



# REVISION DU PLU DE LAMELOUZE

## Compte-rendu de la réunion de travail sur le PADD avec les élus du Conseil Municipal

Affaire suivie par : **Stéphane GAZABRE**

Lieu et Date : **Mairie de Lamelouze**

Transmission le : **26 octobre 2018**

**Lundi 22 octobre 2018–17h30**

### PARTICIPANTS A LA REUNION

NOMS	PRENOMS	FONCTION / STRUCTURE	MAIL	TELEPHONE	PRESENCE
<b>BARAFORT</b>	Laure	Maire	lbarafort@gmail.com	06.61.98.37.73	x
<b>BRAUD</b>	Cécile	SCoT Pays Cévennes	cecile.braud@alesagglo.fr	04.66.55.84.82	Excusée
<b>BRES</b>	Émilie	SMHVC - Directrice	direction@smhvc.fr	/	Excusée
<b>CHABROL</b>	Jean-Luc	Conseiller municipal	jichabrol@wanadoo.fr	06.98.40.97.19	x
<b>DONNARD</b>	Christine	Conseillère municipale	chris.donnard@orange.fr	06.45.19.25.48	x
<b>GARNIER</b>	Jean-Claude	2 <sup>ème</sup> adjoint	communedelamelouze@orange.fr	04.66.34.06.77	x
<b>GAZABRE</b>	Stéphane	Urba.pro	stephane.gazabre@groupelamo.fr	04.67.53.73.45	x
<b>JACQUOT</b>	Jean-Michel	Conseiller municipal	lecure@orange.fr	/	x
<b>MAZOYER</b>	Pierre	Conseiller municipal	pierre_m@hotmail.com	/	x
<b>PROMAYON</b>	Laure	Conseil Départemental 30	laure.promayon@gard.fr	/	Excusée
<b>RALLET</b>	Béatrice	DDTM30	beatrice.rallet@gard.gouv.fr	04.66.56.25.24	Excusée
<b>RIBOT</b>	Claude-Lise	Secrétaire de Mairie	communedelamelouze@orange.fr	04.66.34.06.77	x
<b>SOUSTELLE</b>	Thierry	1er adjoint	communedelamelouze@orange.fr	06.67.00.65.58	x

**Diffusion :** PRESENTS, EXCUSES, ABSENTS

## I. OBJET DE LA REUNION

Réunion de travail avec les élus du Conseil Municipal sur le PADD dans le cadre de la révision du PLU de Lamelouze. Cette réunion fait suite au travail fait par le BE sur le premier jet de rédaction du PADD et de la réunion de travail entre élus.

## II. DEROULEMENT DE LA REUNION

### A. PREAMBULE A LA REUNION

Mme BARAFORT, le Maire, commence par excuser les personnes absentes et rappelle qu'une réunion de travail interne à la mairie (entre les élus) a eu lieu il y a 15 jours sur ce sujet.

A la suite de cette réunion, Mme BRES, directrice du Syndicat des Hautes Vallées Cévenoles (SHVC), a remis à Mme le Maire des remarques et proposition de rédaction pour compléter le PADD de la commune.

Un travail de report de ces propositions a été fait par Mme le Maire.

Le Bureau d'études projette la proposition de PADD avec les propositions du SHVC et également les idées ressorties de la réunion de travail entre élus. Un code couleurs a été fait pour une meilleure compréhension :

 Proposition de reformulation  
 A discuter

## **B. RESTITUTION DU TRAVAIL**

Pour une meilleure efficacité, il est décidé de travailler et reporter directement les reformulations, corrections et validations sur le document. En jaune **surligné**, il s'agit de compléments à demander aux personnes intéressées et compétentes.

Il sera joint à ce présent compte-rendu.

Les principales remarques émises sont énumérées ci-dessous :

### ▪ **Remarques préalables de Mme DONNARD :**

- La rédaction même du document est remise en question en comparaison avec le PADD actuel.
- L'utilisation du terme « limiter » est trop présente aux yeux de certains élus.
- Certains élus souhaiteraient des objectifs clairs et ne pas centraliser tout le développement de la commune aux Appens.

↪ M. GAZABRE, pour le BE, explique que la proposition de rédaction faite ne fait que reprendre les dispositions du code de l'urbanisme (L151-5).

↪ Sur l'utilisation du verbe « limiter », après vérification, n'est utilisé que pour expliquer qu'il faut limiter l'impact de l'urbanisation pour protéger les réservoirs de biodiversité et limiter la consommation des espaces et favoriser la densification du tissu existant. Ce la se traduit donc par une limitation de l'étalement urbain et le phénomène de mitage (pour préserver les zones agricoles) et par une rationalisation de l'utilisation de l'espace en structurant les extensions.

↪ Sur un développement essentiellement localisé aux Appens, cela vient du fait que les principaux équipements sont sur ce secteurs (Mairie, Bibliothèque, Salle polyvalente...). Après il ne faut pas confondre le lieu-dit des Appens et le secteurs des Appens qui comprend Appens Haut et Bas, les Pécèdes et le Plô.

### ▪ **Remarques sur les zones d'extension:**

- Les élus aimeraient savoir le devenir des zones AU du PLU actuel.

↪ Le BE explique que depuis l'application de la loi ALUR en mars 2017, de nouvelles dispositions sont venues contribuer à la lutte contre l'étalement urbain. Elle a renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU en prévoyant que le PLU doit faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone soit

- ***d'une modification avec délibération motivée,***
- ***ou d'une révision pour celles de plus de neuf ans.***

Il faut distinguer les zones AU dites « ouvertes » (urbanisables de suite car les réseaux - voirie, eau, assainissement, électricité – sont à proximité immédiate de la zone) et, les zones AU dites « bloquées » (urbanisables qu'au travers d'une modification du PLU car les réseaux ne sont pas en capacité pour permettre le projet).

Votre PLU a été approuvé en 2008 et depuis cette date, aucun projet (acquisitions foncières, dépôt de PC etc...) sur ces secteurs n'a été fait. On se retrouve dans le cas des « plus de 9 ans ». Donc les zones classées AU qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de 9 ans seront considérées comme zones naturelles ou agricoles. Elles ne pourront donc plus être ouvertes à l'urbanisation, sauf à engager une procédure de révision du PLU.

Pour information, le BE explique que la doctrine des services de l'État qui attendent qu'un travail de projection des besoins soit effectué en fonction des limites de la tache urbaine (espace réellement bâti) et non au regard des zones du PLU actuel.

↪ Afin d'informer la population, la commune va éditer une note d'information sur le sujet (zones AU de plus de 9 ans).

### ▪ **Remarques sur la densité demandée par le SCoT :**

- Les élus aimeraient comprendre la densité de 13 logements à l'hectare pour une commune comme Lamelouze.

↻ Le BE explique que le SCoT dans son Document d'Orientations et d'Objectifs, règlemente les formes urbaines économes en espaces et en énergies (3.3.1.1 – p40). Un travail de répartition pour 100 logements est fait selon les types et tailles de communes.

Pour les villages et hameaux dont la population est moins de 640 habitants, la répartition est la suivante : 15 à 20 % de logements individuels ; 20 à 35% de logements groupés et 45 à 65% de logements mixte (individuel dense ou petit collectif). Cela représente une densité moyenne de 13 logements à l'hectare.

↻ Après vérification, il s'avère qu'il s'agit d'une donnée non prescriptive. Il faudra voir avec Mme BRAUD, la représentante du SCoT, pour savoir si on peut déroger à cette règle.

▪ **Remarques sur l'habitat cévenol :**

- Les élus exposent le problème de faire appliquer la réglementation de l'habitat cévenol pour préserver son architecture.

↻ Mme BARAFORT explique que la commune de Cendras a le même problème. Ce n'est pas un cas propre à Lamelouze.

↻ M. GAZABRE expose l'exemple de la commune de Sumène qui a décidé de retranscrire une partie de leur cahier de recommandation dans le règlement du PLU pour éviter ce genre de problème d'application en ne faisant qu'un renvoi. Cela peut être une solution.

▪ **Remarques sur la partie des énergies :**

↻ Un changement de l'ordre des paragraphes est effectué pour mettre en premier les matériaux de constructions, en deuxième, les mesures prises par la commune puis en dernier les déplacements doux et électriques.

▪ **Remarques sur la gestion des déchets :**

- Mme le Maire rappelle que la commune de Saint Paul la Coste va voir disparaître certains points de collecte des déchets (passage de 3 à 1).

↻ Il est décidé de se rapprocher d'Alès agglomération pour avoir des renseignements sur ce point.

▪ **Remarques sur les secteurs de développement :**

- Certains élus réitèrent leur remarques sur le développement centralisé au secteur des Appens en délaissant les hameaux. Des zones AU sont identifiées sur certains hameaux (Le Crouzet, Boubau). Il faudrait revoir la localisation du secteur sur la carte qui est localisé sur une zone naturelle à protéger (les faïsses/terrasses).

↻ Le BE explique qu'il modifiera la carte en conséquence.

↻ Pour le développement communal à venir, il est proposé de parler de conforter les hameaux tout en leur permettant un développement mesuré. Le BE informe les élus que les zones actuelles du PLU sont disproportionnées au regard du développement qui pourra se faire à savoir arriver à une population de l'ordre de 150 habitants à l'horizon 2030. Soit un accueil de 24 habitants supplémentaires (selon INSEE 2014) soit 12 logements à produire (taux d'occupation de 2 personnes par ménages).

Le BE va mettre à jour les données au regard du recensement 2015 et précise que son collègue cartographe travaille sur la délimitation de la tache urbaine et des disponibilités foncières en son sein. Cela permettra d'affiner les besoins comme demandé par la DDTM 30.

**C. LA SUITE DE LA PROCEDURE**

M. GAZABRE envisage que le PADD soit débattu en décembre 2018 après consultation des PPA.

*La réunion est clôturée par Mme le Maire qui remercie l'ensemble des intervenants et personnes présentes.*

### III. ANNEXES JOINTES

Proposition de PADD retravaillé en direct lors de la réunion.