

**Commune de GENERARGUES
30140**

ENQUÊTE PUBLIQUE

16 Décembre 2019-14 Janvier 2020

**Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
&
Modification du Zonage d'assainissement**

Arrêté n° 201911001 de la Commune de G nerargues
du 28 Novembre 2019

CONCLUSIONS & AVIS

le commissaire enquêteur
Robert HIEBLER

PREAMBULE

Cette deuxième partie du rapport présente les conclusions et l'avis motivé du Commissaire Enquêteur sur le projet du Plan Local d'Urbanisme et le Zonage d' Assainissement de la commune de Générargues.

Une partie de ces conclusions est issue de l'analyse des observations communiquées par le public et les Personnes Publiques Associées, l'autre est de l'initiative personnelle du Commissaire enquêteur.

I – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

– RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1 – Objet de l'enquête

En date du 28 Novembre 2019, Monsieur le Maire de Générargues précise dans son arrêté, l'objet de cette enquête portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ainsi que du Zonage de l'assainissement modifié de la commune.

La commune de Générargues est régie par le règlement national d'urbanisme (R.N.U.) qui fixe les dispositions réglementaires relatives à l'urbanisation.

– 2 – Dispositions réglementaires

L'élaboration a été prescrite à l'initiative de Monsieur le Maire, par arrêté municipal n° 201911001 de la Commune de Générargues du 28 Novembre 2019.

Conformément aux dispositions de l' article L153-40, cette procédure a fait l'objet d'une notification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis huit semaines avant le début de l'enquête publique.

Le cadre juridique s'appuie sur :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 & L.123-8 à 10,
- Le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-18 et R 123-1 à R123-27,
- Le conseil municipal en date 10 Décembre 2019 prenant acte des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 25 Novembre 2019,
- La délibération du Conseil municipal en date du 09 Septembre 2019 arrêtant le projet du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune,
- Les différents avis recueillis sur le projet P.L.U. arrêté, et sur le zonage d'assainissement,
- Les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique,

2 – PREPARATION, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

J'ai conduit cette enquête publique après avoir été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NÎMES.

La préparation de l'enquête publique s'est organisée en collaboration avec Monsieur le Maire, son secrétariat pour l'information du public, le lieu des permanences, ainsi que les dates arrêtées comme suit:

- Lundi 16/12/2019 de 9h à 12h
- Vendredi 17/12/2019 de 9h à 12h
- Lundi 06/01/2020 de 9h à 12h
- Mardi 14/01/2020 de 9h à 12h

Durant celle-ci, le personnel de la mairie, à toujours été disponible à mon égard, lorsque j'ai dû les solliciter.

3 – L'ANALYSE DU DOSSIER

- Constitution et conformité du dossier

Pour le projet P.L.U., le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé par :
Perspectives Nouvelles /Mr Clauzon Fabien 479, route de Barjac 30500 SAINT-AMBOIX

Pour le dossier d'Enquête Publique relatif au Zonage d'Assainissement c'est le cabinet OTEIS 1300 avenue Albert Einstein 34000 Montpellier qui l'a réalisé.

Les dossiers présentant le projet du du Plan Local d'Urbanisme ainsi que celui du zonage d'assainissement de la commune de Générargues, sont correctement constitués, complets, compréhensibles, et conformes à la réglementation en vigueur.

Zonage de l'assainissement

Conformément à l'Article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la mairie de Générargues a constitué le dossier de modification du zonage d'assainissement soumis à l'enquête publique.

Il a été délimité par :

- les zones relevant de l'assainissement collectif
- les zones relevant de l'assainissement non collectif

Assainissement collectif :

285 abonnés utilisent le réseau d'assainissement des eaux usées de la commune.

La totalité du réseau de l' assainissement communal est de type séparatif, et destiné aux eaux usées domestiques (aucun établissement industriel raccordé).

La commune comporte deux systèmes d'assainissement collectif : réseau + station d'épuration et un réseau de collecte qui comprend :

- la STEP de Montsauve, qui présente un âge très avancé (36 ans depuis les derniers travaux d'extension), en conséquence, elle devra être remplacée à court terme.
- la SETP du Hameau de Blateiras, qui est saturée, en conséquence le PLU ne prévoit aucune zone d'extension de l'habitat et aucun raccordement ne devra être opéré sur le secteur de Blateiras.
- Le réseau de collecte du Hameau de Cornadel. dont est prévu un raccordement sur une station intercommunale avec la commune d'Anduze, afin de soulager la STEP Montsauve.

La compétence assainissement des eaux usées sur le territoire communal de Générargues. est assurée par Alès Agglomération.

Un contrat de délégation de service public a été attribué à la société fermière VÉOLIA, pour la gestion du service d'assainissement des eaux usées et de ses équipements.

Assainissement non collectif (A.N.C.) :

Sur l'ensemble du territoire communal de Générargues, 108 habitations sont équipées de dispositifs d'assainissement non collectif soit environ 27 % des habitations. qui sont principalement localisées dans le vallon des Gypières, aux Coudoulous (sud de Montsauve), et en bordure de l'Amous (rive droite et gauche).

Le diagnostic de 88 installations (81 % du parc) a été réalisé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif Pays des Cévennes (SPANC).

Concernant l'aptitude des sols à l'A.N.C., il convient pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif de prendre en compte l'ensemble des données caractérisant le site naturel.

Compte tenu du nombre d'investigations de terrain réalisées et de la diversité des sols dans certains secteurs, il est fortement conseillé aux particuliers de faire réaliser une étude complémentaire sur leur parcelle afin de choisir, positionner et dimensionner leur dispositif d'assainissement non collectif.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Le P.O.S. a été mis en application le 15/03/1992, la révision de celui-ci devait amener la transition au P.L.U. selon les nouvelles dispositions législatives

Le premier projet de P.L.U. a débuté le 26/10/2007, pour cause d'importantes contraintes, il a été mis en « stand by ».

Ce ne fut que le 21/03/2017 que le conseil municipal a relancé l'élaboration du P.L.U., qui fût mis à l'enquête publique par arrêté de Mr le Maire de Générargues le 28/11/2019.

La commune de Générargues par délibération de son conseil municipal en date du 09/09/19, a arrêté le projet de P.L.U. proposé à l'Enquête Publique, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Pour l'élaboration de celui-ci, la commune s'est appuyée sur les articles L.153-1 & R.153-8 à R.153-10 du code de l'urbanisme, ainsi que sur les articles L.123-1 à L.123-18 & R.123-1 à R.123-27., ainsi sur la loi Montagne dans ses articles L.122-1 et suivants....

Elle a dû se conformer aux choix retenus dans le P.A.D.D., les O.A.P., ainsi que la compatibilité avec les orientations du SCOT Pays des Cévennes.

La commune de Générargues afin de répondre aux objectifs fixés par les orientations des organismes ci-dessus, a mis en place le projet qui se décline 3 propositions :

OAP n°1 -Secteur Cœur de Village qui correspond au centre de la commune où sont regroupés les services & équipements publics, 2 restaurants ; elle s'étend sur environ 1,3 hectares.

Réaménagement des espaces publics , du stationnement (parkings), ainsi que la préservation du paysage et du patrimoine bâti.

Le secteur Cœur de Village, n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

OAP n°2

Le secteur de la Gare situé à proximité immédiate de la Bambouseraie, en bordure de la voie de chemin de fer, s'étend sur environ 3 250 m² (parcelles communales) et aura vocation d'habitat et vocation touristique.

Ce secteur ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU .

OAP n°3

Le secteur Coste sis au sud du village, s'étend sur environ 1 hectare(6 parcelles) entre le cimetière et la RD 129.

Il sera aménagé dans une seule opération d'ensemble.

Les orientations portent sur l'habitat, les accès & stationnement, le haut débit, l'environnement & paysage.

Ce secteur ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU .

Pour améliorer les capacités de stationnement la commune a inclus dans le projet P.L.U. deux emplacements réservés (E.R.) conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, soit :

- 526 m² pour l'ER n°1
- 565 m² pour l'ER n°2.

APPRECIATIONS GENERALES

Comme c'est souvent le cas, d'une manière générale, le public ne se manifeste que lorsqu'il se sent directement et individuellement concerné, et que les mesures prises conduisent à limiter sa capacité d'action ou de décision.

Durant l'enquête de l'E.P. qui s'est tenue du 16/12/2019 au 14/01/2020 :
24 personnes se sont présentées aux permanences
21 observations portées sur le registre, dont 7 en dehors des permanences
14 courriers reçus en Mairie
7 courriels reçus
Lettre collective signée par 53 personnes

Ces interventions portent principalement sur :

- 1) l'OAP n°3 Secteur Coste
- 2) le déclassement de parcelles, les dents creuses
- 3) des interrogations ou questionnements divers concernant la conception et mise en œuvre ainsi que les orientations du projet P.L.U

Les interventions, les observations des intervenants sont exprimées de manière générale avec des argumentations précises et bien documentées.

On peut considérer que la grande majorité contestent le projet en l'état, certains sont totalement contre, septiques sur l'utilité du projet P.L.U., enfin d'autres souhaitent des aménagements ou des améliorations dans celui-ci.

Malgré cela, la participation peut être considérée satisfaisante pour ce type d'enquête certains habitants démontrant par leur participation, leurs observations, l'intérêt qu'ils portent à l'évolution et au devenir de leur commune.

Cette enquête publique s'est déroulée sans incident, avec courtoisie et respect envers le commissaire enquêteur.

A-OBSERVATIONS ECRITES SUR REGISTRE, COURRIERS, COURRIELS, OU ORALES.

***L'association de défense de l'environnement de Générargues (ADEG),** représentée par son président Mr Albrecht, est venue faire part de ses inquiétudes en ce qui concerne le choix de l'OAP n°3 « Secteur Coste ».

Elle reproche le manque de concertation dans le cadre du projet P.L.U., le flou sur le projet, la difficulté de prendre connaissance de certains éléments ou synthèse du PADD, la dénaturation du paysage et de l'environnement, le risque inondation dû au ruissellement.

Sur l'ensemble du projet, pas ou peu de volontarisme à combler les dents creuses. Le projet réhabilitation de l'espace public centre du village n'est pas adapté à l'environnement routier. La création d'un lotissement sur des parcelles potentiellement cultivables où tout est à faire en matière d'urbanisation et de ses contraintes techniques (accès, raccordements ...) qui auront obligatoirement un impact sur les finances communales.

Réponse de la commune de Générargues

1-Le choix de la localisation de cette OAP s'est fait jour à la suite d'une démarche itérative après avoir envisagé d'autres secteurs. Le site de la Coste est apparu comme le plus pertinent en raison de plusieurs critères (non exhaustifs) : - La proximité du village de Générargues apparaissant comme une polarité à renforcer en raison de la présence de commerces et de services, - La facilité de raccordement à la station d'épuration d'Anduze, - Une bonne possibilité de desserte, - Le respect des principes de la loi Montagne (urbanisation en continuité), - Une urbanisation « en greffe urbaine », respectueuse de la typologie villageoise cévenole de Générargues. Comme cela a été rappelé à maintes reprises à l'ADEG, l'OAP des Costes n'est absolument pas figée. Elle est vouée à être précisée à l'occasion de l'évolution du PLU de Générargues (vraisemblablement modification). Dans le cadre de la mise en œuvre de cette procédure de gestion du PLU, l'ADEG sera associée.

2-En ce qui concerne l'aspect lié à la concertation, il convient de rappeler que la commune a communiqué régulièrement sur le PLU depuis de nombreuses années. Ce fut également le cas lorsque la procédure a été intégralement reprise avec deux réunions publiques, de la communication municipale, la possibilité d'être reçu par Monsieur le Maire en mairie, la mise en œuvre d'une réunion spécifique avec l'ADEG.

Notons également que l'ADEG s'est constituée à l'occasion de l'arrêt du PLU et n'a jamais été force de proposition lors de son élaboration. Il convient également de mentionner que le rapport de présentation contient d'importantes justifications qui attestent d'une cohérence d'ensemble du projet, non démentie par l'ensemble des PPA ayant fait part de leurs observations dans le cadre de l'arrêt du PLU. Par ailleurs, le projet intègre une bonne prise en compte des paysages et de l'environnement comme cela a été notamment observé par la MRAe.

Enfin, en ce qui concerne les risques, il convient d'observer que le risque de ruissellement pluvial impactant le périmètre de l'OAP des Costes figure au titre d'une pré-étude effectuée par l'Etat sur la base d'une photo-interprétation et du croisement avec des courbes de niveau.

Cette étude sera affinée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Costes.

3. En ce qui concerne l'analyse des dents creuses, cette dernière a été effectuée selon une méthodologie clairement exposée dans le rapport de présentation et validée par l'Etat et le Conseil Départemental. Elle a fait l'objet d'une analyse fine sur le terrain, complétée par une réunion de travail avec la DDTM et le Conseil Départemental. Il en ressort que très peu de dents creuses sont mobilisables. A ce titre, l'ADEG semble faire référence à la possibilité de multiplier les petites extensions urbaines au grè des desideratas des propriétaires. Ce mode d'urbanisation n'a plus cours depuis de nombreuses années car il est jugé trop consommateur de foncier, en réseau et présente souvent un fort impact paysager.

4. Le projet de réhabilitation de l'espace public du village est empreint d'une forte démarche qualitative permettant à la fois une requalification d'ensemble ainsi qu'une sécurisation des déplacements non motorisés.

5. Sans revenir sur les raisons ayant permis le choix du site de la Coste, il convient de relever que le financement de l'urbanisation de ce secteur sera intégralement supporté par l'aménageur à travers un mode de financement adapté.

Avis du Commissaire Enquêteur

Ces questions font l'objet d'un dossier remis en mairie le 13/01/20, que j'ai récupéré le lendemain jour de permanence.

Le commentaire de celui-ci se situe en fin des avis page 27

***Mmes Zobel Elizabeth & Charlotte, pour les parcelles A 696 & 387, pour lesquelles a été déposé une demande de permis de construire.**

Compte-tenu du projet P.L.U., elles s'inquiètent de la réponse définitive à venir.

Dans un courrier du 09/01/20, est évoqué l'argument de la station d'épuration saturée, elles proposent d'installer un assainissement individuel, en attendant que le problème soit réglé. La question du passage en zone naturelle de leurs terrains sur un secteur non inondable, entièrement urbanisé, les étonnent.

Le projet communal envisage la construction de 17 constructions en habitat collectif, sur des terrains inondables et non urbanisés ; de plus ces terrains appartiennent tous à la même personne.

Réponse de la commune de Générargues

1. Leurs parcelles ne sont pas dans les parties actuellement urbanisées de la commune (PAU). Cette notion de PAU permet l'instruction des permis de construire par application du Règlement National d'Urbanisme. A ce titre, elles sont susceptibles de se voir opposer un refus de la Préfecture. Cette décision est déconnectée du projet de PLU bien que ce dernier n'ait pas classé ces parcelles en zone constructible.

2. Cette possibilité n'est pas offerte par le zonage d'assainissement et est fortement impactante sur le milieu naturel.

3. Ce secteur ne présente pas une densité suffisante pour être considéré comme urbanisé.

4. Le secteur présente une continuité vis-à-vis du village de Générargues. Son urbanisation est compatible avec une greffe villageoise respectant les principes de la loi Montagne

Avis du Commissaire Enquêteur

Effectivement ces parcelles ne sont pas en zone UC, d'où motivation de la demande. Contrairement à ce qui est avancé, le secteur est urbanisé de la RD 50, jusqu'au chemin de la Parade.

L'intégration de ces parcelles dans la zone UC, ne me semble pas aller à l'encontre de la doctrine communale évoquée dans le PADD (axe 2) qui est entre autre « de privilégier le développement urbain au cœur du village de Générargues, » ce qui peut s'appliquer au cas présent .

***Mr Garnier Jacques**, parcelle 576 & 583, souhaite maintenir celles-ci en zone constructible suite à C.U délivré par la DDTM le 15/10/2017.

Réponse de la commune de Générargues

Le secteur est situé en zone inondable, il est par conséquent impossible de le maintenir en zone constructible

Avis du Commissaire Enquêteur

Sans commentaire

***Mr Gerschheimer Jean Philippe** pour la parcelle A 150 Le Viala

Une demande de C.U., concernant celle-ci a reçu un avis négatif de la part de Mr le maire. Il ne comprend pas la décision municipale s'appuyant sur le cône de vue pour lui refuser la possibilité de construire.

Dans son courriel 27/12/19 Mr Gerschheimer Ernest, (père) explique que la parcelle est parfaitement viabilisée à ce jour et a fait l'objet d'une demande de C.U., qui n'a pas été accordée alors que la commune a installé un surpresseur sur la propriété du requérant avec son autorisation afin de régler le problème de pression d'eau sur l'ensemble du Viala, Une bande de 30m longeant le chemin du Viala avait été déclarée constructible, elle n'a aucune vocation agricole, malgré cela le projet P.L.U. n'a pas intégré cette parcelle, Sont évoqués, l'argument de la saturation de la station d'épuration, ainsi que l'éventuelle nuisance au paysage dans le cadre d'un cône de vue depuis la route .

Réponse de la commune de Générargues

1. Ce cône de vue a été identifié dans le cadre de l'ancienne mandature, il est pleinement justifié afin de préserver la silhouette du hameau du Viala et est conforme aux objectifs du PADD.

2. Le fait que la parcelle soit viabilisée ne préjuge en rien du droit à construire. Notons par ailleurs, que le secteur n'est pas dans l'enveloppe urbaine définie dans le cadre du diagnostic du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

Concernant le cône de vue, le terrain en question est légèrement décalé par rapport au hameau du Viala et de plus un rideau d'arbres pourrait permettre la construction d'une maison cévenole véritablement traditionnelle.

A noter que la notion d'enveloppe urbaine définie dans le diagnostic est plus que restrictive et pas forcément adaptée à la configuration de la commune de Générargues.

***Mme & Mr Gomes-Quintas**, concernés directement par le projet P.L.U. dans l'OAP n°3 du secteur Coste, en tant que mitoyens de celui-ci, portent sur le registre leurs observations. Ils considèrent que dans le cadre de ce projet, il y a eu très peu d'informations, de concertations de la municipalité auprès de la population et particulièrement des riverains concernés au plus près par celui-ci.

Ils précisent que lors d'un entretien, Mr le Maire leur a dit qu'il était prévu dans le projet du secteur Coste 4 à 5 maisons. Ils ont découvert lors de la présentation du P.L.U., que c'était un lotissement prévoyant 17 maisons individuelles.

De plus, ces terrains en zone humide, sont inondables par ruissellement.

Ils considèrent que des parcelles constructibles près du centre ou des hameaux serait plus logique pour un développement futur, et ne comprennent pas que des parcelles constructibles dans le précédent projet P.L.U., ne le soient plus aujourd'hui car devenues zone N dans le projet actuel.

Le projet de l'OAP n°3 nécessitera des investissements lourds en terme d'urbanisation qui auront des conséquences sur le budget communal.

Enfin, ils doutent de la pertinence du choix des parcelles du secteur Coste car elles sont la propriété d'une seule personne, qui plus est, élu au conseil municipal de Générargues.

Réponse de la commune de Générargues

1. Cf réponses à l'association ADEG

2. Il s'agit de s'inscrire dans le cadre de la compatibilité avec le SCOT du Pays des Cévennes et d'atteindre au moins 17 logements/hectare sur les extensions urbaines. Comme vu précédemment, la question du ruissellement sera affinée dans le cadre d'études hydrauliques complémentaires.

3. Comme cela a été évoqué précédemment, il est désormais impossible de construire au coup par coup au gré des opportunités foncières des propriétaires. Outre les impacts paysagers ainsi que les problèmes de desserte et de raccordement, il est impossible de garantir une densité moyenne de 17 logements/hectare en urbanisant sur des parcelles individuelles. Enfin, rappelons que le POS est caduc depuis le 27 mars 2017, il n'est plus une base de référence.

4. Ces investissements seront entièrement répercutés sur l'aménageur. Par ailleurs, les frais de raccordement à la station d'épuration d'Anduze seront couverts par l'intercommunalité.

Avis du Commissaire Enquêteur

*Ces questions font l'objet du dossier de l'ADEG qui a été remis en mairie le 13/01/20
Le commentaire de celui-ci se situe en fin des avis page 27*

***Mr Beldjoudi Hamou** pour la parcelle A 582 sise au Viala.

Un permis de construire a été déposé pour cette parcelle de 1960 m² dans le cadre du R.N.U. qui a été refusé.

Cette parcelle classée en zone Ap, est enserrée dans une zone déjà urbanisée, ou toute activité agricole est inexistante et, compte tenu de la surface restreinte, les perspectives de mise en valeur dans le cadre d'activité agricole ou maraîchères sont irréalisables.

Mr Beldjoudi, ne comprend pas les raisons motivant le tracé P.L.U. sur le hameau du Viala, écartant la zone urbanisée Viala/La Rodo.

Il demande d'inclure sa parcelle A 582 en zone U du projet PLU, et plus largement de tenir compte du potentiel résiduel constructible, équipé, et pouvant être exploité pour le développement et la croissance de Générargues.

Il s'interroge sur l'absence de réponse à son courrier du 10/08/19 posant questions sur le surpresseur du Viala, la mise en service de la borne incendie, la réfection de la voie communale du Viala et la mise en discrétion de l'éclairage public.

Il rappelle l'avis de la DDTM du 1er P.L.U. qui considérait la pertinence à l'urbanisation du hameau du Viala, ainsi que le Bourg.

Le choix des terrains pour l'OAP n°3 concernant le secteur Coste, lui pose question, compte-tenu que ce sont ceux d'un élu municipal, d'où la suspicion d'arrangement !
Il considère que dans le cadre du passage R.N.U. au P.L.U., Mr le Maire aurait du opposer le sursis à statuer. pour toute demande de C.U. ou P.C.

Réponse de la commune de Générargues

1. Ce classement est cohérent car il permet de préserver la silhouette du hameau.

L'absence d'activité agricole effective ne préjuge en rien l'exploitation future de la parcelle considérée ainsi que des parcelles alentours.

2. Ce tracé correspond à la volonté de préserver la silhouette du hameau du Viala. La proximité des réseaux de viabilité ne saurait entraîner systématiquement le classement en zone U et le potentiel constructible fait référence aux capacités de réinvestissement. Or, comme le démontre la page 292 du rapport de présentation, le secteur du Viala ne comporte aucune capacité de réinvestissement, c'est-à-dire qu'il ne comprend aucune dent creuse ni aucune potentialité de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

3. La mairie ne dispose d'aucun document disponible excepté des devis et factures.

4. Cet avis de la DDTM date du 29 janvier 2008, soit dans un contexte législatif et réglementaire totalement différent d'aujourd'hui. Ainsi le projet de PLU (objet d'un avis favorable avec d'importantes réserves) n'intégrait ni le Grenelle de l'Environnement, ni la loi ALUR, ni le SCOT du Pays des Cévennes.

5. Ce choix a été fondé sur des critères objectifs et ne s'est pas imposé d'emblée.

6. Il n'y a aucune obligation d'opposer systématiquement un sursis à statuer systématique dans la mesure où la demande ne « compromet pas l'exécution d'un futur plan d'urbanisme (plan local d'urbanisme ou plan de sauvegarde et de mise en valeur), n'est pas de nature à rendre plus onéreuse l'exécution d'une opération d'aménagement ou faisant l'objet d'une acquisition publique ».

Avis du Commissaire Enquêteur

Les réponses s'inscrivent dans la logique municipale, qui est de ne pas étendre les possibilités de constructions puisque aucune capacité de réinvestissement n'a été défini dans le Rapport de présentation PLU concernant le hameau du Viala.

Compte-tenu des réactions au projet OAP sur un seul secteur, cette notion devrait être revue !

***Mr Langumier Jean François, résidant chemin de la Coste, manifeste son incompréhension sur le changement d'affectation dans le secteur Coste, de zone naturelle en zone constructible de parcelles (734, 733 &10) mitoyenne des parcelles (n°17,16 & 955).**

En raison de la constructibilité récente des parcelles citées, il faut souligner l'accroissement du risque incendie et la difficulté d'accès des lieux vu l'étroitesse de l'impasse La Coste, qui ne permet pas le passage de véhicules de taille moyenne.

Il conviendrait de prévoir une bouche à eau accessible aux pompiers pour permettre une éventuelle intervention dans les parcelles enclavées 733,734,10 , 17, 16, 955 & 15.

Pour terminer, l'OAP prévue dans le secteur Coste, donnera lieu à l'implantation de nouvelles maisons, qui porteront un peu plus atteinte aux perspectives visuelles existantes. Il conviendrait de fixer des normes paysagères spécifiques à cette OAP: obligation de plantation de haies, de rideaux d'arbres qui de plus permettront de capter les eaux de ruissellement afin d'éviter le risque d'inondation des parcelles 10, 733 & 734.

Réponse de la commune de Générargues

1. Ces parcelles étaient déjà en zone d'urbanisation future (NA) au POS qui est caduc depuis mars 2017. Le secteur des Costes n'est pas non plus urbanisable immédiatement (AU), son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

2. Les conditions de desserte seront améliorées à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP des Costes.

3. Le renforcement de la défense incendie sera prévu à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP des Costes.

4. Cette OAP met en œuvre des principes d'intégration paysagère et architecturale. Ces derniers seront précisés dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur. Une étude de faisabilité est également susceptible d'être mise en œuvre.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'analyse municipale va dans le bon sens , je prends note des engagements de la municipalité concernant le renforcement défense incendie et l'intégration paysagère et architecturale.

***Mme Pichereau Françoise** 209 chemin de la parade à Générargues qui a découvert dans le projet PLU qu'une partie de sa parcelle n°821 a été classé en zone N. Elle a un projet de construction d'une piscine sur cette partie, le règlement de la zone N, prévoit cela, mais Mme Pichereau souhaite également y construire un abri de jardin, ainsi que l'aménagement de sa piscine , « poolhouse », local technique ...

En conséquence elle demande, qu'à défaut de réintégrer la totalité de sa parcelle dans le PLU, de modifier le tracé des limites de sa propriété/zone N, tel que proposé dans son courrier.

Réponse de la commune de Générargues

La construction de ces installations qui sont considérées comme des extensions est tout à fait possible en zone N mais est réglementée. De ce fait le règlement du PLU en zone N intégrera l'avis de la CDPENAF rendu le 12 décembre 2019. _

Avis du Commissaire Enquêteur

Cette réponse est de nature à rassurer Mme Pichereau, dont acte.

***Mr Verhegge Jean Luc** pour la parcelle 728 située route de Bateiras, sur laquelle passe le chemin d'accès à sa propriété. Il figure dans l'OAP n°1, comme terrain en friche, préempté par la commune. A priori il s'agit d'une erreur, cette parcelle étant associée aux parcelles 494, 497 & 498, concernées par la décision municipale.

Réponse de la commune de Générargues

La notion de friche fait simplement référence à l'occupation actuelle du sol. Aucun droit de préemption ne sera exercé par la commune. La parcelle sera simplement maintenue inconstructible afin de préserver le cadre paysager

Avis du Commissaire Enquêteur

L'erreur est corrigée..

***Mme L'excellent Florence**, parcelle 695 a déposé un P.C. le 30/06/19, refusé par la Préfecture le 23/11/19 alors que Mr le maire, et tous les services concernés avaient donné un avis favorable.

Elle s'appuie sur le rapport de présentation qui précise en pages 280 & 281 la priorisation du comblement des dents creuses.

Elle démontre que les arguments énoncés dans l'avis défavorable du Préfet le 18/11/19, ne sont pas justifiés et constitue un non respect des dispositions de l'article L.122-5 du code de l'urbanisme.

Mme L'excellent rappelle également que le règlement PLU sur le classement en zone N est en totale contradiction avec les arguments avancés concernant sa parcelle :

« peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique » .

Elle précise que cette parcelle n'a pas été entretenue depuis de nombreuses années, les ronciers et les pousses d'acacias ont pu prospérer, un simple débroussaillage nécessité par l'environnement proche (habitations, axe routier...) effectué cette année, a permis de dégager le terrain, mais n'a mis à jour aucun spécimen de haute tige remarquable.

Concernant le caractère d'espaces naturels :

La parcelle 695 est enserrée entre deux enveloppes urbaines. dans un tissu urbain récent (parcelle 828, 827, 833,844 au nord, et 385 à l'ouest.

Un bâti situé à 15m au nord, 20m au sud, ainsi que dans un tissu urbain en cours de développement (permis en cours) des parcelles 792 (PC du 19/09/2019) et 696 .

D'autre part, l'enveloppe urbaine de l'autre coté de la route, sans distance de recul, la présence d'un commerce de proximité et d'une station de service engendrant une fréquentation diurne et nocturne permanente est peu propice au développement d'une faune et d'une biodiversité pouvant être retenue dans le cadre d'une zone dite naturelle.

Quant à la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues cela n'a pas lieu d'être dans ce secteur..

Pour Mme L'excellent: quels sont parmi les points évoqués ci-dessus, celui qui permettrait de classer la parcelle n°695 en zone N ? mais également les parcelles voisines n° 792(PC du 19/09/2019) ?

Réponse de la commune de Générargues

1-La parcelle considérée n'est pas constitutive d'une dent creuse.

2-Il ne s'agit pas à proprement parler du règlement de la zone N mais des dispositions du Code de l'Urbanisme. Ce classement est pertinent ne serait-ce que pour des critères paysagers. Par ailleurs, la route est constitutive d'une coupure physique au titre de la loi Montagne.

Avis du Commissaire Enquêteur

Peu de réponses concrètes pour des interrogations naturelles et justifiées.

La position de la parcelle n°695, tout comme les parcelles mitoyennes n°696 & 387 (Mme Zobel, voir ci-dessus), permet de l'intégrer dans la zone UC.

Je suis tout à fait d'accord avec l'argumentation développée ci-dessus et souhaite que la municipalité la prenne en considération.

***Mr Castans Philippe**

Son avis sur le projet, ses observations portent :

sur la volonté politique de la mairie pour le choix des OAP, la quasi absence de comblement des dents creuses, les permis refusés, l'absence de concertation, la concentration d'un cœur de village fantaisiste, l'absence de diagnostic zones humides, le non respect de la loi Montagne sur les terres agricoles, la pseudo saturation de la STEp, ainsi que l'implication d'un élu concerné dans le projet pour ses 6 parcelles retenues dans l'OAP N°3 secteur Coste.

Mr Castans fait également état de l'aléa ruissellement (étude Exzeco) sur les parcelles 458 & 465 qui démontre cet impact. Il fait référence à l'étude GERI qui, dans le précédent projet PLU, avait fait part d'observations sur ce sujet et reprises par les autorités à ce moment là.

Réponse de la commune de Générargues

1. Comme cela a été évoqué précédemment, le choix de la mairie s'est effectué avec le concours des membres du conseil municipal impliqués dans une démarche axée sur un développement harmonieux de la commune respectueux des réglementations en vigueur. Concernant la STEP, celle-ci est effectivement saturée comme en atteste le dernier bilan 24 H.

2. Comme cela a été évoqué précédemment, l'étude EXZECO est une étude assez sommaire destinée à être affinée par une étude hydraulique complète dans le cadre de l'aménagement du secteur des Costes résultant d'une modification du PLU. Concernant l'étude GERI, la DDTM souhaite que le PLU n'y fasse pas référence (cf compte rendu de réunion du 8 août 2018 en DDTM

Avis du Commissaire Enquêteur

Les questions évoquées par Mr Castans reprennent la plupart des thèmes abordés par l'ADEG, d'où l'absence de réponses détaillées. Par rapport à la référence à l'étude GERI, la DDTM a considéré que la commune de Générargues dispose d'une étude GERI en date de 2011.

Or, cette étude déjà ancienne a été finalisée sur les bases d'un zonage de PLU bien différent du projet actuel. Il se pose par conséquent la question de l'intégration de cette étude. La DDTM considère que cette étude comporte des erreurs, il n'est pas de ce fait pertinent de l'intégrer dans le PLU.

***Mme Boisset Brigitte, parcelles 481 et 625**

La parcelle n°625 a été mise en Emplacement Réservé, dans le cadre d'aménagement d'un parking à proximité de l'école.

Sur celle-ci, demeure les tombes protestantes de sa famille et demande que sur cet emplacement un aménagement soit réservé par respect pour ceux qui y reposent.

Pour sa parcelle n°481, sise dans la proximité du secteur Coste, elle demande qu'elle soit réintégrée dans le PLU. D'autre part le projet de création d'une route dans le cadre de l'OAP Coste est prévue au ras de son terrain où se trouve une source se déversant dans un bassin et ce tout au long de l'année. Elle souhaite entreprendre du jardinage et s'inquiète des risques encourus par la construction, pollution, assèchement, dégradation ... et veut avoir l'assurance que la source sera préservée.

Réponse de la commune de Générargues

1-L'OAP cœur de village sera modifié en ce sens

2. L'inclusion de la parcelle n° 481 pourra être envisagée à l'occasion de la modification du PLU sans laquelle le secteur des Costes ne pourra être ouvert à l'urbanisation.

3-L'aménagement du secteur des Costes garantira la préservation de cette ressource en eau dans le cadre d'études hydrauliques complémentaires.

Avis du Commissaire Enquêteur

La prise en compte des tombes dans le cadre de l'OAP est une bonne chose, tout comme la possibilité d'intégration de la parcelle n°481 dans le PLU, ainsi que l'engagement à la préservation de sa ressource en eau.

***Famille Da Silva** pour la parcelle n°786.

Celle-ci était constructible avant ce projet PLU.

Aujourd'hui elle est classée en zone N, alors que de part et d'autre elle est entourée de constructions, qu'elle est longée par la route D 50, et que 2 parcelles 416 & 417, situées à proximité ont été déclarées constructibles.

Ils demandent le classement en zone constructible.

Réponse de la commune de Générargues

Pour rappel, le POS n'est plus en vigueur depuis le 27 mars 2017. Il n'est donc plus opposable. La parcelle est trop éloignée du village pour constituer une continuité d'urbanisation au sens de la loi Montagne. Elle ne peut par conséquent être versée en zone constructible

Avis du Commissaire Enquêteur

Si effectivement le POS est caduc, la réalité du terrain est tout autre, et cette réponse n'est pas acceptable., la parcelle de part sa position constitue une dent creuse.

En l'occurrence les parcelles mitoyennes de part et d'autre de la n°786, soit les n° 788 , 765, 535, 741, 597, 241, 243, 244, etc.... sont toutes avec une construction. D'autre part les parcelles mitoyennes n° 416 & 417 et proches du village sont constructibles (PC délivrés).

L'argument d'éloignement du village, la pseudo continuité d'urbanisation ne peuvent constituer des arguments défavorables à l'intégration la parcelle 786 en zone constructible.

***Mr Bosquier Jean-Marc** pour la parcelle n°405 placée en zone N.

Il demande l'intégration en zone constructible dans le PLU.

A défaut, Mr Bosquier étant exploitant agricole « bio », demande qu'elle soit classée en zone A.

Réponse de la commune de Générargues

La parcelle est trop éloignée des zones urbanisées pour être classée en zone constructible. Par ailleurs, le règlement de la zone N autorise l'exploitation agricole et forestière

Avis du Commissaire Enquêteur

Réponse allant dans les sens de l'intéressé !

***Mr & Mme Musso** pour les parcelles n°494, 497 & 498, préemptées dans un 1er temps par la mairie pour y faire un parking, décision annulée, mais parcelles toujours « conservées », pour projets ultérieurs !

Ils contestent cette décision communale, évoquent les dents creuses peu ou pas exploitées dans ce projet PLU, ne comprennent pas le cône de vue imposé sur les collines face à ces parcelles et surtout le manque de concertation dans ce projet.

Pour la parcelle n°473 concernée par l'implantation de l'OAP secteur Coste, sont rappelés la question zone humide en grande partie de celle-ci, la présence d'un puits sur leur terrain préempté pour la construction de la route d'accès, la présence de « faïsses » à préserver.

Un courrier émanant du cabinet d'avocats Blanc/Tardivel,, représentant la famille Musso, porte sur les faits évoqués ci-dessus, avec rappel de jurisprudence concernant la participation de Mr Bonhomme, propriétaire des terrains retenus pour l'OAP secteur Coste, à l'élaboration du projet PLU, sa présence lors des débats en C.M., des contradictions entre le PADD et les OAP en découlant, avec en conclusion la demande d'avis défavorable sur le projet.

Réponse de la commune de G nerargues

1.Il n'y a aucun projet communal de prévu sur ces parcelles. Simplem nt, elles ne sont pas susceptibles d'être urbanisées afin de préserver les vues sur le village ainsi que les abords de la place du Tilleul.

2.Comme cela a été évoqué précédemment, il y a peu de dents creuses sur G nerargues.

3.Il n'y a pas de préemption de terrain prévu sur l'OAP des Costes pour la construction d'une route d'accès. Les faïsses seront intégralement préservées.

4.Monsieur Bonhomme n'a pas participé aux débats.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le classement en espace protégé pour les parcelles n  494, 497 & 498 compte tenu de leur proximité et positionnement avec le village est normal.

Pour la parcelle n 473, elle fait partie du projet OAP, vraisemblablement pour le passage de la route desservant le lotissement. Il n'est pas tenu compte de la présence d'ouvrages patrimoniaux (puits, accès à la source, arbre remarquable ...), quant aux faïsses compte tenu de leur positionnement il y a lieu de s'inquiéter quant au maintien de leur intégrité vu l'espace restreint.

Quant au courrier du cabinet d'Avocats Blanc/Tardivel, la seule réponse formulée est celle concernant le cas de Mr Bonhomme, rien sur les questions soulevées , cohérence entre PADD et PLU entre autre .

***Mme Nègre** propriétaire exploitante de la Bamboueraie souhaite que soient apportées des modifications, compléments ou corrections au rapport de présentation du projet PLU sur les éléments suivants :

mine témoin d'Ales, musée des saisons, musée des santons fermés, erreur sur le chiffre de la fréquentation de la bamboueraie, rappel que le parking est celui de la bamboueraie et de ce fait, réservé uniquement à celle-ci

Sur l'OAP secteur de la Gare, Mme Nègre rappelle qu'un canal souterrain alimentant en eau la bamboueraie, est classé aux Monuments Historiques et que de ce fait il doit en être tenu compte dans les travaux prévus sur le terrain de la Gare.

Elle souhaite que lors du raccordement prévu à la station d'épuration d'Anduze, le quartier du hameau de Maguielle & de Coudouloux, bamboueraie comprise soient inclus dans celui-ci.

Mme Nègre, demande la suppression du snack installé sur le parking de la Bamboueraie, qui défigure par sa conception le caractère patrimonial du site, et souhaite louer cet espace pour en faire un parking vélos pour les visiteurs.

Réponse de la commune de Générargues

1. L'ensemble de ces modifications seront apportées au dossier de PLU dans le cadre de l'approbation.

2. Cette mention figurera dans le PLU et notamment dans l'OAP de la gare

3. Cela est d'ores et déjà prévu dans le cadre du projet de raccordement.

4. Cela ne relève pas du PLU. Toutefois, ce projet sera soutenu par la municipalité.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte des modifications proposées par Mme Nègre qui seront intégrées dans le projet PLU. tout comme le raccordement de l'ensemble du secteur Bamboueraie, à la STEP d'Anduze, ainsi que la prise en compte du « béal » souterrain, (classé au titre des M.H).

***Mr Sidaoui Bernard** porte les observations suivantes dans son Courriel du 24/12/19 :

-la disparition des terrains constructibles de l'ex P.O.S., qui ne sont plus dans le cadre du projet P.L.U. va à l'encontre de l'intérêt général,

-priorité au comblement des dents creuses dans un projet concernant l'ensemble du village et de ses hameaux,

-le choix de la municipalité du secteur Coste, zone potentiellement cultivable, nécessitera des aménagements qui augmenteront les surfaces imperméabilisées existantes, d' ou incidence plus tard sur les finances communales,

-choix en totale contradiction avec la densification de l'existant
En conclusion : ce projet ne peut être maintenu en l'état.

Réponse de la commune de Générargues

1. Pour mémoire, le POS est caduc depuis le 27 mars 2017, il n'a plus à rentrer en ligne de compte en ce qui concerne les choix d'aménagement. De plus, il n'y a aucune corrélation avec la notion d'intérêt général qui n'est en aucun cas le cumul d'intérêts particuliers.

2. Comme le révèle l'analyse conduite en concertation avec la DDTM et le Conseil Départemental, il y a très peu de dents creuses mobilisables sur Générargues.

3-Les constructions projetées ont une densité assez faible. Il y aura de ce fait une imperméabilisation limitée qui devra être compensée (obligation réglementaire) dans le cadre de l'aménagement du secteur.

4. Le choix est cohérent compte tenu du peu de foncier mobilisable en dent creuse et en réinvestissement conjugué avec la nécessaire préservation de la silhouette des hameaux.

Avis du Commissaire Enquêteur

Il est vrai que le POS est caduc, mais est-ce une raison pour rejeter toutes les observations y faisant référence, notamment en matière d'inconstructibilité de parcelles qui étaient constructibles, et qui, pour des raisons pas toujours faciles à comprendre et accepter, ne le sont plus aujourd'hui.

La notion d'imperméabilité est réelle, d'ou l'intérêt de la prise en compte dans le cadre de l'OAP Coste.

Quant à la question récurrente « dents creuses », je ne suis pas certain que la réponse donnée satisfasse le requérant (tout comme tous ceux qui ont évoqué ce sujet).

***Mme Chardes Aline**, propriétaire de la parcelle A 567 a reçu un avis favorable suite à sa demande de C.U du 11/07/19 (n°030 129 19 G 0012).

Elle s'inquiète du devenir de celui-ci dans le cadre du projet PLU.

Réponse de la commune de Générargues

Son projet pourra se faire s'il s'agit d'un CU opérationnel et ce indépendamment du PLU (CU B) pendant une durée de 18 mois.

Avis du Commissaire Enquêteur

Sans commentaire

Mr Vernier Alain, propriétaire de la parcelle n° C 00059 à Picadénoux avait obtenu un C.U (mention réalisable) le 01/12/2016, qui est bloqué depuis 3 ans par décision du maire dans le cadre d'un projet d'aménagement alors qu'elle est desservie en eau potable, électricité et assainissement, Le quartier Picadénoux, avec le futur PLU passe en zone N. Mr Vernier s'étonne que l'on prévoit un lotissement plutôt que de privilégier les dents creuses.

Réponse de la commune de Générargues

1. Il ne s'agit pas d'une décision du maire mais d'une conséquence de la saturation de la station d'épuration. La parcelle en question n'est pas constitutive d'une dent creuse.
2. Comme cela a été précédemment évoqué, il y a peu de foncier disponible en dent creuse.

Avis du Commissaire Enquêteur

*Si on tient compte du raccordement prévu à la STEP d'Anduze, on peut donc considérer que cette parcelle sera donc constructible le moment venu.
Dents creuses voir ci-dessus ...*

***Mr & Mme Orlandini** pour la parcelle A 236 lieu dit « La Frigoulette ».

Ils contestent la notion de terrain inondable porté en réponse de leur demande de CU du 20/03/08 refusée.

Ils précisent que si ce terrain était inondé, une grande partie de Générargues le serait aussi, ainsi que les maisons proches sur les parcelles 649 & 643.

Ils renouvellent leur demande de construire sur au moins une partie du terrain (partie haute, en bordure de route).

Réponse de la commune de Générargues

Cette zone inondable n'a été mise en œuvre ni par les auteurs du PLU ni par la commune. Elle résulte de l'application de l'Atlas des zones inondables qui s'impose aux documents d'urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur

Sans commentaire .

***Mr Cabeza Robert** parcelle 484, est opposé à ce que la parcelle 625 mitoyenne de l'école soit prévue en parking. Il considère que le goudronnage entraînerait une accumulation d'eau dans un secteur suffisamment urbanisé qui se traduirait par l'inondation de son terrain.

Pour la parcelle 625, il propose quelle soit utilisée pour servir de liaison entre l'école et le foyer où stationne le bus du ramassage scolaire.

L'aménagement de la place des Tilleuls n'est pas une priorité.

Quant au choix des terrains prévus pour la construction sur le secteur La Coste qui appartiennent à une seule et même personne, cela n'est juste.

Mr Cabeza considère que ce projet de PLU est injuste.

Réponse de la commune de Générargues

Il n'est pas prévu de goudronner cette parcelle mais de prévoir un revêtement poreux

Avis du Commissaire Enquêteur

Pour la question parking, à défaut de le satisfaire, cette réponse le rassurera.

Pour le reste !!!

***Association Pour la Sauvegarde de la Vallée du Gardon**, considère que les informations diffusées sur le projet PLU sont peu précises et limitées et ce sans réelle concertation.

Ce projet va à l'encontre d'une gestion d'économie de l'espace, la commune tout en respectant les objectifs du SCOT Pays des Cévennes, avait la possibilité de préserver les espaces de La Coste, et que la décision prise va à l'encontre de la préservation des espaces et de l'environnement.

L'aménagement d'un lotissement sur cette zone humide, va à l'encontre du code de l'environnement (art. L.211-1), dans le cadre de la préservation de celle-ci.

Le raccordement au réseau d'Anduze, pour pallier au manque de capacité en matière d'assainissement est aujourd'hui du domaine de l'hypothèse, car rien ne permet d'affirmer que celle-ci sera validée par la commune d'Anduze.

Pour toutes ces raisons, l'association considère que ce projet de lotissement, n'est pas acceptable et en conséquence demande la préservation des espaces cultivables.

Réponse de la commune de Générargues

Le raccordement à la station d'épuration d'Anduze est prévu à l'horizon de six années.

Avis du Commissaire Enquêteur

Toujours les mêmes question récurrentes, sans réelles réponses.

Concernant le raccordement futur à la STEP d'Anduze, cela au moins est clair : 6 ans

***Mr Hauser Marc**, souhaite une réduction des parcelles choisies dans l' OAP n°3 secteur Coste.

Il propose que dans ce même secteur, la parcelle n°481 soit intégrée dans le PLU. De plus, il apprécierait que dans le hameau du Viala, soient intégrées les parcelles n°910 & 920.

Réponse de la commune de Générargues

Comme cela a été précédemment évoqué, le périmètre de l'OAP pourra être reconsidéré à l'occasion de la modification du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

D'accord pour le secteur de l'OAP, mais rien n'est envisagé pour d'autres secteurs qui aurait pu satisfaire quelques demandeurs.

B-OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sur l'OAP n°1 -Secteur cœur de village

-Quel sera le devenir des parcelles n° 494, 497 & 498, préemptées dans un premier pour y faire un parking, option aujourd'hui abandonnée.

La préemption court-elle toujours ?

-Sur ces mêmes parcelles, il est porté en page 9 de l'OAP, deux cônes de vue, un sur le village compréhensible, et l'autre en direction des collines au Nord Est, à mon avis pas justifié.

Réponse de la commune de Générargues

1. Il n'y a jamais eu de droit de préemption sur ces parcelles qui seront conservées en l'état pour des raisons d'ordre environnemental et paysager.

2. Il s'agit d'un pré typique à préserver aux abords de la place du Tilleul.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le changement d'affectation (parking) de ces parcelles pour rester en l'état est un décision raisonnable.

Pour le cône de vue, je me demande à quoi ressemble un pré typique ?

-E.R. N°2, (numéroté 3 sur le document 4.2 Règlement graphique), concernant la parcelle A 565, sur laquelle se trouve sur la partie haute coté route, une arrivée d'eau de source, qui est distribuée sur le terrain par un ouvrage ancien, constitué d'un béal en pierre, témoignage du passé historique et culturel de la commune.

Quel sera le devenir de cet ouvrage ?

Réponse de la commune de Générargues

Il s'agit d'une erreur de numérotation, le règlement graphique sera corrigé. Cet ouvrage fera l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (protection du patrimoine architectural). A ce titre, le rapport de présentation ainsi que le règlement écrit seront modifiés en ce sens.

Avis du Commissaire Enquêteur

Sans commentaire

Sur l'OAP n°2 -Secteur Gare

La bamboueraie de Prafrance, est alimentée en eau par une canalisation ancienne « béal », qui passe en souterrain sous le terrain de la gare.

La Bamboueraie est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques et les canalisations en font partie.

Cette particularité, ne figure ni dans le rapport, ni dans l'OAP, excepté dans Pièce n°5.1 de la Liste des servitudes, arrêté préfectoral régional de la DRAC-LR du 24/07/2008.

Quelles seront les dispositions prises dans le cadre de l'aménagement par rapport à cet état de fait ?

Réponse de la commune de Générargues

Le rapport de présentation sera complété en ce sens et il en sera de même en ce qui concerne le dossier d'OAP. Ainsi, l'OAP gare mentionnera cet objectif de protection de l'ouvrage qui sera doublé par une identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Avis du Commissaire Enquêteur

Les mentions portées dans l'article L.151-19, sont en effet claires et précises, néanmoins il me semble nécessaire de prendre toutes les précautions si réalisation du projet au niveau des terrassements ou autres fondations.

Pour cela il faudrait repérer le tracé du canal et le reporter sur toutes les cartographies ou plans du lieu. De plus il faudrait connaître à quelle profondeur il se trouve, son état, afin d'éviter de le fragiliser lors des travaux.

Sur l'OAP n°3- Secteur Coste

-Pour quelles raisons, la commune a opté pour une opération d'ensemble sur le secteur Coste, bloquant entre autre, de ce fait le comblement des dents creuses existantes ainsi que la restriction de parcelles constructibles ?

-Le potentiel dents creuses est de 12642 m2, dont 5675 m2 sont exploitables sur l'ensemble du territoire communal.

Ce potentiel, n'a pas ou peu été pris en compte dans le projet.

-Il semblerait qu'une grande partie du secteur Coste peut-être considérée comme zone humide vu les nombreuses résurgences, les remontées de sources ...

Je n'ai, sauf erreur de ma part, lu aucune mention de cet état, ni aucune étude s'y rapportant.

-Les accès au secteur Coste, notamment celui prévu par le parking du cimetière me semble compliqué. Il est prévu un agrandissement d'environ 6 m de l'actuel chemin d'accès, qui risque d'empiéter sur l'actuel ouvrage d'art sur lequel passe la RD 50.

De plus cet accès se trouve à une dizaine de mètre d'un virage qui masque par la droite l'entrée de celui-ci en venant du coté de Mialet, .

Réponse de la commune de Générargues

1. La mise en œuvre d'opérations d'ensemble doublées d'OAP est employée quasi systématiquement à l'heure actuelle. En effet, seul ce procédé permet de mettre en œuvre un aménagement cohérent permettant de s'inscrire dans les objectifs du SCOT du Pays des Cévennes.

Les dents creuses et le réinvestissement ont fait l'objet d'une analyse exhaustive. Il y a très peu de potentiel de réinvestissement sur la commune.

Ce potentiel a été intégré dans la prospective démographique du projet. Compte tenu notamment de la rétention foncière sur le réinvestissement identifié, ce dernier n'est pas suffisant pour atteindre la population attendue à l'échéance du PLU.

3. Cette zone humide n'est pas répertoriée dans les bases de données nationales. Ses fonctionnalités écologiques seront préservées dans le cadre de l'aménagement du secteur.

4. La mise en œuvre de sens uniques est prévue et les principes de desserte seront affinés dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP.

Avis du Commissaire Enquêteur

1. Est-ce que la notion de quasi systématisme pour des opérations d'ensemble peut-être qualifiée comme la seule option réelle à l'urbanisation ?

Cette notion me semble de plus en plus difficile à appliquer, notamment dans des communes situées en campagne ou montagne, comme Générargues avec de nombreux hameaux constituant un habitat diffus et des potentialités ne correspondant pas toujours aux normes établies.

2. Dents creuses, si le potentiel, même faible a été intégré dans le projet, il aurait pu être pris en compte particulièrement sur le village (bourg).

Quant à l'évolution démographique à l'échéance 2030, d'autres éléments, je pense compromettent celle-ci.

3. La Zone Humide bien que non répertoriée, existe au vu de données avancées par certaines propositions de participants à l'E.P. Celles ci, peuvent faire l'objet d'une attention particulière de la commune (voir Article L.21111 du code de l'environnement.).

4. Accès au secteur Coste, la notion de dangerosité doit être absolument prise en compte, les entrées et sorties se feront sur des routes particulièrement fréquentées. De plus la configuration des lieux surtout coté cimetière à visibilité réduite risque d'être très accidentogène.

- Sur la station d'épuration Montsauve, plusieurs personnes ont fait état lors des permanences de la non saturation de celle-ci, mais mettant en cause le manque d'entretien.

Le projet PLU repose sur un éventuel raccordement à la STEp d'Anduze, ou peut être sur la future STEp intercommunale actuellement à l'étude au niveau d' Alès Agglomération.

Rien n'étant vraiment finalisé à ce jour, comment pourront se concrétiser les projets PLU ainsi que le développement démographique prévu jusqu'en 2030 ?

Réponse de la commune de Générargues

- 1. En ce qui concerne la station d'épuration de Montsauve, le zonage d'assainissement également présenté à l'enquête publique dispose que : « La station d'épuration actuelle est en mesure de traiter la totalité des flux supplémentaires prévus au PLU. Toutefois, l'ouvrage d'épuration actuel qui présente un âge très avancé (36 ans depuis les derniers travaux d'extension) devra être remplacé à court terme.**
- 2. Le raccordement sur une station intercommunale avec Anduze est envisagé, mais le délai reste à définir. Par ailleurs des problèmes d'eaux parasites pluviales sont identifiés par l'exploitant. Il convient donc de réaliser un diagnostic du réseau, là aussi à court terme et de réaliser les travaux découlant de ce diagnostic. ». En revanche, l'absence d'entretien n'est absolument pas évoquée. Par ailleurs, le raccordement sur Anduze apparait beaucoup plus pertinent que de procéder à la résolution des eaux parasites. En effet, le coût du diagnostic ainsi que des réparations peut s'avérer très onéreux pour une station en fin de vie.**

Ce raccordement est envisageable d'ici 5 à 6 ans.

Avis du Commissaire Enquêteur

Les informations données ci-dessus ont le mérite d'être claires sur le sort du PLU, rien de possible avant 2026, si tout va bien !

Courrier de l'ADEG

Dans un premier courrier en date du 10/01/20, (confirmé par courriel), qui m'a été remis en main propre par son président, l'A.D.E.G. porte à la connaissance du Commissaire Enquêteur ce qui suit :

- 1- entre l'exposé de l'existant (enjeux, diagnostic, justification du choix), existent des écarts importants, des insuffisances avec la partie réglementaire qui font douter de la cohérence du projet (aménagements & compatibilité avec la préservation des espaces cultivables).
- 2- le projet O.A.P. est fragilisé par les risques de ruissellement, d'aléa incendie, du traitement des eaux usées, de la zone humide, dont il n'a pas été tenu compte en terme de faisabilité.
- 3- le choix de terres cultivables pour une extension urbaine au détriment des dents creuses urbanisées,
- 4- la contradiction entre les textes qui visent la densification de l'existant dans le cadre du développement durable, ainsi que la destruction de la zone humide font que le l'extension urbaine sur le secteur Coste, n'est pas acceptable .

5- L'association s'interroge donc sur les réelles intentions du projet O.A.P. qui entraîne le gel foncier sur des parcelles devenues constructibles ; de plus, le changement d'affectation de certaines parcelles est considéré comme une véritable injustice, voire spoliation, car l'ensemble des parcelles retenues, appartient à un élu. Cet état de fait pose question en ce qui concerne l'éthique ainsi que la morale publique.

En conclusion, ces observations conduisent l'A.D.E.G., à demander le retrait du projet P.L.U. dans sa version actuelle.

Celles ci sont complétées dans un dossier complet qui comporte :

- A-Dossier « enjeux, extension urbaine & artificialisation de terres cultivables »
- B- Prise en compte du patrimoine paysager et inventaire des Z.H
- C- Compatibilité du projet P.L.U. sur les aspects d'intégration architecturale

Réponse de la commune de Générargues

1-Aucune contradiction n'a été relevée par les PPA en ce qui concerne la cohérence du projet. Par ailleurs, comme cela a été expliqué à maintes reprises à l'association (notamment lors de la réunion du 30 juillet 2019), le règlement sera affiné, de même que les orientations d'aménagement et de programmation, dans le cadre d'une évolution du PLU. En effet, la zone 1AUC au sein de laquelle se trouve l'OAP des Costes est une zone AU dite « fermée » qui sera ouverte à l'urbanisation dès que le raccordement à la station d'épuration d'Anduze sera effectif et qu'une étude hydraulique aura été réalisée afin de préciser le zonage du ruissellement au titre de l'étude EXZECO.

2-Le traitement des zones usées a été pleinement appréhendé dans le cadre du zonage d'assainissement présenté lors de l'enquête publique du PLU. Le risque de ruissellement le sera également à l'aide d'une étude complémentaire affinant ce risque. L'OAP n'étant pas figée, le principe d'une interface aménagée pourra être mis en œuvre le cas échéant afin de se prémunir contre le risque incendie.

3-Comme cela a été vu précédemment, il y a très peu de capacités de réinvestissement sur Générargues. C'est pourquoi, le secteur des Costes est apparu comme le plus pertinent en terme d'urbanisation.

4-Comme cela a été également vu précédemment, la zone humide n'est pas répertoriée dans les bases de données nationales et l'OAP garantira sa préservation.

Enfin en ce qui concerne les 4 questions précédentes, l'association ADG sera concertée largement dans le cadre de la modification du PLU.

5-Le POS étant caduc depuis le 27 mars 2017, la notion de spoliation ne saurait être invoquée.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'ADEG a déposé en mairie durant l'Enquête Publique, différents documents, ce courrier du 10/01/20 est accompagné d'un dossier extrêmement détaillé, documenté, je pense, que la municipalité devrait prendre en compte .

Dans un deuxième courrier, daté également du 10/01/20, l'association évoque les conditions de déroulement de l'E.P. susceptibles d'entraver ou rendre difficile l'expression des habitants.

- La période retenue de fin d'année n'est pas très favorable compte-tenu que : la mairie a été fermée plusieurs jours pour diverses raisons (formation agent, congés fêtes ...) soit 10 jours sur 30. De plus aucun accueil le samedi n'a été prévu afin de permettre aux personnes travaillant d'accéder aux documents.
- Il semblerait que le projet P.L.U. consultable sur le site de la mairie, ne correspond pas avec celui qui fait référence à la délibération « arrêt PLU » du 09/09/19, en l' occurrence les observations portant sur les E.R. modifiés.
De plus la documentation consultable sur le site municipal est sous la forme d'un fichier unique de 801 pages qui ne facilite pas la lecture sans repérage préalable et d'approche graduelle.
- Il semblerait que les dispositions réglementaire évoquées par l'article R.123-11 du Code de l'environnement régissant les modalités d'information du public pour l'E.P. renvoyant à l'arrêté du 24/04/2012 qui préconise pour l'affichage un format A2, texte sur fond jaune avec les caractères du titre en gras majuscule d'au moins 2 cm.
Ce dispositif était-il requis dans la présente enquête publique ?

Réponse de la commune de Générargues

1- L'ensemble des documents étaient disponibles sur le site de la commune et le commissaire enquêteur pouvait être sollicité par mail. La période de fin d'année peut être appréhendée comme favorable, beaucoup de familles passant les Fêtes dans leur résidence de Générargues.

2- Il s'agit bel et bien de l'intégralité de la version « AR2 » qui a été mise sur le site de la commune, soit la version d'arrêt du 09/09/2019.

3-Selon la réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie publiée dans le JO Sénat du 29/08/2013 - page 2507 : « Il est précisé que les formes de l'affiche dont les caractéristiques sont fixées dans l'arrêté du 24 avril 2012 ne sont applicables qu'à l'affichage « sur place » c'est-à-dire à l'affiche qui, en vertu du III de l'article R. 123-11, doit être apposée par le responsable du projet sur le lieu où sera réalisée l'opération pour laquelle l'enquête publique est requise. » Cela n'est pas une obligation en ce qui concerne le projet de PLU, ce dernier concernant l'intégralité du territoire communal.

Avis du Commissaire Enquêteur

Pour le point 1 je confirme les propos de la commune, car force est de constater que la participation a été importante, avec des interventions et observations nombreuses pendant les permanences, sur l'adresse mail du PLU, durant les périodes d'ouverture du secrétariat, ainsi que les courriers déposés en Mairie.

Pour les points 2 & 3, ces « constatations » ne sont pas en mesure à mon avis d'entacher le déroulement de l'enquête.

Pour terminer, le courrier signé par 53 personnes, qui m'a été remis lors de la dernière permanence par Monsieur Aldrecht, reprend les mêmes thèmes que ceux développés par son association.

Les pétitionnaires devraient donc trouver ci-dessus les réponses à celui-ci. Quarante trois(43) personnes, sur les cinquante trois (53) ayant signé cette lettre, manifestant par ce fait leur opposition au projet, ne se sont pas manifestés durant l'E.P.

C-Avis en retour des P.P.A.

Un exemplaire du dossier PLU/Assainissement a été transmis aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.), le 09/09/2019.

Trente (30) entités publiques ont été destinataires du dossier présentant le projet PLU/Assainissement . Avant la période d'enquête plusieurs réponses sont parvenues à la Mairie, la dernière reçue par courriel (Conseil Départemental 30) dès le début de l'enquête m'a aussitôt été transmise et le document papier a été inséré dans le dossier d'enquête mis à disposition du public.

Douze réponses sont parvenues à la mairie en retour, une seule émet un avis favorable, sous réserve de prise en compte des observations proposées, pour les autres réponses elles prennent acte du dossier PLU et demandent l'intégration de leurs observations et propositions. La consultation a conduit à obtenir des avis pertinents et circonstanciés. Les autres avis non reçus sont réputés favorables.

La **Mairie de Corbés** n'a pas de remarques particulières sur le projet

C.C.I Gard

Donne un avis favorable avec préconisation de maintenir quelques places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite sur la place du Tilleul (accès aux restaurants).

Réponse de Mr le Maire :

Cette préconisation sera intégrée au PLU approuvé.

D.R.A.C.

Elle confirme l'existence de 2 entités archéologiques sur le territoire de Générargues, un dolmen et un oppidum.

Elle précise que mentionner dans le rapport les sites connus n'est pas suffisant, et qu'il convient donc de suivre une procédure en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques. Un document réglementaire donnant la marche à suivre est joint au courrier.

Réponse de Mr le Maire :

Ce document sera intégré au rapport de présentation

S.D.I.S 30

Dans le cadre du projet P.L.U. le SDIS se contente de donner des précisions sur la réglementation en vigueur dans le cadre de la construction des bâtiments, et des accès des secours.

Est joint à la réponse le guide relatif à la desserte des bâtiments, il rappelle qu'il reste à disposition comme conseiller technique si nécessité.

Réponse de Mr le Maire :

Ces éléments seront intégrés au sein du dossier de PLU (annexes notamment).

D.D.T.M / C.D.P.E.N.A.F.

L'avis de la commission porte sur :

- la création de deux secteurs constructibles de taille & capacité d'accueil limitées(STECAL) pour lequel un avis favorable unanime a été prononcé.les dispositions du règlement en zones A & N, avis favorable à l'unanimité sous réserve de :
 - . réglementer la hauteur des annexes se limitant au rez de chaussée,
 - . réglementer séparément la limite d'emprise au sol des extensions, des annexes des piscine
- D'ajouter dans le rapport de présentation, le nombre d'habitations susceptibles de bénéficier de ce règlement.

Réponse de Mr le Maire :

L'intégralité des modifications et adaptations demandées seront intégrées au dossier d'approbation (rapport de présentation et règlement).

M.R.A.e

Après analyse du P.L.U., il est rappelé que l'avis formulé ne porte pas sur l'opportunité du document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale, et de la prise en compte de l'environnement dans le projet.

Cet avis ne peut être ni favorable, ni défavorable, il permet l'amélioration de conception du plan, ainsi que la participation du public pour l'élaboration des décisions le concernant.

Pour conclure, la M.R.A.e estime que l'évaluation environnementale permet de démontrer de manière satisfaisante l'absence d'incidence notable du P.L.U. sur l'environnement.

D.D.T.M.

Elle émet un avis favorable au projet P.L.U., sous réserve que soient prises en compte ses observations.

Prise en compte des risques :

Pour le risque minier, doit être reporté sur le règlement graphique et dispositions associées, le PAC« Aléas minier » du 21/10/19.

Pour ceux impactant le territoire communal, il faut compléter le règlement écrit sur les zones de risques & nuisances à l'article 4 du titre 1 Dispositions Générales qui doit :

- rassembler tous les risques connus induisant soit des dispositions constructives spécifiques, soit une inconstructibilité renvoyant à une annexe à créer « Risques » du règlement écrit, contenant les recommandations techniques issues du porter à connaissance de 2017.
- intégrer la « prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme avec le PPRI .
- pour l'ensemble des zones du PLU soumis à des risques, il faut aux articles 1 & 2 actuels de la section 1 du règlement écrit de chaque zone, renvoyer à l'article 4 du titre I « Règles communes à toutes les zones ».

En annexe, prendre en compte avant l'approbation du P.L.U., les diverses modifications proposées sur :

- Écriture réglementaire du PLU
- Risques
- Eau
- Servitude d'utilité publique (SUP)
- Cadre de vie
- Protections
- divers
- dispositions réglementaires

Réponse de Mr le Maire :

1.S'agissant du risque minier, le porter à connaissance ayant été transmis après l'arrêt du PLU, ce risque sera reporté dans le cadre de l'approbation.

2.Le bureau d'études s'est entretenu avec la DDTM à ce sujet, il s'agit d'une doctrine locale qui s'applique depuis peu. Afin de permettre la meilleure prise en compte possible des risques, le règlement écrit sera amendé suivant les préconisations de la DDTM à l'issue d'une réunion de travail.

3.L'ensemble de ces annexes sera intégré au sein des diverses pièces constituant le PLU approuvé.

AGRICULTURE & TERRITOIRES - CHAMBRE D'AGRICULTURE du GARD

Après étude des documents, la chambre d'agriculture fait part de ses remarques et demande qu'elles soient prises en compte .

- 1-Elle regrette que les surfaces « à consommer » soient prélevées sur les rares terres agricoles cultivables en fond de vallée.
- 2-Elle demande la réduction du zonage Ap afin de le limiter essentiellement aux secteurs dont les enjeux paysagers sont les plus forts, ainsi que permettre les constructions agricoles en périphérie du village.

Réponse de Mr le Maire :

1. Cette localisation résulte d'une forte démarche itérative et empirique croisant les contraintes inhérentes aux réseaux, à l'intégration paysagère, aux risques, à l'application de la loi Montagne. Notons également que plusieurs sites potentiels ont été étudiés avant d'entériner ce choix.

2. La question de la délimitation des zones AP sera appréhendée à l'occasion de la réunion de travail du 24 février 2020. Il convient d'observer une divergence de point de vue entre la Chambre d'Agriculture et le Conseil Départemental.

INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE & de la QUALITE (I.N.A.O.)

Précise dans sa réponse, l'appartenance de la commune de Générargues à l'aire géographique AOC/AOP « Pélardon » ainsi que les aires de production IGP diverses, Cévennes, Gard, Pays d'oc, Poulet ou Chapon des Cévennes, Terre du Midi & Volailles du Languedoc.

La question du choix de l'emplacement de l'O.A.P. « Coste », situé en milieu humide, dont la valeur environnementale et agricole (herbe) de ce type de milieu n'a, semble -t-il pas été souligné.

En conclusion, l'I.N.A.O. considère que le projet ne semble pas avoir d'incidence importante sur les AOP & IGP concernées et, qu'en conséquence n'a pas de remarques particulières à formuler concernant celui-ci.

Réponse de Mr le Maire :

Les compléments concernant les appellations et labels seront intégrés au dossier approuvé.

CONSEIL DEPARTEMENTAL DU GARD

En préambule de son avis, figure une note de cadrage concernant la prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme et lors des instructions de ceux-ci, ainsi qu'un guide technique pour l'élaboration des dossiers loi sur l'eau, émanant de la D.D.T.M.

Sur le projet P.L.U. :

Il est précisé que l'administration départementale, s'appuie sur les Orientations Départementales d'Aménagement & d'Urbanisme, votées par l'assemblée départementale le 16/09/2019.

ORGANISATION TERRITORIALE & COHERENCE du PROJET

I-Le contexte :

Le C.D.30, considère que le rapport de présentation dresse un portrait assez détaillé des politiques locales (niveau communal & intercommunal), mais incomplet au niveau du Gard, de l'Occitanie, voire intercommunal ...

Réponse de Mr le Maire :

Le contexte institutionnel sera complété à la lumière de l'annexe transmise par le Conseil Départemental.

II-La cohérence du projet :

Le C.D 30 demande de compléter le document Annexe 1 en expliquant que le P.L.U. ne relève uniquement de la volonté municipale, mais de l'ensemble des politiques publiques. Il considère que si le projet semble cohérent et raisonnable, suite aux importantes évolutions des années 1970/2010, il regrette que le potentiel (extensions ponctuelles et réinvestissement), ne soit pas précisé par rapport aux extensions structurées.

Réponse de Mr le Maire :

. Le document sera complété en ce sens.

. Un paragraphe et un diagramme expliquant la part des nouvelles constructions réalisées en extension et en réinvestissement seront adjoints au rapport de présentation du PLU.

LA MAITRISE de L'ESPACE

I-Les risques majeurs

A.Le risque inondation

La commune ne prévoit pas de développement en zone inondable(débordement cours d'eau). Toutefois, il est nécessaire de préciser dans le règlement « conformément à la doctrine P.L.U et risque inondation de 2018 du département, » d'exonder le terrain pour une crue centennale dont l'extension prévue est située en secteur ruissellement, relevée dans le rapport Exzéco.

Il conviendra également de reprendre dans les éléments graphiques du P.L.U. ,(recul 5m fossés),la préconisation de la carte de zonage pluvial issue de l'étude G.E.R.I. , afin de mettre en cohérence les documents.

Réponse de Mr le Maire :

.Ces modifications seront intégrées au règlement écrit.

.Suite à une réunion de travail le 8 août 2018 au service risque de la DDTM en présence de Monsieur le Maire, la DDTM a considéré que cette étude comportait des erreurs et que de ce fait il n'était pas pertinent de l'intégrer.

C'est pourquoi, cette question sera tranchée dans le cadre d'une réunion de travail post enquête publique prévue le 24 février 2020. Seront présents à cette réunion, la DDTM, la Chambre d'Agriculture ainsi que le Conseil Départemental.

B.Le risque incendie

Ce risque étant important pour la commune, , il conviendrait d'ajouter une carte pragmatique des enjeux : équipements de lutte selon les espaces concernés, interfaces , débroussaillage équipement d'accès ...

Réponse de Mr le Maire :

Cette carte sera élaborée en fonction des données en possession de la commune.

II-L'environnement

A.Les espaces Naturels Sensibles

1. Les E.N.S. (gestion, inventaire et zone de préemption)

Si les sites issus de l'Atlas des E.N.S., ont bien été identifiés et cartographiés, inclus avec les autres éléments de la biodiversité, l'ensemble des têtes de bassin ne sont pas totalement concernées : il convient donc, d'y remédier.

N'est pas abordé non plus, l'existence du Schéma des E.N.S. du Gard dans les éléments de contexte général.

2. La trame verte & bleue

La définition, l'analyse passagère bien illustrée ainsi que les cartographies de synthèse du bâti traditionnel et remarquable, sont bien exposés dans le rapport, néanmoins, compte-tenu que les principes de valorisation des paysages communaux sont importants, ils faut les mettre en valeur dans le P.A.D.D. , ainsi qu'a intégrer à l'évaluation du P.L.U.

Réponse de Mr le Maire :

1.Ces modifications et compléments seront intégrés dans le cadre du dossier approuvé.

2.Les compléments seront apportés au sein du PADD ainsi que dans l'évaluation environnementale du PLU.

B.Les activités sportives de pleine nature

Les itinéraires de randonnée, le carto-guide Cévennes & vallées des Gardons, la gestion, la signalétique et la promotion, sont bien mis en exergue dans le projet.

Toutefois, la loi paysage n°93-24 du 8 janvier 1993, considère qu'un itinéraire inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDPIPR) peut être considéré comme un « élément de paysage à protéger », et qu'à ce titre il peut figurer dans le rapport de présentation au même titre que les pistes cyclables et voies vertes.

Bien que non prévu légalement, le C.D. 30 souhaite que le PDIPR , soit annexé au P.L.U., ainsi que la préservation des sentiers GR & PR.

III-La consommation et l'utilisation de l'espace

A.Le projet communal

R.A.S.

B.Formes & continuité urbaine

C'est les O.A.P. qui encadrent les formes urbaines, en l'occurrence la n°3 Secteur Coste., le département constate qu'aucune orientation d'implantation des constructions n'est recommandée, ainsi qu' aucun rapport entre l'espace privé et public n'est défini, il s'agit pourtant de l'image d'entrée de ville depuis la RD 129 qui est redessinée.

Réponse de Mr le Maire :

Les OAP couvrant une zone d'urbanisation future et étant destinées à être précisées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ladite zone, la commune n'a pas jugé utile de mettre en œuvre un degré de précision trop important. Ce point sera tranché dans le cadre de la réunion d'intégration post enquête publique du 24 février.

C. Economie d'espace et densité

R.A.S.

L'EQUILIBRE DU DEVELOPPEMENT

I-Les capacités des infrastructures et des équipements publics

A.Eau potable et assainissement

R.A.S.

B.Infrastructures et de déplacements

Suite a l' O.A.P . n°3, les accès tant sur la RD50 que sur la RD129 sont impérativement à aménager et à sécuriser, afin de permettre l'absorption du trafic supplémentaire inhérent à l'urbanisation projetée sur cette zone.

Les O.A.P., doivent donc clairement indiquer cet impératif.

D'autre part des compléments, des corrections ou modifications sont demandés en Annexe 2

Réponse de Mr le Maire :

La modification demandée sera effectuée sur ladite OAP. Les compléments, corrections ou modifications demandées en annexe 2 seront intégrées.

C.Energies et TIC

1.Electricité

Pas d'indication sur la capacité du réseau électrique basse tension, dans le document P.L.U. L'établissement d'un diagnostic devrait permettre de déterminer les capacités des ouvrages existants, afin de permettre l'éventualité d'extension, de travaux, par l'anticipation de la croissance démographique.

Réponse de Mr le Maire :

Ces éléments seront complétés en fonction des données en possession de la commune

2.Le réseau Haut-débit

Le développement de la technologie Fibre Optique démarrera en 2020, en conséquence les O.A.P., devront être complétées afin que les pré-équipements nécessaires pour la mise en place de celle-ci soit installés par l'aménageur.

Réponse de Mr le Maire :

Ces compléments seront effectués au sein des OAP.

***3.Le téléphone mobile**

R.A.S.

II.L'habitat, l'emploi & les services

A. Habitat & logement

1.Logement vacant

Le projet communal étant modeste et raisonnable, il est possible de penser de la remise sur le marché de quelques logements vacants malgré sa relative faiblesse (6%).

2.Le logement social

Les besoins en logements sociaux ne semblent pas exposés, contrairement à l'attente du P.L.H.

Réponse de Mr le Maire :

La commune n'étant soumise à aucune obligation en la matière, elle ne souhaite pas mettre en œuvre de logements sociaux

3.Le logement locatif adapté

Cette notion n'est pas abordée.

Réponse de Mr le Maire :

Cette notion sera abordée dans le cadre de l'approbation.

4.La question du foncier

Elle doit être inscrite comme politique publique dans le P.A.D.D.

Réponse de Mr le Maire :

Des compléments en la matière seront apportés au PADD._

B. Développement économique (activité, tourisme & agriculture)

1.L'activité économique

Traitée de manière partielle car la structuration intercommunale n'est pas abordée (Alés Agglomération, SCOT Pays des Cévennes).

Reponse de Mr le Maire :

Des compléments seront apportés en ce sens en fonction des données disponibles au sein de l'intercommunalité

2.L'activité touristique

Il faut apporter la justification de l'accroissement de l'offre d'hébergements saisonniers afin de pouvoir affirmer que cela est un enjeu touristique pour la commune.

A ajouter à l'Annexe 3, les compléments et éléments de diagnostic.

Reponse de Mr le Maire :

Les compléments et éléments de diagnostic figurant en annexe 3 seront rajoutés à l'analyse

3.L'activité agricole

a-Analyse du projet :

Le département s'interroge sur la bonne équation du zonage A/Ap et la carte présentée dans le rapport de présentation. Les terres à bons potentiels devraient être classées en Ap pour leur valeur agronomique, car celles proposées le sont plus pour des questions de paysages, le Département souhaite que le cumul des deux soit en Ap.

b-La charte d'Engagement pour une alimentation de Qualité dans le Gard

Il conviendra que celle-ci soit mentionnée.

c.La charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles

Le rapport devra être complété par la présentation de la charte.

Réponse de Mr le Maire :

a- Il est vrai que les terres classées en Ap l'ont été essentiellement pour des raisons paysagères afin de préserver les perspectives visuelles sur les hameaux. Toutefois, il convient de noter que certains secteurs présentant une haute valeur agronomique sont impactés par une pollution du cours d'eau l'Amous. C'est pourquoi, ils n'ont pas bénéficié d'un classement en zone agricole protégée.

b-Des compléments seront effectués en ce sens.

c-Des compléments seront effectués en ce sens.

ANNEXE 1

Le contexte institutionnel et politiques publiques

Rappel de toutes les structures, dossier, plans, schémas à inclure pour modifier ou compléter le rapport de présentation.

Réponse de Mr le Maire :

Ces compléments seront effectués.

ANNEXE 2

Les infrastructures de déplacement

I. Infrastructures routières

R.A.S.

II. Le transport collectif

Pas d'aires de covoiturage ...

Réponse de Mr le Maire

Cette question a été évoqué pendant la procédure d'élaboration du PLU mais la commune ne souhaite pas mettre en œuvre d'aires de covoiturage.

III. Le transport doux

La notion de cheminements doux devra être intégrer dans la réflexion communale concernant le développement urbain, aussi bien pour le quotidien que dans le cadre du développement touristique.

Réponse de Mr le Maire :

La commune est consciente de l'enjeu et est favorable pour intégrer cette démarche dans le cadre des aménagements futurs

IV. Documents graphiques et marges de recul

A. Marge de recul et accès à la voie départementale

- Pour la RD 129, de niveau 2 au SRD, le département demande le maintien d'un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération, pour toute nouvelle construction y compris en zone A ou N.
- Pour les RD 50 & 338 de niveau 3 & 4, la marge de recul demandée pour les constructions nouvelles hors agglomération est de 15 m. Les demandes d'accès devront être soumises à l'approbation du Département.
- Les marges de recul devront être reportées sur les documents graphiques du P.L.U. Il doit être précisé dans le règlement que toutes créations/modifications devront être soumises à l'autorisation départementale.

Réponse de Mr le Maire :

- *Cette demande sera intégrée au dossier d'approbation.*
- *Cette marge de recul a été a priori intégrée mais une vérification sera faite dans le cadre de l'approbation.*
- *Il en sera de même concernant l'ensemble des marges de recul. Ces compléments seront apportés au sein du règlement.*

B. La question du pluvial

Il est rappelé que les fossés évacuant les eaux de ruissellement en provenance des zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autre que départementale, ne pourront être utilisés qu'après une étude hydraulique et aménagements afin de ne pas aggraver la situation.

Réponse de Mr le Maire :

Ce rappel sera intégré le cas échéant dans le dossier de PLU approuvé.

C. Règlement

Différentes propositions sont faites :

- créations/modifications, d'accès,
- notation préalable à toute autorisation d'urbanisme qu'un refus peut être signifié, si terrains pas desservis par des voies publiques ou privées, ou bien si risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes utilisant celle-ci.
- sollicitation d'une permission de voirie pour aménagement d'accès sur le domaine public routier départemental, et demande d'alignement.
- précisions à apporter sur les eaux d'écoulements naturels, fossés, bassins de rétention, exutoires

Réponse de Mr le Maire :

Ces différentes propositions seront toutes intégrées au règlement dans le cadre de l'approbation.

ANNEXE 3

La question du tourisme dans le PLU

I.Schéma Départemental du Tourisme, des Loisirs et de l'attractivité 2018/2021

Le rapport de présentation ne fait pas référence au bon schéma .

Sont rappelées les orientations et les enjeux de celui-ci.

II.Politique touristique et données statistiques à intégrer dans le diagnostic du PLU

Celles-ci sont développées dans les paragraphes :

A.Recueil des données touristiques brutes

B.Recueil et analyse des données de terrains

C.Analyse et synthèse des données recueillies

Réponse de Mr le Maire :

Le rapport de présentation initial datant de quelques années et ayant été actualisé plusieurs fois en ce qui concerne les données INSEE, il sera actualisé à la lumière des informations fournies par le Conseil Départemental.

ANNEXE 4 - Le volet agricole

Le diagnostic général du P.L.U. est en cours d'élaboration résultant de la démarche commune des P.P.A. et des acteurs du monde agricole.

Peuvent être intégrer :

I.Diagnostic agricole du rapport de présentation

A.Recueil des données agricoles brutes :

la liste est reprise dans cette annexe (p.20)

B.Recueil et analyse des données terrains :

réalisation de réunion ou d'envoi d'un questionnaire aux agriculteurs afin de recueillir les éléments dont la liste figure dans l'annexe (p.21), afin d'expliquer ce qui a été mené.

C.Analyse et synthèse des données recueillies :

Réalisation d'une synthèse mettant en avant les particularités agricoles de la commune permettant de définir les enjeux.

Réponse de Mr le Maire :

Le diagnostic agricole a été réalisé sur la base de cette trame méthodologique. Sa réalisation a fait notamment l'objet de réunions de travail en mairie ainsi que de visites de terrain.

II.Projet d'Aménagement et de Développement Durable

R.A.S.

III. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Pour l'identification des parcelles destinées à l'extension urbaine, le département donne une liste reprenant les thèmes sur lesquels il faudra particulièrement veiller.

Réponse de Mr le Maire :

Cette trame méthodologique a dicté l'élaboration des OAP.

La plupart des observations, demandes d'intégration des PPA ayant répondu sur le projet PLU, ont été prises en compte par Mr le Maire de Générargues.

II-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

– Le déroulement de l'enquête et la participation du public

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident durant 30 jours consécutifs, en respectant les dispositions de l'arrêté de M. Le maire de Générargues n° 201911001 du 28 Novembre 2019

L'information du public a été faite par voie de presse conformément à la réglementation, sur le journal communal, par l'affichage sur les panneaux municipaux, ainsi que sur le site internet de la commune.

Cette information a permis au public de se présenter nombreux, dès l'ouverture de la première permanence.

Durant cette enquête, 24 personnes se sont manifestées, démontrant l'intérêt que certains habitants portent à l'évolution et au devenir de leur commune.

De nombreuses observations ont été communiquées au commissaire enquêteur : verbalement, par inscription au registre d'enquête, par courrier ou via la messagerie électronique.

Elles ont mis en évidence un clivage entre la municipalité porteuse du projet et les opposants dont certains sont des élus ou anciens élus de la commune.

Incompréhension, doutes, suspicion, se sont ressentis à travers les observations des opposants, portant à plusieurs reprises, sur un même sujet.

Ils ont créé une association, qui a formulé des contre-propositions sur lesquelles ils ont sollicité le soutien de la population par «un courrier collectif».

oooooooooooooooooooooooooooo

Mes conclusions, reposent essentiellement sur la lecture du dossier, la visite de la commune, les observations du public et des personnes publiques associées ainsi que sur les réponses apportées par Monsieur le Maire au procès-verbal de synthèse.

Sur le ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Après examen attentif et complet du dossier relatif au projet, et compte tenu de l'ensemble des informations recueillies au cours de l'enquête, il apparaît que :

- la procédure relative à l'enquête publique, effectuée du 16 Décembre 2019 au 14 Janvier 2020 n'a pas donné lieu à contestation. L'enquête s'est déroulée dans des conditions régulières;
- l'enquête n'ayant suscité aucun intérêt de la part du public laisse supposer que le projet de modification du zonage d'assainissement ne rencontre pas d'opposition de la part de la population.
- le projet est en concordance avec les documents d'urbanisme le projet PLU de la commune, et les documents relatifs à la gestion de l'eau;
- conformément à l'article L 2224-10, 1er et 2ème alinéas du Code général des collectivités territoriales, la carte de zonage proposée précise de façon satisfaisante les zones d'assainissement collectif et les zones relevant de l'assainissement non collectif.
- d'une manière générale, le projet de modification du zonage d'assainissement de la commune de Générargues apparaît justifié;

En conséquence, j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification du Zonage d'Assainissement de la commune de Générargues

Robert HIEBLER Commissaire Enquêteur

Sur le projet d'élaboration de PLAN LOCAL d' URBANISME

Le projet PLU présenté par la commune de Générargues, a soulevé beaucoup de questions, d'interrogations, de protestations, mais aussi des propositions.
C'est l'OAP n°3 secteur Coste, qui a concentré la plupart des interventions sous diverses formes : courriers, courriels, sur le registre d'enquête publique ...

L'OAP n°1 Coeur de village, portant essentiellement sur des questions d'aménagement de l'espace public, n'a pas suscité beaucoup de réaction.

En ce qui me concerne, seul le parking prévu à coté du terrain de tennis, m'a interpellé. Sur le terrain où est prévu celui-ci, se trouve un élément patrimonial, béal, à préserver. La mairie s'est engagée à prendre les dispositions nécessaires, sur le rapport de présentation et le règlement écrit.

L'OAP n°2 secteur Gare,

L'inscription de la Bamboueraie voisine, au titre des Monuments Historiques n'est pas mentionnée dans celle-ci.

Le rapport en fait état (Page 17), mais c'est dans la liste des servitudes (pièce n°5.1) que figure l'arrêté pris par le monsieur le Préfet de Région L.R le 24/07/08, où l'on trouve en détail, le cadre de la protection, (reprise intégrale de la fiche Mérimée rédigée par la DRAC).

Celle-ci, porte sur l'ensemble de la Bamboueraie, et particulièrement sur le système hydraulique « moulin, canal, rigoles, machines et pompes » .

Mme Nègre propriétaire de la bamboueraie a signalé lors de sa venue à la permanence E.P, et confirmé par courrier, le passage d'un canal sous le terrain de l'OAP..

Mr le Maire s'est engagé à le mentionner sur les divers documents.

Par contre, je partage la crainte de Mme Nègre quant aux dégâts éventuels que pourraient provoquer les travaux d'aménagement, de terrassement

Le classement aux Monuments Historiques. entraîne un périmètre de protection autour du site de 500 mètres. Après m'être entretenu à plusieurs reprises avec les services de la DRAC et de l'UDAP, je pense que cette OAP risque d'être remise en question, d'une part pour la protection du canal souterrain, d'autre part pour la construction de 4 logements.

L'OAP n°3 Coste

C'est sur celle-ci que se sont cristallisés une grande partie des observations et de rejet du projet sur ce secteur.

Le choix de l'emplacement, proche du vieux village, sur des terrains agricoles, où tout est à faire (raccordements, accès ...) sur lesquels se trouvent des ouvrages patrimoniaux à préserver et qui sont de plus susceptibles de s'inonder par ruissellement, la présence d'une zone humide, non recensée mais pourtant réelle sur laquelle évolue, semble-t-il, une biodiversité variée (batraciens, serpents , insectes ..) et plantes aquatiques diverses, va à l'encontre des propositions inscrites dans le rapport et synthétisées par le PADD.

La préservation du patrimoine agricole, naturel & paysager n'est pas respectée.

La chambre d'Agriculture du Gard dans sa réponse au projet, regrette que la consommation de 2 ha envisagée par la commune dans le cadre du PLU, soit prélevée sur les rares terres agricoles cultivables en fond de vallée.

L'INAO également consulté en tant que PPA, se pose la question du choix de l' OAP Coste, car située en zone humide, dont la valeur environnementale et agricole ne semble pas avoir été soulignée.

Le code de l'environnement dans son article R.211-108 précise les critères à retenir pour la définition zone humide : « *en l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir- une zone humide* », ce qui est le cas ici sur une partie des terrains retenus dans l'OAP..

D'autre part, le code de l'environnement dans son article L.2111, rappelle que : « *en raison du caractère stratégique des services rendus par les zones humides, leur préservation et leur gestion sont considérées comme d'intérêt général* ».

Le Document d'Orientations & d'Objectifs (DOO) émanant du SCOT préconise des densités adaptables au profil communal de chaque commune, en fonction de son environnement, de sa démographie.

Le choix d'une opération d'ensemble de 17 logements, sur des parcelles de 550 m² environ pour chacun, va entraîner une concentration qui va à l'encontre de l'identité cévenole et de la préservation du patrimoine naturel et environnemental de Générargues, évoquées à de nombreuses reprises dans les divers documents.

A titre indicatif, l'OAP Coste est également concernée par le périmètre de protection de la Bambouseraie au titre des Monuments Historiques.

Les accès aux parcelles se feront sur les RD 50 et RD 129 particulièrement fréquentées en saison estivale. Dangerosité accrue pour l'accès en sens unique par la RD 50 situé à un dizaine de mètres d'un virage, mais également pour l'accès dans les deux sens sur la RD 129 qui comporte déjà depuis l'entrée du village (coté Anduze), pas moins de 17 accès.

La concentration sur le secteur Coste de l'unique zone constructible ne tient pas compte des possibilités dents creuses, alors qu'un potentiel de 5675 m² existe, mais à priori peu exploitable pour la municipalité, dans le cadre des objectifs démographiques envisagés, et à mon avis fort compromis par la question de la STEP.

La question du raccordement pour l'assainissement collectif à la station d'épuration de la commune d'Anduze, condition sine qua non pour la mise en place du PLU, n'est pour l'instant pas finalisé.

Il en est de même pour les possibilités d'extension même mineures, sur d'autres secteurs de la commune, complètement écartés, le vieux village ou le hameau du Viala entre autres, sous prétexte de la mise en œuvre d'opérations d'ensemble présenté comme seul procédé permettant de présenter un aménagement cohérent s'inscrivant dans les objectifs du SCOT du Pays des Cévennes.

Rappelons tout de même que ce sont des objectifs et non des obligations de la part du SCOT et que partant de cela, la décision communale est contestable.

De toutes façons, pour les OAPs 2 & 3, ces secteurs ne seront ouverts à l'urbanisation ultérieure que par une procédure de modification ou de révision du PLU, ce qui n'est pas pour demain !

Au cours de cette enquête publique ont été évoqués les déclassements de parcelles, et les refus de permis de construire.

En particulier, Mme Zobel pour les parcelles A 696 & 387, Mme L'excellent pour sa parcelle A 695, toutes sises dans la partie ouest du vieux village et dont leurs demandes sont tout à fait justifiées.

Il est en de même pour Mr Da Silva pour sa parcelle n° 786 proche du village totalement encadrée dans une zone complètement urbanisée.

Sur le Hameau du Viala, la parcelle A 582 de Mr Beldjoudi, écartée de la zone constructible par un tracé contestable, tout comme les parcelles 910 & 920, ou Mr Gerschheimer pour la parcelle A 150 entre autres.

En conclusion, ce projet PLU, compte-tenu de la saturation des STEPs de Bateiras et Montsauve dépend en grande partie du projet de raccordement à la STEP d'Anduze estimé au mieux en 2026, ou celui de la station intercommunale de Vézénobres (2030 ??).

En tout état de cause cela ne permettra pas de respecter le projet de développement démographique envisagé dans le cadre du PLU à l'horizon 2030.

Il restera donc quatre années pour atteindre l'objectif de 120 habitants/30 logements supplémentaires, préconisé par le SCOT Pays Cévennes repris dans le PADD.

Quatre années pour présenter une modification du PLU, qui devra être soumise à une nouvelle enquête publique, où tout sera à faire : règlement, études diverses particulièrement sur le secteur Coste, prise en compte des contraintes, l'intégration des observations, des propositions compatibles avec le projet, exposées plus haut dans les avis, etc etc ...

La présentation du document OAP, réduit à sa plus simple expression, n'a pas permis une véritable compréhension et anticipation du public sur les projets communaux.

Reste le contexte municipal, où le projet PLU, n'a pas suscité enthousiasme et unanimité :
-Conseil municipal du 15/07/19, délibération sur le projet PLU rejetée par 2 voix pour, 3 voix contre et 3 abstentions.
-Conseil municipal du 09/09/19, même délibération améliorée, acceptée par 5 voix pour, 2 contre et 1 abstention.

De plus le fait que les terrains proposés dans l' OAP Coste appartiennent tous à la famille Bonhomme, dont Guy Bonhomme membre du Conseil Municipal et adjoint à l'urbanisme a assuré la présidence de la commission en charge du projet PLU. Cet état de fait a soulevé beaucoup de questions et de suspicions tout au long de l'enquête.

En conséquence, compte tenu des circonstances précitées, j'émet un AVIS DEFAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Generargues

Fait à Nîmes le 12 Février 2020

Robert HIEBLER Commissaire Enquêteur

