

DÉPARTEMENT DU GARD



COMMUNE DE QUISSAC

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLU



Gérard BRINGUE

Commissaire Enquêteur

81A, chemin du Mas de Balan

30000 NIMES

Rédigé le 6 décembre 2023

SOMMAIRE

CHAPITRE I - GENERALITES	3
I.1 Objet de l'enquête	3
I.2 Cadre juridique de l'enquête	3
I.3 Composition et objet du dossier d'enquête	5
I.4 Nature et caractéristiques du projet	6
I.4-1 Présentation de la commune	6
I.4-2 Le contexte.....	8
I.4-3 Projet de révision.....	8
I.4-3-1 Les principaux éléments tirés du diagnostic.....	8
I.4-3-2 Les principaux objectifs tirés du PADD.....	13
I.4-3-3 Les principaux éléments tirés de la justification des choix....	14
I.4-3-4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	15
I.4-3-5 STECAL	16
I.4-3-6 Le règlement	16
CHAPITRE II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE ..	17
II.1 Désignation du commissaire enquêteur	17
II.2 Modalités de l'enquête	17
II.3 Information effective du public.....	17
II.4 Visite du site	18
II.5 Déroulement de l'enquête.....	18
II.5-1 Ouverture de l'enquête.....	18
II.5-2 Permanences	18
II.5-3 Clôture de l'enquête.....	18
II.5-4 Procès-verbal de synthèse.....	19
II.6 Bilan comptable des observations	19
CHAPITRE III- OBSERVATIONS FORMULEES AVIS ET PROPOSITIONS	
RECUEILLIES	19
III.1 Consultation des PPA	19
III.2 Avis de PPA et des services	20
III.3 Réponses de la commune au rapport de synthèse	34
III.5 Avis du public et réponses de la commune	46
CHAPITRE IV -COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
IV .1 - Procédure	95
IV .1 Dossier d'enquête.....	95

CHAPITRE I - GENERALITES

I.1 - Objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique environnementale qui porte sur le projet de révision globale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de QUISSAC.

L'Autorité Organisatrice est la commune de QUISSAC qui a assuré les modalités de mise en œuvre de cette enquête et mis à disposition les moyens matériels nécessaires à l'information et à l'accueil du public.

I.2 - Cadre juridique

Les principaux textes législatifs et réglementaires sur lesquels s'appuient l'élaboration du projet, la constitution du dossier et la procédure d'enquête publique trouvent leur origine dans le :

- le code l'urbanisme :
articles L.153-1 à L.153-33 et L.153-33 et 153-11

- le code de l'environnement :
Articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27.

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre de la procédure de révision du PLU comme suit :

✓ *Antériorité*

Le territoire de la commune est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé initialement le 25 mai 1989. Ce document a fait l'objet :

- d'une première modification le 21 août 1989,
- d'une première révision le 25 mars 1992,
- d'une modification le 09 septembre 1993,
- d'une mise à jour le 15 juin 1994,
- d'une modification le 27 décembre 2007,
- d'une modification simplifiée le 17 novembre 2011.

✓ *Lancement de la procédure*

Par délibération du 28 avril 2011, le Conseil Municipal de QUISSAC a adopté le principe d'une révision générale du PLU opposable.

Par cette délibération, le conseil municipal a défini les modalités de la concertation conformément à l'article L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

✓ *Phases administratives intermédiaires*

A l'issue des délibérations du Conseil Municipal prescrivant la mise en révision, l'assemblée municipale a été amenée à se prononcer à de multiples reprises sur

les modalités d'élaboration du projet au regard notamment des changements successifs apportés aux objectifs du PADD et de l'évolution importante de la législation sur l'urbanisme depuis la mise en révision et le lancement des études:

- 28 avril 2011, prescription de la révision du PLU,
- 19 septembre 2013, définition des orientations générales du PADD,
- 19 septembre 2013, débat sur les orientations générales du PADD,
- 22 juin 2016, présentation et débat du PADD,
- 16 juillet 2020, annulation et remplacement de la délibération du 28/04/2011, re prescription de la révision,
- 10 décembre 2020, présentation du projet de PADD,
- 21 juillet 2022, débat sur les orientations du PADD,
- 10 décembre 2020, acte le débat sur le PADD,
- 28 janvier 2021, débat complémentaire sur le PADD suite à l'ajout d'une OAP,
- 21 juillet 2022, débat sur les orientations du PADD,
- par courrier en date du 16 juin 2022, la DDTM a apporté une réponse à la commune sur sa demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT couvrant le territoire.

✓ *Etudes*

Pour mener à terme les études nécessaires à l'établissement du projet de révision, la commune a fait appel aux bureaux d'études URBA-PRO, NATURAE et ARCADI implantés à Sète.

✓ *Réunion avec les PPA*

Une réunion en visioconférence, en raison de la COVID, s'est tenue le 04 février 2021.

✓ *Information du public*

Outre, les documents mis à la disposition du public en mairie durant la période d'étude du projet de révision et le registre de doléances, la commune a organisé une réunion publique le jeudi 27 octobre 2022.

✓ *Arrêt du projet et bilan de la concertation*

Par délibération en date du 6 juillet 2023, le conseil municipal de QUISSAC a acté la finalisation des études.

Il a conformément aux articles du code de l'urbanisme:

- L.103-6, tiré le bilan de la concertation. A cet égard, il a été rappelé les moyens d'information utilisés, les moyens offerts au public pour s'exprimer.

Les informations recueillies ont été portées à la connaissance de l'assemblée et les demandes formulées n'ont pas été intégrées au projet de révision.

- L.153-14, arrêté le projet de révision
- L.153-16 transmis pour avis le projet :
 - ▶ aux personnes publiques associées
 - ▶ à l'autorité environnementale, le cas échéant
 - ▶ à la CDPENAF (Accord du Préfet pour la règle de l'urbanisation limitée, réduction zones A et N, STECAL...)
 - ▶ à l'EPCI en charge d'un SCOT
- R.153-6) procédé aux consultations particulières obligatoires :
 - ▶ Chambre d'agriculture en cas de réduction des espaces agricoles,
 - ▶ Centre régional de la propriété forestière
 - ▶ Institut national de l'origine et de la qualité,

✓ *Enquête publique*

Conformément aux articles L.153-19 et R.153-8 du code de l'urbanisme, le projet de révision est soumis à la présente enquête publique selon les dispositions des articles L.123-1 à L.123-9 du code de l'environnement.

Par décision en date du 17 janvier 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes m'a désigné pour conduire cette enquête publique.

L'ouverture de l'enquête et les modalités d'organisation ont été prescrites par arrêté du Maire de QUISSAC en date du 24 juillet 2023.

A l'issue de cette enquête je dispose d'un délai de 1 mois pour remettre mon rapport et mes conclusions motivées

✓ *Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique par l'autorité compétente pour approuver le projet de révision*

Au terme de l'enquête publique, le Conseil Municipal de QUISSAC pourra approuver le projet révision du PLU.

Le projet peut être éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du présent rapport d'enquête à condition que ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU.

I.3 - Composition du dossier d'enquête

Pièces administratives :

- Délibérations du Conseil Municipal des 28 avril 2011 et 6 juillet 2020 relatives à la prescription de la procédure, et délibérations citées précédemment relatives aux phases intermédiaires d'élaboration du projet,

- Arrêté concernant le projet de révision et le bilan de la concertation du 6 juillet 2023,
- Arrêté du Maire en date du 24 juillet 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête et en fixant les modalités,
- Compte rendu de la réunion avec les PPA du 04 février 2021,
- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date du 12 juillet 2023,
- Avis de la Préfecture du Gard- Service Aménagement Territorial Sud au titre de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 11 septembre 2023,
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) émis le 20 septembre 2023,
- Avis de la CCI du Gard émis le 1^{er} septembre 2023,
- Avis émis par le Conseil Général du Gard le 09 octobre 2023,
- Décision du Président du Tribunal Administratif de Nîmes me désignant en qualité de Commissaire Enquêteur,
- Liste des textes législatifs et réglementaires régissant l'enquête publique,
- Copie de l'avis d'enquête,
- Copie des avis parus dans la presse,
- Certificats d'affichage des différents actes administratifs.

Dossier technique et réglementaire composé de deux tomes

- Un tome contenant :
 - * rapport de présentation - Diagnostic - Etat initial de l'environnement,
 - * rapport de présentation - Justification des choix,
 - * règlement écrit,
 - * règlement graphique commune,
 - * règlement graphique agglomération,
 - * zonage risque inondation étude CEREG commune,
 - * zonage risque inondation étude CEREG agglomération,
 - * zonage risque feux de forêt commune,
 - * zonage autres risques commune,
 - * zonage autres risques agglomération,
- Un tome comprenant l'ensemble des annexes.

I.4 - Nature et caractéristiques du projet

I.4.1 - Présentation générale de la commune

La commune de QUISSAC développe ses 23,3 km² à l'ouest du département du Gard. Le village s'est implanté au carrefour des trois axes de communication qui le situent à 48 km de Nîmes, 45 Km de Montpellier et 35 km d'Alès

Commune du piémont Cévenol, le territoire est dominé par le massif de Coutach, traversée par le fleuve Vidourle (passe en partie en souterrain sous le village, qui reçoit la rivière la Gardonnette, le Crieulon, le Banassou et de nombreux petits cours d'eau qui prennent naissance dans les reliefs fortement marqués à l'ouest et au nord.

Le territoire présente un environnement de grande qualité notamment en partie nord où le relief marque les contreforts cévenols.

Trois unités paysagères caractérisent le territoire : la montagne boisée de Coutach à l'ouest dont le sommet culmine à 450 mètres, la vallée du Vidourle et la plaine viticole du Crieulon.

Le village s'est implanté au carrefour des voies de communications en bordure du Vidourle, le développement urbain se répartit entre les deux rives du fleuve qui constitue une menace en raison de ses débordements soudains et dévastateurs (les vidourlades).

Aux risques d'inondation des crues du Vidourle, QUISSAC est confronté à des aléas importants résultant du ruissellement pluvial engendré par un relief très vallonné.

Le territoire présente un environnement naturel de qualité dont les secteurs les plus sensibles sont protégés à plusieurs titres : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) - espaces naturels sensibles (ENS),

L'agriculture joue sur la commune un rôle identitaire très important, par le biais des champs de vignes qui modèlent fortement les paysages. Elle contribue également à une image qualitative et touristique forte, grâce aux producteurs locaux.

L'activité agricole connaît depuis plusieurs années une diminution du nombre d'exploitations.

Sur le plan démographique, QUISSAC présente une augmentation constante de la population depuis 1968, la commune compte 3333 habitants au dernier recensement de 2020. Cette évolution résulte essentiellement du solde migratoire le solde naturel reste négatif traduisant un certain vieillissement de la population et un manque de vitalité démographique.

La variation annuelle moyenne de la population relevée entre 2014 et 2020 s'établit autour de 0,9%.

Le nombre de logements a fortement progressé depuis 1968 avec comme conséquence une forte consommation d'espace résultant de la diversification du parc de logements faisant une large place à la maison individuelle.

En 2020, on recense 1740 logements répartis en : 1404 résidences principales, 140 résidences secondaires et 205 logements vacants. Ces logements se répartissent en maisons individuelles pour 1230 d'entre eux et pour 494 appartements pour le reste.

L'analyse du parc met en évidence la prédominance des résidences principales mais aussi la forte augmentation du nombre de logements vacants. Le taux de vacance reste élevé avec 11,8% en 2018.

Le parc relativement ancien, concentré au centre-ville, contraste avec l'habitat récent dispersé sous forme pavillonnaire.

Il convient de noter que Quissac bénéficie d'un appareil commercial en rapport avec la taille de la commune et un niveau de services très satisfaisant pour satisfaire la population.

Administrativement, la commune appartient à l'arrondissement du Vigan et au canton de Quissac dont elle est le chef-lieu.

Elle est rattachée à la communauté de communes du Piémont Cévenol.

Le territoire est inclus dans le périmètre du SCOT du Piémont Cévenol en cours d'élaboration.

I.4.2 - Le contexte

La commune disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1989. Pour suivre les recommandations de la loi SRU de juillet 2000 et des législations suivantes sur l'urbanisme, la collectivité a prescrit la révision de son document d'urbanisme en 2011 et a lancé les études. C'est sous l'égide de la municipalité alors en place que le PADD a été établi et les premières dispositions du PLU esquissées. Le changement de municipalité et l'évolution de la législation (lois ALUR, ELAN, NOTRE et dernièrement Climat et Résilience) ont induit à plusieurs reprises de nouvelles définitions des objectifs et des orientations dictant l'élaboration du projet de révision.

Ces différents ajustements ont contraint, durant toute la période d'élaboration du projet de révision, le bureau d'études à s'adapter aux nouvelles orientations et à amender à plusieurs reprises le contenu et le développement du dossier.

I.4. 3 - Projet de révision

Le projet porte sur la totalité du territoire.

I.4.3-1 Les principaux éléments tirés du diagnostic :

► Les documents supra communaux :

* Opposables sur la commune :

- le SCoT de la CC Piémont Cévenol,

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.
- * A prendre en compte en compatibilité :
 - le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET),
 - Le Schéma Régional de Cohérence Écologique,
 - Le Plan Régional de Surveillance de la Qualité de l'Air (PRSQA),
 - Le Plan Régional Santé Environnement Occitanie (PRSE),
 - Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) du Languedoc-Roussillon,
 - Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) Occitanie,
 - Le schéma régional des infrastructures et des transports (SRIT) et le schéma régional de l'intermodalité (SRI) d'Occitanie,
 - Le Schéma directeur Territorial de l'aménagement numérique du Languedoc-Roussillon,
 - Le Plan Climat Air, Énergie Territorial (P.C.A.E.T.),
 - Le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie du Gard (PDPFCI),
 - Le plan départemental du bruit dans l'environnement du Gard (PDBE),
 - Le schéma départemental d'aménagement durable « Gard 2030 »,
 - Le schéma départemental des espaces naturels sensibles du Gard (SDENS),
 - Les Orientations Départementales d'Aménagement et d'Urbanisme (O.D.A.U.) du département du Gard.

► Les caractéristiques et la dynamique d'évolution de la population qui mettent en évidence :

- pour les atouts, une forte croissance de la population depuis 1999 (+2,7%/an) due essentiellement au solde migratoire, une forte hausse du nombre de ménages et population composée en majorité de couples avec ou sans enfants (52,9%),
- pour les contraintes, une légère tendance au vieillissement de la population avec une proportion de personnes isolées importante (32,8% des ménages),
- et comme enjeux, poursuivre le rééquilibrage de la pyramide des âges pour permettre aux jeunes actifs de rester ou de s'installer sur la commune. Maintenir l'attractivité de QUISSAC et répondre au vieillissement de la population ;

► L'habitat et les logements qui présentent :

- pour les atouts une prédominance de résidences principales sous la forme de maisons individuelles (70%) et une diversification du parc depuis 2008,

avec offre de logements collectifs (lancement de projet LLS sur la commune),

- pour les contraintes, un taux de vacance élevé (11,8 % du parc en 2018), un parc de logements relativement ancien, concentré dans le centre-ville (28% avant 1945), et un déséquilibre entre habitat urbain (cœur de vie) et habitat pavillonnaire éparpillé consommateur d'espace avec des logements de grandes tailles ne favorisant pas le parcours résidentiel
- et comme enjeux, la diversification du parc de logements en proposant des logements de petites tailles afin de répondre aux besoins en logement, liés aux jeunes actifs et aux ménages. de 1 et 2 personnes
- Mais aussi, anticiper le vieillissement du parc de logements dans le centre-ville (*poursuivre l'action menée sur la restauration des façades*), poursuivre la dynamique de production allant vers de l'habitat plus compact, favoriser le renouvellement urbain dans les dents creuses de la zone urbaine, encadrer le développement des zones dédiées à l'habitat et réfléchir à un développement touristique et une offre en hébergements adaptés.

► Le domaine économique :

- pour les atouts, un tissu économique diversifié et dynamique, présentant un fort potentiel de développement dans un bassin d'emplois autonomes par rapport aux pôles économiques proches (services de santé, commerces et équipements) avec : une prédominance du secteur tertiaire et de la fonction publique, une majorité de petites entreprises, un fort potentiel de développement touristique et un taux de chômage inférieur au taux moyen du Gard (9,2% contre 12%),
- pour les contraintes, une baisse de création d'entreprises, une économie résidentielle avec 61,5% des actifs qui travaillent hors de la commune et une forte progression de la catégorie socioprofessionnelle des cadres,
- et comme enjeux, poursuivre la diversification du tissu économique pour s'affirmer comme "Pôle d'équilibre local" en accompagnant le développement des commerces et services de proximité et en favorisant un tourisme à l'année, basé sur le tourisme de nature (dit "tourisme vert").

► L'activité agricole :

- pour les atouts, une agriculture orientée vers des productions de qualité (AOC/IGP/AB),
- pour les contraintes, un secteur agricole en recul (baisse de la SAU et du nombre d'exploitations),
- et comme enjeux, maintenir la vocation agricole et environnementale des secteurs à forts potentiels agronomiques pour préserver l'identité communale (protection des plaines agricoles et des espaces collinaires),

Définir les zones agricoles à protéger et poursuivre la valorisation des produits en s'appuyant sur les signes de qualité.

► Le fonctionnement urbain et les déplacements :

- pour les atouts, une situation privilégiée, au cœur d'un réseaux d'axes de communications importants, un potentiel de stationnements suffisant et une voie verte traversant la totalité du territoire communal allant du sud-est au nord-ouest,
- pour les contraintes, de nombreuses voies privées ou impasses et peu de liaisons inter quartiers, une utilisation importante de la voiture et une faible desserte de transports collectifs (pas d'alternative à la voiture),
- et comme enjeux, atténuer les coupures urbaines engendrées par des axes à forts trafics (réflexion à mener sur l'aménagement des axes en boulevard urbain) Poursuivre le travail de requalification du réseau viaire.

Tenir compte des projets d'extension urbaine pour appréhender les conséquences sur le réseau de desserte, réfléchir à un parcours piétonnier reliant les différentes centralités et créer des liens piétonniers dans les opérations de lotissements. Améliorer la qualité paysagère des entrées de ville.

► Le développement urbain et de la consommation des espaces :

- pour les atouts, une consommation de l'espace raisonnée en 10 ans.
- pour les contraintes, une consommation de l'espace au détriment des zones naturelles et forestières,
et comme enjeux, le développement urbain devra être orienté en priorité au sein de l'emprise urbaine par un comblement des "dents creuses". Mettre en place un projet durable allant dans le sens de la lutte contre l'étalement urbain consommation des espaces naturels, agricoles forestiers
Pour répondre à la croissance démographique, et respecter une diminution de 50% de la consommation foncière des dix dernières années, le PLU prévoit l'urbanisation de « seulement » 8,1 ha.

En outre, il est à noter que la commune a fortement réduit son potentiel de consommation d'espace (réduisant de presque 110 ha ses zones « U » et « AU » entre le PLU en vigueur et le PLU projeté) et a mis en place deux OAP sectorielles sur les 2 secteurs en extension de l'urbanisation (dont un par procédure de ZAC),

► Les réseaux et servitudes :

- pour les atouts, plusieurs sources recensées sur le territoire communal. Les schémas directeurs d'eau potable et eau pluviale en cours de mise à jour. Une majorité d'habitations raccordées à l'assainissement collectif, une

- bonne gestion sélective des déchets et des réseaux en communication adaptés aux besoins du territoire,
- pour les contraintes, une dimension de la station d'épuration ne permettant pas l'accueil de nouvelles populations, de nombreuses pertes dans le réseau d'eau,
 - Transports de matières dangereuses avec des enjeux humains dus à la proximité de certaines habitations,
 - et comme enjeux, poursuivre les raccordements des zones d'habitat au réseau d'assainissement collectif et mettre aux normes la station d'épuration en termes de capacité, développer des modes de gestion respectueux de l'environnement (récupération des eaux de pluies, ...) et prévoir une actualisation du Schéma Directeur des eaux usées.
- L'environnement, le patrimoine architectural et paysager :
- pour les atouts, trois entités paysagères qui participent à la diversification des paysages avec des vues remarquables sur la zone urbaine et sur les massifs,
 - pour les contraintes, un patrimoine naturel à risque (inondation, feux de forêt...),
 - et comme enjeux, préserver la qualité des paysages et des perceptions visuelles. Préserver les écosystèmes, notamment sur les berges du Vidourle. Protéger et mettre en valeur les cours d'eau. Préserver le patrimoine bâti du territoire (article L123-1-5-7) du code de l'Urbanisme).Préserver les vues remarquables.
- Les espaces naturels :
- pour les atouts, présence de périmètres de protection (1 ZICO, 3 ENS, 3 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II et un monument classé), un patrimoine naturel remarquable identitaire,
 - pour les contraintes, un patrimoine naturel à risque (inondation, feux de forêt...)
 - et comme enjeux, protéger et renforcer les continuités écologiques, valoriser la végétation structurante (EBC, zones humides, ripisylves), préserver les alignements d'arbres et haies (en zone agricole notamment). Protection des domaines vitaux liés aux PNA qui intersectent le territoire de la commune de QUISSAC : Aigle de Bonelli, Loutre, Odonates et Vautour percnoptère et Lézard ocellé.

I.4.3-2 -Les principaux objectifs tirés du PADD

La commune a fixé des objectifs ambitieux dans le PADD qui se développent selon trois grandes parties déclinées en principes ou en orientations.

Partie 1 : Principes généraux d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques (développés selon trois principes) :

- Principe 1 : La politique communale en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme avec:
 - un objectif démographique ambitieux pour conforter QUISSAC comme pôle urbain intercommunal avec une croissance démographique de 0,9 %/an permettant de viser une population de l'ordre de 3700 habitants à l'horizon 2035, soit l'accueil de plus de 560 habitants,
 - la planification du développement urbain cohérente avec les objectifs de limite de la consommation des espaces agricoles et naturels qui repose notamment sur :
 - *des limites franches de l'urbanisation ,*
 - *le réinvestissement urbain, et la valorisation des « dents creuses » ,*
 - *l'anticipation des besoins, et la programmation des équipements publics,*

- Principe 2 : La politique communale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers reposant sur:
 - *la préservation des plaines agricoles,*
 - *la protection des espaces agricoles sensibles contre l'urbanisation,*
 - *la préservation des massifs boisés, patrimoine naturel et paysager,*
 - *la préservation des espaces naturels à forte valeur écologique,*
 - *la prise en compte des risques (inondation, incendie, ...)*
 - *la valorisation des éléments du patrimoine.*

- Principe 3 : La politique communale de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques :
 - *à deux échelles, celle du territoire élargi et celle de l'agglomération,*
 - *en mettant en valeur le réseau hydrographique et en protégeant réglementairement les coulées vertes,*

Partie 2: définition des orientations spécifiques du PADD :

Pour mettre en place les orientations générales des différentes politiques portées par le présent PADD, la commune a choisi de développer un projet reposant sur des orientations spécifiques déclinées à deux échelles ; le centre-ville et la zone urbaine. :

- Transport et déplacements

- Projets urbains
- Développement économique
- Habitat
- Tourisme et loisirs
- Communications numériques

Partie 3 : objectifs communaux de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain :

- *réorganiser l'enveloppe urbaine en fonction de critères agronomiques, environnementaux, paysagers et de la prise en compte des risques naturels : se fixer des limites urbaines à long terme*
- *fixer les objectifs de développement, à cet égard on relève que la surface des zones U et AU au PLU en vigueur représentaient 297,18 ha, tandis qu'au PLU projeté, les surfaces sont bien moindres 186,95 ha (dont 179,05 ha pour la zone U et 7,90 ha pour la zone AU), ce qui représente une restitution brute de 110,23 ha au bénéfice des zones agricoles (A) et naturelles (N).*
- *appréhender la consommation de l'espace, estimée pour ces 10 dernières années à 15,46 ha, ce qui limite l'urbanisation à 7,73 ha pour les dix prochaines années,*
- *répondre à la croissance démographique qui demande la production d'environ 16 logements par an avec une densité moyenne de 20 à 25 logements à l'hectare. Ce qui nécessite la consommation foncière de 5,36 à 6,7 ha, ce qui est en deçà des 7,73 ha demandés.*

I.4.3-3 Les principaux éléments tirés de la justification des choix

Les explications justifiant les choix et les dispositions retenues portent sur :

- l'analyse du PLU actuel et la comparaison avec le projet de révision en termes de nomenclature, d'approche règlementaire basés sur un travail d'observation du terrain,
- les choix d'aménagement et de développement portant sur les motivations du PADD en mettant notamment en évidence la comparaison des surfaces entre celles de la tache urbaine et celle des zones délimitées dans le projet, l'analyse des objectifs communaux et des perspectives d'évolution du PLU au regard de l'estimation des besoins en logements,
- la compatibilité des dispositions du PLU avec les documents supra communaux,
- les motifs de délimitation des zones et des dispositions règlementaires les concernant,
- la cohérence des OAP avec le projet,
- l'analyse critique des dispositions relatives à l'évaluation environnementale,

- la mise en place des outils pour éviter, réduire et compenser les incidences des dispositions du PLU,
- la définition des indicateurs de suivi environnementaux, de l'habitat, des activités, du renouvellement urbain et de la consommation de l'espace,
- enfin un tableau de suivi pour les 10 prochaines années.

I.4.3-4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Le projet de révision est doté de trois OAP : une OAP thématique (trame verte et bleue) et deux OAP sectorielles (La Devèze-Valliguières et La plaine Pont Ouest).

L' OAP thématique n'a pas vocation à se substituer au dispositif réglementaire et graphique du PLU, elle a une portée pédagogique qui vient compléter son application en termes de compatibilité.

L'OAP du secteur La Devèze-Valliguière porte sur deux périmètres l'un, déjà urbanisé l'autre, sur des espaces à aménager notamment dans le cadre d'une ZAC.

Elle définit les modalités de l'aménagement , du développement du bâti et de la mise en place des espaces verts, des équipements publics et de la gestion des interfaces avec le milieu naturel proche (défense incendie)

Le périmètre du projet de ZAC intégrera la mixité des formes urbaines maisons individuelles groupées, logements collectifs et lots à bâtir.

Le périmètre de cette OAP est inscrit dans une zone IIAU 1.

L'OAP du secteur « Plaine du Pont » dont le périmètre du projet est inclus dans une zone 2AUX couvre 1,47 hectares.

Cette OAP jouxte une zone partiellement d'habitat, peu dense, qui n'a fait l'objet d'aucune intégration paysagère ou architecturale particulière au regard de l'existant. Cette zone s'est développée au gré de plusieurs lotissements et des opportunités foncières.

L'objet de cette orientation d'aménagement est d'organiser l'urbanisation de ce secteur à court et moyen terme, en prenant en compte les secteurs déjà urbanisés, en intégrant les espaces naturels et agricoles et en proposant des connexions nouvelles pour l'espace public

L'opération à vocation dominante d'activités économiques privilégiera le tertiaire et le commerce de proximité.

I.4.3-5 STECAL

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

La commune compte un unique STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) pour une vocation touristique (camping). Ce STECAL a pour but de permettre l'activité de spectacle connexe à l'exploitation agricole.

I.4.3-6 Le règlement

Le règlement écrit porte sur les secteurs suivants :

ZONE U		Zones A et N	
Ua	Secteur du centre ancien (mixité urbaine, diversification fonctionnelle...)	A	Secteur agricole à préserver en raison de son potentiel agronomique, biologique et/ou économique du sol ou du sous-sol Le secteur A comprend également un STECAL à vocation d'activités de loisirs
Ub	Secteur de mixité urbaine où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité fonctionnelle et à la mixité sociale	Ap	Secteur agricole à protéger en raison du potentiel écologique du sol et du sous-sol
Uc	Secteur urbanisé à vocation dominante d'habitat où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer la mixité sociale et la diversification des formes d'écoconstructions	At	Secteur agricole pouvant accueillir des installations agro-touristiques
UCa	<i>Sous-secteur Uc assainissement autonome</i>	N	Secteur naturel dédié aux espaces dits de « nature-ordinaire », forestiers... à préserver
Ue	Secteur urbanisé à vocation dominante d'activités économiques	Na	Secteur naturel pouvant accueillir des installations agricoles pour de l'élevage
Ue1	<i>Sous-secteur dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif</i>	Ne	Secteur naturel à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
Uea	<i>Sous-secteur Ue en assainissement autonome</i>	Nl	secteur naturel à vocation d'équipements sportifs et de loisirs de plein air

Us	Secteur urbanisé à vocation spécifique d'équipement d'intérêt général et/ou collectif	Np	Secteur naturel correspondant à des espaces naturels à protéger pour des raisons écologiques, environnementales mais également des mesures de protection (ERC, captages eau potable...)
Zone AU			
2AU1	Secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à OAP à vocation dominante d'habitat (incluant une procédure de ZAC pour le secteur non urbanisé)		
2AUx	Secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à OAP à vocation dominante d'activités économiques		

CHAPITRE II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E23000003/30 du 17/01/2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes m'a désigné comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de QUISSAC.

II.2 - Modalités de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été fixées par arrêté du 31 août 2023 pris par Monsieur le Maire de QUISSAC après les contacts que j'ai eus le 6 juin 2023 avec lui et Monsieur GIRARDOT chargé du service urbanisme à la Mairie de QUISSAC.

L'enquête, dont le siège est situé à la Mairie de QUISSAC, 1 place Charles Mourier - 30260 Quissac, s'est déroulée 33 jours consécutifs du mercredi 11 octobre 2023 au lundi 13 novembre 2023.

J'ai assuré quatre permanences tenues les mercredi 11 octobre 2023 de 9 h à 12 h, samedi 14 octobre 2023 de 9h à 12 h, mercredi 25 octobre 2023 de 14h à 17h et lundi 13 novembre 2023 de 9h à 12 h.

II.3- Information effective du public

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral susvisé, les mesures de publicités ont été réalisées :

- par voie de presse avec parution d'avis aux annonces légales du journal Le Midi-libre les 29 septembre et 10 octobre 2023 et du journal Le Réveil du MidI Libre, périodes 29 septembre - 5 octobre et 13 au 19 octobre 2023 ;
- par affichage de l'avis en mairie sur le panneau des actes administratifs et sur le site internet de la commune.

Le dossier était consultable en mairie aux heures habituelles d'ouverture au public ainsi que sur le site internet de la commune.

Les observations et propositions du public pouvaient être déposées sur le registre disponible en mairie, par voie électronique sur l'adresse suivante, enquetespubliques@ville-quissac.fr ou adressées par courrier postal à mon attention à la mairie.

Le public disposait d'un poste informatique dédié pour consultation du dossier.

J'ai pu constater que le dossier était accessible sur le site internet de la Commune et que la boîte électronique était opérationnelle.

II.4 - Visite du site -

J'ai effectué le mercredi 11 octobre 2023 une visite du site qui m'a permis d'appréhender, l'environnement communal, l'occupation actuelle et la topographie des terrains, les espaces agricoles et naturels environnants.

J'ai également effectué le 28 novembre 2023 une visite guidée par Monsieur le Maire sur les secteurs ayant fait l'objet d'observations dans le cadre de l'enquête.

II.5 - Déroulement de l'enquête

Lors de la réunion de concertation préalable que j'ai eue avec Monsieur le Maire il m'a été indiqué que tous les éléments du dossier d'enquête ont bien été numérisés, identiques au dossier papier disponible en mairie et mis en ligne sur le site internet de la commune.

La mairie a mis à ma disposition la salle du conseil municipal pour recevoir le public. L'enquête s'est déroulée sans incident, je dois remercier les élus et le personnel municipal pour leur accueil et leur disponibilité qui ont facilité ma mission.

II.5.1 - Ouverture de l'enquête

J'ai procédé 11 octobre 2023 à 9 heures, en présence de Monsieur le Maire de QUISSAC, à l'ouverture de l'enquête, à cet égard j'ai vérifié et paraphé toutes les pièces du dossier papier que je découvrais ainsi que les feuillets du registre d'enquête.

II.5.2 - Permanences

J'ai assuré conformément à l'arrêté municipal mes permanences au cours desquelles vingt personnes se sont présentées.

Compte tenu du nombre de personnes venues le mercredi 25 octobre, j'ai dû prolonger ma permanence jusqu'à 18 heures.

Ces permanences se sont déroulées dans un climat serein, le public accueilli a pu disposer de toutes les pièces du dossier et bénéficier des informations et des réponses que j'ai pu apporter en toute neutralité à leurs questions.

II.5.3 - Clôture de l'enquête

A l'issue de la dernière permanence et à l'heure de la fermeture des bureaux de la mairie j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête, daté et signé par mes soins.

II.5.4 Procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement j'ai établi un procès-verbal de synthèse que j'ai adressé par courrier électronique à Monsieur le Maire, le 17 novembre 2023, il est intégré ci-dessous dans le présent rapport.

II.6 - Bilan comptable des observations

Cette enquête n'a pas fortement mobilisé le public, vingt observations ont été formulées sur le registre papier en mairie par les personnes que j'ai reçues durant mes permanences. J'ai accusé réception de quatre courriers postaux et de deux observations déposées par courrier électronique qui faisaient tous double emploi avec les observations déjà inscrites sur le registre d'enquête ou les lettres qui m'ont été remises en mairie.

Cette modeste participation résulte sûrement des informations que la commune a pu apporter durant l'élaboration du projet, la concertation préalable et la réunion d'information du public organisées par la mairie.

CHAPITRE III - OBSERVATIONS FORMULEES AVIS ET PROPOSITIONS RECUEILLIES

III.1 - Consultation des PPA

Le projet de révision a été présenté aux personnes publiques associées le 04 février 2021, il a fait l'objet d'un compte rendu figurant dans les pièces annexes du dossier.

III.2 - AVIS des PPA et des services

- * **Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).**

En l'absence de SCOT, la CDPENAF doit formuler un avis sur les dispositions du projet de révision du PLU ayant pour conséquence la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que sur les dispositions du règlement autorisant les extensions dans les zones A et N.

L'avis porte également sur la délimitation d'un Secteur Constructible de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL).

Il est noté que sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la consommation foncière observée et l'artificialisation des sols sur la période 2011-2021 est de 15,5 hectares. L'ouverture à l'urbanisation prévue dans le projet prévoit une consommation de 7,54 hectares ce qui est compatible avec les exigences de la loi « Climat et résilience ».

La délimitation du STECAL au Domaine de Sire n'inclue pas les bâtiments d'une porcherie limitrophe. Il n'y a pas lieu de les réglementer dans celui-ci.

Les dispositions du règlement relatives aux extensions d'habitation, annexes et piscines dans les zones A et N doivent réglementer l'emprise au sol.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, la CDPENAF émet un avis favorable.

Commentaires CE :

Il s'agit d'ajustements techniques à prendre en compte. Vous voudrez bien indiquer le pourcentage d'emprise au sol retenu par la commune pour les extensions en zones A et N.

Je relève que pour les zones A et N l'article relatif à l'utilisation et l'occupation des sols fait état des surfaces d'extension des habitations limitant l'emprise de celles-ci à 150 mètres carrés et permettant les annexes et les piscines dans la limite d'une surface de 50 mètres carrés chacune.

Il conviendrait que pour ces zones les articles relatifs à l'emprise au sol en précisent la valeur totale admise.

- * **Mission Régionale de l'environnement et du développement durable (MRAe).**
En préambule de son avis la MRAe souligne que le dossier comprend plusieurs lacunes dans la démarche d'élaboration du projet.

Je rapporte ici la synthèse de l'avis et les points que la commune devra améliorer, les observations sont détaillées dans les considérants.

La révision du PLU est soumise à évaluation environnementale après décision de la MRAE du 15 septembre 2017 faisant suite à une demande d'examen au cas par cas.

Les lacunes relevées concernent en particulier la présentation des évolutions apportées au projet de PLU depuis la décision de la MRAE, et la reprise de la structure du dossier comprenant une mise à jour et en cohérence des données. Cela intéresse également l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur, la complétude de l'état initial de l'environnement, la justification de la hiérarchisation des enjeux, la justification de la localisation du secteur de projet au regard des solutions de substitution raisonnables à l'aune des enjeux écologiques et des risques naturels en présence, ou l'analyse des incidences environnementales assorties des mesures d'évitement adéquates. La MRAE recommande de compléter les indicateurs de suivi portant sur les enjeux environnementaux, ainsi que la production d'un résumé non technique illustré.

Le respect de l'objectif de modération de la consommation d'espace du projet de révision nécessite d'être démontré à l'horizon 2035 fixé dans le PADD.

Il convient de caractériser des « sous trames » de la trame verte et bleue communale complétée de mesures aptes à assurer leur préservation, et identifier des sites à désimperméabiliser ou renaturer.

Il y a lieu de préserver les zones agricoles et naturelles et éviter le développement de l'urbanisation sur les secteurs présentant les plus forts enjeux économiques.

Les développements envisagés doivent être compatibles avec la capacité du réseau public d'eau potable (ressources, stockage, traitement, distribution) à alimenter la population.

Au regard de l'exposition aux risques d'inondation par ruissellement pluvial et feux de forêts il y a nécessité de préciser les dispositions pour assurer la sécurité et la défendabilité des secteurs exposés.

La MRAE indique les principaux enjeux environnementaux qui, pour le présent projet, portent notamment sur la maîtrise de la consommation de l'espace, la préservation de la biodiversité, la ressource en eau et la prise en compte des risques naturels.

La MRAe rappelle les conditions qui ont conduit à procéder à une évaluation environnementale sur les bases d'un premier projet faisant apparaître une très forte consommation d'espace et ne traitant pas sur le fond les incidences de ce projet sur la capacité du réseau d'assainissement.

Elle déplore que le projet ne rappelle pas les fondements de la décision qui a exigé une évaluation environnementale et ne fait pas état de l'évolution substantielle du projet et des motivations y ayant présidé.

Elle souligne que le projet présenté aujourd'hui dans le cadre de la présente enquête est plus sobre en matière de consommation de l'espace et plus vertueux sur la protection de l'environnement.

Elle observe que c'est plutôt la forme et la cohérence du dossier qui sont à améliorer, et rappelle que la procédure de révision soumise à évaluation environnementale doit contenir un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

Les principales observations relatives au rapport comprenant deux tomes concernent :

► ***Pour le contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale :***

- un problème d'organisation des informations relatives à l'évaluation environnementales qui sont disséminées dans plusieurs documents (PADD, OAP, RP) rendant pour le public sa lecture et sa compréhension difficile ;
- la redondance des informations qui pour certaines sont contradictoires ;
- la nécessité d'actualiser certains documents et de justifier le contenu et la portée de certains autres ;
- le manque d'un résumé non technique dont le caractère illustré, synthétique et pédagogique constitue un élément essentiel de l'évaluation environnementale ;
- l'obligation, en l'absence de SCOT « intégrateur », d'analyser l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur et la manière dont ils sont pris en compte ;
- l'état initial de l'environnement et l'analyse des milieux naturels qui présentent un caractère succinct et reposent uniquement sur de la biographie ;
- l'analyse et le croisement des enjeux communaux axés sur le réseau hydrographique, les ripisylves et les alignements d'arbres, éléments que le PLU entend préserver sans plus d'explications sur les motifs de ce choix ;
- la pondération des différents enjeux qui a vocation à conclure naturellement plutôt que d'introduire le chapitre relatif à la justification des choix (tome

2 du RP) ; par ailleurs, les clefs de compréhension du choix des enjeux identifiés et qualifiés ne sont pas exposées ;

- les effets attendus des orientations du PADD sur l'évolution des enjeux qui ne sont pas évalués ;
- l'absence de cartographie permettant de traduire la territorialisation des différents enjeux entre eux.
- le fait que conclusions des prospections naturalistes effectuées sur le terrain rapportées à la fin du tome 2 du rapport ne permet pas de faire aisément le lien avec l'EIE du tome 1 ;
- l'état des lieux environnemental qui se limite aux deux secteurs du projet situés en zone à urbaniser (2AU), alors que le PLU permet la réalisation d'autres projets (caserne du service départemental d'incendie et de secours, STECAL localisé au lieu-dit « Le Mas de Sire », quatre micro secteurs en zone agricole classés At).
- les inventaires de terrain qui d'une manière générale doivent concerner toutes les zones autorisant de nouveaux aménagements ou constructions pour en dégager les enjeux environnementaux ;
- la cartographie qui présente une synthèse de la politique communale de préservation des continuités écologiques à l'échelle du grand territoire conclue sans explications l'étude environnementale ;
- les incidences du PNA en faveur des chiroptères qui n'ont pas fait l'objet d'une analyse ;

Par ailleurs, plusieurs secteurs de projet ne font pas l'objet d'une analyse des incidences. C'est le cas du secteur d'implantation de la caserne du SDIS et des autres secteurs de projet autorisant de nouveaux aménagements ou constructions.

- les 14,34 hectares mobilisés au sein de l'enveloppe urbaine répondant aux besoins d'évolution démographique qui n'ont pas fait l'objet d'une présentation de leur valeur ni d'une analyse des incidences et des impacts ;
- le projet qui fait référence à l'extension de la zone économique susceptible d'accueillir de nouvelles entreprises sera potentiellement source de nuisances. La révision n'en analyse pas les incidences et l'évitement des plus forts enjeux en reportant ceux-ci au stade du projet d'extension;
- l'absence d'évaluation des incidences au regard du risque de feux de forêts sur certains secteurs ciblés du territoire ;
- la séquence ERC (éviter-réduire-compenser) n'est pas présentée dans le rapport pour les espaces du territoire hors du projet de ZAC ;
- la réduction de la superficie des zones, point favorable du projet aurait pu malgré cela faire état des « solutions de substitution raisonnables » pouvant être envisagées et d'un scénario « au fil de l'eau » afin d'établir une comparaison avec celui retenu ;

- les indicateurs de suivi de la mise en révision qui méritent d'être approfondis au regard notamment d'un état zéro, de la définition d'une périodicité d'observation et d'objectifs à atteindre ;
- la pauvreté des indicateurs portant sur les milieux naturels et la biodiversité.

A l'issue de ces constats, des demandes de compléments et de justifications, la MRAe recommande de :

- préciser les éléments de contexte et les évolutions apportées au projet de PLU depuis sa décision en 2017 le soumettant à évaluation environnementale
- mettre à jour et en cohérence l'ensemble des données du RP ;
- ajouter un RNT illustré ;
- compléter la présentation de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur ;
- expliciter les motifs ayant prévalu à la hiérarchisation des enjeux, préciser les effets attendus des orientations du PADD sur l'évolution des enjeux et compléter l'EIE par une cartographie exposant la territorialisation et le croisement des différents enjeux entre eux ;
- déterminer la nature et la valeur patrimoniale de l'ensemble des espaces concernés par l'urbanisation (dents creuses, espaces de renouvellement urbain et secteurs d'extension urbaine), par l'identification et l'analyse des habitats naturels, de la faune et de la flore (analyse bibliographique et inventaires de terrain) ;
- qualifier le potentiel écologique de ces espaces en ce qui concerne la fonctionnalité et les services écosystémiques rendus ;
- présenter l'analyse des incidences de l'extension de la zone d'activités économiques ainsi que celles au regard du risque incendie ;
- compléter le RP par l'exposé de l'ensemble des mesures ERC proposées par le PLU ;
- présenter les « choix de substitution raisonnables » répondant aux objectifs du PLU ;
- revoir la présentation des indicateurs de suivi en prenant en compte les réalités de la commune et compléter ceux portant sur les milieux naturels et la biodiversité.

► ***Pour l'analyse de la prise en compte de l'environnement :***

- le calcul du besoin en logements qu'il convient de vérifier au regard du nombre de logements vacants comptabilisés notamment ;

- d'une manière générale, le maniement des chiffres pour l'appréciation des besoins et la répartition des logements présente une grande confusion, des incohérences et ne correspondent pas à l'horizon du PLU en 2035;
- l'ouverture à l'urbanisation des zones AU qui nécessite l'établissement d'un phasage ;
- la modération d'ENAF doit être démontrée sur l'ensemble du territoire et ne pas être cantonnée qu'à la zone de projet à vocation d'habitat.

Il ressort de cette analyse que le projet doit être complété par :

- la mise en cohérence des données au sein de l'ensemble des pièces du PLU et en tenant compte de l'horizon 2035 fixé dans le PADD ;
- l'examen des solutions permettant la remise sur le marché des logements vacants ;
- un échancier phasant l'ouverture à l'urbanisation des deux zones à urbaniser tenant compte du potentiel des zones déjà urbanisées ;
- les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

► **Pour la préservation de la biodiversité :**

- la trame bleu verte et bleue qui présente des propositions très généralistes ne prenant pas en compte les caractères du territoire communal.

La MRAe recommande de :

- définir et caractériser les enjeux écologiques des différentes sous trames de la TVB communale ;
- assortir ces différentes sous-trames des préconisations spécifiques ou de renvois vers des mesures réglementaires, destinées à en garantir la préservation ou la restauration ;
- poursuivre la réflexion sur l'élaboration d'une trame noire spatialisée et réglementée ;
- limiter les destinations autorisées en zones A et N, et en précisant la nature des équipements d'intérêt collectif et services publics susceptibles d'être autorisés sur ces secteurs, voire en identifiant dans le règlement graphique les secteurs cibles sur lesquels ce type d'équipement serait autorisé en évitant les secteurs à enjeux environnementaux ;
- identifier des sites susceptibles d'être désimperméabilisés ou renaturés.

► **Pour la préservation de la ressource en eau :**

La MRAe recommande de vérifier si le développement démographique prévu par la commune est soutenable en matière de besoins en eau potable, par une évaluation précise de la disponibilité de la ressource tenant compte des perspectives de développement des autres collectivités approvisionnées ainsi que l'impact du changement climatique, et de proposer des mesures en conséquence.

► **Pour la prise en compte des risques naturels :**

- le risque de ruissellement pluvial dont la nature et la portée de l'étude figurant en annexe du projet doivent être précisées afin d'en mesurer la portée juridique ;
- les secteurs 2AU1 et 2Aux qui présentent des risques dus au ruissellement pluvial ; il importe de clarifier pour chacun la situation en fonction de l'importance du risque ;

La MRAe recommande de :

- clarifier dans le dossier la nature et la portée de l'étude de ruissellement pluvial afin d'éviter toute confusion entre cette étude et le zonage réglementaire des eaux pluviales ;
- présenter en temps voulu à l'autorité environnementale, une demande d'examen au cas par cas pour la mise à jour du zonage pluvial de 2013 qui sera annexé au PLU ;
- préciser la nature du risque grevant la zone 2AU1 et les règles qui s'y appliquent et si besoin, modifier l'OAP pour extraire de la zone constructible le secteur concerné par un aléa fort ;
- prévoir des mesures de réduction prioritairement axées sur la gestion à la source.
- les omissions relatives à la prise en compte de certaines dispositions concernant le risque feux de forêt ;

La MRAe recommande de :

- compléter le plan de zonage avec l'identification des secteurs exposés au risque feux de forêt ;
- justifier le choix des zones de projet au regard de leur exposition au risque feux de forêt et les mesures de nature à réduire ce risque ;
- compléter l'OAP des deux secteurs de projet par les dispositions de l'annexe 2 du PAC.

Commentaires CE :

L'avis de la MRAe souligne une forte indigence du rapport de présentation sur des aspects de forme mais aussi de fond.

La mise en conformité du dossier avec les exigences de la MRAe peut conduire à des adaptations plus ou moins importantes des dispositions du projet pouvant affecter l'économie générale du PLU et les objectifs initiaux définis dans le PADD. Aussi il est important que les réponses apportées au présent compte-rendu démontrent et justifient bien la manière dont seront pris en compte les observations.

*** Conseil Général du Gard**

L'avis du Conseil Général s'appuie sur les orientations, schémas et règlements du Département dans ces domaines de compétences.

Cet avis porte sur :

- **l'Environnement et les Activités de pleine nature.**

Des informations permettant de compléter et de renseigner le projet de PLU sont présentées dans l'annexe 2 de l'avis qui traite de la politique environnementale du Département .

- Les espaces naturels sensibles (inventaire, zone de protection et gestion).

Les éléments identifiés trouvent une traduction sur le plan réglementaire du PLU avec un classement en zone N et Np ou A et Ap.

Quelques lacunes sont relevées en zone urbaine et dans certains espaces agricoles sur l'identification des cours d'eau inscrits au titre de l'inventaire ENS. Il est précisé que l'ensemble du « chevelu » doit être identifié dans sa complétude.

- La trame verte et bleue - Le paysage

Il est indiqué que le recensement du patrimoine vernaculaire (murets, terrasses, capitelles, chemins, calvaires...) pourrait compléter l'inventaire du patrimoine bâti et bénéficier d'un classement.

Il semblerait que des espaces de bon fonctionnement des cours aient disparu au regard du PLU actuellement applicable.

- Les activités sportives de pleine nature (PDESI)

Le PDIPR doit être décrit et mentionné dans le rapport de présentation, il doit être annexé au PLU afin de le rendre opposable.

Le Carto-guides de la collection des espaces naturels gardois « Piémontcévenol du Coutach au Gardon » et « Piémont des Cévennes au Coutach » mérite d'être mentionné.

- **Les infrastructures de déplacement**

L'annexe 3 précise les dispositions relatives au schéma départemental des mobilités et au règlement de voirie départemental à intégrer dans le projet de révision.

Le rapport de présentation doit s'attacher à inclure l'ensemble des axes départementaux et respecter leur dénomination au regard du RVD en vigueur.

Des précisions sont apportées pour requalifier les perspectives d'aménagement de la RD 999 dans la traversée du village et de la création d'une liaison entre le centre village et le quartier de la gare.

Des conditions de dessertes et d'aménagements de la zone UE de part et d'autre de la RD 45 sont à définir dans le cadre d'une réflexion globale. Un aménagement d'ensemble permettrait d'appréhender l'organisation du site et les problématiques de sécurité. Au regard des avis émis par le CG sur des demandes individuelles, la qualification du site en zone urbaine ne paraît pas adaptée. Ces précautions valent pour le secteur UE1.

- **Tourisme -Agriculture**

Le diagnostic touristique proposé pourrait être complété (éléments décrits) pour conforter le projet commune-communauté de communes visant un aménagement conséquent à La Devèze devant s'inscrire dans un secteur N1 délimité au zonage du PLU dont le règlement s'y rapportant est limitatif.

Dans le chapitre évoquant l'activité agricole, il convient de mentionner la Charte d'Engagement pour une Alimentation de Qualité dans le Gard. Cette chartre est détaillée dans l'avis.

Le rapport pourrait également faire mention de la chartre pour la préservation et la compensation des espaces agricoles au regard du projet urbain venant à terme consommer de l'espace agricole.

Commentaires CE :

Ces compléments méritent d'être pris en compte, il convient toutefois de mesurer la portée juridique de certaines demandes du CG en termes d'obligation ou d'information.

*** Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**

Après étude du dossier et analyse de l'évolution urbaine traduite au zonage l'INAO n'a pas d'objections particulières à formuler.

Commentaires CE :

Je prends bonne note de l'avis.

*** CCI Gard**

Rappelle qu'elle a été missionnée début 2023 pour l'élaboration d'un diagnostic commercial des commerces de proximité de la commune dans le cadre du programme national « Petite Ville de demain ». Cette étude a mis en évidence le

dynamisme commercial du cœur du village mais aussi une fragilité stigmatisée par des cellules commerciales vacantes.

Attire l'attention sur la création de zones commerciales en périphérie susceptibles d'affaiblir l'offre en centre-ville ;

L'avis favorable au projet s'accompagne de réserves sur le types de commerces implantés sur la future zone d'activités.

Commentaires CE :

Il convient à mon sens d'apporter des précisions sur la méthodologie de développement et d'implantation des commerces qui sera mise en place. Les conclusions de l'étude commerciale méritent de figurer dans le rapport de présentation.

*** @DDTM - Service territorial Cévennes**

Formule des observations relatives à la forme du dossier mais aussi sur les aspects de fond ayant un caractère réglementaire à prendre en compte, je relève les points principaux qui fondent l'avis.

★ Absence d'étude de densification dans le PADD qui ne permet pas de justifier l'ouverture à l'urbanisation présentée dans le projet de révision. Il est obligatoire d'en produire une.

★ Prise en compte des risques et des nuisances à rendre opposables dans le document.

Risque inondation

La DDTM fait référence aux études de modélisation validée par ses services et une étude par la méthode EXZECO réalisée par le bureau d'études CEREG concernant les aléas débordement et ruissellement. Il convient que les pièces du dossier, (règlement graphique et écrit) soient renseignées et complétées sur des points précis relatifs aux études susvisées (liste dans l'avis).

Risque incendie

Il convient d'apporter des compléments :

- dans le rapport de présentation avec localisation des massifs et indication de l'historique des feux sur la commune ;
- annexer au document la carte de zonage des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD),
- compléter le PADD sur les aspects risque incendie de forêt,
- justifier les choix d'aménagement dans les OAP sur les éléments permettant de réduire la vulnérabilité des futurs enjeux ;

- pour l'OAP « Devèze - Valliguières » la voie verte mixte doit impérativement correspondre aux attendus d'une piste d'interface aménagée normalisée, les éléments à indiquer sont listés dans l'avis ;
- pour la défense incendie, le document doit être complété afin de démontrer que la défense incendie est bien assurée (état et caractéristiques des réseaux) ;
- pour le risque « Chute de pierres », la DDTM reste à la disposition de la mairie pour tout renseignement suite à une étude récente sur le sujet.

En conclusion, la DDTM émet un avis favorable au projet de révision sous réserve de la prise en compte des observations formulées avant approbation du document.

Une note annexée à l'avis liste l'ensemble des points du dossier à compléter relatifs au rapport de présentation, au règlement écrit, au PADD et au règlement écrit. Pour ce dernier les observations concernent :

- les dispositions applicables aux zones urbaines,
- les zones A et N ;
- les risques (inondation, feux de forêt, pollution et nuisances ;
- l'eau (alimentation en eau, protection et suffisance de la ressource, adductions d'eau privées) ;
- l'assainissement (zonage d'assainissement, assainissement non collectif et collectif, clinique psychiatrique ;
- les servitudes d'utilité publique ;
- le cadre de vie (habitat, sécurité routière, déplacements ;
- les espaces agricoles ;
- l'environnement (inventaires ENS, éléments du paysage à protéger, patrimoine bâti et archéologique ;
- des points divers (historique des documents d'urbanisme, mise en forme du document,) ;
- les dispositions réglementaires applicables aux documents.

Commentaires CE :

L'importance des observations à la fois sur la structure du dossier que sur le fond illustre « l'indigence du document » et met en exergue les conséquences juridiques de l'approximation de certaines dispositions, l'insuffisance d'explications et de justifications des dispositions retenues, l'ignorance de certaines obligations réglementaires et la rédaction incertaine de quelques règles opposables au public.

* CHAMBRE D'AGRICULTURE DU GARD

L'avis de la Chambre d'Agriculture est parvenu hors des délais fixés par la réglementation car elle n'a pas été destinataire du projet de révision en raison d'une erreur matérielle d'adresse électronique. Sollicitée par plusieurs de ses ressortissants elle a demandé à la collectivité de lui soumettre le dossier et a adressé le 16 novembre 2023 son avis à Monsieur le Maire de QUISSAC en lui demandant de le prendre en compte.

Je rapporte ici son avis à la demande de Monsieur le Maire,

Diagnostic agricole :

Indique que le diagnostic agricole présente des informations datant de 2010 (nombre d'exploitants agricoles, surface agricole Utile (SAU), types d'exploitations).

Demande une mise à jour du document.

Le dernier recensement général agricole date de 2020.

Le diagnostic ne présente pas de concertation avec les exploitants.

Il manque des informations cruciales dans la réalisation du PLU : localisation des bâtiments agricoles, description locale des productions avec la part de chacune d'entre elles, spécificités du territoire, projets de développement des exploitations en place

PADD :

Pas de mention de la volonté de soutenir ou de prendre en considération les projets agrotouristiques ou de diversification de l'activité agricole.

Mais sujet pris en compte au règlement avec un zonage AT.

Points à éclaircir.

OAP :

Compte tenu de la consommation de terres agricoles prévue (zones 2AU1 et 2AUx 4,6 ha et projet caserne des pompiers 0 ,76ha) la compensation agricole collective paraît nécessaire.

Evoque la Charte départementale pour la préservation et la compensation des espaces agricoles à laquelle la commune n'est pas soumise

Invite la commune à mettre en place une compensation volontaire pour les terres agricoles changeant de vocation.

OAP 1 il n'est pas mentionné un quelconque traitement de l'interface entre la zone U et A - AR0047 (2AU1) et AR0021 (A) ;

Cf arrêté 2019-1500 du 27/12/2019 - impose des zones de non traitement aux abords des lieux habités de 5 à 20 mètres.

Souhaite qu'une distance de retrait des nouvelles constructions soit mise en place vis-à-vis des limites séparatives dans le cas où celles-ci seraient adjacentes à une zone A.

Zonage :

Au sud de la commune le zonage PPRi interdit l'installation de nouveaux bâtiments agricoles, la partie non concernée par le PPRi est classée en zone Ap (agricole protégée). Le règlement de cette zone ne prévoit pas la construction de nouveaux bâtiments agricoles hormis les aménagements, travaux d'entretien et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole existante, ainsi qu'à ceux à vocation d'équipement d'intérêt général.

Vue les contraintes liées au PPRi il semble nécessaire de permettre les constructions agricoles sur le reste des zones A.

Zonage entre Mas de Devèze et Vidourle - 30 ha classés en Np alors qu'au PLU actuel classé en A - (AR85, 86, 887, 88, 90, 93, 93, 96).

Demande reclassement en A.

Caserne des pompier : réitère l'avis déjà émis en CDPENAF et réunion PPA.

- projet dans plaine agricole à fort potentiel agronomique ;
- extension de l'urbanisation dans secteur agricole conservé ;
- règlement autour du projet de caserne interdit les nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole pour des raisons paysagères (Ap) ;
- les travaux de sécurisation du site au regard du risque d'inondation augmentent , en modifiant l'écoulement des eaux, le risque pour les parcelles voisines et donc les dommages pour les cultures ;

Considère que d'autres secteurs sont plus adaptés.

Règlement :

- règlement zone A non adapté aux besoins des activités agricoles ;
- A, Ap et At, pas de nouveaux bâtiments nécessaires à l'activité agricole autorisés ;
- Demande d'autoriser ces bâtiments et les bâtiments destinés à la transformation au conditionnement et à la vente des produits de l'exploitation ;
- At, pas de justification de ce zonage ni d'objectifs correspondant ;
- Propose d'autoriser dans toute la zone A les activités agrotouristiques ;
- Chapitre 2 portant sur les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères, plusieurs points font défaut :
- A.2.2.1 est interdit tout bâtiment dans AP et At - incohérence avec A.1.2 qui autorise certaines constructions ;
- A.2.2.2 demande de rajouter « dans la mesure du possible » pour l'insertion paysagère ;

- A.2.2.3 demande l'exemption des obligations de couverture des bâtiments avec des tuiles ;
 - A.2.2.4 clôtures agricoles exemptés des règles d'urbanisme (R.421-2 CU) ;
 - A.2.2.3 exempter les espaces agricoles de la recommandation ;
 - A.3.2.1 exempter les bâtiments agricoles ne nécessitant pas le raccordement au réseau public ;
 - Zone N souhaite que la zone autorise les constructions agricoles (serres et tunnels démontables,...) pour accueillir des activités pastorales. Cf diagnostic et PADD relatifs aux surfaces pâturées au nord de la commune répondant à la volonté de préservation des filières courtes (exploitations d'élevage pâturant) ;

Emet un avis défavorable au projet de révision.

Commentaires CE

Comme je l'ai indiqué cette contribution est parvenue hors délais. A mon avis, juridiquement on ne peut pas valider « l'avis défavorable émis ». Par contre, afin de conforter le dossier le rédacteur du projet pourra s'appuyer sur les informations fournies.

III.3 – Réponses de la commune au procès-verbal de synthèse pour les avis des PPA

Je rapporte ici les réponses de la commune à mon rapport de synthèse par le biais de son bureau d'étude sur les observations des PPA :

DATE	PPA	REQUETES	Avis CE 16/11/2023	REPOSE A L'AVIS DU CE
01/09 /2023	CCI GARD	Réserves émises sur le type de commerce à venir sur la future zone commerciale 2AUX : ne pas «poursuivre la fragilité des cellules commerciales vacantes VS le centre village dynamique"	Il convient à mon sens d'apporter des précisions sur la méthodologie de développement et d'implantation des commerces qui sera mise en place. Les conclusions de l'étude commerciale méritent de figurer dans le rapport de présentation	La commune ne souhaite pas que des enseignes de grande distribution s'installent sur ce secteur. Elle apportera des précisions dans le règlement écrit et dans l'OAP concernant les sous-destinations autorisées. La commune se conforme également au SCoT en cours d'élaboration sur ce sujet. Les conclusions de l'étude commerciale seront par ailleurs ajoutées au rapport de présentation
11/09 /2023	DDTM CDPENAF	STECAL : régler uniquement les installations comprises dans le périmètre du STECAL Préciser l'emprise au sol des annexes en zone A sur le règlement écrit dans les dispositions autorisant les extensions, annexes et piscine des habitations existantes en zones A	Il s'agit d'ajustements techniques à prendre en compte. Vous voudrez bien indiquer le pourcentage d'emprise au sol retenu par la commune pour les extensions en zones A et N. Je relève que pour les zones A et N l'article relatif à l'utilisation et l'occupations des sols fait état des surfaces d'extension des habitations limitant l'emprise de celles-ci à 150 mètres carrés et permettant les annexes et les piscines dans la limite d'une surface de 50 mètres carrés chacune. Il conviendrait que pour ces zones les	Ce sujet sera précisé dans le règlement et retravaillé pour être plus compréhensible.

			articles relatifs à l'emprise au sol en précisent la valeur totale admise.	
09/10 /2023	CD30	Environnement et Activités de pleine Nature		
		Compléter l'identification du L 151,23 en zone urbaine et agricole (chevelu hydrau complet)	Des informations permettant de compléter et de renseigner le projet de PLU sont présentées dans l'annexe 2 de l'avis qui traite de la politique environnementale du Département .	Les lacunes seront levées concernant la zone urbaine et l'identification des cours d'eau (complétude du chevelu hydrographique) Les espaces de fonctionnalité des cours d'eau seront ajoutés à l'OAP TVB Le PDIPR sera décrit et mentionné dans le rapport de présentation, et annexé au PLU
		OAP TVB : ajouter les espaces de fonctionnalité des cours d'eau		
		Mentionner le PDIPR dans le rapport de présentation du PLU et l'annexer au PLU afin de le rendre opposable		
		Infrastructures de déplacement		
		Inclure l'ensemble des infrastructures routières dans le rapport de présentation et correspondre au RVD en vigueur	L'annexe 3 précise les dispositions relatives au schéma départemental des mobilités et au règlement de voirie départemental à intégrer dans le projet de révision. Le rapport de présentation doit s'attacher à inclure l'ensemble des axes départementaux et respecter leur dénomination au regard du RVD en	Les dispositions relatives au dernier schéma départemental des mobilités seront ajoutées La réflexion de l'aménagement d'ensemble de la zone en termes de desserte (zone UE) sera réalisée lors des études "projet"
		Faire apparaître le tracé dans le rapport de présentation ainsi que les marges de recul de 15m		
		Aménagement global de la zone Uea (accès à organiser sous forme d'opération d'ensemble) / préciser l'usage et le caractère collectif n		

		<p>vigueur.</p> <p>Des précisions sont apportées pour requalifier les perspectives d'aménagement de la RD 999 dans la traversée du village et de la création d'une liaison entre le centre village et le quartier de la gare.</p> <p>Des conditions de dessertes et d'aménagements de la zone UE de part et d'autre de la RD 45 sont à définir dans le cadre d'une réflexion globale. Un aménagement d'ensemble permettrait d'appréhender l'organisation du site et les problématiques de sécurité. Au regard des avis émis par le CG sur des demandes individuelles, la qualification du site en zone urbaine ne paraît pas adaptée. Ces précautions valent pour le secteur UE1.</p>	
Tourisme et agriculture			
	Compléter le diagnostic touristique	<p>Le diagnostic touristique proposé pourrait être complété (éléments décrits) pour conforter le projet commune-communauté de communes visant un aménagement conséquent à La Devèze devant s'inscrire dans un secteur N1 délimité au zonage du PLU dont le règlement s'y rapportant est limitatif. Dans le chapitre évoquant l'activité agricole, il convient de mentionner la Charte d'Engagement pour une Alimentation de Qualité dans le Gard. Cette chartre est détaillée dans l'avis. Le rapport pourrait également faire mention de la chartre pour la préservation et la compensation des</p>	<p>Les études/chartes/rapports du CD30 évoqués seront mentionnés dans le RP</p>
	Mentionner la charte d'engagement pour une alimentation de qualité dans le Gard		
	Intégrer la charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles		

			espaces agricoles au regard du projet urbain venant à terme consommer de l'espace agricole.	
12/07/2023	INAO	Pas de remarques	RAS	RAS
20/09/2023	MRAE	CHAPITRE 4. CONTENU DU RP ET QUALITE DE LA DEMARCHE EE		
		Préciser les éléments de contexte et les évolutions apportées au projet de PLU depuis sa décision en 2017 le soumettant à évaluation environnementale	>un problème d'organisation des informations relatives à l'évaluation environnementales qui sont disséminées dans plusieurs documents (PADD, OAP, RP) rendant pour le public sa lecture et sa compréhension difficile	La commune précisera dans le RP de manière plus approfondie les évolutions de son projet communal depuis 2017. Il s'agira de démontrer la démarche itérative menée tout au long de l'élaboration du projet communal.
	MRAE (suite)	Mettre à jour et en cohérence l'ensemble des données du RP	> problème d'organisation des informations relatives à l'évaluation environnementales qui sont disséminées dans plusieurs documents (PADD, OAP, RP) rendant pour le public sa lecture et sa compréhension difficile >redondance des informations qui sont dans certains contradictoires > nécessité d'actualiser certains documents et de justifier le contenu et la portée de certains autres ;	La commune prend en compte cette remarque, un travail de réorganisation, d'actualisation et de clarification sera apporté aux documents et notamment au rapport de présentation. L'adéquation des informations sera vérifiée entre le Rp et les autres pièces du PLU.
		Ajouter un RNT illustré	>manque d'un résumé non technique dont le caractère illustré, synthétique et pédagogique constitue un élément essentiel de l'évaluation environnementale	Un RNT illustré et pédagogique sera ajouté
		Compléter la présentation de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur	>l'obligation, en l'absence de SCOT « intégrateur », d'analyser l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur et la manière dont ils sont pris en compte	Le chapitre "Articulation avec les documents supra-communaux" sera complété et actualisé sur certains documents

	MRAE (suite)	<p>Explicitier les motifs ayant prévalu à la hiérarchisation des enjeux, préciser les effets attendus des orientations du PADD sur l'évolution des enjeux et compléter l'EIE par une cartographie exposant la territorialisation et le croisement des différents enjeux entre eux</p>	<p>>l'état initial de l'environnement et l'analyse des milieux naturels qui présentent un caractère succinct et reposent uniquement sur de la biographie >l'analyse et le croisement des enjeux communaux axés sur le réseau hydrographique, les ripisylves et les alignements d'arbres, éléments que le PLU entend préserver sans plus d'explications sur les motifs de ce choix >la pondération des différents enjeux qui a vocation à conclure naturellement plutôt que d'introduire le chapitre relatif à la justification des choix (tome 2 du RP) ; par ailleurs, les clefs de compréhension du choix des enjeux identifiés et qualifiés ne sont pas exposées ; >les effets attendus des orientations du PADD sur l'évolution des enjeux qui ne sont pas évalués >l'absence de cartographie permettant de traduire la territorialisation des différents enjeux entre eux</p>	<p>L'état initial de l'environnement sera actualisé des données plus récemment recueillies et se verra complété de cartographies, d'une hiérarchisation des enjeux permettant de justifier les choix du tome II. L'important travail de terrain sera mieux valorisé dans ce diagnostic (et non plus uniquement dans l'évaluation environnementale). Le chapitre d'évaluation des effets attendus des orientations du PADD sur les enjeux environnementaux sera ajouté.</p>
--	-----------------	---	---	--

	<p>MRAE (suite)</p>	<p>Déterminer la nature et la valeur patrimoniale de l'ensemble des espaces concernés par l'urbanisation (dents creuses, espaces de renouvellement urbain et secteurs d'extension urbaine), par l'identification et l'analyse des habitats naturels, de la faune et de la flore (analyse bibliographique et inventaires de terrain) ; qualifier le potentiel écologique de ces espaces en ce qui concerne la fonctionnalité et les services écosystémiques rendus</p>	<p>>le fait que conclusions des prospections naturalistes effectuées sur le terrain rapportées à la fin du tome 2 du rapport ne permet pas de faire aisément le lien avec l'EIE du tome 1 l'état des lieux environnemental qui se limite aux deux secteurs du projet situés en zone à urbaniser (2AU), alors que le PLU permet la réalisation d'autres projets (caserne du service départemental d'incendie et de secours, STECAL localisé au lieu-dit « Le Mas de Sire », quatre micro secteurs en zone agricole classés At). >les inventaires de terrain qui d'une manière générale doivent concerner toutes les zones autorisant de nouveaux aménagements ou constructions pour en dégager les enjeux environnementaux ; >la cartographique qui présente une synthèse de la politique communale de préservation des continuités écologiques à l'échelle du grand territoire conclue sans explications l'étude environnementale ; >les incidences du PNA en faveur des chiroptères qui n'ont pas fait l'objet d'une analyse ; >Par ailleurs, plusieurs secteurs de projet ne font pas l'objet d'une analyse des incidences. C'est le cas du secteur d'implantation de la caserne du SDIS et des autres secteurs de projet autorisant de nouveaux aménagements ou constructions. > les 14,34 hectares mobilisés au sein de</p>	<p>Le terrain ayant été réalisé par Natura 2000 sur les secteurs identifiés dans l'avis, un chapitre sera ajouté comme demandé. Le PNA Chiroptères sera ajouté et les incidences des projets communaux sur ce taxon seront complétés.</p>
--	-------------------------	---	--	--

		l'enveloppe urbaine répondant aux besoins d'évolution démographique qui n'ont pas fait l'objet d'une présentation de leur valeur ni d'une analyse des incidences et des impacts	
MRAE (suite)	Présenter l'analyse des incidences de l'extension de la zone d'activités économiques ainsi que celles au regard du risque incendie	>le projet qui fait référence à l'extension de la zone économique susceptible d'accueillir de nouvelles entreprises sera potentiellement source de nuisances. La révision n'en analyse pas les incidences et l'absence d'évaluation des incidences au regard du risque de feux de forêts sur certains secteurs ciblés du territoire évitement des plus forts enjeux en reportant ceux-ci au stade du projet d'extension	L'analyse des incidences du projet communal sera étayée conformément aux demandes de la MRAE
	Compléter le RP par l'exposé de l'ensemble des mesures ERC proposées par le PLU ;	>la séquence ERC (éviter-réduire-compenser) n'est pas présentée dans le rapport pour les espaces du territoire hors du projet de ZAC	La démonstration de la séquence ERC du PLU sera étayée conformément aux demandes de la MRAE

MRAE	Présenter les « choix de substitution raisonnables » répondant aux objectifs du PLU	>la réduction de la superficie des zones, point favorable du projet aurait pu malgré cela faire état des « solutions de substitution raisonnables » pouvant être envisagées et d'un scénario « au fil de l'eau » afin d'établir une comparaison avec celui retenu ;	Ce chapitre sera intégré au RP
	Revoir la présentation des indicateurs de suivi en prenant en compte les réalités de la commune et compléter ceux portant sur les milieux naturels et la biodiversité.	>les indicateurs de suivi de la mise en révision qui méritent d'être approfondis au regard notamment d'un état zéro, de la définition d'une périodicité d'observation et d'objectifs à atteindre >les pauvreté des indicateurs portant sur les milieux naturels et la biodiversité	La correction sera apportée au chapitre relatif aux indicateurs de suivi
	CHAPITRE 5.1. CONSOMMATION D'ESPACE		
	La mise en cohérence des données au sein de l'ensemble des pièces du PLU et en tenant compte de l'horizon 2035 fixé dans le PADD	d'une manière générale, le maniement des chiffres pour l'appréciation des besoins et la répartition des logements présente une grande confusion, des incohérences et ne correspondent pas à l'horizon du PLU en 2035	Reprendre la démonstration des besoins en logements avec l'horizon 2035 et harmoniser les différentes pièces en ce sens. Attention à ne pas affecter l'économie générale du PLU et les objectifs initiaux définis dans le PADD
	L'examen des solutions permettant la remise sur le marché des logements vacants	le calcul du besoins en logements qu'il convient de vérifier au regard du nombre de logements vacants comptabilisés notamment ;	
	Un échancier phasant l'ouverture à l'urbanisation des deux zones à urbaniser tenant compte du potentiel des zones déjà urbanisées	l'ouverture à l'urbanisation des zones AU qui nécessite l'établissement d'un phasage ;	Des précisions quant au phasage de l'urbanisation sur les zones 2AU1 et 2AUx seront ajoutées
Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	la modération d'ENAF doit être démontrée sur l'ensemble du territoire et ne pas être cantonnée qu'à la zone de projet à vocation d'habitat	Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces seront explicités à travers une démonstration harmonisée et plus lisible dans toutes les pièces du PLU	
CHAPITRE 5.2. PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE			

(suite)	Définir et caractériser les enjeux écologiques des différentes sous trames de la TVB communale	<p>La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • définir et caractériser les enjeux écologiques des différentes sous trames de la TVB communale ; • assortir ces différentes sous-trames des préconisations spécifiques ou de renvois vers des mesures réglementaires, destinées à en garantir la préservation ou la restauration ; • poursuivre la réflexion sur l'élaboration d'une trame noire spatialisée et réglementée ; • limiter les destinations autorisées en zones A et N, et en précisant la nature des équipements d'intérêt collectif et services publics susceptibles d'être autorisés sur ces secteurs, voire en identifiant dans le règlement graphique les secteurs ciblés sur lesquels ce type d'équipement serait autorisé en évitant les secteurs à enjeux environnementaux ; • identifier des sites susceptibles d'être désimpermabilisés ou renaturés 	<p>L'OAP Trame Verte et Bleue sera complétée et étayée (une version plus aboutie a été élaborée récemment par naturae sur d'autres communes, elle sera adaptée ici pour Quissac)</p>
	Assortir ces différentes sous-trames des préconisations spécifiques ou de renvois vers des mesures réglementaires, destinés à en garantir la préservation ou la restauration		
	Poursuivre la réflexion sur l'élaboration d'une trame noire spatialisée et réglementée		
	<p>Limiter les destinations autorisées en zones A et N, et en précisant la nature des équipements d'intérêt collectif et services publics susceptibles d'être autorisés sur ces secteurs, voire en identifiant dans le règlement graphique les secteurs ciblés sur lesquels ce type d'équipement serait autorisé en évitant les secteurs à enjeux environnementaux</p>		
	Identifier des sites susceptibles d'être désimpermabilisés ou renaturés		
CHAPITRE 5.3. PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU			
La MRAe recommande de vérifier si le développement démographique prévu par la commune est soutenable en matière de besoins en eau potable, par une évaluation précise de la disponibilité de la ressource tenant compte des perspectives de développement des autres collectivités approvisionnées ainsi que l'impact du changement climatique, et de proposer des mesures en conséquence	<p>La MRAe recommande de vérifier si le développement démographique prévu par la commune est soutenable en matière de besoins en eau potable, par une évaluation précise de la disponibilité de la ressource tenant compte des perspectives de développement des autres collectivités approvisionnées ainsi que l'impact du changement climatique, et de proposer des mesures en conséquence.</p>	<p>Le PLU intégrera les données récentes du Schéma directeur AEP récent réalisé par CEREG (mars 2023)</p>	
La MRAe recommande de mettre à jour les annexes sanitaires du PLU avec les données les plus récentes			<p>Une actualisation des annexes sera réalisée dans la mesure du possible. A noter que le schéma</p>

			directeur "eaux usées" est en cours de réalisation
CHAPITRE 5.4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS			
	clarifier dans le dossier la nature et la portée de l'étude de ruissellement pluvial afin d'éviter toute confusion entre cette étude et le zonage réglementaire des eaux pluviales ;	le risque de ruissellement pluvial dont la nature et la portée de C119 figurant en annexe du projet D115oivent être précisées afin d'en mesurer la portée juridique ;	Rappeler que l'étude CEREГ reprend le PPRI et étudie l'inondation par débordement et ruissellement mais qu'elle ne constitue pas un zonage pluvial au sens réglementaire du terme
	présenter en temps voulu à l'autorité environnementale, une demande d'examen au cas par cas pour la mise à jour du zonage pluvial de 2013 qui sera annexé au PLU	les secteurs 2AU1 et 2Aux qui présentent des risques dus au ruissellement pluvial ; il importe de clarifier pour chacun la situation en fonction de l'importance du risque	La commune prend note que l'actualisation du zonage pluvial devra être faite et qu'elle consultera la MRAE en temps voulu
	préciser la nature du risque grévant la zone 2AU1 et les règles qui s'y appliquent et si besoin, modifier l'OAP pour extraire de la zone constructible le secteur concerné par un aléa fort ;		Renvoyer à l'étude hydraulique ABC Ingé spécifique à la ZAC (la zone à aléa fort jaune évoquée concerne un bassin de rétention)
	prévoir des mesures de réduction prioritairement axées sur la gestion à la source		La mesure de réduction sera ajoutée / c'est traité au règlement écrit (100L / m² imperméabilisé)
	compléter le plan de zonage avec l'identification des secteurs exposés au risque feux de forêt		Le risque a été pris en compte et la défendabilité sera vérifiée à l'échelle de chaque projet avec le service risque feu de forêt avec les services de la DDTM et le SDIS
	justifier le choix des zones de projet au regard de leur exposition au risque feux de forêt et les mesures de nature à réduire ce risque		Aucune zone boisée n'est concernée (pas de défrichement), l'ensemble des boisement est conservé (et classés en N) / à développer dans l'OAP TVB et dans les OAP globalement
	compléter l'OAP des deux secteurs de projet par les dispositions de l'annexe 2 du PAC.		Les OAP se verront complétées des dispositions de l'annexe 2 du PA

06/10 /2023	DDTM Service Aménagement	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.	Absence d'étude de densification dans le PADD qui ne permet pas de justifier l'ouverture à l'urbanisation présentée dans le projet de révision. Il est obligatoire d'en produire une.	L'étude de densification sera complétée et transcrite dans le PADD avec pour objectif de justifier les ouvertures à l'urbanisation
		Ajouter la mention à l'étude EXZECO et reprendre le risque débordement de l'annexe 1 + (dans l'annexe 2 du règlement écrit des mentions précisées dans l'avis)	La DDTM fait référence aux études de modélisation validée par ses services et une étude par la méthode EXZECO réalisée par le bureau d'études CEREG concernant les aléas débordement et ruissellement. Il convient que les pièces du dossier, (règlement graphique et écrit) soient renseignées et complétées sur des points précis relatifs aux études susvisées (liste dans l'avis).	Les corrections seront apportées sur le risque inondation
		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.		L'annexe sera ajoutée
		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.	Il convient d'apporter des compléments : - dans le rapport de présentation avec localisation des massifs et indication de l'historique des feux sur la commune ; - annexer au document la carte de zonage des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), - compléter le PADD sur les aspects risque incendie de forêt, - justifier les choix d'aménagement dans les OAP sur les éléments permettant de réduire la vulnérabilité des futurs enjeux ; - pour l'OAP « Devèze – Valliguières » la voie verte mixte doit impérativement correspondre aux attendus d'une piste d'interface aménagée normalisée, les éléments à indiquer sont listés dans l'avis ; - pour la défense incendie, le document doit être complété afin de démontrer que	Les corrections seront apportées conformément aux demandes de la DDTM

			<p>la défense incendie est bien assurée (état et caractéristiques des réseaux) ; - pour le risque « Chute de pierres », la DDTM reste à la disposition de la mairie pour tout renseignement suite à une étude récente sur le sujet.</p>	
--	--	--	--	--

Autres observations du Commissaire Enquêteur

- > Reprendre les annexes sanitaires avec 1/ les pièces à portée prescriptive et 2 / les pièces de portée informative
- > Reprendre le règlement écrit (notamment après la page 115) et placer certains plutôt dans le cahier de recommandations du PLU
- > Ajouter un RNT
- > Ajouter la liste des emplacements réservés
- > Concordance des données relatives à la consommation d'espace entre RP et PADD
- > "expurger les pièces inutiles"

		Diagnostic agricole
--	--	---------------------

CHAMB RE AGRICU LTURE	Mettre à jour le diagnostic agricole avec les dernières données		Une actualisation du rapport de présentation sur la partie diagnostic agricole sera réalisée sur la base des données les plus récentes pouvant être récupérées.
	PADD		
	Absence de mention de volonté de projets agrotouristiques sur la commune		Le projet agrotouristique sur le domaine de Leyris, concerné par les zones At sera mentionné au sein du PADD
	OAP		
	Mettre en place une compensation volontaire pour les terres agricoles changeant de vocation		La mairie est en capacité de mettre à disposition de jeunes agriculteurs des terres agricoles sur le secteur de
	Traitement de l'interface entre la ZAC Valliguières et les zones agricoles environnantes		Rajouter prescription sur l'OAP devèze concernant le sud de la ZAC (limite zone Ap)
	Zonage		
	Reclasser zones Ap en A pour permettre le développement des activités agricoles		Un compromis doit être trouvé dans le zonage entre possible développement agricole et maintien des enjeux paysagers et environnementaux de la commune.
	Corriger erreur classement en N de certains secteurs agricoles		L'erreur sera corrigée dans le zonage
	SDIS : relocaliser le projet dans une zone moins sensible		De nombreuses réunions avec les services de l'état ont eu lieu et au regard des contraintes techniques nécessaires pour l'emplacement de cette caserne, aucune solution alternative en termes de localisation n'a pu être trouvée.
CHAMB RE AGRICU LTURE (suite)			

Règlement		
	A12 : autoriser les constructions nécessaires à l'activité agricole et les bâtiments	
	Autoriser les activités agritouristiques dans toutes les zones A	Non, le sous-zonage At a été créé pour cela, il sera complété et étayé
	A.2.1.1. : Est interdit tout bâtiment dans les secteurs Ap et At, ce qui est incohérent avec l'article A.1.2. qui autorise certaines constructions.	
	.2.2.2. : Nous vous demandons de rajouter que cette prescription doit se faire « dans la mesure du possible » pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles afin de prendre e	
	.2.2.2.3. : Nous vous demandons d'exempter les bâtiments agricoles des obligations strictes de couverture des bâtiments avec des tuiles.	
	.2.2.2.4. : Nous vous rappelons que les clôtures agricoles sont légalement exemptées des règles d'urbanisme, merci de le préciser dans votre règlement (R.421-2 CU	
	A.2.2.3.3 : Nous vous demandons d'exempter les espaces agricoles de cette recommandation.	
	A.3.2.1. : Nous vous demandons d'exempter de cette mesure les bâtiments agricoles ne nécessitant pas de raccordement au réseau public.	
	Nous souhaitons que la zone N autorise ces constructions agricoles (comme les serres et tunnels démontables par exemple) et permette ainsi d'accueillir des activités pastorales.	

CHAMB
RE
AGRICU
LTURE
(suite)

III.5 - Avis du public recueillis dans le cadre de l'enquête et réponse de la mairie

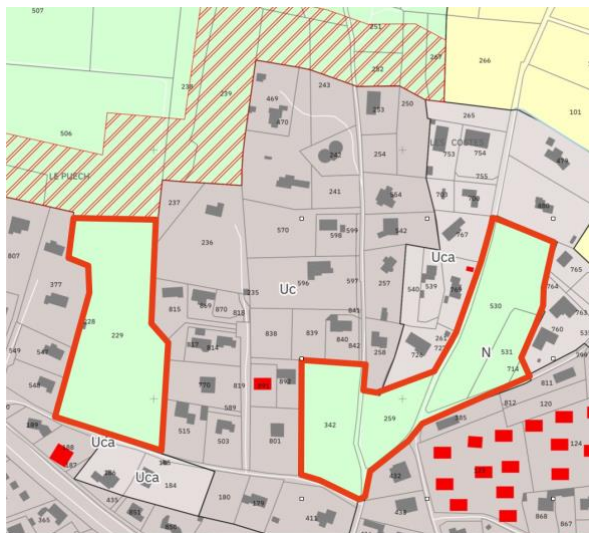
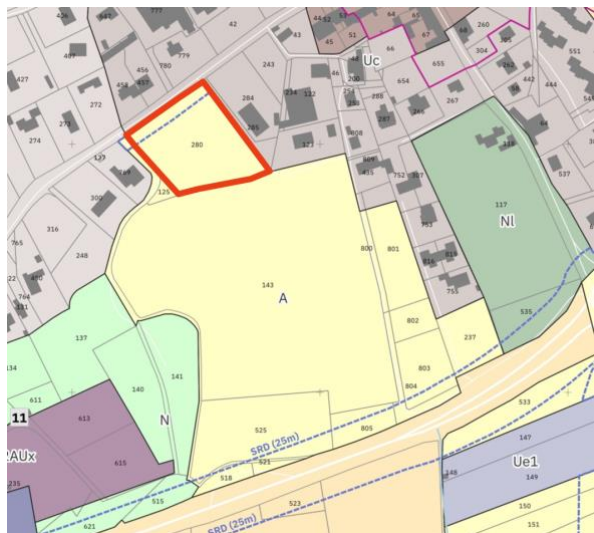
Le tableau présenté ci-après est celui figurant dans mon rapport de synthèse, complété par les réponses de la mairie et mon avis personnel.

* N°1 - 19 - Monsieur TYHERON Jacky

Originaire du village le requérant fait part de son inquiétude sur la démographie et l'urbanisation « folle » du village.

Il rappelle que le village est contraint par une certaine superficie de construction.

Au regard du projet de PLU il indique qu'il a relevé certaines contradictions et de grossières erreurs par rapport au plan de certaines parcelles.



Il relève que des parcelles, exclues des zones constructibles et reclassées en zone naturelle ou agricole pour pouvoir aménager des projets sont déjà viabilisées

Réponse mairie :

Les dossiers autorisés sont :

- DP 030 210 22 A0037 accordée le 02/06/2022 pour 8 lots à bâtir
- DP 030 210 23 A0048 accordée le 11/08/2023 pour 4 lots à bâtir
- PA 030 210 22 A0001 accordé le 21/06/2022 pour 8 lots à bâtir

Sur les parcelles AH 342, 259, 530, 531. Les caractéristiques environnementales ne sont pas avérées, il s'agit d'anciennes terres agricoles devenues incultes. La révision du PLU a été arrêtée en juillet 2023 et les dossiers ont été délivrés en 2022. L'agriculteur a cessé son activité il y a plus de 5 ans, sans repreneur.

Il est vrai que d'intégrer ces parcelles dans l'emprise urbaine doit être envisagées

et donc prêtes à être construites (sont joints plans et photos et copie des autorisations d'aménager figurant sur les terrains).

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Il me paraît cohérent et logique que ces parcelles soient intégrées dans les zones urbaines dès lors qu'elles ne présentent plus de caractéristiques naturelles. L'annexion en zone urbaine semble découler de la volonté municipale de satisfaire des besoins exprimés par des particuliers d'une part et d'atteindre in fine les objectifs de moindre consommation de l'espace d'autre part. Les autorisations récentes ont été semble-t-il délivrées alors que le projet de PLU était avancé. S'il y avait eu nécessité de protéger ces espaces, la collectivité aurait pu alors faire usage du sursis à statuer.

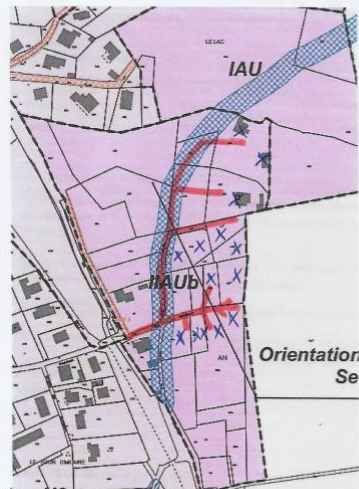
Avis du commissaire enquêteur :

Le classement en zone UC me paraît logique toutefois il convient de s'assurer qu'il n'y a pas lieu de saisir la CDPENAF pour les parcelles AH 342, 259, 530, 531.

Il en est de même pour la parcelle 280 qui ne présente pas d'intérêt pour l'économie agricole.

* N° 2 et 21 - Monsieur et Madame CALISTRİ

voies sus-visées, véritables torrents en cas de fortes pluies. (pièces jointes : permis de construire délivrés)



LEGENDE DU PLAN DE ZONAGE REGLEMENTAIRE



Evoquent auprès de Monsieur le Préfet Jérôme BONNET le 17 août 2023 une situation à risque au quartier des Boulidous et développent des arguments à cet égard.

Ils rappellent que la municipalité précédente a autorisé dans ce quartier des constructions et que pour éviter les risques et respecter les enjeux environnementaux elle s'était engagée à créer un chemin d'accès afin de ne pas traverser le lit du ruisseau le « Quiquillou », seul accès à ces terrains qui devient un véritable torrent en période de fortes pluies.

Ces engagements n'ont pas été suivis d'effet sous la municipalité actuelle laissant la situation en l'état ayant pour

Réponse mairie :

Sur le quartier des Boulidous, certes une OAP avait bien été envisagée par le PLU de 2007, mais 5 constructions (autorisées en 2010 et 2011) et 2 existantes (antérieures à 2007) étaient déjà implantées, sans tenir compte des infrastructures, du franc-bord du « Quiquillou » et de l'OAP.

Au vu de l'exploitation de l'élevage de faisans existante, il était alors impossible de suivre la stratégie de l'OAP et de créer un chemin de bouclage.

Afin d'être cohérent sur cette zone constructible, 2AUa, nous avons engagé des travaux pour sécuriser les personnes et les biens situés dans la zone. Nous avons également mis au norme l'assainissement des eaux usées, créé un pluvial et régularisé l'adduction d'eau potable en y amenant une borne incendie. Le renforcement de la chaussée (béton) a été réalisé de façon à rendre la voie carrossable (voir photos jointes).

Il a été également mis en place une T.A à 15% afin qu'une partie du coût des travaux soient pris en charge par les administrés accueillis dans ce quartier.

Les autorisations d'urbanisme délivrées pour les 7 nouvelles constructions ont tenu compte du zonage constructible et du recul par rapport à l'étude de réduction du risque inondation du Quiquillou réalisée par le bureau d'étude

<p>conséquence l'inaccessibilité par les moyens de secours en cas de forte précipitation.</p> <p>A cet égard, les pétitionnaires ont alerté à plusieurs reprises Monsieur le Maire de QUISSAC.</p> <p>Ils déplorent, malgré cette situation, la délivrance par la municipalité actuelle de quatre autres permis de construire dont deux à ses enfants et deux à ses neveux.</p> <p>Les pétitionnaires soulignent l'importance des investissements consentis par la commune (pompe de relevage, bétonnage du ruisseau sur une centaine de mètres) et rappellent, que la proposition de déclassement de cette voie au vu de son utilisation en ruisseau, qu'aurait formulée Monsieur SOROLLA, 1^{er} adjoint au Maire, lors d'une séance du conseil municipal du 26/02/2015, n'a pas été suivie d'effets.</p> <p>Ils évoquent les conséquences de l'imperméabilisation sur l'environnement et leur étonnement sur non-respect des règles d'urbanismes relatives aux caractéristiques des voies et aux zones de retournement.</p> <p>Etant propriétaires d'un terrain de famille sur le site qu'ils ont donné à leur fille ils tiennent à s'exprimer et à demander que les dispositions du PLU soient respectées au titre de l'ordre public.</p> <p>Est jointe à la contribution de Monsieur et Madame CALISTRIS un courrier non daté mais vraisemblablement</p>	<p>CEREG. Les implantations ne présentent aucune dangerosité et de problème de sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Je tiens à vous préciser que l'intervention de monsieur et madame CALISTRIS est plus liée à un problème personnel concernant la parcelle AN 109 (même quartier) dont le zonage était dû 1AU, urbanisation future, et qui a basculé en 2016 en zone naturelle (règle des 9 ans du PLU de 2007). Conformément à l'article L151-31 4° du code de l'urbanisme, l'âge de la zone À l'était de 9 ans à la date d'approbation du document d'urbanisme.</p> <p><i>Avis du commissaire enquêteur :</i></p> <p><i>A la suite d'une visite sur le site avec Monsieur le Maire de QUISSAC, j'ai pu constater l'importance des travaux réalisés sur le site. En l'état actuel et en dehors d'un évènement pluvieux exceptionnel les caractéristiques des équipements répondent aux exigences de la sécurité publique.</i></p> <p><i>En cas de ruissellement important et selon les informations fournies par Monsieur le Maire la capacité d'évacuation des eaux reste acceptable malgré selon lui une faible inondation de l'accès eu égard aux risques évaluées dans l'étude CEREG qui a été validée.</i></p> <p><i>En partie basse du site un emplacement réservé est inscrit au projet de révision pour élargissement de la voie d'accès.</i></p>
---	---

<p>rédigé en 2017 par Maître Cyril ROUAUT à l'attention de Monsieur le Maire de QUISSAC. Ce courrier reprend les termes et considérants exposés ci-avant.</p> <p>Monsieur et Madame CALISTRI ont déposé le 13 novembre un nouveau courrier sur les conseils de Madame la Sous-Préfète apportant des précisions sur la requête initiale. Ils indiquent que les dispositions du projet de PLU prévoyant un emplacement réservé pour élargissement de voie au sud du site concerné pourrait régler en partie l'accessibilité du quartier.</p> <p>Ils réitèrent toutefois leur inquiétude sur les problématiques de ruissellement.</p> <p><i>Commentaire du Commissaire Enquêteur</i> <i>Sur le PLU actuel seule l'emprise du ruisseau est signalée et aucune disposition particulière n'est imposée dans le règlement écrit.</i> <i>Dans le projet de révision, l'emprise du ruisseau est signalée par « ruissellement fort ». Le site n'est pas impacté par le PPRi qui montre toutefois l'exutoire du ruisseau.</i> <i>Ce secteur a-t-il fait l'objet d'une étude hydraulique sur le ruissellement pluvial ?</i> <i>Le problème semble être avéré. Quelles dispositions la commune envisage-t-elle pour y remédier ?</i></p>	<p><i>L'accès pompier en T permet l'intervention des services de secours.</i></p> <p><i>Il serait utile de préciser dans le rapport que ce secteur de la commune initialement exposé est désormais sécurisé par les travaux réalisés.</i></p>
---	---

* N°3 – SCI LA DEVEZE

* N°13 – EARL VANDOME et SCI LA DEVEZE

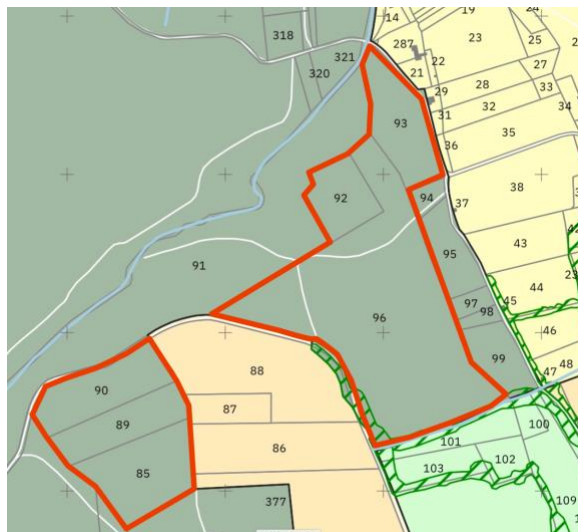
Note que dans le cadre du projet de révision, certaines de leurs parcelles actuellement inscrites en zone agricole sont reclassées en zone naturelle.

Il s'agit des parcelles cadastrées AR85, AR89, AR90, AR92, AR93, AR96.

Ces parcelles acquises en Août 2020 auprès de la SAFER, dans le cadre d'un projet de réinstallation agricole, ont été louées en bail agricole à long terme en février 2021 à la société EARL VANDOME.

Le requérante indique que :

- l'usage des parcelles fait partie intégrante du projet de réinstallation et assure son équilibre économique ;
- les terres ont historiquement toujours été cultivées (en grandes cultures, vignes ou encore plantées d'oliviers) ; la mise en pâture ou passage en friche par le précédent propriétaire est récente ;



Réponse mairie :

Concernant monsieur VANDOME la remise en activité agricole de ses terres est intervenue après le diagnostic. Je lui ai conseillé de justifier sa requête lors de l'enquête publique auprès de vous. Je suis tout à fait favorable au passage de la zone N en A pour les parcelles AR 85, 89, 90, 92, 93 et 96.

Avis du commissaire enquêteur :

Il me paraît cohérent de maintenir le classement en zone agricole A qui prévalait au PLU actuellement applicable.

- le projet d'exploitation actuellement en œuvre fait l'objet d'une instruction auprès des services de France Agrimer et de la région Occitanie. Il cite les différentes cultures (plantation d'oliviers classement AOP, réhabilitation et complantation oliveraie ancienne classement AOP huile d'olive de Nîmes, plantation de vignes en IGP Cévennes.

L'intégralité de l'exploitation est conduite et certifiée en agriculture biologique garantissant la préservation des ressources en eau de la faune et de la flore. Les parcelles de fruitiers et de vignes sont co-semées de couverts végétaux herbacés pérennes garantissant le maintien de la réserve en eau et permettant d'éviter le ruissellement.

Les haies et arbres en bordure seront conservés.

Demande le maintien de ces parcelles en zone Agricole.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Quels sont les critères qui ont prévalu au classement en zone N ?

Il semblerait que le maintien en zone A préserverait mieux l'intérêt économique de l'exploitation.

Il convient que dans des cas similaires figurant dans le projet de révision des justifications et les motivations qui ont accompagné les changements de zone. soient précisées dans le rapport de présentation.

* N°4 - Consorts POUSSIELGUES

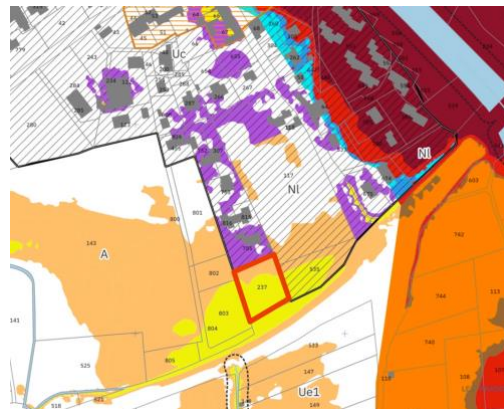
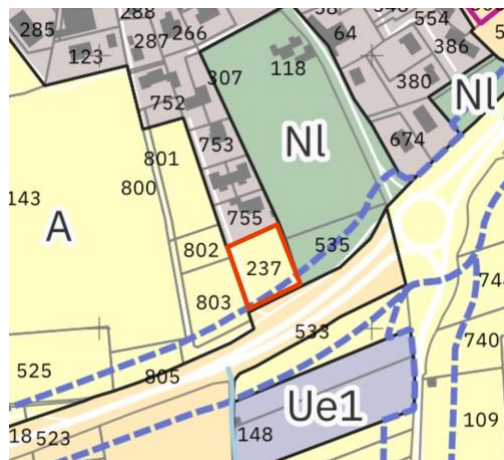
La requête concerne la parcelle cadastrée AP 237.

Parcelle issue de la division d'une vigne arrachée dans les années 1970 qui a donné lieu à une division en 4 lots, dont trois ont été bâtis.

Cette parcelle a été acquise par voie successorale par ses enfants en 1985 suite au décès de Frank POUSSIELGUES.

La parcelle a fait l'objet dans le PLU de 2007 d'un emplacement réservé en vue de la construction d'un tennis, emplacement supprimé dans la cadre d'une modification simplifiée du PLU en 2011 avec classement dans une zone IIAUb.

Suite à un compromis de vente en 2013, un premier permis de construire a été refusé en 2014 au motif que les accès directs



Réponse mairie :

Cette parcelle fait l'objet d'un contentieux en cours d'instruction auprès du TA par rapport à l'étude de zonage et de réduction du risque inondation réalisée par le bureau d'étude CEREG. Je tiens à préciser que sur ce secteur le département n'autorisait pas l'accès direct sur le rond-point de la RD45, voir le certificat d'urbanisme n°030 210 15 A0077, avis du Département en date du 29/01/2016.

Avis du commissaire enquêteur :

En l'état actuel et compte tenu de la doctrine relative à la constructibilité dans les zones à risque d'inondation (étude CEREG) le terrain est inconstructible.

La position du département sur l'accès paraît étrange vu qu'il existe déjà un accès desservant une construction existante.

hors agglomération étaient interdits sur les RD, ce qui entraîne de fait l'enclavement de la parcelle.

Les requérants indiquent que la parcelle, ainsi qu'une autre habitation et un terrain communal sont desservis par une voirie communale qui se branche sur le carrefour giratoire aménagé.

Il indique que par courrier du 27/11/2017, Monsieur le Maire l'informe, après plusieurs relances, que la sortie sur la RD45 par la voie communale peut être autorisée, ce qui a permis début 2018 de relancer le processus de vente, une étude de sol ayant été réalisée.

Un certificat d'urbanisme déposé en décembre 2020 pour la parcelle AP237 et signé par Monsieur le Maire de QUISSAC ne fait état d'aucune restriction d'accès et d'aucun aléa de fort ruissellement.

Les pétitionnaires notent que le PADD établi dans le cadre de la révision du PLU fait bien apparaître que la parcelle est toujours dans le périmètre d'urbanisation. Il rapporte que lors de la présentation du projet le 27/10/2022 la parcelle est inscrite en zone agricole A. Ce classement le surprend car il relève qu'une caserne de pompier doit être construite à proximité au-delà de la RD 4(sur des terres agricoles qui sont aujourd'hui cultivées.

Ils considèrent compte tenu de l'emplacement et de l'environnement, de la nature du sol, de non exploitation depuis 1970, de la faible superficie que cette parcelle ne présente aucun potentiel agronomique. Elle n'a fait l'objet

d'aucune déprise agricole de manière volontaire et spéculative.

A ces égards le pétitionnaire développe des argumentaires règlementaires et juridiques se rapportant au lien qu'il y a entre le PADD et les dispositions de zonage retenues. Il fait référence à une jurisprudence du TA de Montpellier qui se serait prononcé sur le lien entre ces documents.

Ils soulignent que les travaux hydrauliques prévus (étude ZAC de Valquières et redimensionnement du réseau route de Montpellier) permettront de réduire l'aléa de ruissellement qui a été identifié par une modélisation hydraulique mais qui n'est pas confirmé par les relevés historiques des inondations ou par les témoignages recueillis dans le voisinage immédiat. La construction la caserne des pompiers sur un terrain en aval confirme la faisabilité du projet. Six attestations de riverains attestent de non inondation du stade et des terrains limitrophes.

En fonction des éléments présentés et au regard des arguments développés, les Consorts POUSSIELGUES demandent le maintien de la parcelle AP 237 en zone constructible.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Il convient de rappeler qu'il n'y a pas de droit acquis au classement d'un terrain en urbanisme.

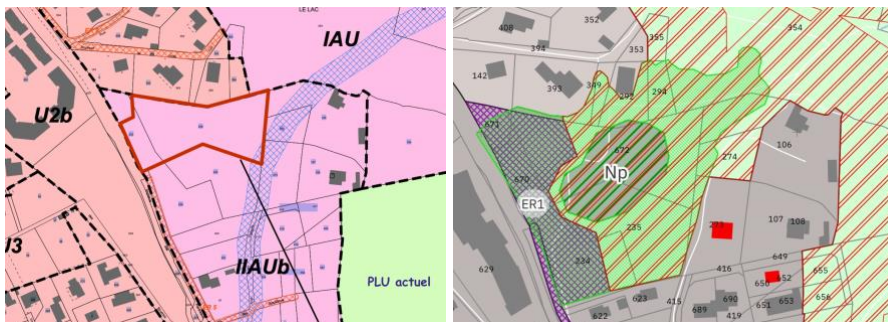
<p><i>Il est de jurisprudence constante qu'un terrain ne bénéficie d'aucun droit acquis au maintien d'un classement antérieur.</i></p> <p><i>La situation du terrain, sa non appartenance à une unité d'exploitation agricole attestent bien de la valeur agronomique négligeable qui le caractérise.</i></p> <p><i>Les conditions en permettant la constructibilité sont réunis en termes de desserte par les réseaux.</i></p> <p><i>Le choix du classement en zone A de la parcelle AP 237 opéré par la municipalité résulte semble-t-il des exigences de la loi Climat et Résilience visant à réduire l'artificialisation des sols.</i></p> <p><i>Il importe donc à la collectivité de mesurer l'impact effectif et significatif de l'intégration de la parcelle dans la zone UC sur les possibilités d'artificialisation globales prévues et retenues au projet de révision.</i></p> <p><i>Je soulignerai que les dispositions du règlement écrit et graphique doivent être seulement compatibles avec les orientations et les objectifs du PADD et non conformes.</i></p> <p><i>Le caractère inondable de la parcelle en aléas de débordement résiduel et en ruissellement fort est attesté par le plan de servitudes des risques d'inondation par ruissellement pluvial qui définit des dispositions constructives à respecter.</i></p>	
---	--

--	--

* N°5 - Madame REINE-MARIE JEAN

Reçue durant ma permanence du 25/10/2023 a indiqué m'adresser ultérieurement un courrier.

* N°16 - Madame REINE-MARIE JEAN



La contribution est formulée par VERBATEM AVOCATS qui défend les intérêts de la pétitionnaire concernant des parcelles cadastrées AN 760 et 761 pour une superficie de 5952 m2.

Il est relevé que la propriété est concernée par des contraintes relatives à un emplacement réservé destiné à l'extension de la maison de retraite et la création d'un espace vert, une zone no aedificandi destinée à la protection contre l'incendie et la préservation d'une héronnière grevant la totalité de la propriété.

Ces contraintes sont jugées peu pertinentes dans leur principe et leur délimitation.

Réponse mairie :

Avec le classement ICPE de l'élevage de faisans, le terrain se situe dans les 100 m de protection inconstructible de l'exploitation agricole.

Avis du commissaire enquêteur :

La contrainte liée à l'élevage voisin ne justifie pas à elle seule l'inconstructibilité du terrain car elle peut être seulement d'opportunité et disparaître avec une évolution de l'activité.

La zone IIAU, à l'intérieur de laquelle se développe la propriété de Madame JEAN, n'ayant pas été mise en œuvre avant la prescription de la présente procédure ne peut plus désormais être ouverte à l'urbanisation elle a, comme la majorité des zones d'urbanisation future, été exclue des secteurs potentiellement constructibles. Cette disposition s'appuie sur la loi Climat et Résilience qui vise à limiter la consommation de l'espace

La délimitation de l'emplacement réservé affectant l'unité foncière répond sur le plan social à l'intérêt général, sa constructibilité s'inscrit dans un développement rationnel de l'activité existante. Les perspectives d'acquisition par la collectivité de cet emplacement pourraient conduire à un

<p>Les arguments développés mettent en évidence une contradiction entre le fait de protéger et maintenir en l'état les espaces naturels, en l'occurrence boisés, et la nécessité pour les propriétaires de procéder au débroussaillage des terrains et de lutte contre l'incendie.</p> <p>Le maintien des parcelles en zone N et Np aggravera le risque d'incendie sur un secteur urbanisé et à proximité immédiate d'un EHPAD.</p> <p>Le rédacteur de l'observation estime qu'il serait plus cohérent de supprimer le classement N et Np pour intégrer les parcelles concernées dans le périmètre d'urbanisation défini et illustré dans le PADD (cf partie 3 du PADD - modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain). Il indique que le respect de la limite enveloppe urbain/ espace boisé permet une organisation cohérente de lutte contre les incendies et évite l'aggravation inutile de cet aléa au cœur d'une zone habitée.</p> <p>Il estime que le maintien en zone AU serait conforme à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.</p> <p>Il développe des arguments sur l'erreur manifeste d'appréciation dans le classement de la totalité du secteur en zone N. Pour cela il s'appuie sur les objectifs du PADD relatifs à la densification des tissus pavillonnaires existants et la lutte contre l'étalement urbain, le classement actuel en zone IIAUb ouvert immédiatement à l'urbanisation, la desserte par les réseaux publics.</p>	<p><i>compromis permettant une transaction sur la totalité de la propriété.</i></p> <p><i>S'il est avéré que la héronnière n'existe plus, « de visu il semble que le site, en partie déboisé, ait été abandonné par les hérons », il convient de supprimer les périmètres de protection délimités dans le projet de révision.</i></p>
---	---

Il indique les intentions de sa cliente qui ne sont pas de s'opposer par principe à l'évolution du parti d'urbanisme, à cet égard il précise que cette dernière souhaite que la délimitation de l'espace protégée soit ramenée à de plus justes proportions afin de permettre :

- la protection du voisinage en permettant le débroussaillage à proximité de l'EHPAD ;
- que le zonage retenu ne la prive pas de facto de toute possibilité d'urbaniser son terrain de plus de 5000m².

Dans un esprit constructif, Madame JEAN entend suggérer un réajustement du zonage suivant le principe suivant :

- maintien de l'emplacement réservé, à l'ouest, tendant à permettre la finalisation de la voie verte et l'extension de l'EHPAD ;
- la réduction de l'espace de protection de l'héronnière ;
- le maintien en zone AU du reliquat de son terrain (2AU1) ;
- l'alignement de la zone non aedificandi de protection contre les incendies.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Il me semble que dans son analyse et son appréciation « d'une contradiction entre le maintien des boisements et le débroussaillage » le pétitionnaire confonde défrichage et débroussaillage imposé aux propriétaires.

Contrairement au défrichement qui met fin à la destination forestière du terrain, le débroussaillage est un travail entrepris dans le but de protéger le terrain contre l'incendie de forêt, tout en lui gardant sa vocation forestière.

Sur le classement en zone N d'un espace équipé et proche de l'urbanisation on peut affirmer que l'évolution de la législation visant notamment à lutter contre l'étalement et l'artificialisation des sols permet désormais de classer en zone naturelle des espaces équipés même si ceux-ci se situent en zone urbaine. Dans la cas d'espèce les terrains concernés constituent un prolongement d'un massif naturel.

Les objectifs du PADD sur lesquels s'appuient le rédacteur de l'avis définissent les principes sur lesquels seront déclinées les dispositions du PLU en termes de règlement écrit et graphique. Les schémas et plans qui y figurent viennent conforter le propos et ne constituent pas un zonage. On note que l'enveloppe urbaine dessinée englobe effectivement les terrains de Madame Jean, elle n'en fige pas pour autant le caractère urbain dans la mesure où le zonage doit prendre en compte la situation intrinsèque des lieux, les interfaces entre ce périmètre et les espaces extérieurs et découler des arbitrages opérés par les responsables locaux.

La suppression des zones d'urbanisation future à court terme et des zones d'urbanisation à long terme figurant au PLU

applicable à ce jour sur lesquelles aucun projet n'a été réalisé répond aux exigences de la loi Climat et Résilience qui a imposé à la collectivité d'effectuer des choix au regard de la capacité résiduelle des terrains urbanisables à ne pas dépasser à l'horizon 2035.

Il convient de rappeler que le propriétaire ou le locataire d'un terrain ne bénéficie d'aucun droit acquis au maintien d'un classement antérieur.

Une zone de protection est instituée autour d'une héronnière. La reconnaissance de celle-ci et son intérêt résultent ils d'une étude ornithologique. Les mesures de protection s'appuient-elles sur un arrêté de biotope ou similaire de protection de la faune et de la flore ?

Il semblerait que le site soit aujourd'hui délaissé par les espèces et ne présenterait plus d'intérêt.

Les parcelles concernées se situant en bordure d'un secteur urbanisé et d'un complexe social pour lequel des extensions sont prévues dans le cadre de l'emplacement réservé empiétant sur la propriété de Madame JEAN il serait intéressant que la collectivité réfléchisse à une éventuelle acquisition de la propriété permettant de créer un espace public aménagé.

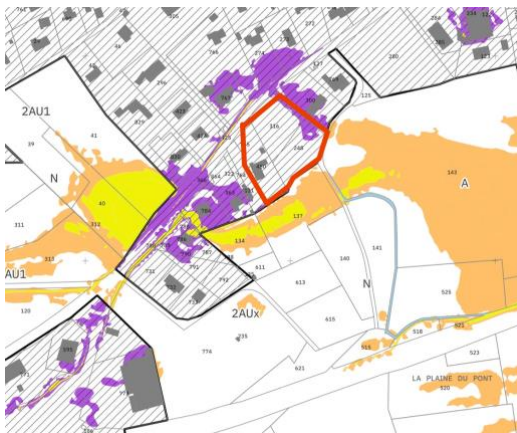
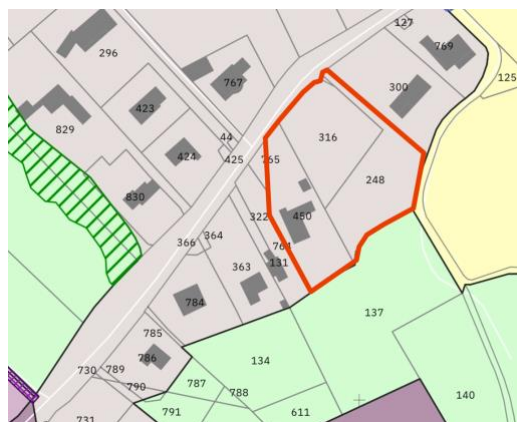
*** N°6 - Monsieur LABRUGUIERE Eric**

M'a exposé sa problématique lors de ma permanence du 25/10/2023 qu'il a précisé dans un courrier à mon attention.

L'intervention de Monsieur LABRUGUIERE intervient sur les conseils de Madame la Sous-Préfète du Vigan en ce qui concerne les risques d'inondation du secteur dans lequel est implanté sa maison.

Il rappelle et décrit les événements pluvieux intervenus dans un passé récent les 8 et 9

septembre 2002 et présente à cet effet des documents photographiques attestant de l'importance des inondations (hauteur et vitesse de l'eau) affectant son quartier et plus particulièrement sa parcelle et les parcelles limitrophes engendrant des risques importants pour les biens et les personnes.



Réponse mairie :

Suite au courrier de recours gracieux de monsieur LABRUGUIERE et ayant pris connaissance d'éléments démontrant le risque inondation par ruissellement sur ce secteur, j'ai lancé la procédure de retrait du PC 030 210 23 A0015 pour la construction d'un collectif de 14 logements, 3 locaux d'activité et de 5 maisons individuelles.

L'aléa ruissellement sur ce secteur sera traité lors de la réalisation des travaux de gestion des eaux de pluie de la ZAC Valliguières et de fait ce terrain devrait être exondé.

Avis du commissaire enquêteur :

Je prends note de cette information.

Pour ce qui concerne les problématiques de circulation évoquées pour la route de Montpellier, j'ai pu observer qu'effectivement elle présentait un mauvais état général. Monsieur le Maire m'a indiqué qu'une réhabilitation était envisagé dans le cadre des travaux à réaliser concomitamment avec ceux de la ZAC.

L'emprise actuelle offre un espace important permettant d'assurer à la fois la circulation automobile, cycliste et piétonnière ainsi que la mise en place des réseaux d'évacuation des eaux pluviales devant solutionner le problème ci-avant évoqué.

Les aléas constatés résultent de l'évacuation des eaux pluviales d'un bassin versant en amont des parcelles visées qui se situent topographiquement dans un creux qui constitue à cet endroit un exutoire des eaux de pluie.

Ce bassin draine en amont une grande partie du quartier de La Devèze-Campredon et le site de la ZAC de Valliguières.

Les documents graphiques et photographiques fournis illustrent bien le phénomène et montrent que les voiries existantes concentrent rapidement une grande partie des eaux vers le point bas sur des pentes assez fortes.

L'aménagement de la ZAC de Valliguières va accroître l'intensité des volumes qui transitent par ses parcelles.

Le requérant indique qu'un projet immobilier portant sur les parcelles limitrophes de son terrain prévoit un collecteur de 1000mm dirigé nord-est - sud-ouest qui au regard des événements comparables à celui du 9 septembre 2002 s'avèrera nettement insuffisant, notamment en l'absence de mesures globales de gestion des eaux pour des crues exceptionnelles.

Il souligne que les modalités du traitement des eaux pluviales pour l'ensemble du secteur reposent sur une étude hydraulique réalisée par le BE ALLIANCE à la demande du promoteur de la ZAC dont les résultats ont été rejetés par la préfecture du Gard.

Ces éléments sont précisés et détaillés dans le courrier déposé par le pétitionnaire qui demande que dans le cadre du projet de révision une étude sérieuse soit réalisée et validée

par les autorités de contrôle sur la problématique du ruissellement pluvial dans son quartier et sur le bassin versant qui le concerne. Il s'agit d'assurer dans les meilleures conditions la sécurité des biens et des personnes.

Monsieur LABRUGUIERE évoque les problèmes de sécurité sur la route de Montpellier, seul axe pénétrant par le sud et le plus rapide vers le centre de ville. L'accès à de grands magasins se fait par cet axe qui en conséquence draine un trafic important et soutenu appelé à s'accroître avec le projet de ZAC.

Au regard de la situation actuelle et future il importe que des aménagements de la voirie soient réalisés satisfaisant ainsi le trafic automobile, la circulation des piétons et l'écoulement des eaux pluviales. Une attention particulière doit aussi être apportée à la réalisation des parkings en bordure de la voie

Commentaire du Commissaire Enquêteur

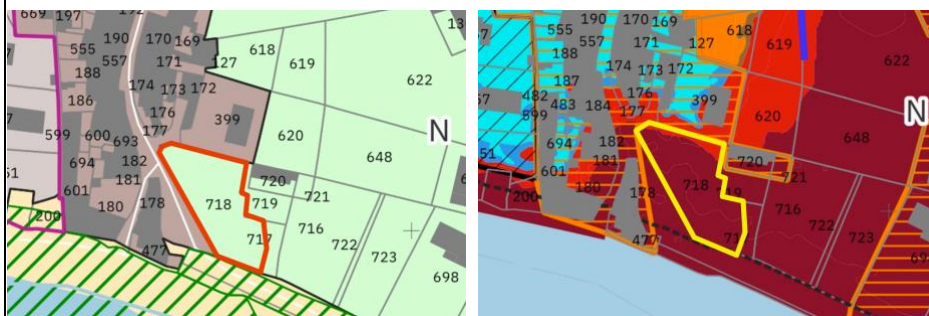
Le pétitionnaire apporte des éléments concrets et pertinents sur les problématiques de ruissellement pluvial, celles-ci sont bien identifiées graphiquement sur le plan de servitudes « inondations par ruissellement pluvial ».

Elles méritent toutefois, au regard des témoignages présentés, d'être affinées.

En l'état actuel du dossier et en l'absence d'annexes sanitaires relatives au réseau pluvial sur la commune il n'est pas possible de qualifier hydrauliquement les phénomènes

<p><i>(hauteur, vitesse de l'eau, circuits empruntés, natures et caractéristiques des ouvrages...).</i></p> <p><i>Aussi j'invite la collectivité à préciser dans le projet de révision l'état actuel du réseau, les moyens mis ou à mettre en œuvre pour réduire ou supprimer les risques d'inondation et les dégâts en découlant.</i></p> <p><i>Il doit en être de même sur les problématiques de circulation sur la route de Montpellier dont le tracé devra au regard des projets supporter une circulation plus importante.</i></p> <p><i>Ces réflexions et engagements doivent concourir à la satisfaction de l'intérêt général.</i></p>	
---	--

* N°9 - Messieurs CHAZEL Thierry et Guy



Indique que sa propriété est en zone inondable sauf la parcelle 718 pour laquelle il demande le classement en zone constructible.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La parcelle inscrite en zone N se situe dans le secteur R1 du PPI soumis aux risques les plus élevés.

Dans ce secteur les constructions et aménagements nouveaux sont interdits.

Réponse mairie :

Pas de commentaire.

Avis du commissaire enquêteur :

Le maintien en zone N me paraît justifié.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

L'exclusion des parcelles des zones U et INA répond aux exigences réglementaires relatives à la moindre consommation d'espaces.

La zone IAU correspondait initialement aux besoins d'une urbanisation à long terme qui aujourd'hui au regard des objectifs communaux exprimés dans le PADD n'a plus lieu d'être.

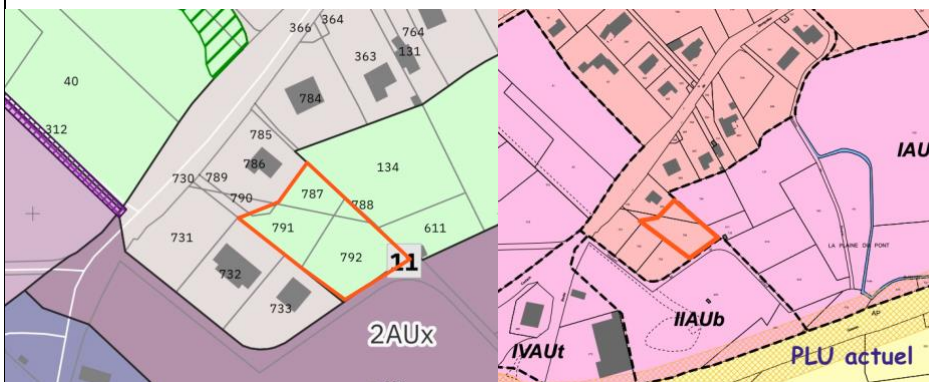
La zone UC s'appuie, au niveau des parcelles 42 et 43 sur la limite franche d'une opération d'ensemble déjà réalisée qu'il n'est pas souhaitable de déborder.

Le reclassement en zone agricole ne vise pas expressément une exploitation mais les potentialités des espaces concernés qui peuvent faire l'objet d'un rattachement à une entité agricole existante.

Je rappellerai qu'il n'y a pas de droit acquis au classement d'un terrain en urbanisme.

Il n'y a pas lieu me semble-t-il de donner une suite favorable à la demande.

* N°11 - Monsieur TERRISSE Marc



Il indique que ce changement, non abordé depuis le début du projet de révision du PLU est incompréhensible et ne correspond en rien aux caractéristiques et usage actuel des terrains.

Il évoque une erreur au regard du classement en zone urbaine des terrains depuis le PLU de 2007 et des différentes versions du PADD qui a toujours maintenu les parcelles en secteur d'habitation depuis la version de mai 2013 (ces arguments sont illustrés par des extrait de plan issus des différentes version du PADD)

Il développe un argumentaire au regard de l'usage actuel de sa propriété et de l'occupation du terrain, de l'histoire attachée aux parcelles issues d'une propriété d'origine découpée en 6 lots, à la topographie du secteur avec un

Réponse mairie :

Pas de commentaire.

Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle initialement inscrite en zone UC me parait pouvoir être maintenue dans la zone UC, elle bénéficie d'un accès et du raccordement aux réseaux et s'inscrit topographiquement au-dessus des terrains voisins. Son intégration n'affecte pas significativement la consommation d'espace.

dénivelé important avec la propriété voisine qui forme une séparation nettement marquée.

Les arguments évoqués sont confirmés par les dispositions de l'OAP 2 qui écarte sa parcelle de l'étude. Par ailleurs, le classement en zone naturelle ne correspond à aucune raison évoquée par le code de l'urbanisme pour procéder à l'inscription de sa parcelle en zone naturelle.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

Le classement de terrains en zone naturelle doit effectivement s'appuyer sur les critères énumérés à l'article R.151-24 du code de l'urbanisme. Toutefois les zones N peuvent englober des espaces d'une moindre sensibilité écologique ou paysagère qui jouent notamment un rôle d'espace tampon à valoriser en limite des zones urbanisées.

Je pense que le classement en zone N au projet de PLU s'inscrit dans la démarche de moindre artificialisation des sols.

Compte tenu de la situation de la parcelle concernée rattachée à une partie bâtie de l'unité foncière, de la spécificité topographique des lieux, de l'environnement immédiat bâti et des perspectives de développement de la zone 2Aux il serait utile à mon avis d'analyser plus en détail le classement de la parcelle de Monsieur TERRISSE et d'en mesurer la portée exacte sur la consommation d'espace.

Les arguments du pétitionnaire tirés de son analyse à partir des documents du PPAD me paraissent ne pas pouvoir trouver

écho du fait que le PPADD n'a pour fonction que de définir et présenter les objectifs de la commune. Les éléments graphiques (schémas et plan) n'ont qu'une valeur indicative. Le PPADD n'a pas de valeur réglementaire.

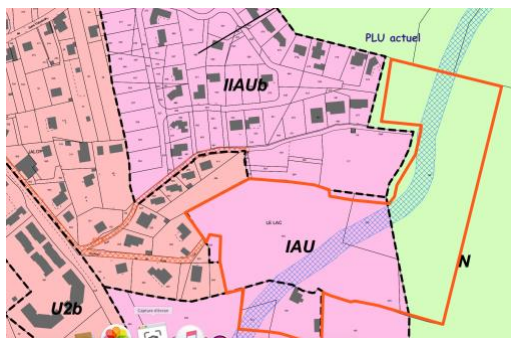
*** N°12 - Monsieur CHALIER Rémy - GAEC LE GIBIER DU BOULIDOU**

Monsieur CHALIER conteste le projet de PLU arrêté le 6 juillet 2023 au motif qu'il ne prend pas en compte son exploitation agricole qui se développe sur les parcelles cadastrées AN 354, AN 598, AN 106, AN 274 et sur laquelle il procède à l'élevage de faisans et de perdrix depuis 1989.

Les éléments et arguments développés par le requérant s'appuient également sur un rapport d'expertise établi par les experts Geneviève GUINOT et Philippe LANGLOIS.

Il souligne que le PLU de 2007, modifié en 2011 lui a causé beaucoup de tort car son activité a été ignorée par la collectivité au profit d'une urbanisation incohérente.

L'installation s'implante en 1989 dans un secteur boisé à l'écart de toute activité humaine garantissant ainsi les



Réponse mairie :

En effet, l'urbanisation qui a été faite autour de cette exploitation dans les années 2010 n'a pas de sens aujourd'hui car depuis 2021, elle est classée ICPE et interdit toute construction créant de la surface de plancher à moins de 100 m de celle-ci.

Le nouveau zonage mis en place qui permettrait sans contraindre son activité d'élevage, s'est fait en accord avec le propriétaire du foncier dans un but de solutionner les contentieux existants.

Avis du commissaire enquêteur :

La suppression de la zone IA résulte aussi du fait qu'elle n'a pas été mise en œuvre dans le délai de 9 ans suivant son inscription initiale au PLU.

La délimitation d'une zone constructible sur les terrains du pétitionnaire lui permettant dans le cadre d'une transaction d'assurer sa trésorerie pour une éventuelle délocalisation ne me paraît pas justifiée et légale.

La collectivité consciente semble-t-il du problème a dégagé un secteur spécifique à proximité pour faciliter un éventuel transfert.

<p>conditions idéales pour l'élevage d'oiseaux sauvages destinés à être réintroduits dans le milieu naturel.</p> <p>Les dispositions du PLU de 2007 ont favorisé le développement de l'urbanisation autour de l'élevage.</p> <p>Le pétitionnaire fait référence aux interventions de ses parents auprès de la collectivité soulignant notamment une proximité avec les habitations nouvellement implantées et les activités de loisirs qu'elles engendrent incompatibles avec la sérénité qui s'impose pour la production de qualité exigé pour son élevage.</p> <p>Ces interventions n'ont pas été suivies d'effet, la situation empirant avec une extension de l'urbanisation faisant suite à une modification du PLU en 2011. Aucune disposition particulière n'est prise pour permettre de protéger l'activité agricole avec comme conséquences une cohabitation insoutenable mettant en péril l'activité.</p> <p>La seule solution préconisée réside dans la délocalisation de l'élevage ce qui nécessite la mobilisation de moyens financiers importants. A cet effet, le pétitionnaire se résigne à vendre ses parcelles pour financer cette délocalisation. Mais, entre-temps le secteur supportant l'exploitation a fait l'objet d'un nouveau classement au PLU, passant d'une zone IIAU d'urbanisation à court terme à une zone IAU d'urbanisation à long terme interdisant tout projet de construction ou de lotissement.</p> <p>Les espérances entrevues il y 12 ans, marquées depuis par de nombreuses déconvenues tant sur le plan professionnel que</p>	<p><i>Avec le concours des organismes professionnels en lien avec son activité il peut tenter de rechercher une solution pour se délocaliser.</i></p>
--	---

personnels du fait d'une cohabitation de plus en plus agressive, sont anéanties par le classement au projet de PLU en zone N inconstructible. Une forme de compensation semble avoir été matérialisée par un secteur Na permettant l'installation d'exploitations agricoles en l'occurrence celle de Monsieur CHALIER qui ne peut pas engager de délocalisation faute de moyens financiers pour acheter le terrain et reconstituer son exploitation.

Monsieur CHALIER évoque le classement tardif de son activité au titre des ICPE qui a entraîné des contraintes importantes pour lui-même mais aussi pour les riverains inclus dans le périmètre de protection. Cet état de fait contribue à augmenter les tensions avec le voisinage et devient problématique pour la gestion de l'exploitation.

Il fait part également de réserves sur la zone de protection d'une héronnière sur un terrain voisin qui impacte sa propriété en indiquant que celle-ci n'a plus lieu d'être du fait de sa disparition.

Il demande que dans le cadre de cette révision une solution cohérente et viable soit dégagée afin qu'il continue à soutenir son foyer avec le seul revenu qu'il tire de son exploitation.

L'ensemble de ces récriminations, explications et détails résumés ci-avant sont développés dans le courrier et le rapport d'expertise déposé par le requérant.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

J'observe que le cas présenté découle d'un certain laxisme du pétitionnaire d'une part et de la municipalité d'autre part.

Il me semble que la reconnaissance tardive de l'exploitation au titre des ICPE et de ce fait la méconnaissance des contraintes en découlant n'a pas permis de prendre en compte urbanistiquement les contraintes impactant le voisinage de l'exploitation et de mettre en place les dispositions de protection qui s'imposaient.

Par ailleurs, on est en droit de s'interroger sur la passivité de la municipalité au regard du respect de la réglementation relative à ce type d'activités implantée depuis longtemps sur son territoire et connue de tous.

Si à un certain moment une solution semblait se dégager du fait d'une transaction possible des terrains d'assiette de l'exploitation procurant ainsi les moyens financiers pour la délocalisation de l'élevage, celle-ci n'a pu aboutir en raison du changement de vocation des terrains concernés.

Il ne m'appartient pas de me prononcer sur le déroulement de ces événements qui ont fait en son temps l'objet de procédures et d'enquête publique permettant les recours offerts par les juridictions compétentes.

L'évolution des contraintes d'urbanisme découlent des dispositions législatives successives visant, au titre de la protection de l'environnement, à réduire de manière drastique la consommation d'espace, la dernière en date étant la loi Climat et résilience, ce qui justifie aujourd'hui le retrait des

zones potentiellement constructibles (IAU) délimitées au PLU actuellement applicable et le reclassement en zone N.

Je relève des incohérences et des omissions dans le projet qui attestent d'un manque de rigueur dans le développement des justifications des choix opérés.

Les justifications développées s'attachent d'une manière générale à rappeler un certain nombre de principes qui a eux seuls ne peuvent pas justifier des dispositions locales et particulières prises.

Au regard de l'intérêt économique de l'exploitation agricole concernée et des perspectives d'évolution du PLU, le rapport aurait pu s'attacher à décrire la situation.

Il faudra aussi justifier pourquoi entre la production du rapport (justification des choix pages 42, 43, 53, 61, 6) et l'établissement du règlement graphique il y a une différence de classement des terrains de l'exploitation agricole initialement en zone Na puis ensuite en zone N et l'inscription du secteur Na à proximité.

Le PLU n'a pas pour vocation à faciliter les moyens de transaction foncière en favorisant les classement de certaines parcelles sans justifications impérieuses au regard de l'intérêt général.

Il appartient donc à la municipalité d'examiner avec soin la situation du pétitionnaire en fonction des problématiques de voisinage et de sécurité qui relèvent de la police municipale, du respect des conditions d'exploitation fixées au titre des

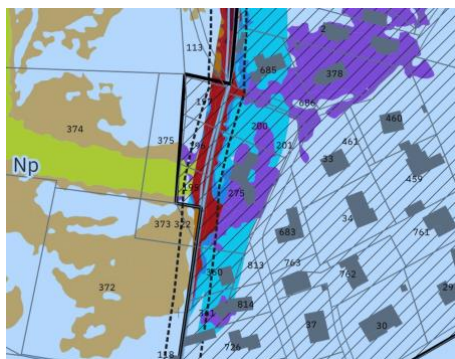
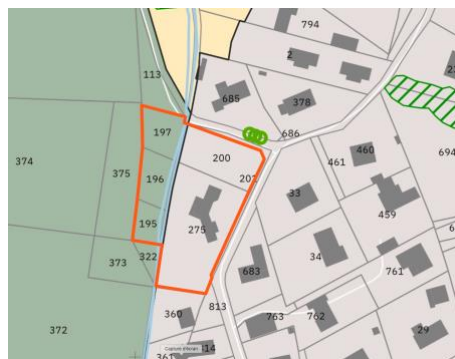
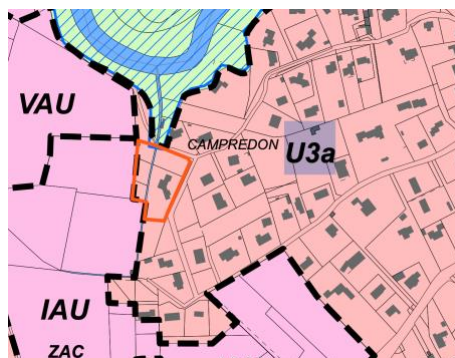
<p><i>ICPE, des possibilités de maintien sur place ou de transfert de l'activité mais aussi de l'intérêt économique que représente cette exploitation pour la collectivité et la filière dans laquelle elle œuvre.</i></p>	
--	--

* N°14 - Monsieur Yves et Madame Nathalie SALERY

Les propriétaires des parcelles cadastrées AR 195, AR 196, AR 197, AR 275, et AR 200 estiment que le classement en zone NP au projet de révision du PLU leur est particulièrement défavorable au regard du classement au PLU actuel en zone U3a.

Ce classement affecte lourdement le patrimoine immobilier et foncier sur lequel le projet opère une division totalement injustifiée et une dévalorisation du bien sur aucun critère objectif.

Ils notent une erreur dans l'étude de zonage et réduction des zones d'inondation annexé au projet (CEREG 2020) qui fait peser sur la totalité de l'unité



Réponse mairie :

Certes il y a un fossé en amont créé sur la parcelle AR 355 qui draine les eaux arrivant de l'Ouest mais on ne peut pas dire qu'il exonde les parcelles AR 195, 196 et 197. Pour ce qui est du classement en zone N des parcelles AR 195, 196 et 197, il intervient du fait que ce fossé crée une limite naturelle avec les parcelles AR 200 et 275 où se situe l'habitation et répond aux exigences de la loi Climat et Résilience visant à réduire l'artificialisation des sols.

Avis du commissaire enquêteur :

Vue sur place avec Monsieur le Maire, il s'agit d'un fond de vallon qui effectivement reçoit encore de l'eau de ruissellement comme l'indique l'étude CEREG qui a été validée et qui constitue en l'état une servitude opposable.

Le reclassement des parcelles en zone urbaine pourrait s'envisager sous réserve d'une restriction de constructibilité.

<p>foncière des servitudes qui ne sont pas justifiées.</p> <p>Observations sur les parcelles AR 195-196-197 classées en zone N.</p> <p>Une erreur matérielle s'est glissée dans les supports graphiques car la numérotation des parcelles n'apparaît pas de manière conforme au cadastre. Demandent la correction.</p> <p>Indiquent que le classement en zone N ne repose sur aucun critère objectif par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none">- à la carte de synthèse du PADD au titre du patrimoine naturel à protéger ;- parcelles non concernées par les continuités écologiques ;- les parcelles ne sont pas incluses dans les zones d'études et de protection ayant conduit à définir une zone associée au projet de ZAC de Valliguières (extrait du dossier présenté en réunion publique le 6 septembre 2022) ;- ne font pas partie de la zone de protection des espèces arrêtée par l'étude environnementale (extrait du dossier présentée en réunion publique le 6 septembre 2022)- ne font pas partie du périmètre d'étude de ZAC. <p>Argumentent sur le maintien des parcelles en zone urbaine justifié par :</p> <ul style="list-style-type: none">- la proximité immédiate avec la zone urbanisée dans laquelle elles sont intégrées depuis de nombreuses	
---	--

années qui n'est pas remise en cause au regard du développement prévu au projet de ZAC ;

- le fait qu'elles ne présentent aucun enjeu particulier ni un obstacle à la mise en œuvre de la trame verte et bleue, contrairement à certains secteurs de la commune ;
- le fait qu'elle forment une entité foncière homogène et clôturée avec les parcelles AR 275 et 200 et supportant une habitation depuis 1993 ;
- bénéficient des équipements de viabilité ;
- ne se distinguent pas des autres parcelles au regard de leur entretien et traitement paysager.

Estiment que le maintien en zone urbaine n'a pas d'impacts objectifs sur les objectifs poursuivis dans le PADD :

- ne représentent qu'une faible superficie (0,126 ha) sans incidence sur la consommation des espaces agricoles vu qu'elles étaient classées initialement en zone U ;

Développent des considérations relatives aux effets de la loi Climat et résilience avec les contraintes de moindre artificialisation des sols qui en découlent .

Ils estiment que dans le contexte local l'application de cette loi va générer une diminution drastique des zones urbanisées au profit de l'artificialisation significative générée par la ZAC dont la réalisation à peine à aboutir.

Le décalage dans le temps risque de conduire à un blocage préjudiciable au potentiel de développement de la commune

Ils suggèrent en respectant la cohérence du projet de ZAC que la collectivité pourrait reconsidérer plus fondamentalement l'équation ainsi posée en réduisant l'ampleur de son emprise et atténuer ainsi l'impact sur l'effet immédiat de la réduction des surfaces urbanisées.

Identifient une erreur matérielle manifeste sur le plan de zonage des réductions des zones d'inondation (CEREG 2020) qui se traduit : par une servitude de ruissellement sur les parcelles 195 et 196 et de débordement sur l'ensemble de l'unité foncière , une zone non aedificandi qui frappe la totalité de la propriété.

A ces égards, ils indiquent qu'un fossé présentant des caractéristiques significatives a été réalisé sur la parcelle 375 en amont de leur propriété. Il collecte l'ensemble des eaux de ruissellement du secteur et assure l'évacuation des eaux vers le Vidourle.

Le plan ne prend pas en compte ce tracé, cette erreur matérielle est lourde de conséquences au regard des contraintes réglementaires fixées par le plan de servitude. Ils indiquent également l'absence d'entretien de ce fossé.

Ils demandent sur la base des arguments présentés succinctement ci-avant mais développés dans le courrier déposée à l'enquête accompagnant leur contribution que les parcelles 195-196 et 197 soient reclassée en zone Urbaine et qu'une correction soit apportée à l'étude de ruissellement des eaux pluviales.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La délimitation de la zone urbaine suit le tracé du fossé qui aujourd'hui a été déplacé.

Il semblerait logique que l'ensemble de l'unité soit classé en zone urbaine le nouveaux fossé constituant alors la limite naturelle.

Compte tenu de leur usage actuel le reclassement des parcelles concernées n'affectent pas les potentialités des espaces agricoles, elles ne participent pas significativement à la composante environnementale à protéger.

Au regard des arguments développés je rappelle qu'il n'y a pas de droit acquis au classement d'un terrain en urbanisme.

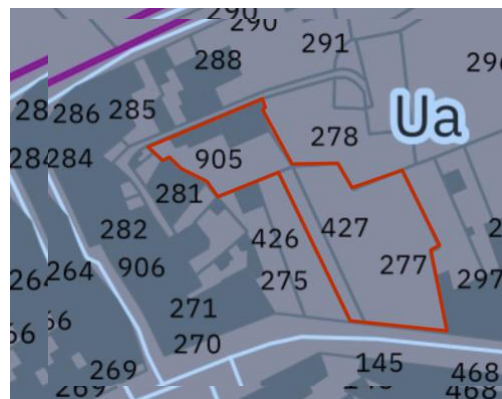
Pour ce qui concerne le plan de servitude portant sur le ruissellement pluvial il convient de vérifier et d'attester que le nouveau fossé remplit bien les conditions pour l'évacuation des eaux pluviales. S'agissant de règles s'appliquant réglementairement au PLU il convient également de vérifier les éventuelles procédures à mettre en œuvre pour remédier à l'état de fait constaté et contesté par le pétitionnaire.

* N°15 - Monsieur CASSAGNE Jean-Louis

Propriétaire avec sa sœur et sa mère des parcelles cadastrées AW 905, AW 277 et AW 427 estime que le classement au projet de révision des parcelles concernées par des risques d'inondation lui cause un préjudice.

A cet égard il fait état de l'aléa fort par débordement du Vidourle ainsi que du franc bord du au ruisseau de la Gardonette.

Il indique que lors de la crue de 2002 ses parcelles n'ont subi aucune montée des eaux. Pour ce qui concerne le franc bord, il pense qu'il s'agit d'un principe de précaution exagéré, les événements constatés en 2002 sur la Gardonette résultent de la formation d'embacles retenant l'eau et ayant cédé, une lame d'eau s'est déversée dans le secteur du Pont de Garonne. Il en a résulté une montée des eaux sur son terrain d'une hauteur de 0,40 mètres.



Réponse mairie :

Lors de l'enquête publique de la révision du PPRi Haut Vidourle, monsieur CASSAGNE devra faire valoir ses droits et apporter des éléments contradictoires.

*Avis du commissaire enquêteur :
Je prends note de cette réponse.*

Il souligne qu'à la suite de ces évènements un bassin de rétention a été réalisé

Il indique que sur le secteur c'est la seule parcelle non constructible mais viabilisée. Une obligation de réaliser un vide sanitaire de 50 à 60 centimètres pourrait satisfaire l'autorisation de construire.

Il rappelle que le PPRI est actuellement en cours de révision par les services de l'Etat.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La propriété est classée dans un secteur R2/ u dont les dispositions semblent autoriser les construction sous réserves.

AU regard des servitudes liées au ruissellement pluvial, la propriété est en grande partie incluse dans un secteur de débordement très fort.

Il convient de s'en tenir aux dispositions réglementaires affectant la propriété et déclinées dans le règlement.

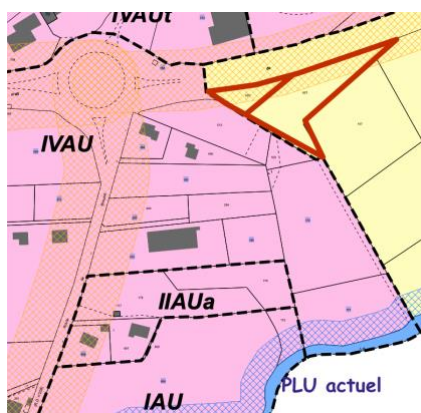
* N°16 - Madame BENOIT Nicole
Madame CHAUDOREILLE Astrid
Madame TERRISSE Yvelise
N° 17 - Monsieur TERRISSE Marc

Sont propriétaires de la parcelle 623 et 620 au quartier Plaine du Pont.

Pensent que le classement de leurs parcelles en zone d'activités UE a est une évidence et une « juste réparation ».

Soulignent que lorsque le projet sur le secteur de Marascou a été élaboré leurs terrains n'ont pas été inclus dans la zone d'activités.

Mais des erreurs ont été commises, des terrains inclus dans la zone ne bénéficiaient d'accès.



Réponse mairie :

Le chemin d'accès à l'activité automobile sert de limite entre la zone constructible et agricole. Le maintien en zone A s'inscrit dans la démarche de moindre artificialisation et de valorisation des sols.

Avis du commissaire enquêteur :

Le maintien en zone A s'impose.

Depuis, la zone a accueilli de nombreuses activités, notamment les sociétés Vergnon qui ont acheté les terrains, limitrophes de la propriété des requérants, enclavés car ne bénéficiant pas d'accès. Après plusieurs années de procédure, ce problème a été réglé par voie judiciaire, le tribunal ayant statué pour l'obtention d'une servitude de passage sur leurs terrains, seuls espaces permettant l'accès.



Les pétitionnaires subissent une contrainte alors qu'ils ne sont pas englobés dans la zone d'activité et que les activités se développent. Ils estiment que la demande pour l'implantation d'activités est importante et que les terrains se font rares. L'intégration de leurs parcelles pourrait à la fois satisfaire des demandes non satisfaites d'une part et de régler à terme un problème d'accès aux installations voisines en plein essor au regard de la servitude d'accès de 4 mètres. Rappelent que la propriété d'origine a été coupée en deux lors de la réalisation de la déviation et invite la commune à reconsidérer la parcelle 621 proche du magasin LIDL.

Commentaire du Commissaire Enquêteur

On peut s'interroger sur les conditions de délivrance d'une autorisation de construire et d'exploiter une activité

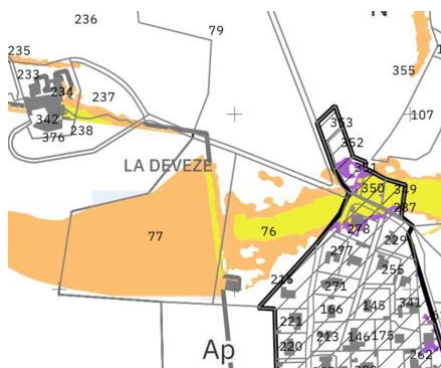
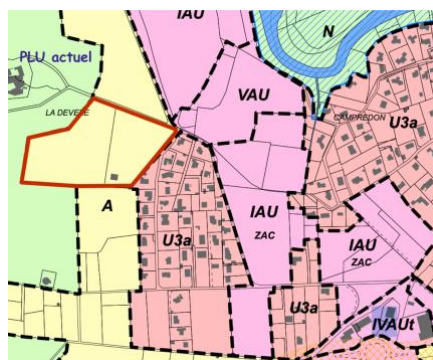
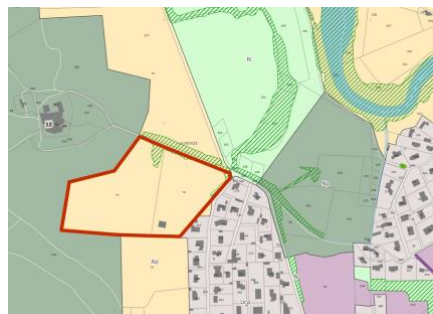
<p><i>génératrice de circulation automobile sans accès dédié à cette installation.</i></p> <p><i>L'extension de la zone UEa ne peut pas se justifier au regard d'une problématique d'accès relevant du domaine privé entre les propriétaires, elle doit répondre à un objectif affiché de la collectivité soucieuse de répondre aux exigences du développement économique.</i></p> <p><i>Il convient donc pour la commune de réfléchir au problème sachant que l'agrandissement de la zone s'effectuerait sur des espaces agricoles.</i></p>	
--	--

* N°20 - Madame Marie-Christine LACARRIERE

Propriétaire des parcelles cadastrées AR76 et AR 77 qui passe d'une zone A à une zone AP.

Elle indique avoir acheté ces parcelles il y a 18 ans et les avoir revalorisées en créant une petite activité agricole. A la retraite aujourd'hui, elle conserve son activité agricole, même réduite depuis 3 ans.

Elle souligne que ce patrimoine est pour elle une sécurité pour sa retraite car elle sera peut-être amenée à vendre ses parcelles qui en changeant de statut au PLU perdent toute valeur en étant classées en zone Ap. Un éventuel acheteur ne pourra pas développer ou agrandir le bien pour son activité professionnelle ne pouvant pas bâtir une serre, une bergerie, un hangar agricole ou autre.



Réponse mairie :

Les parcelles sont soumises à l'aléa fort ruissellement conformément à l'étude de zonage et de réduction du risque inondation par ruissellement réalisée par le bureau d'étude CEREG et aux aléas élevés et très élevés sur le PAC incendie feux de forêts.

Avis du commissaire enquêteur :

Je n'ai rien à ajouter à mon commentaire.

Elle évoque le fait qu'il y aurait, selon ce qu'on lui a rapporté, des terres agricoles qui passeraient en zone constructible et ne comprend pas l'intérêt qu'il y aurait à « déshabiller Paul pour habiller Pierre » !
Elle demande le maintien de sa propriété en zone A

Commentaire du Commissaire Enquêteur

La parcelle s'inscrit dans un large secteur agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, déjà reconnu dans le PLU actuellement applicable, mais aussi des qualités paysagères.

L'identification de ces grandes plages paysagères, au sud de la commune, à l'ouest de La Devèze, au pied du Coutach et à l'ouest du centre-bourg entre les deux bras du Vidourle, a conduit les rédacteurs du projet à les contenir dans des zones spécifiques à protéger au regard des objectifs et des orientations du PADD.

Toutes les occupations du sols sont interdites sauf les extensions et aménagements des installations existantes.

Je relève qu'un hangar est implanté sur la parcelle 76, il pourra éventuellement bénéficier d'une extension pour les besoins de l'exploitation agricole, conformément aux dispositions réglementaires affectant la zone.

<p>Observations du Commissaire Enquêteur</p> <p>L'examen du dossier appelle de ma part des observations sur la forme et sur le fond relatives à la présentation des pièces constituant le dossier et à certaines dispositions du projet. Celles-ci seront reprises dans mon rapport mais il importe au stade actuel de la procédure que j'attire votre attention sur certains points et recueille à cet effet une réponse de votre part.</p> <p>Dans la cadre des procédures d'élaboration des documents d'urbanisme soumis à enquête publique il est essentiel que les documents mis à la disposition du public soient accessibles et compréhensibles par tous. Par ailleurs ils doivent offrir une lisibilité parfaite et cohérente pour permettre une instruction aisée des demandes d'occupation et d'utilisation des sols (permis de construire, permis d'aménager) ne se prêtant pas à des risques éventuels de contentieux.</p> <p>Sur la forme le dossier présente deux tomes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'un comportant les pièces administratives (délibérations, arrêtés, avis d'enquête ...), le PADD, le Rapport de présentation en deux parties, le Règlement écrit, le Règlement graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ; - l'autre comportant les annexes du projet. 	<p>Réponse mairie :</p> <p>J'entends et je comprends les remarques concernant la présentation des documents et j'en suis bien désolé. Nous avons dû faire face à de nombreux changements de chargés d'études et du fait de la durée de la révision (9 ans), nous avons dû intégrer les différentes lois imposées par l'Etat. Ces changements cumulés à la cessation d'activité d'URBA PRO depuis juin 2023 expliquent les problématiques rencontrées et la forte indigence de ce document. Au sein de notre mairie, nous n'avons aucun service en capacité de suivre ou de reprendre l'ensemble du dossier, c'est malheureusement le cas des communes de notre strate. En conséquence, afin de finaliser ce PLU, un nouveau bureau d'études sera missionné et nous mettrons tout en œuvre pour rendre ce document règlementaire.</p> <p>Concernant les espaces naturels désignés par monsieur THEROND, je tiens à préciser qu'un bail emphytéotique est en cours de validation avec le conservatoire des espaces naturels Occitanie afin d'engager un travail de préservation des zones représentant un grand intérêt de biodiversité.</p>
--	--

<p>Je constate que le tome relatif aux annexes n'est pas ordonné, les pièces étant insérées en vrac sans référence à un sommaire ce qui rend très difficile l'accès aux informations.</p> <p>Les annexes du PLU relèvent de deux catégories de documents, ceux qui ont une portée prescriptive et ceux qui ont une portée informative. Il convient de distinguer ces deux aspects.</p> <p>En premier lieu, il convient à mon sens d'établir un sommaire permettant de lister et numéroter les différentes documents du dossier :</p> <p>Les pièces de portée prescriptive sont:</p> <ul style="list-style-type: none"> - celles concernant en premier lieu les servitudes d'utilité publique (plan, notice et décret ou arrêté) identifiés par une liste ; - les documents qui s'imposent au projet avec les actes qui les ont créés et les plans ou autres informations qui les accompagnent. <p>Les pièces qui sont de portée informative doivent seulement traiter des informations permettant de conforter ou de préciser certaines dispositions du projet notamment sur les mesures architecturales et environnementales préconisées.</p> <p>Toutes les études se rapportant au territoire ayant été déclinées ou visées dans le dossier et n'ayant pas un caractère législatif ou réglementaire n'ont pas à figurer dans les</p>	<p><i>Avis du commissaire enquêteur :</i></p> <p><i>Je prends note des engagements de la commune pour la production d'un dossier finalisé conforme aux exigences règlementaires.</i></p>
--	--

annexes. Elles peuvent être consultées auprès des responsables locaux qui les détiennent en archive.

Il s'agit de rendre le dossier le plus clair et le plus accessible possible.

Je relève qu'il n'y a pas de dossier spécifique concernant les « annexes sanitaires » du PLU mais qu'il y a des documents traitant des problématiques d'eau potable ou d'assainissement souvent obsolètes et sans lien direct entre eux.

Le volet « annexes sanitaires » fait l'objet d'un chapitre dans le rapport de présentation. Les données fournies sont généralement anciennes et peut être incomplètes, la défense incendie dans les zones urbanisées n'est pas traitée.

Pour une meilleure exploitation des informations, notamment dans le cadre de l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation des sols, les plans des réseaux AEP, assainissement collectif et pluvial à une échelle plus exploitable que ceux accompagnant les textes dans le rapport de présentation mériteraient de figurer en annexe.

Je relève que le projet ne comprend pas le résumé non technique relatif à l'étude d'impact (R.123-8 CU) et ne fait

pas figurer la liste des emplacements réservés avec leurs linéaires ou surfaces et les bénéficiaires.

Les plans thématiques de zonage concernant les principales servitudes affectant le territoire accompagnant le règlement graphique du projet font apparaître la délimitation des différentes zones du PLU. Je relève qu'ils présentent des différences avec le plan règlement graphique de base. Il y a lieu de mettre en conformité ces documents.

Il convient également de mettre en concordance les données relatives à la consommation d'espace entre celles décrites dans le PADD et celles figurant dans le rapport de présentation.

D'une manière générale, entre le PADD et le rapport, les développements sont redondants et relèvent parfois du « copier-coller ».

Il convient je pense d'expurger le dossier des pièces inutiles.

La mise en œuvre des dispositions de la loi Climat et Résilience et l'application du Zéro Artificialisation Nette impliquent de calculer sur les 10 dernières années la superficie artificialisée afin de définir les possibilités

<p>nouvelles de construire jusqu'en 2035 au regard des objectifs communaux.</p> <p>Le calcul doit donc porter sur cette artificialisation, prenant en compte la totalité du territoire et tous les espaces artificialisés, et non sur la seule superficie des zones constructibles. Ce point mérite à mon sens d'être vérifié.</p>	
--	--

CHAPITRE IV -COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

IV.1 - Procédure

La procédure d'élaboration du projet a été longue depuis la prescription en 2011. Toutes les étapes et les reprises multiples ont fait l'objet de décisions du conseil municipal, répondant ainsi aux exigences de la loi.

Il est à déplorer l'incidence technique qui a empêché la Chambre d'Agriculture de se prononcer dans le délai imparti.

La consultation du public, menée conformément aux dispositions qui régissent les enquêtes publiques environnementales, s'est déroulée sans incident et dans une bonne ambiance.

IV.2 - Dossier d'enquête

Sur le plan matériel, je considère que les dossiers papier et informatique sont confus et ne répond pas totalement aux exigences réglementaires.

Je relève de nombreuses anomalies sur la concordance des plans exprimant le règlement graphique (le zonage figurant en arrière-plan de certaines planches de servitudes ne correspond pas au règlement graphique de base).

Le dossier ne comprend pas certains documents comme par exemple le résumé non technique de l'étude environnementale, la liste des emplacements réservés, les annexes sanitaires.

Le dossier annexes inclus, sans ordre et souvent sans références, à la fois des documents opposables et des documents informatifs sans caractère réglementaire.

Cette présentation rend difficile et complexe les éléments constitutifs du dossier notamment pour un public non averti.

Sur le fond et d'une manière générale, comme le met en évidence les avis recueillis, le dossier présente des insuffisances sur les analyses et le recensement des éléments statistiques qui ne s'appuient pas sur les données les plus récentes.

Les éléments d'études sont souvent redondants compliquant l'accès aux informations principales. Il traite de manière assez exhaustive l'ensemble des thèmes relatifs aux effets de l'utilisation et de l'occupation des sols ainsi qu'aux impacts du projet sur l'environnement en faisant toutefois des impasses sur des explications et justifications des choix opérés devant répondre aux exigences des dernières textes législatifs sur l'urbanisme.

Dans sa composition le dossier divisé en deux tomes manque de clarté.
Dans sa présentation le dossier est difficilement accessible pour un public non averti.

L'étude et l'analyse du dossier, les avis émis, les démarches effectuées, les informations complémentaires sollicitées auprès de la Collectivité m'ont permis d'étayer mes arguments pour émettre un avis et tirer mes conclusions, présentées dans le titre II du présent rapport.

Le Commissaire Enquêteur
Gérard BRINGUÉ