



Grand Orb

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES EN LANGUEDOC

COMPTE RENDU

Réunion PLUi des personnes publiques associées du 29 mars 2024

Objet :

- Éléments de diagnostic
- Les orientations générales du PADD
- Le projet de PLUi
- Place aux échanges

Présents :

Voir feuille annexe

Introduction du Président et d'Aurélien MANENC

Déroulé de la présentation par Florence COMBALBERT et Marjorie AMIEL (AURCA) ponctué par les questions d'Aurélien Manenc aux personnes publiques associées présentes.

1. Éléments de diagnostic

Florence COMBALBERT indique en préambule que les diagnostics ont été réalisés en 2021 avec les données disponibles à ce moment-là (2018) et qu'ils seront mis à jour avant l'arrêt du projet.

Sur le Risque inondation les services de l'état sont interrogés sur la révision des PPRi et les études hydrauliques sur la Mare, le Clédou et Orb Amont.

Frédérique Roman, précise que dans le cadre de l'élaboration du PAPI Orb Libron 2024-2029, c'est l'Etat qui portera les études hydrauliques utiles à la révision-élaboration des PPRi du bassin versant Orb amont, sur les 13 communes du secteur « Orb Amont ». Ces études permettront de décider si la révision ou l'élaboration d'un PPR est nécessaire ou si un « simple » porter à connaissance suffit. Pour le PLUi, c'est surtout le zonage de l'étude hydraulique qui doit être pris en compte. S'il y a PPR ensuite, s'imposera en tant que servitude.

Sophie METTETAL précise qu'elle n'a pas tous les éléments et qu'il faudra revoir la question avec le service Risque de la DDTM.

Quant aux porter à connaissance sur les risques, il s'agit bien entendu d'enjeux fort pour le territoire qu'il conviendra de traduire au niveau du règlement.

Le Parc Naturel du Haut Languedoc (PNRHL) est interrogé sur la révision de sa charte.

Amélie Madeleine GUERS précise que 2 communes du territoire de Grand Orb ont candidaté pour entrer dans le Parc (Carlencas et Levas et Pézènes les Mines)

Concernant la charte, les ateliers se déroulent en ce moment même.

- Sur les énergies renouvelables, pas de changement concernant le nombre d'éoliennes, en revanche des questions sur les hauteurs ne sont pas encore tranchées.
- Pas de changement de position sur l'agrivoltaïsme. L'avis du PNR reste défavorable (au moins jusqu'en 2027).

Marianne FABRE précise que la chambre d'agriculture a réalisé un document cadre sur l'agrivoltaïsme (en pièce jointe).

Sur la mobilité, Aurélien MANENC précise que 80% des déplacements sur le territoire se font en voiture et signale que Saint Pons ne figure pas dans la liste des trajets évoqués sur la diapo.

Il affirme la volonté des élus de fixer les populations qui travaillent sur le territoire mais qui pourtant vivent en dehors.

Sur l'absence de SCOT, Aurélien MANENC interroge sur l'intérêt du SCOT pour le territoire ?

Sophie METTETAL indique que la communauté de communes du Minervois Caroux envisage d'avancer sur un SCOT alors pourquoi pas un SCOT sur vos deux territoires ?

Florian FONTANAUD précise que, par rapport au SRADDET, il n'y a pas de difficulté à échanger avec un territoire sans SCOT. Le SRADDET est un document stratégique alors que le PLUI est opérationnel.

Pierre MATHIEU conclut, les élus reçoivent bien l'appel du pied de plusieurs territoires, la décision de faire ou non leur reviendra.

La présentation se poursuit avec le Tourisme, le logement, le foncier

Aurélien MANENC précise que le territoire dispose d'une station classée de tourisme. Un atout pour le territoire.

En ce qui concerne la problématique du logement, évoquée notamment par Sylvie TOLUAFE, Aurélien MANENC interroge sur la mise en place d'une taxe sur le logement vacant.

Serge CASTAN évoque la question de l'occupation des logements sur sa commune, une part importante étant louée aux curistes qui ne sont présents que l'été.

Des remarques sont également faites sur les terres agricoles, la valeur des espaces agricoles de Grand Orb n'a rien à voir avec la valeur des espaces agricoles sur des communes de la plaine comme Sauvian par exemple. Dans l'objectif d'une autonomie alimentaire, il faudrait mieux protéger les terres ayant une forte valeur agronomique.

On ne tient pas compte des inégalités avec les communes de la plaine qui sont beaucoup plus consommatrices d'espaces naturels ou agricoles (ENAF)

Amélie Madeleine GUERS indique que le futur SRADDET prévoit une modération de la consommation d'espace différente en fonction des territoires afin de rééquilibrer les secteurs ruraux et montagnards par rapport aux secteurs littoraux.

Marilyne GERONIMO interpelle sur les difficultés rencontrées sur le territoire : départ d'entreprises ou d'administrations, difficultés pour agir sur les résidences secondaires.

Sophie METTETAL rappelle que les élus sont là pour construire un projet de territoire et que pour l'instant n'ont été présentés que des éléments de constat (nota : les orientations de PADD sont présentées ensuite). Le PLUI est un outil, ce n'est pas la réponse à tout. Pour le logement vacant il y a d'autres outils à mettre en œuvre.

Bernard VINCHES questionne sur la pertinence des données issues du portail de l'artificialisation et remarque que les définitions restent difficiles à appréhender, notamment en ce qui concerne les jardins et le fait qu'ils soient enherbés ou arborés... Il explique avoir comparé les permis délivrés sur sa commune avec les données du portail et ne pas retrouver la même chose et s'interroge. Il note qu'un rapport sur la consommation d'espace doit être rendu cette année par les communes.

Florian FONTANAUD précise que l'observatoire de l'artificialisation est basé sur le traitement des fichiers fonciers, il a l'avantage de permettre de disposer de données harmonisées pour la région. Les territoires peuvent utiliser leur propre donnée lorsqu'ils en disposent.

Vincent GUEVARA rappelle que la commune de Bédarieux travaille depuis longtemps sur le logement vacant avec notamment l'ANAH, des RHI, OPAH-RU...
Il évoque la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » pour la ZAC de Bédarieux.

Florian FONTANAUD précise qu'en effet la circulaire mentionne la possibilité d'admettre un dépassement de maximum 20% de consommation d'espace pour le zonage et celle de ne pas comptabiliser les zones d'aménagement concertés (ZAC) engagées avant la loi dans la consommation projetée du PLUI mais dans la consommation passée des 10 ans avant.

Florence COMBALBERT précise que cette circulaire correspond à des consignes de souplesse données par l'état à ses services (DDTM) pour l'application de la loi climat et résilience et de la loi ZAN de juillet 2023. Cependant, il s'agit d'une circulaire et pas d'une loi ; devant un juge cela peut ne pas tenir car il n'y a aucun cadre légal pour l'application de cette circulaire. C'est aux élus de faire le choix de comptabiliser les terrains non encore bâtis de la ZAC dans la consommation passée ou future en pesant le risque juridique.

Ella rappelle également que jusqu'en 2031, on ne parle que de consommation d'espace et pas d'artificialisation, les définitions ont été précisées par décret. Les 2 notions sont différentes et pour l'instant on ne dispose pas d'outils pour mesurer l'artificialisation en attendant l'OCS GE (Occupation du Sol à Grande Échelle) qui sera fourni par l'état (prévu en 2024, peut-être en 2025). Les données du portail de l'artificialisation sont effectivement disponibles à l'échelle de toute l'Occitanie mais ne sont pas vérifiables et pas cartographiables à l'inverse de la donnée OCS.

Jean Luc FALIP rappelle que certaines communes ont élaboré un PLU récemment et qu'elles ne devraient pas perdre un hectare de ce qu'elles ont prévu dans leur document. Il pense que les SCOT ne sont qu'une complication administrative supplémentaire.

[Retour à la présentation.](#)

Sophie METTETAL mentionne que la problématique de la cabanisation n'est pas évoquée dans le diagnostic et mentionne l'existence à la DDTM d'un logiciel de comparaison d'orthophoto qui permet de détecter ce phénomène qui s'étend à l'arrière-pays. Il faut croiser ces éléments avec les risques et la ressource en eau potable. Le PLUI peut permettre de lutter contre ce phénomène et qu'il y a pourtant lieu de l'identifier au niveau des enjeux afin d'avoir la possibilité de le traduire dans le règlement (comme par exemple pour interdire les clôtures en zone agricole).

Marianne FABRE demande de faire attention à la sanctuarisation des espaces agricoles.

2. Quel scénario de développement pour le PADD ?

Aurélien MANENC présente les orientations de PADD et précise que la communauté de communes avance sur un projet de territoire cohérent avec une consommation d'espace en adéquation avec ses besoins.

La question de la ressource en eau est abordée, ainsi que son partage en lien notamment avec le barrage d'Avène.

Frédérique ROMAN confirme que la question de l'eau est fondamentale. Le diagnostic à mener sur la disponibilité en eau va permettre de cadrer le projet. Aujourd'hui l'eau est abordée comme une ressource il ne faudrait pas qu'on l'aborde dans l'avenir sous l'angle du risque.

La question est bien de savoir si la ressource est en phase avec le développement souhaité. Les thématiques sont nombreuses : les hameaux, la performance des réseaux, l'imperméabilisation, la préservation des jardins...

Maryline GERONIMO précise que la problématique de l'eau existe depuis toujours ; elle évoque le problème du remplissage des piscines.

3. Projet de PLUI et échanges

Aurélien MANENC conclut. Il note qu'il y a une conscience collective sur le sujet de l'eau et qu'il y a lieu de penser de manière modérée le développement du territoire.

Il présente ensuite le calendrier prévisionnel d'élaboration du PLUI et les étapes à venir (zonage, règlement, OAP)

Florian FONTANAUD donne des indications sur le calendrier du SRADDET : un arrêt était prévu en mars 2024, mais la liste des projets d'envergure nationale et européenne (PENE) n'est pas encore validée par l'état et les travaux de mutualisation sont donc suspendus à celà. Le SRADDET ne sera donc pas arrêté avant l'été 2024, ni approuvé avant le 22 nov comme le demande la loi.

Concernant la territorialisation pour Grand Orb, les premières cartes présentées en juin 2023 donnaient 46% (au lieu de 50) pour Grand Orb. Cependant, avec la garantie communale issue de la loi du 20 juillet 2023 et les PENE, la modération régionale est déjà passée à 54,5 % au lieu des 50 % et cela devra être répercuté sur les territoires. Ce sera peut-être plus si la liste des PENE arrêtée par le ministère ne tient pas compte de toutes les demandes de la région.

Il précise qu'il entend les difficultés rencontrées par le territoire, notamment sur les PLU approuvés mais que le SRADDET s'imposera au PLUI.

Amélie Madeleine GUERS demande de rester vigilant sur 2 points qui poseront des problèmes par rapport au PNR :

- Le territoire est en loi montagne, en l'absence de SCOT seules les UTN locales sont possibles ;
- En ce qui concerne la consommation d'espace, elle rappelle que la charte impose une réduction de 50% pour l'habitat. Ce qui est présenté ne rentre pas dans la compatibilité avec la charte du Parc.

Marianne FABRE demande la prise en compte des projets recensés par la chambre (40) dans le cadre du diagnostic agricole et une traduction de ce diagnostic dans le PADD, et en justification du zonage agricole, attention aux zonage agricole strict. Prévoir, pourquoi pas, une OAP spécifique agricole.

Concernant les jardins, ils font plutôt partie de la trame verte du territoire.

Elle signale que la Chambre d'agriculture peut faire une mise à jour du diagnostic agricole.

Christophe MICHEL indique que les emplacements réservés du département sont en cours de mise à jour et qu'ils seront bientôt disponibles.

Pierre MATHIEU rappelle que la zone économique du Parc OZE a été remontée à la région.

Florian FONTANAUD indique qu'il y a bien une enveloppe des projets régionaux, les faire remonter, sans certitude de suite favorable. (Marge de manœuvre inconnue car si PENE non retenus au niveau national ils viendront réduire l'enveloppe régionale).

Pierre MATHIEU espère que la consommation d'espace de ces projets sera au moins prise en compte à 50 % par la région.

Aurélien MANENC indique que la prochaine réunion aura lieu fin mai début juin pour travailler sur le zonage en lien avec le PADD et les données fournies par la DDTM et la Région (SRADDET).

Fin des échanges.