

Département du Gard

Commune de Souvignargues

**Enquête Publique pour le projet de
Plan Local d'Urbanisme et du zonage d'assainissement**

16 décembre 2019 – 21 janvier 2020

Rapport du Commissaire enquêteur

MAIRIE DE SOUVIGNARGUES
COURRIER ARRIVE LE

26 FEV. 2020

Commissaire enquêteur : Pierre Cochaud

Commune de Souvignargues

**Enquête publique portant sur la mise à jour du zonage
d'assainissement
et le Plan local d'urbanisme**

16 décembre 2019 – 21 janvier 2020

Rapport du commissaire enquêteur

I – Présentation rapide de Souvignargues

Cette Commune au sud du département du Gard se situe entre Nîmes, à 24 kilomètres, et Montpellier, à 37 kilomètres. Cette proximité de deux grands centres urbains, alliée à un très bel environnement rural constitué de forêt, de garrigue, de vignobles et quelques champs cultivés, lui confèrent une attractivité certaine.

Il n'est donc pas étonnant que sa population s'accroisse tous les ans. L'INSEE a relevé 683 habitants en 2006 et 861 habitants en 2016: c'est une augmentation de 26% en 10 ans.

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Sommières, du canton de Calvisson, de l'arrondissement de Nîmes.

En outre elle est membre depuis 2007, du Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Vidourle – Camargue, qui a succédé au Pays de Sommières. C'est un acteur reconnu pour la gestion des programmes européens et pour la contractualisation territoriale (État, Région, Département)

C'est une Commune de plaine où l'altitude minimum et maximum sont respectivement de 42 m et 173 m. La superficie de Souvignargues est de 11.09 km² soit 1 109 hectares, un peu inférieure à la moyenne départementale (1667 ha).

Elle est assise dans le bassin versant du Vidourle, et son affluent l'Aigalade lui sert de limite à l'ouest. Elle est sujette aux risques d'inondation décrits dans le «Plan de

Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Moyen Vidourle» arrêté le 03 juillet 2008 puis modifié le 19 août 2016 .

Les ruisseaux au débit irrégulier le Vallat d'Ezort, Valat de la Bastide, Valat de la Rompue, ruisseau de Massargues et ruisseau des Corbières y coulent sur des petites longueurs.

La route départementale, CD22, de Sommières à Uzès, la traverse du nord au sud. La Commune comprend essentiellement deux bourgs: le village de Souvignargues et le hameau de Saint-Étienne- d'Escattes distant de 3 kilomètres qui constitue une entité urbaine bien différenciée.

II - Objet de l'enquête publique

Il s'agit de mener, de façon concomitante, les enquêtes publiques portant sur le zonage d'assainissement collectif et non collectif et sur le Plan Local d'Urbanisme.

La délibération du Conseil municipal du 8 janvier 2015, prévoit de remplacer la station d'épuration de Souvignargues et de réviser le POS.

Très vite est apparue la nécessité de revoir le dispositif d'assainissement collectif. Il a été étudié en 2018 par le bureau d'études ENTECH Ingénieurs Conseils.

Le bureau d'étude G2C Territoires s'est vu confier par appel d'offres l'étude du PLU.

En 2019 le projet du zonage d'assainissement a été revu pour s'adapter au zonage de l'urbanisation prévu au projet de PLU.

L'enquête publique comporte deux volets présentés de façon distincte mais solidaires : le zonage d'assainissement et le PLU.

III – Cadre juridique

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par les dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les articles L 151-1 à L151-48 explicitent ce que doit contenir le PLU

La procédure d'élaboration est donnée par les articles L153-1 à L153-26.

L'élaboration du P.L.U. de Souvignargues doit intégrer les nouvelles dispositions législatives : La loi d'engagement national pour l'environnement "E.N.E." du 12 juillet 2010 issue du « Grenelle de l'environnement » qui complète les objectifs imposés aux P.L.U. par ceux d'aménagement économe de l'espace, de

préservation et de restauration de la biodiversité et des continuités écologiques et de la réduction de l'émission des gaz à effet de serre.

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite "loi ALUR" confirme l'intercommunalité comme l'échelle pertinente pour permettre la construction de logements tout en contenant l'étalement urbain et en préservant mieux la biodiversité et les ressources. Les P.L.U. doivent favoriser la densification des zones urbaines. Les superficies minimales pour construire sont supprimées.

L'enquête publique se déroule conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement et plus particulièrement les articles L123-1 à L123-19 pour la partie législative ainsi que les articles R123-1 à R123-46 pour sa partie réglementaire.

Le traitement des eaux usées est réglementé par le Code de l'Environnement, le Code général des Collectivités territoriales, le Code général de la Santé publique.

Le Code de l'Environnement, dans son chapitre "eau et assainissement", à son article L 214-14, renvoie au Code général des Collectivités Territoriales pour les dispositions relatives à la distribution d'eau et à l'assainissement et aux articles L1331-1 et L1331-16 du Code de la Santé publique.

Le Code Général des Collectivités Territoriales (Art. L2224-8 et R224-17) confère des responsabilités et des obligations en matière d'assainissement aux Communes ou aux groupements de Communes.

L'article L 2224-10 du même Code leur demande d'effectuer un zonage pour le réseau collectif et de le soumettre à une enquête publique.

Le Code de la Santé publique édicte à son article L1331-1 que "le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques (...)est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte". Il prévoit des dérogations.

L'enquête publique est régie par les Articles L123-10 à L123-15 du Code de l'Environnement.

L'arrêté municipal ouvrant l'enquête publique est daté du 26 novembre 2019.

IV – Le zonage d’assainissement

L’urbanisation et l’assainissement collectif n’ont pas fait l’objet d’une délégation de compétence à la Communauté de Communes.

L’assainissement non collectif est de la compétence de la Communauté de Communes. Il est géré par le Service public d’assainissement non collectif ou SPANC.

L’étude réalisée par le bureau d’études ENTECH Ingénieurs Conseils n’a pas relevé de défauts majeurs dans les dispositifs d’assainissement individuels.

La rénovation du dispositif communal de l’assainissement collectif du bourg de Souvignargues présente une certaine urgence : le mauvais état de la station d’épuration est tel qu’il a conduit l’Agence de l’Eau Rhône-Méditerranée à suspendre la prime à l’épuration. Avec cette prime, l’agence de l’eau accompagne la mise en œuvre de la réglementation et incite les gestionnaires à améliorer les performances de leur système d’assainissement jusqu’à la bonne gestion finale des boues.

Saint-Etienne-d’Escattes dispose de sa propre station d’épuration, récente et de fonctionnement convenable.

Les deux réseaux souffrent d’une dégradation des regards qui permet aux eaux de ruissellement de venir gonfler les débits d’eaux usées arrivant à la station et compromettent son fonctionnement.

La station de Souvignargues a été installée en 1988. Désormais son mauvais état exige son remplacement. Celle du hameau de Sain-Etienne-d’Escattes est plus récente (2001) mais elle se trouve en zone inondable et nécessite sans doute quelques travaux de protection.

Le rapport de présentation dresse un diagnostic technique, précis, de l’état des réseaux et des possibilités d’extension.

La Commune n’envisage pas de nouveaux raccordements importants en raison de la relative modicité de la progression attendue de sa population et de la configuration du relief qui générerait des dépenses trop conséquentes.

Seul le camping sera raccordé pour une surcharge polluante estivale supportable pour la station d’épuration décrite dans le projet.

Les plans détaillés des réseaux réalisés par ENTECH sont joints au dossier (Tome VI.II.II du dossier de PLU)

Au total les travaux qui s'avèrent indispensables concernent la création d'une nouvelle station d'épuration pour un montant estimé de 775 000€ (HT) et la réhabilitation des réseaux qui pourraient s'opérer en deux tranches de travaux de 93 000 € et 3600 € HT.

Le projet a été approuvé en séance du Conseil municipal 7 octobre 2019. La même délibération prévoit de soumettre le zonage assainissement à enquête publique en même temps que le PLU.

V - Le PLU

L'article L151- 2 du Code de l'Urbanisme stipule que le Plu comprend :

- Un rapport de présentation
- Un PADD : Projet d'Aménagement de Développement durable
- Les OAP : Orientations d'aménagement et de Programmation.
- Un règlement
- Des annexes

V - 1 Le rapport de présentation

Le rapport rappelle les textes de valeur réglementaire auxquels le PLU doit de conformer :

Le PLU s'inscrit dans le SCOT du Sud du Gard, approuvé en 2007 et en cours de révision.

Le projet liste et résume les autres documents supra-communaux qui s'imposent pour l'élaboration du PLU :

- Le Schéma régional d'Aménagement et de Développement durable du Territoires (SRADDT) adopté en 2009.
- Le Programme local de l'Habitat du Pays de Sommières (PLH) finalisé en septembre 2012.

La présentation du projet constitue un document copieux en nombre de pages mais surtout en profondeur d'analyses. On y trouve les éléments constitutifs du territoire, géographiques, économiques, environnementaux.

Il relève des atouts originaux de Souvignargues comme la jeunesse moyenne de la population, un dynamisme économique en progression, le tourisme en particulier, un environnement paysager et écologique préservé.

Mais il mentionne aussi un caractère « résidentiel » prépondérant, un tissu pavillonnaire peu dense, une augmentation du nombre de logements vacants, des risques d'inondation localisés et des risques d'incendie de forêt et de petite végétation.

Il en déduit des orientations pour l'organisation future de l'urbanisation et pour dresser le projet d'aménagement et développement durables (PADD).

Le PADD fait l'objet d'un document séparé.

Ses orientations sont suffisamment clarifiées pour que le rapport de présentation puisse établir le zonage du territoire en 4 grandes zones : urbaine U, à urbaniser AU, agricoles A, et à protéger N.

Chacune se décline en sous-secteurs correspondants à des « Orientations d'Aménagements et de Programmation » soit OAP.

Au total, ce sont 22 secteurs qui ont été délimités et définis en fonction de leurs caractéristiques et de leur vocation : c'est le fruit d'un travail important d'analyse réalisé dans un souci de précision et d'efficacité, pour répondre, au plus près du terrain, aux orientations du PADD.

La zone U se compose des sous -ensembles :

UA : Urbanisation dense - centre village et Saint-Etienne-d'Escattes

UB : Première extension du village. Urbanisation assez dense

UC : Habitat individuel - Nord de Souvignargues et autour de Sain-Etienne-d'Escattes – Assainissement collectif

UD : Sud du village – Assainissent individuel

UE : Équipements publics et d'intérêt collectif

UT : Camping – Tourisme

UV : Cave coopérative

1 AU : Dent creuse non urbanisable (Problèmes eaux de ruissellement)

2AU : Ouverte à l'urbanisation

La zone A comprend

A1 : à protéger du mitage

Ah : hameau agricole

La zone N comprend la partie naturelle à protéger et le secteur Nstep correspondant aux stations d'épuration.

Il y a 9 OAP réparties en UA, UB, UC, 2AU, A.

La Commune a choisi une progression modérée de sa population : 1,2 % par an ce qui correspond à un objectif de 1020 habitants en 2030.

Le PLU estime que 32 logements sont réalisables dans les zones urbaines et entre 43 et 58 logements dans les zones U pourvues d'un règlement spécifique décrit dans les OAP.

V- 2 Le PADD

La première option proposée par le PADD est d' «améliorer durablement le cadre de vie des habitants».

La notion plusieurs fois énoncée de densification de l'habitat, conduira à privilégier la construction dans « les dents creuses », viser des extension très mesurées des zones urbaines.

La Commune s'est constitué un patrimoine foncier qui pourra être utile à la construction future d'équipements publics et de logements.

La mixité sociale sera promue à travers les financements disponibles en procédant à la réalisation de logements idoines.

Des améliorations concernant la voirie apparaissent nécessaires soit pour favoriser les déplacements doux (piétons, vélos), organiser les places de stationnement, restructurer la place centrale du hameau de Saint-Etienne-d'Escattes.

Renforcer les dynamiques rurales est aussi une orientation majeure qui présente plusieurs facettes :

L'agriculture sera préservée: création d'un hameau agricole, protéger les espaces agricoles et éviter leur mitage.

Les commerces existants seront maintenus et leurs accès améliorés.

L'économie touristique qui connaît un certain essor sera encouragée et les éléments de l'environnement ayant un intérêt paysager seront privilégiés.

Enfin le développement des communications numériques déjà entamé sera développé.

La troisième option choisie est de concilier l'aménagement et l'environnement.

« Il s'agira de garantir une protection stricte des espaces du territoire ayant une valeur environnementale, écologique et paysagère ». Ces espaces ont été inventoriés et cartographiés, de même que les éléments architecturaux.

Les risques d'inondation sont relevés et cartographiés, et le risque incendie de forêt circonscrit par l'installation d' »interfaces » débroussaillées entre les zones urbanisées et les espaces naturels.

V – 3 Les orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont instituées à l'article L151 --2 à L151- 6 et par les articles R 151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP constitue une déclinaison opérationnelle des orientations du PADD qu'elle applique et précise. Une OAP permet de cadrer l'évolution future pour le développement de la commune. Elle peut être sectorielle ou traiter d'un thème spécifique à l'échelle de la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Souvignargues concernent les secteurs suivants :

- OAP patrimoniales :
 - OAP1 – Rue du Parc – 1100m²
 - OAP2 – Chemin de Sain-André – 1000 m²
- OAP sectorielles :
 - OAP3 – Puech de la Vierge – 5193 m²
 - OAP4 - Chemin des Grenadiers – 6256 m²
 - OAP5 – Puech des Cabanes – 4700m²
 - OAP6 - Pôle mixte – 1923 m²
 - OAP7 – Chemin des Barbières - 7213 m²
 - OAP8 – Le Pouget – 7360m²
- OAP thématique
 - OAP 9 -- Hameau agricole – 1600 m²

Le Règlement et surtout le tome 3 du dossier exposent les objectifs, les descriptions et toutes les précisions et les prescriptions qui concernent chacune d'elles.

V – 4 Le Règlement

Un règlement spécifique s'applique à chacune des zones définies ci-dessus.

Pour chaque Zone générique U, A, N, 16 articles ont été édictés:

1. Occupations et utilisations du sols interdites.
2. Occupations et utilisations du sol admises.
3. Accès et voirie.
4. Desserte par les réseaux.
5. Caractéristiques des terrains constructibles.
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
7. Implantation par rapport aux limites séparatives.
8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
9. Emprise au sol.
10. Hauteur des constructions
11. Aspect extérieur des constructions.
12. Stationnement
13. Espaces libres et plantations
14. Coefficient d'occupation du sol
15. Performances énergétique et environnementale.
16. Infrastructure et réseaux de télécommunication numérique.

Une sous-sectorisation en « OAP » complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent ou sont sans objet. Le règlement de ladite zone s'applique à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

VI – Travaux préparatoires à l'enquête publique

VI – 1 Réunions publiques

Quatre réunions publiques se sont tenues pendant l'étude du PLU :

- Le 4 janvier 2016 : Un échange entre les agriculteurs, la municipalité et les agriculteurs a porté sur la réglementation, les principes de base qui

serviront à l'élaboration du zonage et du règlement pour ce qui concerne l'activité agricole

- Le 1^{er} mars 2017 : Monsieur le Maire et le bureau d'études présentent les différentes phases de l'étude et de la rédaction du PLU.
- Le 26 mars 2018 : on a fait le point sur l'avancement des travaux. Des réponses sont apportées sur des questions portant sur la densification de l'habitat, les logements sociaux, l'assainissement collectif.
- Le 28 janvier 2019 : le public est informé du projet de zonage et des prescriptions d'un règlement et de la place du PLU dans le cadre du SCOTT. Sont abordés sous forme de questions/réponses la réalisation de logements locatifs, les significations et le contenu des OAP ainsi que la constitution du hameau agricole.

Le projet de PLU a été finalisé en juin 2019.

Il a été arrêté par délibération du Conseil municipal le 24 juin 2019.

VI – 2 Ouverture de l'enquête

Par décision N° E19000116/30 du 19 septembre 2019 j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

Par téléphone puis par courriel du 4 octobre 2019, j'ai pris contact avec la municipalité. Monsieur le Maire m'a proposé de reporter à un ou deux mois le début de l'enquête, pour lui laisser le temps de répondre à l'avis défavorable de la Préfecture et apporter quelques amendements au projet.

Le dossier m'est parvenu par courriel le 7 novembre 2019.

Sous la conduite de Monsieur le Maire j'ai parcouru la Commune le 21 novembre. Nous avons élaboré les modalités et un échéancier de l'enquête publique. L'arrêté municipal N°113 du 26 novembre a prévu 5 permanences du commissaire enquêteur :

- Lundi 16 décembre 2019 (Ouverture de l'enquête) de 9h à 12h
- Vendredi 27 décembre 2019 de 9h à 12 h
- Mercredi 8 janvier 2020 de 16h30 à 18h30
- Mercredi 15 janvier 2020 de 9h à 12h
- Mardi 21 janvier 2020 (Clôture de l'enquête) de 13h30 à 16h30

VI – 3 Contenu des dossiers

Un seul registre a été ouvert pour les 2 projets.

Le dossier du zonage d'assainissement contient la délibération du Conseil municipal de Souvignargues en date du 7 octobre 2019 qui arrête le projet de zonage, le « rapport d'enquête publique » qui est de fait le rapport de présentation, accompagné des plans de zonage à l'échelle du 3 000^{ième}, l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale.

Ce dossier est complet, conforme à la réglementation.

Le dossier du plan local d'Urbanisme comprend

- La délibération du Conseil municipal en date du 12 janvier 2015 par laquelle il prescrit l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme
- L'arrêté municipal du 26 novembre ouvrant l'enquête publique
- La DCM en date du 24 juillet 2015 par laquelle il confie l'étude du dossier à G2C Territoires sis à Venellees
- La DCM du 24 juin 2019 par laquelle il arrête le projet de PLU
- Le rapport de présentation, le plan de zonage, le règlement
- Le détail des Orientations d'Aménagement et de programmation
- La décision de la mission régionale d'autorité environnementale pour affirmer que le projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale
- Le PADD
- Les avis des personnes publiques associées (PPA)
- La réponse aux avis des PPA du bureau d'études et de la municipalité.
- En annexe :
 - - Le dispositif du réseau d'eau potable avec la carte du périmètre de protection éloigné
 - - Le plan de prévention des risques d'inondation sur le Moyen Vidourle
 - - Une notice sanitaire concernant la gestion de la ressource en eau potable et le plan de ses réseaux, la défense contre les incendies, une présentation de l'assainissement collectif, le réseau pluvial, la gestion des déchets.
 - - Une notice sur la DFCI avec l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013

- - Un extrait du « Porter à connaissance » sur les mouvements de terrain.

Le dossier est complet, conforme à l'article R123-1 du Code de l'Urbanisme. Il est très regrettable que les plans de zonage ne comportent pas les numéros de parcelles cadastrales, pas plus que le nom des lieu-dits ce qui a représenté une entrave à la consultations du zonage par le public (et par le commissaire enquêteur).

Un tableau récapitulatif des surfaces de chaque zone, des secteurs et sous-secteurs aurait été le bienvenu.

VI – 4 Les avis des personnes publiques associées

✧ *Le SCOT Sud Gard* donne un avis favorable sous réserve de tendre vers 20 logements à l'hectare dans les nouvelles ouvertures à l'urbanisation - et d'expliquer la non prise en compte des EBC (Espaces boisés classés) dans le calcul des surfaces urbanisables.

✧ *Le Délégué territorial de 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. »

✧ *Le Département* a donné des avis mesurés sur le risque d'incendie, la gestion du paysage en particulier autour de la cave coopérative, les sentiers de randonnée, la mention des marges de recul sur les plans, il demande qu'une marge de recul de 15 mètres par rapport à la future voie verte projetée sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée aux articles A-6 et N-6 soit instaurée. Il donne enfin des recommandations en ce qui concerne le volet agricole.

✧ *La Chambre d'Agriculture* demande que la carte des valeurs agronomiques des sols soit ajoutée au diagnostic. Elle demande que des extensions des constructions agricoles en zone U soient autorisées. En zone A1 les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension, dans le cadre d'une exploitation agricole existante doivent être autorisés. Cela permettra la création d'une habitation si elle est nécessaire à l'activité exercée.

Il convient de « réduire le zonage Al afin de le limiter aux secteurs dont les enjeux paysagers sont les plus forts et de permettre les constructions agricoles en dehors du hameau agricole. »

Elle souhaiterait «que la zone N permette d'accueillir des activités pastorales, notamment en autorisant la construction des bâtiments nécessaires à cette activité comme les serres et tunnels démontables ».

« *La Mission régionale d'autorité environnementale* » considère que le projet de révision du zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de Souvignargues , objet de la demande n°2019-7909, n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

« *La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers* dit que la création du secteur Ah n'étant pas légalement possible il faut y interdire toute construction de maison d'habitation. Cette réserve étant levée, son avis sera favorable.

« *Le Préfet du Gard par la Direction départementale des Territoires et de la Mer* fait de nombreuses observations et donne un avis défavorable.

Il conteste la méthode de calcul de la consommation d'espace et demande d'augmenter la capacité de densification pour se rapprocher de l'objectif du SCOT. La densité en constructions dans les OAP ne peut être inférieure à la densité préconisée.

Il demande que la création des interfaces urbanisation/forêt soit prévue de façon plus concrète. Il faut préciser quel en sera le maître d'ouvrage (propriétaire du terrain?) et les imposer aux OAP 8 et 9 (hameau agricole).

Il apporte des précisions d'ordre réglementaire quant à l'instauration du hameau agricole et à la possibilité d'y construire des habitations.

Dans la zone N les extensions des bâtiments d'exploitation doivent être limitées à des zones précisées dans le projet.

Il convient par ailleurs de reclasser les zones 2AU en 1AU en raison de la capacité insuffisante des réseaux d'assainissement.

En annexe, il rappelle la réglementation du défrichement et de l'obligation de débroussaillage.

Les emplacements réservés doivent faire l'objet d'une légende avec des précisions portant sur la destination, le bénéficiaire et la surface. Le périmètre de protection de 500m autour des bâtiments historiques doit être cartographié ainsi que les périmètres de protection AEP.

Le bilan besoins-ressources en eau potable n'est pas suffisamment traité.

Le bureau d'études G2C a apporté des réponses et des propositions très approfondies aux observations des personnes publiques associées.

En particulier : Les OAP verront une densité en logements augmentée pour tendre vers l'objectif de 20/ha, l'OAP 5 est supprimée et versée dans la zone N, le risque incendie sera davantage pris en compte dans les OAP 7 et 8, le hameau agricole (OAP 9) verra sa surface réduite (à 1 ha).

Il se propose de compléter le dossier conformément aux remarques et demandes de la DDTM, du Département et de la Chambre d'Agriculture.

Les évolutions ainsi projetées font l'objet d'un document sous forme de tableau qui est inclus dans le dossier soumis à l'enquête publique.

VII - Déroulement de l'enquête publique

VII – 1 Information du public

Outre les réunions publiques qui se sont déroulées en 2016, 2017, 2018, les habitants de Souvignargues ont été informés de l'enquête publique par le N°68 de décembre 2019 par la parution de l'avis d'ouverture de l'enquête publique.

L'avis d'ouverture a été affiché du 29 novembre 2019 au 21 janvier 2020 inclus sur les panneaux officiels de la Mairie.

L'arrêté municipal a été affiché dans son intégralité au tableau d'affichage de la Mairie

Les journaux Midi Libre et Le réveil du Midi ont fait paraître dans leurs pages des annonces légales et judiciaires l'avis d'ouverture.

Midi Libre : 29 novembre et 17 décembre 2019

Le Réveil du Midi (hebdomadaire): numéros du 29 novembre au 5 décembre 2019 et du 20 au 26 décembre 2019.

A compter du 29 novembre l'arrêté d'ouverture ainsi que le dossier complet ont été mis en ligne sur le site internet de la Commune www.mairie-souvignargues.fr à la rubrique urbanisme.

Je considère que l'article R123-11 du Code de l'Environnement concernant la publicité qui doit être donnée à l'enquête publique a été respecté.

VII – 2 Les observations et avis recueillis

VII – 2 – 1 Les permanences

Les permanences se sont tenues dans la salle du Conseil municipal, spacieuse, avec une entrée indépendante, des grandes tables, parfaitement adaptée à l'exercice.

A chacune j'ai été accueilli par Madame Mylène Laval, secrétaire de Mairie et par Monsieur Serge Pattus, Maire.

Le 16 décembre

1. - J'ai reçu ensemble:

- Madame Audrey Vidal
- Monsieur Olivier Pichon
- Monsieur Thierry forestier
- Monsieur Laurent Bagnol
- Monsieur Renaud Scarlata

Ils sont vigneron et ont des besoins spécifiques correspondant à leurs activités de viticulture et de vinification.

Ils estiment que les élus ne comprennent pas vraiment leurs problèmes.

Ils se sont engagés dans une démarche de production bio de haute qualité qui, jusqu'à maintenant, leur a assuré une progression constante de leur vente et de leurs revenus. Depuis 2004, le nombre des pratiquants de ce type de production est passé de 1 à 13 sur la Commune ce qui illustre le succès et l'intérêt économique (également environnemental) de leur options.

La surface concernée est de 80 hectares et montera à 100 hectares très prochainement.

Cette valorisation de la production de vin assure des rendements financiers 4 à 5 fois supérieurs aux pratiques habituelles. La commercialisation à l'export est en plein développement, notamment vers l'Asie.

En outre, elle participe évidemment au dynamisme économique par les travaux induits qu'elle génère et au dynamisme démographique de la Commune.

La plus grande difficulté rencontrée pour le maintien et la progression de la production viticole est le manque d'infrastructure adaptée et tout particulièrement en matière de bâtiments d'exploitation.

La zone Ah, hameau agricole, prévue dans le PLU représentera certes un progrès mais soulève quelques interrogations quant à son accès à travers un quartier résidentiel, par une voie étroite, sur la qualité du substratum sur une ancienne décharge, sa faible surface, sur la gestion des autorisations de construire qui imposera un ordre de priorité.

Le règlement des zones agricoles est par ailleurs extrêmement restrictif. Leur règlement devrait être amendé.

Ils demandent que le projet de PLU soit revu pour tenir compte de leur besoin entrepreneurial.

Ils envisagent de se constituer en association pour mieux défendre leurs intérêts.

2 - J'ai reçu aussi Monsieur Jean-Claude Raynaud qui s'est informé sur la situation des emplacements réservés.

Permanence du 27 décembre

Madame Christine Ginestié

Ses parcelles C720, 721, 722, sont classées en zone A1. Cumulant 10 000m² environ, elle souhaite qu'elles deviennent constructibles. Elle inscrit une observation sur le registre.

Elle s'informe des emplacements réservés et constate avec satisfaction que l'emplacement réservé dans l'ancien POS sur sa parcelle B41 a été supprimé.

Monsieur Joseph Reina et Madame Nadine Reina :

Ils sont propriétaire de la parcelle D77 sur laquelle un hangar avait été construit en 1992 pour l'activité de maçonnerie.

Cette parcelle est pour partie incluse dans la zone UD. La parcelle est partagée en deux parties. Leur fille, Nathalie Reina, souhaite aménager le hangar pour en faire une habitation, et peut-être, l'agrandir légèrement. Elle construira en outre un garage sur la parcelle. La famille Reina demande que la limite de la zone UD ne soit pas au ras du hangar mais soit reportée à une dizaine de mètres afin de dégager les abords de la future habitation et faciliter l'accès à partir du chemin du Théron.

Un géomètre a été missionné pour créer deux parcelles sur la parcelle D77 pour individualiser la propriété souhaitée de Madame Nathalie Reina.

Je trouve étonnant que l'article UD2 des dispositions applicables à la zone UD ne mentionne pas la permission de construire une habitation.

Permanence du 8 janvier 2020

Monsieur Laurent Juif :

1 - Il constate que les voies de circulation dans le village ne sont pas très larges et qu'elles peuvent se trouver rapidement encombrées par des stationnements intempestifs.

Il propose que le permis de construire en zones U ne soient accordées que si des possibilités d'installer un parking pour les voitures de la famille du candidat à la construction existent réellement.

2 - Les articles du règlement qui interdisent des plantations de variétés exogènes est compréhensible mais va un peu loin dans sa liste d'exemples : les cyprès et les platanes font depuis longtemps partie intégrante des paysages méditerranéens.

3 – Le hameau agricole (zone Ah) est très mal situé : trop éloigné des centres d'exploitation et difficile d'accès pour les engins agricoles et les transports lourds.

Madame Marie-Laure Michel :

Elle possède trois parcelles en zone UB1.

Sur la parcelle N°220 de 1000 m² environ elle souhaite installer deux petites chambres d'hôtes : au vu du règlement il semble que ce ne soit pas possible.

Monsieur Martin Robert intervient pour son fils Thierry.

Dans le POS la parcelle C1075 était constructible. Elle serait désormais partagée en deux dans le PLU : une partie en zone Ud, l'autre en A1. Il demande que toute la parcelle soit placée en Ud.

Monsieur Armand Bravi représente le groupe Rambier.

Il regrette une densification à l'extrême de l'urbanisation qui en réduit l'agrément et le confort. Le plaisir de vivre en milieu rural est supprimé, des problèmes de voisinage apparaissent, les déplacements sont de moins en moins aisés.

Madame Andrée Arbousset.

Demeure au village de Saint-Étienne- d'Escattes.

Au lieu-dit « La Biquette » elle et ses enfants sont propriétaires des parcelles A 1310, 1311, 1304. Sa maison est sur la 1304.

On lui a refusé un permis de construire sur les parcelles A1310 et 1311. Elles sont classées en zone N. Cela lui incompréhensible et à tout le moins fort contestable.

Monsieur Franck Fuster,

à Saint-Étienne d'Escattes souhaitent obtenir un permis de construire Sur les parcelles A896 et 897 qui sont classées en zone N.

La municipalité le lui a refusé par correspondance du 2 mai 2018. Or, le terrain est plat, viabilisé en partie. Il a entamé une action au Tribunal administratif de Nîmes qui sera jugée à la fin du présent mois de janvier.

Permanence du 15 janvier

Monsieur Gilles Compan :

Il est concerné par l'emplacement réservé N°4 qui borde la parcelle N° : 1128.

Il demande quelle largeur de la bande de terrain sera prélevé dans sa parcelle.

Monsieur Robert Jourdan :

Il demande quelle largeur aura l'emplacement réservé N°4, en bordure de sa parcelle N°962.

Actuellement la parcelle est de fait occupée en bordure de la voie communale par le passage habituel de véhicules qui a généré une surlargeur dans sa propriété.

Il constate que le trafic sur la route départementale N°22 va croissant en particulier pour les poids lourds et il craint que l'élargissement de la voie communale prévu crée une voie secondaire de la route de Sommières.

Monsieur Daniel Robert.

Sa parcelle C712 supporte un hangar. Il demande la possibilité d'en changer l'affectation pour permettre à sa fille d'y réaliser son habitation principale. Pour cela il faut que sa parcelle soit incluse dans la zone UD et ne soit pas soumise à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers tel que c'est prévu à l'article A2-8 du règlement. Il ne comprend pas pourquoi son cas est traité différemment que la configuration identique sur la parcelle D77 où la zone UD fait le tour du hangar.

Madame Andrée Arbousset

Elle intervient pour elle-même, pour son fils et ses petits enfants, et pour Monsieur Guido, tous propriétaires dans le hameau de Saint-Etienne-d'Escattes.

Les parcelles concernées sont :

- pour Madame Arbousset : A 1304
- pour Monsieur Guido : A 1259 (construite en 1994)
- Monsieur Théron Jacky : A 909
- Monsieur Frédy Arbousset : B 1176 (construction existante)
- Monsieur Lionel Arbousset: A1311
- Madame Camille Arbousset : A1370

Elle me remet une lettre de chacun.

Permanence du 21 janvier

Madame Audrey Vidal, vigneron

Messieurs :

Anthony Vidal, Président de l'Association AD2A

Thierry Forestier, trésorier de l'Association AD2A

Benoit Cassan , agriculteur (céréalière)

Olivier Pichon, vigneron

Gilbert Robert, vigneron

Maître Pierre Henry Blanc, avocat

Maître Cyril Rouault, avocat

L'association AD2A, Association pour la Défense des Activités Agricoles, a été fondée à l'occasion de l'enquête publique concernant le projet de PLU.

Elle regroupe des agriculteurs et surtout des viticulteurs (80 % des adhérents) Beaucoup estiment que le projet ne tient pas compte de leurs besoins en bâtiment d'exploitation.

Ils constatent que la viticulture connaît un développement certain avec une nouvelle installation (création ou reprise) tous les 2 ans sur la Commune.

En zone A1 : les nouvelles exploitations ne peuvent construire de bâtiment nécessaire à leur activité agricole.

En zone U, aucun bâtiment d'exploitation n'est constructible.

Le hameau agricole qui constitue la zone Ah n'est pas adapté au développement de l'activité d'agriculture : trop exigu, mal desservi, mal situé par rapport aux sièges d'exploitation existants, il ne répond pas aux nécessités d'un développement banal des entreprises du secteur.

En fait deux ou trois « hameaux agricoles » de dimensions plus restreintes mais mieux situés seraient plus convenables : au nord et au sud de la Commune, en bordure du CD 22, des terrains devraient être opportunément dégagés.

Parmi les viticulteurs présents, Madame Vidal et Monsieur Gilbert Robert ont fait état d'un besoin particulièrement crucial et urgent pour le maintien de leur activité en bâtiments d'exploitation.

Maître Rouault me transmet une correspondance qui présente le fond juridique de ces réclamations.

Monsieur Jean Roux

En zone UC on a prévu le classement en OP4.

Il s'agit d'un ensemble de parcelles issu d'un découpage de l'ancienne parcelle 1399 et constitué des parcelles 1285,1281, 1288, 1396, 1397, 1398, 1433 et 1432.

Cet ensemble comprend 6 constructions. Aucun changement n'est envisagé.

L'aménagement de l'ensemble est terminé il n'y a pas lieu de dresser des prescriptions particulières.

Ces parcelles devraient être incluses en UC de façon ordinaire.

Monsieur Daniel Robert,

confirme sa demande du 15 janvier et me remet une correspondance pour la réitérer fermement.

Madame Nathalie Fadat

Au lieu-dit Le Pouget la parcelle C 710 est concernée par un emplacement réservé dont l'objectif est l'aménagement d'une voie qui reliera 2 chemins.

Elle s'informe sur la procédure d'expropriation et le classement de sa parcelle, classée en UD.

V – 2 -2 Les observations écrites :

Sur le registre

Madame Ginestie Christine demande que les parcelles C 720,721, 722 soient classées en zone U et non en zone A.

Monsieur et Madame Joseph Reina demandent que la limite de la zone UD où le hangar situé sur la parcelle B77, soit déplacée de 10 mètres alors qu'elle est actuellement jointive à la construction.

Monsieur Martin ROBERT demande que sa parcelle C1075 soit entièrement constructible.

Monsieur Armand Bravi regrette l'option de densification extrême de l'urbanisme inadaptée à la situation et l'environnement du village.

Monsieur Christian Vernazobres rappelle qu'il a adressé deux correspondances pour le compte de 2 indivisions Vernazobres.

Par courriel

Monsieur Thierry Forestier m'informe qu'une association de défense des intérêts agricoles a été créée, qu'il a demandé au cabinet d'avocat Blanc-Tardivel de la soutenir et qu'il participera à la permanence du 21 janvier.

Monsieur Jean Roux demande que son terrain classé en UC2 (OPA) soit classé en UC. Il rappellera aussi sa réclamation lors de la permanence du 21 janvier.

Monsieur Francis Jourdan

Il fait état d'un problème de traitement des eaux de ruissellement lors des fortes précipitations. Les eaux issues de la route départementale, le CD 22, s'écoulent dans le lotissement « Les Oiseaux Bleus » .

Il demande que soit installé un dos d'âne à la jonction de la voie départementale et la voirie du lotissement.

Par ailleurs il manifeste son inquiétude quant à la mise en œuvre de l'emplacement réservé pour l'élargissement de la rue des Aires. La surface, 185 m², est bien mentionnée mais pas la largeur.

L'augmentation du trafic routier dans cette rue peut entraîner une accidentologie plus importante.

Les limites des parcelles riveraines sont différentes de ce qui est porté sur le plan cadastral : Où se trouveront les futures limites ?

Il souhaite enfin avoir des explications sur la notion d'emplacement réservé.

Le cabinet d'avocat Blanc Tardivel Bocognano m'a adressé par courriel sa correspondance du 17 janvier 2020 dont il m'a remis en main propre un exemplaire papier le 21 janvier.

Par courrier

Mesdames Christine Ginesti, Béatrice Dibernardo, Françoise Garcia :

En une correspondance commune du 27 décembre 2019, elles demandent que les parcelles C720, 721, 722, actuellement classées en zone agricole soient classées en une des zones U.

Monsieur Franck Fuster

à Saint-Etienne-d'Escattes ses parcelles A 896 897 sont classées en zone N. Il demande qu'elles soient rattachées à la zone UC voisine car des habitations sont proches, elles sont faciles à viabiliser, un emplacement réservé va les amputer de 125 m². Il joint des extraits explicatifs du plan cadastral.

Monsieur Thierry Martin

Sa parcelle C1075 où se trouve sa maison, n'a aucune vocation agricole mais elle est classée en A1 en partie. Il demande que l'ensemble soit classé en zone constructible.

Madame Guido ArboussetJanick demande que sa parcelle N°1259 qui porte une construction depuis 1994 soit classée en zone constructible.

Madame Andrée Arbousset à Saint-Etienne-d'Escattes.

Sa parcelle N° 1304 à « La Benquette » est entourée de villas et elle est viabilisée. Elle demande un classement en zoneU.

Monsieur Freddy Arbousset à Saint-Etienne-d'Escattes,

Il souhaite que la parcelles B1176 où il a fait construire en 1992 soit incluse en zone constructible.

Monsieur Jacky Théron à Saint-Etienne-d'Escattes,

demande que sa parcelles A 909 au lieu-dit Le Mas d'Ezort sont classée en zone constructible.

Madame Camille Arbousset à Saint-Etienne-d'Escattes,

ne comprends pas pourquoi sa parcelles A 1310, entourée de villas, facile à viabiliser, n'est pas constructible et demande un changement de classement.

Monsieur Lionel Arbousset à Saint-Etienne-d'Escattes,

interroge le projet sur la classement de sa parcelles A1311 et demande qu'elle soit constructible. Il joint un extrait de plan cadastral.

L'indivision Vernazobres Christian, Vernazobres Henri, Vernazobres Guy-Marie, Jourdan Geneviève, et Fabienne Mathieu,

Au lieu-dit La Vignasse l'indivision demande que les parcelles N° B002 et B003 qui étaient constructibles dans le POS le soient encore dans le PLU. Elles font l'objet de l'emplacement réservé N°5.

L'indivision Vernazobres Christian, Vernazobres Henri, Vernazobres Guy-Marie

Au lieu-dit « Les Barbières », les parcelles C 620, 1223, 1224, 1226, 1227, 1229, 1230, 1231 (classées en N) qui étaient constructibles dans le POS le soient à nouveau dans le PLU et classées en UD.

Monsieur et Madame Daniel ROBERT,

propriétaires de la parcelle sise au Pouget référencée C712 classée en A1, qui supporte un hangar. Ils souhaitent que leur fille puisse en changer l'affectation pour en faire sa résidence principale sans soumission à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers tel que c'est prévu à l'article A2-8 du règlement.

Maître Pierre-Henri Blanc avocat du cabinet Blanc Tardivel Bocognano,

Il défend les intérêts de l'Association de Défense des Activités Agricoles (AD2A).

Sa correspondance rappelle que le rapport de présentation souligne l'intérêt des pratiques agricoles pour la Commune, la viticulture en particulier, incluse dans la zone de l'appellation contrôlée « Coteaux du Languedoc ».

Mais il ne met l'accent que sur le développement des exploitations existantes.

De même le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement durable, affiche la volonté de favoriser le maintien des activités agricoles en tant qu'activité économique et entretien des paysages.

Le « Hameau agricole » projeté est assis sur une propriété communale. Il assurerait la possibilité de construire des habitations et des bâtiments d'exploitation. Mais si ce projet est, d'après la jurisprudence du Conseil d'État, parfaitement légal (CE.2 octobre 2017, N)398322), il sera peu efficace dans la mesure où les distances entre constructions obligatoires en vertu du règlement sanitaire départemental restreint de fait la zone constructible.

En outre des conflits d'usage ne manqueraient pas d'apparaître en raison de l'étroitesse des voies d'accès et la proximité du quartier résidentiel.

Par ailleurs en zones U les constructions destinées à l'exploitation agricole sont interdites.

V – 2 – 2 Mon avis sur ces réclamations

Le zonage d'assainissement n'a suscité aucune remarque particulière. Le fait que le rapport de présentation du bureau d'études ENTECH Ingénieur Conseil, très technique, et d'un abord ardu y est sans doute pour quelque chose.

La plupart des réclamations concerne le souhait d'élargir les zones constructibles à des parcelles privées. C'est souvent légitime mais difficilement compatible avec les règles que le projet s'est donné.

Cependant quelques demandes pourraient être étudiées dans la mesure où elles ne remettraient pas en cause l'économie générale du PLU :

La demande de Monsieur et Madame Reina portant sur la toute petite extension de la Zone UD pourrait apporter une certaine aisance dans l'agrandissement du hangar.

La demande de construire deux chambres d'hôtes sur la parcelle N°220 en zone UB1 de 1000 m² environ a, dit-elle, reçu un avis négatif. Je ne me l'explique pas.

Monsieur Martin ROBERT a également une demande d'extension modeste sur la parcelle C1075 en partie classée en UD1.

D'autre part je partage l'avis de Monsieur Laurent Juif pour ce qui concerne le qualificatif « exogène » un peu abusif pour les cyprès et les platanes qui font parfaitement partie, depuis longtemps, des paysages méditerranéens. Son souci sur le stationnement des véhicules dans le bourg me semble tout à fait justifié et n'a sans doute pas été traité suffisamment. Sa réserve sur le choix de l'emplacement du hameau agricole est pertinente.

J'ai été sensible à l'opinion de Monsieur Armand Bravi qui représente le groupe Rambier Immobilier. Il regrette une densification à l'extrême de l'urbanisation qui réduit l'agrément et le confort des habitations. Le plaisir de vivre en milieu rural est fortement atteint. Des problèmes de voisinage risquent d'apparaître, les déplacements et le stationnement sont de moins en moins aisés.

Il est vrai qu'on se dirige vers un habitat de petites maisons sur de petites parcelles.....et cela peut apparaître étrange dans une Commune où la plus grande partie du territoire, soit 94 % , est constituée de terrains classés en zone naturelle ou agricole. Ne serait-ce pas plus raisonnable d'ouvrir un ou deux hectares de plus à l'urbanisation ce qui ne remettrait nullement en cause le développement de l'agriculture et la préservation écologique du site si, bien entendu, cette extension était réfléchiée et raisonnablement située ?

Plusieurs intervenants ont posé des questions sur les emplacements réservés. Ils regrettent que leurs limites ne soient pas mieux définies dans le rapport de présentation et le règlement du PLU. L'article L151-41 du Code de l'urbanisme demande simplement que « les caractéristiques » de l'emplacement soient

précisées. La largeur des voies à élargir actuelle et future pourrait être utilement mentionnée dans la liste des emplacements réservés.

Le sujet important de la zone agricole :

Les agriculteurs et particulièrement les viticulteurs et vigneron estiment que le projet de PLU ne peut satisfaire, en l'état, leur besoins en construction de bâtiments agricoles adaptés à leurs entreprises.

La zone A comprend un sous secteur A1 et un sous-secteur Ah.

L'article A2 du règlement limite les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole agricole aux seules « exploitations existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être situés à l'intérieur d'un rayon de 70 mètres autour du bâtiment principal de l'exploitation existante. »

La rédaction de cet article n'est pas claire : s'il s'agit d'interdire toute construction pour les nouveaux exploitants, cela signifie que l'on bloque (définitivement?) le nombre des exploitants et que l'on restreint l'activité agricole au niveau où elle se trouve à la date du PLU.

La limite des 70 mètres n'est pas acceptable pour les exploitants qui ont leur siège d'exploitation en zone U et qui souhaitent développer leur exploitation en zone A1.

Le sous-secteur Ah, d'une surface de 1,6 ha, permettrait la construction des habitations et des bâtiments d'exploitation ce qui est jugé par les services de l'État contrevenir à la réglementation des zones agricoles . Il y a sur ce point de droit une controverse avec le cabinet d'avocats qui conseille l'association des agriculteurs AD2A et qui fait référence à un arrêté du Conseil d'État du 2 octobre 2017.

Le bureau d'études propose de réduire la surface du hameau agricole à 1 hectare afin de mieux correspondre au caractère limité des STECAL soit les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Compte tenu des distances réglementaires entre les bâtiments et à partir des limites largement présentées par sa correspondance du 17 janvier 2020 par Maître Pierre-Henry Blanc, le nombre de constructions réellement possible serait très faible.

Par ailleurs la situation de ce hameau agricole est mal choisie en raison de son accès peu aisé à travers un quartier résidentiel, ce qui ne manquera pas de soulever des conflits d'usage.

Je considère que le secteur d'activité agricole est maltraité dans le projet de PLU.

VIII - Travaux post enquête publique

Par correspondance du 28 janvier 2020, jointe en annexe, j'ai adressé à Monsieur le Maire un compte rendu du déroulement de l'enquête publique.

Il m'a convié à une réunion de travail en Mairie, le 3 février 2020, à laquelle participaient une grande partie du Conseil municipal, Madame Judit Rouland du cabinet d'études G2C, Monsieur le Maire et moi-même.

L'essentiel des conclusions de cette réunion a été repris dans le mémoire en réponse du 14 février 2020 joint en annexe du présent rapport.

Il est entendu que le projet de hameau agricole est maintenu. En contrepartie une réglementation plus stricte dans les espaces agricoles a été adoptée.

La mention «La Commune de Souvignargues prend note des remarques émises par les agriculteurs et réfléchit à amender son projet » laisse augurer d'une reprise possible d'une concertation pour parvenir à améliorer les conditions de travail des agriculteurs et des vigneron en particulier.

La réponse du Maire concernant les stations d'épuration du village et de Saint-Etienne-d'Escattes sont rassurantes et n'appellent pas d'autres observations de ma part.

La demande de Madame Andrée Arbousset pourra être en partie satisfaite (Parcelle A 1034) sous réserve que le Département valide l'accès au chemin départemental. Madame Marie-Laure Michel peut construire des chambres d'hôtes sur sa propriété en UB1 sous réserves de préserver les arbres remarquables qui s'y trouvent.

Une partie (parcelle C1128) de l'emplacement réservé N° rue des Aires est abandonné, le reste sera précisé pour porter la largeur de la voie publique à 6 mètres.

Les autres demandes de rendre constructible des parcelles hors zones U ne pourront aboutir en raison du cadre réglementaire national et local (SCOT et PLH)

Conclusion

Bien que de taille modeste la Commune de Souvignargues réunit plusieurs enjeux importants: enjeux paysagers et environnementaux avec une belle alternance de forêt, de cultures, de vignes, un bourg ancien bâti en « circulade », des enjeux économiques avec une agriculture qui connaît un nouvel essor, des commerces et des services en liaison avec le tourisme, des enjeux d'organisation de l'urbanisme où le caractère résidentiel ne doit pas faire oublier que les petites entreprises sont nécessaires au bien-être de la population et favorisent le charme de la petite cité. Sa population de 861 habitants (INSEE 2016) a continué de s'accroître de 1,7 % par an durant les 5 dernières années.

La Commune souhaite garder la maîtrise de cette évolution, elle a choisi une progression modérée de sa population : 1,2 % par an ce qui correspond à un objectif de 1020 habitants en 2030. Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif devront être adaptés à cette évolution.

A cause du relief et pour éviter de trop lourdes dépenses elle ne développera pas le réseau d'assainissement collectif à court terme. Le camping sera sa principale extension. La station d'épuration du village, vieillissante, sera remplacée par une nouvelle installation de type filtres plantés de roseaux. Le réseau sera réhabilité pour réduire l'intrusion des eaux parasites de ruissellement. L'estimation de la dépense, échelonnée sur 15 ans, est voisine de 900 000 euros.

Le projet de Plan local d'Urbanisme est riche en analyses de la situation présente et prévoit un partage du territoire en 9 sous-ensembles de zones constructibles contenant eux-mêmes des secteurs OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). On a isolé dans la zone agricole un projet de hameau agricole. Il constitue l'OAP N°9 et la zone Ah.

La zone N, naturelle à protéger, comprend un sous-ensemble Nstep correspondant aux stations d'épuration du village et du hameau de Saint-Etienne-d'Escattes.

La surface de la zone A est de 597,39 ha, celle de la zone N est de 449,41 ha. Elles représentent près de 94 % de la surface communale.

On constate qu'un très important travail de précision a été opéré dans la partie urbanisée et urbanisable de la Commune et que la part des espaces naturels a été préservée. Ainsi les orientations réglementaires de densification de l'habitat sont

bien respectées et ont été adaptées finement à la réalité du terrain. Les personnes publiques associées ont cependant jugé que cet effort de densification était insuffisant en référence particulièrement au SCOT du Sud du Gard.

Bien que certains intervenants au cours de la consultation aient souhaité que les zones constructibles soient élargies sur leur propriété, il semble que le public ne conteste pas vraiment cette option de densification. Sur ce sujet il n'y a que le groupe Rambier, professionnel de l'urbanisme, qui regrette l'extrême rigueur adoptée sur ce sujet.

La réaction la plus énergique est venue des viticulteurs et vigneron : ils sont souvent jeunes, dynamiques, leurs exploitations sont productives, la plupart en orientation Bio. Leur activité en plein développement soulève la question cruciale de la construction de bâtiments d'exploitation. Ils se sont regroupés en association : l'AD2A pour défendre leurs intérêts avec plus de force.

Le règlement de la zone A1 est un frein majeur à la construction. Le hameau agricole, probablement réduit, in fine, à un hectare présente bien des inadaptations à leurs besoins. Je partage en grande partie leurs avis.

Avis du commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée très convenablement.

L'information du public a été complète, conforme aux articles L123-10 et R123-9 à R123-11 du Code de l'Environnement.

Le public est venu nombreux aux permanences. Tous les moyens de formuler des observations ont été utilisés. Certaines sont très pertinentes.

Sur le zonage d'assainissement :

Le dossier est bien constitué avec un rapport de présentation très technique, argumenté, accompagné de plans explicites. Mes questions à l'issue de l'enquête ont reçu des réponses satisfaisantes par le Maire.

Aucune intervention du public n'est intervenue.

J'émet donc un avis favorable à la réalisation de ce projet.

Sur le projet de PLU :

C'est bien entendu les revendications des agriculteurs qui sont les plus impérieuses. Le règlement de la zone A1 ne leur est pas favorable. Je regrette que les candidats à l'installation n'aient pas la possibilité d'y implanter les bâtiments nécessaires à leur activité. La prescription du rayon de 70 mètres autour du bâtiment principal est confuse. Elle ne tient pas compte des cas où le bâtiment principal (en zone U par exemple) est éloigné du projet de construction.

On a vu que le projet de hameau agricole très intéressant en soi ne répondait pas vraiment aux besoins exprimés de part son emplacement et ses dimensions.

Le mémoire en réponse du Maire semble ouvrir des possibilités d'amendement du projet pour soulager ces inquiétudes.

Les avis des personnes publiques associées sont nombreux et percutants : je les ai synthétisés au paragraphe VI-4.

Le bureau d'études les a étudiés et a présenté sous forme de tableaux ce qu'il envisage de modifier dans la rédaction du projet en accord avec la municipalité.

En l'état, le projet est donc insatisfaisant. Je ne peux raisonnablement pas

formuler un avis pertinent sur un dossier à venir.

J'invite la Commune à présenter à nouveau un projet corrigé .
Dans l'attente je donne un avis défavorable à l'approbation du projet de PLU arrêté
le 24 juin 2019.

A Pompignan, le 25 février 2020

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Cochaud', written in a cursive style.

Pierre Cochaud

ANNEXES

Annexe 1 Certificat d'affichage

Annexe 2 Lettre au Maire du 28 janvier 2020

Annexe 3 Mémoire en réponse du 14 février 2020

Annexe 1

Département du Gard



MAIRIE

8 route d'Uzès

30250 SOUVIGNARGUES

Tél. 04 66 80 01 57

Fax 04 66 80 43 17

Courriel : cabinet@mairie-souvignargues.fr

CERTIFICAT D’AFFICHAGE DE L’AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Maire de la Commune de Souvignargues, soussigné, certifie qu'un avis annonçant l'enquête publique prescrite par l'Arrêté Municipal n° 113 en date du 26 novembre 2019 portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées, a été affiché du 29 novembre 2019 au 21 janvier 2020 inclus aux lieux accoutumés (Panneaux d'affichage : Le Plan, Mairie, arrêt de bus Hameau de Saint-Etienne d'Escattes).

Certificat établi pour faire valoir ce que de droit

Fait à Souvignargues, le 29 janvier 2020.

Le Maire,
Serge PATTUS

Annexe 2

Pierre Cochaud

Pompignan, le 28 janvier 2020

Sigalas – 30170 Pompignan

tel : 06 31 96 75 84

Monsieur le Maire

Mairie

30250 - Souvignargues

Monsieur le Maire,

L'enquête publique portant sur le plan local d'urbanisme et le zonage d'assainissement de votre Commune, s'est déroulée dans d'excellentes conditions : le public s'est manifesté en nombre, soulevant souvent des questions légitimes, dans des échanges sereins et courtois.

J'ai reçu 30 personnes au cours des permanences, 5 ont porté leurs observations sur le registre, 4 par courriel, 13 m'ont adressé des correspondances à la Mairie.

Plusieurs ont utilisé 2 ou 3 de ces moyens pour accentuer leur réclamation.

Quatre intervenants sont simplement venus s'informer au cours des permanences sur quelques points particuliers qui les concernent directement, comme la signification d'un emplacement réservé ou le classement de leurs parcelles.

Le zonage d'assainissement n'a suscité aucune réaction peut-être parce que le rapport présenté par le bureau d'études ENTECH est très technique, d'une lecture ardue.

Pour ma part, je m'étonne que la nouvelle station d'épuration du village soit prévue pour une capacité relativement limitée au traitement de 500 à 700 EH, à peine supérieure à l'ancienne encore existante.

La station de Saint-Étienne-d'Escattes est située en zone inondable: il serait souhaitable de noter les conséquences d'une inondation et de donner des recommandations éventuellement applicables dans ce cas aux usagers.

Le partage du territoire en zones U, A, N a soulevé 4 avis et réclamations d'ordre général sur la conception du PLU, 3 remarques ou demandes d'information plus personnalisées, et 14 réclamations pour intégrer des parcelles dans la zone constructible.

Je joins en annexe la totalité des avis exprimés.

Il me semble que les cas de Messieurs Martin Robert, Daniel Robert, méritent une attention particulière. L'élargissement prévu de la rue des Aires a suscité des interrogations de 3 intervenants. Un éclaircissement est sans doute nécessaire.

De légères corrections au zonage pourraient être apportées pour satisfaire les cas de Madame Marie-Laure Michel, Messieurs Jean Roux, Monsieur et Madame Reina, qui présentent une légitime demande, me semble-t-il.

Monsieur Francis Jourdan a relevé un problème d'écoulement des eaux de ruissellement, un peu marginal du cadre de la présente enquête mais qui a probablement sa raison d'être.

Parmi les observations d'ordre plus général j'ai relevé l'avis du Groupe Rambier Immobilier représenté par Monsieur Armand Bravi qui conteste l'extrême rigueur apportée à la notion de la densification de l'habitat ce qui soulève et soulèvera quelques problèmes de bien-être des habitants : promiscuité, accès plus délicats aux habitations, etc.

Monsieur Lauren Juif a présenté trois observations parfaitement pertinentes.

Le problème de fond concernant le développement de l'activité agricole, des viticulteurs et vigneron est à l'évidence un sujet essentiel d'inquiétude : Le projet de PLU opte fermement pour le maintien intact des espaces agricoles. Ce serait salubre si cette option était choisie au bénéfice de l'agriculture et des agriculteurs. Mais ces derniers constatent un certain aveuglement quant aux exigences de l'activité agricole : une possibilité élargie de construire, encadrée éventuellement de mesures de protection du paysage, est sans doute indispensable.

Limiter la construction des bâtiments d'exploitation aux seules entreprises existantes ne peut que conduire à stopper le développement de ce secteur d'activité pourtant recommandé dans le SCOTT et le PADD. L'exigence de limiter la construction des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 70 mètres autour du siège de l'entreprise témoigne d'une sous-évaluation, pour ne pas dire d'une ignorance des difficultés d'organiser les conditions de travail.

Enfin le sous ensemble de la zone A que représente le « hameau agricole » est jugé trop restreint, mal situé, inadapté dans sa configuration.

L'agriculture bio aussi bien pour la culture des céréales que pour l'élevage de la vigne connaît un développement certain: les revenus des entreprises agricoles augmentent très sensiblement. Certains sont au bord du découragement face aux difficultés rencontrées en matière d'équipement.

Regroupés dans l'Association de Défense des Activités agricoles (AD2A) les agriculteurs, les viticulteurs et vigneron sont décidés à faire mieux comprendre leurs problématiques. Ils ont choisi le cabinet d'avocats Blanc Tardivel Bocognano à Nîmes pour les conseiller et les défendre.

Dés lors il convient que le PLU affiche clairement par des décisions adaptées s'il veut donner avant tout un caractère résidentiel à la Commune et freiner voire restreindre son développement agricole ou viser un développement de l'urbanisation en harmonie avec un essor agricole indispensable à la beauté de ses paysages et la qualité de son environnement.

Je me tiens à votre disposition pour plus d'information sur les diverses revendications exprimées.

Je vous serais obligé de bien vouloir me faire connaître quelle suite il vous apparaît possible ou souhaitable de donner aux avis et demandes ainsi rassemblés au cours de l'enquête publique.

Le présent courrier sera joint aux annexes de mon rapport ainsi que votre mémoire en réponse.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes très distinguées salutations.

Le commissaire enquêteur

PJ: 2

Pierre Cochaud

Annexe 3

Département du Gard



MAIRIE
8 route d'Uzès
30250 SOUVIGNARGUES
Tél. 04 66 80 01 57
Fax 04 66 80 43 17
Courriel :
contact@mairie-souvignargues.fr

Souvignargues, le 14 février 2020

Serge PATTUS,
Maire de Souvignargues,

À

M. Pierre COCHAUD
Sigalas

30170 POMPIGNAN

Objet : Enquête publique portant sur l'élaboration du PLU et mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées.

Monsieur,

Dans le cadre de l'affaire citée en objet, j'accuse réception de votre compte-rendu des observations recueillies pendant les permanences en mairie, celles portées au registre mis à disposition du public, par courriel et par écrit.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointes les réponses que nous émettons suite aux remarques évoquées.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, **Monsieur**, l'expression de mes sincères salutations.

Le Maire,
Serge PATTUS

Hameau agricole et règlement de la zone agricole

La commune de Souvignargues rappelle le projet initial de hameau agricole inscrit depuis 2015 dans la délibération de prescription du PLU.

Le projet communal a pour objectif de créer un hameau agricole qui permettrait d'accueillir les bâtiments d'exploitations et les habitations des agriculteurs. Ce site a été sélectionné parmi 4 sites étudiés avec la Chambre d'agriculture et après consultation de la Safer et de la DDT. Le projet est inscrit dans le PADD.

Ce hameau permettrait de répondre aux attentes des agriculteurs exprimées lors de la réunion thématique agricole dans le cadre du PLU réalisée le 4 janvier 2016. La demande étant de pouvoir construire des bâtiments agricoles avec une habitation, ce qui n'est pas possible en zone agricole habituellement. La contrepartie d'un hameau agricole est par conséquent, une réglementation plus stricte dans les espaces agricoles, c'est-à-dire une « inconstructibilité » même pour les bâtiments agricoles. Ce règlement a été présenté en réunion publique le 28 janvier 2019.

La commune de Souvignargues prend note des remarques émises par les agriculteurs et réfléchit à amender son projet afin de conserver le hameau agricole, de préserver les paysages et les espaces agricoles du mitage ; tout en permettant aux agriculteurs de pouvoir exploiter leurs terres.

Les stations d'épuration du village et du hameau

La commune de Souvignargues prévoit la construction d'une nouvelle station pour le village dans le cadre de son schéma directeur d'assainissement des eaux usées. La station est dimensionnée en fonction des besoins estimés pour le futur (pour rappel, le raccordement de la moitié du village en raison des contraintes topographiques). Le calibrage de la nouvelle station sera donc suffisant.

La seconde station pour le hameau de Saint Etienne est concernée par le PPR inondation. Le PPRi ne prend pas en compte la surélévation de la station qui se trouve sur un talus. La commune envisagera des travaux si nécessaire. Ils ne sont pour le moment pas prévus suite au diagnostic du schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

Les cas particuliers

- Monsieur Robert Martin

La construction de M. Martin a pu être incluse dans la zone urbaine UD en raison de sa relative proximité avec le noyau villageois et en raison du caractère urbanisé d'une partie de sa parcelle. L'ensemble de la parcelle ne peut être intégrée car elle constitue une extension de l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine au regard des lois Grenelle et ALUR, en consommation d'espaces agricoles ou naturels et dans un secteur trop éloigné des autres espaces urbanisés.

- Monsieur Daniel Robert

La demande de M. Robert pour le changement de destination de son bâtiment agricole sera possible dans le cadre d'un changement de destination en zone agricole après passage de son dossier devant la CDPENAF. La commune permet à ce projet de se réaliser. En revanche, étant donné qu'il s'agit d'un bâtiment à vocation agricole, c'est la CDPENAF qui devra se prononcer.

- Monsieur Francis Jourdan

L'emplacement réservé pour la rue des Aires a pour objectif la réalisation d'une voie finale de 6 mètres de large. L'emplacement réservé sera redéfini pour être calibré à cette largeur.

- Madame Andrée Arbousset

Seule la parcelle A 1034 pour la partie située hors recul de la RD (environ 500 m²) sera ajoutée à la zone urbaine au regard du caractère très limité du site, de sa localisation en continue des constructions et du fait qu'il étend peu l'enveloppe urbaine ni n'engendre une trop grande consommation d'espaces. Néanmoins, la délivrance d'un permis de construire sera soumise à la validation de l'accès par le Département.

- Madame Marie-Laure Michel

La zone UB1 et son OAP résultent de la nécessité d'encadrer les grandes dents creuses dans le village en raison des contraintes de circulation/stationnement et de l'objectif de protection des arbres remarquables. Les chambres d'hôtes et gîtes des constructions sont liées à la vocation d'habitation dans le code de l'urbanisme. Ainsi, le PLU permet la création d'habitation dans cette zone, ce qui autorise donc les gîtes et chambres d'hôtes si leur création respecte bien le nombre de place de stationnement attendues.

- Monsieur Gilles Compan

L'emplacement réservé rue des Aires sur la parcelle C1128 est abandonné du fait que les 6 mètres de large sont respectés.

Les autres demandent particulières

Pour les autres demandes de rendre constructible ou d'inclure en zone urbaine les parcelles demandées ou les parcelles qui étaient incluses dans le POS, la commune ne peut répondre favorablement à leur requête.

La commune de Souvignargues doit respecter le contexte législatif et réglementaire, et notamment les lois Grenelle et ALUR, ainsi que le SCOT et le PLH. Le territoire se trouve en périphérie de Nîmes et est considéré non pas comme une commune rurale mais comme la périphérie de l'agglomération. Ainsi les exigences en matière de densification, de formes urbaines, de consommation d'espaces et d'étalement urbain sont assez élevées et diffèrent largement de ce que les habitants ont pu connaître avec le POS.

Le document d'urbanisme doit ainsi délimiter plus strictement les limites de ses espaces urbains et resserrer les limites constructibles. Le développement communal doit se faire prioritairement en densification selon les prescriptions de la loi ALUR et en favorisant des densités plus élevées tel que le prescrit le SCOT (20 logements par hectare en moyenne).