

## **CONSEIL MUNICIPAL DU 21 JANVIER 2021**

### **PROCÈS-VERBAL**

L'an deux mil vingt-et-un, le vingt-et-un du mois de janvier à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de CENAC dûment convoqué s'est assemblé à la Salle Culturelle de CENAC sous la Présidence de Madame Catherine VEYSSY, Maire.

Présents (18) : Mme VEYSSY, Maire ; Mr AUBY, Mme BARBIRATO, Mr BRUGERE (ne prend pas part au vote), Mr CRISTOFOLI, Mme DANEY, Mr DUPONT, Mr DUVERT (ne prend pas part au vote), Mme HARRIS, Mme KOLK, Mme MARTINEZ, Mr MOGAN, Mme OLIVE, Mr PATRIER, Mr PEREZ, Mr SEIGUE, Mme VACHER, Mme VIDAL (ne prend pas part au vote)

Pouvoirs (1) : Mme BALDOVINO à Mr AUBY  
Secrétaire de séance : Etienne CRISTOFOLI

Propos liminaires :

Madame le Maire remercie les conseillers pour leur présence à ce 1<sup>er</sup> conseil municipal public de l'année 2021, qui est également le 1<sup>er</sup> sous l'ère du couvre-feu.

Ces règles drastiques nous ont amenés à prendre des dispositions un peu inédites : le repas des aînés qui se tient traditionnellement en janvier a été reporté, la cérémonie des vœux aux habitants avec le partage de la galette n'a pas eu lieu... Cette année 2021 démarre de façon inédite, espérons que nous n'irons pas de surprise en surprise au fil des mois.

Les nouvelles consignes sanitaires relatives au COVID19 viennent porter un coup d'arrêt aux activités après 18 h, ce temps essentiellement consacré à tout ce qui fait le lien social, les activités extra-scolaires, les petits moments de partage entre amis. Nous bénéficions d'une dérogation pour tenir nos réunions municipales car il faut bien que l'action publique continue d'être présente dans nos communes.

Encore une fois, nous avons dû nous adapter aux nouvelles consignes en termes d'organisation pour continuer d'assurer au mieux nos missions de service public.

Madame le Maire tient à remercier les agents municipaux pour leur engagement et leur volonté d'accueillir, dans les meilleures conditions possibles, les Cénacaises et les Cénacais, les écoliers, les associations...

Pour autant, nous avons l'ardente obligation de travailler sur nos projets si importants pour la commune. La séance de ce soir est exclusivement consacrée à l'adoption du nouveau PLU. Nous allons revenir en détail sur ce dossier dans quelques minutes.

Très vite, le conseil municipal suivant sera consacré au lancement des travaux pour le réaménagement de l'école et la mise à disposition d'un espace dédié à l'accueil périscolaire. L'étude, votée au budget 2020, est en cours d'achèvement. Elle a permis de proposer plusieurs hypothèses qui ont été débattues lors des différents COPIL associant les financeurs (la Commune, la CDC, le Département), les représentants des parents d'élèves et des enseignants de l'école. A présent, nous finalisons le projet qui sera présenté en détail lors d'un prochain CM.

Les débats vont également commencer ce premier trimestre pour les travaux à réaliser sur la RD 240, entre le Pin Franc et le bourg. Nous aurons l'occasion d'y revenir lors des prochains conseils municipaux.

A saluer l'arrivée bientôt, dans les boîtes aux lettres cénacaises, d'un nouveau magazine d'information thématique, en complément du traditionnel « Cénac Infos ». Cette publication s'appellera « Cénac Edition Spéciale » et le premier numéro sera exclusivement consacré au Budget participatif qui, COVID oblige, a vu son calendrier de mise en œuvre reporté. Tous les détails seront présentés dans ce magazine que chaque cénacais devrait recevoir fin janvier. Merci aux collègues élus de la Commission Communication qui se sont portés volontaires pour travailler à la construction de ce « Cénac Edition Spéciale ».

Enfin, le gros sujet qui monopolise actuellement tous les élus, dans toutes les commissions, c'est la préparation du budget 2021. Rarement, un budget aura été aussi complexe à élaborer tant les zones d'incertitude sont nombreuses. Néanmoins, nous serons prêts dans les semaines à venir, en espérant que de nouvelles contraintes sanitaires ne viennent pas nous compliquer la tâche.

## **1/ Approbation du PV de la séance du 23 novembre 2020**

Aucune observation n'étant formulée, le PV est adopté à l'unanimité

## **2/ Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme**

Madame le Maire rappelle quel était l'objectif de la révision du PLU : maîtriser l'urbanisation et se mettre en conformité avec les lois dites « Grenelle ». Cette révision a été menée sur 2 mandatures.

Monsieur AUBY procède à la présentation du dossier :

- *Qu'est-ce qu'un PLU ?*

*Le plan local d'urbanisme est le document de planification de l'occupation des sols sur un territoire communal ou intercommunal. Il précise notamment les conditions dans lesquelles les terrains peuvent être aménagés et les constructions réalisées.*

*La Communauté de Communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers n'a, à ce jour, pas opté pour un plan local d'urbanisme intercommunal. La commune de Cénac demeure donc compétente pour réviser le plan local d'urbanisme.*

- *La procédure de révision :*

- Prescription, c'est-à-dire décision d'engager l'élaboration ou la révision du plan.
- Échange d'informations avec l'ensemble des structures concernées par le plan, avec notamment le porté à connaissance du préfet qui doit indiquer toutes les contraintes et les règles nécessaires à la conception du plan d'urbanisme
- Concertation avec les habitants : étape indispensable à la légalité du plan, chaque collectivité étant libre d'en déterminer les modalités.
- Adoption du Plan d'aménagement et de développement durable par le conseil municipal.
- Arrêt du projet par le conseil municipal.
- Enquête publique.
- Approbation définitive par délibération du conseil municipal

- Les normes à respecter :

*Orientations générales de la politique de l'urbanisme telle qu'elle est définie dans le code.*

*Préservation des espaces naturels et agricoles.*

*Lutte contre le mitage, l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.*

*Équilibre entre les espaces urbains et ruraux et la sauvegarde des sites et du patrimoine.*

*Prise en compte des impératifs environnementaux et de la lutte contre le dérèglement climatique.*

*En outre il doit être compatible avec d'autres documents, comme le schéma de cohérence territoriale, établie sur notre territoire par le SYSDAU. Il doit aussi se conformer aux règles posées par une jurisprudence particulièrement abondante.*

- Le PLU existant :

*La commune de Cénac dispose jusqu'à ce jour d'un plan local d'urbanisme qui a été approuvé en 2013.*

*Ce plan local d'urbanisme, élaboré dans un autre contexte, présente notamment l'inconvénient d'ouvrir d'importants espaces à l'urbanisation. Il en est résulté un fort mouvement de constructions, d'autant que la loi dite solidarité et renouvellement urbain a supprimé les instruments qui permettaient d'imposer une taille minimale pour les constructions nouvelles.*

*C'est dans ce contexte qu'en 2016 le conseil municipal a décidé d'engager une procédure de révision du plan local d'urbanisme.*

*La décision d'engager la révision du PLU a été prise par le conseil municipal en date du 19/1/2016.*

*La concertation avec les habitants s'est déroulée sous forme de trois réunions publiques en 2017, 2018 et 2019.*

*Les personnes publiques associées ont adressé leurs observations.*

*Le projet de révision du PLU a été arrêté par le conseil municipal le 21/5/2019*

- L'enquête publique :

*L'enquête publique a été menée en deux temps. Ouverte le 30/09/2019, elle a été suspendue le 29/10/2019, à l'instigation du commissaire enquêteur qui a jugé nécessaire qu'un certain nombre de points soient réétudiés, notamment le zonage et les coefficients d'emprise au sol, et que certaines rédactions soient améliorées ou précisées.*

*La commune a donc mené des travaux supplémentaires qui ont permis de reprendre l'enquête publique, du 10/06/2020 au 10/07/2020.*

*À l'issue de celle-ci le commissaire enquêteur a donné un avis favorable au projet, avec des réserves tenant à certains zonages, au coefficient d'emprise au sol des zones urbanisées éloignées du bourg et la définition des zones agricoles.*

- Le contenu du dossier :

**PIECE N°1 RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**PIECE N°2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**PIECES N°3 REGLEMENT**

PIECE 3.1 REGLEMENT - PIECE ECRITE PIECES 3.2 REGLEMENT - PIECES GRAPHIQUES 3.2.1 PLAN DE ZONAGE - ENSEMBLE COMMUNE 1/4 000° 3.2.2 PLAN DE ZONAGE - CENTRE BOURG 1/2 000° 3.2.3 PLAN DE SERVITUDE DE DIVERSITE SOCIALE 1/4 000°

**PIECE N°4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**PIECES N°5 ANNEXES**

PIECES 5.1 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES (S.U.P.) 5.1.1 LISTE DES S.U.P. 5.1.2 PLAN DES S.U.P. 1/5 000° PIECES 5.2 DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE A TITRE D'INFORMATION 5.2.1 DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE - PLAN 5.2.2 ARRÊTÉ INFRASTRUCTURES SONORES PIECES 5.3 ANNEXES SANITAIRES 5.3.1 PLAN DU RÉSEAU D'EAU POTABLE 5.3.2 PLAN DU RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES 5.3.3 ARRÊTÉ EXPOSITION AU PLOMB PIECES N°6 PIECES ADMINISTRATIVES

**PIECES N°6 PIECES ADMINISTRATIVES**

PIECE 6.1 DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL PRESCRIVANT LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME PIECE 6.2 DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRETANT LE PROJET DE PLU PIECE 6.3 DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL APPROUVANT LE PLU

**PIECES N°7 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES**

PIECE 7.1 COURRIERS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES PIECE 7.2 DECISIONS DE LA COLLECTIVITE SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

**PIECES N°8 RAPPORT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

PIECE 8.1 RAPPORT APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PIECE 8.2 DECISIONS DE LA COLLECTIVITE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

- Le rapport de présentation : les raisons de réviser le PLU :

*Intégration des lois Grenelle I et II, l'intégration de la loi ALUR à travers notamment une étude approfondie sur la question de la division parcellaire.*

*Les lois Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, ont fait évoluer le PLU en renforçant, notamment, les exigences en matière :*

- *D'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de chiffrage de la modération de cette consommation, dans un objectif de réduction et de maîtrise de leur utilisation, notamment au regard des objectifs des SCOT, lorsqu'ils sont opposables ;*
- *De capacités de densification des zones déjà urbanisées et de leurs possibilités de mutation*
- *De gestion de l'habitat isolé existant dans les zones Agricoles, Naturelles et forestières ;*
- *De liaison entre urbanisation et desserte en transports en commun existants ou programmés*
- *De mutualisation des capacités de stationnement des parcs ouverts au public ;*
- *De respect de performances énergétiques et environnementales dans les constructions ;*
- *De préservation et de remise en bon état des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue).*

*La volonté de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue par la loi SRU et renforcée par les lois Grenelle et ALUR, pousse les élus à privilégier, pour le développement de leur commune, le renouvellement urbain, la densification des zones déjà urbanisées et des formes urbaines plus compactes, avec des fonctions diversifiées, dans les secteurs à urbaniser.*

*Dans ce contexte, une urbanisation plus qualitative doit émerger et oblige à réinterroger les règlements des PLU pour privilégier, à tout du moins ne pas bloquer, des projets d'aménagement plus denses et favorisant la prise en compte du développement durable dans la construction, tout en restant cohérent avec les formes urbaines et architecturales environnantes*

- *Les orientations du PADD :*

*Axe 1- Préserver l'identité communale.*

*Soutenir l'agriculture, garante de la protection et de l'entretien de l'espace rural ; protéger les espaces de biodiversité ; préserver la diversité des paysages*

*Axe 2 - Encourager le vivre ensemble.*

*Renforcer la vitalité du centre-bourg ; organiser le bourg à l'échelle du piéton ; valoriser les pôles de vie*

*Axe 3 – Maîtriser la croissance urbaine*

*Satisfaire les besoins en logements ; améliorer les conditions de vie des Cénacais; encadrer le développement économique*

- *Les périmètres :*

*Une Zone UM scindée en 4 sous zones.*

*Une zone agricole*

*Une zone naturelle*

*Une zone UY destinée aux services publics et aux activités économiques*

### **La Zone UM :**

*La zone UM correspond aux tissus bâtis à vocation mixte de la commune de Cénac. La zone UM se compose de quatre secteurs :*

- *Le secteur UM1 correspond au centre-bourg de la commune avec l'habitat le plus dense.*
- *Le secteur UM2 correspond au bourg élargi (faubourg).*
- *Le secteur UM3 correspond aux quartiers excentrés et hameaux au développement mesuré.*
- *Le secteur UM4 correspond aux quartiers excentrés et hameaux dont l'urbanisation est limitée. Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*La zone UM est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.*

### **La Zone N :**

*La zone naturelle et forestière couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel et avec des contraintes :

- L'extension des habitations existantes.
- Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU.

### **La Zone US :**

La zone US correspond aux secteurs ayant vocation à accueillir des tissus spécialisés de la commune de Cénac. La zone US se compose de deux secteurs :

- Le secteur USE correspond au secteur ayant vocation à recevoir des équipements.
- Le secteur USy correspond au secteur ayant vocation à recevoir des activités économiques diversifiées (hors activités commerciales).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### **La Zone A :**

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif y sont admises.

La zone A comprend un secteur Am qui couvre les secteurs de projet d'exploitation agricole dont les constructions nécessaires seront encadrées afin de veiller à leur intégration dans le paysage urbain du site.

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des zones de risques, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole, sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone
- Les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole

- L'OAP du centre-bourg :

L'objectif est de renforcer la centralité du centre-bourg en créant une identité urbaine tout en améliorant son fonctionnement et son accessibilité :

- Apaiser et mailler le cœur de bourg (partage de l'usage des voies, création de cheminements doux, réorganisation des stationnements aux portes du centre-bourg, traitement des carrefours)
- Révéler les espaces publics et amplifier la nature en ville (mettre en valeur les façades et les parvis, amplifier le caractère jardiné du cœur de bourg, créer une coulée verte nord/sud)
- Activer l'espace public par une intensification urbaine (répondre aux besoins de logements diversifiés, compléter l'offre d'équipements et de commerces)

- Les instruments du PLU :

- Une zone urbanisable réduite, limitée aux espaces déjà urbanisés, ce qui se traduit par le déclassement d'un certain nombre de terrains.
  - Le refus d'ouvrir à l'urbanisation des terrains non constructibles dans l'ancien PLU.
  - Le classement de la zone urbanisée en quatre zones caractérisées par l'éloignement du centre-bourg
  - L'introduction de coefficient d'emprise au sol dégressifs selon le classement, afin de maîtriser l'impact des divisions foncières, notamment dans les zones périphériques, et de contribuer à la densification autour du centre-bourg
  - La lutte contre l'artificialisation des sols, avec les coefficients de pleine terre et la réglementation des piscines.
  - Une zone agricole destinée à protéger les exploitations de la commune, notamment l'exploitation viticole, où les possibilités de construction sont strictement liées aux usages agricoles.
  - Une zone naturelle où les constructions sont interdites
- L'avis favorable du commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur a donné un avis favorable assorti de trois catégories de réserves :

- Réajuster les coefficients d'emprise au sol.
  - Expliciter le règlement de la zone agricole.
  - Réétudier les demandes de reclassement.
- Position de la commune au regard de l'avis du CE :
- Il est proposé de ne rendre constructible aucun terrain qui ne l'était pas précédemment, nonobstant les quelques avis du commissaire enquêteur.
  - Les déclassements envisagés sont maintenus, en dépit des quelques avis du commissaire enquêteur, car ils correspondent aux choix d'aménagement qui ont guidé la révision du PLU.
  - Les coefficients d'emprise au sol ont été adaptés pour tenir compte des observations du commissaire enquêteur, notamment en ce qui concerne les constructions de plain-pied pour les personnes à mobilité réduite.
  - En zone agricole, les possibilités d'aménagement ont été élargies pour répondre aux besoins de diversification des agriculteurs
- Coefficients de la zone urbaine version révisée à l'issue de la première phase de l'enquête publique :

<b>UM1</b>	<b>INF ou EGAL à 70%</b>			
UM2	<300m <sup>2</sup>	301 -700m <sup>2</sup>	701-1000m <sup>2</sup>	>1000m <sup>2</sup>
	20%	10%	7%	1%
UM3	<1000m <sup>2</sup>	1001-2000m <sup>2</sup>	2001-3000m <sup>2</sup>	>3000m <sup>2</sup>
	7%	4%	2%	1%
UM4	<1000m <sup>2</sup>	>1000m <sup>2</sup>		

	5%	1%		

- Coefficients proposés par la commune après avis du CE :

<b>UM1</b>	<b>INF ou EGAL à 70%</b>				
UM2	<300m <sup>2</sup>	301 -700m <sup>2</sup>	701-1000m <sup>2</sup>	>1000m <sup>2</sup>	
	30%	15%	7%	1%	
UM3	<500m <sup>2</sup>	501-1000m <sup>2</sup>	1001-2000m <sup>2</sup>	2001-3000m <sup>2</sup>	>3000m <sup>2</sup>
	12%	9%	7%	3%	1%
UM4	<500m <sup>2</sup>	>500m <sup>2</sup>			
	12%	1%			

- *Autres évolutions suite au rapport du CE :*
  - Classement de Mons en UM4, secteur le plus éloigné du centre-bourg.
  - Piscines limitées à 60m<sup>2</sup> en zone UM
  - Zone A et N : constructions à destination commerciale et touristique portées à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et 7m de hauteur
  - Zone de risque d'effondrement des carrières : modification du périmètre
  - Modification des reculs des constructions par rapport à la RD14 en zone UM (25m pour les habitations et 20m pour les autres constructions)
- *Evolutions suite aux avis des PPA :*
  - Zone A et N : constructions à destination commerciale et touristiques portées à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et 7m de hauteur
  - Zone de risque d'effondrement des carrières : modification du périmètre
  - Modification des reculs des constructions par rapport à la RD14 en zone UM (25m pour les habitations et 20m pour les autres constructions)
- *Les coefficients de pleine terre :*
  - Pour lutter contre l'artificialisation, la zone UM prévoit des coefficients de pleine terre.
  - Les coefficients de pleine terre sont plus élevés selon la taille des terrains.
  - Ils sont progressifs de la zone UM1 jusqu'à la zone UM4.

Mme le Maire remercie Mr Jean-François AUBY pour cette présentation complète. La parole est donnée aux conseillers :



Julien MOGAN remercie Jean-François AUBY pour cette présentation et indique être pour ce PLU sur le fond.

Il demande quel est l'objet du recul de 25m depuis la route départementale ? Cette route devant la Mairie a plusieurs tronçons, il est parfois nécessaire en secteur urbain de resserrer les espaces.

Mme le Maire répond qu'il s'agit d'une demande du Centre Routier de Créon et ne concerne que la RD14 seulement, qui relie Créon à Camblanes-et-Meynac

Julien MOGAN évoque le déclassement de Mons en UM4, en précisant que ça ne le dérange pas, mais ce n'est pas vraiment la distance du bourg qui compte mais la caractéristique urbaine. Mons a 1 densité identique que le centre bourg par exemple. Ce qui compte c'est la façon de faire, le PLU ne fait pas le projet, c'est juste un garde-fou. En revanche les projets qui seront déposés à la mairie devront être accompagnés.

Jean-François AUBY précise que quand on reçoit un dossier de demande d'urbanisme, on se base sur le PLU mais parfois on essaie de faire du conseil en dirigeant vers le cabinet Villes Vivantes ou le CAUE. Les pétitionnaires sont en général demandeurs de ces accompagnements.

Monique OLIVE demande si la règle sur les annexes qui sont accolées est valable pour toutes les zones ?

Jean-François AUBY répond que cette règle est importante pour les zones UM, afin d'éviter qu'une annexe soit transformée en nouveau logement

Les débats étant terminés, Mme le Maire procède au vote. Elle précise que 3 conseillers municipaux (Philippe DUVERT, Jean-Pierre BRUGERE et Marie-France VIDAL) ayant déposé une requête lors de l'enquête publique ne prendront pas part au vote

Philippe Duvert précise en effet qu'il a déposé un dossier pour 1 projet global sur le site de Materre pour une création d'activités d'œnotourisme et de préservation du patrimoine.

Nombre de Conseillers en exercice : 19	Exprimés : 16
Pouvoirs : 1	Pour : 16
Nombre de présents : 18	Contre : 0
	Abstention : 0

La délibération n°01-2021 est adoptée à l'unanimité.

Madame le Maire remercie tous les élus, ainsi que ceux de l'ancienne mandature, pour tout le travail fourni pendant 5 ans, Jean-François AUBY, Gael LASALLE (bureau d'études ID2VILLE), Sabine VALLEREAU pour le travail administratif du dossier.

*La séance est levée à 20h*