

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de membres présents : 09
Date de la convocation : : 07/07/2022
Nombre de procurations : 00

SEANCE DU 18 JUILLET 2022 à 18h30

DEUX MILLE VINGT-DEUX le 18 juillet à 18h30

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Martine LAGUERIE, Maire,

Présents : MM. MM, Didier CATUOGNO, Astrid WORNER, Alexandrine TAULAIGO, Thierry TREBILLON, Jean-Pierre MIRAGLIA, Vanessa SCHMISSER, Catherine CROCITTI, Cécile VERNET

Absents excusés : MM. Elie GARCIA-JORDA, David REBEYROL, Gilles GRANIER, Jean-Laurent GRANIER, Christine PANEBOEUF, Patrick VINCENT

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Catherine CROCITTI a été nommée secrétaire

OBJET : APPROBATION DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

2 – URBANISME – 2-1- DOCUMENTS D'URBANISME -- N°2022/35

Madame le Maire indique à l'assemblée que le Conseil Municipal a engagé la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 12 octobre 2005. Cette dernière fixait également les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec la population.

La Conseil Municipal a ensuite arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation par délibération du 11 janvier 2011.

Suite aux avis réservés ou défavorables de certaines personnes publiques associées, le Conseil Municipal a annulé la délibération du 11 janvier 2011 par délibération du 29 novembre 2011.

Le Conseil Municipal a ensuite décidé de reprendre les études de l'élaboration du PLU en lançant une nouvelle consultation pour le choix d'un bureau d'études par délibération du 17 février 2016.

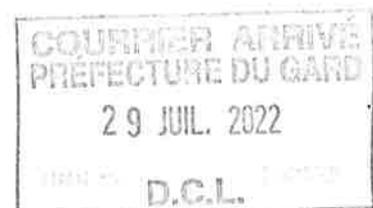
La reprise des études a permis d'élaborer un PADD prenant en compte les orientations de la commune en adéquation avec le nouveau contexte réglementaire et en concertation avec les personnes publiques associées.

Le Conseil municipal a débattu des nouvelles orientations du PADD lors des séances du 09 octobre 2019 et 26 mai 2021.

Le PADD est décliné de la façon suivante :

Orientation n°1 : Préserver et valoriser l'identité agricole et naturelle du territoire

- Préserver et mettre en valeur les espaces agricoles tout en développant l'activité agricole,
- Protéger les trames vertes et bleues,
- Maintenir les continuités écologiques,
- Prendre en compte les risques naturels,
- Préserver le grand paysage et les cônes de vue,
- Faire découvrir le patrimoine paysager et urbain de la commune.



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

Orientation n°2 : Assurer le développement urbain en limitant la consommation d'espace

- Fixer des perspectives d'évolution démographique de 130 habitants supplémentaires à l'horizon 10 ans
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Maintenir un centre ancien dynamique
- Comblent les espaces interstitiels et enclaves dans le tissu urbain existant
- Finaliser l'urbanisation le long de la route des Grès, desservie par les réseaux publics et pour laquelle des cheminements doux ont été aménagés
- Encourager le végétal en milieu urbain
- Maintenir et conforter l'activité économique

Orientation n°3 : Adapter les équipements publics et renforcer le cadre de vie

- Améliorer le réseau de voirie et promouvoir les modes de déplacements doux
- Adapter les équipements aux perspectives d'évolution de la commune

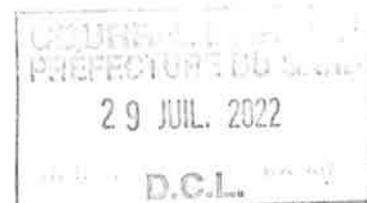
Madame le Maire indique que le projet de PLU comporte :

- Un **rapport de présentation** détaillant le diagnostic, la justification des choix de la commune et les incidences du plan sur l'environnement ;
- Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) exprime le projet urbain de la commune dans le respect des objectifs énoncés au code de l'urbanisme pour les 10 années à venir ;
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier ;
- Un **règlement** a pour objet la mise en œuvre sur le territoire communal du zonage prévu par les textes. Le règlement répartit le territoire communal en quatre catégories de zone : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.
- Des **documents graphiques** délimitent les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Ils font en outre apparaître les emplacements réservés, les espaces boisés classés, etc.
- Une **liste des emplacements réservés** ;
- Des **annexes** indiquent à titre d'information, l'ensemble des réglementations qui peuvent avoir un effet sur l'utilisation des sols. Il s'agit notamment des annexes sanitaires, des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, etc.

Par délibération du 17 novembre 2021, le Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation. Le projet de PLU arrêté a été soumis pour avis aux personnes publiques associées qui ont eu trois mois pour formuler leur avis. Les avis reçus ont été joints au dossier d'enquête publique et repris par le commissaire-enquêteur dans son rapport à l'issue de l'enquête publique.

L'enquête publique unique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, le projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et le projet d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales s'est déroulée du 11 avril 2022 au 12 mai 2022 et 3 permanences ont été tenues par Monsieur le commissaire-enquêteur en Mairie.

Le dossier d'enquête publique unique a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique en Mairie et sur le site internet de la commune. Les administrés ont pu émettre leurs observations sur le registre en Mairie, par courrier, par voie électronique ou directement auprès du commissaire-enquêteur pendant ses permanences.



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

Suite à l'enquête publique, le procès-verbal de synthèse des observations du public et des personnes publiques associées a été transmis à la commune par Monsieur le commissaire-enquêteur et la commune y a répondu par un mémoire en réponse versé au rapport du commissaire enquêteur.

Monsieur le commissaire-enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées en date du 12 juin 2022. Il émet un avis favorable sans réserve au projet de PLU.

A la fin de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été mis à disposition du public en Mairie et sur le site internet de la commune. Ils sont disponibles pendant une durée d'un an.

Conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme, Madame le Maire précise que le projet de PLU mis à l'enquête publique a été modifié pour tenir compte en partie des observations et avis des personnes publiques associées, des résultats de l'enquête publique. Les modifications apportées suite aux différentes remarques ainsi que les raisons ayant conduit à écarter certaines d'entre elles sont exposées dans la note annexée à la présente délibération et portée à connaissance des élus préalablement à la présente séance.

La procédure étant désormais achevée, il est proposé d'approuver l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci a été mis à disposition des conseillers avant la présente séance.

VU la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;

VU la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

VU la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

VU l'Ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite "ALUR" ;

VU l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme ;

VU le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 et suivants et L. 153-1 et suivants ;

VU la délibération du 12 octobre 2005 prescrivant la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation ;

VU la délibération du 11 janvier 2011 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;

VU la délibération du 29 novembre 2011 annulant la délibération du 11 janvier 2011 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;

VU la délibération du 17 février 2016 décidant de lancer une consultation pour le choix d'un bureau d'études en vue de finaliser la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU ;

VU le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables organisé au sein du conseil municipal le 08 février 2007, le 09 octobre 2019 et le 26 mai 2021 ;

VU la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 22 octobre 2021 dispensant l'élaboration du PLU d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas ;

VU la délibération du 17 novembre 2021 décidant d'appliquer au Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration le contenu modernisé du PLU à savoir l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 17 novembre 2021 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;

.../...

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

VU l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) par courrier en date du 25 février 2022 ;

VU les avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU :

- l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Gard par courrier en date du 02 décembre 2021 ;
- l'avis de la Préfecture du Gard par courrier en date du 07 février 2022 ;
- l'avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) par courrier en date du 15 février 2022 ;
- l'avis du Conseil Départemental du Gard par courrier en date du 15 février 2022 ;
- l'avis du Syndicat mixte du PETR Uzège Pont du Gard par délibération du conseil syndical du 16 février 2022 ;
- l'avis de la Chambre d'Agriculture du Gard par courrier en date du 21 février 2022.

VU l'arrêté municipal du 24 février 2022 prescrivant l'enquête publique unique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, le projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et le projet d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;

VU l'enquête publique unique du 11 avril 2021 au 12 mai 2022 ;

VU le procès-verbal des observations du public transmis à la commune par le commissaire-enquêteur et le mémoire en réponse de la commune ;

VU le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable sans réserve du commissaire-enquêteur en date du 12 juin 2022 ;

VU le projet de **Plan Local d'Urbanisme** et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, la liste des emplacements réservés, les documents graphiques associés et les annexes ;

CONSIDERANT que les remarques issues des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur justifient des adaptations au projet de PLU présentées dans la note annexée à la présente délibération ;

CONSIDERANT que ces adaptations ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU soumis à enquête publique ;

CONSIDERANT que le projet de PLU tel qu'il est présenté à l'Assemblée est prêt à être approuvé, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DIT QUE** la présente délibération et le dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé seront transmis en Préfecture du Gard ;
- **DIT QUE** la présente délibération fera l'objet, conformément au Code de L'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal à diffusion départementale ;
- **DIT QUE** le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera également téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme.

.../...

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

Note annexée à la délibération approuvant le Plan Local d'urbanisme

I- Sur le déroulement de l'enquête publique

Par décision du tribunal administratif de Nîmes en date du 21 février 2022, M. Jacques ROUMANIE a été désigné en tant que commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique unique.

Par arrêté municipal du 24 février 2022, Monsieur le Maire a prescrit l'enquête publique unique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, le projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées et le projet d'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales

Les avis issus de la consultation des personnes publiques associées ont été intégrés au dossier soumis à enquête publique du 11 avril 2022 au 12 mai 2022.

Suite à la transmission du procès-verbal de synthèse par le commissaire-enquêteur reprenant l'ensemble des observations du public et des personnes publiques associées, la commune a transmis un mémoire en réponse reprenant point par point les différentes observations. Ce mémoire en réponse est intégré au rapport définitif du commissaire-enquêteur.

Dans ses conclusions en date du 12 juin 2022, Monsieur le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve sur le projet d'élaboration du PLU.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ont été transmis à Madame la Préfète, à Monsieur le Président du tribunal administratif et sont mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune pendant un an.

II- Sur l'analyse des avis des personnes publiques associées

Outre des adaptations de forme mineures visant à améliorer la qualité et la lisibilité du dossier, les principales observations et modifications, reprises dans le rapport du commissaire-enquêteur, sont les suivantes :

1- Avis du Service Départementale de Secours et d'Incendie (SDIS) du 02 décembre 2021

- *Le SDIS indique que les parcelles destinées à être construites doivent être desservies par des voies publiques ou privées permettant l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.*

Réponse de la commune : Le règlement du PLU précise cette exigence à l'article 8 de chaque zone du PLU.

- *Le SDIS indique que les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre et définis par le Règlement Départemental de la Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) approuvé le 09 octobre 2017.*

Réponse de la commune : Le règlement du PLU précise cette exigence à l'article 9 de chaque zone du PLU en renvoyant au RDDECI.

- *Le SDIS indique qu'il convient de prendre connaissance des risques potentiels sur la commune afin de mettre en place des mesures spécifiques pour y faire face.*

Réponse de la commune : Le PLU liste l'ensemble des risques dans le rapport de présentation (cf. pages 154 à 169). Particulièrement, les risques inondation et feu de forêt sont pris en compte dans le règlement et le zonage du PLU.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

2- Avis de la Préfecture du Gard par courrier du 07 février 2022

- *La Préfecture rappelle que seules les installations et constructions techniques sans accueil de public, de locaux de sommeil et de postes de travail et avec une emprise limitée peuvent être admises en zone d'aléa feu de forêt très élevé.*

Il conviendra de s'assurer que les ateliers municipaux rentrent dans ce régime d'exception. A défaut, une étude spécifique devra être engagée permettant éventuellement de requalifier le niveau d'aléa.

Les mesures de défendabilité précisées dans le rapport de présentation page 208 (débroussaillage, implantation du bâti le long du chemin, interface de défendabilité, etc.) devraient à minima être exposées dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique.

Réponse de la commune : Tout d'abord, la commune rappelle la nécessité de déplacer les ateliers municipaux afin d'une part de réorganiser les écoles, cantine, etc. et d'autre part répondre aux besoins des ateliers municipaux (pas de zone de stockage actuellement).

La commune indique qu'il n'y aura pas d'accueil du public, ni locaux de sommeil, ni de postes de travail permanent (agents municipaux de passage dans le cadre de leur activité). Les ateliers municipaux rentrent donc bien dans le régime d'exception. Il n'y a donc pas lieu de réaliser une étude spécifique de caractérisation du risque.

D'autre part sur l'emprise limitée, la commune retient de diminuer l'emprise au sol de 20% à 15% ce qui représente $6000 \text{ m}^2 \times 15\% = 900 \text{ m}^2$ d'emprise au sol pour les constructions. La commune précise que l'emprise au sol concerne les ateliers municipaux mais également des constructions secondaires comme des zones de stockage de matériaux couvertes par exemple.

En ce qui concerne les mesures de défendabilité, une OAP est réalisée pour répondre aux attentes de la Préfecture.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation, règlement, orientations d'aménagement et de programmation.

- *La Préfecture regrette l'absence de prise en compte des observations faites lors des réunions de travail (éloignement de la centralité, prise en compte des cônes de vue) et plus particulièrement l'absence de véritable zone tampon vis-à-vis de la cave coopérative visant à limiter les éventuelles nuisances sonores et conflits de voisinage.*

Réponse de la commune : Sur l'éloignement de la centralité, elle est relative à l'échelle du village. D'autre part, la configuration topographique explique l'urbanisation linéaire qui s'est développée le long de la route des Grès. L'OAP route des Grès 1 fait partie des espaces à combler le long de cette axe (urbanisation existante au Nord et au Sud).

Le développement autour du centre ancien pose d'autres problématiques d'ordre paysager et de raccordement aux réseaux en fonction des secteurs.

Sur la proximité de la cave coopérative, il est précisé que cette dernière a réalisé des travaux permettant de réorganiser les activités les plus bruyantes vers l'arrière de la cave à l'opposé de l'OAP. Cela est précisé dans le rapport de présentation.

En ce qui concerne la zone tampon, la route des Grès et ses aménagements font déjà office d'espace tampon. D'autre part, l'OAP prévoit un traitement paysager le long de la route des Grès.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

- *La Préfecture indique que la zone d'activités d'Estézargues est identifiée comme « zone d'activité à requalifier » dans le SCOT. A ce titre, une OAP doit être réalisée prenant en compte l'intégration paysagère conformément à l'article 252-3 du DOO du SCOT.*

Réponse de la commune : Une OAP est réalisée prenant en compte les interfaces avec la zone agricole sur la partie au Nord de l'hôtel, la part des espaces verts, etc. en cohérence avec le règlement du PLU. La commune précise que cette OAP est à relativiser du fait qu'il s'agit d'une zone artisanale et hôtelière existante.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation, règlement, orientations d'aménagement et de programmation.

- *Le schéma directeur d'alimentation en eau potable du plateau de Signargues approuvé en 2018 pourrait judicieusement compléter l'annexe sanitaire afin de clarifier la situation et justifier la compatibilité de la ressource en eau et des équipements existants avec les projets d'évolution de l'ensemble des communes adhérentes au syndicat.*

Réponse de la commune : La notice des annexes sanitaires reprend des éléments du schéma directeur AEP notamment la synthèse des ressources du syndicat et des scénarios. Il est notamment indiqué que « la ressource mobilisable par le Syndicat est suffisante à l'heure actuelle et jusqu'en 2040 » (cf. page 7 de la notice des annexes sanitaires, pièces 7.1.a). Ces éléments sont également repris dans le rapport de présentation en pages 73 à 75 et 279.

Intégrer l'ensemble du SDAEP du syndicat ne paraît pas utile et viendrait alourdir un dossier déjà volumineux.

- *Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées pourrait également compléter les annexes sanitaires.*

Réponse de la commune : Dans le cadre du PLU, la commune a mis à jour le zonage d'assainissement des eaux usées dont le mémoire reprend la synthèse du programme de travaux du schéma directeur de 2011 et fait état des actions réalisées à ce jour (cf. pages 14 et 15, pièce 7.1.e). Cela est repris également dans la notice des annexes sanitaires (cf. page 9 pièce 7.1.a) et dans le rapport de présentation (cf. page 68).

Intégrer le schéma directeur d'assainissement de 2011 ne paraît pas utile et viendrait alourdir un dossier déjà volumineux.

- *Concernant l'OAP « Chemin de la Rascasse », il est demandé :*
- *Une intégration 3D pour apprécier l'intégration de cette nouvelle urbanisation par rapport au centre ancien ;*
 - *Le projet doit respecter les logiques d'implantation du bâti selon une voie nord-sud ;*
 - *Au stationnement le long du chemin de la Rascasse pourrait être préféré un stationnement qui s'insère dans le projet ;*
 - *La trame végétale et le traitement paysager ne devront pas constituer un masque à la future urbanisation et laisser les vues ouvertes sur la plaine comme le village.*

Réponse de la commune : A ce stade de l'élaboration du PLU, il apparaît tardif une restitution 3D. Il appartiendra aux porteurs de projet d'apporter tous les éléments permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement bâti et paysager.

Le schéma de l'OAP indique bien une voie de desserte nord-sud.

Concernant le stationnement, le schéma de l'OAP intègre bien du stationnement à l'intérieur de l'opération.

Le stationnement prévu le long du chemin de la Rascasse constitue du stationnement public (emplacement réservé n°3) non lié aux besoins de l'opération mais permettant de répondre aux besoins en stationnement du centre ancien.

Au regard de la configuration du terrain en pente, la trame végétale prévue en périphérie de l'opération ne constituera pas un « masque » totale aux perspectives depuis ou en dehors du projet.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

➤ *Concernant les cônes de vues, il est demandé :*

- *Il conviendrait de se poser la question de la perception du village depuis l'autoroute A9 identifié comme axe de découverte stratégique au niveau du SCOT. Le PLU devra identifier cet axe ainsi que les éventuels points de vue à mettre en valeur ;*
- *Il aurait été pertinent que la réflexion soit un peu plus approfondie sur les points de vue à mettre en valeur et les relations visuelles entre plaines et plateaux à mettre en scène.*

Réponse de la commune : Concernant l'A9, la commune n'avait pas développé ce point car les perceptions sur le village sont inexistantes depuis l'autoroute. Celle-ci est souvent bordée d'un talus sur la section d'Estézargues et/ou par des reliefs boisés. De part et d'autre, les perceptions s'ouvrent uniquement sur des espaces de garrigues, classés en zone naturelle dans le PLU dans laquelle les nouvelles constructions sont interdites. Il n'y a pas de points de vue emblématiques à mettre en valeur. Ces éléments peuvent être repris dans l'analyse paysagère du rapport de présentation.

L'analyse paysagère met en avant les points de vue entre plaine et plateaux. Cela a abouti à plusieurs mesures dans le PLU notamment :

- Création de secteur Ap dans la zone agricole ;
- Perception visuelle à préserver sur l'OAP « route des Grès 2 » ;
- Interface végétale à traiter entre les zones 2AU et la zone agricole.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation

➤ *Concernant les secteurs Ap, il est demandé :*

- *En cohérence avec les intentions portées dans le rapport de présentation, il conviendra de rectifier le règlement qui autorise les constructions et installations agricoles nécessaires à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU ainsi que les locaux techniques ;*
- *De délimiter plus finement les secteurs Ap en prenant en compte les cônes de vue depuis le grand paysage vers le village et inversement.*

Réponse de la commune : Le règlement n'est pas incohérent avec les objectifs de la commune. Il est pris en compte le fait qu'il y a un bâtiment d'exploitation dans le secteur Ap. L'objectif est de pouvoir permettre à cette exploitation de pouvoir se développer. Pour éviter toute ambiguïté, il est proposé de compléter de la manière suivante « *les constructions et installations agricoles nécessaires à une exploitation agricole comprenant une construction agricole à la date d'approbation du PLU* ».

Les secteurs Ap ont été délimités en fonction de la topographie, de limite physique comme les chemins et l'implantation des constructions agricoles qui historiquement se trouvent au contact du village. La commune souhaite maintenir les coteaux de part et d'autre du village vierges de toute construction. Cela va au-delà des cônes de vue. Cf. justification dans le rapport de présentation pages 216 à 222.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation et règlement

➤ *Concernant le patrimoine identifié dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (croix, porches), il est préconisé d'identifier également l'église, la fontaine et le lavoir, l'ancienne école, etc.*

La Préfecture regrette que cet inventaire n'est pas fait l'objet de fiches par élément repéré avec une partie descriptive et une partie prescriptive annexées au règlement du PLU.

Réponse de la commune : La commune retient d'identifier l'église, la fontaine et le lavoir au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'article 16 des dispositions générales du règlement (pages 14 et 15) fait le listing des éléments bâtis protégés pour lesquels des prescriptions sont posées.

Le rapport de présentation présente chaque élément bâti avec des photos (cf. pages 39 à 43).

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation, règlement et documents graphiques

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

- *Dans la zone UA (centre ancien), il est demandé d'interdire les tropéziennes et de préciser que les capteurs solaires ne devront pas être visibles depuis la voie publique.
La Préfecture trouve qu'il aurait été intéressant de faire des propositions pour la requalification des espaces publics (places, espaces de respiration).*

Réponse de la commune : La commune ne retient pas ces propositions réglementaires. Il y a une ou deux tropéziennes dans le centre ancien, cela ne nuit pas aux caractéristiques architecturales du village.

Concernant les capteurs solaires, les caractéristiques d'implantation des constructions rendraient difficile l'application de cette règle si elle était mise en place.

D'autre part, les rues étroites avec des constructions en R+2 le plus souvent rendent de fait difficile la perception de capteurs solaires en toiture depuis la rue.

Le PLU est un outil qui touche à de nombreuses thématiques. La commune s'est concentrée sur les thématiques directes du PLU pour pouvoir le finaliser dans les délais envisagés. La commune ne nie pas l'intérêt de cette démarche qui peut être engagée indépendamment de l'élaboration du PLU.

- *La Préfecture fait état des sites archéologiques sur la commune et rappelle la réglementation sur l'archéologie préventive.*

Réponse de la commune : La commune a fait un paragraphe spécifique dans le rapport de présentation sur le sujet (cf. pages 44 et 46). La carte annexée à l'avis est ajoutée.

La commune fait mention également de la Zone de de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) approuvée par arrêté préfectoral du 15 mai 2021.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation

- *La Préfecture considère l'état initial de l'environnement du rapport de présentation « assez succinct », et précise qu'il aurait été intéressant de faire une analyse faune/flore plus détaillée.*

Réponse de la commune : Au-delà du constat sur le caractère « succinct » qui peut être considéré comme un peu sévère, comme le rappelle la Préfecture, le PLU a été dispensé d'évaluation environnementale par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ce qui démontre que les enjeux environnementaux ne sont pas significatifs sur la commune au regard du projet de PLU. L'état initial de l'environnement est donc proportionné par rapport à cette décision et cela n'a donc pas nécessité une analyse faune/flore plus détaillée comme cela aurait pu être le cas dans une évaluation environnementale.

Sur les ruptures de continuités écologiques, elles sont peu nombreuses (uniquement les voies de communication) ce qui n'a pas nécessité de hiérarchisation.

- *La Préfecture précise qu'une OAP spécifique aurait pu être mobilisée pour préserver et renforcer les haies qui structurent le paysage sur la base de l'identification des haies dans le diagnostic.
Même chose pour les cabanons et les vieux bâtiments disposant de cavités.*

Réponse de la commune : Ce sujet a été abordé lors de la phase étude. Le constat a été fait que les haies ont été préservées au fil du temps sans nécessité de protection particulière. La municipalité n'a pas jugé utile de mobiliser des outils de protection dans le PLU.

Même chose pour les cabanons.

- *Un lien est transmis pour télécharger une liste d'arbres à caractère allergisant et des recommandations.*

Réponse de la commune : Le règlement interdit les espèces allergisantes (cf. règlement, article 6 des différentes zones du PLU).

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

- *Il est demandé de représenter la ligne électrique et une zone de prudence (bande de 200 mètres) sur les plans de zonage du PLU.*

Réponse de la commune : Tout d'abord, conformément au Code de l'Urbanisme, la ligne THT fait l'objet d'une servitude d'utilité publique I4 annexée au PLU (cf. plan 7.2.b). Les effets de la servitude sont exposés dans la liste des servitudes (cf. 7.2.a pages 3 et suivantes).

La représentation de la ligne électrique sur les plans de zonage ferait doublon avec le plan des servitudes et ajouterait une prescription qui ne découle d'aucun texte réglementaire. D'autre part, les enjeux sont faibles. La ligne HTH traverse uniquement la zone naturelle et la zone agricole dans lesquelles la constructibilité est très limitée.

- *La Préfecture rappelle que le droit de préemption peut être institué après approbation du PLU pour les zones U et AU.*

Réponse de la commune : La commune va instituer le droit de préemption urbain.

- *La Préfecture indique qu'il faudra verser le dossier de PLU au format CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme lorsque le PLU sera approuvé.*

Réponse de la commune : Le PLU sera téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

3- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité par courrier en date 15 février 2022

- *Il est demandé de compléter l'inventaire des Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) établi dans le rapport de présentation en page 55 en fonction des données fournies par l'INAO.*

Réponse de la commune : Le rapport de présentation est complété.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation

- *Il est demandé de renforcer au sein des OAP les espaces végétalisés constituant une zone tampon avec la zone agricole de manière à prévenir les conflits d'usage.*

Réponse de la commune : Ce sujet a déjà fait l'objet d'échanges lors de la dernière réunion des personnes publiques associées.

La commune prend sa part dans la prise en compte des Zones de Non Traitement (ZNT) avec une bande de 5 mètres. De plus, 10 mètres serait pénalisant pour l'aménagement des zones 2AU au regard de leur configuration. D'autre part, les OAP prévoient un traitement paysager des limites avec la zone agricole.

- *L'INAO indique que cette OAP conduirait à réduire de 0,4 ha environ une parcelle en vigne de 1,3 ha ce qui pourrait remettre en cause la culture de cette parcelle.
D'autre part, l'INAO indique que la voie d'accès a été localisée sur la bordure est de la zone alors que cela aurait pu constituer une zone d'interface avec la zone agricole si elle avait été placée à l'ouest.
Enfin, il est indiqué que cette parcelle en vigne en contrebas du centre ancien présente un intérêt paysager.
Pour l'ensemble de ces raisons, l'INAO préconise de maintenir cette parcelle en zone agricole.*

Réponse de la commune : Le résiduel de la parcelle en zone agricole n'est pas négligeable (1 ha environ), sa culture pourra être poursuivie.

Cette OAP, comme les autres, prévoit des clôtures végétales et un recul des constructions en limite de la zone agricole ce qui permettra d'avoir une transition entre le projet et la zone agricole. La voirie a été positionnée volontairement en limite avec le centre ancien pour éviter d'avoir des habitations à proximité immédiate de celles existantes.

- *L'INAO est défavorable à l'emplacement choisi pour le déplacement des ateliers municipaux car cela concerne des parcelles en AOC « Côtes du Rhône Village » et cela va générer un mitage important.*

Réponse de la commune : cf. réponse à l'avis de la CDPENAF

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation, orientations d'aménagement et de programmation et règlement.

- *L'INAO relève une extension vers le Nord de la zone UE en vue de développer l'hôtel existant ce qui ampute de 0,17 ha environ l'AOC « Côtes du Rhône Villages ».
« Cette extension, bien que préjudiciable, reste modeste en superficie et s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante en lien avec une activité économique en place. »*

Réponse de la commune : Cette parcelle a été achetée par le propriétaire de l'hôtel afin de réorganiser la zone de stationnement dont l'augmentation de superficie est nécessaire pour répondre aux besoins de la clientèle ciblée (voitures particulières plutôt que des cars) et faciliter le flux de circulation autour de l'hôtel.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

4- Avis du Conseil Départemental du Gard par courrier en date 15 février 2022

- *Le contexte institutionnel et réglementaire pourrait être complété sur quelques thématiques en fonction des documents visés à l'annexe 1 de l'avis.*

Réponse de la commune : Le diagnostic est complété en fonction de l'annexe 1 de l'avis en reprenant les principaux documents ayant un impact direct sur la commune d'Estézargues

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation

- *Le Conseil Départemental demande une harmonisation de chiffres dans le PADD en page 11 entre les 1,8 ha en extension de l'urbanisation et les 2,8 ha de consommation d'espace.*

Réponse de la commune : Il n'y a pas d'harmonisation à établir car les deux chiffres ne portent pas sur la même chose :

- 1,8 ha correspond au besoin foncier à vocation d'habitat en extension de l'urbanisation ;
 - 2,8 ha correspond à la consommation d'espace totale prévue par le PLU soit les 1,8 ha VU précédemment + l'enclave représentant 0,4 ha + le déplacement des ateliers municipaux représentant 0,6 ha
- *Le Conseil Départemental considère que l'argumentaire concernant le taux de croissance de 2%/an n'apparaît pas dans le dossier.*

Réponse de la commune : Ce choix est justifié en page 183 du rapport de présentation : « *La commune a connu ces dernières années un pic au niveau de l'augmentation de population lié à un rythme de construction plus soutenu. Pour les dix prochaines années, la commune retient des perspectives d'évolution démographique moins soutenues mais restant en cohérence avec le dynamisme démographique de la commune et sa position à proximité de bassins de vie et d'emploi importants (agglomération nîmoise avec l'échangeur autoroutier tout proche et l'agglomération avignonnaise). Ce choix est compatible avec les orientations du SCOT. Ce dernier retient 1,5%/an à l'échelle de l'ensemble du territoire, il s'agit d'une moyenne. Au niveau communal, une marge d'appréciation est laissée en fonction du contexte démographique local. Le choix de 2% se justifie au regard de la dynamique démographique de la commune (toujours au-dessus de 2%/an depuis les années 80) et reste compatible avec les orientations du SCOT.* »

- *Il est demandé dans le titre VI du règlement de faire mention d'un paragraphe sur les dispositions liées au débordement des cours d'eau et de renvoyer au règlement du PPRi annexé.
Il est demandé de revoir la rédaction du titre VI.*

Réponse de la commune : Le titre VI concerne uniquement le risque inondation par ruissellement (non géré par le PPRi). Il y aurait confusion à évoquer le risque inondation par débordement (géré par le PPRi qui est une SUP qui s'impose au PLU).

Le préambule des zones A et N (impactées par le PPRi) renvoie déjà au PPRi annexé au PLU.

Le Titre VI a été rédigé selon la doctrine du service risque de la DDTM30.

La prise en compte du risque inondation par ruissellement est issue de l'étude réalisée par le bureau d'étude CEREG et incorporée au zonage pluvial (cf. pièce 7.1.f). Cette étude a été validée par la DDTM. La Préfecture n'a pas émis d'observation sur ce sujet dans son avis.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

- *Le Département demande à ce que le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et Randonnée (PDIPR) soit mentionné dans le rapport de présentation et annexé au PLU ainsi que le tracé des itinéraires notamment ceux du carto guide « Entre Rhône et Gardon – autour du Pont du Gard » venant irriguer la commune. Le Conseil Départemental souhaite une protection particulière de ces sentiers.*

Réponse de la commune : Le rapport de présentation et les annexes sont complétés. La commune ne retient pas de protection particulière de ces chemins de randonnées.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation et annexes. Sur l'OAP routes des Grès 1, le Conseil Départemental précise qu'il convient de trouver une modalité d'accès sur la route des Grès (RD 235) qui ne contrevienne pas aux aménagements réalisés (déplacements doux, aménagements paysagers) et d'intégrer pleinement les dispositifs d'évacuation d'eau.

Réponse de la commune : L'OAP se fonde sur un permis d'aménager déposé au titre du RNU avant l'arrêt du projet de PLU et délivré après. Ce permis d'aménager n'envisage pas d'espace de convivialité.

Sur l'aire de stationnement, il s'agit de quelques places longitudinales à proximité de l'arrêt de bus permettant aux usagers de se garer pour prendre le bus ou covoiturer.

- *Sur l'OAP routes des Grès 1, le Conseil Départemental précise qu'il convient de trouver une modalité d'accès sur la route des Grès (RD 235) qui ne contrevienne pas aux aménagements réalisés (déplacements doux, aménagements paysagers) et d'intégrer pleinement les dispositifs d'évacuation d'eau.*

Réponse de la commune : L'accès est prévu sur l'extrême sud qui est la plus adéquate au niveau topographie et qui correspond à l'accès actuel à la parcelle ce qui limitera l'impact sur les aménagements existants. Au niveau de l'évacuation des eaux, l'opération prévoira l'ensemble des dispositifs de récupération des eaux pluviales qui seront rejetées, après rétention, dans l'exécutoire (fossé en limite avec l'espace vert commun envisagé dans l'OAP et se dirigeant vers le chemin des Fonts).

- *Sur l'OAP routes des Grès 2, le Conseil Départemental s'interroge sur l'opportunité de matérialiser une prolongation de voirie au nord de l'opération suggérant la possibilité d'une urbanisation ultérieure.
Le Conseil Départemental demande de justifier les raisons qui a amené la commune à prévoir un espace vert, « autrement que par la baisse de densité ».*

Réponse de la commune : Cette prolongation est destinée à permettre l'accès à un transformateur électrique présent sur la parcelle attenante. La commune ne considère pas que cette expression graphique suggère une possibilité d'urbanisation future

Concernant l'espace vert, il ne s'agit pas de « baisser la densité », il s'agit d'offrir un espace de détente dans l'opération permettant de contempler les massifs environnants (vue sur les Alpilles notamment). Pour rappel, la densité brute envisagée entre 21 et 28 logements/ha soit une densité nette de 29 à 37 logements/ha (sur la base de 25% d'espaces communs : voirie, place, stationnement, espace vert, etc.) est nettement supérieure à la densité nette prévue par le SCOT pour le secteur d'Estézargues qui est de 22 logements/ha.

- *Sur l'OAP chemin de la Rascasse, le Conseil Départemental s'interroge sur la voie en impasse et sur les incidences de cette OAP sur l'exploitation agricole.*

Réponse de la commune : Contrairement aux autres OAP, une voie en impasse est prévue car le bouclage par le Nord n'est pas envisageable au regard de la structure foncière.

Sur l'aspect agricole, le résiduel de la parcelle en zone agricole n'est pas négligeable (1ha environ), sa culture pourra être poursuivie.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

- *Le Conseil Départemental aurait aimé que les objectifs de limitation de la consommation d'espace soient mis en perspectives avec les objectifs de la loi Climat et Résilience d'août 2021, « tout en reconnaissant que les objectifs communaux affichés sont conformes ».*

Réponse de la commune : Le rapport de présentation est complété sur ce point en mentionnant les objectifs de la loi Climat et Résilience et en les mettant en perspective avec les objectifs du PLU.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation

- *Le Conseil Départemental note que les OAP indiquent des densités brutes alors que le SCOT évoque des densités nettes (22 logements/ha pour le secteur Confluence dont fait partie Estézargues)*

Réponse de la commune : La densité brute est le rapport entre le nombre de logements et la superficie du terrain d'assiette totale.

La densité nette est le rapport entre le nombre de logements et la superficie du terrain hors espaces communs (voirie, espace public, etc.).

La densité nette est donc supérieure à la densité brute.

La commune a raisonné en densité brute car la part des espaces communs n'est pas connue avec précision à ce stade non opérationnel.

En partant sur une part d'espaces communs de 20/25%, les densités nettes des différentes OAP sont supérieures à la densité nette du SCOT de 22 logements/ha.

Par exemple, pour l'OAP route des Grès 2, cela représente une densité nette de 29 à 37 logements/ha selon la fourchette de programmation.

- *Le Conseil Départementale note une variation de la densité brute parfois importante (21 à 44%) « ce qui laisse un flou d'interprétation important ». Il demande des fourchettes plus faibles. « Ainsi, si toutes les densités minimales étaient retenues, la commune répondrait-elles à ses objectifs et répondrait-elle à ceux de modération de la consommation d'espace ? »*

Réponse de la commune : Les variations en pourcentage peuvent paraître importantes mais cela est faussé du fait d'un nombre de logement qui reste modeste.

En effet, les fourchettes de logements (qui donnent après des fourchettes de densité) ne sont pas très importantes avec des écarts de 3 ou 4 logements :

- OAP 1 : 7/10 logements
- OAP 2 : 14/18 logements
- OAP 3 : 13/17 logements
- OAP 4 : 8/10 logements

Difficile de faire des fourchettes plus faibles, l'objectif est de laisser une marge de manœuvre lors de la conception des projets tout en restant sur des fourchettes respectant les densités minimales du SCOT ce qui est le cas.

En reprenant les fourchettes basses, cela donne au total 42 logements sur 2,1 ha ce qui représente une densité brute de 20 logements/ha soit une densité nette de 25/26 logements/ha (sur la base d'une part d'espace commun de 20/25%), supérieure à la densité nette du SCOT. Donc, même avec la fourchette basse, la commune répond à ces objectifs de modération de la consommation d'espace.

- *Le Conseil Départemental précise que les emplacements réservés jouxtant le domaine routier départemental devront être plus explicités dans le projet de PLU et que le gestionnaire de la voirie devra être rencontrée avant l'approbation du PLU.*

Réponse de la commune : Les emplacements réservés jouxtant la RD 235 sont déjà précisés dans le rapport de présentation. Il s'agit principalement d'aire de stationnement et d'espace de convivialité qui fonctionneront avec les voiries internes à l'opération et n'auront pas d'impact direct sur la RD 235.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

- *« Le Département souhaite que la commune joue son rôle de solidarité en matière de logements sociaux au sein de la communauté de communes du Pont du Gard, et fixe donc un objectif de production raisonnable pour 2030. »*

Réponse de la commune : La commune jouera pleinement son rôle dans le cadre intercommunal. Un Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration au niveau de la communauté de communes Pont du Gard qui viendra fixer les objectifs par commune. Dans l'attente, au-delà du social, le PLU vient proposer, à travers les OAP, des typologies de logements variés (individuel groupé, petit collectif) permettant d'offrir une gamme de logements répondant à toutes les catégories de population.

Le rapport de présentation est complété pour évoquer le Plan Départemental de l'Habitat du Gard.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation

- *Il conviendra de compléter le diagnostic en évoquant les points abordés dans l'annexe 4 de l'avis.*

Réponse de la commune : A ce stade, il n'est pas envisagé de refaire un diagnostic touristique tel que présenté dans l'annexe 4. Le paragraphe sur le tourisme est complété à la marge.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation

- *« Le rapport de présentation porte un diagnostic intéressant, mais sans doute incomplet (cf. annexe 5) : carte des terres irriguées (y compris irrigation privée) à titre d'exemple. »*

Réponse de la commune : Tout d'abord, le diagnostic agricole a fait l'objet de compléments en cours d'étude en concertation avec la Chambre d'Agriculture comme elle le relève dans son avis. Il n'y a pas de carte des terres irriguées car il n'y a pas de réseau d'irrigation sur la commune comme mentionné dans le rapport de présentation en page 56.

A ce stade, il n'est pas envisagé de refaire un diagnostic agricole tel que présenté dans l'annexe 5.

La charte d'engagement pour une alimentation de qualité dans le Gard et la charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles sont mentionnées.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

5- Avis du syndicat mixte du PETR Uzège Pont du Gard par délibération du conseil syndical du 16 février 2022

- *Le conseil syndical indique que l'implantation des ateliers municipaux le long du chemin de Notre Dame nécessite une vigilance particulière compte-tenu de l'aléa incendie fort sur cette zone.*

Réponse de la commune : Cf. réponse apportée à l'avis de la Préfecture sur la prise en compte du risque feu de forêt pour le STECAL Aa relatif au déplacement des ateliers municipaux.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation, orientations d'aménagement et de programmation, règlement.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

6- Avis de la Chambre d'Agriculture du Gard par courrier du 21 février 2022

- *La Chambre d'Agriculture regrette que l'ensemble des exploitants n'aient pas eu l'occasion d'exprimer et d'intégrer leurs projets à l'élaboration du PLU au travers d'une consultation formalisée et généralisée.*

Réponse de la commune : La commune n'avait pas l'obligation d'organiser une concertation spécifique avec les agriculteurs. Les modalités de concertation retenues par la commune s'adressaient à l'ensemble de la population dont les agriculteurs (registre, réunions publiques, etc.). Aucun agriculteur n'a manifesté de besoins particuliers en terme de bâtiments d'exploitation.

Il est précisé qu'à l'échelle du village, l'ensemble des agriculteurs et leur besoin sont connus. La Mairie est toujours à l'écoute de la profession agricole.

- *La Chambre d'Agriculture souhaite que la zone N permette d'accueillir des activités pastorales, notamment en autorisant la construction des bâtiments nécessaires à cette activité comme les serres et les tunnels démontables.*

Réponse de la commune : En accord avec l'association de chasse, la commune n'a pas favorisé l'installation d'ovins et refusé les caprins. Il n'est donc pas utile d'autoriser ces serres et tunnels. Il n'y a pas d'activités de pâturage sur la commune.

- *La Chambre d'Agriculture regrette l'emplacement qui concerne deux parcelles AOC « Côtes du Rhône Village ». D'autre part, elle considère que cet emplacement impacte le paysage (incidence visuelle importante et effet de mitage).*

Réponse de la commune : Cf. réponse à l'avis de la CDPENAF

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation, orientations d'aménagement et de programmation et règlement.

- *La Chambre d'Agriculture invite la commune à mettre en place une compensation volontaire pour les terres agricoles changeant de vocation.*

Réponse de la commune : La consommation d'espace en extension de l'urbanisation représente 2,8 ha environ, 0,28ha/an soit une baisse de 53% environ par rapport aux dix dernières années ce qui est en cohérence avec les objectifs du SCOT (cf. PADD page 11).

Comme rappelé par la Chambre d'Agriculture, le PLU ne fait pas partie des procédures soumises réglementairement à compensation agricole.

Au regard des objectifs chiffrés de limitation de l'étalement urbain permettant de réduire de moitié la consommation d'espace, la commune n'entend pas recourir à la compensation volontaire.

- *Si la Chambre d'Agriculture salue le retrait des constructions de 5 mètres par rapport à la zone agricole et le traitement paysager de cette interface dans les OAP, elle souhaite que le retrait soit passé à 10 mètres afin de concilier au mieux les activités agricoles avec l'installation de nouveaux habitants.*

Réponse de la commune : Ce sujet a déjà fait l'objet d'échanges lors de la dernière réunion des personnes publiques associées.

La commune prend sa part dans la prise en compte des Zones de Non Traitement (ZNT) avec une bande de 5 mètres. De plus, 10 mètres serait pénalisant pour l'aménagement des zones 2AU au regard de leur configuration.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

7- Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Gard par courrier en date du 25 février 2022

- *La CDPENAF émet un avis défavorable sur le STECAL pour le déplacement des ateliers municipaux en raison du risque de mitage, de l'aléa feu de forêt très fort, de la proximité du vignoble AOP « Côtes du Rhône Villages », de la taille du projet par rapport à l'emprise au sol et de l'impact sur le paysage.*

Réponse de la commune : Sur le risque de mitage, la commune a indiqué dans le rapport de présentation qu'elle n'a pas la volonté d'ouvrir à l'urbanisation le secteur entre la zone artisanale le long de la RN 100 et ce site. D'autre part, la création d'un STECAL (et non une zone urbaine) à titre exceptionnel pour répondre à un intérêt majeur pour la commune témoigne de la volonté communale de contenir l'urbanisation de ce secteur à ce seul projet. Il s'agit du seul STECAL du PLU.

Sur la proximité du vignoble AOP « Côtes du Rhône Villages », il est précisé en premier lieu que l'aire de cet AOP concerne l'ensemble des terres agricoles autour des parties urbanisées de la commune (cf. carte AOP en page 58 du rapport de présentation). Quelle que soit la localisation retenue par la commune, il y aura proximité avec l'AOP « Côte du Rhône Village ».

D'autre part, les terrains d'origine agricole ne sont plus exploités depuis une quinzaine d'années. Il n'y a pas de réseau d'irrigation sur le secteur. Selon les données de la DRAAF, ces terrains sont en zone de faible potentiel au niveau de la carte du potentiel agronomique et selon l'Indice de Qualité des Sols (cf. cartes pages 60 et 61 du rapport de présentation). Il n'y a aucun projet de remise en culture de ces deux parcelles.

Les terrains représentent 0,1% de l'espace agricole de la commune. Au niveau des Aires AOC, l'ensemble de la commune est en AOC « Côtes du Rhône » ou AOC « Côtes du Rhône Village Signargues ». Les terrains du STECAL se situent dans cette dernière appellation. Les terrains représentent 0,2% de l'AOC « Côtes du Rhône Village ».

Sur la taille du projet par rapport à l'emprise au sol, la commune retient de diminuer l'emprise au sol de 20% à 15% ce qui représente $6000 \text{ m}^2 \times 15\% = 900 \text{ m}^2$ d'emprise au sol pour les constructions. La commune précise que l'emprise au sol concerne les ateliers municipaux mais également des constructions secondaires comme des zones de stockage de matériaux couvertes par exemple.

Sur l'impact paysager, la commune prendra les dispositions nécessaires pour l'intégration paysagère du projet.

Liste des pièces modifiées : rapport de présentation, orientations d'aménagement et de programmation et règlement

- *La CDPENAF émet un avis favorable sur les dispositions du règlement autorisant les extensions et les annexes des habitations en zones A et N.*

Réponse de la commune : pas d'observation.

III- Sur l'analyse du rapport et des conclusions motivées de Monsieur le commissaire enquêteur

- **Sur l'avis favorable de Monsieur le commissaire-enquêteur**

Monsieur le commissaire-enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées en date du 12 juin 2022 sans réserve ni recommandation.

- **Sur les 6 observations du public lors de l'enquête publique**

Monsieur le commissaire-enquêteur a repris le contenu de ces observations dans un procès-verbal de synthèse. La commune a répondu à chaque observation dans un courrier en date du 26 mai 2022 intégré au rapport du commissaire-enquêteur.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE D'ESTEZARGUES

Sans reprendre le détail des observations traitées dans le rapport du commissaire enquêteur disponible en Mairie et sur le site internet de la commune, il est précisé que les observations portaient sur les sujets suivants :

- Des demandes de constructibilité de terrains ;
- Le choix de la commune de retenir la zone à urbaniser 2AU en face de la cave coopérative ;
- Le choix de la commune de retenir une emprise au sol de 30% sur la zone UB ;
- La réglementation sur les panneaux solaires en toiture.

Sur ce dernier point, du fait que le développement du solaire est plus que jamais d'actualité et que l'encastrement pourrait entraîner un surcoût à l'installation, il est proposé de modifier le règlement des zones UB, 2AU, A et N de la manière suivante : « *Les capteurs solaires ou autres devront être encastrés ou surimposés aux pans de toiture et ne devront pas excéder 50% de la surface de toiture de la construction sur laquelle ils sont implantés.* »

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits

Le Maire,
Martine LAGUERIE,

