



**PRÉFET
DU GARD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Le préfet
à
Monsieur le maire

30260 – QUISSAC

Service aménagement territorial Cévennes

Réf : SATC/ADO/BP n° 111-2023
Affaire suivie par : Bruno POUGET
Tél. : 04 66 56 27 84
bruno.pouget@gard.gouv.fr

Le Vigan, le **06 OCT. 2023**

Objet : Avis sur le projet arrêté de la révision n° 1 du
plan local d'urbanisme
Réf : Dépôt du dossier en préfecture le 10 juillet 2023
P.J. :

À la suite de la délibération du conseil municipal de votre commune en date du 6 juillet 2023 arrêtant le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), vous m'avez transmis le 10 juillet 2023, en application des articles L.153-4 à L.153-17 du code de l'urbanisme, le dossier correspondant pour avis.

L'avis de l'État sur ce projet est émis sur la base et dans le droit fil de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), des lois « Grenelle », de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP), de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) et enfin de la loi climat et résilience dont l'un des objectifs est la lutte contre l'artificialisation des sols. L'ensemble de ces textes législatifs concourent à promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable par la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et la sobriété en ressources foncières et énergétiques, articulé avec les politiques de l'habitat, de transports-déplacements et des risques.

Les observations ci-après, qui relèvent des politiques publiques de l'État, doivent être prises en compte dans votre PLU. Elles sont complétées par un certain nombre d'observations jointes en annexe afin d'améliorer la compréhension du document et en assurer la sécurité juridique.

1. UNE OUVERTURE A L'URBANISATION MAÎTRISÉE MAIS QUI RESTE A JUSTIFIER

La loi Climat et résilience impose, à travers l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, que le PLU « ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#) ».

L'absence d'étude de densification dans le PADD ne permet pas de justifier les ouvertures à l'urbanisation présentées dans le projet de PLU. Il est **obligatoire** d'en produire une.

Une analyse succincte a été réalisée dans le rapport de présentation (tome 1), page 95, sur la période 2020-2031. Il faut la transcrire dans le PADD sur la période 2022-2030 par une étude plus fine.

2. UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES A RENDRE OPPOSABLE DANS LE DOCUMENT

2.1. Risque inondation

Sur une partie du territoire communal, une étude de modélisation (validée par les services de la DDTM et remplaçant la connaissance hydrogéomorphologique DIREN (CAREX – 2004) et l'étude par la méthode EXZECO) a été réalisée par le bureau d'études CEREG concernant les aléas débordement et ruissellement ; elle figure en partie en annexe du document.

Il faut indiquer :

- en légende des plans de zonage « Risque inondation », que l'étude EXZECO doit faire application de la réglementation « ruissellement modéré en zone non urbaine » (R-M-NU) ;
- à l'annexe 2 du règlement écrit, page 96, en fin du paragraphe 5. mais avant le tableau, que « Les permis de construire ne pourront être délivrés que lorsque les travaux d'exondement seront réalisés et conformes. Lors de l'évolution du document d'urbanisme, la carte de ruissellement ne devra pas être modifiée et les secteurs exondés seront représentés par un zonage spécifique « secteurs soumis à ruissellement exondé » » ;
- à l'annexe 2 du règlement écrit, premier point de la page 102 : « **Clauses réglementaires [...] non urbanisé R-M-NU et dans l'étude EXZECO** » ;
- à l'annexe 2 du règlement écrit, page 102, à l'article 1 : « **sont interdits dans la zone R-M-NU et dans l'étude EXZECO** » ;
- à l'annexe 2 du règlement écrit, page 103, à l'article 2 : « **sont admis sous conditions dans la zone R-M-NU et dans l'étude EXZECO** » ;

L'annexe 2 du règlement écrit ne régit que le risque « ruissellement » étudié par CEREG ; il faut, avant le lexique de la page 111, reprendre la réglementation sur le risque « débordement » de l'annexe 1 (pages 14 à 40) du document « Étude de zonage et de réduction du risque inondation sur la commune de Quissac ». Cependant, l'étude CEREG n'ayant pas défini de PHE, il faut remplacer, pour l'aléa fort, **PHE+30 cm par TN+1m30** et pour l'aléa modéré, **PHE+30 cm par TN+40 cm**.

Enfin, l'étude CEREG qualifiant un aléa débordement « très fort », il faut le réglementer en reprenant la rédaction de l'aléa fort « débordement » et remplacer **PHE+30 cm par TN+2m , 20 % par 10 %** (sauf pour les STEP où il faut garder la rédaction « 20 % du nombre-équivalent habitant »), ainsi que **20 m² par 10 m²**.

2.2. Risque incendie et feux de forêts

Dans le rapport de présentation (tome 1), il faut localiser les massifs (plan de massifs) et indiquer l'historique des feux sur la commune.

Il faut annexer au document la carte de zonage des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) comme prévu par le nouvel article L.131-16-1 du code forestier.

Le PADD prend bien en compte le risque incendie de forêt (Principe 2) mais les zones d'interface aménagée (dont le schéma doit être intégré au paragraphe) ne sont pas reprises concrètement, ni dans les OAP, ni dans les franges des zones à urbaniser ; la carte récapitulative montre bien les secteurs où ces interfaces devront être réalisées sans pour autant les reprendre dans le détail des zones.

Enfin, indiquer qu'un espace sera mis à disposition pour la création d'une caserne de pompiers n'apporte aucun élément dans la gestion des interfaces forêt-habitat.

Concernant les OAP, dans les justifications des choix d'aménagement (rapport de présentation - Tome 2), aucune explication n'est donnée sur les éléments permettant de réduire la vulnérabilité des futurs enjeux.

→ OAP « Devèze - Valliguières »

La voirie verte « mixte » doit impérativement correspondre aux attendus d'une piste d'interface aménagée normalisée.

Il faut indiquer :

- les 50 m d'OLD au-delà de cette piste située au nord ;
- que sa création, ainsi que les OLD sur 50 m, parties intégrantes de l'OAP, sont un préalable à la délivrance des permis de construire.

→ Défense incendie

Le rapport de présentation n'aborde **toujours pas** la défense incendie (page 102 – réseau AEP) ou très peu (page 129 – risque feux de forêts) ; il n'y a pas non plus d'information supplémentaire sur les 29 poteaux incendie présents sur le territoire communal (localisation, échancier de remise en conformité pour ceux qui ne les sont pas ...).

Il n'est pas démontré que la défense incendie est assurée correctement (suffisance et état du réseau, nombre et état de fonctionnement des hydrants, pistes DFCI, ...) ou si elle le sera au regard du projet communal (installation et/ou renforcement des équipements nécessaires, échancier de mise aux normes et conformité des poteaux incendie, ...).

Le document doit être complété afin de montrer que les zones construites ou susceptibles de l'être sont ou seront accessibles aux secours garantissant la sécurité des personnes et des biens, notamment en lisière des secteurs exposés aux aléas fort et très fort du risque incendie et feux de forêts.

2.3. Risque « chute de blocs »

Une étude récente sur le risque chute de blocs, réalisée par le BRGM, vient de nous être communiquée ; bien que l'information aux communes concernées n'ait pas encore été effectuée, j'attire votre attention sur les aléas de risque « chute de blocs » faible et moyen existant dans la zone constructible Us autour de la clinique.

La DDTM reste à votre disposition pour tout renseignement à ce sujet, sachant par ailleurs que des aides publiques (fonds Barnier, fonds vert) sont ouvertes aux collectivités pour financer des travaux de protection ou de réduction de l'aléa.

En conclusion, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations émises dans le présent avis, avant l'approbation du document.

Cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique, accompagné éventuellement des réponses que la commune souhaite y apporter.

Pour le préfet et par délégation,
La sous-préfète du Vigan,



Anne LEVASSEUR

ANNEXE

Observations complémentaires à prendre en compte avant l'approbation du PLU

1. ÉCRITURE RÉGLEMENTAIRE DU PLU

1.1. Rapport de présentation

Concernant les capacités de stationnement, le rapport de présentation (page 81) doit aussi faire l'inventaire du stationnement vélo.

Il serait opportun que le rapport de présentation mentionne l'adhésion de la commune au dispositif « Petites Villes de Demain (PVD) » et fasse un descriptif de ce processus.

1.2. PADD

Il faut, page 2, reprendre la rédaction de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme qui a été modifiée suite à la loi Climat et résilience de 2021.

Le PADD, page 9, trop général et vague concernant l'identification et la protection des « éléments les plus remarquables ou emblématiques du petit patrimoine communal », ne permet pas de comprendre quelles sont les actions envisagées pour atteindre les objectifs de ces orientations spécifiques.

1.3. Règlement écrit

1.3.1. Dispositions applicables à la zone urbaine : zone U

→ Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition – secteur Ue1 (1.2.)

La rédaction, telle que formulée dans le règlement écrit, ne permet pas de délivrer le permis de construire de la caserne de pompiers.

Afin de rendre possible ce projet, il faut :

- dans le tableau, page 22, sous celle « Équipement d'intérêt collectif et services publics », rajouter une ligne dénommée « **Caserne de pompiers** » où seule la colonne « Ue1 » sera cochée « ✓ » en vert ;
- dans le tableau, page 96, pour le secteur « EXONDE » de la colonne « NON URBANISES », compléter par « - pas d'établissements stratégiques, à l'exception de la caserne de pompiers et de ses constructions, installations et aménagements connexes (terrains de sports, ...) ».

→ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (2.2)

Il conviendra de s'assurer que le règlement écrit a bien pris en compte, pour la restauration et la rénovation du bâti ancien existant, les fiches conseils téléchargeables sur le site du ministère de la culture (<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Occitanie/Aides-et-demarches/Fiches-conseils/Fiches-centre-ancien>).

→ Équipements et réseaux – Voirie (3.1.2)

Le règlement, page 36, aurait pu fixer des prescriptions sur le revêtement de voirie (qualitatif en fonction du type de voie) en centre ancien.

1.3.2. Zones A et N

Il faut préciser, pour le sous-secteur At (aménagement agro-touristique) que les installations connexes sont en lien avec l'agriculture.

L'article 1.1. du règlement écrit de la zone A (page 59) fait un renvoi au « dossier STECAL » qui n'est pas joint au document. **Il faut réglementer les occupations et utilisations du sol interdites dans le STECAL.**

Le sous-secteur NI, à vocation d'équipements sportifs et de loisirs, autorise certaines destinations (hébergement et restauration) qui sortent du champ du secteur naturel et rentrent dans celui du STECAL (article L.151-13 du Code de l'urbanisme) nécessitant une demande de dérogation au titre du L.142-5 du même code ainsi qu'un passage en CDPENAF.

Le Code de l'urbanisme étant très restrictif quant aux autorisations de constructions en zones A et N, il faut reprendre la rédaction de l'article 1.1 de la zone A comme suit : « Dans la zone A, les constructions, installations, usages et affectations des sols non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits » comme rédigé pour à l'article 1.1 de la zone N.

Les deux articles 1.1 des zones A et N autorisent l'extension limitée des habitations existantes, ainsi que les annexes et piscines ; il faut y préciser, pour chacune de ces possibilités de construction, la surface de plancher et l'emprise au sol.

1.3.3. Eau

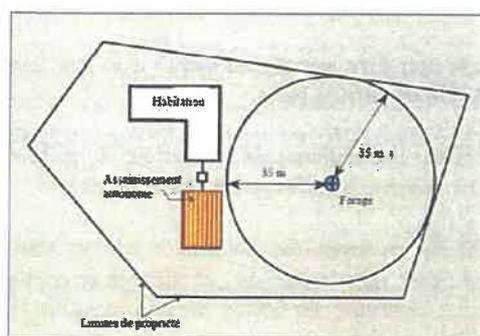
→ Zones A et N – Article Eau potable

La rédaction de cet article, qui permet pour ces zones le recours à une adduction d'eau privée sous certaines conditions, est à améliorer, notamment concernant le périmètre de 35 m et sur le rôle de l'ARS.

Pour rappel :

- **adductions d'eau dites « unifamiliales »** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à l'avis du maire de la commune sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau (prélèvement et analyse de type P1 par un laboratoire agréé par le Ministère de la santé), ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 m de rayon minimum ;
- **adductions d'eau dites « collectives privées »** (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du code de la santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;
- **tous points d'eau destinés à la consommation humaine** : les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) doivent être satisfaites et notamment celles demandant que « le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 m des limites des propriétés qu'il dessert ».

Exemple de schéma d'implantation pour une habitation (en évitant toute source de pollution dans les 35 m autour du captage et en préservant aussi le dispositif d'ANC) :



Pour rappel, il est obligatoire de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en mairie en vertu de l'article L.2224-9 du CGCT (déclaration par le formulaire CERFA n° 13837*01).

2. RISQUES

La liste des risques impactant le territoire communal, page 125 du rapport de présentation (tome 1), doit être corrigée et complétée :

- risques liés aux mouvements de terrain : mentionner « glissement de terrain » à la place de « mouvements de terrain » et, page 133, rajouter que la commune est impactée par des aléas allant de faible à fort ;
- risque lié au radon : spécifier « catégorie 1 ».

2.1. Inondations

À l'annexe 2 du règlement écrit, tableau de la page 96, les établissements accueillant des populations vulnérables ne sont pas autorisés en zone urbaine exondée ; cependant, la doctrine départementale ne les interdit pas.

2.2. Incendie et feux de forêt

Concernant l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2023, il faut rajouter, page 128 du rapport de présentation – Tome 1, qu'il a été modifié par arrêté préfectoral du 17 octobre 2019.

→ Emploi du feu

Une référence au règlement sanitaire départemental (RSD) concernant l'emploi du feu (notamment l'interdiction de brûlage des végétaux) pourrait utilement être rajoutée.

2.3. Pollutions et nuisances

→ Périmètre autour des STEP

Le rapport de présentation (tome 1) indique, page 137, qu'un périmètre inconstructible de 100 m est prescrit autour de chacune d'elle.

Cependant, s'il est matérialisé sur le plan de zonage pour la STEP des eaux usées de la collectivité, aucun périmètre n'apparaît concernant celle de la clinique.

→ Risque de développement du moustique-tigre

Concernant la gestion des eaux pluviales, il est important de noter que certaines précautions doivent être prises, voire même certains équipements déconseillés, afin de ne pas favoriser la prolifération des moustiques dont le « moustique-tigre » potentiellement vecteur du chikungunya, de la dengue et du zika. Cette variété de moustique est implantée depuis 2011 dans le Gard qui a connu, en 2015, ses premiers cas de dengue autochtone à Nîmes. À ce jour, les arrêtés préfectoraux pris chaque année pour la mise en œuvre du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue dans le département du Gard ne fixent pas de règle en ce qui concerne l'urbanisme ou la construction.

Pour un projet de PLU, il faut essentiellement relever que l'arrêté préfectoral n° 2013-290-0004 du 17 octobre 2013 « relatif aux conditions de mises en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif » limite les rejets d'eaux usées traitées dans le milieu. Il est toutefois recommandé, de manière générale, que **les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagements ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau** (toits-terrasses insuffisamment perméables, ...).

Concernant les **noues**, il est conseillé une pente minimale de 0,5 % (recommandation adoptée aux Antilles, secteur très concerné par cette problématique).

Enfin, pour les **dispositifs de récupération des eaux de pluie**, il apparaît important de rappeler que ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage, à savoir l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum ».

Le règlement écrit des zones doit mentionner ces précautions.

3. EAU

3.1. Alimentation en eau potable – Ressource en eau

→ Protection de la ressource

Le territoire communal est concerné par :

- les périmètres de protection immédiate (PPI), rapprochée (PPR) et éloignée (PPE) des forages F2 et F3 dans l'aquifère karstique du crétacé et ayant fait l'objet d'une DUP (arrêté préfectoral du 25 mars 2012) ;
- du PPE du forage de Planta Nord (et puits de Valentines) faisant l'objet d'un RHA du 25 février 2010.

Il faut, page 102 du rapport de présentation (tome 1) :

- remplacer la carte (figure 125) par celle du 3 février 2023 (périmètres de protection de captage AEP du Gard – Commune de Quissac) annexée au document ;
- corriger le dernier paragraphe concernant la DUP en cours de réalisation : en effet, cette dernière date de 2012 et vaut SUP.

Concernant le PPE du forage sud du Mas Planta, issu du RHA de 2010 (joint au document), il est à intégrer, avec ses prescriptions, dans les pièces réglementaires (plan de zonage et règlement écrit de la zone N).

Pour rappel, dans les périmètres de protection (PP) de captages (issus de DUP ou de RHA), les orientations retenues en matière d'urbanisme doivent être compatibles avec les servitudes afférentes aux différents PP qui sont traduits sur le zonage d'urbanisme en application des articles R.151-31 2° et R.151-34 1° du Code de l'urbanisme. Les PPI et PPR (et si nécessaire PPE) doivent figurer sur le plan de zonage sous forme de secteurs différenciés par type de périmètre et indicés (« pi », « pr » ou « pe » par exemple) ou « tramés », permettant ainsi d'établir un règlement strictement compatible avec toutes les prescriptions définies dans la DUP ou, par anticipation, dans le RHA pour la protection des captages AEP.

Dans tous les cas, chacun des PP devra être identifié spécifiquement sur le plan de zonage en renvoyant à un règlement intégrant toutes les contraintes (strictement issues des DUP et RHA) à respecter.

→ Suffisance de la ressource

L'ensemble des données relatives à l'eau potable (page 102 du rapport de présentation – tome 1) doivent être reprises en s'appuyant sur le SDAEP mis à jour en 2021 et 2022 (il est fait référence à celui de 2013 et il est nécessaire de faire un point d'actualité à l'horizon du PLU (2035 – PADD) afin de vérifier la satisfaction des besoins futurs.

Il est impératif de conclure sur la suffisance de la ressource pour l'accueil de nouvelles populations à l'horizon du PLU.

Il est fait mention, page 14 du rapport de présentation – tome 2, de l'orientation fondamentale n° 7 (OF 7) du SDAGE et du PGRI existant ; il serait utile que la commune se rapproche de l'EPTB Vidourle afin de connaître les éventuelles actions d'économie prévues sur ce territoire pour permettre d'améliorer le déséquilibre existant sur le bassin versant du Vidourle.

→ Adductions d'eau privées

Concernant les captages « collectifs privés » de la Clinique du Cros et du Mas de Sire (logements, chambres d'hôtes et fromagerie), les arrêtés préfectoraux (respectivement du 18 janvier 2000 et du 25 février 2013), portant autorisation d'utiliser l'eau provenant d'un captage privé, n'établissent pas de servitude AS1 et, généralement, les PP établis sont définis dans les limites de la propriété du pétitionnaire.

Il est à noter que dans l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2000, concernant les deux captages alimentant la clinique, il était demandé, « pour le forage du Criulon, l'acquisition du PP sanitaire défini par l'hydrogéologue [...] et l'alimentation directe du réservoir de la clinique sans transit par un ouvrage intermédiaire ». Si ces règles particulières prescrites par l'hydrogéologue agréé n'ont pas été respectées, alors, on peut se retrouver avec un PP « privé » sans maîtrise foncière mettant en péril l'activité.

3.2. Assainissement (collectif et autonome)

→ Zonage d'assainissement

Les annexes ne contiennent pas le zonage d'assainissement (uniquement une étude diagnostique du réseau d'assainissement de 2012 et le rapport annuel du délégataire Véolia de 2011) ; pourtant des zones constructibles sont en ANC.

Pour rappel :

- toutes les zones constructibles situées en « ANC » doivent avoir été préalablement étudiées (pédologie, surface, pente, ...) et classées « aptes à l'ANC » et ce, même si des études à la parcelle sont demandées aux particuliers pour la réalisation de leur projet d'assainissement ;
- en zone d'assainissement collectif, la parcelle est inconstructible tant que le réseau d'assainissement n'y est pas effectif.

Le zonage d'assainissement doit être annexé au document.

→ Assainissement non collectif (ANC)

Pour rappel, les réglementations à respecter en matière d'ANC sont :

- l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 (modifié par l'arrêté du 7 mars 2012) fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents-habitants (EH) ;
- l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2013 « relatif aux conditions de mise en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif ».

Pour mémoire, les principes à respecter sont, par ordre de priorité :

- pour des perméabilités de sol supérieures ou égales à 10 mm/h : traitement et évacuation par le sol ou 'soumis à conditions) par irrigation souterraine de végétaux (**le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne peut être envisagé dans ce cas**) ;
- pour des perméabilités inférieures à 10 mm/h : rejet « vers le milieu hydraulique superficiel après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur, s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable » ; solution qui ne doit générer ni nuisance, ni pollution d'une ressource en eau, d'un usage (AEP ou baignade) ou risque de prolifération du moustique-tigre.

→ Assainissement collectif

Le rapport de présentation – tome 1, page 103, précise que les données concernant le réseau d'assainissement datent de 2002 et sont donc obsolètes ; page 109, il est indiqué que les équipements d'assainissement collectif sont insuffisants pour l'accueil supplémentaire de population prévu et que l'enjeu est de poursuivre les raccordements des zones d'habitat au réseau d'assainissement collectif.

Page 27 du tome 2, il est rappelé dans les « contraintes », l'insuffisance de la STEP pour répondre aux besoins d'accueil de population à l'horizon du PLU ; or, page 64 du même tome, il est mentionné que l'AEU est suffisant pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population (3 768 habitants en 2035).

Une actualisation (données anciennes) est indispensable pour démontrer une compatibilité entre le projet d'urbanisme et les équipements existants ou programmés et savoir, enfin, si la capacité du réseau et du système d'assainissement sont suffisants pour répondre aux besoins du projet communal.

→ Clinique psychiatrique

Le contrôle de terrain réalisé fin 2022 a révélé une gestion défailante du système d'assainissement très vétuste de la clinique et, notamment, aucun bilan 24H (pourtant obligatoire dans le cadre de l'autosurveillance réglementaire) n'a été transmis au service « police de l'eau ». En outre, le rejet des eaux usées, après traitement, n'a pu être localisé.

Un rapport de manquement administratif a dû être notifié à la direction de la clinique pour lui confirmer la non conformité de son système d'assainissement.

4. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Le paragraphe, page 101 du rapport de présentation (tome 1), ainsi que les documents en annexe qui y sont relatifs (carte, tableau récapitulatif, fiches) doivent être complétés.

→ Int 1 - Cimetière

Il faut s'assurer que cette SUP perdure et pour cela vérifier qu'elle réponde bien aux dispositions des articles L.2223-5 et R.2223-7 du CGCT.

→ I1 – Maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz

Cette servitude, prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques a été instituée, sur la commune, par arrêté préfectoral du 22 janvier 2020.

→ T7 – DGAC

Cette servitude, établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (toutes constructions fixes ou mobiles), s'applique en dehors du périmètre grevé par la servitude T5) et doit être mentionné dans la liste des SUP et apparaître dans la légende du plan correspondant (elle ne s'y représente pas).

→ AS1 – Protection des eaux potables et minérales

Cette servitude concernant les périmètres de protection de captage AEP des forages F2 et F3 (DUP du 23 mars 2012) n'apparaît pas dans la liste énoncée.

5. CADRE DE VIE

5.1. Habitat

Le rapport de présentation (tome 1), page 30, évoque le PDH ; adopté en 2013 et d'une durée de 6 ans, ce document, arrivé à échéance, ne peut servir de référence.

Concernant le taux de vacance, page 31 du même rapport, il faut préciser que selon la source LOVAC, seuls 34 logements sont vacants depuis plus de deux ans dans le parc privé, soit un taux de vacance structurel de 2 %.

Les enjeux sur le territoire communal sont de produire davantage de logements locatifs sociaux (LLS), soit en neuf soit en réhabilitation du parc privé existant et en le conventionnant.

Même si les OAP contiennent des secteurs de mixité sociale et afin d'aider à la production de LLS, l'utilisation d'emplacements réservés pour mixité sociale serait opportun.

5.2. Sécurité routière - Déplacements

→ Accidentologie

Aucun paragraphe, dans le rapport de présentation, n'est consacré à l'accidentologie. Un bilan aurait pu être fait en pointant, notamment, les éventuels points noirs sur le réseau routier de la commune.

→ Déplacements doux

Il faut, page 67 du rapport de présentation – tome 1, indiquer que la voie verte ne s'arrête pas à Sauve mais va jusqu'à Saint Hippolyte du Fort.

6. ESPACES AGRICOLES

L'objectif affiché du diagnostic agricole (page 51 du rapport de présentation – tome 1) est la mise en évidence :

- des espaces à fort potentiel agricole, des espaces enclavés, mités ;
- des projets agricoles du territoire sur les dix prochaines années ;
- des extensions urbaines envisagées ;
- des difficultés de déplacements agricoles.

Cependant, le document se limite à l'analyse de données issues de diverses bases sans, a priori, d'enquête de terrain. De plus, les données statistiques utilisées datent de 2010, alors que le dernier recensement agricole a été réalisé en 2020.

L'interprétation de l'analyse du potentiel agronomique doit être réalisée avec prudence.

En effet, la méthode de qualification des sols a été produite selon leur potentiel agronomique et leur aptitude à accueillir de **grandes cultures**. Cependant, certaines cultures sont possibles sur des sols pauvres, caillouteux et parfois avec présence de sel ; la qualification d'un sol « bon » ou « mauvais » doit être vue en parallèle du type de culture ou d'exploitation qui y est prévue.

7. ENVIRONNEMENT – PROTECTIONS

7.1. Inventaires - ENS

L'avis sur le 1^{er} projet arrêté demandait le rajout de l'ENS n° 139 « Vallée du Vidourle » en se conformant au PAC de 2014. Son nom a été rajouté, page 148 du rapport de présentation (tome 1), avec la mention « où est l'info ? » : fiche jointe en **annexe 32 du PAC de 2014**.

7.2. Éléments de paysage à protéger (bois, haies, bosquets, arbres isolés)

Les plans de zonage identifient, à juste titre, les boisements et continuités écologiques faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Toutefois, aucune prescription de nature à assurer leur préservation n'est traduite dans le règlement qu'il faut compléter (dispositions générales). Il faut également préciser que pour toute action sur ces éléments une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable) doit être obtenue au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

7.3. Protections

7.3.1. Patrimoine bâti – architectural

Le plan ancien (figure 82), page 72 du rapport de présentation (tome 1), n'est pas à la bonne échelle pour présenter le secteur historique des trois bourgs (les quatre coins, le bourg de Vièle et le faubourg) ; il serait préférable d'utiliser le cadastre napoléonien de 1809.

Concernant la cartographie, page 75, il faut rectifier les emprises des différents secteurs (cœur historique, centre-ville, première extension) en s'appuyant sur le plan cadastral des trois bourgs de 1809.

Enfin, page 76, il convient de mentionner les îlots agrégatifs qui enserrant l'église.

Le document ne présente pas d'étude sur le centre ancien de la commune. Pourtant ce secteur historique des trois bourgs, de part et d'autre du Vidourle, présente un intérêt urbain et architectural avéré en raison de la persistance de la morphologie urbaine et des typologies de constructions traditionnelles dont certaines sont bien conservées. Malgré l'étalement urbain au nord et au sud depuis les années 1970, la forme des trois noyaux anciens du bourg est toujours bien lisible et l'aspect du village encore bien identifiable.

L'état des lieux, à réaliser, devra également porter sur l'état sanitaire des immeubles du centre ancien en repérant finement les dents creuses dans le tissu ancien, les éventuels immeubles insalubres et ceux vacants. Ce diagnostic est un préalable nécessaire pour bien appréhender les enjeux patrimoniaux et définir ceux de préservation afin d'élaborer un règlement conséquent.

Concernant le centre-ville actuel, page 74, la description du tissu urbain et des typologies des constructions y est très vague et les éléments trop flous pour être d'une utilité quelconque permettant

d'appuyer le règlement : il faut définir plus précisément, de l'îlot à la parcelle (parcelles en lanières étroites et profondes avec bâti et jardin), les grandes typologies qui forment le bâti de ce secteur.

Il n'y a toujours pas, page 81, d'analyse réelle sur les espaces publics du centre ancien avec, notamment, la hiérarchisation des voies, la qualité (ou non) des revêtements de voirie, ...

Concernant les éléments d'intérêt **patrimonial** (page 116), leur repérage doit être le plus exhaustif possible ; ils doivent être identifiés par le plan graphique, ainsi que par une liste avec référencement cadastral et faire l'objet d'une réglementation afin d'être préservés, conservés, mis en valeur ou requalifiés. Pour ce faire, la consultation du service de l'inventaire du patrimoine culturel de la région Occitanie (si un tel inventaire a été réalisé sur le canton), de l'(Atlas des paysages du Gard et des associations locales sera utile.

Le dernier paragraphe du « c » (quatre lignes seulement), page 117, qui pourrait être intitulé « Le patrimoine architectural et urbain » doit être complété et développé en identifiant les principales typologies du centre ancien, ainsi que les murs de clôtures en pierre, portails et grilles en ferronnerie, afin de pouvoir justifier, finement ensuite, les prescriptions réglementaires. De même, une illustration des typologies par des photographies et un plan de localisation seront les bienvenus.

La **figure 143**, page 119, est la carte de localisation des entités archéologiques connues et **non celle localisation des éléments bâtis à préserver** (qui a été supprimée et doit être remise).

Afin de pouvoir le préserver, il convient d'ajouter un chapitre sur « le patrimoine paysager du centre ancien » où seront identifiés l'environnement paysager du centre ancien le long des rives du Vidourle, notamment vis-à-vis du temple, les nombreux jardins, la ripisylve, les vues proches et lointaines sur le monument historique.

Enfin, concernant les énergies renouvelables (pages 142 à 145), il serait opportun de prendre la fiche « SCoT Piémont Cévenol » de l'étude des sensibilités paysagères pour guider le développement de l'énergie solaire au sol dans le Gard (<https://www.gard.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Energie-renouvelable/Etude-pour-guider-le-developpement-de-l-energie-solaire-photovoltaïque-au-sol>).

7.3.2. Patrimoine archéologique

A ce jour, 19 entités archéologiques sont recensées sur le territoire communal dont les plus anciennes témoignent d'une occupation humaine au moins dès le Néolithique et les plus récentes de l'occupation durant l'époque médiévale et moderne ; les vestiges les plus nombreux sont datés de la période gallo-romaine. Ce recensement ne reflète que l'état actuel des connaissances sur la commune et ne préjuge en rien de l'existence potentielle de vestiges enfouis ou en élévation non encore inventoriés.

La mention de ces sites, dans le rapport de présentation (page 119 – tome 1) est largement insuffisante pour permettre l'évaluation du risque archéologique encouru par les éventuels projets d'aménagement.

La carte de localisation des vestiges, page 121 doit être remplacée par celle intitulée « figure 143 » page 119.

Pour rappel, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques doit faire l'objet d'une déclaration immédiate auprès du maire de la commune (conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine) qui en informera le service régional de l'archéologie selon les règles générales de saisine.

Il serait également utile que le rapport de présentation fasse les rappels législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal concernant la protection des zones sensibles / patrimoine archéologique.

En effet, la délivrance d'un permis de construire sur un terrain comportant un site archéologique, porté à connaissance ou de notoriété publique, engage la responsabilité de la commune.

Le document d'urbanisme doit rappeler que, conformément à la législation en vigueur, lors de l'instruction des demandes d'autorisation, la procédure de consultation du service compétent fait appel à la définition des zones réputées sensibles du point de vue du patrimoine enfoui. Le code du patrimoine (titre V en particulier) prévoit que dans ces zones, les opérations d'aménagement, de constructions ou tous travaux

susceptibles d'affecter des vestiges archéologiques ne pourront être effectués qu'après la mise en œuvre de mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation d'études scientifiques.

8. DIVERS

8.1. Historique des documents d'urbanisme

Il faut remplacer, page 91 du rapport de présentation (tome 1), « PLU » (cette procédure n'existant que depuis le début des années 2000) par « POS » ; le titre « Le bilan du document d'urbanisme en vigueur » est erroné puisqu'il y est fait un historique du POS, document ayant précédé le PLU en vigueur aujourd'hui et objet de la présente révision.

Un tel détail n'était pas nécessaire ; cependant, pour être parfaitement exact et jusqu'au-boutiste, la 2^e modification du POS révisé a été approuvée le 11 juillet 2007 ; c'est le PLU (élaboration) qui a été approuvé le 27/12/2007 (et opposable le 11/02/2008). Enfin, pour une information complète, ce dernier a également été mis à jour le 17/12/2009.

8.2. Mise en forme – Ensemble du document

Bien que les remarques essentielles ayant justifié l'avis défavorable du 3 avril 2023 sur le premier projet arrêté (en décembre 2022) de la révision du PLU aient été prises en compte, une bonne partie des observations émises en annexe est encore à prendre en considération dans le nouveau document.

Il n'y a **toujours pas** de « liste des pièces » présentant l'ensemble du document ; ce dernier, déposé en préfecture le 10 juillet 2023, est un vrai « fouillis » (c'est un peu une accumulation de beaucoup de documents pêle-mêle, sans organisation... dans lequel on est vite perdu).

Le rapport de présentation **est toujours** décomposé en deux tomes, dont un contenant l'évaluation environnementale ; il faut fusionner les trois parties avec un seul sommaire et une seule numérotation des pages appropriés.

Certaines données (population, logement, agriculture...) doivent **toujours** être mises à jour.

Le « gras » de certains « sous-titres » ayant disparu entre le 1^{er} et le 2^e projet arrêté, la lecture (et la compréhension) de certains paragraphes est rendue plus difficile. De même les titres des figures ont perdu leur « grisé ». Enfin, certains titres de paragraphes situés en bas de page, et donc difficilement repérables, ne permettent pas d'introduire ce qui suit : la lecture en est fortement perturbée.

9. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AU DOCUMENT

9.1. Loi ALUR – Impact sur le déroulement de la procédure

Les dispositions des articles L.151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme n'autorisent, respectivement, les extensions ou annexes des bâtiments d'habitation ainsi que la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qu'à **titre exceptionnel**.

À ce titre, la CDPENAF a émis un avis sur votre projet de PLU le 7 septembre 2023 ; il devra être joint au dossier de PLU mis à l'enquête publique (en application de l'article R.123-8 du code de l'environnement).

9.2. Absence de SCoT

En application de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, la commune a obtenu le 8 juin 2021 et le 16 juin 2022 les dérogations à l'article L.142-4 pour l'ouverture à l'urbanisation de quelques zones.

Les dérogations accordées devront être jointes au dossier de la révision du PLU mis à l'enquête publique.

9.3. Mise à disposition du PLU par voie électronique

Je vous rappelle que depuis le 1^{er} janvier 2023, l'ordonnance n° 2021-1310 et le décret n° 2021-1311, tous deux du 7 octobre 2021 (portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation

des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements) ont redéfini les conditions d'entrée en vigueur, entre autres, des PLU.

La dématérialisation (mise à disposition du document d'urbanisme, ou de toute autre procédure le modifiant) sur le Géoportail de l'urbanisme / GPU) devient la seule forme de publicité de nature à conférer à l'acte, associée à sa transmission au préfet, son caractère exécutoire.

9.4. Dématérialisation de l'enquête publique

L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 a réformé les procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 a précisé le code de l'environnement sur les mesures réglementaires d'application de cette ordonnance. Au-delà des dispositions classiques de l'enquête publique, s'ajoutent des obligations de dématérialisation qu'il vous appartient de mettre en œuvre sur le site internet de votre commune.