COMMUNE DE REMOULINS

REVISION ALLEGEE DU PLU

Réduction d'un EBC dans le secteur du Palais

Examen conjoint du

17/05/2023

URBAN PROJECTS

Compte-rendu de réunion d'examen conjoint pour la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme commune de Remoulins du 17 mai 2023

Présents en mairie de REMOULINS le 17 mai 2023à 10h

Pour la commune de Remoulins

- Monsieur le Maire, Nicolas CARTAILLER,
- Monsieur Pierre DE QUEYLARD, 1er adjoint, aux finances
- Madame Sandrine GAMERO, responsable service urbanisme
- Madame Charlotte MONTELS, Société AICO, mission de consultante, urbanisme

Pour la commune de Saint-Hilaire-d'Ozilhan

- M. Philippe MAZZIOTTA, adjoint
- M. Patrice VALENTIN, adjoint

Pour la DDTM du Gard

- Mme Stéphanie JALABERT, DDTM - SAT Gard Rhodanien
- Mme Elodie LEMAITRE, DDTM - SAT Gard Rhodanien

Pour le PETR - SCOT Uzège Pont du Gard

- M. Sébastien DE VITOT, directeur

Pour le Conseil Départemental du Gard

- M. Christophe DUMAS, direction aménagement du territoire

Pour la Communauté de Communes du Pont-du-Gard

- Mme Léa CHAPET, service urbanisme

Pour Urban Projects (bureau études urbanisme)

- M. Sébastien SCHNEIDER urbaniste programmiste co-gérant
- Mme Sabine CORVALAN architecte urbaniste

Présentation du projet

Urban Projects présente la procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme pour objet de réduction d'un espace boisé classé en vue de la création d'un collectif d'habitation (environ 15 logements).

Le projet se situe en zone bleue du PPRi, constructible sous conditions. L'objet de cette procédure n'est pas la construction de l'immeuble mais bien la réduction de l'EBC pour permettre l'implantation du projet.

Les dispositions du règlement de la zone restent inchangées.

La réduction très partielle de l'espace boisé classé (environ 1400 m2) est nécessaire pour l'implantation du projet. Cette réduction s'opère sur la partie la moins boisée (partie nord), 6 sujets concernés.

Pour éviter les impacts, le projet devra conserver 3 des arbres existants. Parmi les trois autres arbres, deux sont morts et l'un est très gravement atteint sur le plan phytosanitaire.

Dès lors, un diagnostic écologique du site est mené par le cabinet NORMECO et Antoine PUJOL (expert avifaune). Le bilan de ces relevés indique que le site est colonisé par des espèces invasives (flore : ailanthe, raisin d'Amérique, bambou…), les arbres morts ne présentent pas de population de Grands Capricornes, il n'y a pas d'avifaune (nicheuse ou de passage) à enjeux.

Des mesures de réduction et d'accompagnement sont prises pour améliorer l'intégration du projet dans son environnement (par exemple le maintien des linéaires végétaux en limite séparative, la gestion de l'éclairage…).

Fort de ce constat, l'enjeu de reconstruire la ville sur la ville promu depuis les lois de 2000 (SRU 13 décembre 2000, ALUR février 2014, RBNP août 2016, Climat Résilience août 2021), consacre l'intérêt de soutenir ce projet de réinvestissement urbain.

L'habitat collectif projeté propose d'éviter la végétation remarquée, de limiter les impacts paysager en n'excédant pas le R+1, dégageant les pièces à vivre côté sud, et pièces de repos en façade nord.

Discussion et avis

Il est fait lecture des avis reçus pour l'examen conjoint

- L'INOQ (Institut National de l'Origine et de la Qualité) : reçu le 15 mai en commune : sans objection du fait que le projet ne présente aucune incidence directe ou indirecte ;
- La commune de Castillon du Gard : avis réservé fondé sur la densification à proximité du Gardon ;
- La Chambre d'Agriculture du Gard, dans un courriel reçu le ___ s'excuse de son absence et informe qu'elle n'a pas de remarque ;
- La CCI du Gard informe de son absence et d'un avis qui arrivera ultérieurement (sans plus d'indication).

Pour la DDTM du Gard SAT Gard Rhodanien,

Outre les interrogations suivantes, la DDTM émet un avis favorable au réinvestissement des sous-densités et dents creuses. Elle souligne également, la bienveillance avec laquelle, le projet a tenu compte des enjeux environnementaux présents sur le site, enfin la qualité des mesures prises pour limiter les incidences du projet (limitation des hauteurs, organisation des pièces, aspects, volumétrie, maintien du linéaire végétal…) et la qualité des mesures prises pour limiter les incidences du projet lors de la phase de réalisation (respect du calendrier proposé par le Cabinet NORMECO).

- S'interroge sur la destination de la demeure du Palais (attention au règlement du PPRi). Le changement de destination ne doit pas aller dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité. Mais après échanges avec la commune, il n'est pas envisagé de changer la destination du bâtiment principal qui était déjà de l'hébergement.
- Rappelle les dispositions du PPRi pour le stationnement des véhicules en sous-sol,
- Précise que la piscine prévue pour la demeure du Palais devra faire l'objet d'un balisage conformément aux dispositions du PPRi,
- Demande à ce que le portail d'entrée de la table et des chambres d'hôte soit conservé,

- Évoque la problématique prochaine de l'éclairage en lien avec la présence potentielle de chiroptère, et propose également le maintien ou la création de gîtes à chiroptères.

La DDTM émet un avis favorable au projet de révision allégée pour la réduction partielle de l'EBC.

Pour le département du Gard,

Le projet s'inscrit pleinement dans les enjeux liés à la résilience en matière de lutte contre les changements climatiques. Il souligne l'accompagnement du dynamisme territorial qu'apporte ce projet.

Le Département note l'absence d'interférence avec l'ENS n°100 (Gorges du Gardon), l'ENS n°112 (Gardon inférieur et embouchure) et n°126 (Aqueduc romain de Nîmes).
Il relève également l'absence d'impact sur le réseau routier départemental.

En conséquence, **le Département du Gard émet un avis favorable** au projet de révision allégée du PLU pour la réduction partielle de l'EBC qui permet la préservation d'un patrimoine local (encourage aussi la préservation du portail qui peut d'ailleurs faire l'objet d'un protection au titre de l'article L-151-19 du CU) et sa valorisation (encourage à ce que l'activité de restauration soit ouverte au-delà des clients à la nuité).

Pour le PETR en charge du SCOT Uzège – Pont-du-Gard

Il confirme les éléments soulevés par la DDTM et le Département du Gard et **émet un avis favorable.**

Pour la commune de Saint-Hilaire-d'Ozilhan

La commune souligne l'accompagnement de Remoulins au réinvestissement urbain.

La commune **émet un avis favorable**.