

## REVISION DU PLU / CONCERTATION PAR HAMEAU

### COMPTE-RENDU DE L'ATELIER DU 25 JANVIER 2018 – HAMEAU DES MOULINS

#### Préambule

*Dans le cadre de la concertation relative à la révision du PLU, les ateliers par hameaux, en s'appuyant sur l'expertise d'usage des habitants ont notamment pour objectifs :*

- *de faire émerger, à des échelles très locales, les contraintes fonctionnelles à intégrer dans la réflexion et/ou à résoudre (circulations piétonnes et automobiles, ou cohabitation entre habitat et viticulture par exemple),*
- *de relever les éléments identitaires de chacun des hameaux, leurs spécificités (architecture, paysage, environnement) à protéger ou valoriser,*
- *d'esquisser les potentiels de développement et leurs modes d'expressions (formes urbaines, localisation à privilégier de l'urbanisation projetée...).*

*Il s'agit d'introduire dans la concertation une approche à l'échelle de chacun des hameaux de la commune.*

#### Compte-rendu

Les discussions se sont d'abord engagées sur les grandes règles qui président à la définition des zones constructibles dans le contexte législatif actuel et au regard du SCoT. Il a ainsi été précisé qu'aujourd'hui, un des sujets centraux de la loi, en milieu rural notamment, est la recherche d'un bon compromis entre la production de logements d'une part et la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles pour construire ces logements d'autre part. Dans ce contexte, le "saupoudrage" de terrains constructibles dans le prolongement des hameaux et destinés à accueillir une maison ou deux devient l'exception, au profit d'un aménagement du territoire plus binaire :

- soit maintenir les zones agricoles ou naturelles,
- soit, s'il s'avère nécessaire de prélever des espaces agricoles ou naturels pour construire, utiliser d'un seul tenant, une surface significative pour définir une ou quelques opérations d'aménagement d'ensemble, dans lesquelles, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, on pourra contrôler la densité, l'intégration paysagère, la nature des logements, développer le stationnement...

Parallèlement, la définition de zones constructibles peut aussi permettre de créer des emplacements réservés pour des équipements publics qui pourraient s'avérer nécessaires pour gérer des problèmes existants ou anticiper les besoins qui seront issus de l'urbanisation projetée (élargissements de voies communales, parkings publics).

Plusieurs personnes rappellent l'historique de l'urbanisation récente au hameau des Moulins : elle se caractérise par quelques bâtiments anciens agglomérés en deux noyaux autour desquels ont été "satellisées" des maisons individuelles. Ces maisons ont été construites pour la plupart sur des terrains issus du découpage parcellaires de terrains familiaux (à l'exception du "château", siège d'un élevage bovin, en partie basse

du hameau qui n'a pas vu la construction de maisons récentes à son voisinage immédiat).

Les terrains qui accueillent des maisons récentes dans le hameau sont assez grands, notamment en raison du mode d'assainissement non collectif qui imposait une surface de terrain minimale pour construire de 1200 m<sup>2</sup>. La faible densité de l'urbanisation résulte aussi des pentes assez importantes de la plupart des terrains bâtis, qui imposent plus de place pour installer une maison, ses annexes et sa voie d'accès.

La plupart des participants sont attachés à cette forme d'urbanisation « aérée », où les familles originaires du hameau et quelques autres ont pu construire des maisons individuelles dans le prolongement du bâti ancien. Personne n'a exprimé le besoin d'un développement important de l'offre en logements au hameau. Pour beaucoup, il serait normal que les enfants des familles qui y habitent puissent construire ou transformer une grange en logement. Quelques terrains, parfois bâtis sont désignés comme pouvant être utilement rattachés à la zone urbaine du hameau.

En ce qui concerne l'urbanisation et les opportunités éventuelles de modification de l'emprise des zones constructibles, il a été précisé que ces opportunités devront d'abord s'inscrire dans les orientations du projet communal. Par ailleurs aucun terrain constructible ne pourra être défini dans des secteurs du hameau soumis à des risques naturels incompatibles avec l'urbanisation.

Les discussions se sont engagées ensuite sur les difficultés récurrentes de stationnement automobile dans le hameau : il y a très peu de places publiques de parking et très souvent les voitures (de randonneurs, de visiteurs, ou d'habitants du hameau) sont garées sur des terrains privés, pouvant localement entraver le fonctionnement des bâtiments agricoles (passage de machines, occupations de places destinées aux ouvriers agricoles...).

Le principe de définition de règles obligeant à la création de places de parking lors de la construction de logements neufs est partagées par tous (ces règles existent d'ailleurs déjà dans le PLU actuel). Cependant, lorsqu'il s'agit de la restauration d'un logement désaffecté ou de la transformation en logement d'un ancien bâtiment agricole, il est expliqué que le plus souvent, le terrain d'assiette de la construction est trop petit pour que des règles de création de parkings puissent être respectées. Ainsi, l'obligation de créer des places de parking peut conduire au final à empêcher l'aménagement de bâtiments anciens, ce qui pour beaucoup, serait dommage.

Dans ce contexte, en accompagnement de l'obligation de créer des places de stationnement lors de la construction de logements neufs, il est apparu important de créer des parkings publics pour pallier aux impossibilités techniques de créer des places dans le bâti ancien. Plusieurs endroits ont été proposés :

- le long du canal du Moulin (mais il est possible que les risques de débordements du cours d'eau soient incompatibles avec du stationnement automobile),
- vers le croisement entre l'entrée du Château et le chemin des Moulins (il serait très utile ici aux randonneurs),
- à l'entrée Est du hameau de la Charrue (pour quelques places seulement vu la configuration de la voirie).

Plusieurs personnes indiquent qu'outre la question du stationnement, une grande partie du hameau (à l'exception du secteur du château) est desservi par un réseau de voirie arborescent (pas de maillage possible) et étroit, qu'il serait en outre quasi impossible d'élargir sur toute son linéaire (plusieurs constructions sont implantées au ras des route, comme au chemin du Bief ou au chemin de Cayan par exemple). Dans ces conditions, augmenter significativement le nombre de logements au-dessus du chemin des ânes pourrait poser de sérieux problèmes de circulation automobile.

Les discussions se sont engagées ensuite sur la gestion des habitations en zone agricole : plusieurs personnes la considèrent comme trop stricte dans le PLU actuel, où il n'est pas possible de faire évoluer les maisons.

Il a été précisé que la législation a évolué et qu'il est possible désormais, pour toutes les maisons qui ne seraient pas en zone constructible (c'est-à-dire celles situées en zone agricole ou en zone naturelle), de définir des règles permettant leurs extensions, la création d'annexes et/ou de piscines (sous réserve qu'il n'y ait pas de contraintes particulières localement et notamment de risques naturels incompatibles avec l'évolution des logements). Dans le cadre du PLU, la commune fera des propositions de règles d'extensions, de création de piscines et d'annexes, en tenant compte, le cas échéant, des propositions issues de la concertation.

La question de la cohabitation entre exploitation agricole et constructions de logements a ensuite été abordée. Il a été précisé :

- que pour les bâtiments d'élevage, des logements ne peuvent pas être réalisés à moins de 100 m ou de 50 m (selon le nombre d'animaux) et vice versa.
- concernant la cohabitation entre vignes et maisons, il est possible d'imposer aux aménageurs la plantation de haies anti dérive pour éviter que les traitements n'atteignent les maisons.

Les intervenants engagent les discussions sur le devenir de l'exploitation agricole du château (élevage bovin). Beaucoup indiquent, qu'en cas de vente, il est peu probable, au regard de leur valeur patrimoniale des bâtiments, que l'intégralité du domaine puisse être achetée par un agriculteur. Dès lors, se pose la question du devenir de l'ensemble bâti :

- imposer, au travers du PLU, la destination agricole, pour donner les meilleures chances de reprise de l'exploitation, mais aussi réduire, en contrepartie le potentiel de création de logements ou de développement d'activités non agricoles dans l'ensemble bâti ?
- réfléchir à un développement autre qu'agricole au château, mais qui pourrait en contrepartie réduire davantage les chances de reprise de l'exploitation ?
- définir un projet « médian » qui préserverait le potentiel des bâtiments agricoles actuels et des prés associés, tout en permettant des activités nouvelles (dans un champ d'expression du coup plus réduit) dans l'ensemble bâti du château ?

De l'avis de tous, si pour l'instant toutes les questions restent posées, le devenir de l'ensemble « château + exploitation agricole » constitue un élément central qui influera sur le devenir du hameau et qu'il faudra nécessairement prendre en compte.

Plusieurs personnes expriment leur attachement au hameau et à son patrimoine, qu'il s'agisse du bâti, mais aussi du « petit patrimoine » : calvaires, croix, murets en pierres.

Un participant indique que l'association de préservation du patrimoine de la commune a procédé à l'inventaire de ces éléments et qu'il serait utile qu'ils soient répertoriés au PLU et protégés par ce dernier.

Est évoqué également un projet de remise en eau du canal du Moulin. Si ce projet a soulevé l'inquiétude d'un ou deux habitants du hameau, qui craignent que la remise en eau apporte de l'humidité dans leurs maisons, la plupart des intervenants considère que la remise en eau du canal serait un élément positif pour le cadre de vie dans le hameau. Plusieurs indiquent néanmoins la difficulté technique de cette remise en eau : l'alimentation du canal se fait par une conduite située sur les hauteurs qui traverse un merlon ; La conduite déjauge régulièrement en raison de la variation du niveau du lit du ruisseau dans lequel l'eau est prélevée.

Sur ces éléments, la réunion se termine.