PREFECTURE DU GARD
COMMUNE DE :

VIC-LE-FESQ

OC'TÉHA
À Rodez :
Carrefour de l'Agriculture
12026 Rodez Cédex 9
Tel: 05 65 73 65 76
À Mende :
10 Bd. Lucien Arnault
48000 Mende
Tél: 04 66 31 13 33

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Arrêté le :

5 juillet 2018

Approuvé le :

29 mai 2019

Exécutoire le :

Modifications - Révisions - Mises à jour

VISA

Date : 3 juin 2019

Le Maire,
José MONEL

Rapport du commissaire enquêteur

1.4.2

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE VIC LE FESQ

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

ENQUETE PUBLIQUE

Du vendredi 21 décembre 2018

Au mardi 22 janvier 2019

NOGUIER MARC
Commissaire Enquêteur
Route du sel n°4
3190 St Génies de Malgoirès

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE – RAPPORT

CHAPITRE 1 – GENERALITES **03**

1.1 Préambule
1.2 Objet de l'enquête
1.3 Cadre juridique de l'enquête
1.4 Composition du dossier d'enquête

CHAPITRE 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUET E 05

2.1 Désignation du commissaire enquêteur
2.2 Modalité de l'enquête
2.3 Information effective du public
2.4 Déroulement de l'enquête
2.5 Présentation du projet mis à l'enquête
2.6 Clôture de l'enquête
2.7 Relation comptable des observations, propositions et contrepropositions

CHAPITRE 3 – EXAMEN ET ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS 12

3.1 Avis et observations recueillis
3.2 Réponse aux avis et observations

CHAPITRE 4 – ANNEXES

Annexes 1 à 10

SECONDE PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES

Les conclusions du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé 2

PREMIERE PARTIE – RAPPORT

CHAPITRE 1 – GENERALITES

1.1 Préambule

La commune de Vic le Fesq (Gard) a souhaité mettre en œuvre l'élaboration d'un PLU (plan local d'urbanisme) compte tenu de l'évolution de sa démographie et de sa situation géographique favorable au croisement de deux axes routiers majeurs du département du Gard (ceux de Nîmes/Quissac/Sauve/ le Vigan et de Alès/Sommières/Montpellier).La commune souhaite maîtriser son urbanisme tout en mettant en place des opérations d'aménagement programmées.

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du PLU de Vic le Fesq a fait l'objet d'une étude au cas par cas qui a été transmise à l'autorité environnementale. Auparavant la commune avait un POS (plan d'occupation des sols) approuvé le 14 février 1989. Elle a souhaité modifier le zonage de ce document d'urbanisme tout en respectant les nouvelles dispositions en matière d'urbanisme en remplaçant l'ancien POS par un PLU.

Dans cette optique, la commune a réalisé une révision de son POS le 24 novembre 2011 valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Le projet a pour objectif de maîtriser le développement urbain et de proposer une nouvelle définition de l'ensemble du territoire communal en s'inscrivant dans la démarche « PLU Gard durable » et en tenant compte des obligations en matière d'équipements publics. C'est pourquoi le conseil municipal par délibération en date du 30 juin 2017 pour l'intégration du contenu modernisé du PLU et a réalisé un PADD (Projet d'Aménagement et de développement Durable) qui vise à :

- *Organiser le développement urbain*
- *Soutenir l'économie*
- *Renforcer l'accessibilité*
- *Protéger le patrimoine communal*
- *Protéger les espaces agricoles et naturels*
- *Gérer les ressources*
- *Prévenir les risques.*

La commune y affirme son intention de lutter contre l'étalement urbain en fixer une certaine densification sur les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation et arrêter un certain nombre d'orientations générales en matière d'habitat, de transport, de développement économique ou de loisirs.

1.3 Cadre juridique de l'enquête

- Loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement (code de l'environnement).
- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et le renouvellement urbain : code de l'urbanisme articles L123-10 et L123-11.
- Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 modifiant le code de l'urbanisme ; articles R153-8, R153-9, R153-10, R153-12, R153-13.
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 modifiant le code de l'environnement ainsi que les ordonnances n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et n°2016-1060 article 3 : code de l'environnement articles L123-1 à L123-19.
- Décrets n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, et n°2015-159 du 11février 2015 code de l'environnement articles R123-1 à R123-21.
- Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 ainsi que son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public.
- Délibération Conseil Municipal de Vic le Fesq n°60/2014 du 26 novembre 2014 rendue exécutoire le 28 janvier 2015 prescrivant la révision du POS (plan d'occupation des sols) valant élaboration d'un PLU (plan local d'urbanisme). **(Annexe1)**
- Délibération du Conseil municipal n°36/2018 du 5 juillet 2018 rendue exécutoire le 19 juillet 2018 tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de PLU. **(Annexe2)**
- L'arrêté municipal n°94/2018 du 27 novembre 2018 rendu exécutoire le 5 décembre 2018 prescrivant l'enquête publique pour l'élaboration du PLU de la commune de Vic le Fesq. **(Annexe3)**
- La décision n° E18000157/30 de Monsieur le Vice-Président du tribunal administratif de Nîmes datée du 8 octobre 2018, désignant Monsieur Marc Noguier en qualité de commissaire enquêteur portant sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Vic le Fesq. **(Annexe4)**

1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'élaboration du PLU de Vic le Fesq soumis à l'enquête comportait les pièces suivantes :

- La délibération du Conseil Municipal de Vic le Fesq du 26 novembre 2014
- La délibération du Conseil Municipal du19 juillet 2018
- L'arrêté Municipal du 27 novembre 2018
- La décision du Tribunal Administratif de Nîmes du 8 octobre 2018.
- Le registre d'enquête publique **(Annexe5)**
- Le dossier d'enquête paraphé par le commissaire enquêteur comprenant :
  . Les pièces administratives (documents administratifs, concertation, avis des personnes publiques associées)

. Le rapport de présentation avec trois annexes numérotées)
. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) ainsi que les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
. Les documents graphiques (zones naturelles et zone urbaine)
. Le règlement
. Les annexes (servitudes d'utilité publique, risques naturels majeurs, risques technologiques, environnement, sanitaires, cartes des contraintes, chemins de randonnée).

- Les réponses des PPA personnes publiques associées (**Annexe6**)
- Les avis de parution dans la presse (**Annexe7**)

En outre le dossier était consultable à l'adresse électronique de la mairie de Vic le Fesq sur le site internet : http :viclefesq.fr/la-mairie/plan-local-durbanisme, et le public pouvait également présenter ses observations, propositions ou contrepropositions par courrier à l'adresse de la mairie à destination du commissaire enquêteur, ou par courriel à l'adresse électronique précitée.

CHAPITRE 2-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

- Décision n° E18000157/30 de Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Nîmes du 8 octobre 2018, désignant Monsieur Marc Noguier, sur les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur en qualité de commissaire enquêteur établies pour l'année 2018, en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Vic le Fesq.
- Arrêté Municipal n° 94/2018 du 27 novembre 2018 prescrivant l'enquête publique pour l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vic le Fesq.

2.2 Modalité de l'enquête

Après avoir pris contact avec la mairie de Vic le Fesq, le commissaire enquêteur s'est rendu à Vic le Fesq le vendredi 9 novembre 2018 et il a rencontré Monsieur José Monel Maire de la commune et madame Jean secrétaire de mairie qui lui a remis le dossier d'enquête. Au cours de cette réunion le commissaire enquêteur a explicité les modalités de l'enquête et en particulier la nécessité d'information du public par voie électronique sur un site internet de la collectivité locale

2.3 Information effective du public

Plusieurs réunions ont été organisées par la Mairie du Vic le Fesq avec le concours du bureau d'étude oc'thea de Rodez (12) :

- Le 12 janvier 2017 pour présenter la procédure
- Le 27 avril 2017 pour présenter le diagnostic territorial
- Le 15 novembre 2017 pour présenter le PADD
- Le 25 juin 2018 pour présenter le projet de PLU avant arrêt.

Par ailleurs, des ateliers de travail avec un panel citoyen ont été organisés :

- Le 2 février 2017 sur le diagnostic territorial
- Le 7 septembre 2017 sur le PADD.

Une dizaine de personnes ont demandé à être reçues par monsieur le Maire pour s'informer : elles ont toutes été reçues.

En outre une exposition en mairie avec des panneaux a présenté et expliqué la procédure, le diagnostic territorial et la PADD. Cette exposition s'est déroulée en mairie du 12 mars au 13 avril 2018.

Enfin l'intégralité du dossier d'enquête a été mis à disposition du public durant la durée de l'enquête aux heures d'ouvertures de la mairie ainsi que sur le site internet de la commune.

2.3.1 Publicité

Des publications ont eu lieu dans deux journaux suivant les formes réglementaires :

- Le Midi-Libre du dimanche 2 décembre 2018
- Le Réveil du Midi du 30 novembre au 6 décembre 2018
- Le Midi-Libre du dimanche 23 décembre 2018
- Le Réveil du Midi du 21 au 27 décembre 2018

Vérifié par le commissaire enquêteur

2.3.2 Affichage

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été affiché durant toute la durée de l'enquête sur le panneau d'affichage de la mairie suivant les formes règlementaires, ainsi que sur plusieurs sites dans le village dédiés à cet effet.

Cet affichage a été constaté par le commissaire enquêteur en début et en fin d'enquête.

Enfin un certificat d'affichage du 25 janvier 2019 signé par le Maire certifie

avoir procédé à l'affichage de manière régulière en mairie, et sur les tableaux d'affichages extérieurs du vendredi 21 décembre 2018 au mardi 22 janvier 2019 **(Annexe8).**

2.3.3 Information par voie dématérialisée

Le dossier d'enquête publique a également été disponible pendant la durée de l'enquête sur le site internet de la mairie de Vic le Fesq à l'adresse suivante : http.viclefesq.fr/la-mairie/plan-local-durbanisme.

Le dossier (ainsi que les pièces annexes) a également pu être consulté sur un poste informatique de la mairie aux heures habituelles d'ouverture.

Les éventuelles observations, propositions ou contrepropositions pouvaient être déposées par courriel à l'adresse précitée à l'intention du commissaire enquêteur 'elles seraient alors annexées au registre d'enquête).

Ainsi les règles de publicité prévues pàr les textes en vigueur pour les enquêtes de ce type ont été correctement appliquées.

2.4 Déroulement de l'enquête

La présence du commissaire enquêteur à la mairie de Vic le Fesq a été fixée par l'arrêté municipal n° 94/2018 du 27 novembre 2018 aux dates et heures suivantes :

- Le vendredi 21 décembre 2018 de 8h00 à 12h00
- Le lundi 7 janvier 2019 de 8h00 à 12h00
- Le mardi 22 janvier 2019 de 13h00 à 17h00

Le commissaire enquêteur a respecté ces dispositions. Au cours des trois permanences dans la salle du conseil municipal de Vic le Fesq, le commissaire enquêteur a rencontré douze personnes différentes pour le projet d'élaboration du PLU de la commune de Vic le Fesq. Certaines sont venues inscrire une observation sur le registre d'enquête ou apporter un courrier ou des documents qui ont été annexés au registre d'enquête par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête. Certaines personnes sont venues demander des explications ou des précisions.

Aucun courrier électronique n'a été reçu par la Mairie sur sa boîte e-mail.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

2.5 Présentation du projet mis à l'enquête

La commune de Vic le Fesq (Gard) est un village de presque 500 habitants situé à l'intersection de deux axes routiers importants du département (le CD 999 Nîmes/ le Vigan et le CD 610 Alès/Montpellier).

Le village a eu pendant longtemps une activité socio/économique basée sur une agriculture de polyculture à base de vigne, l'ancienne cave coopérative est aujourd'hui propriété d'une société de négoce de vin, mais l'activité agricole s'est considérablement réduite : les bois et les friches ayant rogné l'ager, et la population du secteur primaire a presque disparue localement. Le secteur commerce et service est lui aussi très limité.

L'habitat est composé de trois entités : le bourg centre, le hameau du Fesq et le lieudit « La Nouvelle » où se trouve un relais routier. Particularité de la commune elle est traversée par le fleuve Vidourle connu pour ses crues dévastatrices et qui sépare le hameau du Fesq du bourg centre. Le château du Fesq situé sur la rive droite du Vidourle dans un méandre n'est accessible depuis le bourg centre situé sur la rive gauche que par un pont submersible ou bien depuis la commune voisine de Sardan.

Si le secteur touristique est très peu développé la commune possède toutefois des atouts indéniables, il reste quelques services publics : un relais poste, une micro crèche et une école primaire en regroupement pédagogique.

Pour être en conformité avec la loi SRU et maîtriser son développement, la commune a engagé fin 2014 une révision de son POS valant élaboration d'un PLU : aujourd'hui cette démarche en est à sa phase ultime. En premier lieu il s'agit, après un diagnostic de la capacité de la commune a absorbé de nouvelles populations en vérifiant la capacité des équipements publics et des infrastructures. Dans cette optique le PADD a estimé comment maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants afin de protéger les espaces naturels et agricoles tout en maintenant l'esprit « villageois » de la commune ; d'autant que la croissance démographique du village est nettement supérieure à celle de la communauté de commune du Piémont Cévenol dont le village fait partie. Ceci étant encore plus valable pour l'arrondissement du Vigan.

Si la commune possède peu de résidences secondaires, son panel de logement est insuffisant au regard de l'évolution sociale : l'offre doit être adaptée et diversifier en particulier pour de jeunes ménages ou pour des personnes seules ou âgées. Il se pose également la question de la densification pour éviter l'étalement urbain dans la mesure où beaucoup de constructions récentes de type pavillonnaires consomment beaucoup d'espace.

Sur le plan économique si la SAU a augmenté il faut relativiser cette observation par l'augmentation des landes et prairies temporaires. Toutefois le maintien et la nécessité d'adapter les exploitations agricoles existantes doit conduire à préserver les terres arables et limiter autant que possible l'urbanisation diffuse pour éviter les problèmes de conflits d'usage.

Un autre enjeu du développement est la faiblesse de l'offre commerciale (limitée à un magasin de détail multiservice) ainsi qu'à la difficulté de stationnement dans le bourg centre : il faut donc trouver des espaces de parking, en particulier pour accéder aux équipements publics (mairie, écoles, crèche, pré communal). Il faut également

Aménager les chemins ruraux et le sentier de randonnée qui traverse la commune qui fait partie du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) dont la maîtrise d'ouvrage revient à la communauté de Communes du Piémont Cévenol.

Sur le plan environnemental, l'état initial de l'environnement fait apparaitre deux ZNIEFF, le long du Vidourle sur une superficie de 70 ha environ. Si on ne remarque pas de zone de type Natura 2000 sur le territoire communal, en revanche trois ENS (espaces naturels sensibles) sont présents : celui du bois de Lens, celui du bois du Fesq et celui du Vidourle inférieur. Ceci a pour conséquence la prise en compte du SRCE (schéma régional de cohérence écologique) avec pour la commune des trames vertes et bleues, et la nécessaire préservation des milieux, en particulier des milieux humides.

En outre le PLU devra prendre en compte les risques naturels et en particulier les risques inondations et les risques incendies.

En ce qui concerne le patrimoine, l'essentiel est constitué par quelques bâtiments dans le vieux village (en particulier, la mairie, la poste ... et surtout l'église romane), et sur la rive droite du Vidourle le château du Fesq datant du XVIIe siècle et qui est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Ces lieux remarquables devront être protégés ainsi que le petit patrimoine (puits, capitelles, moulin....).

L'extension récente du bourg de Vic le Fesq, limitée au Nord par la voie départementale CD 999, s'est réalisée à l'est du vieux village dans l'ancienne zone UC du POS sous forme de pavillon diffus cinq fois plus étendu que le centre historique; la zone ouest étant limitée par des zones inondables.

En tenant compte des objectifs affichés et des contraintes locales, le PLU propose le zonage suivant :

- Un secteur UA et UIA1 avec une vocation résidentielle
- Un secteur UB en périphérie du centre historique dont environ 4 ha restent libres
- Un secteur UE à vocation d'activité
- Des zones à urbaniser 2AU non viabilisées où peuvent être mises en place des OAP (opérations d'aménagement et de programmation).
- Des zones A (agricoles) réservées aux exploitations agricoles et décomposées en zone et AP (agricoles protégées).
- Des zones N naturelles inconstructibles avec plusieurs sous-secteurs (NI pour le sport et les loisirs, NJ pour les jardins).

Les espaces disponibles pour de nouvelles habitations en secteurs UA et UA1 sont de 0,51ha, en secteur UB de 4,93ha, en secteur 2AU de 2,37ha soit au total 7,81ha.

Remarque dans la zone UB il existe une OAP (secteur d'orientation d'aménagement et de programmation) avec règlement, et la zone 2AU est couverte par une OAP sans règlement.

Les espaces classés UE (anciennement NCA du POS qui couvraient 13,46ha) sont réduits à 1,31ha se concentrant sur deux zones existantes (l'entreprise de négoce de vin et le relais routier de la Nouvelle).

Pour les zones N, le secteur NI représente 2,99ha (l'ancien secteur NDA du POS était de 108ha) et le secteur de jardins NJ représente lui 1,72ha (il n'existait pas dans l'ancien POS).

Remarque : dans la zone N (hors sous-secteurs NI et NJ) 554,4ha sont classés en

zone Naturelle (les cours d'eau et les zones inondables, les zones boisées, les coulées vertes, les secteurs sensibles au point de vue environnemental : cela représente une augmentation de plus de 80ha par rapport à l'ancienne zone ND du POS.
Enfin la zone A couvre 370,8ha (en diminution au profit essentiellement des zones N) au total : dont 11,9ha en secteur A et 359ha en zone AP (protégée).

Ainsi le projet présenté est conforme aux objectifs du PADD de protection de l'environnement et du paysage et de soutien à l'activité agricole.

Le règlement des zones U du PLU (UA, UA1, et UB) ainsi que pour les secteurs UE, fixe la destination des constructions, l'usage des sols et les natures d'activités, ainsi que les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères, et enfin les équipements et réseaux.

Les zones UA, UA1 et UB étant principalement destinées à l'habitat, certaines autres utilisations peuvent être autorisées sous condition (voir règlement), sont fixés des règles d'inconstructibilité dans un franc bord de 10m des berges des cours d'eau ainsi que les nouveaux bâtiments d'exploitations agricoles ou industriels. Le règlement fixe également les règles d'implantation des bâtiments, leur volumétrie ainsi que la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Il fixe également les règles de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, ainsi que les obligations de raccordement aux réseaux publics (ou les dispenses sous condition).

Pour la zone UE le règlement précise les activités autorisées et les normes des logements de fonctions et les prescriptions particulières pour les zones à risques surtout celles soumises au PPRI. Il précise la volumétrie et l'implantation des constructions y compris hors des zones agglomérées et les caractéristiques des constructions. Enfin le règlement fixe les conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées ainsi que par les réseaux.

Pour la zone 2AU, l'OAP fixera ultérieurement les dispositions d'aménagement et la règlementation.

Dans la zone A (secteurs A et AP), des prescriptions particulières sont énumérées pour les secteurs concernés par le risque inondation ou celui d'érosion des berges. En outre le règlement fixe les normes d'extension des constructions à usage d'habitation dans le secteur A ainsi que les bâtiments d'exploitation et uniquement les bâtiments d'exploitation dans le secteur AP. Il détermine également les implantations et la volumétrie des constructions pour les constructions principales et accessoirement pour les Annexes en cas d'extension. Il précise les qualités architecturales environnementales et paysagères ainsi que les dessertes des terrains par des voies publiques ou privées et par les réseaux.

Pour les zones N (naturelles): secteurs N et NJ (qui fait l'objet d'un STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limité) le règlement précise les autorisations d'occupations des sols sous certaines conditions (en particulier les extensions de constructions préexistantes ou les abris de jardins), comme pour les autres zones il précise les implantations et la volumétrie ainsi que les qualités urbaines, architecturales environnementales et paysagères en particulier pour les espaces non bâtis et les abords des constructions , il définit enfin les conditions de desserte des terrain par les voies

publiques ou privées et par les réseaux.

Dans les secteurs NI (qui font l'objet de 3 STECAL) de la zone N le règlement limite les autorisations du sol à des constructions temporaires ou saisonnières à condition de ne pas porter atteinte aux espaces naturels et de ne pas être incompatibles avec des activités agricoles. Par ailleurs les locaux industriels et techniques des administrations publiques y sont autorisés ainsi que d'autres équipements recevant du public.

Remarque les documents graphiques indique les éléments paysagers qui doivent être préservés, et conservés ou remplacés si nécessaire.

2.6 Clôture de l'enquête :

Comme indiqué dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de Vic le Fesq (article 6), le commissaire enquêteur a réalisé la clôture du registre d'enquête à la fin de l'enquête, après s'être assuré qu'aucun courrier postal ou électronique n'avait été adressé à la Mairie de Vic le Fesq.

2.7 Relation comptable des observations :

2.7.1 Au cours des trois permanences :

Le commissaire enquêteur a reçu douze personnes distinctes et deux d'entre elles sont venues à deux permanences concernant le projet d'élaboration du PLU de Vic le Fesq.

Il a également rencontré à deux reprises Monsieur José Monel Maire de Vic le Fesq.

Le registre d'enquête contient six observations et un courrier qui a été annexé. IL contient également des documents qui ont été annexés :

- Au courrier ont été joints huit documents (recto)
- A l'observation n°5 un document (recto)
- A l'observation n°6 quatre documents (recto).

2.7.2 En dehors des permanences :

Le commissaire enquêteur a réalisé une visite sur le terrain le vendredi 9 novembre 2018 après midi, de plus il a rencontré Monsieur José Monel, Maire de Vic le Fesq, pour se faire expliquer les objectifs du maître d'ouvrage.

En outre, il a rencontré monsieur Pouget de la DDTM d'Alès, suite aux observations de la Sous- Préfète du Vigan sur le dossier. Il a alors pris contact avec le Maître d'œuvre (le cabinet OC'THEA de Rodez) pour faire corriger certains points imprécis du dossier soumis à l'enquête sans pour autant le remettre en cause et ainsi assurer sa sécurité juridique.

Après la clôture de l'enquête, et conformément à la législation en vigueur, le commissaire enquêteur s'est rendu le vendredi 25 janvier 2019 à la Mairie de Vic le

Fesq où il a à nouveau rencontré Monsieur le Maire pour lui remettre et commenter le procès-verbal de synthèse des avis, observations, propositions et contrepropositions du public établi par ses soins **(Annexe9)**.

-CHAPITRE 3 EXAMEN ET ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS

3.1 Avis et observations recueillis :

3.1.1 Avis des personnes publiques associées :

- Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) après avoir été saisie par la commune de Vic le Fesq d'une demande au cas par cas le 10 avril 2018, la MRAE a décidé de dispenser la commune de Vic le Fesq d'une évaluation environnementale le 17 mai 2018.

Le dossier arrêté a été transmis aux PPA.le 19 juillet 2018, certaines ont répondu et émis un avis :

- L'INAO (institut national de l'origine et de la qualité) courrier en date du 13 août 2018 : **Pas d'objection.**
- La CCI du Gard (chambre de commerce et d'industrie du Gard) **avis favorable** en date du 18 septembre 2018.
- DRAC (direction régionale des affaires culturelles Occitanie) courrier avec en pièce jointe l'arrêté de protection du château du Fesq inscrit aux monuments historiques.
- La CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) en date du 2 octobres 2018 plusieurs avis :
    - **Avis favorable** pour les espaces agricoles et forestiers.
    - **Avis défavorable** pour la création de STECAL dans les zones NI et NJ.
    - **Avis défavorable** sur la règlementation des zones A et N
- Conseil départemental : dans un courrier de 14 pages qui liste une série de conseils et de recommandations, le règlement devra prendre en compte **la distance des constructions par rapport à la voie verte et tout nouvel accès sur les routes départementales 6110 et 999 ou sur la voie verte sera refusé.**
- La Chambre d'agriculture du Gard remarque que les **surfaces des zones AP sont trop importantes et que la zone N ne permet pas l'activité pastorale en interdisant la construction de bâtiments nécessaires à cette activité.**
- Sous- Préfecture du Vigan en réponse à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée sur l'élaboration d'un PLU non couvert par un SCOT (schéma de cohérence territoriale) : **avis favorable sous réserve de respecter les prescriptions concernant les STECAL.**

- Le CNPF (centre régional de la propriété forestière Occitanie) en date du 8 novembre 2018 : **avis favorable.**

3.1.2 Avis, observations, propositions et contrepropositions du public :

Sur le registre d'enquête :

1) Monsieur BEAUD PAUL propriétaire des parcelles 378,379, 380 souhaiterait que la parcelle 378 soi constructible en totalité car cette parcelle n'est pas concernée par le PPRI. En ce qui concerne le retrait de 10m du franc bord du fossé des parcelles 379 et 380 ; il souhaiterait la suppression de cette mention car le fossé est busé en diamètre 50 dans lesdites parcelles.

2) Monsieur FABRE PIERRE souhaite trouver un accord avec la Mairie pour les terrains 409, 171, et 187 dont il est propriétaire et fera des propositions à la Mairie : à savoir céder une partie de la parcelle 409 (partie verte sur le plan annexé), la parcelle 178 et une partie de la parcelle 243 (voir partie verte du plan annexé), soit un total de 1700m2 environ. En contrepartie il demande d'intégrer dans la zone U du PLU la parcelle 203 et demande à la Mairie de prendre en charge les clôtures de séparation entre le domaine public et les parcelles 178, 243, et 409.

3) Monsieur PENARIER DENYS constate que sa parcelle D211 de 3553m2 a été déclassée de la zone à bâtir UC de l'ancien POS en zone NI ce qui forme une dent creuse dans le projet de PLU puisque entourée sur trois cotés par des zones urbaines et sur le quatrième coté (à l'ouest), par un chemin communal contenant toutes les viabilités (AEP, EU, réseaux électriques…). Il remarque en outre que la parcelle voisine D212 est restée dans la zone urbaine. Il demande donc la réintroduction de sa parcelle dans la zone U du PLU.

4) Monsieur PERRIER JEAN demande pour le compte de sa fille BATTINI LAURENCE d'inclure dans la zone constructible. les parcelles 700 et 703 viabilisées par ses soins. Il remarque que c'est le dernier terrain plat se prêtant à la construction avant la colline.

5) Madame PELISSIER NICOLE propriétaire de la parcelle C1010 au lieu-dit « les Coutarelles » (anciennement cadastrée C877) constate l'existence d'un emplacement réservé de 154m2 en vue de la création d'un passage. Elle est également propriétaire de la parcelle voisine C608. En avril 2018 elle a fait réaliser par un géomètre la fusion des parcelles C877 et C608 en vue du redécoupage en 5 lots (désormais cadastrés 1006, 1007, 1008, 1009 et 1010) en vue de leur urbanisation. Cette réorganisation a fait l'objet d'une déclaration préalable DP n°030349 18 qui a fait l'objet elle-même d'une attestation de non opposition de la Mairie. Comme les 5 lots ont chacun leur propre accès sur le chemin des Coutarelles ou sur la Grand Rue et que toutes les parcelles voisines ont

également leur propre accès, l'emplacement réservé inscrit au plan du PLU n'a plus d'utilité. En conséquence, elle en demande sa suppression (pièces jointes : extrait du cadastre actualisé au 30/01/2019, copie de la déclaration préalable et de la réponse de la Mairie, copie des plans du géomètre).

6) Monsieur DELEPAUT pour le compte de ses filles ALINE et ARIANE propriétaires de la parcelle D203 qui est comprise dans une OAP avec règlement ayant pour objectif de protéger un mur de pierres sèches ainsi que les paysages et l'environnement, et dont la rédaction précise que l'urbanisation doit être précédée par une ou des opérations d'aménagement d'ensemble (ce qui n'est pas défini par le code de l'urbanisme) : la rédaction de cette OAP nous semble trop précise et contraignante en matière d'aménagements, en particulier la création d'une voie traversant à sens unique avec stationnement et cheminement piétonnier qui ne semble ni légitime, ni compatible avec la notion de développement durable. Avec des règles moins strictes ils pourraient proposer un projet compatible avec le PADD. Ils proposent donc d'écrire : «*une OAP avec règlement qui ouvre à la construction après une ou plusieurs opérations d'ensemble conformes à un plan d'aménagement unique sur le périmètre de l'OAP* ». Ils demandent également la suppression du paragraphe 4 en page 17 du livret OAP avec règlement « voirie à sens unique pour desservir l'ensemble des nouvelles constructions… » ; et de supprimer également la totalité du paragraphe 5. Ils demandent aussi la suppression sur le schéma correspondant à l'OAP avec règlement de la liaison entre les amorces de dessertes puisque la légende indique « amorce » alors que le schéma relie les deux amorces : il n'y a donc plus d'amorce mais une voirie traversant le terrain.

Durant les permanences mais sans inscription sur le registre d'enquête :

- Monsieur BRUNEL MARIO est venu se renseigner sur la constructibilité de terrains lui appartenant.
- Mme CARLES et son fils GUILLAUME sont venus se renseigner sur les OAP et une éventuelle obligation de vendre leur bien à des promoteurs (ce que le commissaire enquêteur a infirmé).

3.2 Réponses du Maître d'ouvrage aux avis et observations :

Après remise par le commissaire enquêteur du procès-verbal de synthèse des avis et observations du public au Maître d'ouvrage le vendredi 25 janvier 2019 ; Monsieur le maire de Vic le Fesq a fait parvenir au commissaire enquêteur une liste de ses réponses aux avis et observations datée du jeudi 31 janvier 2019 (**Annexe10**) :

1) En réponse à Monsieur Beaud : suite à des échanges avec les services de l'Etat, il s'avère nécessaire de maintenir la contrainte « francs bords ». Il n'y a pas de garantie que le busage ait été réalisé conformément à la loi sur l'eau. Mais la commune est favorable pour l'intégration de la partie hors risque inondation au

sein de la zone UB du PLU soit un ajout de 300m2 environ.

2) En réponse à Monsieur Fabre Pierre : avis défavorable, en effet la parcelle 203 se situe en rupture avec l'actuel projet de PLU (PADD). La mise en construction de cette parcelle nécessite de franchir la voirie communale (limite structurelle et paysagère) ce qui créerait un précédent non souhaité par la commune.
3) En réponse à Monsieur Pénarier Denys : afin d'agrandir le « pré communal », une partie de la parcelle doit être maintenue en zone NI. La commune accepte en partie d'accéder à la demande de Monsieur Pénarier et de classer la partie droite de la parcelle D211 en zone UB (environ 1500m2).Pour situer la partie droite de la parcelle D211 : en partant dos au pré vers le Vidourle et à partie du milieu de la parcelle sur toute la longueur de celle-ci. Un emplacement réservé sera adapté à cette modification (création d'un passage de la voie verte au pré).
4) En réponse à Monsieur Perrier Jean : la commune est favorable à cette demande, bien que consciente que l'étalement linéaire doit être stoppé. La configuration du site (dernier terrain plat avant la colline), présage de la fin de l'extension de ce secteur.
5) En réponse à Madame Pélissier Nicole : la commune est favorable à la suppression de cet emplacement réservé, sous condition qu'une servitude de passage, le long des parcelles 876, et 877 (entre la Grand rue et le chemin de la Tuilerie) soit établie en zone non aedificandi pour garantir le passage de la commune pour l'entretien des réseaux publics.
6) En réponse à Monsieur Delepaut : la notion d'opération d'aménagement d'ensemble est bien introduite dans le code de l'urbanisme article R151-20 créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : *« Les zones à urbaniser sont dites zones AU. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation, et le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».
La voirie traversant a été mise en place pour boucler le secteur et ainsi garantir la desserte par les secours.
L'OAP telle que proposée permet de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions voisines existantes.

Toutefois la proposition effectuée par le pétitionnaire peut cependant être entendue, la notice et le plan de l'OAP seront modifiés en ce sens.

3.3 Analyse des avis et des observations et des réponses du Maître d'ouvrage :

En ce qui concerne les PPA :

- Sur la prise en compte de l'objectif de densité dans les zones urbaines, la commune propose de préciser le nombre de logements minimum à produire
- Sur la prise en compte de la protection des zones agricoles et naturelles à renforcer (voir les deux avis défavorables de la CDPENAF), la commune propose de réduire le STECAL le long du Vidourle ainsi que le secteur NI du « Pré communal » (qui deviendrait pour partie constructible donc zone UB et pour partie voie d'accès au Pré communal : voir réponse de la commune aux observations de Monsieur Pénarier Denys). Par ailleurs le secteur NJ est réduit à la seule berge sud du petit cours d'eau.
  Toutefois il sera **nécessaire de préciser les conditions de hauteur, d'implantation et densité « des petites constructions et installations nécessaires aux aménagements paysagers autorisés dans les STECAL : le règlement et les plans devront être modifiés dans ce sens.**
  Pour la règlementation de la zone AP (trop permissive), la commune propose, afin de réduire la constructibilité de cette zone, de supprimer « l'autorisation d'installations démontables nécessaires à l'exploitation agricole de moins de 400m2 ».
  Pour les annexes en zone N, **la distance maximale d'implantation des annexes par rapport à l'habitation doit être précisée (priori 30m) ; de même qu'en zone A et dans les secteurs NI.**

Il sera également nécessaire de mettre à jour le rapport de présentation ou le règlement avant l'approbation du PLU :

- En consultant le SIAEP du Vidourle et en démontrant que la ressource en eau ainsi que les équipements de distribution sont compatibles avec le projet d'urbanisation du PLU.
- En portant au plan le périmètre de protection éloigné du captage de Gleizes commune de Fontanès.
- En notant aussi sur le plan du PLU un périmètre inconstructible de 100m autour de la station d'épuration de Vic le Fesq.
- En s'engageant vis-à-vis de l'ARS d'augmenter la capacité de la station d'épuration.

En ce qui concerne le public :

- Monsieur Beaud soulève deux problèmes :
  - Celui de la constructibilité totale de sa parcelle 378

qui n'est pas concernée par le PPRI et à laquelle la commune donne, sans problème une réponse favorable (cette partie ne représente que 300m2 environ).

- Celui de la suppression de la contrainte « francs bords » au motif que le fossé traversant les parcelles 379 et 380, est busé. Toutefois, à juste titre, les services de l'Etat n'ayant aucune garantie que le busage ait été conforme à la loi sur l'eau, la demande de Monsieur Beaud ne peut être acceptée, il faut donc maintenir la contrainte « francs bords ».

- Monsieur Fabre Pierre souhaiterait échanger 1700m2 de terrains (dont une partie non négligeable en zone inondable) avec la Mairie de Vic le Fesq contre le classement de sa parcelle 203 (de 5210m2) en zone constructible U et contre la prise en charge par la commune des clôtures entre ses propriétés et le domaine public. Outre le fait que la proposition d'échange est particulièrement inéquitable au détriment de la collectivité, **l'intégration de la parcelle 203 située en pleine zone A, de l'autre côté d'un chemin communal n'est pas souhaitable**, cela créerait un précédent **contraire aux objectifs du PADD. C'est donc à juste titre que la commune rejette cette proposition.**

- La demande de Monsieur Pénarier Denys est en partie satisfaite par le souhait de la commune de classer une partie de son terrain (classé en zone NI du PLU) en zone UB constructible : en effet ce terrain forme une dent creuse dans la zone urbaine et le classement en zone NI serait une aberration car une dent creuse « verte » dans la zone urbaine d'une commune rurale (qui possède une superficie très importante de bois) au motif du point de vue paysager à partir du Pré Communal en direction du Vidourle est un non-sens ; d'autant que le terrain de Monsieur Pénarier est en contrebas de la terrasse formée par le Pré Communal. Il faudra toutefois matérialiser sur le plan du PLU sous forme d'emplacement réservé (et demander éventuellement une DUP), la partie du terrain que la commune compte acquérir auprès de monsieur Pénarier pour créer une voirie reliant le Pré Communal avec le chemin ouest.

  Toutefois la partie laissée constructible à monsieur Pénarier (non matérialisée par un schéma) laisse supposer que ce terrain risque d'être difficilement constructible puisque sur la partie droite de ce terrain il y a un retrait non aedificandi de 10m à partir du fossé en limite de propriété.

  Autre remarque la création d'une voirie communale suppose des travaux qui peuvent être difficilement compatibles avec le classement en zone N et pourraient être source de contentieux. Il semblerait plus logique de classer l'intégralité de la parcelle en zone U avec un emplacement réservé qui permettra de finaliser l'emprise du projet communal. En tout état de cause le projet n'étant pas abouti, **le commissaire enquêteur**, n'ayant pas tous les éléments pour se prononcer, **émet une réserve.**

- La commune accède à la demande de Monsieur Perrier Jean de classer deux terrains de 1289 m2 et de 1365 m2 au motif que ce sont les derniers terrains plats avant la colline, ce qui limitera dans le futur l'extension urbaine.

Cet argument du pétitionnaire repris par la commune ne parait pas très solide, car une pente, si elle n'est pas trop prononcée, n'est pas un obstacle à la construction. Par ailleurs, même si le pétitionnaire a prétendu (oralement) en avoir réalisé la viabilité, ce n'est pas une raison pour déclasser d'une zone AP agricole protégée des terrains dont la superficie totale (2654 m2) pourrait aboutir à la création de plusieurs logements si on respecte les densités du PADD.

Enfin les terrains en question forment une excroissance dans la zone AP et sont en limite de la zone naturelle N (plusieurs parcelles pourraient alors prétendre au même classement) : pour ces diverses raisons **le commissaire enquêteur émet un avis défavorable à ce classement** (voir réponse de la commune à Monsieur Fabre).

- La commune accède à la demande de madame Pélissier Nicole (suppression d'un emplacement réservé) sous la condition d'une servitude d'enfouissement et d'entretien de canalisation et l'établissement d'une zone non aedificandi au droit des réseaux sur les parcelles 876 sur un fonds voisin de Madame Pélissier et sur la parcelle1010 (résultant de la division de la parcelle 877) : **Il est nécessaire de porter au plan du PLU cette zone non aedificandi.**
- Enfin, à l'observation de Monsieur DELEPEAU, le Maître d'ouvrage répond que les OAP sont bien mentionnées au code de l'urbanisme (article R151-20) et donne un extrait de ce code pour le justifier. Elle justifie la voirie traversant la parcelle D203 pour boucler le secteur et garantir la desserte par les secours. Le Maître d'ouvrage accepte de modifier le plan et le règlement de l'OAP en question. **Il faudra le faire avant l'approbation du PLU et sous réserve de respecter les objectifs de l'OAP en matière paysagère et de desserte efficace par les secours. Actuellement la réponse du maitre d'ouvrage est trop imprécise.**

En résumé il n'y a pas d'éléments majeurs à l'encontre du PLU de Vic le Fesq, qui reste dans l'ensemble un bon PLU compte tenu du nombre relativement restreint d'observations ou de demandes.

Toutefois, il conviendra, avant l'approbation du PLU, de modifier certains points du règlement, ainsi que les documents graphiques, car certaines observations sont pertinentes et méritent qu'on y prête attention ou induisent quelques modifications à condition de ne pas remettre en cause l'économie globale du projet.

C'est pourquoi, **si le commissaire enquêteur est globalement FAVORABLE au projet d'élaboration du PLU de Vic le Fesq, il a des réserves ou des observations à formuler.**

Ceci clôt mon rapport d'enquête