MAIRIE DE REMOULINS - 30210

Envoyé en préfecture le 22/03/2023
Reçu en préfecture le 22/03/2023
Affiché le
ID : 030-213002124-20230322-2023_017-DE

2023-017

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 14 MARS 2023

Nombre de conseillers en exercice	Présents	Votants
19	13	15

Objet :

Bilan de la concertation de la révision n°1 du PLU allégée

L'an deux mille vingt-trois, et le quatorze Mars à 19 heures 05, le conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Nicolas CARTAILLER,
Date de la convocation : 8 Mars 2023
Présents : Manon BLOQUE, Nicolas CARTAILLER, Jacques CORCESSIN, Pierre De QUEYLARD, Albachir EL KHALFI, Cécile FABRE, Sabine HUGUES Corinne LEFEBVRE, Stéphane MATEO , Luc VINCENT, Elisabeth VIOLA, Roland VIOLA, Laure ZEROUALI ;
Absent : Carole GALINY, Eric GONSSARD, Elma PIRAZZI, Frédéric VALOT,
Absent représenté : N'fissa BENSAID (procuration à Cécile FABRE), Florian BOISSIN (procuration à Sabine HUGUES)
Secrétaire de séance : Stéphane MATEO

Monsieur le Maire rappelle,

Le Conseil Municipal a défini les modalités de concertation lors de la prescription de la révision allégée de son plan local d'urbanisme par délibération n°06 en date du 27/10/2022 en vue de la réduction partielle d'un espace boisé classé en cœur de ville.

La délibération du n°06 du 27/10/2022 définissait les modalités de concertation suivantes :
- la mise à disposition des études régulièrement mises à jour, ainsi qu'un registre où la population peut porter ses observations, remarques ou questions, aux heures et jours d'ouverture de la mairie, jusqu'au bilan de la concertation (c'est à dire à l'arrêt du document par le Conseil Municipal) ;
- la mise en ligne sur le site internet de la ville de REMOULINS des documents d'études et d'une adresse courriel où chacun peut adresser ses remarques ;
- la tenue d'une réunion publique propice à la présentation du projet ;
- une parution dans la presse annonçant l'ouverture de cette large concertation ;
- présenter un bilan de la concertation répondant en tout point aux observations, remarques et demandes de la population, bilan tiré en Conseil Municipal.

Une réunion publique s'est tenue le 8 février 2023 à la maison des festivités et des associations. Une quarantaine de personnes furent présentes et ont participé aux débats.

Les interventions et questions ont porté principalement sur :
- Comment lier les deux projets pour éviter que seuls les logements privés ne soient les seuls réalisés,
- L'obligation de recourir à une adaptation du PLU pour un privé,
- Pourquoi la suppression totale d'un EBC (espace boisé classé),
- Pourquoi supprimer les arbres au sein d'un EBC ?
- Le projet n'apporte rien à la commune,
- L'accès la parcelle concernée,
- L'incidence avec le nombre de voitures engendré et l'étroitesse de la rue du Palais,
- La hauteur du bâtiment trop importante pour un cœur de ville,
- Les nuisances pour les riverains,
- Les vues chez les voisins,

Envoyé en préfecture le 22/03/2023
Reçu en préfecture le 22/03/2023
Affiché le
ID : 030-213002124-20230322-2023_017-DE

- Le devenir pour la bâtisse,
- La présence des oiseaux protégés venant de l'autre côté du Gardon,
- Le décalage du collectif pour éviter la création de masque.

Les interventions furent nombreuses et reprenaient les éléments cités avant.

En matière de réponse, les observations suivantes ont été apportées aux présents participants :

- La réhabilitation de la bâtisse et la création de logements en collectifs sont certes liées mais les travaux de réhabilitation de la bâtisse sont déjà en cours. Il n'y a donc pas de craintes à avoir sur une possible non-réhabilitation de la bâtisse.
- La révision allégée est utilisée pour permettre un potentiel projet servant à plusieurs individus : créations de logements (15 environ sous forme de collectif en R+1), réhabilitation de la bâtisse patrimoniale, avec tables et chambres d'hôtes. La procédure autorisera un projet et non un privé.
- La procédure ne vise pas la suppression totale de l'EBC (espace boisé classé) mais une petite partie. En effet, la suppression porte sur 1 413 m2 sur les 6 785 m2. Cela représente 20 %.
- Cette réduction de l'EBC est factuelle sur le plan mais en réalité, elle ne revient pas à supprimer des arbres. La réduction de l'EBC porte sur la partie de la parcelle où deux arbres morts sont présents (relevé de l'écologue). Il s'agit de la partie nord-est de la parcelle.
- Le projet apportera de nouveaux logements RE2020, une bâtisse patrimoniale réhabilitée en chambres d'hôtes et tables d'hôtes. En plus, une partie des jardins sera restituée à la commune pour l'aménagement des berges du Gardon (nécessaire aussi dans le cadre de la GEMAPI).
- L'accès à la parcelle se fait par la rue du Palais, à sens unique. Les voitures engendrées par ce projet utiliseront cet axe qui dessert déjà des constructions existantes, deux parkings, une entrée de parking, une entrée de garage, plusieurs habitations… quoiqu'il en soit, le futur projet devra respecter les obligations des véhicules d'intervention de secours (SDIS 30). De plus, certaines constructions ont connu des travaux importants qui ont nécessité des engins de chantier.
- Les nuisances doivent constituer des troubles anormaux du voisinage. Pendant la période de travaux, ces troubles seront occasionnés en journée. Avec la réglementation en vigueur *(notamment les lois ALUR, Climat & résilience)*, la ville doit se reconstruire et se densifier. Ce projet en prend sa part.
- Ce projet prévoit le respect de la RE2020 (nouvelle réglementation) et affectionne de placer les pièces à vivre exposées plein sud et les pièces de repos (chambres) plein nord. Les vues depuis ce futur projet seront limitées à la fois pour des questions de hauteur, en effet, le R+1 est peu générateur de vues plongeantes, d'autant que le bâtiment sera reculé par rapport aux limites séparatives. En outre, les fenêtres exposées plein nord seront celles des pièces de nuit, peu propice.
- Le bureau d'études écologue a procédé aux relevés de terrain conformément au protocole DREAL Occitanie. Il n'a pas été observé les espèces protégées qui vivent de l'autre côté du Gardon (au sein d'un site Natura 2000). En effet, la présence humaine est peu compatible avec ces territoires de vie, de nichage, de nourrissage. Les espèces contactées lors des relevés correspondent à celles familiarisées à la présence de l'homme et ne présentent aucun enjeu en termes de biodiversité.
- Le projet de décalage du bâtiment va être étudié, voire de réduire partiellement la hauteur à R+0 sans suppression de logements sur sa partie est.

Concernant les observations déposées sur le registre :

Elles sont au nombre de 17, elles reprennent majoritairement les observations évoquées en réunion publique. Certaines sont adjuvantes au projet : au nombre de 7 accueillant favorablement le renouvellement urbain. D'autres sont interrogatifs et certains sont négatifs pour des motifs environnementaux supposés.

La concertation permet à la population de se manifester, ce qui est le cas avec les contributions. De ce fait, la personne qui se manifeste sur la nature du projet ne peut émettre une objection à sa connaissance. L'information circule en toute transparence et bonne diligence.

Les observations suivantes ont été apportées aux différentes observations déposées sur le registre :

Envoyé en préfecture le 22/03/2023
Reçu en préfecture le 22/03/2023
Affiché le
ID : 030-213002124-20230322-2023_017-DE

- Les assainissements sont collectifs, il y a l'obligation de se raccorder aux réseaux d'eau public.
- L'écologue et l'ornithologue ont investi les lieux. Sur les 150 mètres carrés concernés par le projet, il n'y a pas de nid d'hirondelle repéré. Les nids d'hirondelles ne se retrouvent pas, en priorité, sur les arbres morts.
- Les études géotechniques seront menées en temps utile. Les glissements de terrain arrivent lorsque les pentes sont importantes et que le couvert végétal, gorgé d'eau, est excédé par cette dernière, alors se forme une loupe de solifluxion. Sur ce site, il n'y a ni pente, il y a des murs de clôture forts qui bloquent l'écoulement des eaux.
- Ce sont les pièces de nuit qui donnent sur la façade nord. Cette façade est en retrait. Il y a les arbres qui seront maintenus, d'autres pourront être plantés.
- L'étude environnementale a été menée par une écologue et un ornithologue dont les résultats sont ceux qui ont été exposés. Cette étude a été menée selon le protocole de la DREAL Occitanie. Il est revanche exacte que les chats sont nuisibles au maintien de la dynamique de biodiversité.
- La nature qui s'est développée est constituée principalement d'espèces invasives qui éradiquent toute forme de concurrence. L'état écologique du site actuel n'est pas celui qui est perçu par les citoyens.
- Le projet se situe en cœur de village, il n'y a que très peu de construction sans étage. La densité ne doit pas s'arrêter dès le dernier individu arrivé. Certaines constructions voisines sont en R+2.
- Pour la faune existante (principalement des espèces d'oiseaux), les arbres sont maintenus. Le projet se situe sur une partie où il n'y a pas d'arbres en vie.

En synthèse :

Toutes les modalités de la concertation ont été régulièrement et parfaitement exécutées.

Le projet rencontre un accueil mitigé sur les conditions de son implantation (essentiellement par les riverains) qui craignent pour le masque occasionné et les vues potentielles.

La nature du projet rencontre un accueil globalement favorable.

Le projet doit re-étudier son implantation, sa volumétrie , les accès notamment le rayon de giration et la possibilité légale d'implanter un parking en sous-sol pour vérifier que la meilleure intégration possible soit celle retenue (ou recherchée).

De façon générale, les pièces à vivre doivent se maintenir sur la partie sud et les pièces de nuit au nord. Un rideau végétal méritera de s'implanter sur la partie nord du projet pour travailler la transition.

Le projet apporte un dynamisme et un renouveau pour le cœur de ville. Il permettra de garder les touristes plus longtemps et de loger davantage de remoulinois.

Tel est le bilan que souhaite présenter M. le Maire aux membres du Conseil Municipal.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 153-34 et L. 103-2,

Envoyé en préfecture le 22/03/2023
Reçu en préfecture le 22/03/2023
Affiché le
ID : 030-213002124-20230322-2023_017-DE

Vu le PLU approuvé par délibération en date du 12/02/2021,

Vu la délibération n°6 du Conseil Municipal de Remoulins en date du 27/10/2022 prescrivant la révision allégée du PLU ainsi que les modalités de concertation,

Vu la concertation publique qui s'est déroulée dans les conditions définies par la commune et qui a donné lieu au bilan de la concertation présentée par Monsieur le Maire et annexé à la présente délibération,

Vu la synthèse de la réunion publique,

Vu le registre de la concertation,

Vu le bilan tel qu'il est présenté par M. le Maire,

Considérant que le projet mérite d'étudier toutes les dispositions pour parfaire son intégration dans le site et le tissu riverain,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,

DECIDE d'approuver le bilan de la concertation tel qu'il est présenté et annexé à la présente délibération,

DECIDE d'effectuer les modalités de publicité et d'affichage en vigueur (affichage pendant 1 mois en mairie),

DECIDE de notifier à Madame la Préfète du Gard pour sa mission de contrôle de légalité.

Le secrétaire de séance,
Stéphane MATEO

Délibéré les jour, mois et an susdits,
Pour copie conforme
Le Maire,
Nicolas CARTAILLER

MAIRIE de REMOULINS
30 (Gard)

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois, à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible sur le site internet www.telerecours.fr