

Première modification simplifiée du PLU de Tornac



4-Bilan de la concertation

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du
20 Décembre 2022. Le Maire,
Marielle NOME

Déposé en Préfecture le 19 janvier 2023



La délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2021 autorisant au maire de prescrire la modification simplifiée n°1 a également fixé les modalités de concertation de la façon suivante :

- Organisation d'une réunion publique spécifique à la modification simplifiée,
- Réalisation d'une note présentant le projet sur le site internet de la commune : <http://www.tornac.fr/>,
- Mise à disposition du projet de modification simplifiée sur ce même site internet ainsi qu'en mairie.

La réunion publique spécifique à la modification simplifiée s'est déroulée le 16 novembre 2021. Les détails de la procédure ont été présentés au public au moyen d'un diaporama (annexe 1). Il convient de noter que cette réunion a fait l'objet de questions-réponses à la suite de la présentation initiale. Cette réunion a été poursuivie le même jour par trois réunions qui se sont déroulées selon les mêmes modalités (présentation séparée et questions réponses spécifiques à chaque objet). Un compte rendu a été rédigé (annexe 2). Enfin, outre la mise en ligne sur le site internet de la commune d'une note de synthèse spécifique au projet (annexe 3), l'intégralité du dossier de modification simplifiée mis à disposition du public a été également mis en ligne sur le site de la commune.

En ce qui concerne le registre de mise à disposition versé également au dossier, il a donné lieu à 5 remarques de la part du public. Ces dernières ne sont pas corrélées au projet de modification simplifiée présenté. Toutefois, certaines seront satisfaites dans le cadre de révisions allégées ultérieures au début de l'année 2023. Les autres seront étudiées dans le cadre de prochaines évolutions du Plan Local d'Urbanisme.

Evolutions du PLU de Tornac

Réunion publique du 16 novembre 2021 :
Foyer rural



1^{ère} Modification Simplifiée, 1^{ère} 2^{ème} et 3^{ème} révisions allégées



Des procédures de gestion du PLU qui ne modifient pas la répartition entre les zones constructibles et les zones agricoles et naturelles

La première modification simplifiée du PLU :

Champ d'application :

- **Ne pas porter 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 pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole** (A dans un PLU) ou une zone naturelle et forestière (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.**

Des procédures de gestion du PLU qui ne modifient pas la répartition entre les zones constructibles et les zones agricoles et naturelles

La première modification simplifiée du PLU :

Objet :

- Rectification d'erreurs matérielles sur le document approuvé,
- Précisions apportées au règlement écrit,
- Prise en compte des aléas miniers (PAC du 21/11/2019),
- Matérialiser les dépôts de matériaux résultant de l'étude sanitaire et environnementale sur les anciennes exploitations minières de Saint-Félix-de-Pallières et de Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille,

Détail des procédures: La première modification simplifiée du PLU

Rectification d'erreurs matérielles (exemples) :

L'étude EXZECO:

Intégration partielle dans le cadre de l'approbation de l'avis du Préfet effectué sur le dossier arrêté. **Règlement écrit trop restrictif.** Les précisions suivantes sont apportées:

- **Zones urbaines et à urbaniser (UA, UB, UC, 1AUA, 1AUE) : Risque inondation par ruissellement pluvial (Article 1):**

Risque inondation par ruissellement pluvial :

- Dans les secteurs concernés par l'étude EXZECO - Extraction des zones d'écoulement - et donc soumis à un risque de ruissellement pluvial, aucun établissement stratégique ou accueillant des populations vulnérables n'est autorisé.

Des dispositions contraires ou trop imprécises sont également supprimées=> apporte plus de souplesse au règlement.

Détail des procédures: La première modification simplifiée du PLU

Rectification d'erreurs matérielles (exemples) :

- **Zones urbaines et à urbaniser (UA, UB, UC, 1AUA, 1AUE) : Risque inondation par ruissellement pluvial (Article 2): Sont également précisés :**

Risque inondation par ruissellement pluvial :

Dans les secteurs concernés par l'étude EXZECO - Extraction des zones d'écoulement - et donc soumis à un risque de ruissellement pluvial, toutes les constructions autorisées doivent caler les planchers à :

- Une hauteur de + 30 cm comptée par rapport aux plus hautes eaux (PHE) ou
- Une hauteur de + 80 cm comptée par rapport au terrain naturel (TN),

Tout comme pour l'article 1, les dispositions contraires ou trop imprécises sont également supprimées=> apporte plus de souplesse au règlement.

Détail des procédures: La première modification simplifiée du PLU

Rectification d'erreurs matérielles (exemples) :

L'étude EXZECO:

Intégration partielle dans le cadre de l'approbation de l'avis du Préfet effectué sur le dossier arrêté. **Règlement écrit trop restrictif.** Les précisions suivantes sont apportées:

- **Zones agricoles (A) et naturelles (N) (article 1) :**

Risque inondation :

Afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues, toute opération d'aménagement ou de construction est interdite dans les zones concernées par le risque d'inondation délimitées sur les plans. En dehors des zones inondables repérées sur les plans, une marge de recul inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des berges de tous les ruisseaux et talwegs doit être respectée (risque érosion des berges). Cette interdiction touche également la zone de franc bord matérialisée sur le plan de zonage.

Afin de retranscrire fidèlement l'étude EXZECO, les dispositions suivantes sont rajoutées :

Risque inondation par ruissellement pluvial :

En secteur concerné par l'étude EXZECO - Extraction des zones d'écoulement - et donc soumis à un risque de ruissellement pluvial, toutes les nouvelles constructions sont interdites exceptés celles mentionnées à l'article A2 ci-après.

Détail des procédures: La première modification simplifiée du PLU

Rectification d'erreurs matérielles (exemples) :

L'étude EXZECO:

Intégration partielle dans le cadre de l'approbation de l'avis du Préfet effectué sur le dossier arrêté. **Règlement écrit trop restrictif.** Les précisions suivantes sont apportées:

- **Zones agricoles (A) et naturelles (N) (article 2) :**

Les dispositions suivantes sont rajoutées :

- Dans l'ensemble de la zone A, en secteur concerné par l'étude EXZECO - Extraction des zones d'écoulement - et donc soumis à un risque de ruissellement pluvial sont autorisées sous conditions :
- Les extensions d'habitation autorisées ne doivent pas créer de nouveau logement ; Les annexes aux habitations existantes sont autorisées une seule fois et dans la limite de 20 m² ;
- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur de 1,10 m ; La création ou l'extension des bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation agricole ne sont autorisées que sous réserve de ne pas constituer une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (cave de vente, bureau d'accueil, etc....) ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie...), de ne pas dépasser 600 m² d'emprise au sol nouveau à la date d'application du PLU et de caler la surface du plancher à la côte PHE ou TN+80 cm sans PHE.

Détail des procédures: La première modification simplifiée du PLU

Rectification d'erreurs matérielles (exemples) :

- **Zones agricoles (A) et naturelles (N) (article 2) :**

Les dispositions suivantes sont également rajoutées :

- Enfin, l'extension de tout type de bâtiment d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, sous réserve que :
 - L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
 - Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Détail des procédures: La première modification simplifiée du PLU

Rectification d'erreurs matérielles (exemples) :

L'article 6 de la zone naturelle (N) relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique dispose dans sa rédaction actuelle que :

« Les constructions seront édifiées : En recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 907 ; **en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 982 ; en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 35 ;** en recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 435.

Or, conformément au porter à connaissance de l'état du 21 avril 2006 (p25), les RD 907, 35 et 982 sont des voies de niveau 2 (voies de liaison). Par conséquent hors agglomération, elles se voient affectées de marges de recul de 25 m.

Des erreurs matérielles **concernant les marges de recul sur les RD35 et 982 ont par conséquent été commises au sein du règlement écrit lors de l'élaboration du PLU.** Elles seront par conséquent rectifiées en substituant 25 mètres à 15 mètres pour les deux routes départementales en question (page 100 du règlement écrit).

Détail des procédures: La première modification simplifiée du PLU

Précisions apportées au règlement écrit (exemples) : Zone N

L'article 6 de la zone naturelle (N) relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dispose également dans sa rédaction actuelle que : « Les extensions et annexes des constructions existantes devront être édifiées en recul de 6 mètres par rapport à l'emprise publique ».

Or certains groupements d'habitations situés en zone naturelle sont très proches des voies de desserte rendant impossible la réalisation de toute extension ou annexe.

C'est pourquoi, le recul sera ramené à 3 mètres dans le cadre du règlement écrit.

Détail des procédures: La première modification simplifiée du PLU

Précisions apportées au règlement écrit (exemples) : Toutes les zones

La question de la gestion des eaux pluviales est mentionnée **au point 2.2 de l'ensemble de l'article 4 relatif à la desserte par les réseaux.**

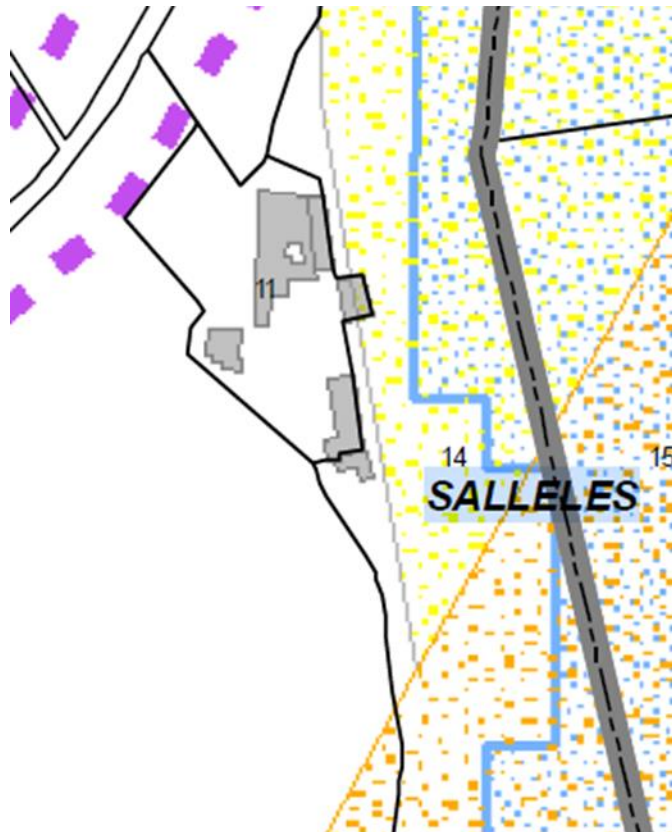
Les dispositions relatives aux eaux pluviales sont assez complètes mais à aucun moment les dispositifs tel que les bassins de rétention ou les noues végétalisées ne sont évoqués.

C'est pourquoi les dispositions contenues dans l'article 4 2.2 du règlement de l'ensemble des zones à l'exception de la zone 1AUe(Ua, Ub, Ue, 1AUa, seront harmonisées et complétées par les règles suivantes :

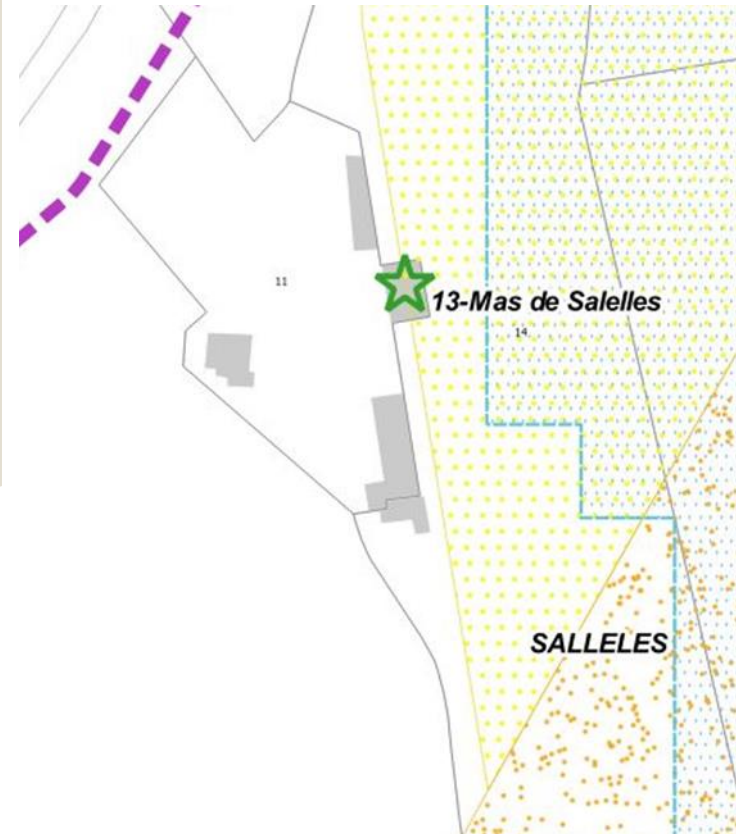
« Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain **qu'il s'agisse de bassin de rétention ou de noues végétalisées.** »

Détail des procédures: changement de destination de deux bâtiments

Zonage originel:

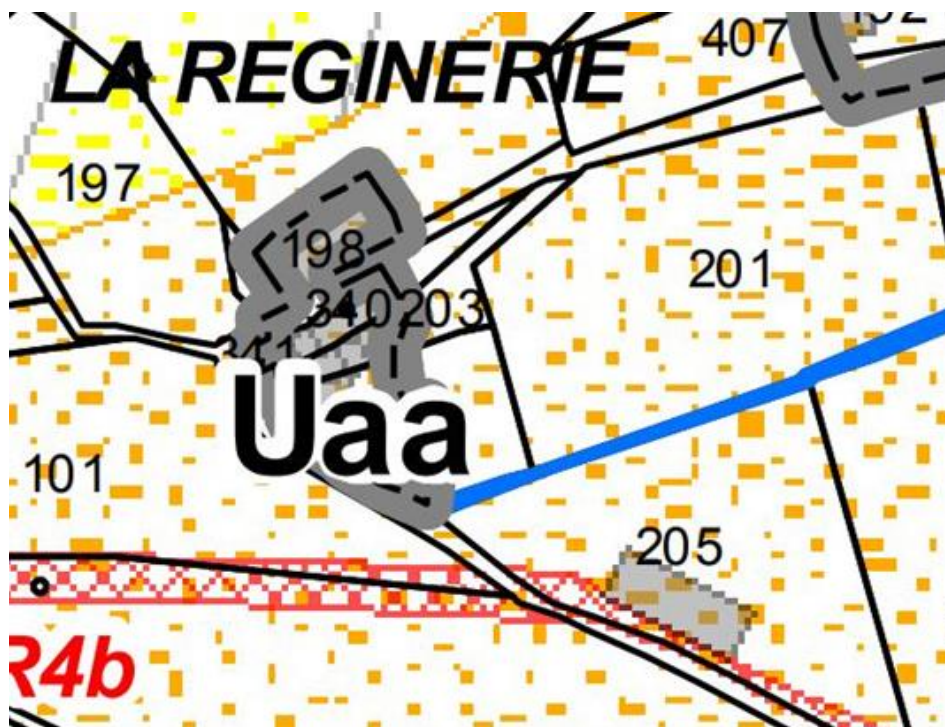


Zonage issu de la MS

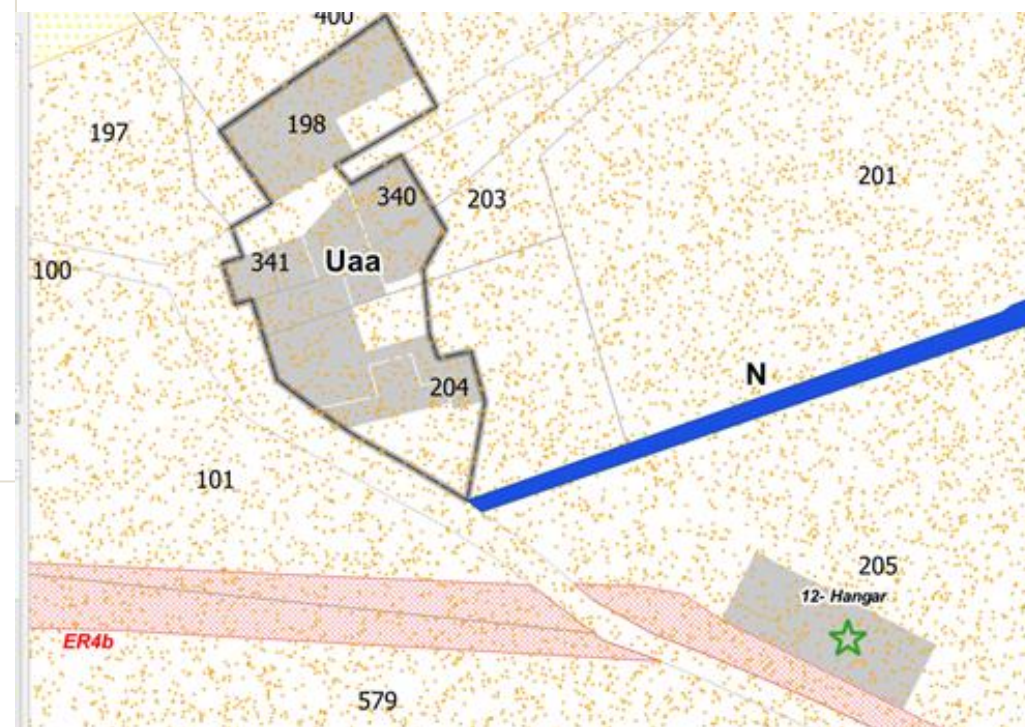


Détail des procédures: changement de destination de deux bâtiments

Zonage originel:



Zonage issu de la MS



Détail des procédures: La première modification simplifiée du PLU

La prise en compte de l'aléa minier (dépôts et tassements):

Un porter à connaissance relatif aux « aléas miniers » a été adressé à la commune le 21 novembre 2019. Ce dernier cartographie les aléas mouvements de terrains liés à l'ensemble des anciennes exploitations minières de substances métalliques connues sur le territoire communal. Il a été intégré dans le cadre de la modification simplifiée afin de matérialiser sur les plans de zonage, la délimitation de ces aléas par un graphisme particulier.

Il en est de même en ce qui concerne l'étude GEODERIS du 27 mai 2019.

Exemple d'intégration des données minières sur le zonage

 Aléa minier - risque mouvement de terrain

Risques miniers - aléa effondrement (étude GEODERIS) :

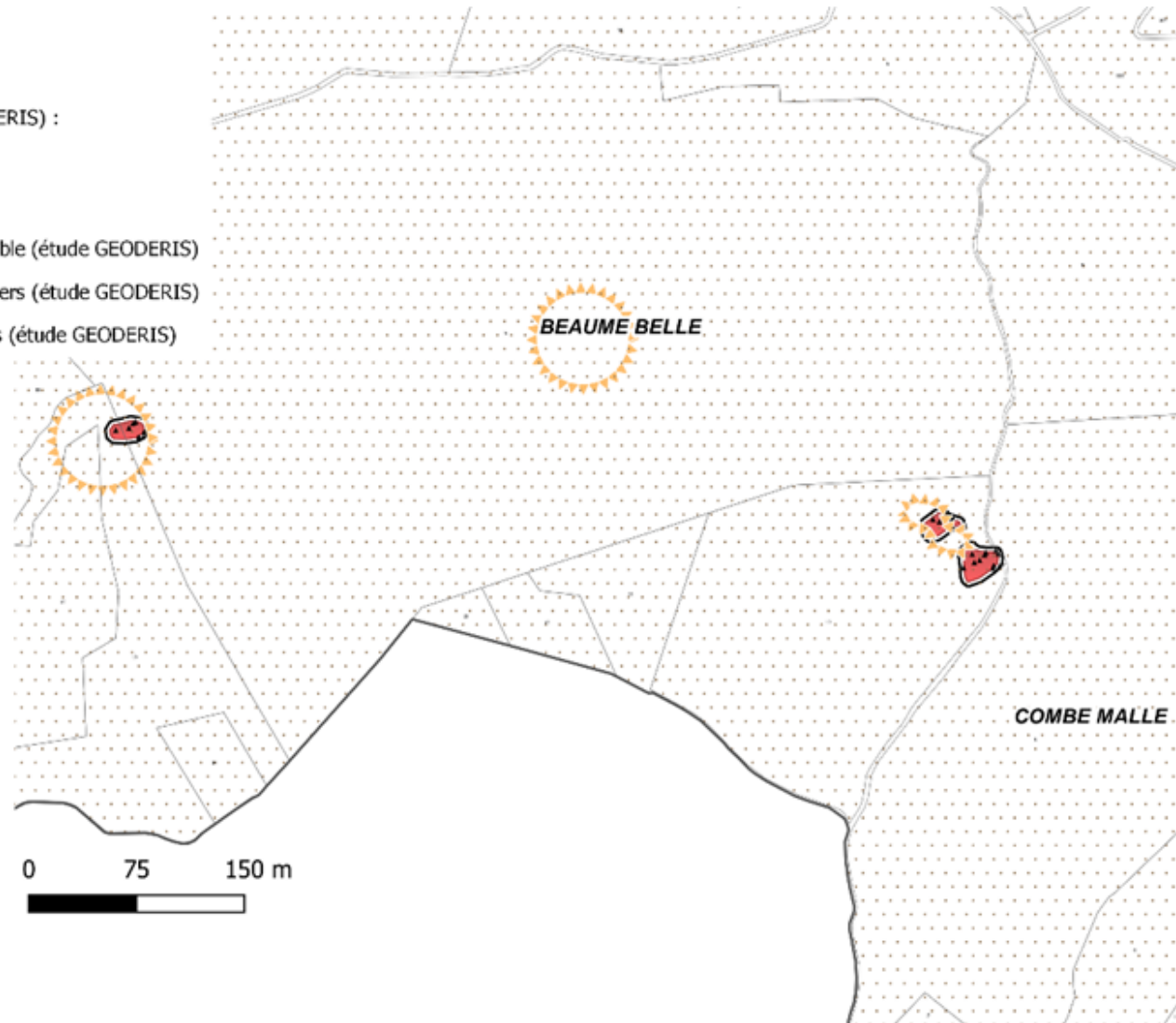
 Faible

 Fort

 Risques miniers - aléa tassement niveau faible (étude GEODERIS)

 Risques miniers - dépôts de matériaux miniers (étude GEODERIS)

 Risques miniers - aléa instabilité des pentes (étude GEODERIS)



Exemple d'intégration des données minières sur le zonage

 Aléa minier - risque mouvement de terrain

Risques miniers - aléa effondrement (étude GEODERIS) :

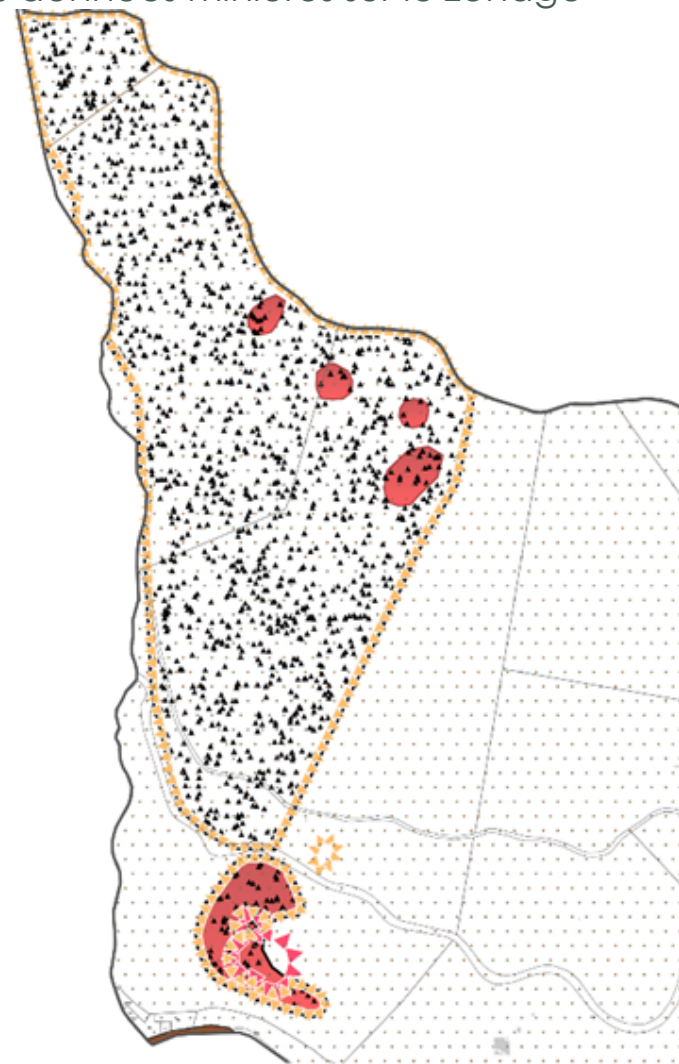
 Faible

 Fort

 Risques miniers - aléa tassement niveau faible (étude GEODERIS)

 Risques miniers - dépôts de matériaux miniers (étude GEODERIS)

 Risques miniers - aléa instabilité des pentes (étude GEODERIS)



0 75 150 m



Des procédures de gestion du PLU qui ne modifient pas la répartition entre les zones constructibles et les zones agricoles et naturelles

La révision allégée : 3 REVISIONS ALLEGES SONT MISES EN ŒUVRE

Champ d'application :

- 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.

Des procédures de gestion du PLU qui ne modifient pas la répartition entre les zones constructibles et les zones agricoles et naturelles

La première révision allégée du PLU :

Objet :

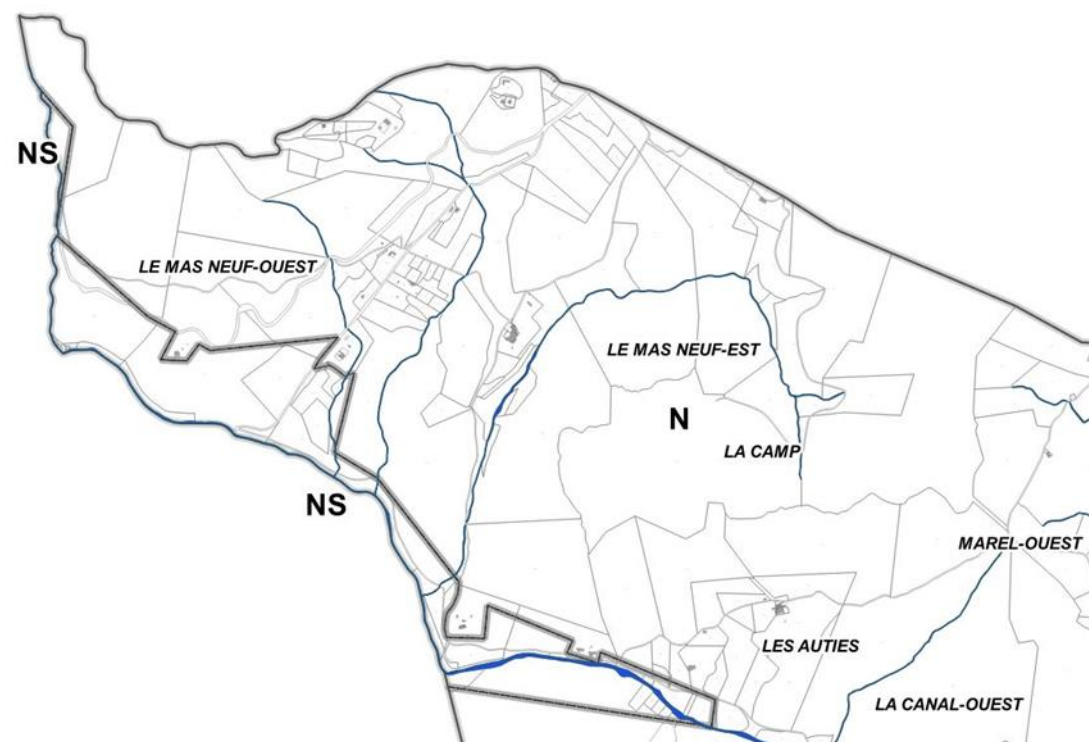
Intégrer les préconisations du courrier de Madame la Sous-Préfète du Vigan en date du 26 décembre 2019 en faveur d'une évolution du zonage de Ns « stricte » en N « autorisant les extensions limitées et les annexes » sur certaines parcelles suite aux résultats des premières analyses dans les secteurs impactés par les mines de Saint-Félix-de-Pallières => **réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances.**

Zonage initial



Détail des procédures: La première révision allégée du PLU : Réduction du zonage de NS en N

Zonage modifié



Des procédures de gestion du PLU qui ne modifient pas la répartition entre les zones constructibles et les zones agricoles et naturelles

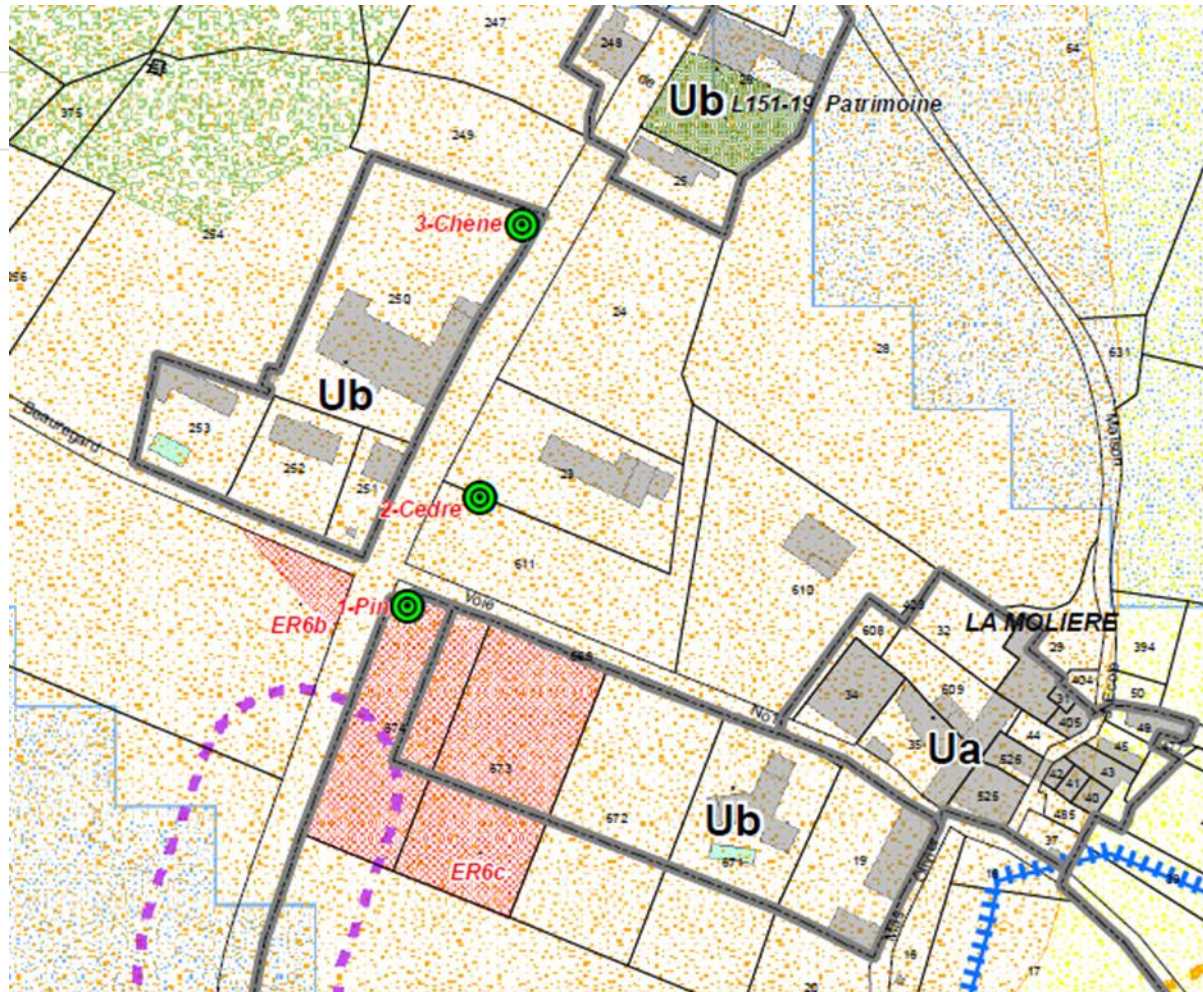
La deuxième révision allégée du PLU :

Objet :

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 => **réduction d'une zone agricole.**

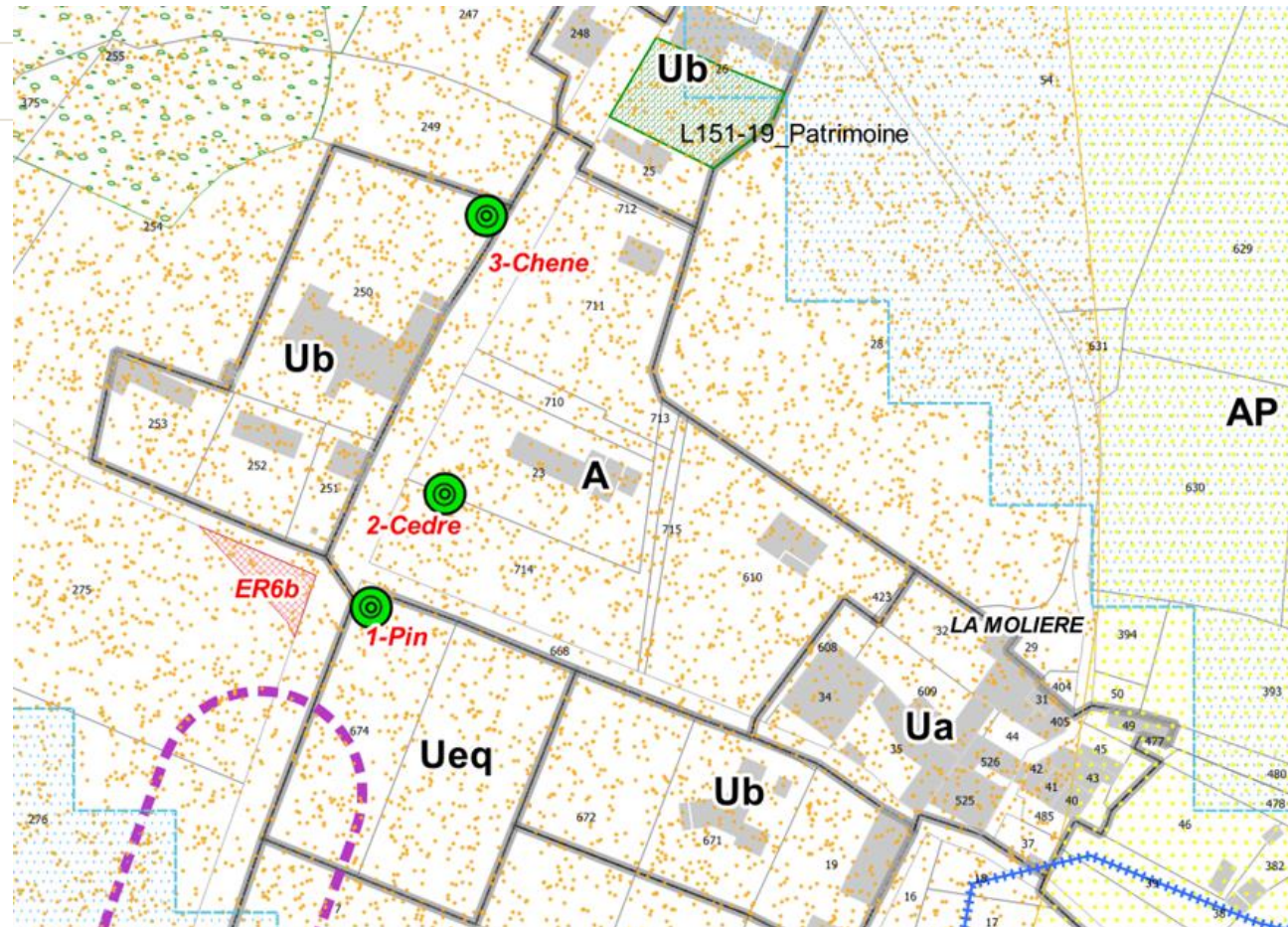
Détail des procédures: La deuxième révision allégée du PLU : Réduction de la zone AP

Zonage initial



Détail des procédures: La deuxième révision allégée du PLU : Réduction de la zone AP

Zonage modifié



Des procédures de gestion du PLU qui ne modifient pas la répartition entre les zones constructibles et les zones agricoles et naturelles

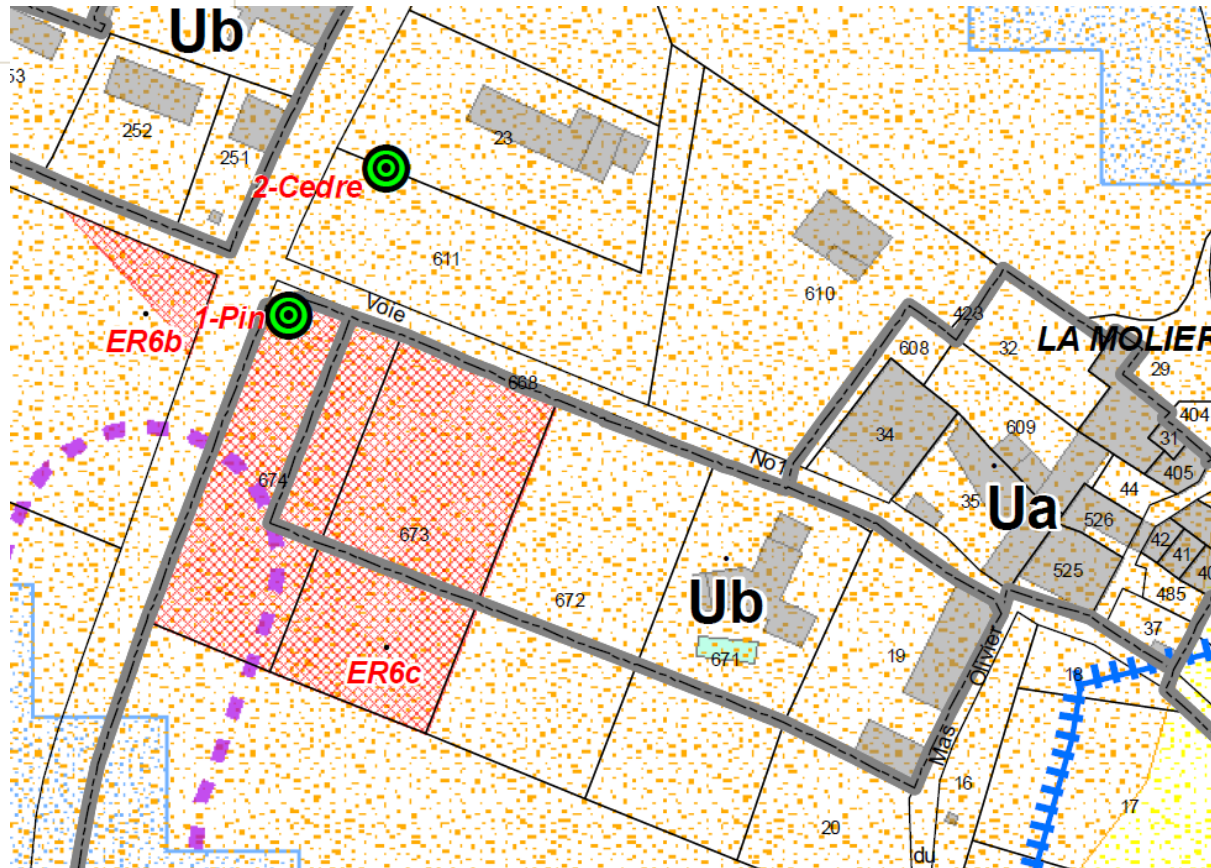
La troisième révision allégée du PLU :

Objet :

Création d'une zone exclusivement dévolue aux équipements et services publics dans le secteur de la Molière. Il s'agit également de mettre en œuvre une nouvelle offre d'équipements et de services publics complémentaire à l'offre existante ainsi qu'à l'offre projetée dans le cadre du réaménagement de l'ancien stade => **réduction d'une zone agricole.**

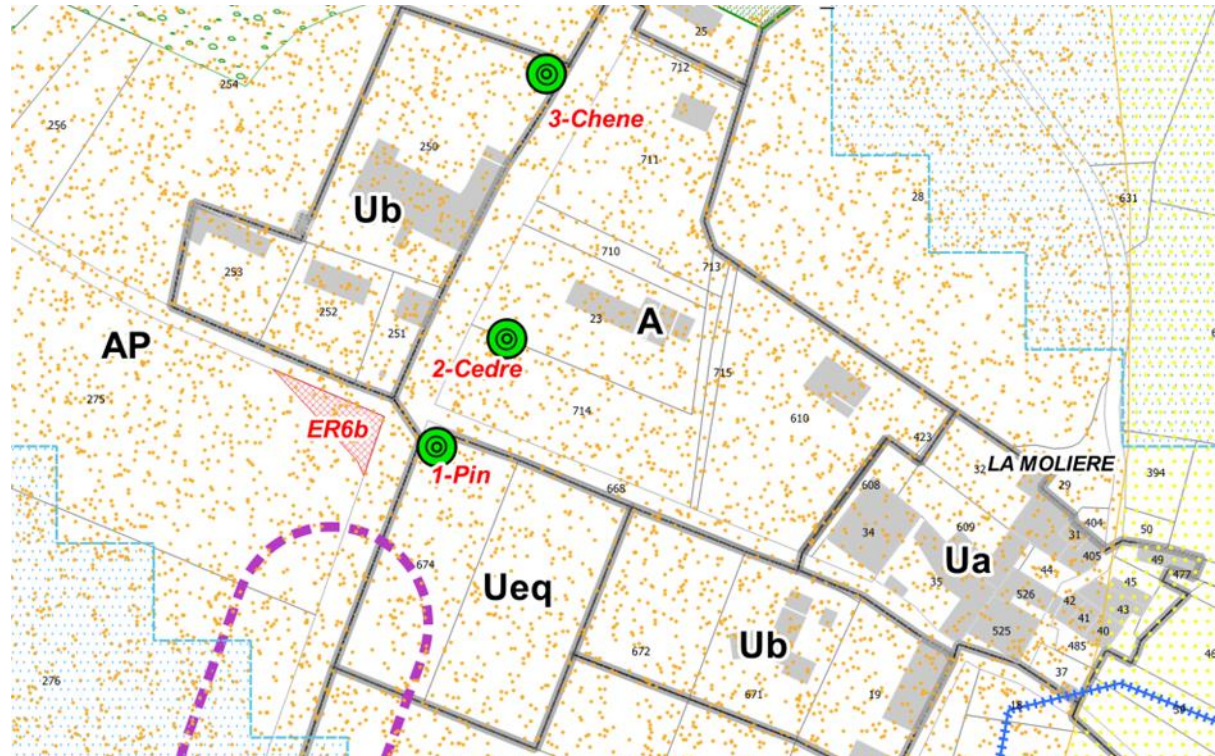
Détail des procédures: La troisième révision allégée du PLU : Création d'une zone Ueq

Zonage initial



Détail des procédures: La troisième révision allégée du PLU : Création d'une zone Ueq

Zonage modifié





**Merci de votre
attention**

COMPTE-RENDU DE REUNION 3

16/11/2021 – Foyer rural

COMMUNE DE TORNAC

Marielle VIGNE	Maire de Tornac
Catherine SERVOUZE	Adjointe

EQUIPE PLU

Fabien CLAUZON	Consultant en urbanisme
----------------	-------------------------

OBJET DE LA REUNION : Réunion publique de présentation des évolutions envisagées sur le PLU de Tornac

La réunion débute à 18 h 30 en présence d'une dizaine de personnes.

Fabien CLAUZON expose à la population présente les évolutions envisagées sur le document d'urbanisme à l'aide d'un diaporama :

La première procédure est une modification simplifiée qui poursuit les objets suivants :

- La rectification d'erreurs matérielles présentes sur le document approuvé : « Erreurs de plume », rectification du règlement graphique (zonage) au niveau des légendes...
- L'apport de précisions au règlement écrit notamment en ce qui concerne le ruissellement (étude EXZECO).
- Le changement de destination en zones non urbaines.
- La prise en compte des aléas miniers selon le Porter à Connaissance du 21/11/2019. La matérialisation des dépôts de matériaux résultant de l'étude sanitaire et environnementale sur les anciennes exploitations minières de Saint-Félix-de-Pallières et de Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille.

Plusieurs habitants présents ont demandé des précisions sur les modalités d'application de l'étude EXZECO notamment en ce qui concerne les extensions des bâtiments existants. Ces modalités ont été détaillées par l'urbaniste pour chaque type de zone (urbaine/ non urbaine).

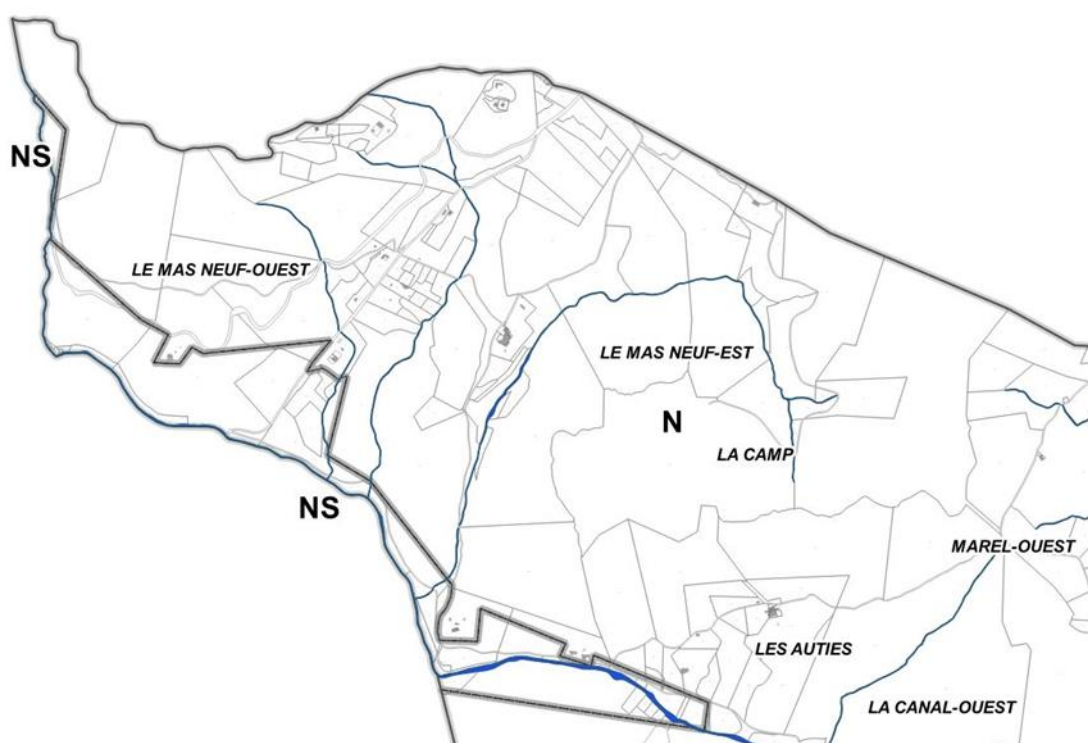
La deuxième procédure est une révision allégée qui a pour unique objet d'intégrer les préconisations du courrier de Madame la Sous-Préfète du Vigan en date du 26 décembre 2019 en faveur d'une évolution du zonage de Ns « stricte » en N « autorisant les extensions limitées et les annexes » sur certaines parcelles suite aux résultats des premières analyses dans les secteurs impactés par les mines de Saint-Félix-de-Pallières.

A ce sujet, une habitante souhaite connaître de quelle manière les modifications sur le règlement graphique (zonage) ont été effectuées. L'urbaniste répond que seules les parcelles urbanisées ont été détournées.

Le zonage initial :



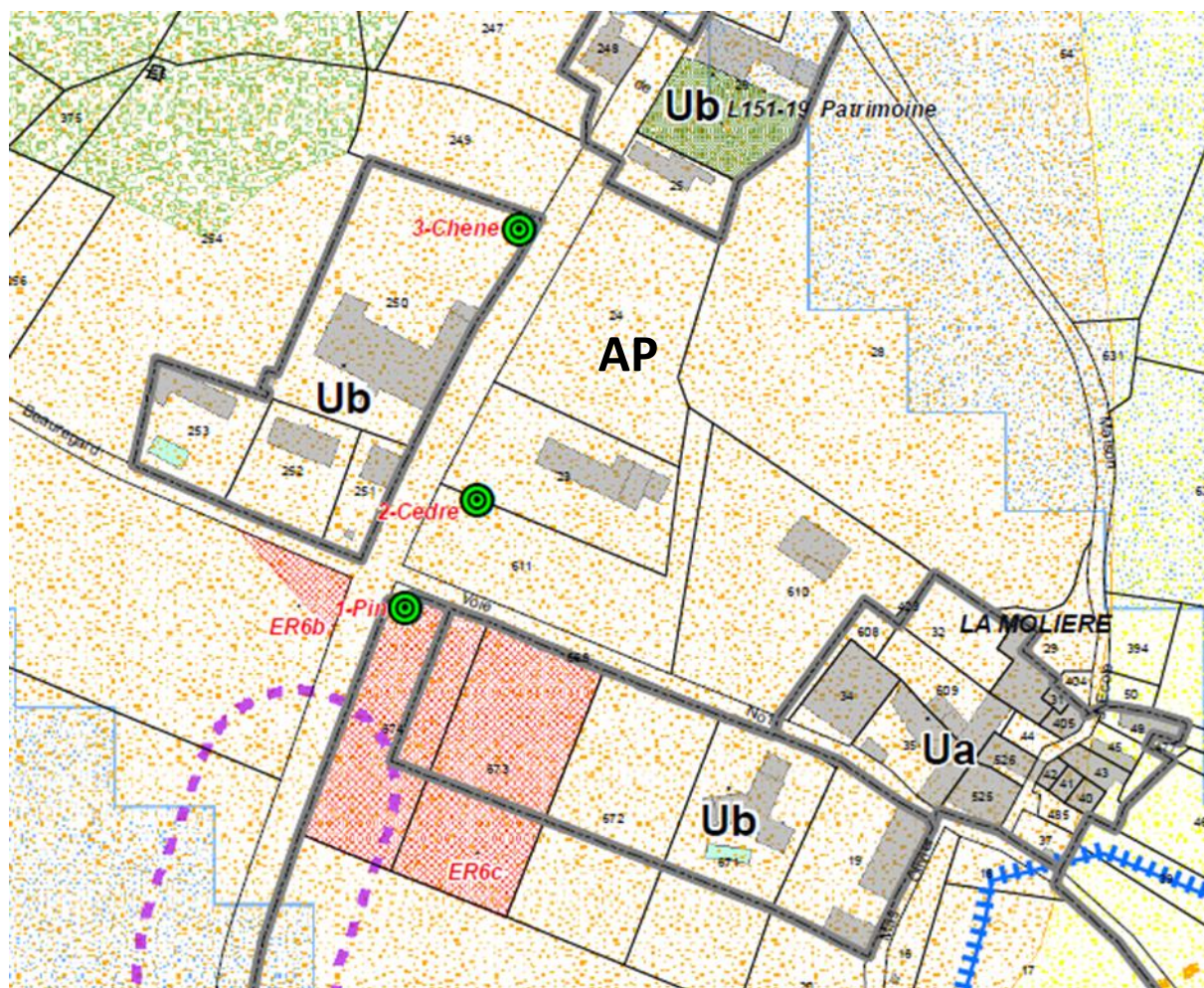
Le zonage issu de la 1^{ère} révision allégée :



La troisième procédure est une révision allégée qui a pour unique objet de réduire 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.

Le zonage initial :

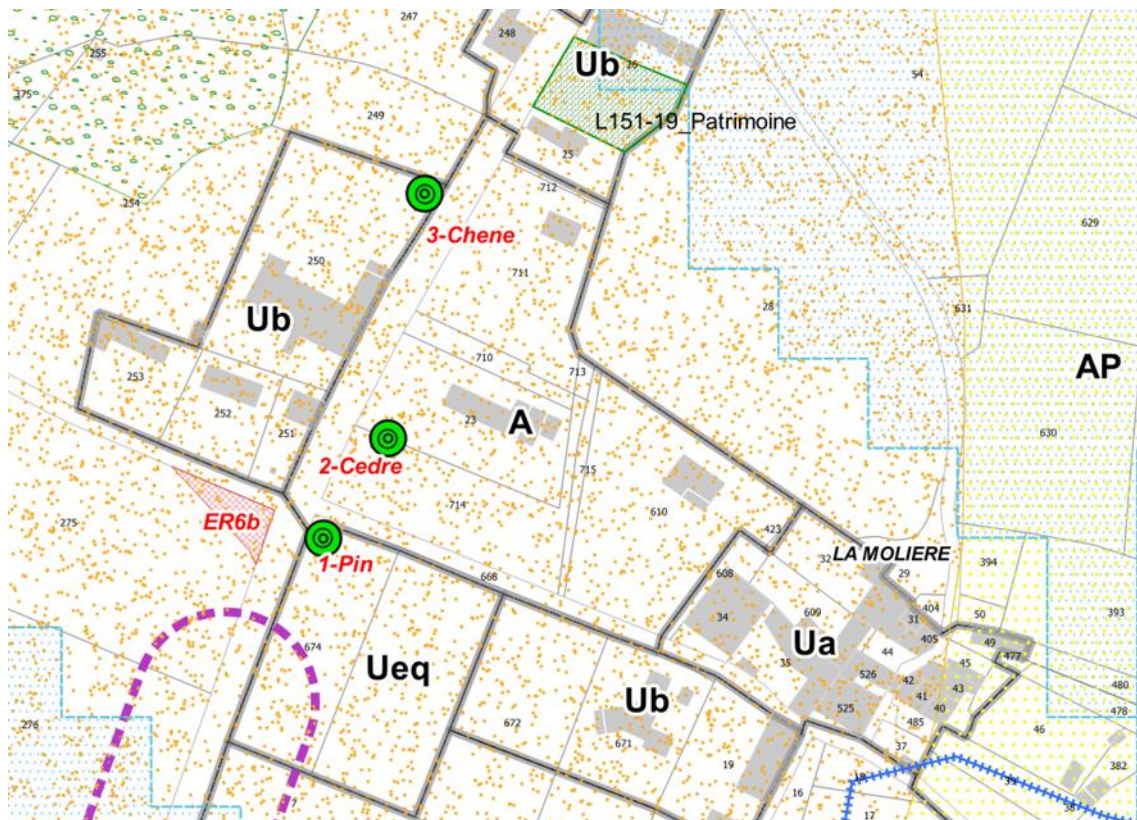
Secteur de la Molière :



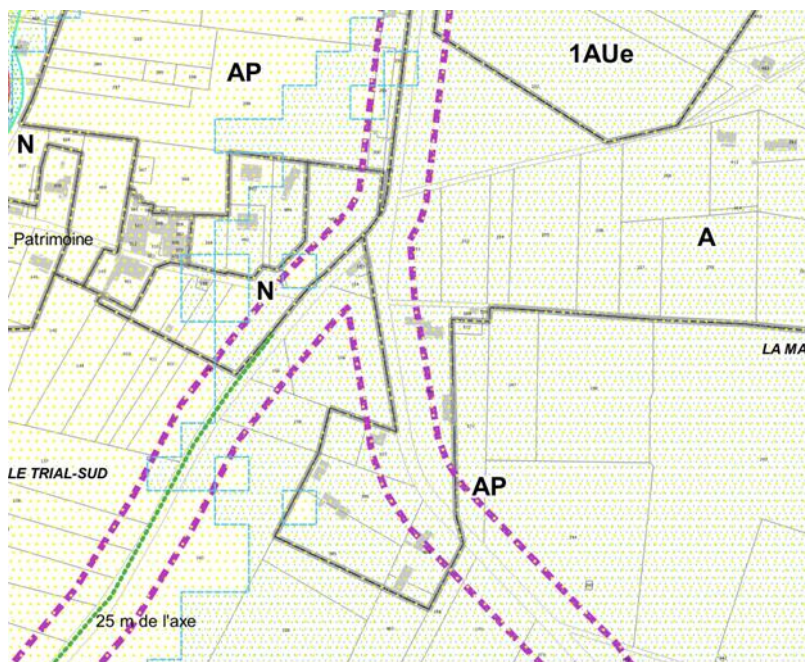
[illegible]

Le zonage issu de la 2^{ème} révision allégée :

Secteur de la Molière :



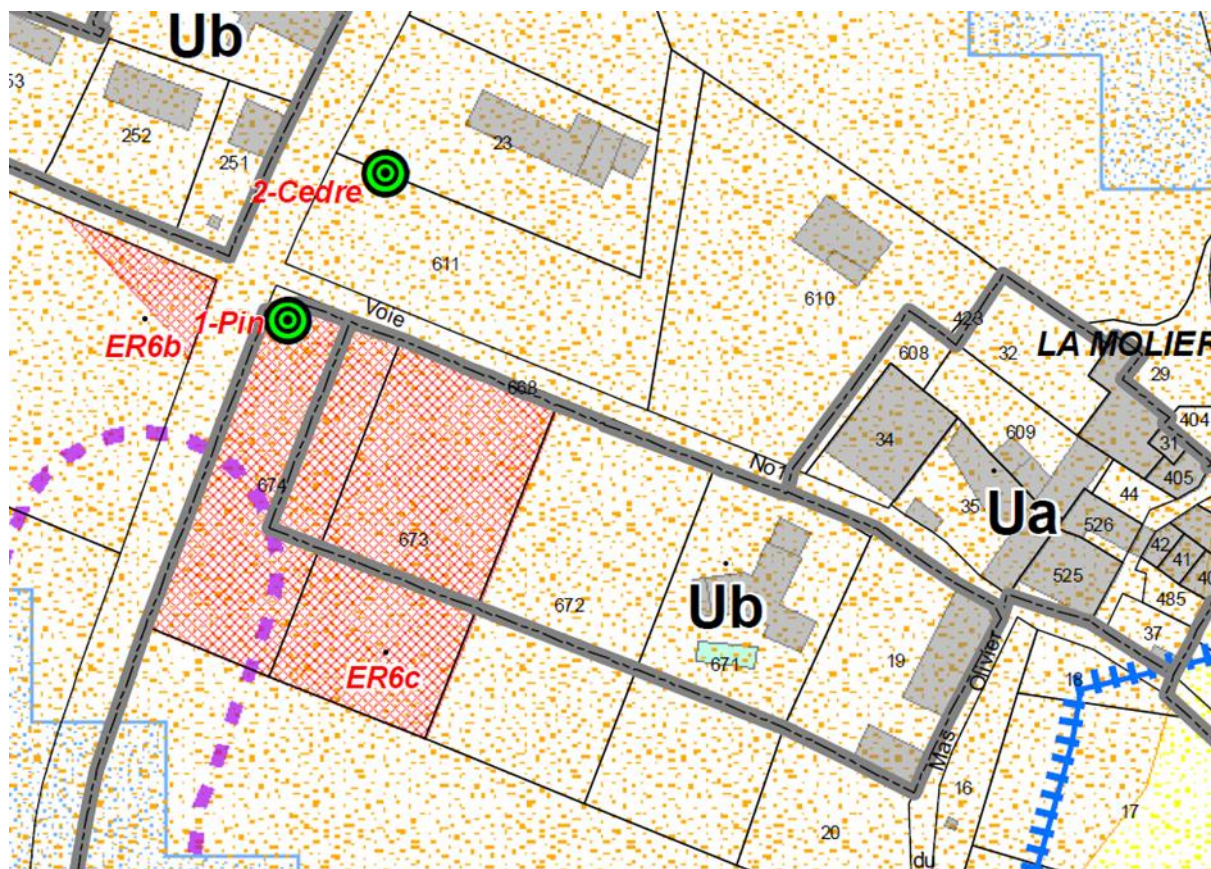
Secteur du Trial :



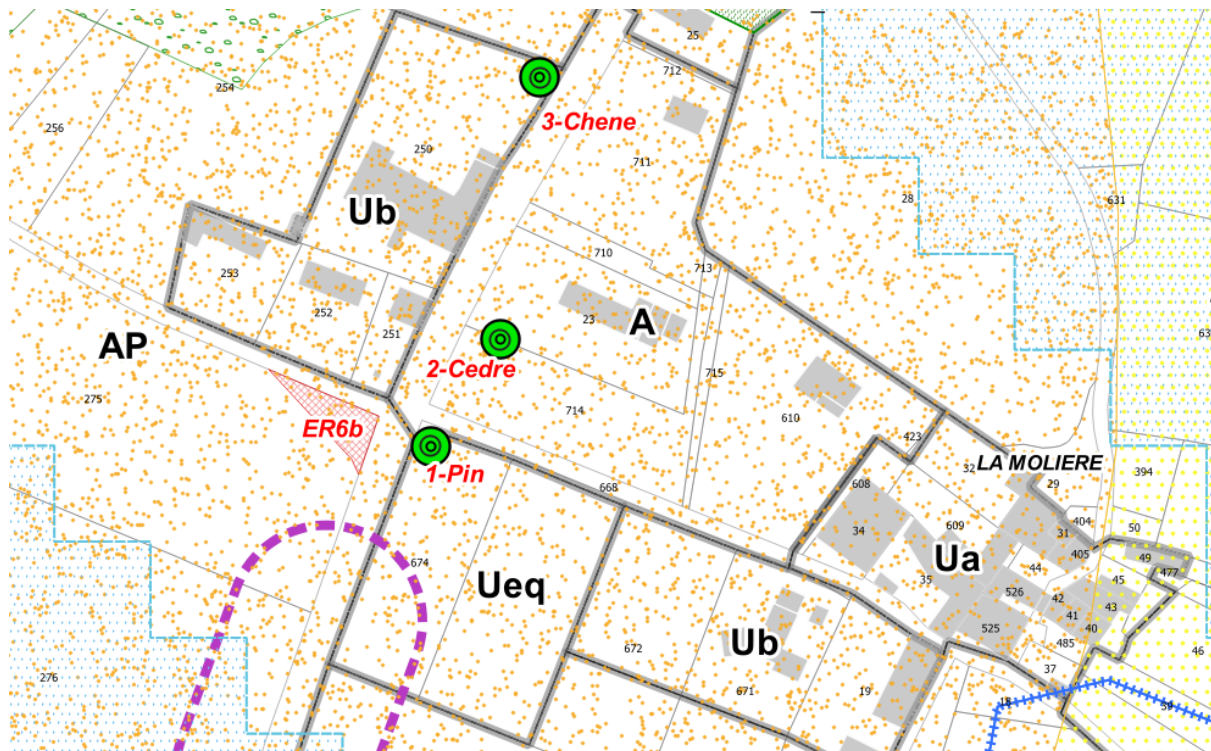
A l'occasion de la présentation de la déclassification de la zone AP en A, plusieurs habitants ont posé des questions relatives aux possibilités d'extension et sur le droit à construire. L'urbaniste leur a fourni une réponse détaillée. A noter également que bien que ne figurant pas au sein du diaporama de présentation, le secteur du Trial modifié a été présenté avec la projection du dossier de révision allégée.

La troisième procédure est une révision allégée qui a pour unique objet la création d'une zone exclusivement dévolue aux équipements et services publics (zone Ueq) dans le secteur de la Molière.

Le zonage initial :



Le zonage issue de la 3^{ème} révision allégée :



A l'occasion de la présentation de cette procédure, un administré a demandé si des études précises avaient été conduites pour aménager la zone. Il a été répondu que non.

Fait à Lansargues, le 26 novembre 2021.

Rédacteur : Fabien CLAUZON



Synthèse sur la première modification simplifiée du PLU de Tornac :

Une modification simplifiée est une procédure de gestion du PLU sans enquête publique, seule une consultation du public est nécessaire après envoi du dossier aux Personnes Publiques Associées¹ (PPA). Ces PPA émettent un avis qui est joint au dossier de consultation.

Une modification simplifiée est une procédure qui ne peut être mise en œuvre que dans des cas très précis :

- 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.

En accord avec les services de l'Etat (DDTM) une modification simplifiée a été mise en œuvre. Elle poursuit les objectifs suivants :

- **Apporter des modification au règlement écrit** : Il s'agit de précisions pour améliorer le règlement écrit ou de rectifications d'erreurs matérielles (oublis, règles difficilement applicables ou inadaptées à rectifier).
- **Apporter des modifications au règlement graphique (zonage)** : Il s'agit d'apporter des rectifications sur la légende, de supprimer un emplacement réservé devenu inutile, de modifier les numéros de parcelles concernant un emplacement réservé, permettre le changement de destination de nouvelles constructions en zone naturelle. Il s'agit également de prendre en compte les aléas miniers définis par un nouveau porter à connaissance de l'Etat et de matérialiser des dépôts de matériaux.

Le dossier complet de modification simplifiée sera mis à la disposition du public du mercredi 2 novembre 2022 au vendredi 2 décembre 2022 inclus.

¹ On retrouve notamment parmi les Personnes Publiques Associées, l'Etat, le Département, les Chambres Consulaires (CCI, Chambre des Métiers, Chambre de l'Agriculture).