(19)

COMPTE-RENDU DE REUNION 4

27 MARS 2018 – MAIRIE DE GENERARGUES

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET DU PADD AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

REUNIONS																							
R1	R2	R3	R4																				

COMMUNE DE GENERARGUES	
Thierry JACOT	Maire
Odile BURKHALTER	Adjoint
Christophe VIELJUS	Conseiller
Guy BONHOMME	Adjoint
Ingrid CASTANS	Adjointe
Marc HAUSSER	Conseiller

EQUIPE CHARGÉE MISSION PLU	
Fabien CLAUZON	Consultant en aménagement du territoire, Perspectives Nouvelles, mandataire
Christel FIETKAU	Urbaniste, Perspectives Nouvelles

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET CONSULTEES	
Christophe DUMAS	CG30
Jean-Michel RIEUTORD	DDTM-SAT-Cévennes
Elisabeth AIT AMARA	Service Habitat Alès Agglo
Bonifacio IGLESIAS	Maire d'Anduze
Eric DESSOLIERS	Parc National des Cévennes, Urbanisme et Paysages

ABSENTS EXCUSES :

- La **Chambre d'Agriculture** qui a fait des remarques par mail. Ces remarques sont annexées au présent compte rendu.

OBJET DE LA REUNION : REUNION DE PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET DU PADD AUX PPA

Christel FIETKAU et Fabien CLAUZON présentent un diaporama (joint) retraçant les principaux enjeux issus du diagnostic territorial, les grands axes du PADD et quelques secteurs à enjeux. La procédure d'élaboration du PLU a été intégralement reprise afin de pouvoir faire émerger un nouveau projet et de sécuriser juridiquement le document.

- **DIAGNOSTIC :**

En ce qui concerne la place de Générargues au sein du territoire intercommunal, **Christophe DUMAS** précise que la dimension de la commune au niveau touristique est d'importance départementale, en tous les cas bien au-delà d'Alès Agglomération.

Les lits marchands doivent être appréhendés au-delà du territoire communal. Cependant, **Eric DESSOLIERS** rappelle que la commune ne possède que 20% de logements secondaires. Ce pourcentage est assez faible par rapport à certaines communes du Gard qui sont à 60-70%.

Concernant le GR67, **Mr le Maire** précise qu'il a été déplacé et qu'il passe de l'autre côté du Gardon. Une actualisation du diagnostic est à faire.

Christophe DUMAS : En ce qui concerne la thématique des déplacements et des stationnements, il est important de réaliser un focus de ce qui relève du tourisme et de ce qui est lié à vie de village (Double focus : quotidien/tourisme). Il serait souhaitable également de mettre en perspectives la quantification des lits marchands.

Il serait également pertinent de mentionner dans le diagnostic le comptage des déplacements de véhicules et plus particulièrement depuis Mialet où les déplacements sont très importants en période estivale.

En ce qui concerne le raccordement de Générargues à la station d'épuration d'Anduze, **Monsieur le Maire d'Anduze** précise qu'elle est insuffisante en période estivale (STEP prévue pour 9 000 eq/hab mais capacité dépassée en été) et des travaux de réaménagement seraient à prévoir pour les besoins estivaux. Cela n'exclu pas un raccordement à la STEP d'Anduze en fonction des décisions qui seront prises au niveau d'Alès Agglomération. Ces décisions seront actées d'ici deux mois. Un projet de « méga » STEP est envisagé sur le territoire de l'agglo mais le lieu d'implantation n'a pas été défini. A noter qu'il y a 19 STEP hors normes sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération. Pour **Mr le Maire de Générargues**, il y a urgence pour permettre l'autorisation de nouveaux permis de construire sur la commune. Si « méga » STEP il y a, le délai va être long.

Mr RIEUTORD demande à ce que le diagnostic agricole soit enrichi et complété dans l'optique de préserver l'outil de production. La commune accueille des châtaigneraies depuis le Moyen Age. Il serait opportun de mettre en œuvre une carte des potentialités agricoles. **Mr DUMAS** précise qu'il y a 57 demandes d'installation d'agriculteurs par mois sur le département mais que la quasi-totalité de ces demandes ne peuvent aboutir, faute de terres agricoles disponibles.

Il serait également opportun de réaliser une carte sur la dynamique touristique au-delà du périmètre communal ainsi qu'une carte des activités économiques plus élargie.

Il convient également de noter que les accès au Gardon ne sont pas très aisés sur la commune, il conviendra de les restaurer.

Sur le diagnostic, il faudrait citer le SDAGE et le SAGE.

En ce qui concerne le SRCE, ce dernier a été annulé sur la forme mais pas sur le fond, il est donc à mentionner.

Le trafic routier et la localisation des arrêts de bus doit également figurer dans le diagnostic territorial.

Les thématiques relatives à la consommation d'espace et à l'inventaire des stationnements doivent faire l'objet d'un chapitre à part.

- **PADD :**

Il serait opportun de rementionner la commune au sein de la zone tampon du bien UNESCO.

En ce qui concerne le tourisme, l'accueil des campings cars a été évoqué. Il permettrait notamment de développer davantage les commerces de niche car ce type de clientèle est très demandeuse de produits du terroir. Mais profitera-t-il à Générargues ?

Il conviendrait de reconnaitre la châtaigneraie comme production agricole.

La mise en œuvre de potagers le long du Gardon est une réflexion intéressante qui devra se traduire dans le PLU.

La question du site internet est une thématique « hors PLU ». Est-il utile de la faire figurer ? **Mr RIEUTORD** précise que toute orientation du PADD doit trouver une traduction dans le règlement. Il faut donc faire attention aux orientations mentionnées.

La question de « préserver le caractère rural » de la commune n'est peut-être pas la meilleure formule à employer. On peut parler de préserver l'authenticité de Générargues ou de faire référence à la notion de moyenne montagne. Quoi qu'il en soit, le choix final appartient aux élus.

En termes d'objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace, la DDTM dispose des données jusqu'en 2015. Si la DDTM ne remet pas en cause les choix en termes d'extension, elle considère qu'il convient de se rapprocher le plus possible des objectifs de modération de 50%. C'est pourquoi, le chiffre de 35% est à vérifier.

Par ailleurs, face à la problématique de la saturation et de la vétusté des 2 STEP présentes sur la commune, faut-il classer l'ensemble des zones à vocation d'habitat en AU ? Ne peut-on pas interdire la construction de nouveaux logements dans l'attente d'une modernisation des dispositifs d'assainissement collectifs ? A noter que le Code de l'Urbanisme n'inclus pas l'assainissement dans les réseaux. Fabien CLAUZON effectuera des recherches sur cette thématique et une discussion aura lieu avec la DDTM (AU ou U « bloqué »)

Pour rappel :

Article R151-18 du CU
« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Article R151-20 du CU

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Pour **Eric DESSOLIERS**, le titre II « Habitat respectueux du contexte local est à revoir. Page 7 on parle de « murs en pierre », notion à supprimer. Il faudrait intégrer dans le règlement des recommandations architecturales (comme une palette de couleurs). Il peut être pris pour exemple le cahier de recommandations réalisé sur la vallée du Galeizon.

Mr DUMAS précise qu'il conviendrait de renforcer le parc locatif notamment social. A noter que l'on considère que le maintien des effectifs scolaires est quasiment assuré à partir d'un taux de 30%.

Pour **Madame AIT AMARA**, la priorité de la commune doit être de « rester vivante » et de ne pas vivre que du tourisme. Dans cette optique, il est nécessaire d'attirer de nouvelles populations qui sont à la recherche d'un cadre de vie agréable et d'une certaine qualité de vie. De plus, il faut aider au maintien à domicile des personnes âgées (quel habitat va se prêter aux besoins quotidiens des anciens ?). Ainsi la commune pourrait agir sur deux axes :

- Réserver de petits terrains pour des logements adaptés,
- Axer le cœur de ville pour rénover et conventionner des logements à loyer abordable.

Un nouveau PLH sur Alès Agglomération va démarrer, il a été prescrit en décembre alors que le PLH actuel s'achève en 2019. C'est pourquoi, la commune devra prendre en compte le nouveau PLH (réalisation de petits logements notamment).

Il serait souhaitable de faire figurer que les parkings doivent être imperméabilisés afin de lutter contre l'inondation et le ruissellement.

La lisibilité des cartes du PADD doit être renforcée et les thématiques doivent être regroupées dans le légende.

Pour **Monsieur DUMAS**, il est important de faire apparaitre clairement dans le projet la volonté de renforcer la centralité du cœur de village de Générargues. C'est l'un des thèmes majeurs à mettre en avant.

Idéalement la future OAP « centre de village » pourrait effectuer un bouclage avec la route de Mialet.

Un débat a également lieu sur le devenir du site l'ancienne gare. Faut-il le réserver à de l'habitat ? A une aire de camping-car ? (Mais cela rapporte quoi à Générargues ? Comment faire pour capter les visiteurs) Ne serait-il pas opportun de lui réserver plutôt une vocation touristique (commerces avec produits du terroir, restaurant...) compte tenu de la proximité de la Bambouseraie (mais projet rémunérateur que sur 3 mois) ?

Concernant le projet de micro-crèche il serait peut-être plus opportun de le réaliser vers le centre villageois (dans la zone AU) que sur le site de l'ancienne gare.

Le PADD pourrait éventuellement traiter de l'aménagement de fenêtres paysagères et d'un belvédère sur le Gardon, route de Mialet (mais pour ce dernier cela implique d'importants travaux d'aménagement).

ANNEXE REMARQUES DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE (MAIL DU 26 MARS 2018) :

Rapport de présentation :

Réaliser une carte avec la localisation des bâtiments agricoles. Lister les activités agricoles présentes et les projets éventuels de développement des agriculteurs.

PADD : compléter le titre de l'axe 1 : PRESERVER LE PATRIMOINE AGRICOLE NATUREL ET PAYSAGER, FACTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

SUIVI :

- L'arrêt du PLU est programmé en fin d'année 2018
- Une réunion de travail sur les OAP et la vocation du site de la gare est prévue pour le 25 avril. Elle donnera ensuite lieu à une réunion de travail avec les PPA sur cette thématique.
- Le PADD sera vraisemblablement débattu en juin 2018.

La réunion prend fin vers 17 h.

Fait Lansargues et à Mons, les 30 mars et le 4 avril 2018.
Rédacteurs (par ordre d'intervention) : Fabien CLAUZON, Christel FIETKAU

(19)

COMPTE-RENDU DE REUNION 10

19 FEVRIER 2019 – MAIRIE DE GENERARGUES

PRESENTATION DU PROJET DE PLU POUR ARRET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

REUNIONS																					
R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10												

COMMUNE DE GENERARGUES	
Thierry JACOT	Maire
Odile BURKHALTER	Adjoint
Christophe VIELJUS	Conseiller
Guy BONHOMME	Adjoint
Ingrid CASTANS	Adjointe

EQUIPE CHARGÉE MISSION PLU	
Fabien CLAUZON	Consultant en aménagement du territoire, Perspectives Nouvelles, mandataire
Christel FIETKAU GORDOT	Urbaniste, Perspectives Nouvelles

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET CONSULTEES	
Christophe DUMAS	CG30
Jean-Michel RIEUTORD	DDTM-SAT-Cévennes
Cécile BRAUD	SCOT Pays Cévennes
Bonifacio IGLESIAS	Maire d'Anduze

ABSENTS EXCUSES :

- Mme CHAMBOST de la **Chambre d'Agriculture** a fait des remarques par mail. Ces remarques sont annexées au présent compte rendu.

OBJET DE LA REUNION : REUNION DE PRESENTATION DU DOSSIER DE PLU POUR ARRET

La réunion débute à 14 h 10,

Christel FIETKAU GORDOT et Fabien CLAUZON présentent un diaporama (joint) faisant état des principales modifications effectuées sur le diagnostic territorial dans le cadre de l'arrêt, des compléments apportés au PADD, des OAP, du règlement écrit et du règlement graphique ainsi que des justifications de l'ensemble du dossier.

Les précisions suivantes sont apportées par les PPA présentes :

- Le principe d'un classement en EBC des ripisylves et notamment de la ripisylve du Gardon et de l'Amous est maintenu,
- Le classement en zone 1AU de certains secteurs du hameau de Blateiras au regard de critères de densité afin de favoriser la densification dans la perspective d'un raccordement à terme à Saint Jean du Pin.
- En ce qui concerne la délimitation du secteur Nt, il convient d'insister sur l'activité existante.
- Les explications relatives au zonage doivent être effectuées à l'aide d'extraits.

- Il convient de reporter sur le règlement écrit le recul de 10 mètres pour érosion de berges et le recul de 20 mètres pour débordement.
- Le règlement graphique fait apparaitre une superposition de données entre l'étude EXZECO et le recul de 10 et 20 mètres par rapport aux cours d'eau. Les reculs n'apparaissent pas partout.
- Le zonage Ap doit faire l'objet d'une justification accrue.

ANNEXE REMARQUES DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE (MAIL DU 19 FEVRIER 2019) :

- Concernant le zonage, la Bambouseraie a été zonée en Ab. On ne retrouve pas cette zone dans le règlement. La bambouseraie, hors zone pépinière, doit être zonée en N indicé, et non en A indicé.
- Une partie des zones agricoles est zonée en Ap inconstructible. Les surfaces ne sont pas encore données précisément dans le rapport de présentation, mais nous tenons à attirons votre attention sur le fait que ces zones doivent être justifiées et qu'elles ne doivent pas être trop importantes au regard des zones réellement "constructibles" pour les agriculteurs (en superposant les couches risques). En effet, la zone agricole est déjà faible, ne la restreignez pas trop, au risque de créer de réelles contraintes pour le développement ou la création d'exploitations agricoles.
- Dans le règlement de la zone A : "les constructions destinées à l'habitation qui sont strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition : - qu'elles ne soient pas situées à plus de 15 mètres du bâtiment agricole principal". 15 m est une distance limitée, on écrit plutôt 30 m et on ajoute sauf impossibilité topographique ou existence d'un risque qui doit être démontré, justifiant une distance plus importante.
- Dans le règlement de la zone N, pour ne pas créer d'ambiguïté, il serait bon d'ajouter dans l'article 2 que les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisés (même s'il est précisé dans l'article 1 qu'elles ne sont pas interdites).

SUIVI :

- L'arrêt du PLU est programmé pour avril-mai 2019,
- L'auditoire présent est favorable à une éventuelle réunion de « type PPA » après enquête publique en fonction des avis.

La réunion prend fin vers 15 h 30.

Fait Lansargues et à Mons, les 26 et 28 février 2019.
Rédacteurs (par ordre d'intervention) : Fabien CLAUZON, Christel FIETKAU

FINALISATION DU PLU - CR DE LA RÉUNION PPA SUR LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU COMMUNE DE GENERARGUES DU 17 JUILLET 2025

CR établi le 22 Juillet 2025

En présence de :

Pour le compte du groupement : Jean-Philippe Molinier, Urbaniste, agence Ex&terra / Vincent Lagier, Stagiaire Urbaniste Ex&terra

Pour la Mairie : Thierry Jacot, Maire de Générargues / M-C Cotterau : adjointe / P.Assemat : adjoint

Pour les PPA :

- **EPCI Alès agglomération et SCoT des Cévennes :** Christel FIETKAU-GORDOT, Responsable du service Conseil Planification et Ingénierie territoriale& SCoT du Pays des Cévennes
- **DDTM 30 :** POUGET Bruno (Chargé d'étude planification-aménagement-habitat) - DDTM 30
- **PNR des Cévennes:**
- **France Nature Environnement :**
- **Association habitant :**

Absent / excusé :

- M. Dumas (Département 30)

Points abordés

- PNR des Cévennes :

Une remarque est formulée en ce qui concerne l'identification des terrains en L.151-23. En effet, à ce jour, il semblerait que des constructions aient été réalisées sur ces parcelles dites inconstructibles dans le futur PLU : il faudrait les enlever du l.151-23.

En ce qui concerne le stationnement de l'OAP Coste, le PNR regrette la détérioration d'espaces agricoles à des fins de stationnement. De récents stationnements ont été réalisés déjà aux abords du centre. Ils ne semblent pas régulièrement saturés. Ces nouvelles poches sont-elles nécessaires ?

Le maire rappelle que ces poches de stationnement sont principalement destinées aux besoins du futur quartier (futurs habitants) et que quelques stationnements seront également utiles pour les visiteurs. La typologie d'habitat groupé ne permet pas la réalisation systématique de stationnement sur la parcelle. Les futurs résidents utiliseront ces poches. Elles seront traitées de manière perméable. Par ailleurs, en terme d'artificialisation des sols, il est précisé qu'un parking commun mutualisé est moins consommateur d'espace que des parkings individuels à la parcelles (nécessitant plus de linéaires de voirie et multipliant les accès).

- France Nature :

L'association estime qu'il n'y a pas eu de véritable débat avec la population sur l'OAP Coste.

Le maire affirme que des réunions ont été faites, notamment à la suite de l'avis défavorable du commissaire enquêteur (après le 1er arrêt du PLU en 2019). Ces échanges ont abouties à la réalisation d'une étude (financée par la commune) pour identifier et délimiter la zone humide (et ses abords). Les conclusions ont abouti à sa prise en considération au sein de la nouvelle mouture de l'OAP.

- L'association habitant

L'association des habitants ne remet pas en cause le besoin de l'OAP et de l'équilibre du PADD du PLU. Elle s'interroge néanmoins sur la délimitation du secteur et son fonctionnement, puisque, d'après elle, l'OAP :

- Ne considère pas les ouvrages patrimoniaux existants du site (canal, source/fontaine alimentant la zone humide du site), et les arbres remarquables identifiés dans la carte d'état des lieux de l'OAP. L'association précise qu'un inventaire photographique a été réalisé par l'association (parcelles privées non accessibles). Une proposition est faites de mettre en application les articles L.151-19 pour protéger ces éléments ;

- entraîne une consommation d'espaces agricoles, alors même que la volonté de la commune est de préserver les terres rares en fond de vallon ;

- apparaît éloignée de la desserte des réseaux pour la partie située au Nord (secteur cimetière). L'aménagement du secteur entraînera des frais pour la collectivité ;

- semble impactée par le retrait imposé de la RD, et réduit les possibilités d'implantation des futures habitations;

- est concernée par l'aléa incendie : la poche nord d'habitation est en limite avec un aléa faible à élevé.

- est contrainte au niveau :

  > des accès. Le chemin de la fontaine (aujourd'hui large de 2,8 m à 3 m) semble limité pour faire passer un camion pompier.

  > la réalisation des ouvrages en entrée de ville, notamment sur l'accès Nord (cimetière) où un dénivelé qui est soutenu par un mur de 2m de haut et ne permet pas d'envisager un élargissement aisé de la voirie.

En somme, l'association dénonce un surcoût lié à ces contraintes. Elle a étudié une solution d'aménagement alternative qu'elle partagera en temps voulu avec la commune.

- Département du Gard :

Au sujet des accès, M. Dumas (absent) a envoyé un mail avec ses remarques au préalable de la réunion. Il précise que l'aménageur devra étudier les logiques d'accès au futur quartier en collaboration avec le département. A ce jour, les principes d'accès évoqués dans l'OAP de la future zone AU fermée semble suffire. Néanmoins, quelques conditions sont précisées dans son courrier et seront à intégrées à l'OAP.

Il est précisé en séance que la modification du PLU pour l'ouverture de la zone AU (une fois les réseaux réalisés) pourra faire évoluer le dessin d'OAP, une fois les logiques d'accès affinées du secteur.

- PNR Causses Cévennes

Sur les logiques de mobilités, au-delà des accès, le PNR questionne sur la garantie des continuités piétonnes représentées du futur quartier.

Il est précisé que ce sont à ce jour des orientations de principe que l'aménageur devra mettre en oeuvre à sa charge (pour obtenir le permis d'aménager). Le projet n'étant pas encore établi par l'opérateur, il ne peut être imposé une localisation stricte de ces aménagements piétons. Ainsi l'OAP, au travers de son rapport de compatibilité, semble être l'outil le plus adapté. En effet, des emplacements réservés ne seraient pas souhaitables, car figeraient un état et obligeraient la collectivité à acquérir le foncier fléché.

- DDTM 34 :

M.Pouget relève un aléa ruissellement existant au niveau de la pointe sud de l'OAP Coste, en application de la carte produite dans le PLU (aléa inondation). En effet, le secteur est concerné par les zones de l'étude hydrogéomorphologique. Il semblerait donc que ce secteur ne soit pas constructible.

En ce qui concerne le risque feu de forêt, à ce jour, la zone est classée en AU fermée. L'étude de défendabilité n'est pas demandée. Elle le sera potentiellement au moment de l'ouverture de la zone AU, au cours de la modification du PLU, ce qui entraînera une seconde procédure d'association des PPA et d'enquête publique pour l'évolution du PLU.

Des mesures seront à intégrer dans la conception du futur quartier afin d'assurer la sécurité des futures habitations au regard du niveau de risque lié aux incendies (bande de sécurité tampon - pouvant être la chaussée du futur quartier -, bouclage du quartier permettant de faciliter l'intervention des véhicules d'urgence...).

- La mairie :

Sur la commune, on ne recense plus d'exploitant. A ce jour, personne n'est intéressé pour reprendre une activité agricole sur ce secteur. Par manque d'activité, la mairie fauche ce terrain agricole laissé à l'abandon pour réduire l'enfrichement du secteur, et réduire l'exposition aux risques incendies (ce qui a un coût).

Par ailleurs, elle rappelle que les habitants de la commune (actuels comme futurs) doivent et devront respecter les obligations légales de débroussaillement OLD.

Elle rappelle que les frais liés à l'aménagement du secteur seront à la charge de l'aménageur et probablement répercutés sur les prix de vente des futurs biens. Les habitants actuels de Générargues ne seront pas impactés par les frais engendrés par ces aménagements.

L'OAP impose un retrait par rapport à la RD. Ces marges de recul ont été fixées avec le département 30. Au moment de l'ouverture de la future zone, l'aménageur devra démontrer des mesures permettant d'ajuster des marges de reculs (en accord avec le département, associé à la démarche).

- Alès agglomération :

Une mise à jour du diagnostic doit être réalisé. Certaines informations sont obsolètes. Les informations à jour à intégrer seront envoyées par mail.

Egalement, le diagnostic devra être complété par la prise en compte du guide pluvial urbain de 2020 établi par l'agglomération.

Les annexes sanitaires sont OK, avec l'intégration du nouveau schéma d'assainissement de 2025.

- DDTM 30 :

Au regard des attentes du projet sur la gare, la réalisation d'un changement de destination pourrait être simplement établi dans le zonage du PLU, sans afficher de secteur en zone AU. En effet, le projet semble avoir évolué, et les logements initialement prévus en extension de la gare ne sont finalement plus envisagés. Dans ce cas, le PLU devra être revu afin de ne plus considérer la consommation d'espace liée à cette zone AU, qui sera rebasculée en zone Naturelle. Le règlement de la zone devra prévoir une écriture spécifique pour le changement de destination, et permettre la requalification du bâtiment pour du logement. A noter que la mise en place de cet outil «changement de destination» entraîne un passage et une justification en commission CDPENAF.

La reprise des éléments sur la consommation foncière semble à faire évoluer dans le PLU (PADD, justifications) au regard :

- de la suppression de la zone 1AUg
- des phases du PLU à mettre en parallèle avec les périodes de référence de la loi climat et résilience :

  > période historique passée de référence : 2011-2021

> période actuelle : 2021-2031 (dont la consommation engagée entre 2021 et 2024 et connue à ce jour)

> la période à venir : 2031-juqu'aà l'échéance du PLU : 2034.

Il est rappelé que toute zone AU fermée n'ayant pas fait l'objet d'investissement durant les 6 premières années suivant l'approbation du PLU (frais publics engagés pour l'aménagement de la zone : réseaux réalisés, maîtrise foncière, construction...) rebascule automatiquement en zone agricole ou naturelle. Une révision du PLU sera alors nécessaire pour maintenir à nouveau cette zone en AU. Au regard de cet impératif des 6 années, il est proposé de considérer la consommation à venir de la zone 1AUc de Coste exclusivement sur la période 2025-2031.

Dans le réglement, il est précisé :

- qu'il est nécessaire de limiter les emprises au sol des annexes au sein de la zone Agricole et Naturelle (à justifier en commission CDPENAF)

- Il est également demandé de faire directement référence au sein des articles 1 & 2 des différentes zones aux obligations en matière de construction & aménagement (interdits, autorisés ou conditionnés) lorsque la zone est concernée par un risque ou aléa.

En effet, au sein des dispositions générales, le renvoi aux réglementations jointes en annexe du règlement ne suffit pas.

Dans les annexes du PLU, il est demandé :

- à ce que soit identifié au sein de la carte des SUP (Servitudes d'utilités Publiques) le monument historique classé-inscrit, induisant le périmètre de protection de monument historique ;

- a ce que les Bois et foret fassent l'objet d'un plan en annexe spécifique (au même titre que le périmètre Unesco : voir article L151-43 et l.151-52 & 53 du code de l'urbanisme).

- PNR :

Le chemin existant le long de l'Amous est à banaliser et à protéger pour garder son accès libre via L.151-38.

La DDTM 30 et Alès agglomération précisent que des éléments complémentaires seront envoyés par mail suite à cette réunion, pour intégration et mise à jour du PLU.