

CRR 48

Communauté de Communes des CEVENNES AU MONT LOZERE (48) Territoire de LA CÉVENNE DES HAUTS GARDONS Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Compte-rendu de réunion n°48 du 02 novembre 2021
Sainte-Etienne-Vallée-Française // Salle polyvalente // 10h00

OBJET DE LA RÉUNION :

Règlement – Visite de terrain avec le CAUE 48

PERSONNES PRÉSENTES :

Élus intercommunaux et municipaux de la Communauté de Communes :

- Michel THIBON, > Moissac-Vallée-Française
- Jean HANNART, maire > Sainte-Croix-Vallée-Française
- Vincent DELORY, 1^{er} adjoint > Sainte-Croix-Vallée-Française
- Serge PRATLONG, > Sainte-Croix-Vallée-Française
- Patrick VALDEYRON, maire > Saint-Etienne-Vallée-Française
- Gérard CROUZAT, > Saint-Etienne-Vallée-Française
- Agnès MONNIER, > Saint-Etienne-Vallée-Française
- Maryse PHILIPP, > Saint-Etienne-Vallée-Française
- Floriane ROUGE, agent de développement > CC des Cévennes au Mont Lozère

Chargés d'études PLUi :

- Benoît ROBIN, urbaniste architecte dplg > Agence Robin & Carbonneau

Autres intervenants :

- Nicolas VIGNAU, paysagiste > CAUE 48

Excusés :

Christine MARY-SERRE (DDT), Matthieu DESCOMBES et Eric DESSOLIERS (PnC), Françoise SAINT-PIERRE, Hilde VANHOVE (Le Pompidou), Josette GAILLAC, Alain BARBUSSE (Bassurels), Améthyste VALENCE (Saint Martin de Lansuscle).

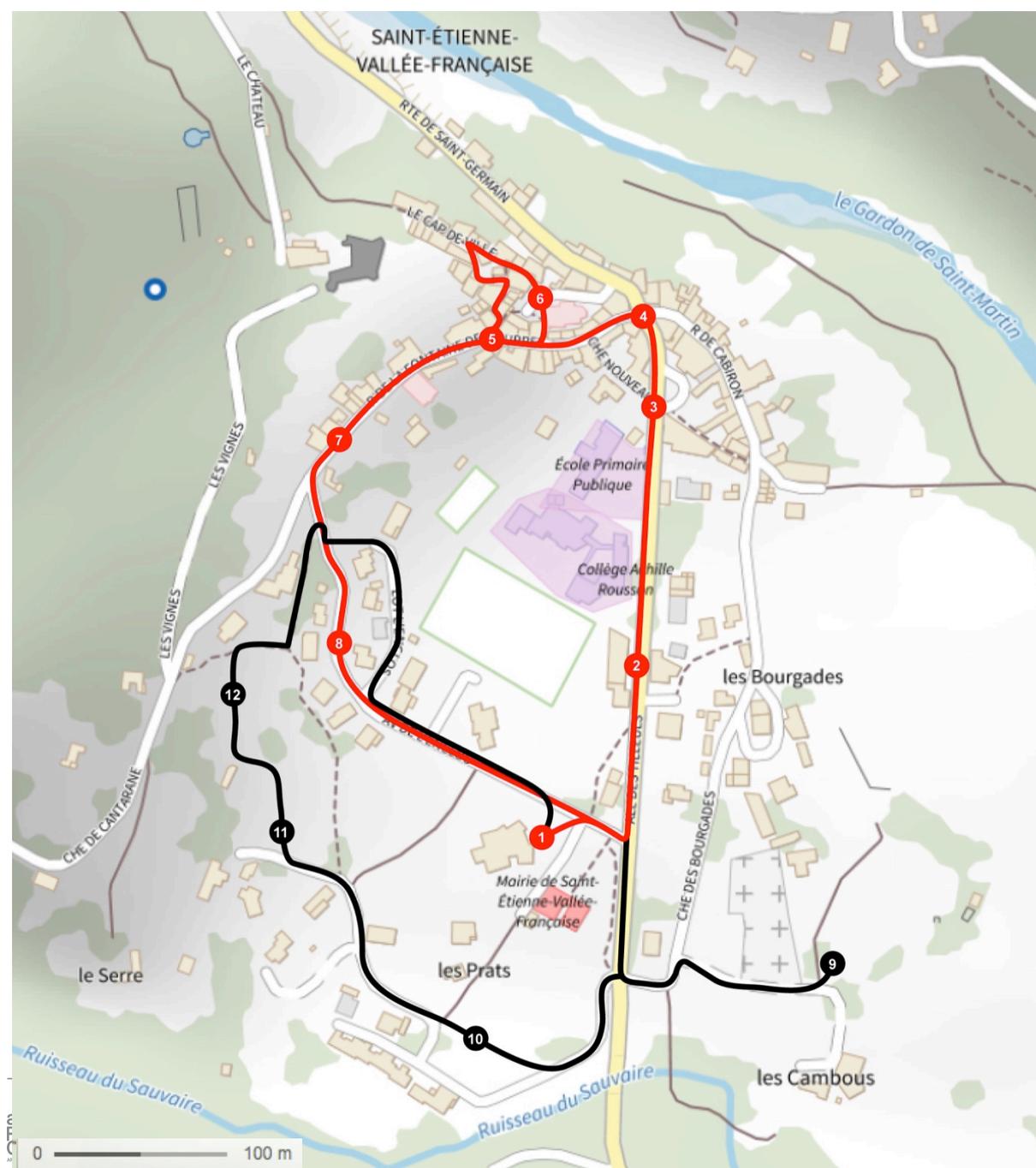
DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

La réunion débute à 10h10.

Le but de la réunion consiste à opérer une visite de terrain à Saint-Etienne-Vallée-Française pour identifier les points (qualitatifs et de nuisance) sur lesquels le règlement d'urbanisme peut avoir un positionnement et une action de préservation ou de correction. Il s'agit pour les élus de mieux appréhender le rôle du règlement, et en particulier des pièces écrites.

La visite consiste dans un premier temps (parcours rouge), le matin, en une visite du centre du bourg, et notamment de son bâti ancien patrimonial.

En début d'après-midi, la visite se poursuit (parcours noir) dans les quartiers plus contemporains, au sud du bourg et au niveau des franges urbaines et des espaces pressentis pour être ouverts à l'urbanisation dans le PLU, qui front l'objet d'une OAP.



Dans ces conditions, sont formulées les observations et remarques synthétisées dans le tableau suivant :

Point abordé : Visite du centre ancien (parcours rouge)	
Thématique / questions	Observations / Réponses / Décisions
1. Départ : salle polyvalente	 <ul style="list-style-type: none">• Des liaisons piétonnes à valoriser (OAP)
2. Allées des Tilleuls	 <ul style="list-style-type: none">• Bâtiment de l'ancienne mairie à réhabiliter ou à démolir/reconstruire (partie non fondée)• Rôle structurant des murs de clôture lorsque le bâti n'est pas implanté à l'alignement des voies• Enjeu de dissimulation des containers à ordures normalisés (charte)• Rôle de la nature en ville (arbres d'alignement – L151-19 L151-23)

3. Croisement Ch. Nouveau



- Intérêt de réglementer l'aspect des matériaux de couverture (lauze, tuile romaine, tuile mécanique, marseillaise, etc.) dans une recherche d'harmonie.

4. Croisement R. de Cabiron



- Illustration des règles d'implantation de la zone UA (bâti mitoyen implanté à l'alignement des voies)
- Enjeux de mise en valeur du patrimoine (façades de pierres appareillées, encadrements de baies, menuiseries adaptées, intégration des réseaux en façade, etc.)

<p>5. R. de la Fontaine de Bourret</p>	 <ul style="list-style-type: none">• Intérêt de réglementer l'aspect des enduits de façade (éviter les enduits projetés, polis, etc. ; éviter les couleurs inadaptées ou décontextualisées)
<p>6. Place de l'église</p>	 <ul style="list-style-type: none">• Exemples de teintes de menuiseries pouvant servir de référentiel au nuancier du règlement à préciser / adapter.

7. R. de la Fontaine de Bourret



- Idée de réglementer les fossés d'assainissement pluvial + franchissements
- Hypothèse de protéger les platanes de la rue (L151-19)
- Illustration des nuisances visuelles des organes techniques en façade (groupe extérieur de climatisation, etc.)
- NB : reclasser en zone UA les constructions mitoyennes au bout de la rue.

8. Av. de l'Enclos



- Enjeux d'uniformisation du traitement des clôtures dans les quartiers pavillonnaires (zone UB), pour structurer l'espace public. (éviter panneaux grillagés rigides, préférer la végétalisation, etc.)

Une deuxième visite est opérée en début d'après-midi.

Point abordé : Visite des nouveaux quartiers du sud du centre-bourg (parcours noir)	
Thématique / questions	Observations / Réponses / Décisions
<p>9. Projet de manège équestre</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Adapter le règlement de la zone agricole pour permettre l'implantation de cet équipement. • Tenir compte des enjeux paysagers : l'insertion future du manège équestre (une parcelle en prairie relativement plate et de moyenne dimension, bordée d'une haie de feuillus, à proximité un portail d'entrée historique et le cimetière + ses différents enclos : des li-sières à ne pas négliger pour un espace de qualité. / Risques actuels : la construction récente de pavillons venant complexifier les logiques du lieu et n'ayant pas encore « d'accroches » au lieu, un projet d'infrastructure devant anticiper ces mêmes risques).
<p>10. LLS / activités</p>	 <ul style="list-style-type: none"> • Séparer spatialement les espaces extérieurs dévolus aux espaces

	<p>habités (logements sociaux notamment) et les espaces dévolus aux activités (aires de manœuvre, aires de stockage, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none">• Hypothèses : requalification de la voie traversant le quartier, verdissement et cloisonnement végétal (interfaces) entre les différents espaces, pour disposer d'espaces extérieurs apaisés en lien avec les habitations.• Renforcer les liaisons douces avec le centre-bourg.
11. Zone AU	 <ul style="list-style-type: none">• Enjeu d'orientation des constructions et des espaces extérieurs (sud)• Enjeu d'offrir des vues vers l'aval, sur la plaine et les versants boisés faisant face• Questions quant à la programmation : hypothèse d'accueillir une résidence senior (à mettre en balance avec l'offre de logement à développer pour les jeunes, l'offre locative sociale. Cela soulève l'hypothèse de faire de l'habitat plus dense sur les derniers lots du lotissement des Prats, pour accueillir des LLS.• Enjeux paysagers : avec de fortes aménités paysagères présentes (vue panoramique et en surplomb, arbre repère en bordure de voie, chemin creux participant également au « chemin » de l'eau, arbres fruitiers sur la parcelle, zone humide sur le haut, parcelle bordée par les jardins potagers en haut,...). C'est un lieu à fort enjeu paysager mais recoupe également les questions de TVB. De plus il s'agit d'un espace stratégique, charnière même, comme on a pu le parcourir nous même lors de la visite (il permet de relier les espaces entre eux, veiller à ne pas en faire un lieu clos).

12. Jardins



- Jardins à maintenir et à classer en zone Apj

Remarque du CAUE 48 :

De ce point de vue (cf. photo ci-dessous) en recul/surplomb on peut tout de même saisir une certaine qualité du paysage produit surtout qu'il s'agit de constructions plus ou moins récentes, la trame agricole « historique » est certes moins lisible mais on peut voir un nouveau paysage (de qualité), on constate une harmonie (toitures homogènes, implantations « organiques », forte intégration de la trame arborée,...). On pourrait presque dire qu'il y a eu une approche vernaculaire sans le faire exprès. L'objectif serait de montrer les qualités de composition existantes du lieu, l'enjeu serait d'aller dans le sens de cette dynamique et de la valoriser.



La visite s'achève à 15h30.

fin du Compte-Rendu.

Rédacteur :
Agence ROBIN & CARBONNEAU

Relecture / Complément :
CC des Cévennes au Mont Lozère / CAUE 48