



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 DU 18/03/2022

Date et lieu : 18/03/2022 à 18h30 en salle polyvalente de BRANOUX LES TAILLADES

Personnes présentes :

- Michel VIGNE, Maire de BRANOUX LES TAILLADES
- Une soixantaine 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.

Présentation de la procédure

M le Maire introduit la réunion et remercie les personnes présentes. Il regrette l'absence des services de l'Etat qui n'abordent en réunion qu'une multitude de contraintes (il n'est jamais question d'évoquer le projet en lui-même) mais ne viennent jamais l'expliquer à la population. Les élus doivent gérer un millefeuille de contraintes sans qu'on ne leur en donne les moyens. Les projets sont de plus en plus minimalistes.

Avant de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, M POULAIN rappelle les modalités de la concertation. Cette phase de concertation, où chacun peut s'exprimer sur le dossier, se poursuivra jusqu'à l'arrêt du PLU. C'est à ce moment-là que le Conseil Municipal pourra tirer le bilan de la concertation et informer les habitants du retour de leur demande. Les habitants auront ensuite la possibilité de s'exprimer lors de l'enquête publique.

Pour l'heure, 33 demandes ont été reçues. Parmi ces demandes, 28 visent à rendre constructible un terrain ou à le densifier. Deux demandes visent un classement en terrain agricole. Une autre vise à déclasser un secteur agricole protégé en zone agricole. Une demande conteste l'étude hydraulique et une dernière est sans rapport avec le PLU.

Il est certain que de nombreuses demandes ne pourront être suivies au regard des contraintes qui s'imposent à la Commune : Loi Climat et Résilience, Loi Montagne, risque feu de forêt, station d'épuration de l'Habitarelle, etc.

Présentation du PADD

M POULAIN précise ensuite qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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 a 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.

Le PADD se structure de la manière suivante :

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

Ce PADD sera disponible en mairie dans son intégralité d'ici une à deux semaines.

L'exposé oral permet d'insister sur l'orientation n°1 qui évoque les objectifs démographiques, bâtis et fonciers pour les 10-12 prochaines années. Mais tous ces objectifs sont contraints : le 1% de croissance démographique annuelle est imposé par le SCoT et la loi Alur vise à consommer moins de foncier durant les 10 prochaines années





que lors des 10 précédentes (alors qu'il y a eu peu de permis déposés sur Branoux Les Taillades entre 2011 et 2021). Il faut également tenir compte de la résorption des logements vacants qui réduisent d'autant le besoin en logements nouveaux.

Ainsi, après calcul, il s'avère que Branoux les Taillades aurait un besoin en foncier de 6,5 ha. Or, 4,74 ha sont d'ores et déjà disponibles dans la Partie Actuellement Urbanisée. Il ne reste que deux hectares justifiables en dehors des quartiers denses. De fait, les zones urbanisables vont fortement diminuer entre le PLU 2013 et le PLU 2022.

Au regard de retour des services de l'Etat, il va falloir négocier durement le maintien de zones urbaines au sein même du quartier de Branoux, de part et d'autre du Nayzadou. De plus, une étude hydraulique complémentaire est imposée pour justifier que la densification des zones urbaines est possible.

Concernant la seconde orientation, au-delà des objectifs agricoles, il est abordé l'objectif second du PLU : Permettre des extensions mesurées et annexes (dont les piscines) en zones naturelles et agricoles pour les logements existants. Mais là aussi, une grande difficulté apparaît : Ces zones sont souvent boisées et devront être en conformité avec le nouveau plan de gestion des forêts.

Echanges avec la population

Les échanges ont trait aux thématiques / problématiques suivantes :

La Loi Alur et le changement de comportement du public : Des intervenants soulignent que la Loi Alur oblige quasiment les propriétaires à faire construire pour ne pas perdre leurs droits ! De plus, la Commune aurait plus de marge de manœuvre pour les 10 prochaines années s'il y avait eu plus de permis déposés ces dix dernières années... En somme, il faudrait consommer du foncier dans les 10 prochaines années pour pouvoir continuer à le faire par la suite ! Cela va à l'encontre de nombreux propriétaires qui veulent juste un terrain pour l'avenir.

La station d'épuration : Il est demandé des précisions concernant la station d'épuration car tant qu'elle ne sera pas reprise, il risque de ne rien se construire sur la commune ce qui pénalisera les habitants à courts, moyens et longs termes... A ce sujet, Alès Agglomération a précisé à la Commune que le site de la nouvelle station était connu et que les marchés étaient en cours. Les travaux devraient se finaliser en 2026 ou 2027.

L'intérêt du PLU : Plusieurs habitants s'interrogent sur l'intérêt de poursuivre le PLU vu les coûts engagés (révision du PLU et étude pluviale), les contraintes (existantes et à venir) et finalement le projet qui revient à réduire les zones constructibles.

A ce sujet, la révision du PLU est pour l'heure maintenue pour trois raisons majeures :

1. Sous réserve des conclusions de l'étude pluviale, il sera possible de densifier les quartiers de Branoux
2. Il sera possible d'autoriser des extensions et annexes pour les logements légalement édifiés.
3. Les contraintes législatives et supra-communales vont encore se durcir dans les années à venir. Le champ des possibles risque de se réduire encore un peu plus.

Il est noté que de nombreuses zones urbanisables vont être déclassées mais qu'aucun permis n'y sont déposés pour l'heure ou ne peuvent être autorisés au regard des





contraintes (accès, pluvial, etc.). De fait, c'est plus un « potentiel » qui est déclassé que des zones réellement actives.

La protection contre le risque feu de forêt : Plusieurs questions ont trait au porter à connaissance feu de forêt. Vis-à-vis des contraintes, il est précisé que toute nouvelle zone en lisière de forêt ne peut se justifier que si aucun autre quartier (hors zone de risque) n'est possible. Outre la question des accès et de la disponibilité en eau, la création d'interface feu de forêt est un sujet d'importance. Or, au regard du relief sur la Commune, qui va pouvoir acheter les terrains ? Qui va pouvoir déboiser et entretenir de telles surfaces ? Qui va financer les accès pour les pompiers, etc. ? Le coût est prohibitif pour une commune rurale et encore plus pour les habitants du futur quartier...

Les délais pour modifier le porter à connaissance risque feu de forêt : Ce PAC peut évoluer dans le temps mais l'Etat n'est pas tenu de respecter des délais. A noter qu'un PAC est moins précis, moins prescriptif qu'un Plan de Prévention de Risque Naturel (véritable servitude d'utilité publique).

Les Taillades : Concernant les Taillades, les zones urbanisables vont se limiter aux zones U existantes dans le hameau. Les risques miniers et feu de forêt interdisent toute extension. Les logements existants pourront s'agrandir jusqu'à 200 m² certainement en zones agricoles et naturelles mais pas plus. De même, Becquefun et Camp des Nonnes vont voir leurs zones U ou AU fortement réduites, voire supprimées.

Permis en zone d'assainissement autonome : Il est demandé si des permis peuvent être déposés même sans assainissement autonome. A ce sujet, il convient de se référer au règlement du PLU en vigueur pour savoir si la zone est constructible ou non, et dans quelles conditions.

Les marges de manœuvre de la Commune face aux services de l'Etat : Lors des échanges, il est précisé que depuis la loi SRU de 2000, le contexte législatif n'a cessé de se durcir. De fait, il est à craindre qu'abandonner le PLU ne conduise à rencontrer un contexte plus défavorable encore dans quelques années (surtout si les propriétaires ne déposent pas de permis pendant ces quelques années ou n'arrivent pas à obtenir leurs autorisations). Le temps joue donc pour les services de l'Etat. Elaborer un PLU qui ne tiendrait pas compte des contraintes législatives ou de l'avis de M le Préfet serait contester au tribunal administratif par M le Préfet. Si le risque peut être pris pour des parcelles localisées au centre de l'urbanisation actuelle, il est très élevé aux marges des zones urbanisées. La Commune a tout de même l'avantage d'avoir un Plan Local d'Urbanisme avec des zones U ou AU. Les communes sous le régime du Règlement National d'Urbanisme ont encore moins de marges de manœuvre.

Le Parc National des Cévennes : La charte du Parc National est évoquée mais il est précisé que ce n'est pas ce document qui pénalise le plus le PLU. Les zones d'urbanisation y sont représentées de manière très large.

L'avenir des terrains d'un point de vue patrimonial, financier : Des habitants s'interrogent sur le devenir des parcelles autour de Branoux et ailleurs. Y-a-t-il un intérêt à les garder, à les transmettre aux enfants ? Passeront-elles un jour constructible ? Sur ce point, l'évolution de la législation démontre le souhait de l'Etat de réduire la consommation foncière et de petit à petit viser le 0 artificialisation nette d'ici 2050. L'objectif est de





densifier l'existant. Les terrains en agglomération vont donc prendre de la valeur. Il y aura quelques extensions urbaines mais finalement assez peu certainement.

L'intérêt de projets agricoles : Des projets agricoles auraient un double avantage sur la Commune puisqu'ils redynamiseraient cette activité économique tout en limitant le risque feu de forêt. La Commune est à l'écoute de tout projet agricole sérieux. Le contexte local, avec un fort relief et des accès difficiles, rend toutefois compliqué l'installation de nouveaux exploitants.

La concertation : Concernant les demandes écrites, quelques-unes concernent la possibilité de faire des piscines et annexes, voire de s'agrandir. Mais ces demandes sont celles qui reviennent le plus oralement depuis plusieurs années et c'est pourquoi le PLU a été lancé.

La réunion est close à 19h30.

