

Commune de Congénies

Département du Gard

REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA
du lundi 15 octobre 2018 à 9h00 en mairie de Congénies

Objet : Présentation du projet de révision allégée n°1 du P.L.U.

Personnes présentes :

Commune de Congénies :

- Michel FEBRER, Maire
- Paulette REDLER, 1^{ère} Adjointe au Maire

Bureau d'études chargé de la mission :

- Stéphane FILIPPA, ADELE-SFI Urbanisme.

Personnes Publiques Associées (PPA) :

- Stéphane MARTY, DDTM du Gard
- Sabine PIEDRA, DDTM du Gard
- Christophe DUMAS, Conseil Départemental du Gard
- Elsa ACHARD, SCOT Sud Gard
- Bernard HUMBERT, Adjoint au Maire d'Aigues-Vives
- Julie CHAMBOST, Chambre d'Agriculture du Gard

Personnes excusées :

- CCI du Gard

Cette réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) avait pour objet de recueillir les avis sur la base des documents préalablement transmis par la commune aux participants sur CD Rom par courrier.

Mr FILIPPA effectue une présentation du projet de révision allégée n°1 du PLU arrêté le 17/09/2018 en commentant une vidéo-projection. Les personnes présentes interviennent ensuite sur chacun des principaux objets de cette révision allégée.

1) Reclassement d'un secteur Ap en zone A à l'Est du village

- Les différentes personnes présentes s'inquiètent de l'impact paysager que pourrait avoir la création de cette zone A en entrée de ville Est. En effet, la surface d'environ 15 ha envisagée par la commune paraît trop importante, et pourrait permettre l'implantation d'autres hangars que celui du jeune agriculteur visé par cette modification. Il faudrait donc réduire le périmètre de cette nouvelle zone A et veiller à ce que l'intégration du projet de hangar déjà envisagé se fasse le mieux possible.
 - Mr le Maire et Mme Redler, à travers ce périmètre élargi, souhaitent avant tout intégrer différents propriétaires pour ne pas cibler le besoin d'un seul agriculteur sur ce secteur qui présente de riches terres agricoles. Ils vont donc réinterroger la Commission Urbanisme avant de prendre une décision, sachant que l'objectif de la commune est de soutenir l'activité agricole.
 - Mr Filippa ajoute que le règlement actuel impose déjà la réalisation de rideaux de végétation autour des nouvelles constructions agricoles, ce qui aura une certaine efficacité du fait que l'implantation du bâtiment est prévue dans le sens de la topographie. De plus, la situation de la zone par rapport à la RD40 et la végétation existante devraient permettre d'atténuer l'impact visuel du bâtiment.

En résumé, l'avis des PPA est donc favorable sous réserve de réduire au maximum le périmètre de cette nouvelle zone A.

2) Réduction de trois Espaces Boisés Classés (EBC)

- Mr Dumas rappelle que les EBC avaient été créés à l'époque du POS pour protéger l'ancienne ZNIEFF et l'ENS qui couvraient ces zones.
- Mr le Maire ajoute que lors de l'élaboration du PLU, l'objectif avait été de conserver les EBC du POS pour protéger les zones naturelles, en faisant des détourages autour des constructions existantes.
- Mr Marty rappelle l'obligation d'obtenir une autorisation de défrichement s'appliquant avec ou sans EBC. Ainsi, il n'est pas opposé à leur réduction pour ces projets, d'autant que le zonage et le règlement de la zone N restent protecteurs.
- Mme Achard souhaiterait que les justifications plus précises qui sont apportées au cours de cette réunion soient ajoutées au rapport de présentation.
 - Mr Filippa confirme que cela sera fait.

En résumé, les avis sont favorables sur ces réductions d'EBC.

3) Intégration du PPRI et introduction d'un règlement relatif à l'aléa ruissellement pluvial

- Mr Marty n'a pas eu le temps de vérifier avec le service de la DDTM compétent en matière de risque inondations si toutes les nouvelles dispositions de la révision allégée sont correctes. Pour autant, il a constaté que la création de dispositions spécifiques à l'aléa ruissellement pluvial dans le règlement du PLU semblent avoir été oublié (le règlement des zones concernées renvoie à ces dispositions qui ne figurent donc pas).
 - Mr Filippa constate effectivement cette erreur et précise que ces dispositions seront bien ajoutées au règlement avant l'approbation de la révision allégée. Il fournit à Mr Marty le texte

des dispositions qu'il était prévu d'ajouter. Mr Marty valide ces règles qui sont issues de la doctrine du Gard : cf. annexe 2 du présent procès-verbal.

4) Diverses modifications du règlement

- Mr Marty s'interroge sur la possibilité de pouvoir règlementer dans l'article 1 les containers car ils ne correspondent à aucune destination connue dans le code de l'urbanisme (et il n'est pas non plus possible de règlementer un matériau). Il serait donc préférable d'essayer trouver d'autres solutions, notamment à travers l'article 11 (exemple : obligation d'enduire les façades ?).
 - Mme Redler explique qu'il s'agit de contrer des projets d'implantation déjà envisagés par des administrés pour en faire des logements.
 - Mr Filippa répond qu'il sera difficile de trouver des solutions alternatives car cela va entraîner d'autres problèmes (comme pour les annexes).
 - Mr Marty pense qu'il serait peut-être possible d'interdire les Habitations Légères de Loisirs (HLL), au cas où les containers puissent entrer dans cette catégorie.
- Mr Marty fait constater que la nouvelle rédaction concernant la règle d'implantation des carports va interdire toute possibilité de réaliser un abri pour plus d'une voiture par terrain.
 - Mme Redler et Mr Filippa en conviennent et proposent de corriger la rédaction pour que les dispositions en question ne s'appliquent que pour les carports implantés le long des voies.

➤ En résumé, les avis sont favorables sous réserve de prendre en compte les observations formulées sur certaines rédactions.

5) Modifications d'emplacements réservés

Avis favorable sans observation particulière.

6) Intégration du zonage pluvial mené en parallèle

Avis favorable sans observation particulière.

7) Autres observations

- Mr Marty et Mme Piedra ont constaté des erreurs ou des oublis dans la numérotation des pièces du dossier qu'il convient donc de corriger (exemple : le numéro « 5.1 » est le même sur les deux plans de zonage au lieu qu'il y en ait un qui porte le numéro « 5.2 »).
 - Mr Filippa confirme que cela sera fait.
- Mme Chambost rappelle que le règlement sanitaire départemental n'impose qu'un recul de 50 mètres pour les bâtiments d'élevage par rapport aux habitations existantes (et de 100 mètres lorsqu'ils constituent une Installation Classée dite « ICPE »). Il n'est donc pas nécessaire d'imposer un recul de 500 mètres.
 - Mme Redler évoquera ce point à la prochaine commission d'urbanisme pour décider si cela sera modifié ou pas.
- En fin de réunion, Mr MARTY rappelle des « nouvelles » obligations qui s'imposent aux PLU. Ainsi, le PLU de Congénies devra être mis au standard du CNIG puis téléversé avant le 01/01/2020 sur le site du Géoportail de l'Urbanisme.

- Mr le Maire confirme que la commune va s'occuper de faire faire tout cela après l'approbation de la révision allégée.

En conclusion, il est fait un dernier tour de table pour que chacun émette clairement son avis. Les différents personnes présentes donnent unanimement donc un avis favorable à cette révision allégée en prenant en compte les quelques observations formulées.

Il est demandé à ce que le Procès-Verbal de cet examen conjoint soit transmis à tous les participants pour validation avant d'être soumis à l'enquête publique dont le démarrage est prévu le 5 novembre 2018.

Annexe 1 : Feuille de présence



FEUILLE DE PRESENCE

15 octobre 2018

Réunion d'examen conjoint des PPA- Révision allégée n°1 PLU Congénies

| NOM Prénom | Titre | Mail |
|------------------|---|---------------------------------|
| FEBRER N:chel | Maire | nici.chel.febrier@cg.maif.com |
| HUBBERT Bernard | Adjoint Argues Vues | |
| PIEDRA Sabine | chargée d'études planification aménagement | sabine.piedra@gard.gouv.fr |
| MARTY Stéphane | Responsable unité ARVM / DDM | stephane.marty@gard.gouv.fr |
| DUMAS Christophe | chargé de Projets Aménagement du Territoire | christophe.dumas@gard.gouv.fr |
| ACHARD Elia | CM Sud Sud Gard | elia.achard@sud-sud-gard.fr |
| FIGUINA Stéphane | ASEC-SF | e.achard@univ-st.fr |
| REDLER Paulette | 1 ^{re} adjointe Congénies | paulette.redler@wanadoo.fr |
| CHAMBOST Julie | Membre d'Asiculture | julie.chambost@gard.chambost.fr |
| | | |
| | | |
| | | |

Annexe 2 : Dispositions relatives à l'aléa ruissellement pluvial (à ajouter au règlement du PLU)

**DISPOSITIONS COMMUNES CONSACREES AUX REGLES A APPLIQUER EN ZONES INONDABLES PAR
RUISSellement PLUVIAL, TELLES QU'IDENTIFIEES DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

a) Dans les secteurs aujourd'hui effectivement urbanisés indépendamment des zonages des documents d'urbanisme : en l'absence de quantification et de qualification de cet aléa, il convient d'imposer des mesures de calage. Ainsi la création ou extension de bâtiments existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la côte TN+80cm.

Sont interdits les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable.

b) Dans les secteurs non encore urbanisés : l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial en secteur peu ou pas urbanisé, n'est possible que dans la mesure où des aménagements préalables permettent de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale.

Uniquement dans la zone agricole (zone A) :

La création de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (à l'exception des habitations) est autorisée à condition de ne pas dépasser 600 m² d'emprise au sol.

L'extension des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.