

**Analyse de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de PLU arrêté le 24 juin 2019**

Objet de l'avis des PPA	Impact potentiel sur les pièces du dossier de PLU arrêté						Eléments de réponse / prise en compte de la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<b>1- Avis services de l'Etat - 9 octobre 2019</b>							
<p><b>Accueil de population</b></p> <p>Les perspectives d'accroissement de population avec un coefficient de croissance démographique de 1,2% par an sont compatibles avec le SCOT.</p>		x					/
<p><b>Consommation d'espace et densification</b></p> <p>Le potentiel foncier résiduel du tissu urbanisé des deux entités (village et hameau) représente 3,78 ha. En sus de l'extension de ses zones urbanisables U nommée « confortement de l'enveloppe urbaine » qui représente déjà 3,48 ha, la commune envisage deux zones à urbaniser d'une surface cumulée de 1,77 ha pour mener à bien 2 OAP supplémentaires.</p> <p>La méthode de calcul doit se fonder sur les espaces réellement bâtis, conformément à l'article L.151-4 et non sur un ensemble conforté, comme c'est le cas dans votre document.</p> <p>De plus, le calcul des densités doit intégrer l'ensemble des surfaces (OAP). La densité d'une opération est égale au nombre de logement divisé par la surface totale. De ce fait, les calculs de consommation d'espace et de densité présentés dans le présent projet sont erronés et doivent être corrigés.</p>		x	x				<p>L'analyse de la consommation d'espace et le projet de PLU sont adaptés au territoire et à ses spécificités.</p> <p>La dénomination « densification » correspond à toute surface non bâtie, intégralement comprise au sein d'une entité urbaine déjà bâtie (village ou hameau) définie par la notion d'enveloppe urbaine au sein du diagnostic.</p> <p>La dénomination « confortement » correspond aux surfaces situées en périphérie des entités urbaines et qui se trouvent entre le cas de la densification et de l'extension, c'est-à-dire en espace intercalé ou semi-dent creuse, qui tient compte de la réalité urbaine et du territoire. Ces espaces sont desservis en réseaux publics, aisément urbanisables et sans contraintes fortes (paysage, environnement, risques, etc).</p> <p>La dénomination « extension » correspond aux surfaces comprises totalement en dehors de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Les densités présentées pour les OAP correspondent à la moyenne des densités prévues. Le calcul sera refait en fonction du nombre de logements divisé par la surface totale.</p>
<p>Le PADD doit démontrer que le projet communal s'inscrit dans une dynamique vertueuse de préservations des terres naturelles et agricoles en fixant des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces indications chiffrées doivent être issues de l'analyse des capacités de densification et des besoins en extension au regard du bilan établi sur les dix dernières années. En l'absence d'éléments chiffrés, le PADD ne justifie pas suffisamment la consommation d'espace.</p>		x	x				<p>Le PADD comporte bien des objectifs de consommation d'espaces modérés (page 9).</p> <p>En effet, le PADD indique :</p> <p>« La densification, le confortement des entités urbaines du village et du hameau ainsi qu'une extension maîtrisée permettront de réaliser les objectifs de développement à l'horizon 2030, en réduisant la consommation d'espaces en dehors des enveloppes urbaines autour de 5 ha. »</p>

Objet de l'avis des PPA	Impact potentiel sur les pièces du dossier de PLU arrêté						Eléments de réponse / prise en compte de la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<p><b>Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)</b></p> <p>Les OAP du centre ancien « rue du parc » et « chemin de Saint André », qualifiées de « patrimoniales », relèvent plutôt d'OAP sectorielles dont l'objectif principal tend à allier préservation de la végétation et constructions de logements. Or, pour répondre à cette vocation, il conviendrait de créer des espaces boisés classés (EBC) et détacher le foncier dédié à l'habitat pour réaliser une OAP sur une surface totalement constructible. Ces OAP pourraient prévoir des morphologies cohérentes avec les tissus existants avec une densité équitable.</p>			x				<p>Les deux OAP dans le centre ancien du village sont un compromis entre protection du patrimoine (arbres remarquables) et densification adaptée au contexte du village (accès étroits, problématique de stationnement).</p> <p>Le patrimoine à protéger sur ces sites étant l'une des priorités, il a été décidé de les classer dans la catégorie « OAP patrimoniales ».</p> <p>La protection des boisements n'est pas au titre des EBC mais du L.151-19 du code de l'urbanisme par choix de la commune.</p>
<p>Globalement, les densités de logements par hectare sont comprises entre 12 et 17 logements, et ne respectent pas le SCOT qui préconise 20 lgts/ha.</p> <p>La pondération ne peut pas s'appliquer à une OAP</p>			x				<p>Les densités présentées pour les OAP correspondent à la moyenne des densités prévues.</p> <p>Les densités dans les OAP seront augmentées afin de tendre vers 20 lgts/ha en moyenne.</p> <p>La pondération des OAP est établie en fonction de la probabilité d'urbanisation de ces espaces qui ne sont pas toujours de propriété communale, notamment dans le centre-village.</p>
<p>OAP 5 Puëch des Cabanes</p> <p>Afin de garantir la faisabilité et la pérennité de l'interface pour le risque incendie, il est impératif que celle-ci soit maîtrisée foncièrement par le lotisseur ou la mairie et que le rapport de présentation décrive la manière dont cette interface sera gérée.</p>			x				<p>Afin d'être compatible avec le SCOT en terme de croissance démographique et densité dans les zones d'urbanisation future, l'OAP 5 est supprimée et reclassée en zone naturelle.</p>
<p>OAP 7 Chemin des Barbières / OAP 8 le Pouget</p> <p>Ces OAP ne comportent aucune prise en compte du risque d'incendie de forêt. Il serait souhaitable d'envisager la réalisation d'une vraie interface aménagée et la compatibilité avec les OLD.</p>			x				<p>La composante risque incendie sera complétée dans l'OAP.</p>
<p>OAP 9 Hameau agricole</p> <p>Le code de l'urbanisme n'autorise en zone A que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Dans le sous-secteur Ah, le caractère de « nécessité » est supprimé, il contrevient à la réglementation édictée par le code de l'urbanisme, ce qui n'est juridiquement pas possible.</p> <p>En outre, la commune justifie la création du hameau agricole pour éviter le mitage des espaces agricoles et préserver ainsi le potentiel agronomique des terres agricoles. Or, le règlement du PLU ne restreint aucunement les constructions dans le sous-secteur A1 dédié à l'exploitation agricole ; à contrario, il permet l'extension de constructions d'habitations dans la limite de 250 m2 de surface de plancher.</p> <p>De fait, ce règlement contrevient à la préservation des espaces agricoles.</p>			x	x	x		<p>La commune a clairement inscrit comme orientation du PADD la volonté de créer un hameau agricole afin d'accueillir les bâtiments d'exploitation ainsi que les habitations des agriculteurs.</p> <p>Pour atteindre cet objectif, le sous-secteur Ah doit pouvoir autoriser ces destinations et être affilié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). La zone Ah sera réduite afin de mieux correspondre à la définition de caractère limité.</p> <p>L'avis émis évoque une erreur d'appréciation sur le sous-secteur A1.</p>

Objet de l'avis des PPA	Impact potentiel sur les pièces du dossier de PLU arrêté						Eléments de réponse / prise en compte de la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<p>Sur le plan environnemental, les impacts mériteraient d'être étudiés plus finement avec un diagnostic écologique et des investigations au stade de la réalisation du projet.</p> <p>Le hameau est situé en zone de risque incendie et les OLD doivent être appliquées.</p>							<p>Le sous-secteur A1 restreint la constructibilité car il n'autorise aucune nouvelle exploitation agricole. il permet seulement aux exploitations existantes au nombre de 3 de s'étendre dans un périmètre défini (70 mètres autour de l'exploitation).</p> <p>L'extension des constructions existantes et bien autorisé tel que le permet le code de l'urbanisme en indiquant une surface maximum, une notion de limitation et une hauteur maximum. Les constructions concernées sont au nombre de 10 et ne remettent pas en cause la préservation des terres agricoles (page 167 du rapport de présentation).</p> <p>Sur le plan environnemental, le PLU n'est pas dans l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.</p> <p>Sur le plan des risques, les moyens de défense contre l'incendie seront mis en place.</p>
<p><b>Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)</b></p> <p>Le règlement du PLU arrêté prévoit en zone N la possibilité de créer des extensions pour les habitations existantes. Ce même règlement doit donc, conformément préciser les zones d'implantation pour ces extensions.</p>			X				<p>Le règlement permet une extension pour les habitations ayant une surface minimale (50m<sup>2</sup>), de manière limitée (50%) avec une surface maximale (250m<sup>2</sup>) qui correspond à la réalité des habitations existantes dans sur le territoire.</p> <p>Le caractère « d'extension continue au bâtiment principal » sera ajouté pour préciser l'implantation de ces extensions.</p>
<p><b>Assainissement collectif</b></p> <p>Les résultats de la STEU sont non-conformes à la réglementation depuis 2012. Un projet de nouvelle station est évoqué mais sa construction n'est pas engagée.</p> <p>Dans ces conditions, le système d'assainissement ne paraît pas en capacité de traiter d'effluent supplémentaire, et il conviendra de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de toute nouvelle zone à la mise en conformité du système d'assainissement. Il est demandé de reclasser les zones 2AU (« AU ouvert ») en 1AU (« AU fermé »).</p>			X				<p>L'avis émis évoque une erreur d'appréciation sur le raccordement des zones 2AU.</p> <p>Les zones 2AU sont localisées dans la partie sud du village qui n'est pas raccordée au système d'assainissement collectif en raison de la topographie des lieux.</p> <p>Par ailleurs, l'assainissement collectif ne fait pas partie des réseaux obligatoires pour ouvrir à l'urbanisation.</p> <p>Les zones 2AU ne seront donc pas reclassées pour ce motif.</p>

Objet de l'avis des PPA	Impact potentiel sur les pièces du dossier de PLU arrêté						Eléments de réponse / prise en compte de la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<b>2 - Avis du SCOT Sud Gard - 24 septembre 2019</b>							
<p>Avis favorable sur le principe de compatibilité avec les orientations du SCOT Sud Gard pour l'objet du PLU arrêté de la commune de Souvignargues, sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tendre vers 20 logements à l'hectare dans les nouvelles ouvertures à l'urbanisation,</li> <li>- Et d'expliquer la non prise en compte des EBC dans le calcul des surfaces urbanisables.</li> </ul>			x				<p>Les densités dans les OAP seront augmentées afin de tendre vers 20 lgts/ha en moyenne.</p> <p>Deux OAP dans le centre ancien du village sont un compromis entre protection du patrimoine (arbres remarquables) et densification adaptée au contexte du village (accès étroits, problématique de stationnement).</p> <p>Les surfaces permettant la protection des arbres remarquables sont déduites de la surface urbanisable de l'OAP pour affirmer leur protection. Les surfaces ont été incluses dans le périmètre de l'OAP car elles expliquent l'identité du lieu, son histoire et parce qu'elles forment une unité cohérente avec l'espace où la densification est possible (unité de parcelle et de propriété).</p>

Objet de l'avis des PPA	Impact potentiel sur les pièces du dossier de PLU arrêté						Eléments de réponse / prise en compte de la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<b>3 - Avis de la CDPENAF – 18 octobre 2019</b>							
<p>La zone A comprend un sous secteur Ah relatif à la création d'un hameau agricole dédié à l'activité agricole dans lequel sont autorisées les habitations et installations techniques pour la production agricole.</p> <p>Le code de l'urbanisme peut autoriser en zone A les habitations dès lors que le lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec une exploitation agricole est avéré et n'offre pas la possibilité de réserver des constructions à une catégorie socioprofessionnelle</p>				x	x		<p>Pour atteindre les objectifs que la Commune s'est fixée en matière de limitation du mitage et de développement de l'agriculture, le sous-secteur Ah doit pouvoir autoriser les destinations de bâtiments agricoles et d'habitation liée à l'exploitation, et être affilié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). La zone Ah sera réduite afin de mieux correspondre à la définition de caractère limité.</p>
<p>Sur les dispositions du règlement en zone A et N, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sous réserve de :</p> <p>Supprimer la phrase du règlement « sont autorisées dans le secteur Ah :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation en lien avec une exploitation agricole (logement de l'exploitant) et leur extension, sous réserve que le logement, toute extension comprise, ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Les annexes liées à la construction principale d'habitation</li> </ul> <p>Rajouter dans le rapport de présentation le nombre de bâtiments d'habitation</p>	x				x		<p>Le règlement est maintenu.</p> <p>Le sous-secteur Ah est à considéré comme un STECAL (justification qui sera développée dans le rapport de présentation).</p> <p>Le nombre d'habitations concernées est déjà indiqué (page 167 du rapport de présentation).</p>

Objet de l'avis des PPA	Impact potentiel sur les pièces du dossier de PLU arrêté						Eléments de réponse / prise en compte de la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
existants susceptibles de bénéficier de ce règlement							

Objet de l'avis des PPA	Impact potentiel sur les pièces du dossier de PLU arrêté						Eléments de réponse / prise en compte de la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<b>4 - Avis de la Chambre d'Agriculture – 19 septembre 2019</b>							
Le diagnostic agricole est assez fourni, il manque toutefois la carte des valeurs agronomiques des sols à ajouter.	x						Cette carte pourra être ajoutée si elle est fournie à la Commune.
Il apparait que certains sièges d'exploitations sont situés en zone U du PLU. Il est demandé d'autoriser les extensions des constructions agricoles.					x		La Commune a prévu la création d'un hameau agricole pour accueillir les exploitations et bâtiments techniques. Cette demande sera examinée par la Commune après l'enquête publique.
Dans la zone A1, afin de ne pas nuire au développement des exploitations existantes, il est demandé de remplacer l'écriture du règlement par « les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension, dans le cadre d'une exploitation existante ». cela permettra la création d'habitation si elle est nécessaire à l'activité exercée.							Cette demande sera examinée par la Commune après l'enquête publique.

Objet de l'avis des PPA	Impact potentiel sur les pièces du dossier de PLU arrêté						Eléments de réponse / prise en compte de la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<b>5 – Avis INAO – 19 août 2019</b>							
Le projet présenté entraîne une consommation de surfaces appartenant à l'aire AOC « Languedoc » de près de 1,5 ha, relativement faible au regard des atteintes passées, et sur des terrains actuellement non plantés en vignes. Par contre, les zones Uc et Ud qui ont été définies assez largement comportent encore des surfaces disponibles et incluent plusieurs parcelles d'oliviers pouvant être valorisées dans le cadre des AOP « Olive de Nîmes » ou « Huile d'olive de Nîmes » et dont la disparition est regrettable.  Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où son incidence directe sur les AOP et IGP concernées demeure très modérée.				x			/

Objet de l'avis des PPA	Impact potentiel sur les pièces du dossier de PLU arrêté						Eléments de réponse / prise en compte de la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<b>6 - Avis Département – 7 octobre 2019</b>							
<p><b>Le contexte</b></p> <p>Il convient de compléter sérieusement ce contexte afin que les pétitionnaires puissent comprendre l'imbrication des politiques publiques sur le territoire de Souvignargues.</p>	x						Le contexte sera actualisé et complété.
<p><b>La cohérence du projet</b></p> <p>Le PLU institue 9 OAP, dont 2 OAP « patrimoniales » visant essentiellement à préserver le centre ancien du village, 6 OAP « sectorielles » et 1 OAP « thématique », qui permettent de planter les zones de construction dans les enveloppes actuelles ou en frange immédiate, et de limiter la consommation d'espace naturel ou agricole à 3,4 hectares.</p>		x					/
<p><b>Les risques majeurs</b></p> <p>La commune dispose d'un PPRi nouvelle génération, annexé au PLU garantissant la bonne prise en compte des risques inondation débordement de cours d'eau.</p> <p>Les éléments sur le risque feu de forêt (page 96) donnent les conditions et enjeux, mais ne fournissent pas le contenu effectif des moyens matériels de lutte (équipements, zonage précis).</p> <p>Les mesures proposées correspondent à l'application des obligations légales de débroussaillage et dans l'AOP n°5 à la mise en place d'une zone d'interphase et d'un tronçon de piste. D'autres mesures pourraient être proposées dans les zones à risque identifiés (Sud de la Commune et autour du Hameau).</p>	x						<p>Les moyens de lutte contre l'incendie sont présents dans les annexes sanitaires. Le rapport de présentation sera complété.</p> <p>Les OAP au sud du village rappelleront les moyens de lutte contre l'incendie à mettre en place ainsi que les OLD.</p>
<p><b>L'environnement</b></p> <p>Les sites issus de l'atlas des ENS ont été bien identifiés (page 68), cependant il n'est pas abordé l'existence du Schéma des espaces naturels sensibles du Gard dans les éléments de contexte général.</p> <p>Le recensement du patrimoine pourrait être revalorisé et complété en y ajoutant le patrimoine local vernaculaire (murets, calvaires, cabanes ...). les parcs ou jardins clos. Ainsi, sur la question des parcs et jardins, le Département s'interroge sur la pertinence du secteur Rue du Parc qui conduit la commune à sacrifier à l'urbanisation une partie de ce parc qui devrait conserver cette unique vocation paysagère et d'ouverture au public d'un espace de respiration au sein du bâti ancien. Les justifications ne semblent pas suffisantes car l'état des lieux de l'OAP parle bien de « masse boisée remarquable » (OAP page 8), de « masses boisées et arbres remarquables » (OAP page 9), dont un seul est conservé sans explication.</p> <p>Enfin avec les entrées de village que la commune souhaite valoriser, il pourrait</p>	x						<p>Le rapport de présentation sera complété sur les ENS.</p> <p>La Commune prend bonne note de ces remarques.</p> <p>Concernant les OAP, c'est la partie boisée la plus remarquable qui est identifiée pour être préservée dans l'OAP1 comportant un cèdre ; quant à l'OAP 2 ce sont les arbres un par un qui sont préservés afin de mieux correspondre à la réalité.</p> <p>L'objectif de ces OAP est de faire cohabiter protection du patrimoine et densification cohérente sur des espaces privés.</p>

Objet de l'avis des PPA	Impact potentiel sur les pièces du dossier de PLU arrêté						Eléments de réponse / prise en compte de la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
être également intéressant d'ajouter l'espace communal autour de la cave coopérative. très banalisé et qui mérite un travail de requalification important.							
<p><b>Les activités sportives de pleine nature - PDESI</b></p> <p>Le réseau d'itinéraires de randonnée bien fourni sur la commune, équipée de la signalétique des espaces naturels gardois, doit être évoqué. Un itinéraire inscrit au PDIPR peut être considéré comme "un élément de paysage à protéger", ainsi le PDIPR peut être mentionné et décrit dans le rapport de présentation. Le Département souhaite la mise en place de ce type de préservation pour les sentiers GR et PR.</p>	x						Cette demande sera examinée par la Commune après l'enquête publique.
<p><b>Consommation et utilisation de l'espace</b></p> <p>Une grande partie du développement démographique de la commune est assurée par le comblement de dents creuses supervisées par des OAP. Il eut été intéressant de développer les alignements, les orientations des constructions surtout dans le village historique.</p> <p>Sur la période 2001-2015, la Commune semble avoir consommé plus de 13ha, soit environ 1ha par an. Le projet 2018-2030 n'en consommerait que 5ha, soit un peu moins de 0,5ha par an. Le projet semble donc, de ce point de vue vertueux.</p>		x	x				/
<p><b>Infrastructures de déplacements</b></p> <p>En application du Règlement de voirie départemental, ce recul doit être de 25 m par rapport à l'axe de la RD, et s'étendre sur toute la longueur du périmètre de l'OAP jusqu'en limite de la zone UD.</p> <p>Pour rappel le territoire est concerné par les RD22 (25m de recul), 103 et 107 (15m de recul). Les précisions suivantes doivent être apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la route</li> <li>- Les marges de recul s'appliquent en dehors des parties ou espaces urbanisés des communes.</li> </ul> <p>Les marges de reculs doivent concerner toute la zone 2AU2 en entrée sud jusqu'à la zone UD, toute la zone N en entrée nord jusqu'à la zone UC et toute la zone A jusqu'aux zones U au niveau du hameau.</p> <p>Le Département demande qu'une marge de recul de 15 m par rapport à la future voie verte projetée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée figure aux articles A-6 et N-6.</p>			x	x	x		<p>Le recul le long de la RD22 sera rappelé dans l'OAP du Pouget concernée par ce recul.</p> <p>Les marges de recul affichées sur le plan de zonage sont inscrites jusqu'au panneau d'entrée d'agglomération.</p> <p>L'information sera confirmée auprès du département pour valider si le recul doit être porté au-delà du panneau d'agglomération, jusqu'au zones urbaines.</p> <p>La Commune ne pense pas être concernée par le tracé de la voie verte et demandera confirmation au Département.</p>
<p><b>Electricité / réseau haut-débit</b></p> <p>Il est rappelé que les Communes soumises au régime rural au sens de l'électrification ont en charge les travaux de renforcement du réseau électrique ainsi que certains travaux d'extension. Sauf omission, le document du PLU ne fournit pas d'indication sur la capacité du réseau électrique basse tension</p>	x						Des informations complémentaires seront ajoutées sur ces thématiques.

Objet de l'avis des PPA	Impact potentiel sur les pièces du dossier de PLU arrêté						Eléments de réponse / prise en compte de la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
(présence du réseau, chutes de tension, ...). La thématique réseau haut-débit n'est pas suffisamment abordée.							
<b>Logements</b> Le sujet du logement social est traité avec des objectifs du PLH et des outils via des OAP. Toutefois, une partie de la production est portée sur de très petites surfaces privées, rendant difficile la production réelle. Le logement locatif est en hausse, néanmoins une population se renouvelle plus aisément avec un taux de logement locatif autour de 30%. La production locative non sociale ne parait pas évoquée dans les objectifs communaux.		x	x				La Commune prend bonne note de ces remarques.
<b>Activité économique</b> Cette thématique gagnerait à être complétée par les espaces économiques d'intérêt communautaire ainsi que le document d'aménagement commercial du SCOT. La capacité touristique pourrait être complétée avec les chiffres disponibles à l'office du tourisme communautaire.	x						Le rapport de présentation sera complété.
<b>Activité agricole</b> Il conviendra de compléter le rapport de présentation par la Charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles signée le 9 mars 2017. Une annexe est proposée pour enrichir le diagnostic agricole.	x						Le rapport de présentation sera notamment complété par la Charte, la carte des réseaux d'irrigation.

Objet de l'avis des PPA	Impact potentiel sur les pièces du dossier de PLU arrêté						Eléments de réponse / prise en compte de la commune
	RP	PADD	OAP	Zonage	Règlement	Annexes	
<b>7 – Avis MRAE - 28 janvier 2019</b>							
Dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas							/