



REVEST-DES-BROUSSES
ELABORATION DU PLU
COMPTE-RENDU DE LA 2EME REUNION PUBLIQUE

INTRODUCTION

Date et lieu de la réunion : Le 21 mars 2023, à 18h30 dans la salle multi-activités à la place du village.

Objet de la réunion : Réunion publique visant à rappeler les principaux enjeux soulevés par le diagnostic territorial (document déjà présenté en réunion publique et disponible notamment sur le site internet de la Mairie) et de présenter les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

PERSONNES PRESENTES A LA REUNION

Prénom NOM	Structure / fonction
Commune de Revest-des-Brousses	
Muriel GARAU	Maire
Michel GASQUET	3 ^{ème} adjoint
Laurent BOSSUT	Conseiller municipal
Julie MONTA	Conseillère municipale
Bureau d'études	
Rodolphe BOY	SARL Alpicité

En outre, environ 30 personnes étaient présentes dans le public.



COMPTE-RENDU DE LA REUNION

Rodolphe BOY, urbaniste accompagnant la commune dans l'élaboration de son PLU, présente le cadre de cette réunion qui vise à :

- Rappeler les éléments principaux du diagnostic territorial, qui avait déjà été présenté lors d'une première réunion publique ;
- Présenter le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Ce document traduit le projet politique de la commune pour les 12 prochaines années et les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme. C'est un document qui vise à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial. Il sera traduit dans les pièces opposables du PLU (règlement et orientations d'aménagement et de programmation (OAP)), qui seront présentées lors d'une prochaine réunion publique.

Le support de présentation de la réunion est disponible sur le site internet de la commune et en mairie.

Les échanges entre le public, et la commune accompagnée par son bureau d'études, sont retranscrits ci-après. Les réponses ont parfois été complétées afin d'apporter des informations complémentaires.

Est-ce qu'il y a des zones humides sur la commune ?

Tout à fait, il y a de nombreuses zones humides, notamment le long des cours d'eau et des vallons (la Largue, le Ravin des Riou Touret...).

Il y a pas mal de maisons qui sont fermées depuis des décennies et qui appartiennent quand même à des gens. Qu'est-ce qu'on peut faire ?

Ce sont des logements qui sont considérés comme vacants.

Les logements vacants peuvent être récupérés par la commune par une procédure de préemption, qui doit être justifiée.

Le travail qu'engage la commune, en collaboration avec l'établissement public foncier (EPF), sur les ilots de la maison Granon et de l'ancien château s'inscrit dans le cadre d'une remobilisation des logements vacants.

Qu'est-ce que vous appelez des logements vacants ? Parce vacant veut dire qu'il n'appartient à personne.

Un logement vacant appartient bien à une personne, qui le déclare comme « vacant », c'est-à-dire qu'il est inoccupé et soit :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

N.B. Il s'agit de la définition de l'INSEE du logement vacant.

Est-ce que la commune a le droit de préempter des biens ?

Oui, la commune a le droit d'engager une déclaration d'utilité publique permettant de préempter des biens. Il faut dans ce cas que ce soit justifié soit par le principe de l'intérêt public soit pour la protection du propriétaire / locataire. Cela correspond à de l'expropriation.

Attention, cela est à différencier du droit de préemption urbain, qui ne s'applique aujourd'hui pas sur la commune, mais peut être mis en place suite à l'approbation du PLU. C'est une procédure qui permet à la commune d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies, un bien immobilier mis en vente.



+ Dans le village, combien de logements vacants ont été recensés ?

Selon l'INSEE, il y en aurait une trentaine de logements vacants sur la commune (soit environ 12% du parc total de logements).

+ Le projet de traitement des eaux au Pontet (nouvelle station d'épuration) va se faire quand et où ? Quelle sera la superficie ? Les habitants seront obligés de s'y raccorder ?

Il n'y a pour le moment rien d'arrêté concernant la nouvelle station d'épuration. Il s'agit uniquement d'un projet à ce stade.

La future station d'épuration pourrait occuper environ 2 000 m².

Les habitants devront à terme se raccorder à cette station d'épuration.

+ Les dents creuses que l'on voit dans le village vont-elles devenir des terrains à bâtir ?

Les dents creuses présentées aujourd'hui ont été identifiées au stade de diagnostic. Ce sont des terrains situés dans l'enveloppe urbaine, qui sont aujourd'hui non bâtis, et donc qui pourraient accueillir une ou plusieurs constructions à l'avenir.

Toutefois, les enjeux de PLU peuvent se croiser. Un terrain peut être identifié en dent creuse au stade de diagnostic, mais il peut être rendu inconstructible au PLU au regard des enjeux identifiés : volonté de préserver le paysage, son caractère écologique, choix de la commune de créer un espace public par exemple...

Ainsi, les dents creuses pourront être constructibles comme ne pas l'être ; cela dépendra de la traduction réglementaire et opérationnelle du PLU qui sera faite par la suite.

+ Question sur une éventuelle favorisation quant au choix de l'exploitant pour une parcelle agricole achetée par la mairie.

Il y a une convention qui a été passée avec un agriculteur pour qu'il exploite ce terrain. L'intérêt était d'avoir une maîtrise sur une partie de l'agriculture, et la commune souhaitait que ce soit exploité en bio.

Cette question n'a toutefois pas de lien avec le PLU.

+ Est-ce qu'il est possible de construire un gîte lié à une exploitation agricole ?

En dehors des zones urbaines, la loi ne permet pas la création de gîtes en lien avec une activité agricole (sauf cas extrêmement marginaux, où il doit notamment être démontré la nécessité de l'activité à l'exploitation agricole).

Les gîtes seront a priori autorisés au sein des zones urbanisées.

+ On avait évoqué la question de l'habitat léger lors de la précédente réunion publique. Vous précisez qu'il serait possible de créer des nouveaux logements de type habitat léger sur le Petit Gubian et le Plan. Vous aviez aussi évoqué que des extensions aux constructions existantes de type « habitat léger » étaient possibles en dehors des zones urbanisées (par exemple pour la création d'une chambre d'amis...). Est-ce bien le cas ?

La commune a la contrainte du périmètre de protection du monument historique, qui impacte la plupart des zones urbanisées. Il s'applique aussi dans certaines zones agricoles et naturelles. Seules les zones urbanisées du Petit Gubian et du Plan ne sont pas comprises dans ce périmètre de protection. La commune a souhaité y autoriser la création des nouveaux logements de type habitat léger. Cela se traduira notamment dans le PLU par des règles plus souples pour ce type d'habitat.

En zones agricoles et naturelles, les élus souhaiteraient pouvoir autoriser des extensions ainsi que des annexes, ces dernières pouvant a priori se réaliser sous « forme » d'habitat léger (donc étant réversible / démontable), et ce sans création de nouveaux logements puisque le logement n'est pas autorisé en zones agricoles ou naturelles.



✚ Vous dites que c'est un choix esthétique, mais c'est aussi un choix militant qui est de ne pas venir artificialiser le sol, ce qui va dans le sens de la loi Climat et Résilience.

✚ Vous dites qu'il pourrait y avoir dans le PLU des contraintes sur les nouvelles constructions au niveau de l'eau. Donc par exemple interdire des piscines ?

Les élus n'ont pas encore réfléchi à la possibilité d'interdire les piscines. Les objectifs du PADD en la matière visent dans un premier temps à assurer que les nouvelles constructions soient édifiées uniquement sous condition d'une suffisance des réseaux, et dans un second temps à mettre en place des dispositifs d'infiltration des eaux de pluie ou de récupération pour leur réutilisation (arrosage, piscines justement...).

La commune pourra décider de mettre en place des règles plus restrictives, ce qui peut inclure une limitation de l'emprise au sol des piscines, voire leur interdiction.

✚ Dans ce sens, est-ce qu'il y a des études qui seront faites sur les citernes qui sont dans le centre du village.

Ce ne sont pas des études qui sont réalisées dans le cadre du PLU.

✚ Est-ce qu'il y a des aides pour conserver l'eau ?

Non, il n'y a pas d'aide de l'Etat particulière pour cela.

✚ Vous avez évoqué les zones humides. Est-ce que le petit Riou est considéré comme une zone humide ? Est-il possible de construire en extension du Pontet s'il y a une zone humide à cet endroit ?

Le terrain sur lequel est prévue l'extension au Pontet n'est pas concerné par une zone humide inventoriée.

A savoir qu'une zone humide est définie comme telle selon le code de l'Environnement (art. L.211-1) : « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, dans lesquels la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. »

Ce n'est pas uniquement parce qu'un terrain est inondé qu'il constitue une zone humide.

Si ce terrain est bien rendu constructible au PLU, il sera précisément analysé par un écologue pour vérifier l'absence de zones humides.

L'idée est de ne pas rapprocher le futur bâtiment de la zone humide existante le long du cours d'eau et de sa ripisylve associée (formations boisées le long de ce cours d'eau), et d'être attentif sur la phase de travaux pour ne pas être gênant sur les espèces qui sont présentes...

✚ Dans le diagnostic qui a été présenté, il y avait une partie sur les énergies renouvelables. Est-ce que vous allez le compléter, le développer ce soir ?

Le diagnostic a déjà été présenté. Ce n'est pas l'objet de cette réunion que de redévelopper tous les points du diagnostic. Il est fait un rapide rappel des enjeux ayant été identifiés au diagnostic sur cette question.

✚ Est-ce que vous avez engagé des discussions auprès de l'ABF par rapport au développement des énergies renouvelables ?

Pas à ce stade puisque les élus souhaitent d'abord travailler sur le règlement avant de le présenter à l'ABF et qu'il fasse un retour sur les règles proposées.

A noter que, suite à l'arrêt du PLU, l'ABF émettra un avis simple sur le document.

Si la municipalité souhaite autoriser dans son PLU les panneaux solaires dans le périmètre ABF, c'est son droit. En revanche, l'ABF pourra refuser un projet prévoyant l'installation de panneaux solaires dans le périmètre de protection du monument historique. La commune ne peut rien faire face à cette décision.



- Vous avez évoqué l'habitat léger comme forme d'habitat possible dans certaines zones urbaines, en logement supplémentaire, et comme annexe dans les zones non urbanisées. Est-ce que vous envisagez aussi dans les zones agricoles de faire des micro-zones types STECAL ?**

Une réponse avait déjà apporté lors de la première réunion publique sur le sujet des STECAL, qui est maintenue.

Le STECAL est un outil au PLU permettant d'autoriser dans les zones A et N des constructions qui n'y seraient pas autorisées de plein droit (par exemple les habitations, les commerces et restaurants, les hébergements touristiques...), et ce sous conditions d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Par contre, il ne se substitue pas à la loi Montagne. Ainsi, si le secteur de projet est situé en discontinuité d'un hameau / groupe de constructions, il doit faire l'objet d'une dérogation au titre de la loi Montagne (étude qui coûte environ 4000 euros). Ensuite, si le PLU autorise un ou plusieurs STECAL permettant la création d'habitats légers (et donc d'habitation au sens du code), cela générerait l'augmentation du nombre de logements sur le territoire. Or, les projets en cours et les capacités de densification (dents creuses, découpage parcellaire, remobilisation de logements vacants...) permettent déjà la création de nombreux logements, permettant une croissance démographique relativement élevée.

Ainsi, la mise en place d'un STECAL, qui permettrait d'installer des habitats légers et qui pourrait nécessiter la réalisation d'une étude de dérogation à la loi Montagne, est difficilement possible et justifiable.

- Il y a pourtant une grosse demande sur la commune.**

La commune en est consciente. A noter qu'il y a aussi des personnes qui n'y sont pas favorables (voir les remarques du registre notamment).

- Vous parlez de bâtiments agricoles qui pourraient être transformés par un changement de destination, c'est cela ?**

Les changements de destination seront autorisés uniquement sur d'anciens bâtiments agricoles, à l'abandon.

On précisera que les changements de destination qui seront autorisés dans le PLU devront être présentés à des commissions dites CDNPS (en zone naturelle) ou CDPENAF (en zone agricole). Si le bâtiment a une quelconque potentialité agricole, la CDPENAF n'autorisera pas le changement de destination.

- Il faudrait les réinvestir pour les habitants, et non pour les touristes.**
- Vous parlez de la possibilité de faire des changements de destination de constructions pour la création de gîtes. Les habitations à l'année ne seront pas autorisées ?**

Les capacités en densification des zones urbanisées et sur les projets en cours (réinvestissement de logements vacants et projet d'écoquartier) permettent de créer de nombreux logements, et permettent déjà une croissance démographique importante, supérieure à celle prévue par le SRADDET (document de planification régional).

La commune a considéré que certaines constructions isolées présentaient un potentiel intéressant et pourrait être prioritairement mobilisées pour la création de nouvelles activités (commerce, artisanat, hébergement touristique, par exemple), ce qui n'exclut pas la création d'un gîte ou de chambres d'hôtes qui serait associée à une habitation par exemple.

- Vous avez des idées concernant l'objectif de mise en valeur de la forêt ?**

Il s'agit de ne pas apporter de freins aux exploitations forestières, au stockage de bois... sur le territoire.

- Pour obtenir un changement de destination sur une zone agricole pour la création de gîtes, est-ce qu'il faut être agriculteur ?**

Non, le statut d'agriculteur ne change rien à la création de gîtes en zone agricole.



✚ Est-ce que le PLU réglemente le tracé des chemins ruraux ?

Non, ce n'est pas le rôle du PLU.

✚ Est-ce qu'il va y avoir une comptabilité tenue sur la consommation d'espaces ? Par exemple, s'il y a déjà eu 4 projets et que je veux étendre ma construction de 30 m², est-ce que l'on peut me dire que l'on a déjà dépassé la consommation d'espaces ?

Tout d'abord, la consommation d'espaces qui sera autorisée par le PLU sera en effet limitée au regard des possibilités offertes par la loi Climat et Résilience, ceci prenant en compte tout ce qui aura été consommé depuis 2021. En d'autres termes, tous les terrains qui seront constructibles dans le PLU seront comptabilisés (la rétention pourra être prise en compte) et devront représenter une surface inférieure ou égale à la surface autorisée par la loi Climat et Résilience. Ces éléments seront bien justifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ensuite, la création d'une extension ou d'une annexe d'une construction existante ne génère pas de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au sens de la loi. En effet, il est considéré que le terrain sur lequel est située la construction est déjà « consommé ». Cette analyse s'applique autant pour les constructions situées en zones urbanisées qu'en zones agricoles ou naturelles.

✚ Les opérateurs industriels du photovoltaïque installent de plus en plus de fermes agrivoltaïques dans les zones agricoles. Est-ce que vous souhaitez protéger le territoire de Revest pour ce type de projet ?

Ce n'est pas le souhait des élus que d'accueillir des parcs photovoltaïques. Ainsi, le PLU ne devrait pas autoriser ce type de projet.

✚ Le PLU ne change rien pour réhabiliter une ruine ?

Le PLU intègre la réglementation existante concernant les ruines.

La reconstruction d'une ruine s'apparente à une nouvelle construction. Elle ne pourra donc être admise que sous réserve de respecter les règles s'appliquant à la zone dans laquelle elle s'inscrit.

Concernant la construction située à Lauriasse dont il est fait mention dans les discussions, il est considéré qu'elle ne s'apparente pas à une ruine étant donné qu'il y a la plupart des murs porteurs.

✚ Est-ce que les zones humides sont différentes des zones inondables ?

Les zones inondables et les zones humides sont bien deux objets différents qui peuvent toutefois se cumuler. En d'autres termes, il peut y avoir une zone humide à un endroit, mais pas une zone inondable et inversement ; ou un terrain peut être à la fois concerné par une zone humide et une zone inondable.

✚ Le PLU peut-il dessiner les zones inondables et les zones humides ?

Le PLU intègre les zones inondables et les zones humides à ce stade (zones humides du CEN PACA et du Parc ; et l'atlas des zones inondables).

Fin de la réunion.