

CRR 58

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°58 du 09 juin 2022
Sainte-Croix-Vallée-Française – Salle du Piboulio // 18h00

OBJET DE LA RÉUNION :

Réunion publique de présentation du projet avant Arrêt (Règlement / OAP)

PERSONNES PRÉSENTES :

Élus intercommunaux et municipaux de la Communauté de Communes :

- | | |
|--|----------------------------------|
| • Jean-Max ANDRE, maire | > Gabriac |
| • Philippe FLAYOL, maire | > Moissac-Vallée-Française |
| • Michel THIBON | > Moissac-Vallée-Française |
| • David FLAYOL, maire | > Molezon |
| • Françoise SAINT-PIERRE, maire | > Le Pompidou |
| • Patrick VALDEYRON, maire | > Saint-Etienne-Vallée-Française |
| • Manuel BRITO, | > Saint-Etienne-Vallée-Française |
| • Cécile URRUSTY, conseillère | > Saint-Etienne-Vallée-Française |
| • Jean HANNART, maire | > Saint-Croix-Vallée-Française |
| • Vincent DELORY, 1 ^{er} adjoint | > Saint-Croix-Vallée-Française |
| • Améthyste VALENCE, 2 ^{ème} adjointe | > Saint-Martin-de-Lansuscle |
| • Floriane ROUGE, agent de développement | > CC des Cévennes au Mont Lozère |

Chargés d'études PLUi :

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

Public :

- Une cinquantaine d'habitants

DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

La réunion débute à 18h10.

Le but de la réunion consiste à échanger sur l'évolution du projet réglementaire et sur les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation et, de manière plus générale, à présenter le projet de PLUi avant l'arrêt.

B. Robin rappelle les grandes étapes de la procédure, et présente les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs concernés ainsi que les principes retenus pour le règlement et le zonage au moyen d'un diaporama (ci-joint en Annexe 1).

Il s'agit aussi de répondre aux interrogations du public et de recueillir ses éventuelles propositions pour l'amélioration du document.

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

Point abordé : OAP	
Thématique / questions	Observations / Réponses / Décisions
OAP St-Etienne-Bourg	<ul style="list-style-type: none">Le schéma sera revu pour formaliser l'extension du cimetière
OAP Le Pompidou	<ul style="list-style-type: none">Le schéma sera également revu pour intégrer le cimetière au sein de la zone UB du PLUi.

Point abordé : Règlement	
Thématique / questions	Observations / Réponses / Décisions
Quels types de bâtiments peuvent être admis en zone agricole constructible ?	<ul style="list-style-type: none">En règle générale, en zone agricole constructible (A), à l'exception des équipements publics, les constructions admises doivent être nécessaires à l'exploitation agricole. Le caractère de nécessité doit être démontré, notamment concernant les habitations des exploitants, qui doivent justifier de la nécessité d'assurer une présence continue ou prolongée à proximité de leur exploitation.
Un STECAL pourrait-il être mis en œuvre en zone naturelle pour accueillir de l'habitat dispersé dans la nature?	<ul style="list-style-type: none">Le STECAL sert théoriquement à admettre exceptionnellement en zone agricole ou naturelle des destinations d'urbanisme qui y sont en règle générale interdites. Toutefois, comme en zone agricole, il va être admis uniquement des constructions nécessaires à l'exploitation agricoles (cf. Loi Montagne). Il n'y a guère qu'en zone naturelle qu'un STECAL pourrait s'envisager. Mais, toujours en raison des dispositions de la loi Montagne, un tel STECAL devrait s'établir en continuité des bourgs, hameaux et groupes d'habitations existants... Dès lors, le STECAL ne semble pas pouvoir constituer l'outil le plus adapté pour admettre de l'habitat « dispersé dans la nature ».

<p>Puis-je implanter un bâtiment agricole en zone agricole (hangar + habitation) ? Mon terrain est actuellement classé en zone agricole protégée (Ap). Comment a été établie cette distinction ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> La zone agricole protégée n'admet pas de construction : elle vise à protéger les terres présentant un intérêt particulier justifiant de leur préservation (prairies maigres de fauche, étendues planes facilement cultivables, etc.). Le PLUi fait le choix de les protéger et de privilégier l'implantation des constructions sur les terres de moindre intérêt ou sur le rocher. Pour autant, le classement se fonde aussi sur une étude agricole qui a recensé les projets des agriculteurs pour que le PLUi puisse les autoriser dans des conditions acceptables. Il est possible que des projets (récents) soient passés au travers de la campagne d'enquête. Il conviendra donc de faire remonter les besoins en mairie ou auprès de la communauté de commune ou, au plus tard, lors de l'enquête publique, pour qu'ils puissent être pris en considération et, le cas échéant, le règlement adapté.
<p>Pourquoi l'extension de la ZAE est prévue en fond de vallée ? Les activités devraient pouvoir s'établir sur la corniche (la route de la corniche a un gabarit adapté à la circulation des camions), notamment pour l'exploitation forestière.</p>	<ul style="list-style-type: none"> De nombreuses demandes d'artisans, associations, etc. ont été formulées pour s'établir dans des locaux sur le territoire. L'objectif est de regrouper les activités (et les éventuelles nuisances) sur le site de la ZAE Moissac VF/Ste Croix VF qui est plutôt bien desservi et qui présente des terrains avec des pentes modérées en dehors des secteurs à forts enjeux agricoles ou environnementaux. Un établissement sur la corniche est plus délicat (paysage, desserte par les réseaux, etc.). La question de l'accès à la ressource forestière reste un enjeu à considérer : le règlement de la zone naturelle (N) admet toutefois les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.
<p>Faut-il un zonage particulier (NI) pour installer un commerce sur l'itinéraire de la Corniche ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> Non, le commerce n'est pas admis en zone NI, ce zonage est prévu essentiellement pour les campings et l'hébergement touristique.
<p>Comment est apprécié le principe de continuité au titre de la loi Montagne ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le code de l'urbanisme ne donne pas « une règle » définissant la continuité. La doctrine de l'État en Lozère considère toutefois que peut être considéré comme support de continuité un groupe d'au moins 3 habitations distantes au plus de 50 m les unes des autres. Pour autant, cette condition n'est pas toujours suffisante : les lignes de crêtes, les cours d'eau, les ruptures dans le relief, les infrastructures routières, etc. sont susceptibles de créer des ruptures dans cette continuité...
<p>Le PLUi lutte-t-il contre la cabanisation ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le PLUi ne substitue pas au pouvoir de police. Il ne peut pas directement résorber la cabanisation, il peut toutefois mettre en œuvre une politique de logement qui permettra de répondre aux besoins de tous en considérant tous les modes d'« habiter », dans le respect du droit.
<p>Le zonage de Témélac intègre-t-il les modifications demandées auprès de la mairie de Molezon ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> Après vérification sur le plan, les ajustements ont bien été apportés au zonage.

Le zonage est-il définitif ?	<ul style="list-style-type: none">Le projet de zonage tel que présenté ce soir pratiquement définitif : il arrive encore des demandes d'ajustement de la part des pétitionnaires que la maîtrise d'ouvrage essaie de prendre en considération au mieux. A la marge, de petits ajustements pourraient encore être apportés mais qui ne remettent pas en considération l'équilibre général du projet. En outre le zonage présenté ce soir ne sera pas très différent du zonage qui sera arrêté (certaines remarques formulées au cours de la réunion pourront être prises en compte et justifier quelques modifications.)
Sur le village de Saint-Roman-de-Tousque, les dernières demandes des administrés et de la mairie doivent être absolument prises en compte (ouverture à l'urbanisation dans le prolongement Est et Sud-Est du village).	<ul style="list-style-type: none">La commune remet à l'urbaniste un plan faisant état de constructions récentes non cadastrées à prendre en considération pour apprécier le principe de continuité.Le souhait de reclasser quelques parcelles en zones UB ou AU est formulé.
Un Permis de Construire m'a été accordé, sera-t-il toujours valable lorsque le PLU sera opposable ?	<ul style="list-style-type: none">Un PC ou un CU accordé crée du droit pendant toute sa durée de validité (2ans ou 18 mois).

Autres points abordés :

Le PNC au même titre que les autres personnes publiques associées donne un avis sur le projet. Le PNC est aussi un partenaire du territoire qui a accompagné la communauté de communes depuis le début de l'élaboration du projet.

Concernant la prise en compte des demandes des pétitionnaires : elles ont été transmises par la communauté de communes ou les communes au bureau d'étude, sans que des réponses individuelles soient attendues.

Concernant l'enquête publique : elle sera conduite par un commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif (Indépendant de la Maitrise d'Ouvrage).

La réunion s'achève à 20h30.

fin du Compte-Rendu.

Rédacteur :
Agence ROBIN & CARBONNEAU