PRÉFÈTE
DU GARD
Liberté
Égalité
Fraternité

MAIRIE VIC LE FESQ
ARRIVÉ LE
31 MARS 2021
Réponse le.....

Direction départementale des territoires et de la mer

La Préfète
à
Monsieur le maire de la commune de Vic le Fesq

Grand rue

30260 Vic-Le- Fesq

Service aménagement territorial Cévennes
Unité aménagement durable Ouest
Affaire suivie par : GRZESKOWIAK Gilles
Tél. : 04 66 56 45 38
gilles.grzeskowiak@gard.gouv.fr

Le Vigan, le 25 MARS 2021

Objet : Avis sur le projet de la modification n°1 du PLU
Réf : SATC/ADO/GRZ n° 6-2021
P.J. :

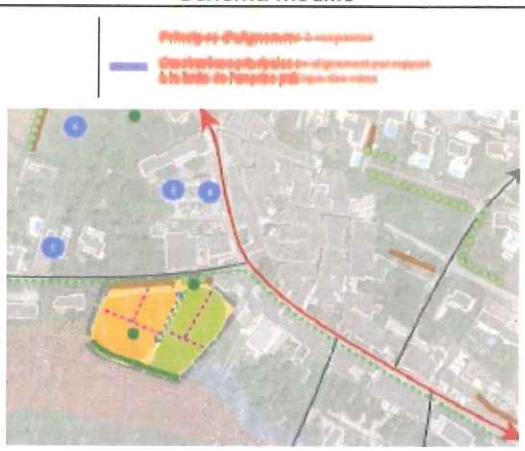
LE CONTEXTE :

Par délibération du 20 octobre 2020, la commune de VIC-LE-FESQ a engagé une procédure de modification de son PLU portant sur l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du " Quartier Sud du Village- secteur Ua1 ", ayant pour objet :

- l'autorisation de plusieurs opérations d'aménagement au lieu d'une opération d'ensemble
- la suppression de la contrainte d'alignement
- la suppression de la contrainte de la typologie d'habitat intermédiaire
- la modification de l'accès prévu, au lieu d'un contournement, l'accès traversera le site.

ANALYSE DU DOCUMENT :

L'OAP " Quartier Sud " d'une superficie de 0,45 ha est constitué de plusieurs parcelles actuellement vierges de toute urbanisation.
La commune n'étant pas couverte par un SCOT, ce secteur a fait l'objet d'une dérogation dans le cadre de l'élaboration du PLU, au titre de l'article L 142-5 pour l'ouverture à l'urbanisation pour les communes non couvertes par un SCOT et a reçu un avis favorable de la CDPENAF (commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers) en date du 26 octobre 2018.

	Schéma en vigueur	Schéma modifié
Schéma (page 52)		

Le projet prévoit une opération qui sera scindée en deux secteurs comprenant chacun 3 lots avec une densité de 19 log/ha soit la construction de 6 logements.
Si l'on considère que la superficie de l'OAP est de 0.45 ha, avec une densité de 19 log/ha il faudra à minima la construction de 8 logements.
La typologie d'habitat intermédiaire prévue dans le projet n'est plus précisée (page 13 du rapport de présentation), il sera difficile de répondre aux objectifs, si la typologie d'habitat est de R+1.
Cette densité serait trop faible pour ce secteur pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement répondant aux objectifs de démographie.
Il convient également de s'assurer que la capacité des réseaux est suffisante sur ce secteur.

Les deux lots situés au sud de l'OAP sont en aléa résiduel non urbain (PPRi Haut Vidourle), et non en aléa faible, comme écrit dans le règlement de l'OAP page 7 dont il conviendra de modifier la légende. Il n'est donc pas permis de les classer entièrement en zone U afin de rester en cohérence avec le PPRi dont le règlement autorise uniquement les constructions d'annexes (garage, piscine,..) et interdit les nouvelles habitations.
Seule une petite partie de ces lots, suivant le découpage présenté, pourront recevoir une habitation.
Il paraît également nécessaire de déterminer une implantation projetée des habitations, ainsi que des délais concernant le phasage des deux opérations d'aménagement d 'ensemble.

CONCLUSION :

En conséquence, j'émets un avis favorable au projet de modification, sous réserve de prise en compte des remarques sus-mentionnées.

Pour la préfète,
La préfète,
La sous-préfète du Vigan

Saadia TAMELIKECHT

1910, chemin de St-Etienne à Larnac – 30319 ALES CEDEX
Tél : 04 6656 45 50 - Fax : 04 6656 45 59 - www.gard.gouv.fr