

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE GARRIGUES SAINTE EULALIE

## ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 29 mai 2017 au 28 juin 2017

Référence : Arrêté du 4 mai 2017

### Objet :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)  
de la commune de  
GARRIGUES SAINTE EULALIE.

### Titre 2.

## Conclusions motivées du commissaire enquêteur

---

Jean HODÈS  
Commissaire Enquêteur

## **Préambule :**

La commune de GARRIGUES SAINTE EULALIE est située à 12 km d'Uzès, à 28 km d'Alès et à 22 km de Nîmes. Elle présente les caractéristiques d'un territoire en voie de rurbanisation, avec le développement de zones résidentielles d'habitat diffus en périphérie des noyaux anciens. La commune, essentiellement agricole dans la plaine, est également composée d'espaces naturels encore préservés. Elle ne dispose pas de zones d'activités.

Implantée sur la plaine de l'Uzège pour une superficie de 1000 ha, GARRIGUES SAINTE EULALIE comptait 724 habitants en 2008 et 764 en 2013 d'après l'INSEE, avec une densité de population de 76,4 habitants au km<sup>2</sup>.

L'urbanisation récente, réalisée au coup par coup, s'est traduite par un tissu urbain assez peu dense. Caractérisée par la présence de deux villages de plaine, la commune a tendance à se développer le long de l'axe de la R.D. 982.

L'analyse environnementale révèle la présence de sites intéressants pour la biodiversité: terminaison des reliefs boisés de MASSARGUES, espaces boisés de transition, mosaïque agricole et réseau de cours d'eau bordés de ripisylves qui structure le territoire du Nord au Sud.

La commune est soumise aux risques naturels suivants: inondation (PPRI du Gardon amont), feu de forêt, retrait et gonflement d'argiles.

Elle dépend administrativement du canton d'Uzès et de l'arrondissement de Nîmes. Elle est membre de la Communauté de Communes Pays d'Uzès.

Concernant la ressource en eau, GARRIGUES SAINTE EULALIE est alimentée par le captage de COLLORGUES. Le projet de PLU n'est pas de nature à engendrer une pression non soutenable sur la ressource en eau. En revanche, l'ouverture des zones à urbaniser est conditionnée par la création d'une nouvelle station d'épuration.

## **1. Contexte règlementaire de l'élaboration du projet :**

La présente enquête publique porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GUARRIGUES SAINTE EULALIE.

Jusqu'au 26 mars 2017, le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune était le plan d'occupation des sols (POS) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 1988. Ce document a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications, révisions et révisions simplifiées. La dernière évolution du P.O.S. date du 07 juin 2016.

En application de la loi ALUR du 24 mars 2014, le P.O.S. est caduc depuis le 27 mars 2017. La commune de GARRIGUES SAINTE EULALIE est donc désormais soumise au Règlement National d'Urbanisme, jusqu'à la date où le futur P.L.U. deviendra exécutoire.

L'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire communal de GARRIGUES SAINTE EULALIE est un dossier qui a été ouvert le 26 novembre 2008 et relancé par une délibération du Conseil Municipal en date du 17 mars 2016.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été mis en débat lors de la séance du Conseil Municipal du 10 mai 2016.

Le projet de PLU soumis à l'enquête publique a été arrêté lors de la séance du Conseil Municipal du 2 novembre 2016.

Le bilan de la concertation conduite pendant toute la durée d'élaboration du projet de P.L.U. a fait l'objet d'un débat spécifique du Conseil Municipal lors de sa séance du 26 avril 2017

Le projet de PLU a été élaboré dans le respect du porter à connaissance de l'Etat et des réglementations nationales et locales. Pour ces dernières et bien qu'aucun inventaire

exhaustif n'apparaisse dans le dossier, il convient notamment de citer les documents suivants :

- Le PPRi Gardon Amont, approuvé le 03 juillet 2008 ;
- Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021, entré en vigueur le 21 décembre 2015 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Uzège Pont du Gard, approuvé le 15 février 2008 (en cours de révision).

Cette enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation, dans tous les aspects de son organisation. Aucun incident n'est venu perturber le déroulement.

## **2. Présentation du projet :**

Il s'agit de l'élaboration du P.L.U. sur l'ensemble du territoire communal.

### **2.1. Les objectifs fixés dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU :**

Les objectifs poursuivis, intégrant les nouveaux enjeux du territoire ainsi que le nouveau cadre légal et réglementaire, sont les suivants :

- Définir l'affectation des sols et l'organisation de l'espace communal pour permettre un développement respectueux de la commune qui préservera la qualité du cadre de vie, limitera la croissance démographique et tiendra compte des particularités de Garrigues Sainte Eulalie ;
- Maîtriser le développement urbain de la commune permettant de favoriser la diversité de l'offre de logements de la commune et permettant de satisfaire les besoins de toutes les catégories de la population, en fixant les orientations concernant l'habitat, la densification des zones ayant les réseaux suffisants, la création d'une nouvelle station d'épuration ;
- Préserver la qualité architecturale du cadre de vie et favoriser une dynamique environnementale, notamment en tenant compte des prescriptions du CRAPE élaboré par le CAUE du Gard et en protégeant le petit patrimoine répertorié;
- Préserver l'environnement naturel, notamment des zones agricoles et des zones naturelles, en modérant la consommation de ces espaces et en luttant contre l'étalement urbain, en maintenant les trames agraires et certaines zones agricoles inconstructibles pour préserver les paysages, notamment la plaine;
- Prendre en compte les documents relatifs aux risques naturels, ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale Uzège Pont du Gard;
- Favoriser le développement économique de la commune en confortant les équipements publics, l'aménagement des voiries, entrées de ville et en étudiant les possibilités d'implantation d'activités.

### **2.2. Les orientations du PADD :**

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les particularités de GARRIGUES SAINTE EULALIE. Situé à proximité du grand pôle urbain de Nîmes, la commune subit une forte pression foncière due à sa situation géographique d'une part et à la qualité de son cadre de vie d'autre part. Il convient donc de répondre à la pression foncière par une urbanisation structurée, tenant compte des atouts et des contraintes du territoire.

En 2016, la commune comptait 784 habitants. L'objectif de la municipalité, tenant compte de la pression foncière, des réseaux, de la préservation des espaces naturels, est d'atteindre 937 habitants à l'échéance du PLU. Cela revient à accueillir 15 nouveaux habitants par an sur une période de 10 ans. Dans l'hypothèse où la taille moyenne des ménages resterait stable sur la commune (2,5 en 2012), cet objectif de croissance impliquerait donc la création de 6 nouvelles résidences principales par an. Cela correspond à un accroissement annuel de 1,8% / an.

A partir du diagnostic qui identifie les besoins et les enjeux de la commune, un projet d'ensemble est mis en place dans une logique de développement durable et articulé autour de sept objectifs principaux :

- les orientations concernant l'habitat, conditionnées pour la réalisation des zones à urbaniser par la création et la mise en service d'une nouvelle station d'épuration,
- les orientations concernant les déplacements et les transports,
- les orientations concernant le développement des communications numériques,
- les orientations concernant l'aménagement de l'entrée Ouest du village,
- les orientations concernant le développement économique et des loisirs,
- les orientations concernant la préservation et la mise en valeur du paysage et des espaces naturels,
- les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet soumis à enquête publique répond aux objectifs initialement fixés.

La mise en œuvre du PADD dans ses différents volets est réalisée. En particulier, il est important de noter que les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces sont atteints.

La gestion du développement urbain, de l'environnement et des ressources est cohérente. De même, le projet démographique et sa traduction en matière d'habitat sont réalistes et adaptés aux capacités de la commune.

### **3. Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées :**

Vingt-quatre Personnes Publiques Associées ou Consultées ont été sollicitées (soit par un courrier reçu le 03/10/2016 par la MRAe Occitanie, soit par un courrier adressé le 17/11/2016 ou le 28/11/2016 pour les autres PPA) pour émettre un avis sur le projet arrêté.

Au total, 8 avis seulement ont été adressés en retour au maître d'ouvrage. Parmi ces avis, trois ont émis des réserves, observations ou remarques : Préfet du Gard / DDTM 30 et CDPENAF - Conseil Général du Gard.

Le SCoT Uzège Pont du Gard a émis un avis favorable, sans l'accompagner de réserves.

Les autres Personnes Publiques ont émis tacitement un avis favorable au projet.

Bien que l'avis des PPA soit globalement favorable au projet et que les observations formulées ne remettent pas en question l'économie générale du projet, la prise en compte des observations formulées aurait mérité d'être plus précise dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage. C'est notamment le cas pour l'attention à porter au risque inondation par ruissellement, dont fait état le Préfet/DDTM dans sa réponse et qui a fait l'objet d'une observation du public.

Comme le mentionne le Conseil Départemental dans son avis, ce travail devra se faire à l'occasion d'« une réunion visant à étudier l'intégration des avis des PPA après l'enquête publique ».

### **4. Participation et expression du public :**

Les modalités de la concertation avec le public durant la phase d'élaboration du projet de P.L.U. ont été fixées dans la délibération du 26 novembre 2008 de prescription du projet. Elles ont ensuite été reprises, dans les mêmes termes, dans la délibération complémentaire du 17 mars 2016.

Un bilan de la concertation a été dressé à l'occasion de la séance du Conseil Municipal en date du 26 avril 2017. Les différents moyens mis en œuvre, même s'ils n'ont rencontré qu'un succès modeste (aucune observation sur le registre ouvert en Mairie le 04/01/2010), ont permis l'information et la participation du public.

Compte tenu du bilan de la concertation dressé avant l'enquête publique et du ressenti exprimé par le public pendant l'enquête (une seule observation a fait état d'un déficit d'information), les modalités de la concertation durant la phase d'élaboration du projet du P.L.U. n'appellent aucune remarque de ma part.

L'enquête publique a été marquée par une participation relativement faible du public, avec une pointe d'expression des observations dans les dix derniers jours. Aucun incident n'est à noter.

Au cours de cette enquête, 12 observations ont été rédigées sur le registre papier, 3 courriers postaux ont été adressés au commissaire enquêteur et 4 observations ont été inscrites sur le registre dématérialisé.

Tous les visiteurs ayant souhaité rencontrer le commissaire enquêteur ont été reçus par lui. Toutes les observations du public ont été recensées dans le procès-verbal de synthèse et ont reçu une réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Pour certains habitants à l'origine de ces observations, la réponse du maître d'ouvrage était déjà connue, puisqu'elle avait fait l'objet d'échanges dans le cadre de la concertation avant l'enquête publique, ou d'entretiens avec le Maire durant celle-ci.

Majoritairement, ces observations reçoivent une réponse négative argumentée et fondée au regard des objectifs retenus pour ce document d'urbanisme et des contraintes règlementaires imposées à la municipalité.

Au regard des textes en vigueur et à l'issue de cette enquête publique, il m'apparaît que toutes les dispositions ont été prises pour permettre:

- la participation et l'expression du public (en particulier dans l'application des textes récents organisant l'enquête publique dématérialisée),
- l'information individuelle en retour des personnes à l'origine des observations (explications fournies par le commissaire enquêteur à l'occasion des permanences ou mémoire en réponse du maître d'ouvrage).

## **5. Prise en compte des intérêts particuliers :**

Les quatre observations visant à faire modifier le statut d'une ou plusieurs parcelles (attribuer le caractère constructible à une parcelle ou modifier le zonage pour bénéficier du règlement d'une autre zone pour plusieurs parcelles), formulées individuellement, ont été recensées dans le procès-verbal de synthèse des observations adressé au maître d'ouvrage.

Après avoir été étudiées, toutes ces observations ont reçu une réponse de la part du maître d'ouvrage.

Au regard des nombreuses contraintes imposées à la municipalité, en termes notamment de réflexion à conduire sur l'extension des réseaux ou de respect des objectifs de modération de la consommation des espaces, le maître d'ouvrage propose de ne pas donner satisfaction aux demandeurs.

Compte tenu :

- des contraintes liées à l'économie générale du projet de la commune,
- des impératifs d'économie d'espace imposés à la commune,
- des contraintes liées aux réseaux,
- et de la nécessaire équité de traitement à préserver sur l'ensemble du territoire communal pour des situations comparables,

je confirme les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux différentes observations individuelles.

En fonction des résultats d'une étude à conduire au niveau de l'ensemble du territoire, certaines de ces demandes pourraient être satisfaites dans l'avenir par une modification du zonage, à l'occasion d'une évolution du P.L.U.

A l'issue de l'enquête publique, il convient de souligner que les intérêts particuliers du public, manifestés au travers des observations, ont tous été pris en considération et étudiés. Compte tenu des contraintes imposées au maître d'ouvrage, les réponses individuelles apportées aux demandeurs me paraissent cohérentes.

## **6. Prise en compte de l'intérêt général :**

Il semble indispensable de rappeler que le PLU est un document d'urbanisme qui exprime les objectifs et les projets de la collectivité en matière de développement économique, d'environnement et d'urbanisme pour les quinze ans à venir.

Le projet de PLU, en particulier à travers les choix retenus pour établir les sept objectifs principaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, vise pleinement la satisfaction de l'intérêt général.

Le déroulement de l'enquête publique concernant le PLU de la commune de GARRIGUES SAINTE EULALIE n'a cependant pas permis de dégager une réelle prise en compte par le public de l'intérêt général, à l'exception de trois observations (teintées de nostalgie) visant à préserver le cachet ancien et la structure ancienne du village.

En revanche, les observations portant sur la création de la zone 1AU « Les Parans » ont été relativement nombreuses de la part des propriétaires de l'Enclos du Temple, sans traduire pour autant une préoccupation partagée par une proportion significative de la population de la commune. En effet, bien qu'il s'agisse d'un point essentiel du document d'urbanisme, ces observations relèvent plus de la défense d'intérêts particuliers (le cadre de vie et le maintien de la tranquillité du lotissement « L'Enclos du Temple »), que de la prise en compte de l'intérêt général.

Comme le souligne le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, la zone "Les Parans" était classée en zone IINA dans le POS. Un plan d'aménagement de la zone était annexé au règlement. Ce dernier permettait l'ouverture de cette zone en partie, sous réserve que l'opération d'aménagement d'ensemble programmée porte sur une surface minimum de 17 000 m<sup>2</sup>. L'enclos du Temple n'est donc qu'une partie de la zone IINA initiale, dont la voirie et les réseaux doivent être communs.

Les habitants de cette zone ont nécessairement été informés, dès l'achat de leur parcelle, que l'Enclos du Temple ne constitue qu'une première étape de l'aménagement de l'ensemble de la zone. Il ne me paraît donc pas recevable qu'ils s'opposent aujourd'hui au projet de zone 1AU dans le P.L.U ; même s'il faut convenir que la problématique du transfert de la voirie devra faire l'objet d'une étude particulière avec la municipalité.

Les PPA dans leurs avis n'ont souligné aucune incohérence entre la création future de cette zone et le PADD ou le projet communal dans son ensemble. Ils ont en revanche préconisé, en particulier le Conseil départemental, plusieurs mesures à mettre en œuvre au moment de la réalisation (notamment concernant les accès) de cette zone.

Il apparaît donc que les arguments développés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse mettent en avant l'intérêt général, en s'attachant à permettre l'évolution future de l'habitat dans la commune.

Bien que dénoncé par plusieurs participants à cette enquête publique, le projet de zone 1AU des Parans me paraît être cohérent avec le PADD et s'inscrire parfaitement dans l'économie générale du projet communal en répondant à terme (puisque'il s'agit d'un projet dont la réalisation est conditionnée par la création et la mise en service d'une nouvelle station d'épuration) à l'intérêt général.

\*\*\*

Il apparaît que le projet de PLU soumis à enquête a abordé tous les thèmes fixant les orientations générales, en particulier dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), tout en prenant en compte les besoins essentiels et indispensables de la population dans son ensemble, avec pour ambition principale la maîtrise du développement urbain, la préservation du cadre de vie et le développement économique.

Ce projet répond aux objectifs fixés par la municipalité au lancement de son élaboration.

- Considérant que l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du 4 mai 2017 de Monsieur le Maire de GARRIGUES SAINTE EULALIE ;
- Considérant que toutes les mesures de publicité prévues pour l'information du public ont été mises en œuvre selon les règles, tant durant la phase d'élaboration du projet que pendant l'enquête publique ;
- Considérant la participation convenable du public au cours de l'enquête ;
- Considérant les avis des Personnes Publiques Associées, dont il conviendra d'intégrer certains points à la mouture finale du document ;
- Considérant que le commissaire enquêteur a reçu toutes les personnes qui en ont fait la demande ;
- Considérant que toutes les observations du public ont été inventoriées, analysées et présentées au maître d'ouvrage par le commissaire enquêteur dans un procès-verbal de synthèse ;
- Considérant les éléments fournis par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse ;
- Considérant que le projet de PLU prend en compte les grandes orientations du PADD et répond aux objectifs fixés ;
- Considérant qu'il convient de rappeler au public qu'un Plan Local d'Urbanisme n'est pas un document figé ou immuable, mais qu'il peut évoluer, soit par modification, soit par révision ;

J'émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de GARRIGUES SAINTE EULALIE.

A La Bruguière, le 28 juillet 2017

Le commissaire enquêteur