécessaire de pouvoir interdire la construction : cela implique le cas échéant de reclasser des zones urbaines (U) en zone à urbaniser (AU). NB : cette remarque vaut évidemment pour l'ensemble des 8 communes couvertes par le PLUi. Un échange avec le SDIS 48 devra être envisagé pour convenir des dispositions réglementaires à intégrer. |

| | |
|--|--|
| Qu'en est-il des éoliennes et des champs photovoltaïques ? | <ul style="list-style-type: none">• Les éoliennes ne sont pas interdites par le règlement du PLU, cela signifie qu'elles sont autorisées sous réserve de répondre aux exigences du règlement sur l'ensemble des autres points. NB : il s'agit là essentiellement d'éoliennes individuelles, étant entendu que le développement du « grand éolien » ne paraît pas adapté au territoire.• Les panneaux photovoltaïques peuvent être admis sur les constructions dans les conditions prévues dans le règlement du PLU. A noter que les champs photovoltaïques ne paraissent pas envisageables dans la mesure où ils constituent de l'urbanisation. Cela signifie qu'il devraient être implantés en zone urbaine (U) ou en zone à urbaniser (AU), qu'ils occasionneraient de la consommation d'espace et qu'ils devraient être implantés en continuité des bourgs, hameaux et groupes d'habitations existants, selon les dispositions de la loi Montagne. |
| Il faudrait enlever les obligations en termes de création de logement locatif social | <ul style="list-style-type: none">• Cela ne paraît pas souhaitable, d'autant plus que les mesures prévues ne paraissent pas excessivement contraignantes. En tout état de cause, ces dispositions devraient être maintenues au moins sur les centres-bourgs de Sainte-Croix-Vallée-Française, Saint-Etienne-Vallée-Française et du Pompidou. |
| Il ne faut pas interdire les parc d'attraction (ne pas empêcher l'accro-branche). | <ul style="list-style-type: none">• Cette disposition n'a pas vocation à interdire l'accro-branche, cette disposition pourrait toutefois être supprimée si elle fait consensus. |

La réunion s'achève à 12h20.

fin du Compte-Rendu.

Rédacteur :
Agence ROBIN & CARBONNEAU