



2^{ème} Révision allégée du PLU de Tornac



1-Rapport de présentation

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 juillet 2023, le Maire,
Nathalie VIGNE



Document approuvé le 24 juillet 2023

I	Le contexte général	3
A.	La situation communale	4
B.	Le document d’urbanisme en vigueur : le PLU.....	6
II	Justifications du recours à la révision allégée	7
A.	Les objectifs poursuivis par la procédure.....	8
B.	Analyse des procédures de gestion des documents d’urbanisme	8
1.	La révision générale.....	8
2.	La révision allégée	8
3.	La modification	9
4.	La modification simplifiée	9
III	Le contenu de la révision allégée	11
A.	Une nécessaire adaptation de la zone agricole protégée	12
B.	Les modifications apportées au règlement graphique	16
C.	Les modifications apportées au règlement écrit.....	19

I LE CONTEXTE GENERAL

A. LA SITUATION COMMUNALE

Tornac est une commune de 930 habitants¹ située à l'entrée de la partie occidentale du département du Gard, reliant les départements de l'Hérault et de la Lozère. Elle se trouve à 5 kms au sud-est d'Anduze, à 19 kms au sud-ouest d'Alès, à 40 kms de Nîmes (préfecture du Gard), à 60 kms de la capitale régionale Montpellier.

Localisation de la commune au sein du département du Gard :



Source : PN d'après France 3 Région

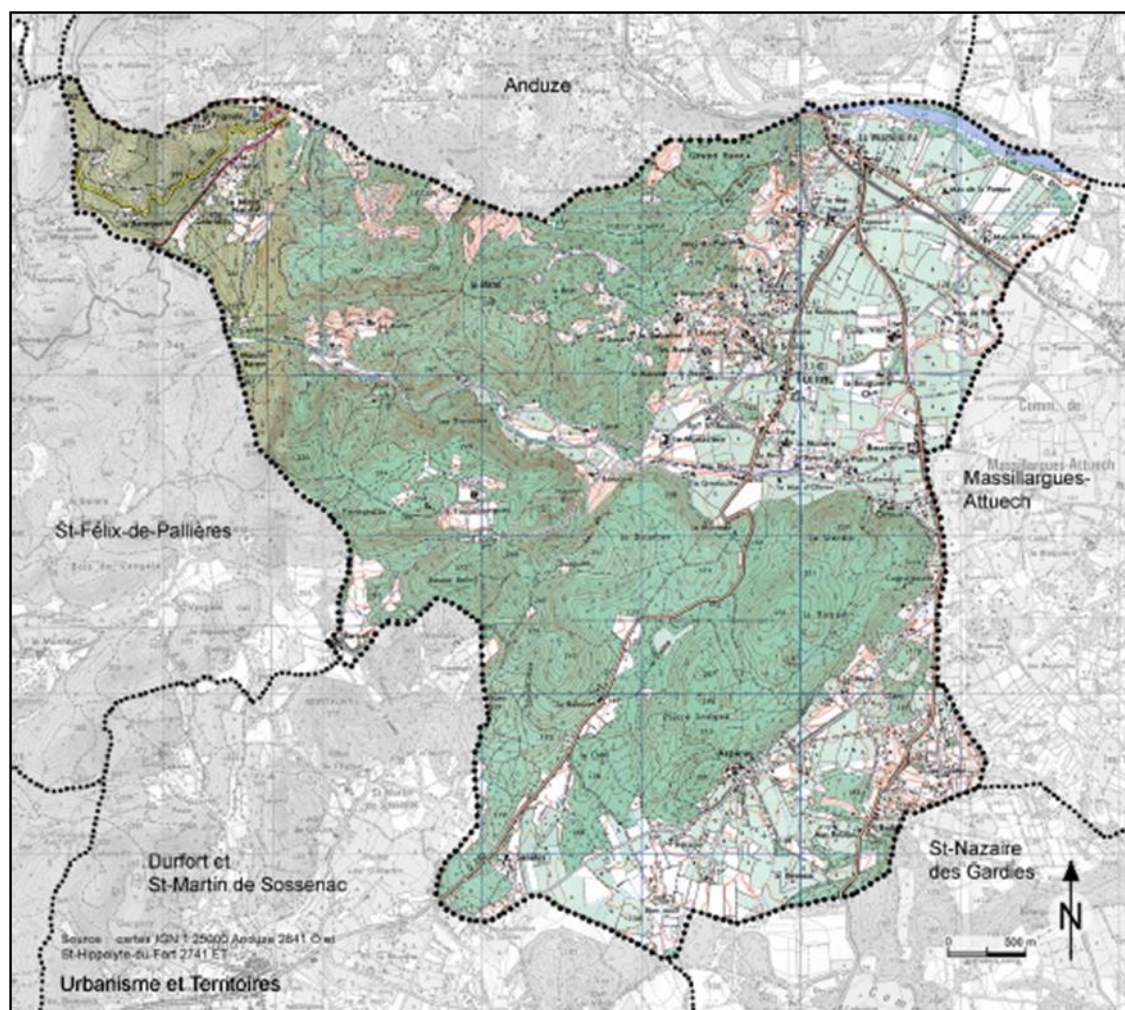
D'une superficie totale de 1970 hectares, la commune se situe entre les derniers contreforts des Cévennes et la plaine viticole de Lédignan, caractérisée par un paysage de garrigues. La commune s'est bâtie de part et d'autre de la faille géologique des Cévennes et autour de deux rivières principales : le Gardon d'Anduze au nord-est et l'Ourne. Le territoire communal se développe entre 119 mètres, au bord du Gardon d'Anduze, et 424 mètres d'altitude au sommet du Lacan.

Entourée, dans un rayon de 30 kms, par les communes d'Alès au nord-est, Saint-Jean-du-Gard au nord-ouest, Lasalle à l'ouest, Saint-Hippolyte-du-Fort au sud-ouest, Sauve et Quissac au sud, Lédignan au sud-est et Vézénobres à l'est, la commune de Tornac est limitrophe de 7 communes : Anduze, Massillargues-Attuech, Saint-Nazaire-des-Gardies, Saint-Félix-de-Pallières et Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac, Boisset et Gaujac.

Après avoir appartenue au canton d'Anduze, Tornac est rattachée au canton de Quissac depuis 2015.

¹ Source : INSEE RGP 2017

Le territoire communal :



Source : Urbanisme et Territoires ; rapport de présentation du PLU

Tornac est tout proche du « verrou » d'Anduze, « la Genève des Cévennes », au-delà duquel les terres des Cévennes se développent en massifs boisés, contrastant avec la plaine viticole de la Gardonnenque.

Le « verrou » d'Anduze, aux portes des Cévennes :



Source : Urbanisme et Territoires ; rapport de présentation du PLU

La commune constitue un véritable carrefour d'accès à Anduze et aux Cévennes. Son territoire est traversé par quatre routes départementales D907, D982, D35 et D133 conduisant à Nîmes, Alès, Saint-Jean-du-Gard, Le Vigan ou Montpellier.

Tornac dispose aussi de nombreuses voies ou chemins communaux desservant la trentaine de hameaux présents. En effet, essentiellement agricole, Tornac fut le lieu de la fabrication de poteries, de l'élevage du ver à soie, d'extraction de la chaux. Son habitat est très caractéristique, largement dispersé sur l'ensemble du territoire communal sans avoir constitué de réel cœur villageois.

Tornac dispose d'un emplacement intéressant : dans l'aire d'influence d'Anduze, dans le bassin d'emploi d'Alès, et plus largement dans la zone d'influence croissante de la conurbation Nîmes / Montpellier. La commune reste en retrait des grandes infrastructures de transit et dispose de qualités environnementales et paysagères appréciées...

Sur le plan institutionnel et intercommunal, la commune appartient à Alès Agglomération ainsi qu'au Syndicat Mixte du Pays des Cévennes.

Le PLU de Tornac est compatible avec le SCOT du Pays des Cévennes approuvé le 30 décembre 2013.

B. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR : LE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Tornac a été approuvé le 26 juin 2018, une procédure de modification simplifiée a été mise en œuvre par une délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2021 et un arrêté de Madame le Maire de Tornac en date du 11 juin 2021. Elle permet de répondre aux objets suivants :

- Rectifier des erreurs matérielles,
- Amener des précisions au règlement écrit afin d'en améliorer la compréhension et l'opposabilité,
- Intégrer le Porter à Connaissance de l'Etat concernant la prise en compte des aléas miniers transmis à la commune le 21 novembre 2019,
- Matérialiser les dépôts de matériaux résultant de l'étude sanitaire et environnementale sur les anciennes exploitations minière de Saint-Félix-de-Pallières et de Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille.

Une révision allégée est également en cours concomitamment à la présente procédure. Elle a été prescrite le 7 octobre 2020 et est destinée à intégrer les prescriptions de Madame la Sous-Préfète du Gard en faveur d'une évolution du zonage de Ns « stricte » en N « autorisant les extensions limitées et les annexes » sur certaines parcelles. Ce courrier fait suite aux résultats des premières analyses dans les secteurs impactés par les mines de Saint-Félix-de-Pallières.

II JUSTIFICATIONS DU RECOURS A LA REVISION ALLEGEE

A. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA PROCEDURE

La procédure de révision allégée a pour objet la réduction de l'emprise de la zone agricole protégée (AP) dans des secteurs déjà urbanisés (La Molière, le Trial) afin de permettre l'évolution des bâtiments existants ainsi que la réalisation de bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

B. ANALYSE DES PROCEDURES DE GESTION DES DOCUMENTS D'URBANISME

1. LA REVISION GENERALE

Elle s'applique dès lors que l'évolution porte atteinte aux orientations du PADD ou si l'ancienneté du document antérieur le nécessite. La procédure est identique à celle de l'élaboration.

Le champ d'application de la procédure de révision a été élargi depuis la loi du 8 août 2016 à « l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

► Cette révision vaut élaboration du PLU. Le PLU datant de juin 2018, l'utilisation de cette procédure n'est pas pertinente en l'espèce. Elle apparaît par ailleurs disproportionnée par rapport aux évolutions envisagées au sein du document d'urbanisme.

2. LA REVISION ALLEE

Cette procédure peut être adoptée lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD.

► Compte tenu du fait que nous sommes dans le cadre d'une réduction des zones agricoles, l'usage de la révision allégée s'impose.

3. LA MODIFICATION

Cette procédure permet de modifier un PLU en cours de validité à condition qu'elle :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, c'est à dire qu'elle ne remette pas en cause les choix généraux faits lors de l'établissement du document initial,
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole (NC dans un POS - A dans un PLU) ou une zone naturelle et forestière (ND dans un POS - N dans un PLU), ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La procédure de modification de PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application. En application des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. Ce dernier cas de figure concerne exclusivement les PLUi.

► **Cette procédure n'entre pas dans le champ d'application des évolutions projetées sur le PLU.**

4. LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

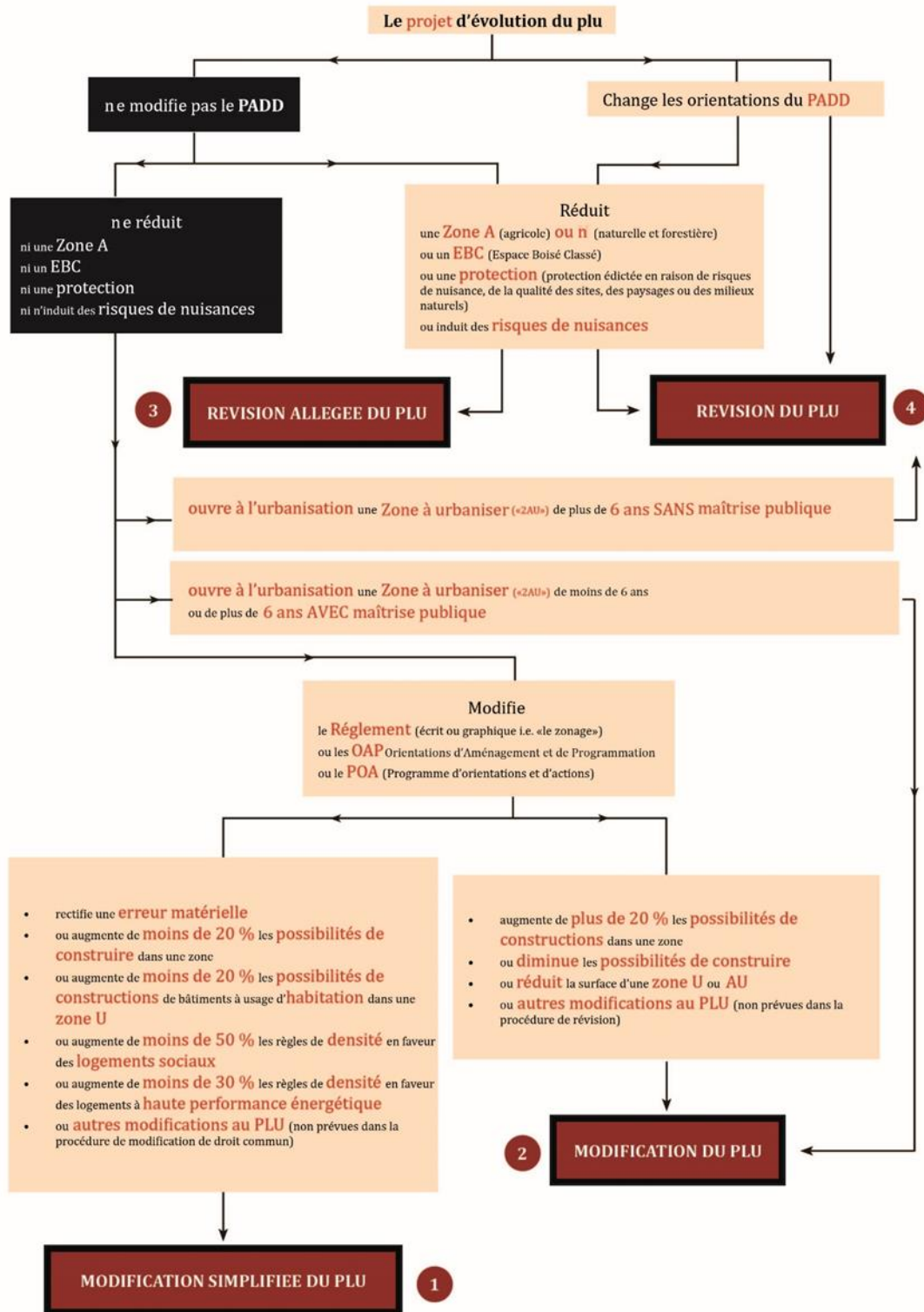
La procédure de modification simplifiée s'applique, à partir du 1er janvier 2013, pour tous les champs non couverts par la révision ou la modification et pour (Articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme) :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Recourir aux majorations des logements sociaux et performances énergétiques.

Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire que toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la modification relèvent de la modification simplifiée.

► **Cette procédure n'entre pas dans le champ d'application des évolutions projetées sur le PLU.**

Synopsis des procédures de gestion du PLU :



Source : D'après EPF de l'Ain

III LE CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE

A. UNE NECESSAIRE ADAPTATION DE LA ZONE AGRICOLE PROTEGEE

La zone agricole protégée a été édictée dans le PLU originel. Il s'agit d'un secteur à protéger en raison de sa valeur agronomique et paysagère au sein duquel tout type de construction est interdit. La zone AP répond aux orientations du PADD de Tornac visant à maintenir les équilibres territoriaux (plaine agricole, piémonts, garrigues, espaces urbanisés). Elle permet également de contribuer au maintien des coupures visuelles entre les hameaux et à préserver les paysages agricoles vastes et en continuité. Elle participe également à lutter contre le mitage pavillonnaire et la cabanisation.

Cependant, lors de l'application du PLU, il est apparu que de rares constructions étaient versées en zone agricole protégées ce qui empêchait toute possibilité d'aménagement ou d'extensions limitées. Par ailleurs, un siège d'exploitation existant situé en zone AP se voit privé de toute possibilité d'évolution alors qu'un besoin de création d'un hangar agricole se fait sentir. C'est pourquoi, l'objectif de la présente révision simplifiée consiste à verser une très modeste partie de la zone AP en zone A classique.

Deux secteurs limités de la commune sont concernés par cette légère évolution du zonage agricole.

➔ Secteur du Trial :

Il s'agit d'un secteur sur lequel des bâtiments agricoles et des habitations sont d'ores et déjà implantés.

Le contexte du secteur du Trial :



Source : Visite de terrain février 2021



Source : Google Earth

Dans le cadre de la réunion d'examen conjoint relative à cette deuxième révision allégée en date du 12 mai 2023, la DDTM a considéré que cette nouvelle délimitation était justifiée mais qu'elle pouvait toutefois être au plus près du bâti. Suite à cette remarque, Madame le Maire a contacté l'agriculteur concerné afin d'obtenir des précisions sur son projet. Il s'est avéré que ledit projet nécessite pleinement le versement de l'ensemble des surfaces de la zone AP en zone A telles qu'elles ont été présentées dans le dossier d'arrêt de la deuxième révision allégée. Cela a été également confirmé par les échanges entre le Commissaire Enquêteur et le porteur de projet à l'occasion de la permanence du 5 juin 2023.

➔ **Secteur de la Molière :**

Il s'agit d'un secteur à connotation plus « urbaine » sur lequel des constructions ont été édifiées avant l'approbation du PLU. Toute évolution des bâtiments considérés est impossible en raison du zonage agricole protégé.

Le contexte du secteur de la Molière :



Source : Visite de terrain février 2021

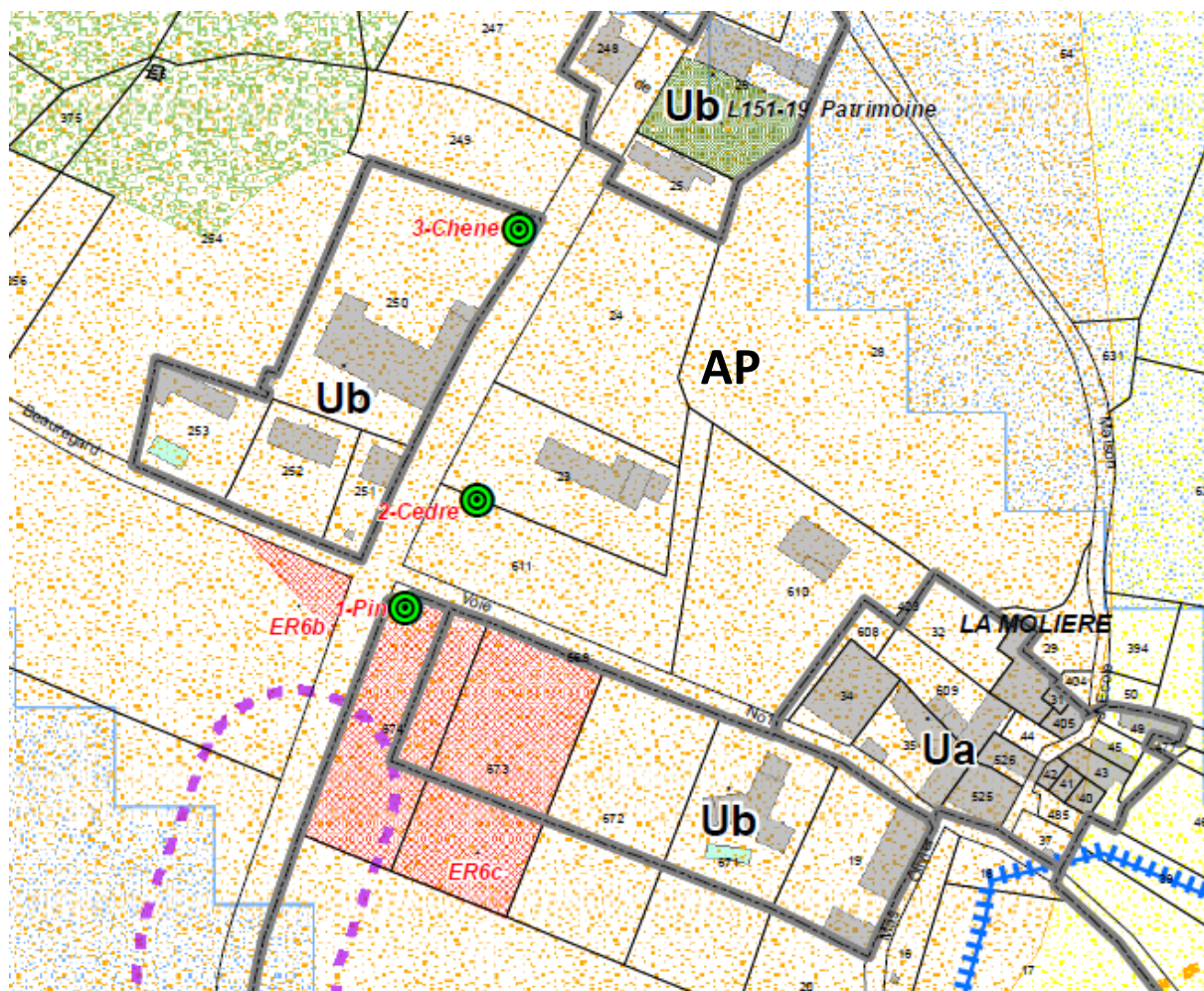


Source : Google Earth

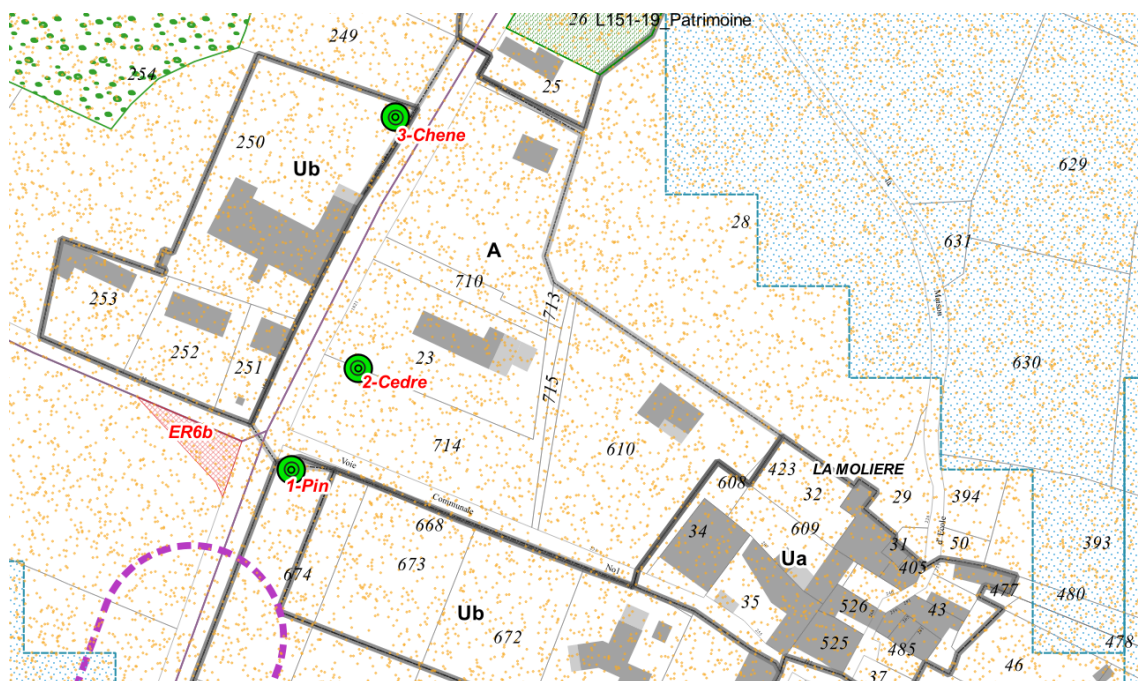
B. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

➔ Secteur de La Molière :

Zonage originel :



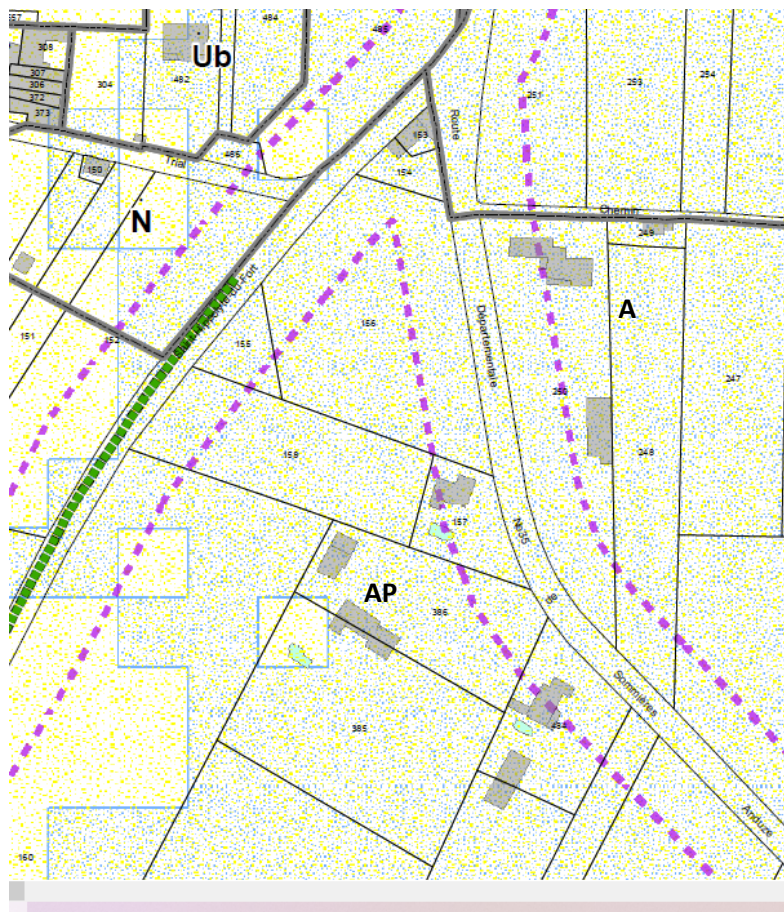
Zonage modifié dans le cadre de la révision allégée :



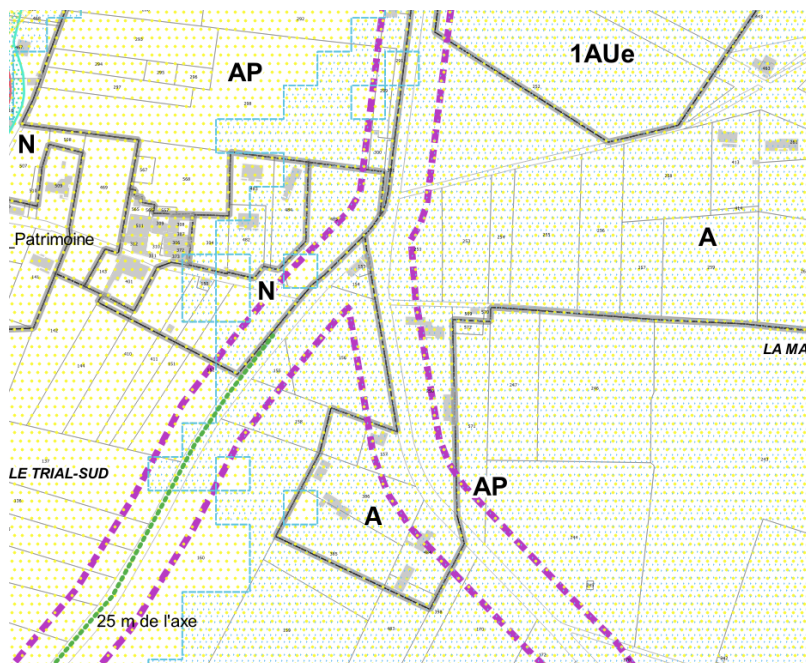
Source : Géoportail

➔ Secteur du Trial :

Zonage originel :



Zonage modifié dans le cadre de la révision allégée :





La répartition des zones naturelles (N) et agricoles (A) est inchangée. Toutefois, la zone agricole est étendue sur les secteurs suivants au détriment de la zone AP.

C. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Afin de renforcer une meilleure intégration des bâtiments agricoles et une meilleure transition avec les zones agricoles protégées, le règlement écrit est complété par l'ajout des dispositions suivantes au sein de l'article A13 (p 88) :

« Les abords des bâtiments d'exploitation devront être végétalisés afin de limiter l'impact visuel de la construction. Les essences locales sont à privilégier. L'aménagement devra obligatoirement comporter plusieurs essences de végétaux. »