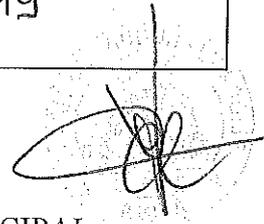




Délibération transmise en Préfecture le 17.10.19
Affichée le 18.10.19
Le Maire,



**Numéro et objet de la
délibération**

2019_10_04

URBANISME

RÉVISION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME
PROJET CANET-
CORDIER

RAPPORTEUR :
Jean-Claude MAGES

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LAUDUN-L'ARDOISE
Séance du 9 octobre 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le neuf octobre, à 18h30 le Conseil Municipal de cette commune convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur CAZORLA Yves, Maire.

Étaient présents :

Patrick PANNETIER, Patricia CHENEL, Jean-Claude MAGES, Alexia PIERINI, Frédéric BERNE, Manon CROUSIER, Adjoints.

Jocelyne MOSCATO, Michel AGNEL, Myriam IGHIR, Jean-Luc CANILLOS, Jennifer CHAPUIS-FAURE, Séverine LANEZ, Jonathan PAVON, Jonathan MIGNE, Anaïs MARCADENT, Sophie BORNE, Gérard PRIVAT, Martial GARCIA, Conseillers Municipaux.

Absents excusés :

Jessica ABATE donne procuration à Myriam IGHIR
Jean-Luc ANTOINE donne procuration à Jean-Luc CANILLOS
Marie-Noële PELLATON donne procuration à Jean-Claude MAGES
Pascal LENTHERIC donne procuration à Patrick PANNETIER
Laurence PESTEL donne procuration à Yves CAZORLA
Olivier SUAREZ donne procuration à Frédéric BERNE
Romain BERLEMONT donne procuration à Patricia CHENEL
Philippe PECOUT donne procuration à Gérard PRIVAT

Absents : Ingrid SOLER et Maha OUTALEB

Secrétaire de séance : Jonathan PAVON

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 5211-57, L. 5217-2, L. 5217-5 ;
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-54 à L153-59 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme communal approuvé le 09 juin 2011,
Vu la délibération du 27 avril 2017 portant déclaration de projet pour le secteur Canet et Cordier
Vu l'avis de la CDPENAF (commission départementale de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers) en date du émis le 19 octobre 2018 ;
Vu la décision du 29 mai 2018 (n° saisine 2018-005989 – N° MRAE 2018A041), l'Autorité environnementale de l'Etat n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti (article R104-25 du Code d'urbanisme) ;
Vu la décision du préfet du Gard en date du 20 novembre 2018 accordant la dérogation conformément à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme du fait de l'absence de SCoT approuvé ;
Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 4 juin 2019 avec les personnes publiques associées ;
Vu l'arrêté du maire en date du 6 juin 2019 organisant l'enquête publique en application de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme ;
Vu l'avis favorable sans réserve et les conclusions du commissaire-enquêteur en date du 8 août 2019 ;
Vu le dossier de déclaration de projet comportant un rapport de présentation, un PADD modifié, un règlement graphique, un règlement écrit et une orientation d'aménagement et de programmation ;

Vu l'article L.153-58 du code de l'urbanisme qui permet de modifier éventuellement le dossier de mise en compatibilité pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

Considérant l'avis de la commission d'urbanisme du 7 octobre 2019,

EXPOSE

Au regard du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune opposable, le secteur est situé en zone agricole dite « A ». La création d'un nouveau quartier d'habitation dans ce secteur nécessite donc une évolution du document d'urbanisme pour l'ouvrir à l'urbanisation.

Afin d'en maîtriser la réalisation, la commune a opté pour une procédure de mise en compatibilité du PLU communal sous la forme d'une déclaration de projet (articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme), afin de prendre en compte un projet d'intérêt général et faire respecter les orientations d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les formes architecturales validées. Tel est le cas de la présente procédure.

OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le secteur de CANET-CORDIER est situé à proximité immédiate du centre-bourg historique de LAUDUN-L'ARDOISE et des principaux équipements, services et commerces de proximité. Cette opération a été conçue comme une greffe urbaine en extension maîtrisée de l'urbanisation existante caractérisée par des ensembles immobiliers de type lotissement à usage d'habitations individuelles mais aussi par rapport à la cave coopérative des vigneronns de LAUDUN et des commerces de proximité (Super U notamment) ainsi que des services.

Aucun autre site sur la commune, en zone U, et même AU constructible, ne présente les conditions nécessaires, en termes de surface et de disponibilité foncière, à la réalisation d'un tel projet.

Programme de l'opération :

La superficie du terrain support du projet qui est de 3,8 hectares permet la réalisation du programme immobilier suivant :

- Locaux d'activités professionnelles et de services : Une maison médicale pluridisciplinaire pour une surface de plancher avoisinant 280 m² en bordure de la route départementale ;
- Logements locatifs sociaux : 40 logements collectifs de type locatifs aidés au sens du III de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation pour une surface de plancher avoisinant 2 600 m². Il sera proposé une quinzaine de logements adaptés pour les séniors basés sur le concept « Maison en Partage »,
- Terrains à bâtir : 65 parcelles de terrains à bâtir libres constructeurs permettant d'assurer un véritable parcours résidentiel des futurs habitants.

La surface de plancher maximale de l'opération est de l'ordre de 11.540 m². Au total, le nouveau quartier accueillera 105 nouveaux logements dont 40 logements locatifs aidés, ce qui représente un taux d'environ 38% de l'ensemble des logements créés dans le cadre de cette opération d'aménagement qui présente une densité de 28 logements par hectare en cohérence avec le futur SCoT du Gard Rhodanien.

- Prise en compte des risques naturels nouvellement notifiés à la commune :

Le projet prend en compte les prescriptions du PPRI en cours de modification et est normalement impacté par trois aléas :

- ✓ Une zone d'aléa fort dite « inconstructible » neutralise 4 lots qui sont devenus inapte à la constructibilité ;
- ✓ Une zone d'aléa modéré (plancher habitable + 0,80m du TN) touche une zone de 17 lots à l'Est de l'opération ;
- ✓ Une zone d'aléa résiduel faible (plancher habitable + 0,30m du TN) impacte 7 lots et le macro lot 01 à l'Ouest, secteur d'entrée du projet.

- Espaces naturels :

Le secteur de projet est essentiellement concerné par des zones de cultures intensives (cultures annuelles et vignoble) de maigre intérêt du point de vue naturel et écologique.

Il ne correspond pas à un secteur à caractère naturel.

- Espaces agricoles :

Le secteur est situé en zonage AOC Côtes du Rhône, mais il ne se trouve pas en zonage AOC Côtes du Rhône Villages. L'étude « zonage des potentialités agronomiques et paysagères » réalisée en 2006 par le Syndicat des Vignerons des Côtes du Rhône ne classe pas ce secteur de 3,80 hectares parmi les zones à fort potentiel agronomique et paysager, ni parmi les zones à fort potentiel agronomique seul. Il peut à ce titre être ouvert à l'urbanisation sans compromettre l'activité agricole ».

- Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères :

Le projet Canet Cordier a été élaboré dans le plus parfait respect (esprit et forme) des principes édictés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone :

Le projet prend corps autour d'une voie principale et structurante végétalisée qui dessert les voiries secondaires, cheminements doux et espaces verts ;

L'ensemble de ces liaisons permettent d'établir une parfaite continuité urbaine avec l'existant au nord du projet ;

Cette continuité est renforcée par les typologies et implantations des constructions à édifier dans la zone, lesquelles s'intégreront parfaitement à l'existant que le projet prolonge ;

Dans le même temps, le projet marque la limite sud intangible de l'urbanisation de la commune par la réalisation d'un cheminement doux ouvert au public, bordé d'un talus végétalisé qui matérialise plus encore la limite entre l'espace urbain et l'espace naturel et agricole ;

Le programme des équipements communs à réaliser confère intrinsèquement un caractère fort et propre au projet ; sa voie structurante comme une colonne vertébrale qui alimente l'ensemble du secteur par la desserte automobile et piétonne des constructions et des espaces publics paysagers.

Le projet immobilier termine le quartier existant, tout en s'y raccordant afin d'éviter une circulation en impasse. Le maillage ainsi créé évite la constitution d'une urbanisation enclavée et tournée sur elle-même.

Évolutions des pièces du PLU communal

- Rapport de présentation : Un additif exposant l'ensemble des modifications apportées vient compléter le rapport de présentation du PLU. Il comporte l'évaluation environnementale.

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Modification de la partie écrite du PADD concernant le projet, notamment par la suppression de la mention relative à la protection des zones agricoles uniquement pour ce qui concerne le secteur de Canet-Cordier.

Règlement Graphique ; Le règlement graphique est modifié pour reclasser le secteur du projet en zone IIAU ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Règlement écrit : Il est créé un règlement spécifique à la zone IIAU

- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : Une OAP est créée pour cette nouvelle zone IIAU.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Évaluation environnementale

Le projet de mise en compatibilité a fait l'objet d'une évaluation environnementale et transmis à la DREAL Occitanie. Par lettre en date du 29 mai 2018, l'information a été transmise au maire sur l'absence d'avis de la MRAE Occitanie (n° saisine : 2018-005989 – n° MRAE : 2018A041). En conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Examen conjoint préalable des Personnes Publiques Associées (PPA)

La réunion d'examen conjoint du dossier de mise en compatibilité s'est tenue le 4 juin 2019. Aucun des participants n'a remis en cause ce projet de nouveau, d'autant qu'il a fait l'objet d'un avis favorable de la CDEPNAF, d'un accord du préfet pour la délivrance d'une dérogation à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme et d'un avis tacite de l'autorité environnementale de l'Etat.

Les observations émises par les personnes présentes ont été prises en compte. Pour ce qui concerne la Chambre d'Agriculture, la suppression des cheminements à travers la cave coopérative a été prise en considération. En revanche, l'instauration d'une charte de bon voisinage

JUSTIFICATION DU PROJET PRESENTANT UN INTERET GENERAL :

Le projet concerne la création d'un nouveau quartier d'habitat incluant une part significative de logements aidés par l'Etat (38 % de logements sociaux), une maison médicale, des logements en « Maison Partagée » ainsi que des logements diversifiés permettant aux futurs habitants de pouvoir bénéficier d'un parcours résidentiel complet dans ce quartier d'habitation.

Il présente donc indéniablement un caractère d'intérêt général qui lui permet de bénéficier de la procédure de mise en compatibilité du PLU communal. A cet égard, dans ses conclusions le commissaire enquêteur confirme que le *« projet de Canet-Cordier (...) est bien de nature à contribuer à l'intérêt général, dans la mesure où il permet d'accroître la capacité d'accueil de la commune et d'améliorer la proportion de logement aidé offerte à la location pour les jeunes ménages soucieux de rester sur le territoire de Laudun »*.

ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée régulièrement. A l'issue, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sans réserve. Il a néanmoins émis des recommandations concernant les modifications suivantes :

- Aménagement du raccordement avec la RD 121 d'entrée de ville : Le dispositif de raccordement sera précisé dans le dossier de permis d'aménager ;

- Concernant l'article 10 relatif à la hauteur des constructions, le règlement sera complété par la mention suivante :

« La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser une hauteur de « R+1 » correspondant à une hauteur de 6 m augmentée de 1 mètre pour tenir compte des risques naturels d'inondation ; soit 7 mètres à l'égout de toiture ».

La dérogation réservée aux équipements publics de 30 % pour la hauteur sera supprimée.

- Une bande de protection recommandée par le commissaire-enquêteur sous la forme d'un aménagement paysager entre le projet et le reste du quartier semble difficile à réaliser « *sans compromettre les équilibres économiques* ».

Il est proposé de retenir les recommandations à l'exception de la création d'une bande de protection entre l'opération de Canet-Cordier et le reste du quartier. Pour cette dernière, elle sera étudiée lors de l'instruction de la demande de permis pour savoir si elle peut être réalisée sans compromettre l'opération.

L'ensemble des conditions requises par le code de l'urbanisme étant remplies, il est possible de soumettre au conseil municipal le dossier de déclaration de projet pour mettre en compatibilité le PLU communal avec le futur quartier de Canet-Cordier.

Vu l'avis de la commission d'urbanisme du 7 octobre 2019,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DECLARE d'intérêt général le projet de création du nouveau quartier de Canet-Cordier tel que défini dans la déclaration de projet ;

APPROUVE les modifications au contenu du PLU telles que décrites ci-dessus en application des dispositions de l'article L.153-58 du code de l'urbanisme ;

APPROUVE la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune tel que le dossier est présenté au conseil municipal.

PRECISE QUE la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme :

- . Affichage en mairie pendant un mois ;
- . Publication au recueil des actes administratifs ;
- . Publication sur le site internet de Laudun-L'Ardoise ;
- . Mention de cet affichage sera en outre publiée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département.

INDIQUE que la présente délibération fera l'objet des formalités de transmission au préfet ;
La présente délibération ne sera exécutoire en application de l'article L.153-24 du même code qu'à l'issue d'un délai d'un mois après sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat du fait que le PLU porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un SCoT approuvé.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Copie certifiée conforme,

Le Maire,
Yves CAZORLA



