



La sous préfète
à
Monsieur le Maire de QUISSAC

1 place Charles Mourrier

30260 QUISSAC

**Service Aménagement territorial des Cévennes
Unité Aménagement durable ouest**

Affaire suivie par : Hélène JACQUET-FONTAINE

Tél. : 04 66 56 23 36

helene.jacquet-fontaine@gard.gouv.fr

Le Vigan, le **16 JUIN 2022**

Objet : Dérogation au principe d'urbanisation limitée
sur la révision du PLU en l'absence de schéma de
cohérence Territorial (SCOT) couvrant le territoire
communal

Réf : dossier reçu le 21 mars 2022

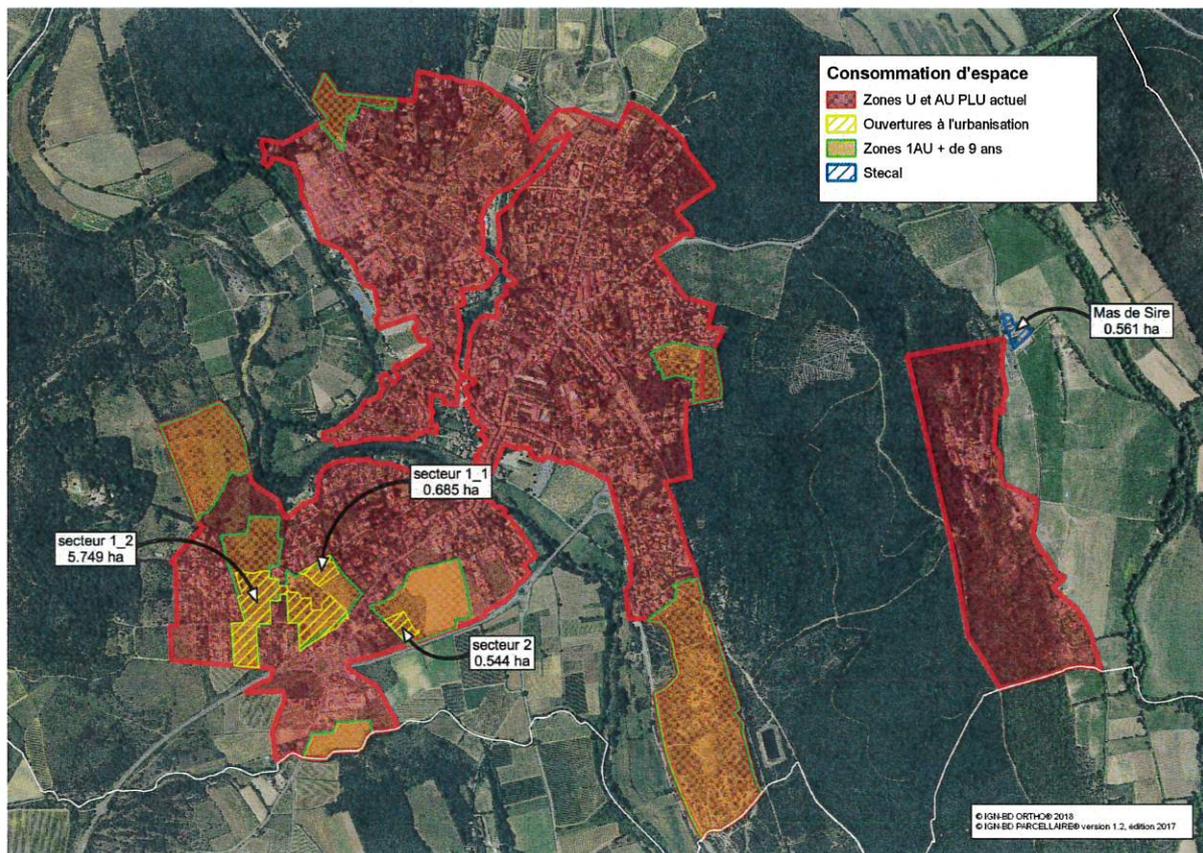
L'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme fixe le principe d'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) couvrant le territoire communal.

Conformément à l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme, il « peut être dérogé à ces dispositions avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Vous m'avez saisi le 21 mars 2022 en vue d'obtenir cette dérogation.

La CDPENAF s'est réunie le 20 mai 2022 et a émis son avis le 23 mai 2022.

Par délibération du conseil municipal du 16 juillet 2020 la commune a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme. La demande concerne l'ouverture de deux nouvelles zones à l'urbanisation à l'occasion de cette révision ainsi que la délimitation d'un STECAL identifiés sur la carte ci-dessous.



Éléments de contexte :

La commune de QUISSAC appartient à la communauté de commune du Piémont Cévenol. Elle bénéficie d'une situation géographique intéressante, puisqu'elle est située à 38Km d'Alès, 44Km de Nîmes et 57Km de Montpellier. Sa population est de 3299 habitants (INSEE 2019). La commune s'étend sur 2320ha dont 772ha de terres agricoles.

Zones naturelles, agricoles ou forestières ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de la présente procédure :

La croissance démographique annuelle moyenne constatée entre 2013 et 2019 et de 0,96 %/an. Le projet de révision du PLU affiche un rythme de croissance démographique annuelle de +0,9 %. À l'horizon 2031, la commune verrait sa population croître d'environ 3673 habitants soit + 374 habitants et estime le besoin en logements à 335 dont 86 logements déjà produits, 139 au sein de l'enveloppe urbaine. 110 logements sont prévus en extension et font l'objet de la présente demande de dérogation (cf OAP ZAC de Valliguières).

SECTEUR 1- 6,47 ha OAP ZAC de Valliguières :

Analyse

A) Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et consommation de l'espace

L'OAP prévoit la construction de 110 logements soit une densité de 16 logements/ha. L'effort de densification n'est ici pas assez important et entraîne une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard du besoin.

Compte tenu de ces éléments, l'urbanisation envisagée nuit à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et conduit à une consommation excessive de l'espace

B) Préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Le site de l'OAP de la ZAC est pour partie concernée par la trame verte et bleue.

Cela a été mis en évidence par l'étude environnementale du cabinet ECTARE en 2019.

Le site présente des enjeux écologiques moyens et forts qui ont fait l'objet d'évitement (réduction du périmètre d'études).

A ce stade, d'autres enjeux écologiques ne sont pas pris en compte notamment les zones humides (mesures compensatrices à prévoir) ainsi que des espèces protégées (Diane, artistoloche), qui devront faire l'objet d'une demande de dérogation.

Compte tenu de ces éléments, l'urbanisation envisagée est susceptible de nuire à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.

C) Flux et déplacements

Les secteurs environnants étant déjà construits, l'impact sur les flux de déplacements est faible.

De plus, la commune, au travers de l'OAP, imposera à l'opérateur de réaménager et de sécuriser les voies de dessertes principales, en les calibrant au mieux par rapport à l'accroissement attendu des flux, pour prévoir une irrigation optimale des modes de déplacements.

L'urbanisation envisagée ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements

D) Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Les secteurs environnants étant déjà construit, l'impact sur l'emploi, l'habitat, les commerces et les services sont pris en compte en prévoyant un projet urbain en adéquation avec les équipements et capacité des réseaux existants.

L'OAP permet la mixité fonctionnelle, ainsi que l'implantation d'activités économiques sans nuisance pour l'habitat. Ces activités seront génératrices d'emploi.

L'urbanisation envisagée ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

<p>En conséquence j'accorde la dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme <u>sous réserve</u> d'augmenter la densité sur ce secteur, soit environ 25 lgts/ha et <u>sous réserve</u> de ne pas porter atteinte aux enjeux environnementaux identifiés à ce stade dans les études d'aménagement.</p>
--

SECTEUR 2- 1,43 ha OAP- Route de Montpellier :

Le dossier de demande de dérogation affiche que l'ensemble de ce secteur représente 1,42 ha. Il est à noter que l'emprise réelle de l'ouverture à l'urbanisation s'élève à 0,544ha car une partie de ce secteur est déjà situé en zone ouverte à l'urbanisation (zone IIAUb).

Analyse

A) Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et consommation d'espace

Cette OAP est située à proximité du tissu urbain et en continuité de la ZAC de Valliguières. Elle a une vocation dominante d'activités économique et de service.

L'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

B) Préservation et remise en bon état des continuité écologiques

La trame verte et bleue n'est pas directement menacée par l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

L'urbanisation envisagée ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques. Toutefois, le site étant en continuité de la ZAC de Valliguières où des enjeux environnementaux ont été identifiés, il conviendra de vérifier l'absence d'enjeux potentiels sur ce secteur.

C) Flux et déplacements

Les secteurs environnants étant déjà construits, l'impact sur les flux de déplacements est faible. De plus la commune, au travers de l'OAP, imposera à l'opérateur de réaménager et de sécuriser les voies de dessertes principales, en les calibrant au mieux par rapport à l'accroissement attendu des flux, pour prévoir une irrigation optimale des modes de déplacements.

L'urbanisation envisagée ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements.

D) Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Les secteurs environnants étant déjà construit, l'impact sur l'emploi, l'habitat, les commerces et les services sont pris en compte en prévoyant un projet urbain en adéquation avec les équipements et capacité des réseaux existants.

L'urbanisation envisagée ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

En conséquence j'accorde la dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme.

SECTEUR 3- projet de STECAL « Mas de Sire » - 0,58 ha

Le Mas de Sire a plusieurs activités agricoles et non agricoles :

- élevage bovins (220 taureaux et vaches élevés en plein air) avec spectacle taurin dans les arènes du mas ;
- élevage porcin (60 porcs élevés en plein air avec vente de produits) ;
- salle de réception (ancien hangar agricole) ;
- activité équestre (chevaux de spectacle) avec chapiteau.

Tel que présenté par la commune, le périmètre du projet de STECAL ne prend pas en compte le chapiteau et le parking.

A) Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et consommation d'espace

Le projet de STECAL est situé à l'est de la commune. Il se situe dans un secteur naturel et agricole. Il est composé de plusieurs bâtiments. Le Mas de Sire comprend également un chapiteau et un parking.

Il s'agit ici de régulariser une activité touristique et économique.

Compte tenu de ces éléments, le projet d'aménagement envisagé ne nuit à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

B) Préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Aucune continuité écologique (trame verte et bleue) n'a été identifiée .

Compte tenu de ces éléments, le projet d'aménagement envisagé ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologique.

C) Flux et déplacements

Le projet a une vocation touristique. Toutefois, le potentiel d'accueil limité ne devrait pas générer d'impact excessif sur les flux de déplacement.

L'urbanisation envisagée ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements.

D) Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Le potentiel du projet touristique n'est pas de nature à nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

En conséquence j'accorde la dérogation à l'article L 142-4 du code de l'urbanisme avec la réserve expresse d'étendre le périmètre du STECAL au chapiteau et au parking.

La sous-préfète,



Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, devant le tribunal administratif de Nîmes 16 avenue Feuchères CS 88010 30941 Nîmes Cedex 09. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de madame la préfète du Gard. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).