

Département du Gard

Commune de Castillon du Gard

Enquête publique

Du 25 septembre au 27 octobre 2023

Portant sur

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de CASTILLON DU GARD

Arrêté de madame le maire

n° 94/2023 en date du 4 septembre 2023

Conclusions et avis motivés

Conclusions et avis motivés

Enquête relative à la révision générale Du plan local d'urbanisme de la commune de Castillon du Gard.

1. Les conclusions.

1.1. Sur le cadre réglementaire

Après approbation du bilan de la concertation par délibération du conseil municipal (rendu obligatoire par l'article L300- 2 du code de l'urbanisme) et suite aux délibérations du conseil municipal du 16mai 2022 Mme Dherbécourt , maire de la commune, demande le lancement de la procédure d'enquête publique.

Par décision n° E23000103/30 en date du 27 Octobre2022, le président du tribunal administratif de Nîmes a désigné M Michel Hocedez comme commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique. Par arrêté municipal n°94/2023 du 04/09/2023 Mme le maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Castillon du Gard.

Conformément au code de l'environnement le dossier d'enquête publique comporte toutes les pièces requises dont une évaluation environnementale.

Je considère que le cadre règlementaire a été strictement respecté dans la préparation et l'organisation de l'enquête.

1.2. Sur l'information et la publicité de l'enquête.

La commune a largement communiqué sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme, conformément aux articles L.103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme.

L'ensemble des médias à disposition de la commune a été mobilisé pour informer les habitants de l'ouverture de la concertation suite à la délibération de prescription de la Révision du Plan Local d'Urbanisme à partir du 30 avril 2009 en Mairie puis le 12 janvier 2017 (délibération complémentaire). L'organisation de la 1ère réunion publique à la maison des associations le 04 octobre 2018 portant sur le diagnostic, l'état des lieux et le PADD.

L'organisation d'une 2ème réunion publique à la maison des associations le 20 avril 2023 portant sur la totalité du dossier de Révision du Plan Local d'Urbanisme en ont marqué les étapes. La mise en place d'un registre en mairie tout au long de la concertation, registre clos la veille du Conseil Municipal arrêtant le projet de la Révision du Plan Local d'Urbanisme, à savoir le 15 mai 2023 a permis de recueillir les avis du public au cours de l'élaboration du projet de révision générale du PLU.

Une information régulière été faite au fur et à mesure de l'avancement des études sur le site internet de la commune.

En application de l'article R.123-11 du code de l'environnement ; deux semaines avant le début de l'enquête, l'arrêté d'enquête ont été affichés sur les panneaux extérieur de la mairie. L'avis d'enquête au format réglementaire a été placé sur des panneaux a des endroits choisis à

proximité des entrées de la commune et l'information relative à l'enquête a été relayée par le panneau lumineux situé près de la place du 8 mai 1945. L'avis d'enquête a été publié deux fois dans deux journaux régionaux différents :

- Midi libre : parution dans les annonces légales 9 septembre et 1 octobre 2023
- Eveil du midi : parution dans les annonces légales 9 septembre et 1 octobre 2023

Durant toute l'enquête, les dossiers ainsi que le registre sur lequel le public pouvait porter ses observations étaient tenus à disposition au siège aux jours et heures d'ouverture habituels.

Durant cette période le dossier était consultable sur le site de la commune à l'adresse : www.castillondugard.fr dans la rubrique urbanisme et sur le site hébergeur de l'enquête dématérialisée à l'adresse : www.democratie-active.fr/plu-castillondugard-web/ Le public pouvait également adresser ses observations par courrier à l'attention de M. le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, hôtel de ville de Castillon du Gard et à l'adresse mail: plu-castillondugard@democratie-active.fr Le dossier mis à la disposition du public était complet au regard des règles qui déterminent son contenu ; il était compréhensible.

L'information au public a été complétée par trois permanences au siège de l'enquête en mairie.

- le lundi 25 septembre 2023, de 8 h00 à 12 h00 (jour de l'ouverture de l'enquête)
- le mercredi 4 octobre 2023, de 9h00 à 12h00
- le samedi 14 octobre 2023, de 9h00 à 12h00
- le vendredi 27 octobre 2023, de 9h00 à 12h00

Je considère donc que le public a bénéficié d'une information complète et intelligible sur le projet.

1.3. Sur la participation du public.

52 personnes se sont présentées au cours des quatre permanences du commissaire enquêteur et une réponse a pu être apportée par le CE pour certains.

12 personnes ont laissé un écrit sur le registre papier à l'issue de l'entretien et 12 autres personnes ont laissé un courrier écrit dont 10 accompagnés de documents graphiques ; 29 personnes ont laissé une participation sur le registre dématérialisé et 5 personnes ont utilisé l'adresse courriel pour leur participation.

Tous les documents écrits reçus pendant la période d'ouverture de l'enquête publique sont annexés au registre des observations.

Les avis exprimés par le public sur le projet sont classés par mode de recueil puis par ordre d'arrivée .

Les dossiers relatifs à l'enquête publique concernant la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Castillon du Gard étaient accessibles en version dématérialisée sur le site hébergeur www.democratie-active.fr/plu-castillondugard-web/ ; ils ont fait l'objet de 1591 téléchargements par 157 visiteurs uniques et 36 dépôts. (*certaines dépôts, hors cadre n'ont pas été retenus.*)

Je considère que le public, particulièrement sensible aux modifications du zonage a activement participé à l'enquête et s'est impliqué dans l'élaboration de demandes portant sur les orientations générales du projet.

1.4. Sur l'efficacité du projet.

La révision générale du plan local d'urbanisme marque une étape déterminante pour la vie et le développement de la commune pour les 10/15 prochaines années. Elle porte les ambitions

qui doivent lui permettre de faire face à des besoins toujours croissants (logements, stationnement, activité économique et touristique ...) tout en maintenant le caractère villageois et en préservant un riche patrimoine naturel, environnemental et architectural dans un contexte de dérèglement climatique qui impacte sévèrement le territoire par les risques qu'il entraîne. Les orientations portées dans le PADD s'appuient sur les enjeux identifiés dans le diagnostic du territoire ; avec ses 4 axes il traduit la volonté de répondre aux besoins et la volonté de lui permettre un développement harmonieux et prend en compte les spécificités de la commune notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales conformément au code de l'urbanisme

L'enquête publique a permis au public de s'exprimer et bien que la plupart des observations relèvent de demandes de classement en zone constructible, elle a aussi pu révéler des points d'intérêt plus général ; certaines de ces remarques figurent dans les avis des PPA.

➤ La modération de la consommation des espaces:

La modération de la consommation d'espace ENAF, conformément à la loi climat résilience et aux orientations du SRADDET et du SCOT est un enjeu essentiel du projet ; avec la restitution de 33ha AU ou U au profit de A ou N, le projet se montre plutôt vertueux, L'analyse des limites prenant en compte paramètres tels que la topographie, les possibilités d'extension, les limites cadastrales et les servitudes a conduit à un resserrement du maillage des zones urbaines et l'amendement du projet avec requalification des zones Uv en Nv et IAU en N limite la consommation en extension et en enclave à 5,13 ha ; en large compatibilité avec les orientations du PADD et des instances supra. (la consommation d'espace est réduite de plus de 54% par rapport à la consommation des 10 dernières années)

Je considère que par la révision des limites du zonage, la commune met un frein à la consommation d'espace et à l'étalement urbain, en compatibilité avec les orientations des documents d'ordre supérieur SRADDET, SCOT initiés par la loi climat résilience.

➤ L'adéquation du projet de PLU au regard des besoins en logement et potentiel de densification.

Les différentes études font apparaître un besoin de 130 logements à l'horizon 2030 ; pour des raisons d'appréciation (cf. mémoire en réponse sur le sujet) les chiffres avancés, qui reposent sur l'évolution démographique prévue par la commune (300 habitants supplémentaires à l'horizon 2030). Ces projections, qui dépendent aussi de facteurs conjoncturels, sont en légère discordance avec les préconisations du SCOT. Plusieurs modifications portant sur les OAP qui seront adoptées à l'issue de l'enquête publique permettent de combler le déficit et assurer la compatibilité du projet. La difficulté est bien de concilier les orientations définies dans le PADD qui portent à la fois sur des projections de construction et la volonté de limiter l'étalement urbain et la consommation des ENAF en compatibilité avec le SCOT et la loi climat résilience. **Ces orientations, dans l'intérêt général, vont parfois à l'encontre des demandes du public qui, par intérêt privé, espère l'intégration ou le maintien de leur parcelle en zone constructible. Le commissaire enquêteur note que les enjeux fonciers, très prononcés sur la commune, peuvent exacerber des sentiments d'inégalité.**

Les nombreuses demandes d'informations sur la constructibilité et la possibilité d'extensions, de divisions parcellaires viennent étayer la position de la commune qui vise à un potentiel de

division parcellaire sur 15 % des surfaces et une prévision de 10 logements / 0,49ha. De même, en tenant compte des spécificités de la commune, l'utilisation des dents creuses serait à hauteur de 80% en offrant un potentiel de 46 logements.

9 OAP sectorielles sont prévues ; pour la plupart il s'agit de définir les projets de logements et de stationnement. Les projets répondent aux objectifs de l'axe 2 du PADD « privilégier un développement urbain maîtrisé et raisonné » Ce sont donc 15 logements avant la reconsidération en densification en suivi des recommandations des services de l'état qui portent sur l'OAP 9 en y introduisant plus de densité en conformité avec les préconisations du SCOT et des précisions sur l'occupation des OAP 8 et OAP 4 (cf. mémoire en réponse)

Je considère que par son projet et malgré les difficultés pour atteindre les objectifs, la commune répond de façon équilibrée et maîtrisée aux besoins en logements en tenant compte de ses particularités paysagères et viaires caractérisées par des zones pavillonnaires, avec de grandes parcelles arborées, un relief relativement escarpé et une importante végétalisation, autour d'un centre historique ancien dans le respect du PADD et en compatibilité avec les orientations du SCOT.

➤ La commune est particulièrement impactée par les risques naturels

Le PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 16 Septembre 2016 et l'étude du ruissellement réalisée par le bureau d'études CEREG en Février 2022 ont été intégrés dans l'élaboration du PLU révisé : ils figurent sur les documents graphiques avec une gradation de zone de danger précisée dans le règlement écrit facilitant l'information de la population. Leur intégration, a participé au resserrement du maillage des zones urbaines et a orienté les projets OAP avec des mesures visant à ralentir le cycle de l'eau et à prévenir des risques feux de forêt ; plusieurs secteurs auront leur sécurité accrue par des dispositions comme l'implantation de bouches incendies, zones de retrait, obligation légales de débroussaillage. Les documents en annexes sur les risques feux de forêt viennent compléter l'information avec l'intégration des surfaces boisées du territoire et le classement en termes d'aléa et l'obligation légale de débroussaillage.

Je considère que par son projet, la commune accorde une part significative à la prise en compte des risques naturels avec des dispositions visant à une meilleure protection et que la population est bien informée sur sa vulnérabilité au regard des risques.

➤ La prise en compte des enjeux environnementaux.

La commune, particulièrement riche en espaces naturels et en paysages, accorde une part importante à l'environnement ; le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui, malgré quelques insuffisances (l'étude n'a pas été menée sur l'ensemble des OAP, résumé non technique léger), révèle les enjeux écologiques avec une sensibilisation aux trames vertes et bleues (TVB) et aux corridors écologiques pour la protection de la biodiversité. Ces mesures de protection ainsi que des dispositions réglementaires et du zonage participent aussi à la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel de la commune en limitant l'étalement urbain.

Je considère que le volet environnemental est largement considéré, son intégration vise à protéger et à mettre en valeur les caractéristiques spécifiques du territoire notamment écologiques, naturelles et paysagères.

➤ Les orientations générales et la centralité :

Le projet porte des ambitions qui visent à un développement harmonieux de la commune avec la mise en valeur de ses paysages et de son patrimoine et une économie commerciale, culturelle et touristique en centralité.

Des orientations (cf : modération de la consommation d'espace, enjeux environnementaux, OAP 7, OAP 13) visent à préserver les caractéristiques locales notamment architecturales et paysagères (vues sur et depuis le village, centre ancien, murets,...)

Des craintes ont été exprimées sur l'apparition d'une « double centralité » consécutive à la relocalisation de l'école primaire et au transfert d'activité commerciale en périphérie proche de la zone d'activité et de la route départementale RD 19 et vers Remoulins. Il faut admettre que **la délocalisation des écoles permettra aussi de proposer aux enfants un cadre favorable pour leur bien-être ; situé en interconnexion avec les modes doux de déplacement, il pourra participer à établir des liens durables entre les enfants et l'environnement.**

Il S'agit aussi de redynamiser l'activité au cœur du village. Le projet porte un volet important sur la requalification du cœur de village. La réhabilitation des locaux en propriété ou acquis par la commune ou libérés par le transfert de l'école sont présentés comme des opportunités pour développer des équipements et services de proximité avec une offre médicale et de garde d'enfants et aussi pour développer une offre culturelle. L'aménagement de stationnement à proximité, d'un parking « vert » au pied du village en liaison avec des cheminements doux répond aux problématiques d'accessibilité difficile en l'état actuel en participant à l'attractivité touristique.

Je considère que le projet offre un nouvel élan pour le développement futur de la commune, il affiche des ambitions audacieuses, durables et efficaces.

2. L'avis motivé.

2.1. Les motivations.

Mon avis sera fondé sur les motivations suivantes :

- Le projet compatible avec les ambitions du SCOT , intègre l'augmentation de la population prévue avec création de logements faisant une part à la mixité et au parcours résidentiel.
- Le projet s'intègre dans le cadre de l'objectif ZAN avec une forte réduction de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier et participe à la limitation de l'étalement urbain.
- Le projet permettra de renforcer la connaissance et la protection du patrimoine naturel et culturel, de l'environnement et de mieux préserver la biodiversité du territoire.
- Le projet ne remet pas en cause les activités commerciales , artisanales et touristiques pratiquées actuellement sur la commune avec une attention particulière sur les activités agricoles.
- Le projet intègre les servitudes relatives aux risques (feux de forêt, inondation, - ruissellement,) participe au ralentissement du cycle de l'eau et vise au développement des énergies renouvelables.

- Le projet renforce l'attractivité touristique de la commune par la protection et la mise en valeur de ses paysages et par le projet « cœur de village ».

2.2. L'avis du commissaire enquêteur.

VU

- Le cadre réglementaire
- L'arrêté de madame le maire du 4 Septembre 2023
- Les dossiers mis à la disposition du public
- L'étude environnementale
- Le bilan de la concertation préalable
- La visite des lieux
- L'avis de la MRAE
- Les avis des services de l'état et des personnes publiques associées
- Les observations du public consignées dans les registres d'enquête et dans les pièces qui y sont annexées
- Le procès-verbal de synthèse des observations notifié le 3 novembre 2023 au porteur du projet
- Le mémoire en réponse de madame le maire de Castillon du Gard notifié au commissaire enquêteur le 20 Novembre 2023

Compte tenu des conclusions et des motivations qui ont été exposées :

Je recommande d'apporter au projet, avant son approbation, toutes les modifications et améliorations qu'il a considérées pour tenir compte des demandes formulées par les services de l'état , les PPA et le public.

J'émet un avis favorable au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Castillon du Gard.

Fait à Cassagnoles le 24 Novembre 2023

Le Commissaire enquêteur : Michel Hocedez

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MH', enclosed within a faint rectangular border.