

PRÉFET DU GARD

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Observation Territoriale Urbanisme et Risques
Unité : Urbanisme

Affaire suivie par : Alain Meynaud
☎ 04 66 62 66 08
Mél : alain.meynaud@gard.gouv.fr

Nîmes, le 9^{em} JUIL. 2013

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision de votre plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme, vous avez sollicité mon accord au titre de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme pour ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones agricoles et une zone à urbaniser (NA au POS).

D'une part, le 8 avril 2013, la Chambre d'Agriculture avait émis un avis favorable au projet.

D'autre part, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a examiné votre demande lors de la séance du 25 juin 2013.

La commission a émis un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation des zones agricoles du secteur du Mas de Ceyrac (0,005 hectare), du Mas de Merle (0,015 hectare), de Lagardiolle (1,5 hectare) et de la zone à urbaniser du secteur de La Mairie (0,062 hectare).

Elle a également émis un avis favorable pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone agricole de Singla (9,3 hectares en zone AUb et 2,7 hectares en zone Uf) sous condition de la prise en compte des préconisations paysagères suivantes dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur et la rédaction du règlement :

— maintenir et conforter le paysage arboré au plus près de part et d'autre de la RD 999. Au droit du bâtiment d'activité en place, sur la façade sud de la RD, installer une plantation continue de cépée de chênes au-devant de la clôture afin de l'intégrer ;

— concernant l'insertion des infrastructures projetées (carrefour, voie de desserte sud des activités, contre-allée et voie de desserte du secteur d'habitat) : minimiser le gabarit des voies, border les voies de part et d'autre de murs de pierres, planter une lisière formant un cordon boisé de chênes verts en cépée entre la RD et la contre-allée ;

— concernant l'insertion des bâtiments (activité, habitat), limiter au maximum l'impact sur le milieu naturel en délimitant au plus près l'emprise d'intervention au strict nécessaire des plates-formes des constructions : respect des sols de roches naturelles calcaires affleurantes, respect de la végétation en place de garrigue et de chênes verts, maintien des murets en pierres sèches.

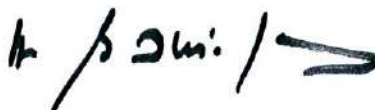
Sur ce secteur, la commission recommande également de procéder par étapes soit en ouvrant une partie du secteur en zone AU " ouverte " urbanisable immédiatement et une autre partie en zone AU " fermée " urbanisable ultérieurement, soit en prévoyant un phasage de l'opération dans le cadre de l'orientation d'aménagement.

Vous trouverez ci-joint le compte-rendu de cette séance ainsi que l'avis de la Chambre d'Agriculture.

En conséquence, je vous fais part de mon accord pour l'ouverture à l'urbanisation des secteurs du Mas de Ceyrac (0,005 hectare), Mas de Merle (0,015 hectare), Lagardiolle (1,5 hectare), la Mairie (0,062 hectare) et Singla (12,09 hectares) sous condition de la prise en compte des préconisations paysagères et de la recommandation alternative de phasage sur le secteur de Singla.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Préfet,


Hugues BOUSIGES

Monsieur Marc LE FRAPER DU HELLEN
Maire de Conqueyrac

Hôtel de Ville
30170 CONQUEYRAC

17 AVR. 2013

Service Environnement & Territoires
POLE DEVELOPPEMENT LOCAL

Monsieur le MAIRE
Mairie
30170 CONQUEYRAC

Nîmes, le 08 avril 2013

Siège Social

Mas de l'Agriculture
1120 route de Saint-Gilles
BP 80054
30023 Nîmes cedex 1
Tél : 04 66 04 50 85
Fax : 04 66 04 50 71
Courriel : pierre-
michel.fabre@gard.chambagri.fr

Objet. : avis PLU .
Réf. : DG/PMF

Monsieur le Maire,

Vous avez saisi notre Compagnie, pour avis, en vue du passage de votre dossier devant la Commission Départementale des Sites.

Après étude du dossier et consultation des responsables agricoles locaux sur le projet que vous avez arrêté avec votre conseil municipal, nous avons l'honneur de vous indiquer que nous donnons un avis favorable.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,





Préfecture

Direction des relations
avec les collectivités territoriales

Bureau des procédures
environnementales
Réf. : BPE/LBA/MS/2013/
Affaire suivie par : Martine SIENNAT
☎ 04 66 36 43 05
Mél : martine.siennot@gard.gouv.fr

Nîmes, le 3 JUIL. 2013

COMMISSION DÉPARTEMENTALE

DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

Séance du mardi 25 juin 2013

COMPTE RENDU

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites s'est réunie le mardi 25 juin 2013, à 9h30, à la Préfecture du Gard, dans sa formation « sites et paysages » sous la présidence de M. Gilles GUILLAUD, Directeur des relations avec les collectivités territoriales de la Préfecture du Gard, accompagné de Mmes Laurence BARNOIN ANTONA, chef du bureau des procédures environnementales de la préfecture, et Martine SIENNAT, chargée du suivi de la commission.

Etaient présents :

- M. Marc ESTEBEN, inspecteur des sites, représentant le Directeur Régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
- Mme Séverine STEENHUYSE, représentant le chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine,
- M. Alain MEYNAUD, représentant le Directeur Départemental des territoires et de la mer,
- M. Marc POULON, Maire de Vers Pont du Gard, représentant la communauté de communes du Pont du Gard,
- Mme Anaïs de RANITZ, représentant l'association « Paysages de France », également détentrice d'un mandat de M. Yves AURIER, représentant la société de protection de la nature du Gard,
- M. Antoine BRUGUEROLLE, architecte, également détenteur d'un mandat de M. Pierre GADOIN, paysagiste,
- M. Alain BOURBON, Directeur du CAUE du Gard,
- M. Thierry de SEGUINS-COHORN, représentant l'association « Vieilles Maisons Françaises » ;

Etaient présents pour les dossiers les concernant :

- Mme Carole TOUTAIN, représentant le Président du syndicat mixte pour la protection et la gestion de la Camargue gardoise, M. Cédric BONATO, Maire d'Aigues-Mortes, M. François WRONSKI, Directeur des services techniques de la mairie d'Aigues-Mortes et Mme Françoise MEYNADIER, représentant le maire de Vauvert ;

- M. Marc LE FRAPER DU HELEN, Maire de Conqueyrac, accompagné de MM. DAUTHEVILLE, conseiller municipal, ENJOLRAS, premier adjoint, SCHNEIDER, urbaniste chez URBAN PROJECTS et FULCRAND, architecte ;
- Mme DANIEL et M. Guillaume HOUNY, architecte ;

Etaient excusés :

- M. Denis ROCHE, Maire de Calvisson,
- Mme Jeanine BOURRELY, représentant la profession sylvicole.

* * *

M. le Président accueille les participants et les remercie de leur présence.

Après vérification du respect des règles de quorum (11 membres présents ou représentés, le quorum étant de 9) il est procédé à l'examen des dossiers inscrits à l'ordre du jour, qui s'établit comme suit :

1- DEMANDE DE LABEL « GRAND SITE DE FRANCE » :

Opération grand site de la Camargue gardoise

Demandeur : Syndicat mixte pour la protection et la gestion de la Camargue gardoise

Rapporteur : DREAL LR/M. Marc ESTEBEN

2 – PROJET D'EXTENSION D'URBANISATION :

Commune de Conqueyrac

Dossier de demande de dérogation préfectorale en vue de l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles, présentée en application de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme.

Demandeur : commune de Conqueyrac

Rapporteur : DDTM30/ M. Alain MEYNAUD

3 - DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX EN SITE CLASSE :

Commune d'Aigues-Mortes – site classé du panorama découvert depuis la RD 62 sur les remparts

Demande de permis de construire une habitation (dossier de PC n° 03000313Y0011)

Demandeur : M. Philippe DANIEL

Rapporteur : STAP/ Mme Séverine STEENHUYSE

* * *

1- DEMANDE DE LABEL « GRAND SITE DE FRANCE » :

Opération grand site de la Camargue gardoise

Demandeur : Syndicat mixte pour la protection et la gestion de la Camargue gardoise

Rapporteur : DREAL LR/M. Marc ESTEBEN

Mme Toutain demande à la commission de bien vouloir excuser M. Patrick BONTON, Président du syndicat mixte de la Camargue gardoise, retenu par d'autres obligations.

2 – PROJET D'EXTENSION D'URBANISATION :

Commune de Conqueyrac

Dossier de demande de dérogation préfectorale en vue de l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles, présenté en application de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme.

Demandeur : commune de Conqueyrac

Rapporteur : DDTM30/ M. Alain MEYNAUD

Le rapporteur présente le projet selon les termes de son rapport du 5 juin 2013, en présence des représentants de la municipalité de Conqueyrac, de l'urbaniste et de l'architecte, responsables du projet.

Il rappelle le contexte réglementaire dans lequel s'inscrit cette demande, expose la situation géographique et les caractéristiques de la commune de Conqueyrac, constituée d'un habitat disséminé sur 8 hameaux différents, et exposée aux risques naturels d'inondation par débordement (Vidourle) et ruissellement et d'incendie de forêt. Il signale également les contraintes environnementales inhérentes à la présence, sur le territoire communal, d'un site Natura 2000 (ZPS des gorges de Rieutord, Fage et Cagnasse), de la ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux des hautes garrigues du Montpelliérain), de la ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) de type I « plaine de Pompignan, Conqueyrac, Saint Hippolyte du Fort » et de la ZNIEFF de type II « plaine de Pompignan et du Vidourle ».

Il précise que le zonage d'assainissement classe la totalité de la commune en zone d'assainissement individuel.

Le rapporteur rappelle qu'une première demande de dérogation, examinée en octobre 2010 par la commission, avait fait l'objet d'un avis défavorable, et d'un refus de la part du préfet, le dossier ne permettant pas d'apprécier l'impact paysager du projet communal.

Depuis 2010, la commune a fait évoluer son projet. Le rapporteur présente ces évolutions :

- suppression de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU dans le secteur de la Gardiolle,
- réduction considérable de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone Ub dans le secteur de la Gardiolle,
- réduction considérable de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone Ub et d'une zone Ubi dans le secteur de la mairie,
- maintien intégral de l'ouverture à l'urbanisation de l'importante zone Aub (habitat) et Uf (activités) du secteur de Singla,
- ouverture à l'urbanisation de quelques parcelles dans les secteurs du Mas de Merle et du Mas de Ceyrac.

Le rapporteur ajoute que :

- la commune a arrêté le projet de PLU le 28 juillet 2012.
- Le sous-Préfet du Vigan a donné un avis favorable au projet le 13 novembre 2012, sous réserves (préconisation de parcelles minimales de 1500 m² émise par l'ARS au regard des règles sur l'assainissement individuel, observations relatives au risque inondation et révision de l'orientation d'aménagement du secteur de Singla).
- l'autorité environnementale a émis un avis favorable tacite sur le projet,
- la commission départementale de la consommation des espaces agricoles a émis un avis favorable le 21 février 2013,
- la chambre d'agriculture a émis un avis favorable à la demande de dérogation présentée au titre de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme.

Le rapporteur indique que globalement, le nouveau projet réduit les zones constructibles de près de 18 ha, hors le secteur de Singla qui crée 12 ha de zone constructible, mais dont certaines parcelles hébergent déjà des constructions.

Il présente ensuite le détail du projet, secteur par secteur :

- Hameaux de Ceyrac et Mas de Merle : la demande porte sur quelques ajustements minimes de la zone urbanisable au cadastre et à la topographie ;
- Secteur de la mairie : la demande a pour but d'intégrer à la zone U deux bâtiments existants dont l'un a une vocation professionnelle ;
- secteur de la Gardiolle : le projet propose globalement une réduction de la zone urbanisable. Cependant, trois secteurs classés en zone agricole au POS sont proposés en zone Ub au PLU, pour une superficie de 1,5 ha au total. Les parcelles concernées appartiennent à une congrégation religieuse, également propriétaire de l'ensemble du secteur de la Gardiolle. Il s'agit donc là aussi d'un ajustement cadastral et topographique. Il n'y a pas de projet immédiat de construction sur ces parcelles. Le rapporteur observe qu'il n'y a pas d'utilité apparente à ouvrir à l'urbanisation. Toutefois, compte tenu de la réduction globale de la zone urbanisable sur ce secteur, il estime qu'il n'y a pas de raison de s'opposer à cette évolution du zonage ;
- secteur de Singla : sont proposées deux zones de développement :
 - au nord de la RD 999, ouverture à l'urbanisation de 9,3 ha, dont 3,5 ha de parcelles déjà partiellement construites, dédiés à l'habitat, en zone Aub. Le projet communal prévoit à terme l'apport de 40 à 60 nouveaux résidents. Sur préconisation de l'ARS, les parcelles constructibles doivent être de 1500 m² minimum, en lien avec l'assainissement autonome et la qualité des sols,
 - au sud de la RD 999, ouverture à l'urbanisation de 2,7 ha, dont 1,5 ha déjà occupé par deux entreprises, dédiés à l'activité. Le projet communal prévoit l'implantation de 2 nouvelles entreprises.

Le rapporteur précise que si le projet de PLU est approuvé, le Conseil Général pourrait aménager la RD 999, afin de supprimer tous les accès individuels et de créer un seul accès au Nord et au Sud.

Il ajoute que pour ce secteur de Singla, l'enjeu majeur est la préservation de l'intégrité du site, de sa qualité paysagère et de son caractère naturel boisé.

Afin de préserver la qualité paysagère du secteur, caractérisée par la présence d'un sol de roches, de murets de pierres sèches et de garrigue de chênes verts, quelques préconisations, relatives à l'orientation d'aménagement présentée dans le dossier, sont énoncées par le rapporteur :

- maintenir et conforter le paysage arboré au plus près de part et d'autre de la RD 999. Au droit du bâtiment d'activité en place, sur la façade sud de la RD, installer une plantation continue de cèpée de chênes devant la clôture, afin de l'intégrer ;
- concernant l'insertion des infrastructures projetées (carrefour, voie de desserte sud des activités, contre-allée et voie de desserte du secteur d'habitat : minimiser le gabarit des voies, les border de part et d'autre de murets de pierres, planter une lisière formant un cordon boisé de chênes verts en cèpée entre la RD et la contre-allée ;
- concernant l'insertion des bâtiments (activité et habitat) limiter au maximum l'impact sur le milieu naturel en délimitant au plus près l'emprise d'intervention au strict nécessaire des plateformes des constructions : respect des sols de roches naturelles calcaires affleurantes, respect de la végétation en place de garrigue et de chêne vert, maintien des murets en pierres sèches.

Sous réserve du respect de l'intégrité du site, le rapporteur considère que ce secteur pourrait faire l'objet du développement projeté. Toutefois, les perspectives de remplissage se situant à un terme

difficile à prévoir, il juge préférable de procéder par étape, soit en ouvrant une partie du secteur en zone AU « ouverte », urbanisable immédiatement, et une autre partie en AU « fermée », urbanisable ultérieurement, soit en prévoyant un phasage de l'opération dans le cadre de l'orientation d'aménagement.

En conclusion, le rapporteur, prenant en considération la réduction globale des zones urbanisables en passant du POS au PLU et la modestie des extensions demandées, émet un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation proposée pour les hameaux du Mas de Merle et de Ceyrac ainsi que pour le secteur de la mairie.

Il émet également un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Gardiolle, en considérant la réduction globale de la zone urbanisable de ce secteur.

Concernant le secteur de Singla, il émet un avis favorable sous la condition de prise en compte des préconisations paysagères énoncées précédemment, et sous la recommandation de procéder à l'ouverture à l'urbanisation par étapes, soit en ouvrant une partie du secteur en zone AU « ouverte », urbanisable immédiatement, et une autre partie en AU « fermée », urbanisable ultérieurement, soit en prévoyant un phasage de l'opération dans le cadre de l'orientation d'aménagement.

Le Maire de Conqueyrac et M. Schneider complètent cette présentation en rappelant les richesses du territoire sur le plan naturaliste et les contraintes environnementales qui s'imposent.

Ils soulignent le développement très relatif proposé et le souhait de la commune de conserver son caractère rural.

Ils précisent que le secteur de Singla retenu pour l'ouverture à l'urbanisation est celui qui présente le moins d'incidences sur le plan environnemental.

S'agissant des préconisations de la DDTM sur le phasage de l'opération, ils s'y montrent favorables, en faisant toutefois observer les difficultés financières qui pourraient en découler.

M. Poulon demande si un système d'assainissement collectif est prévu dans l'avenir.

M. le Maire indique que cette question relève des compétences de la communauté de communes. Compte tenu du coût important lié à la mise en place d'un assainissement collectif, en raison de l'éloignement géographique des différents secteurs concernés de la commune, cette hypothèse n'a pas été retenue pour l'instant.

Mme Steenhuyse signale que la commune compte un monument protégé (chapelle) et un site inscrit. Elle demande si ces protections sont concernées par les projets d'ouverture à l'urbanisation.

Il est répondu par la négative.

M. Bruguerolle demande des précisions en ce qui concerne les modalités concrètes d'aménagement du secteur de Singla, afin de mieux apprécier son impact éventuel sur le paysage.

M. Schneider apporte des précisions en ce qui concerne la réglementation qui sera apportée à ce secteur, en termes de hauteur des bâtiments, de masse et de couleurs. Il ajoute que le secteur présentant un boisement assez dense, l'impact visuel du projet devrait être très faible.

M. Esteben demande des précisions concernant le secteur de la Gardiolle, afin de s'assurer que la qualité architecturale et paysagère de cet ensemble religieux, situé sur un promontoire, sera préservée.

M. Schneider indique que la congrégation religieuse n'a pas d'intention particulière actuellement, mais que l'ouverture à l'urbanisation proposée est motivée par le souci de ne pas circonscrire la zone urbanisable au bâti existant. Il confirme que la zone se situe sur un « balcon », mais son caractère arboré la masque en grande partie depuis les différentes routes.

A l'issue des échanges, le Président invite les porteurs de projet à se retirer afin de permettre à la commission de délibérer.

La commission constate que globalement, le projet a évolué de façon positive depuis 2010, l'extension de l'urbanisation étant recentrée sur un seul secteur. Elle souhaite qu'un accompagnement de la commune soit assuré afin de veiller à la qualité de la réalisation, notamment en ce qui concerne le traitement de la contre-allée.

Après en avoir délibéré, la commission émet un avis favorable au projet, à l'unanimité, sous réserve du respect des recommandations émises par le rapporteur concernant l'intégration paysagère du secteur de Singla et le phasage de l'opération.

* * *

3 - DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX EN SITE CLASSE :

Commune d'Aigues-Mortes – site classé du panorama découvert depuis la RD 62 sur les remparts.

Demande de permis de construire une habitation (dossier de PC n° 03000313Y0011).

Demandeur : M. Philippe DANIEL

Rapporteur : STAP/ Mme Séverine STEENHUYSE

Le rapporteur présente le projet en présence de Mme Daniel et de son architecte, M. Guillaume Houny.

Elle rappelle la situation du projet, à l'extrémité nord-est du site classé, dans la limite constructible du site, définie il y a quelques années par l'étude Perron, afin de combler quelques « dents creuses ».

L'espace concerné est donc déjà fortement urbanisé par un ensemble de constructions récentes et sans qualité architecturale particulière.

Le projet, placé dans l'angle sud-ouest de la parcelle 243, qui est déjà occupée par une construction récente, consiste en la construction d'une habitation individuelle en R+1, d'une surface de 114 m².

La proposition architecturale reprend une typologie de villa telle que l'on peut déjà en trouver dans la proche périphérie du terrain.

Cependant le rapporteur observe que son volume dénote par son aspect plus ramassé, dû au fait que la construction propose une partie en R+1 et que le faîtage a été tronqué afin d'abaisser la hauteur du bâtiment et de respecter les règles d'urbanisme en vigueur. Une autre terrasse inaccessible s'intègre de manière plus cohérente avec le volume global de la construction.

Le rapporteur précise que les détails de traitement architectural respectent les attentes liées à ce type de construction et proposent des menuiseries en bois ou en métal pour les baies de plus grandes dimensions. Les tuiles sont de type romanes vieilles. Une végétation d'accompagnement est prévue.

Etant donné la situation du projet, le contexte dans lequel il s'inscrit et l'absence d'impact de sa présence sur le motif du classement du site, à savoir la préservation de la vue sur les remparts depuis la RD 62, le rapporteur propose un avis favorable sur ce projet, en demandant toutefois que celui-ci soit retravaillé afin de conserver des volumes plus classiques de toitures à deux pans avec faîtage.

Par ailleurs, le rapporteur s'interroge sur la justification du classement de cette portion du site.

Le représentant de la DREAL indique qu'un déclassement de cette partie du site n'est pas envisageable, compte tenu de la position défavorable du Conseil d'Etat sur ce type de procédure.

Il ajoute que le résultat architectural du projet est effectivement assez discutable mais se montre conscient des contraintes inhérentes au respect de la réglementation d'urbanisme. S'agissant de la haie vive, il préconise la plantation d'espèces rustiques.

L'architecte convient du résultat discutable du projet mais confirme que les contraintes liées au respect du règlement d'urbanisme sont à l'origine de cette situation. Il indique qu'en première intention, le projet était conçu uniquement en rez de chaussée. Cependant, compte tenu de l'emprise trop importante d'un tel projet sur le terrain, la nécessité est apparue de concevoir un étage. Il ajoute que le risque d'inondation impose une surélévation. Il souligne que le projet a pris en compte les recommandations du cahier de gestion du site en ce qui concerne les enduits, les menuiseries et la clôture.

M. POULON évoque le risque de plainte lié au vis à vis, compte tenu de la proximité du bâtiment projeté avec la limite séparative de propriété.

M. Bruguerolle fait valoir que d'autres solutions existent sur le plan architectural et qu'il convient de retravailler le projet, afin de lui donner une plus grande cohérence. En effet, il juge peu esthétique cette combinaison de toit tronqué et de terrasse.

Les porteurs de projet sont invités à se retirer afin de permettre à la commission de délibérer.

Après en avoir délibéré, la commission émet un avis défavorable au projet en l'état par 10 voix contre et une abstention. La commission conseille au demandeur de prendre contact avec le CAUE pour l'accompagner dans son projet.

L'ensemble des questions inscrites à l'ordre du jour ayant été examiné, la séance est levée.

Le Président,



GILLES GUILLAUD