



## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRANOUX-LES-TAILLADES (30)

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU 30/09/2022

Date et lieu : 30/09/2022 à 18h30 en salle polyvalente de BRANOUX LES TAILLADES

Personnes présentes :

- Michel VIGNE, Maire de BRANOUX LES TAILLADES
- Une cinquantaine d'habitants et élus de BRANOUX LES TAILLADES
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

La réunion débute à 18h30.

*Le présent compte rendu a vocation à retranscrire aussi fidèlement que possible les échanges ayant ont lieu ce jour. Il s'agit néanmoins d'un élément de synthèse, les propos ne pouvant être repris dans leur intégralité.*

M le Maire introduit la réunion et remercie les personnes présentes. Il regrette une nouvelle l'absence des services de l'Etat et des autres personnes publiques associées. La Commune se retrouve à expliquer un projet fortement contraint, loin des ambitions initiales qui étaient les siennes. Pour l'heure, la Commune a décidé de poursuivre malgré tout cette procédure pour permettre l'amélioration des habitations sur le territoire tout en permettant aux parcelles situées en zones urbanisables de se densifier.

### Présentation du PADD

M POULAIN rappelle que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été présenté le 18/03/2022. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Un PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Un débat aura lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Les orientations et les objectifs du PADD n'ont pas évolué. Ils demeurent :

Orientation 1 : Conforter l'organisation urbaine du territoire autour de Branoux en tenant compte des enjeux paysagers et des risques

- Objectif 1.1 : Relancer une dynamique démographique et bâtie raisonnée sur le territoire
  - Action 1 : Viser une croissance démographique compatible avec les objectifs du SCoT du Pays des Cévennes





- Action 2 : Prévoir un parc bâti suffisant et diversifié pour accueillir de nouvelles familles
- Objectif 1.2 : Modérer la consommation foncière en réduisant le potentiel urbanisable du PLU
  - Action 1 : Lutter contre la vacance et valoriser le parc existant
  - Action 2 : Recentrer l'urbanisation sur Branoux et poser des limites claires à l'urbanisation
  - Action 3 : Revoir l'étendue des zones urbanisables
- Objectif 1.3 : Tenir compte du cadre de vie et des besoins de la population
  - Action 1 : Conforter les équipements, services et activités économiques sur Branoux
  - Action 2 : Poursuivre la politique d'amélioration des déplacements
  - Action 3 : Tenir compte des enjeux paysagers et bâtis
  - Action 4 : Poursuivre la prise en compte des risques

Orientation 2 : Renforcer la préservation du patrimoine naturel et paysager du territoire en tenant compte des enjeux économiques et des quartiers et bâtiments existants

- Objectif 2.1 : Préserver le patrimoine naturel du territoire
  - Action 1 : Valoriser la trame verte et les corridors écologiques associés
  - Action 2 : Renforcer la protection de la trame bleue
  - Action 3 : Prendre en compte les enjeux liés à la trame noire
- Objectif 2.2 : Tenir compte des enjeux économiques du territoire
  - Action 1 : Promouvoir le développement agricole sur le territoire
  - Action 2 : Accompagner un développement économique raisonné en préservant les paysages locaux
- Objectif 2.3 : Tenir compte des bâtiments existants
  - Action 1 : Permettre l'amélioration de l'habitat existant
  - Action 2 : Prendre en compte les spécificités de certains quartiers situés dans les écarts
  - Action 3 : Poursuivre la prise en compte des risques

Depuis la dernière réunion, il a fallu affiner les données sur l'emprise de la tâche urbanisée, sur la consommation foncière ou encore préciser les objectifs de densité. La cartographie illustrant l'orientation n°1 a été supprimée à la demande des personnes publiques associées.

Pour l'orientation n°1, le besoin en foncier est estimé à « seulement » 6,9 ha. Mais ce chiffre est indirectement remis en cause par :

- Alès Agglomération qui souhaiterait plus de logements vacants remis sur le marché (8 et non 6), donc 2 logements en moins
- Alès Agglomération qui préférerait que soit affichée une densité de 17 logt/ha et non 13 logt/ha en moyenne (actuellement, les 17 logt/ha concernent les extensions seulement) d'où un besoin en foncier moindre
- La DDTM qui met en évidence la consommation foncière passée (entre 1 à 1,50 ha) 8 fois inférieure aux objectifs

Encore une fois, la Commune « souffre » du peu de permis déposés ces dernières années.

Le fond de l'orientation n°2 a été modifié à leur demande également. Dans l'orientation n°2, il a fallu préciser l'objectif chiffré de modération de la consommation foncière, à savoir :





- Sur les 30 ha de zones à vocation économiques au PLU en vigueur (UE, UT, 1AU, Nc et NI), reclasser au moins 15 ha en zone naturelle dans le PLU en projet (soit - 50%) ;
- Maintenir à vocation économique deux sites pour partie aménagés : Sur Fraissinet (camping pour environ 1,9 ha) et sur Camp des Nonnes (zone artisanale pour environ 1,2 ha)

### La phase de concertation

Pour rappel, la phase de concertation se poursuivra jusqu'à l'arrêt du PLU. S'ensuivra une enquête publique. A ce jour, 38 demandes ont été reçues dont 30 demandes pour rendre constructible un terrain ou le densifier, 4 demandes en lien avec un projet agricole, 2 demandes en lien avec un projet touristique, 1 demande contestant l'étude hydraulique et 1 sans objet avec le PLU. Au total, la consommation foncière qui résulterait de ces demandes est évaluée à 20,62 ha, bien au-delà des possibilités offertes au PLU (pour rappel, l'Etat conteste déjà les 6,8 ha affichés dans le PLU.

Quoiqu'il en soit, les documents présentés ce jour vont être mis en ligne courant octobre. Cela reste des documents de travail qui vont nécessairement évoluer, a minima sur les points suivants :

- Nécessité de revoir l'emprise de la Partie Actuellement Urbanisée
- Nécessité de revoir les calculs sur la consommation foncière

Cela peut entraîner une réduction des zones urbanisables. Il est donc conseillé de déposer un certificat d'urbanisme ou un permis pour ceux qui en ont le droit aujourd'hui. Il n'est pas certain qu'il sera autorisé au vu des nouveaux aléas feu de forêt et de l'état de la station d'épuration de l'Habitarelle mais il sera nécessairement refusé dans quelques mois si la zone a été reclassée en zone naturelle.

A noter que la phase de concertation se poursuivra jusqu'à l'arrêt de la procédure (début d'année 2023 ?). S'ensuivra une enquête publique avant approbation.

### La traduction réglementaire

Les grands principes du règlement graphique, du règlement écrit et des orientations d'aménagement sont ensuite présentés (cf. power point joint au présent compte rendu). Entre les deux PLU, il s'avère que 46,89 ha des zones urbaines U ou à urbaniser AU sont déclassées en zone naturelle. C'est 39,1% des zones U et AU aujourd'hui inscrites.

A noter qu'au regard du peu de permis déposés ces 10 dernières années, il apparaît évident que les zones sont trop étendues et ne répondent pas aux besoins réels du territoire. C'est autant d'arguments en faveur d'une réduction de ces zones.

	PLU en vigueur	PLU en projet	Evolution (ha)	Evolution (%)
Zone U	104,00	73,11	-30,89	-29,7%
Zone AU	16,00	0,00	-16,00	-100,0%
<b>Total zones constructibles</b>	<b>120,00</b>	<b>73,11</b>	<b>-46,89</b>	<b>-39,1%</b>

Zones A	137,00	127,30	-9,70	-7,1%
Zones N	1 241,00	1 297,59	56,59	4,6%





<b>Total zones protégées</b>	<b>1 378,00</b>	<b>1 424,89</b>	<b>46,89</b>	<b>3,4%</b>
------------------------------	-----------------	-----------------	--------------	-------------

Le point (très) positif de la procédure est l'augmentation des droits à construire, d'une part dans les zones qui resteront urbaines, et d'autre part, pour les habitations existantes en zones naturelles et agricoles.

Quelques points du règlement écrit sont ainsi abordés : destination des zones, reculs, hauteurs, densités, extensions en zones naturelles, etc. (cf. power point joint au présent compte rendu).

Pour leur part, les zones jugées en extension ont dû faire l'objet d'une orientation d'aménagement pour fixer une densité minimale de 17 logt/ha (chemin des Pins et route de Lancize).

### Echanges avec la population

Les échanges ont trait aux thématiques / problématiques suivantes :

Le hameau de Blannaves : Concernant le projet touristique, il a été récemment précisé à la mairie. La zone agricole ne paraît pas adaptée. La réglementation du PLU va donc évoluer (et de nouvelles négociations s'ouvrir avec les services de l'Etat). Concernant le coût de l'approvisionnement en eau, il n'impactera pas les ménages : le propriétaire l'a déjà fait venir sur site.

Le risque incendie : Pour plusieurs habitants, ce risque est une réelle inquiétude. Les pins ont été historiquement plantés vis-à-vis des mines mais constituent aujourd'hui un réel danger. Ils menacent les pins sylvestres, appauvrissent les sols et surtout sont hautement inflammables. Il paraît indispensable de se réunir à ce sujet et d'œuvrer ensemble (propriétaires / mairie). Aujourd'hui, la Commune possède peu de terrains. L'ONF gère les terrains publics mais ne procèdent à aucune coupe à blanc s'il n'y a pas d'exploitation. Sur les terrains privés, les coupes à blanc ne peuvent être imposées. Il est déjà difficile de faire respecter les Obligations Légales de Débroussaillage (la Commune manque de dispositifs efficaces à ce sujet).

Extension et changement de destination des bâtiments en zones naturelles : Concernant les bâtiments en zones naturelles ou agricoles, seules les habitations légalement autorisées peuvent s'étendre ou avoir des annexes. C'est au pétitionnaire de démontrer la légalité de son habitation (permis de construire, ancienneté, etc.). Le changement de destination d'un bâtiment de type grange ou autre pour en faire une habitation est impossible à inscrire dans le règlement : Il faut préciser dans le règlement graphique quel bâtiment peut faire l'objet d'un changement de destination et quelle destination est souhaitée. Il faut donc que les propriétaires écrivent à la Commune durant la phase de concertation. Attention, pour qu'un changement de destination soit autorisé, il faut démontrer qu'il y a une bonne défense incendie, que le site est convenablement desservi, que l'assainissement est possible, etc. Ces points doivent apparaître dans la demande.

Le Castanet : L'ensemble du hameau est inscrit en zone naturelle N. Les terrains au nord, en châtaigneraie, sont en zone agricole A. Dans les deux cas, seules des extensions mesurées sont possibles. Le caractère patrimonial du site est mis en évidence dans le projet. Les propriétaires doivent respecter le lieu. A noter qu'aucun espace boisé classé n'y





a été inscrit. De fait, des bois existants peuvent être mis en culture. A l'inverse, il n'y a aucune obligation de mettre en culture.

Les délais : Les délais restent encore incertains du fait d'un éventuel passage en commission départementale de la nature, des paysages et des sites pour justifier le camping du Fraissinet et le projet éco-touristique de Blannaves. Un passage en CDNPS peut prendre quelques mois (temps pour constituer le dossier, échanger puis passer en commission). Mais si un tel passage n'est pas nécessaire, le Conseil Municipal devrait débattre sur le PADD début novembre, finaliser le PLU d'ici la fin de l'année puis l'arrêté en février 2023. S'ensuivront trois mois d'avis des personnes publiques associées puis une enquête publique en juillet 2023 si tout va bien. L'approbation aurait lieu en septembre 2023.

Une parcelle non constructible route de l'Arenas : Un habitant se plaint que son terrain ne soit pas constructible alors qu'il l'était par le passé. Après vérification, sa parcelle a été déclassée au PLU de 2013. Le Certificat d'Urbanisme obtenu en 2005 n'ayant pas fait l'objet d'un permis ou autre projet, tout droit à construire a été perdu. Dans le projet de PLU, des zones U et AU sont réduites (de nombreux propriétaires perdent un droit constructible théorique). Il n'est donc pas envisageable d'agrandir les zones U dans certains quartiers si ce n'est à la marge, pour une meilleure cohérence.

Orientation route de Lancize : Pour un des propriétaires de la zone UD, l'orientation d'aménagement imposée sur le site (17 logt/ha) est totalement incohérente au regard du caractère rural de Branoux les Taillades. Une telle densité n'est pas souhaitée par les voisins (opposition à prévoir) et il est peu probable qu'un lotisseur intervienne sur un espace si restreint et avec des lots qui ne répondront pas aux besoins d'éventuels acquéreurs. Les personnes qui viennent sur Branoux les Taillades recherchent globalement de l'espace. Il est possible d'obtenir un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pour une à deux villas (en tenant compte du PLU en vigueur) s'ils sont déposés dans les mois à venir (avant arrêt du PLU). Il faut cependant que les permis soient aussi validés par M le Préfet vis-à-vis de la station d'épuration de l'Habitarelle.

La réunion est close à 19h30.

