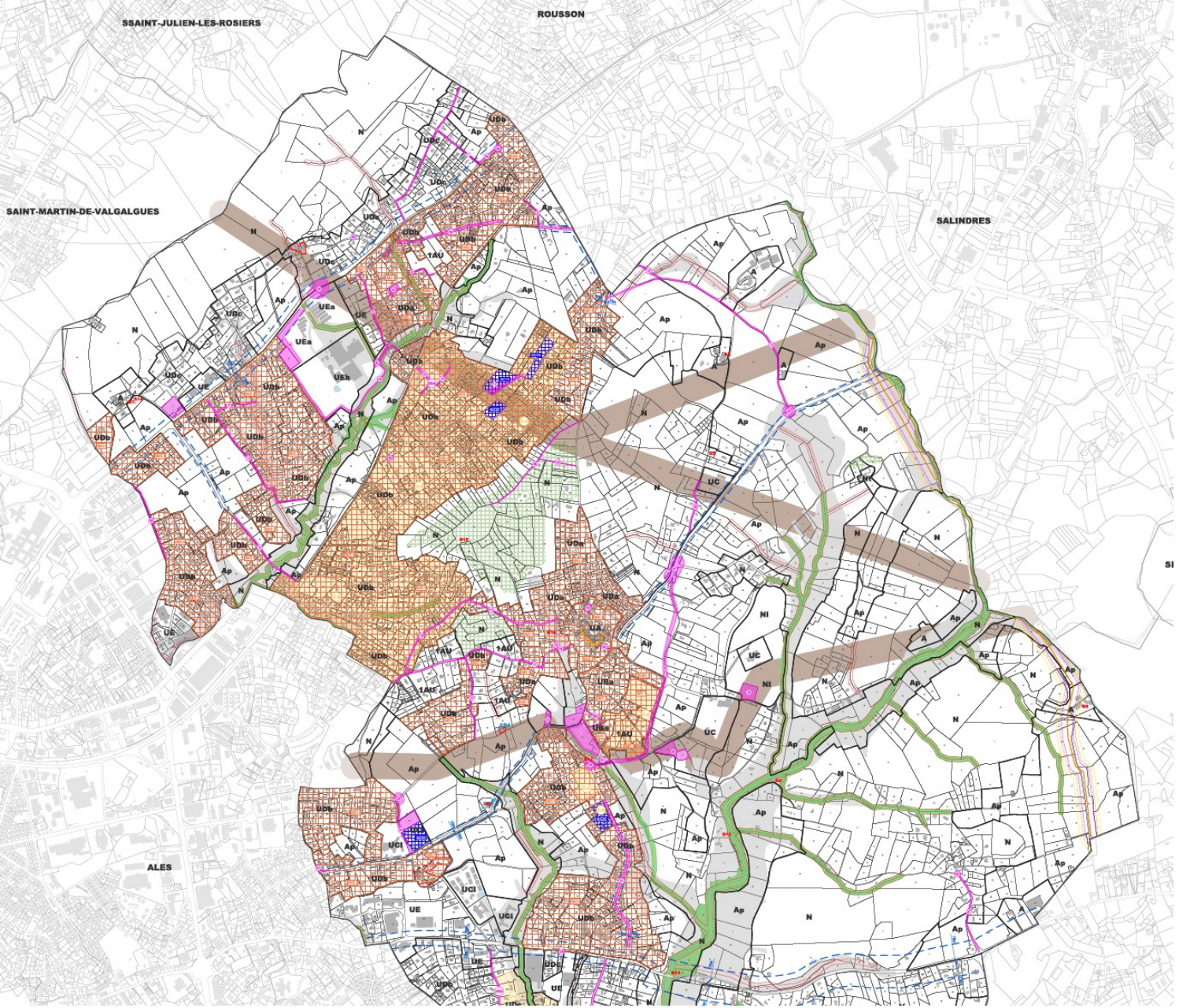


SAINT PRIVAT DES VIEUX

Révision allégée n°1 du PLU

Dossier de concertation n°1

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

01

/ DELIBERATION
RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU

Délibération de prescription de la révision allégée n°1 du PLU

Chaîne d'intégrité du document : AA 60 2B 3E 4C 80 A7 EC 41 65 A7 70 AA 61 D8 FF
Publié le : 05/07/2024
Par : RIBOT Philippe
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/861246
Page 1/4

Envoyé en préfecture le 05/07/2024
Reçu en préfecture le 05/07/2024
Publié le
ID : 030-213002942-20240704-24_07_54-DE

DEPARTEMENT DU GARD
MAIRIE DE
SAINT-PRIVAT DES VIEUX

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	28	18 présents + 3 procurations

VOIX POUR	VOIX CONTRE	ABSTENTIONS
21	0	0

Date de la convocation
27 juin 2024

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
N°24/07/54

L'an deux mille vingt-quatre, le quatre juillet à dix-huit heure trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Saint Privat des Vieux, dûment convoqué par le Maire, Monsieur Philippe RIBOT, s'est réuni en séance publique, dans la salle du Conseil Municipal située dans les locaux des services techniques à Saint-Privat des Vieux, sous la présidence Monsieur Philippe RIBOT, Maire.

Présents : Mme BELLIARD Christine, M. CELESTE Lucas, M. CORTESE Stéphane, M. EVESQUE Jean-Luc, M. FOISSE Alain, Mme GAGNAIRE Marie-Hélène, Mme LANÇON Catherine, Mme LAPORTE Brigitte, M. MOURGUES Christian, Mme NICOT Yvette, M. RIBOT Philippe, Mme RAVAUD Corinne, M. RICCI Michel, M. TONDUT Cyril, Mme VINCENT Marie Paule.

Absents excusés ayant donné procuration : Mme PALLAS Sandy (procuration donnée à Mme GAGNAIRE), M. TOURNAIRE Patrice (procuration donnée à M. CORTESE), Mme TRAMUNT Christine (procuration donnée à Mme NICOT).

Absents excusés : M. BRAJON Thierry, Mme CHARLES Adeline, M. DUHAMEL Michel, M. MARTIN Christopher.

Absents : Mme ASARI Suzanne, M. HELIE Cédric, Mme PERDIGAO Laure, Mme PEREZ Ludivine, M. ROUX Gervais, M. TAUNAY Karl.

Secrétaire de séance : M. RICCI Michel.

OBJET : Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Vu le code général des collectivités territoriales notamment son article L. 2121-29 ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-34 et R. 153-12 relatifs à la procédure de révision allégée du PLU du PLU ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-PRIVAT DES VIEUX approuvé le 11 mars 2019,
Vu la 1ère modification simplifiée en date du 6 Décembre 2023,

Considérant que, au terme de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une révision selon la procédure allégée lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Considérant que la révision allégée du PLU a pour objet d'adapter les dispositions du règlement du secteur Ap en vue d'autoriser, sous conditions, les serres nécessaires à la production agricole.
Considérant que la révision allégée du PLU ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Considérant que la révision allégée du PLU est soumise à évaluation environnementale conformément à l'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme et doit en conséquence faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.
Considérant qu'il y a lieu de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme et que la concertation fera l'objet à son terme d'un bilan qui sera arrêté par délibération du Conseil Municipal et joint au dossier d'enquête publique.

Chaîne d'intégrité du document : AA 60 2B 3E 4C 80 A7 EC 41 65 A7 70 AA 61 D8 FF
Publié le : 05/07/2024
Par : RIBOT Philippe
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/861246
Page 2/4

Envoyé en préfecture le 05/07/2024
Reçu en préfecture le 05/07/2024
Publié le
ID : 030-213002942-20240704-24_07_54-DE

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire

M. le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-PRIVAT DES VIEUX approuvé le 11 mars 2019, délimite au sein de la zone agricole un vaste secteur Ap à protéger pour des raisons paysagères. Le rapport de présentation du PLU justifie la création de ce secteur de la façon suivante :

« La zone A comprend un secteur Ap correspondant aux secteurs présentant des enjeux paysagers spécifiques.

La configuration morphologique et topographique de SAINT PRIVAT DES VIEUX offre à plusieurs endroits de la ville de larges perspectives visuelles sur les massifs alentours, repères identitaires du paysage local. Plusieurs secteurs à enjeu paysager aux abords des axes de circulation ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement. Le PLU prévoit alors un classement en zone agricole indicée Ap de ces socles paysagers afin d'y limiter la constructibilité de façon plus restrictive qu'en simple zone A. Cet outil répond ainsi pleinement aux enjeux de préservation des socles paysagers ».

A l'intérieur de ce secteur Ap sont ainsi seuls autorisés :
. les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation en zone agricole répond à une nécessité technique et ne porte pas atteinte au caractère de la zone ;
. les extensions et les annexes dont les piscines des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
. que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m^2,
. que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L. 151-12° du Code de l'Urbanisme,
. que les annexes soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant et limitées à 50 m^2 d'emprise au sol totale,
. que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 150 m^2 (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière,
. que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé.

Ce secteur Ap couvre 528,5 ha sur un total de 546,6 ha de zone agricole soit 97% de la surface de la zone A ; les emprises foncières sur lesquelles la construction ou l'extension de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole est autorisée sont ainsi extrêmement limitées (18,1 ha). La conséquence de la délimitation de ce secteur Ap est qu'il est extrêmement difficile pour de nouveaux agriculteurs, de développer leur activité sur la commune. Pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole, notamment maraichère, sur la commune, tout en assurant la préservation des paysages agricoles, la commune souhaite aujourd'hui assouplir le règlement du secteur Ap pour permettre l'installation, sous conditions, de serres nécessaires à la production agricole.

L'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme dispose que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une révision allégée lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

Chaîne d'intégrité du document : AA 60 2B 3E 4C 80 A7 EC 41 65 A7 70 AA 61 D8 FF
Publié le : 05/07/2024
Par : RIBOT Philippe
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/861246
Page 3/4

Envoyé en préfecture le 05/07/2024
Reçu en préfecture le 05/07/2024
Publié le
ID : 030-213002942-20240704-24_07_54-DE

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Considérant que l'adaptation du règlement de la zone Ap en vue d'y autoriser l'installation de serres nécessaires à la production agricole ne remet pas en cause les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est possible de procéder à une révision allégée du PLU. La révision allégée du PLU sera soumise à évaluation environnementale conformément à l'article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme et devra faire l'objet d'une concertation, associant pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de cette concertation doivent être définies par délibération du Conseil Municipal.

Monsieur le Maire fait ainsi état des principales étapes de la procédure de révision allégée du PLU :

- Engagement de la procédure de révision allégée du PLU par délibération du Conseil Municipal définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public.
- Mise en forme du dossier de révision allégée incluant l'évaluation environnementale en parallèle de la concertation avec le public.
- Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée du PLU.
- Examen conjoint du projet de révision allégée du PLU par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.
- Enquête publique sur le projet de révision allégée du PLU organisée par arrêté du Maire.
- A l'issue de l'enquête publique, approbation par délibération du Conseil Municipal de la révision allégée du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

Il convient donc, conformément à l'article R. 153-12 du Code de l'Urbanisme, de délibérer sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation. Les objectifs poursuivis sont les suivants : adapter les dispositions règlementaires applicables au secteur Ap pour autoriser, sous conditions d'emprise et de hauteur, les serres nécessaires à la production agricole.

Les modalités de la concertation proposées sont les suivantes :

. Affichage en Mairie et insertion sur le site internet de la commune de la présente délibération pendant toute la durée de la concertation ;

. Mise à disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune, d'un dossier de présentation du projet de révision allégée au fur et à mesure de son élaboration ;

. Mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée ;

. Possibilité d'adresser les observations à l'attention de Monsieur le Maire par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Privat-des-Vieux – Place de la Mairie – 30 340 SAINT PRIVAT DES VIEUX ou par mail à l'adresse spécifique : urbanisme@stprivatdesvieux.com

La durée de la concertation est fixée à 2 mois minimum à compter de l'affichage de la présente délibération et de l'insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, jusqu'au bilan et arrêt du projet de révision allégée du PLU par délibération du Conseil Municipal.

Délibération du

Chaîne d'intégrité du document : AA 60 2B 3E 4C 80 A7 EC 41 65 A7 70 AA 61 D8 FF
Publié le : 05/07/2024
Par : RIBOT Philippe
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/361246
Page 4/4

Envoyé en préfecture le 05/07/2024
Reçu en préfecture le 05/07/2024
Publié le
ID : 030-213002942-20240704-24_07_54-DE

À la vue de ces éléments, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

. **PRESCRIT** la révision du Plan Local d'Urbanisme selon la procédure allégée prévue par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

. **ADOPTE** le règlement du secteur Ap en vue d'y autoriser, sous conditions, les serres nécessaires à la production agricole.

. **ORGANISE** une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera organisée selon les modalités suivantes :

Affichage en Mairie et insertion sur le site internet de la commune de la présente délibération pendant toute la durée de la concertation ;
Mise à disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune, d'un dossier de présentation du projet de révision allégée ;
Mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée ;
Possibilité d'adresser des observations sur une l'adresse mail : urbanisme@stprivatdesvieux.com ou par courrier à l'attention de Monsieur le Maire à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Privat-des-Vieux – Place de la Mairie – 30 340 SAINT PRIVAT DES VIEUX.

. **DONNE** autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant, convention concernant la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera téléversée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme, elle sera notifiée :

Au Préfet
Au Président du Conseil Régional
Au Président du Conseil Départemental
Au Président d'Alès Agglomération
Au Président du SCOT du Pays des Cévennes
Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
Au Président de la Chambre des Métiers
Au Président de la Chambre d'Agriculture

Le secrétaire de séance : Le Maire

MAIRIE DE St-PRIVAT-des-VIEUX - (Gard) -

Michel RICCI **Philippe RIBOT**

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nîmes ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Saint-Privat des Vieux étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal

02

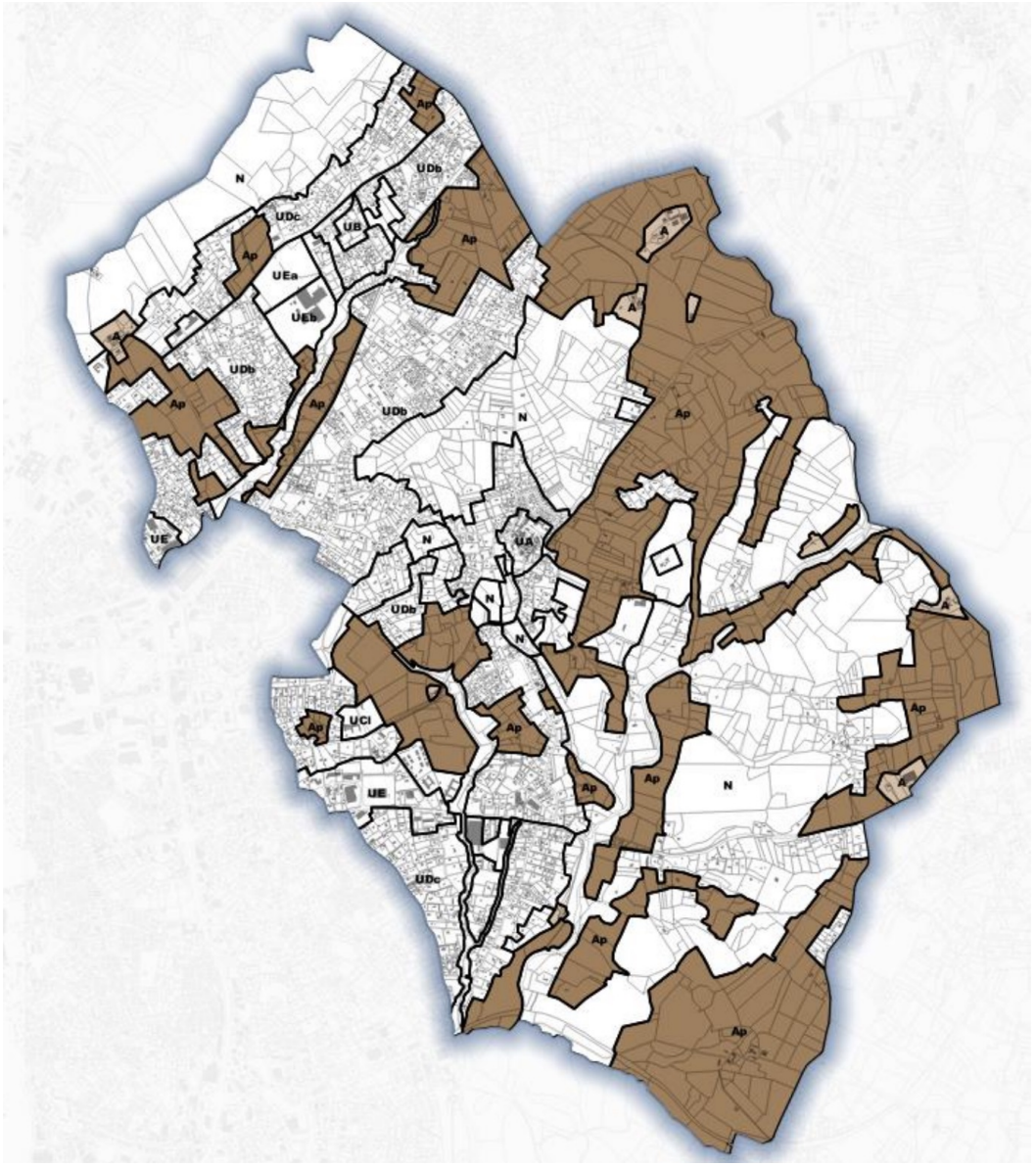
/ OBJET DE LA RÉVISION ALLEGÉE N°1 DU PLU

Objet de la révision allégée n°1 du PLU

Le PLU de Saint-Privat des Vieux, approuvé le 11 mars 2019, délimite au sein de la zone A, un secteur Ap protégé :

- Secteur correspondant aux secteurs identifiés à **enjeux paysagers**

- **Superficie du secteur Ap = 528,5 ha** soit 97% de la superficie totale de la zone agricole (546,6 ha)



Le PLU de Saint-Privat des Vieux, approuvé le 11 mars 2019, délimite au sein de la zone A un secteur Ap protégé :

- **Règlement du secteur Ap limitant fortement la constructibilité**

Sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les installations, constructions et ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la règlementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone ;
- Les affouillement et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sont autorisés à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12° :

- les extensions des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher au moins égale à 50 m^2, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de 150 m^2 de surface de plancher par unité foncière (existant + extension)
- les annexes des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU d'une surface de plancher au moins égale à 50 m^2, dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant, dans la limite de 50 m^2 d'emprise au sol totale et de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes

Objet de la révision allégée n°1 du PLU

Le PLU de Saint-Privat des Vieux, approuvé le 11 mars 2019, délimité au sein de la zone A un secteur Ap protégé :

- **Un classement qui contraint fortement l'économie agricole** : la construction ou l'extension des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole limitée à 2 domaines agricoles :
  - Domaine de Saint-Alban au Nord
  - La Cadière au Sud

  sur un total de 18,1 ha soit 3% de la surface de la zone agricole totale

➥ **La révision allégée n°1 du PLU répond à la volonté d'assouplir le règlement du secteur Ap pour y autoriser sous conditions, les serres de production agricole.**

Le choix de la procédure de révision allégée du PLU

- **Conditions de recours à une procédure de révision allégée** (Article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme)

- La révision ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD

- La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

- La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

- La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valat création d'une ZAC

- Le révision est de nature à induire de graves risques de nuisances

Le choix de la procédure de révision allégée du PLU

Le PADD de Saint-Privat-des-Vieux affirme les objectifs :

- **de préservation de l'activité agricole**

ORIENTATION 4 – SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE ET L'EMPLOI

Objectif 4.2 : Préserver l'activité agricole

Malgré une baisse importante du nombre d'exploitations, l'agriculture reste une activité économique bien présente sur la commune (les zones de culture déclarées par les exploitants représentent environ 26% de la superficie communale) que ce soit en termes de valeur économique, identitaire ou paysagère. Elle joue un rôle fondamental en ce qui concerne la gestion, l'entretien et l'image du territoire local.
Les espaces agricoles ne doivent pas être considérés comme des espaces résiduels voire comme des réserves foncières pour l'urbanisation. Ils constituent en effet de véritables « zones d'activités économiques » avec leur besoin d'aménagement spécifiques. Ces paysages agricoles sont avant tout des espaces de production, travaillés depuis des décennies, ce qui peut générer certaines nuisances sonores, olfactives, ... à certaines périodes clefs de l'année.
Le développement de l'urbanisation de la commune s'est fait principalement sur ces zones agricoles. A ce titre il s'agira notamment :

- d'affirmer à long terme la vocation agricole des terres ;
- considérer les terres agricoles comme des espaces à vocation économique, ayant leur logique de fonctionnement propre ;
- stopper le mitage des terres agricoles ;
- sécuriser le potentiel de production agricole communal ;
- reconnaître le rôle multi fonctionnel de l'agriculture locale (productif, social, économique et sociétal) ;

Le choix de la procédure de révision allégée du PLU

Le PADD de Saint-Privat-des-Vieux affirme les objectifs :

- **de préservation de la mosaïque des paysages agricoles,** sans faire référence à une protection stricte / inconstructibilité agricole mais en évoquant un déclassement de parcelles anciennement à vocation d'urbanisation future ou le reclassement en zone agricole d'espaces non urbanisés.

➥ **La révision allégée du PLU envisagée ne porte pas atteinte aux orientations du PADD**

ORIENTATION 1 – PRESERVER LES COMPOSANTES NATURELLES ET AGRICOLES DU TERRITOIRE

Objectif 1.2 – Une mosaïque de paysages agricoles à préserver

Saint Privat des Vieux a peu à peu perdu de ses paysages agricoles, consommés ces dernières décennies sans réel plan d'ensemble (sous forme de lotissements ou de constructions individuelles) alors qu'ils constituent une composante majeure du territoire et participent à l'identité « rurale » encore perceptible notamment au sud du territoire. Aujourd'hui, la commune affiche sa volonté de préserver ses richesses paysagères. Ceci par :

- La préservation des terres agricoles définies comme « espaces de transition à court et moyen terme » dans le SCoT : plaine de l'Avène et sud de la route de Saint Privat, abords des Espinaux, Saint Alban, le Haut Viget, bords du Bruèges.

  Cet objectif assure également la conservation des coupures paysagères agricoles identifiées au sein des enveloppes urbaines et qui participent à la diversité du paysage local :

  - au sein de la plaine du Bruèges, là où l'urbanisation a peu à peu conquis la très grande majorité des terres anciennement cultivées. Il s'agit ici de préserver les espaces marqueurs de l'identité originelle de la zone et un paysage de nature : le nord du Haut Viget et les abords du chemin des Caves (St Alban) ;

  - sur le secteur des Espinaux, qui constitue une transition « rurale » au cœur de l'enveloppe urbaine.

- La préservation du paysage agricole et continu du sud de la Commune, perceptible depuis la route de St Privat, en particulier par le reclassement en zone agricole d'une partie du secteur de La Vabre.
- La préservation des socles paysagers, espace de mise en valeur du grand paysage, par :
  - le déclassement de parcelles d'urbanisation future sur une partie de La Vabre Nord, qui offrent depuis la route de Saint Privat un panorama sur les massifs collinaires et boisés sud et la plaine agricole de l'Avène ;
  - le reclassement en zone agricole de l'espace non urbanisé du chemin des Olivettes (Ouest de la maison de retraite), qui offre de belles perspectives visuelles sur les Cévennes depuis le petit chemin rural.

Objet de la révision allégée n°1 du PLU

Le choix de la procédure de révision allégée du PLU

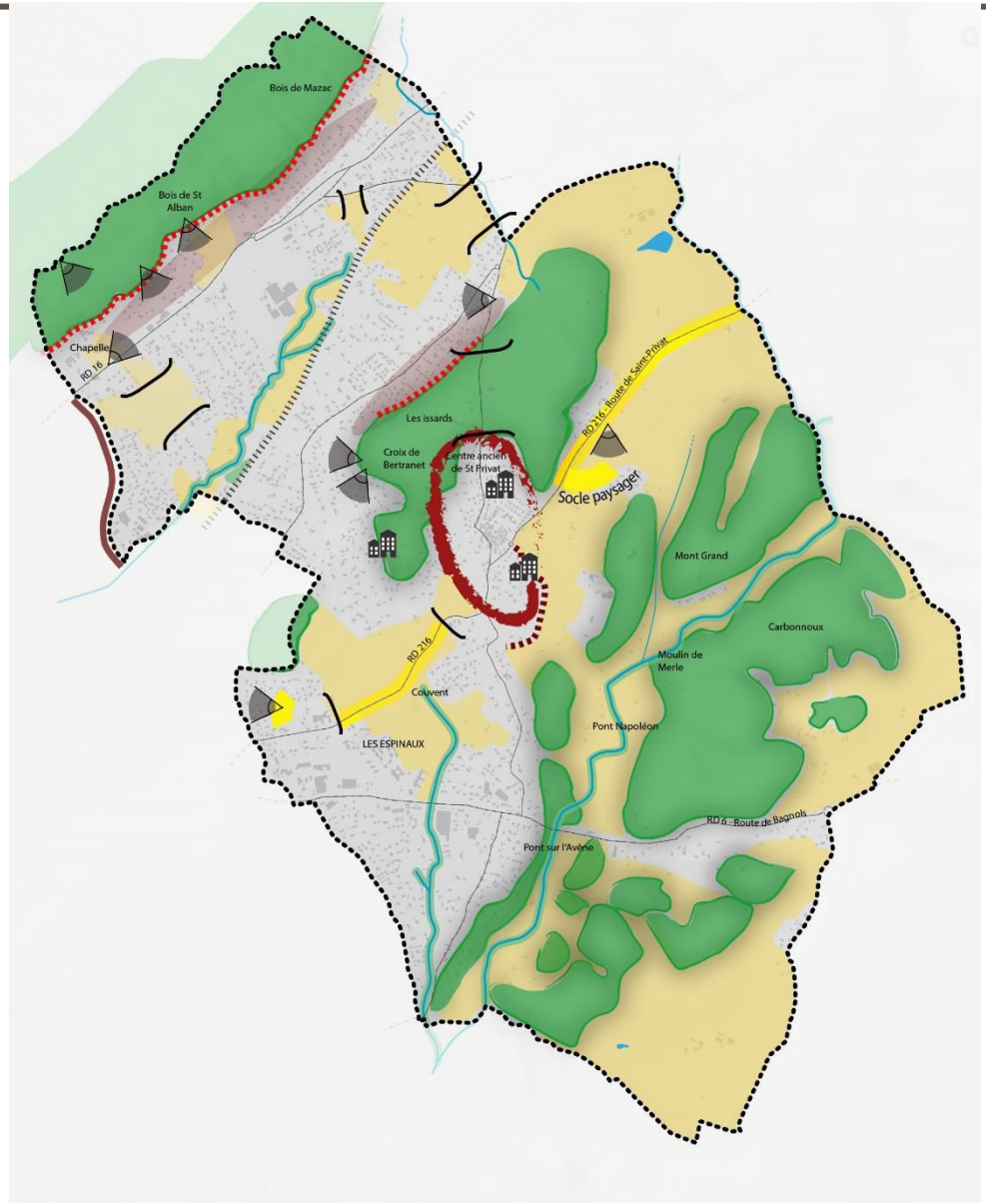
➥ **La révision allégée du PLU envisagée ne porte pas atteinte aux orientations du PADD**

Orientation 2.1 - Préserver les composantes naturelles et agricoles du territoire

- Les massifs boisés, paysages de relief marquant à conserver
- Limites d'urbanisation sur versant
- Les paysages agricoles...
- ... dont les socles paysagers et paysages routiers ouverts
- Limite des extensions urbaines sur les terres agricoles
- Les coupures naturelles et agricoles participant à la diversité paysagère au sein ou à l'interface des enveloppes urbaines
- Les points de vue sur le «grand» paysage

Orientation 2.2 - Encadrer le développement urbain

- Optimiser le tissu urbanisé existant autour du centre ancien
- Produire une offre de logements suffisante et diversifiée
- Les versants urbanisés : limiter la hauteur des constructions, préserver une densité arborée



03

/ DEROULEMENT DE LA RÉVISION ALLEGÉE N°1 DU PLU

Le déroulement de la procédure de révision allégée du PLU

- **Obligation d'évaluation environnementale** (Article R. 104-11 du Code de l'Urbanisme)

La révision du PLU qui a pour effet de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels est soumise à évaluation environnementale.

Par dérogation, cette évaluation fait l'objet d'un examen au cas par cas lorsque l'incidence de la révision porte sur une superficie totale inférieure ou égale à 1‰ de la superficie totale du territoire couvert par le PLU, dans la limite de 5 ha.

La révision allégée portant sur l'ensemble du secteur Ap soit sur une surface totale de plus de 528 ha

>>> **la procédure est soumise de fait à évaluation environnementale.**

- **Obligation de concertation** (article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme)

La révision du PLU doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées

Déroulement de la révision allégée n°1 du PLU

Le déroulement de la procédure

Délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2024 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU et définissant les objectifs et les modalités de la concertation

↓

Mise en forme du dossier incluant l'évaluation environnementale
en parallèle de la concertation avec le public

↓

Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée du PLU

↓

Notification à la MRAe (avis sous délai de 3 mois) et aux PPA

↓

Examen conjoint du projet

↓

Enquête publique

↓

Approbation de la révision allégée

04

/ CONTENU DE LA RÉVISION ALLEGÉE N°1 DU PLU

Le contenu de la révision allégée n°1 du PLU : modification des articles A1 et A2 du règlement de la zone A pour autoriser et encadrer les serres de production agricoles en secteur Ap

Rédaction PLU approuvé	Evolution de la rédaction proposée
Article A1 Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2. En particulier, en secteur Ap sont interdites : Les constructions nouvelles à l'exception des extensions des constructions existantes et leurs annexes visées à l'article A2	**Article A1** Idem + ajout des serres nécessaires à la production agricole visées à l'article 2
Article A2 **Sont autorisées dans la zone A, y compris dans la zone Ap :** A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone. les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.	**Article A2** Idem

Rédaction PLU approuvé	Rédaction après RA
Article A2 **<u>Sont autorisées dans la zone A, y compris dans la zone Ap</u>** <u>A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L; 151-12° :</u> Les extensions et les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve : • que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50m² ; • que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 ; • que les annexes soient incluses dans un rayon de 30 m par rapport au nu de la façade du bâtiment existant et limitées à 50m² d'emprise au sol totale • que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 150 m² (existant + extension) de surface de plancher par unité foncière ; • Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé. Le changement de destination des bâtiments marqués d'une pastille bleue sur le plan (au titre de l'article L151- 11 du code de l'urbanisme).	**Article A2** Idem + ajout : « Sont autorisées dans la zone A, y compris en secteur Ap, les serres nécessaire à la production agricole : - d'une emprise au sol maximum de X m2 par unité foncière *(à préciser pour maîtriser l'impact paysager)* - d'une hauteur maximum de 4,00 m au faitage - à l'exclusion des serres destinée à l'élevage ou à l'abri de bétail, lapins et volailles Ces serres ne pourront être le support de panneaux photovoltaïques que si ceux-ci sont nécessaires à l'activité agricole Les serres non exploitées – à la suite d'une cessation ou d'un changement d'activités – doivent être démontées. ***Commentaire : le principe est de parvenir à une rédaction qui concile possibilité d'exploitation pour l'agriculteur / maraîcher et maîtrise de l'impact paysager***

Le contenu de la révision allégée n°1 du PLU : modification des articles relatifs à l'emprise au sol et à la hauteur des serres de production agricole autorisées en Ap

Rédaction PLU approuvé	Rédaction après RA
Article A4 **A- Emprise au sol des constructions** L'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante. **B- Hauteur des constructions** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres de hauteur frontale. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 3,5 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage. La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit. Pour des raisons techniques, une surélévation sera autorisée en fonction des contraintes techniques d'exploitation.	**Article A4** **A- Emprise au sol des constructions** Ajout : L'emprise au sol des serres autorisées par l'article 1 est limitée à X m^2 par unité foncière *(à préciser pour maîtriser l'impact paysager)* **B- Hauteur des constructions** Ajout : La hauteur totale des serres autorisées par l'article 1 est limitée à 4,00 m

Le contenu de la révision allégée n°1 du PLU : modification de l'article 9 relatif à la gestion des eaux pluviales ?

Rédaction PLU approuvé	Rédaction après RA
Article A9 **Eaux pluviales** Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement. Toute autorisation d'urbanisme est accompagnée d'une mesure de compensation pluviale, à l'exception des piscines. A compter d'une d'autorisation d'urbanisme de plus de 20 m² d'emprise au sol, la réalisation des ouvrages de rétention pluviale exigée doit couvrir la totalité de la rétention nécessaire à la compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées. Le calcul du volume de rétention se fera alors comme suit : **Vr en m^3 = Surface imperméabilisé x 0,1**	**Article A9** Dérogation pour les serres de production agricole ?

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable