



PRÉFET DU GARD

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer

Le directeur

à
Monsieur le maire,
10 avenue de la Mairie
30190 GARRIGUES SAINTE EULALIE

Service aménagement territorial du Gard Rhodanien

Affaire suivie par : Elodie LEMAITRE
Tél. : 04 66 62 62 14 / 07 88 94 77 31
elodie.lemaitre@gard.gouv.fr

Nîmes, le **23 AOUT 2024**

**Objet : avis sur la modification n°1 du plan local
d'urbanisme de la commune de GARRIGUES SAINTE
EULALIE**

Par courrier en date du 11 juin 2024, vous m'avez transmis le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

L'objet de la modification, qui consiste en l'ouverture de la zone à urbaniser des Garriguettes actuellement fermée au PLU, entre dans le champ d'application de la modification tel que défini par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La modification porte sur les documents du PLU en vigueur approuvé le 26 septembre 2017 suivants :

- le règlement graphique (plans de zonage),
- le règlement écrit de la zone 1AU et de la nouvelle zone 2AU,
- le document d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Ce projet de modification du PLU appelle de ma part les observations suivantes :

Concernant la justification de l'aménagement du secteur des Garriguettes :

- **le choix de privilégier la zone des Garriguettes vis-à-vis de l'autre zone 1AU du PLU dite « des Parans »,**

L'aménagement du secteur des Garriguettes, situé en entrée de ville côté Bourdic, proche du centre-ville de l'autre côté de la RD982 permet la fermeture de l'enveloppe urbaine.

L'urbanisation du secteur des Parans semblait être plus pertinent de part sa proximité avec le centre-ville mais, lors de la visite du 22/09/2023 en présence de mon service, il a été précisé que le projet n'était pas mature pour être mené à court terme tant sur les aspects fonciers que sur les aspects « acceptabilité sociale » du projet (densité du bâti, mixité sociale).

Le secteur des Garriguettes étant plus avancé et pouvant être mené plus rapidement (convention effective avec l'EPF pour l'acquisition foncière), le choix d'urbaniser le secteur des Garriguettes en premier lieu est justifié et cohérent.

- **le besoin en logement et notamment du besoin en logements sociaux afin de favoriser une mixité sociale,**

Le PLU identifiait un besoin de constructions de 60 nouveaux logements afin d'accueillir environ 150 nouveaux habitants à l'horizon 10 ans du PLU (de 2017 à 2027) qui était réparti ainsi :

- 32 logements en « dents creuses »
- 18 logements sur le projet 1AU des Garriguettes
- 10 logements sur le projet 1AU des Parans.

Le dossier de modification ne précise pas le nombre de logements construits depuis 2017 et si le besoin en logements n'a pas évolué depuis l'approbation du PLU.

Sur les 1,3 ha de la zone des Garriguettes, il est prévu la construction de 32 logements donc 25% en logements locatifs sociaux, ce qui est conforme aux objectifs de densité du SCoT et permet de garantir un accès aux logements aux ménages les plus modestes.

- **les capacités des équipements de la commune (assainissement, structure scolaire, réseaux voiries),**

Grâce à la nouvelle station de traitement des eaux usées (STEU), opérationnelle depuis août 2023, dont la capacité de population raccordée est de 800 équivalents habitants, le projet de création de nouveaux logements est rendu possible.

Le dossier aurait pu toutefois **rappeler le nombre de personnes raccordées en 2024 et montrer que les nouveaux effluents induits par le programme de logements ne viennent pas compromettre les capacités de traitement de la STEU.**

De plus, **aucune donnée ne permet de s'assurer que la ressource en eau potable** sera suffisante pour alimenter ce nouveau quartier, ni la présence effective des réseaux (art R.151-20 du CU¹).

Concernant les accès routiers, l'OAP prévoit des dispositifs de traversée de la RD982 et cheminements doux qu'il conviendra de soigner pour rendre les échanges « nord/sud » sécurisés en direction du centre-bourg et du futur lotissement.

Le dossier ne précise pas si le projet d'aménagement engendre des impacts (problématiques d'usage et de flux) sur le chemin de la maisonnette, seul accès au lotissement situé plus au sud du projet et notamment si le réseau routier est compatible avec cette augmentation de flux.

Concernant la qualité du projet notamment sur les aspects paysagers :

Je souligne la volonté communale de réaliser un projet de qualité avec des règles rigoureuses à respecter dans le règlement et le document OAP. Ces orientations visent à garantir l'intégration paysagère en mettant l'accent sur une dimension "verte" importante (haies et clôtures végétales, maintien des arbres en place ...).

Cette approche s'inscrit dans le sens d'une adaptation au changement climatique (atténuation des températures par la présence d'écran végétal). Au-delà des bienfaits de la végétation sur le confort de vie, cette stratégie favorise une intégration plus harmonieuse du bâti et des espaces de vie commun.

Afin d'éviter une emprise trop importante du mur en pierre sèche prévu le long de la RD982 et du chemin de la Maisonnette qui pourrait compromettre les nombreuses opportunités qu'offre le paysage actuel de la commune identifiées dans le rapport de présentation du PLU, il serait pertinent de définir une hauteur maximale pour ce mur, idéalement sous le seuil du regard, dans le règlement de la zone. En effet, même si

¹R.151-20 du code de l'urbanisme qui stipule que « *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 planter dans l'ensemble de cette zone (...)* ».

ce secteur n'est pas identifié au PLU approuvé comme un secteur de « vues à préserver », il se situe en entrée de ville et au sein d'une vaste plaine agricole ouverte sur les champs de vignes.

Par ailleurs, la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 relative à la limitation de l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, qui vise à permettre la libre circulation de la petite faune sauvage, doit être prise en compte dans la rédaction du règlement.

Concernant l'analyse des incidences du projet sur l'environnement :

Le dossier de modification analyse les incidences du projet assez succinctement en faisant un rapide rappel de l'avis de l'autorité environnementale qui avait dispensé d'évaluation environnementale l'élaboration du PLU.

Cette partie du rapport mérite d'être étoffée afin de démontrer l'absence d'enjeux (notamment au regard des risques (inondation, ruissellement, feu de forêt...), et l'absence d'incidence sur les espèces protégées. La zone à urbaniser est située dans les périmètres des Plans Nationaux d'Actions de la pie grièche à tête rousse et méridionale et du vautour percnoptère et au sein de la zone de transition de la Réserve de biosphère des Gorges du Gardon. Vous avez à ce titre, sollicité, le 1er juillet 2024, la MRAe pour une demande au cas de par cas de soumission à évaluation environnementale.

Concernant les zones restantes à urbaniser au vu du potentiel foncier :

Les différentes visites (09/06 et 22/09/2023) effectuées sur site par mon service ont permis de prendre connaissance des différents projets communaux et d'en analyser la faisabilité au regard notamment des objectifs de modération de la consommation d'espace prévus par la loi climat et résilience en précisant également les dates clefs de sa mise en œuvre (mise en comptabilité avec la loi du SRADDET, puis du SCoT et enfin du PLU).

Par la méthode de la délimitation de l'enveloppe urbaine à partir de photographies aériennes, j'évalue la consommation d'espace entre 2010 et 2021 à **environ 3,25 ha pour votre commune**.

En considérant les objectifs du SCoT de réduction de la consommation d'espaces de 54 %, l'enveloppe de consommation foncière allouée à la commune de Garrigues Sainte Eulalie pour la décennie 2021-2031 **serait d'environ 1,5 à 2 ha**.

Le dossier n'évalue pas la consommation d'espace survenue depuis août 2021 jusqu'à aujourd'hui qui doit être mesurée et déduite du potentiel foncier pour la période 2021-2031. Pour information, le site de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers² évalue à **1,16 ha** la consommation foncière au cours des années 2021 et 2022. Néanmoins, n'ayant aucune analyse plus fine, il ne peut être fait la vérification que cette consommation n'est pas intervenue en dents creuses. Si tel était le cas, la surface serait non comptée dans le potentiel foncier.

Le dossier n'évalue pas non plus, la disponibilité foncière restante qui est comptabilisée dans le potentiel foncier pour la commune qui comprend notamment :

- zone des Garriguasses en zone « Uci », d'une surface d'1,25 ha
- zones 1AU³ des Parans, d'une surface d'1,47 ha
- la zone des Garriguettes objet de la présente modification de 1,3 ha

Il en résulte une consommation 2021-2031 potentielle d'environ 5 ha⁴ (comprenant les 1,16 ha déjà consommés).

² <https://mondiagartif.beta.gouv.fr/projet/88834/tableau-de-bord/consommation>

³ : Après six ans, l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU nécessite une révision générale, sauf si la collectivité a déjà acquis une partie du terrain (art. 199-I-2° LCR, art. L. 153-31 CU, non applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi — soit 9 ans (PLU de GSE approuvé 26/09/2017 → 26/09/2026)

⁴ Résultats comprenant : 1,16 ha (conso 2021-2024) + 1,3 ha (projet Garriguette) + 1,25 ha (OAP Garriguasses) + 1,47 ha (OAP Parans)

Lors de nos précédentes venues sur la commune, vous avez indiqué que l'urbanisation de Garrigues Sainte Eulalie avait été longtemps bloquée du fait de la non-conformité de la STEU. Ce constat a de fortes conséquences sur le potentiel foncier pour la décennie 2021-2031. De ce fait, la commune a perdu des habitants sur les 7 dernières années (- 50 habitants) et il est observé un vieillissement de la population.

Ainsi, il conviendrait de préciser dans le dossier la consommation foncière opérée depuis août 2021 afin de s'assurer que le projet « Garriguette » ne vient pas compromettre l'objectif de modération de la consommation d'ENAF.

Enfin, vu le potentiel foncier de la commune pour la décennie 2021 - 2031 (pour rappel 2 ha), vu l'urbanisation déjà opérée depuis 2021 (environ 1,16 ha) ou en cours (zone 2AU objet de la modification - environ 1,3 ha) et les capacités d'urbanisation de la commune (environ 2,7 ha), il apparaît que le PLU de la commune n'est plus adapté au regard des objectifs de sobriété foncière et qu'il nécessite une révision afin de disposer d'un document pragmatique actualisé et rationalisé.

De plus, je vous informe que l'article 6 de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, prévoit que l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme puisse surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification. Bien que cette disposition génère un droit de délaissement pour le vendeur (même principe que pour un emplacement réservé), vous aurez toutefois la possibilité de décliner l'offre d'acquisition. Ayant engagé une procédure de modification du PLU, il serait tout à fait envisageable de la compléter afin de pouvoir mobiliser l'outil de sursis à statuer.

L'analyse de la consommation foncière montre que le projet dépasse légèrement les seuils du potentiel foncier de la décennie 2021-2031. Toutefois, j'émetts un avis favorable au projet de modifications n° 1 du PLU au vu des éléments exposés concernant :

- le blocage de l'urbanisation qui n'a pas permis à la commune de mettre en œuvre le programme du PLU approuvé en 2017 et qui a fortement contraint les possibilités d'urbanisation sur la décennie 2021-2031
- de l'exemplarité du projet les questions sociales, d'intégration paysagère, de mixité des formes urbaines avec une densité compatible avec le SCoT.

Je vous demande toutefois de prendre en compte l'ensemble de mes observations et notamment :

- la justification de la bonne adéquation entre le projet et la ressource en eau potable disponible et sur les capacités épuratoires de la nouvelle STEU,
- la justification de la capacité du réseau routier du chemin de la maisonnette à absorber les nouveaux flux notamment au regard du lotissement présent au sud qui a pour seul accès ce chemin,
- l'ajout au dossier de l'analyse de la consommation d'espace opérée depuis août 2021, afin de démontrer que la commune intègre dans ses objectifs d'urbanisation la prise en compte de la trajectoire de modération de consommation d'espace prévue par la loi climat et résilience,
- la justification plus précise d'absence d'impacts du projet sur l'environnement.

Le directeur

Le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer du Gard

Jean-Emmanuel BOUCHUT