

PRÉFET DU GARD

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Aménagement Territorial du Gard Rhodanien
Unité Aménagement Durable Gard Rhodanien
Réf. : SATGR/ADGR/2017/077
Affaire suivie par : Jean-Marie Bourroncle
☎ 04.90.15.11.66
Courriel : jean-marie.bourroncle@gard.gouv.fr

Nîmes, le 06 Avril 2017

Le Préfet du Gard

à

Monsieur le Maire
Commune de Le Pin

Objet : Avis sur le projet arrêté du PLU.
P.J. : Annexes

Par délibération du conseil municipal en date du 02 janvier 2017, vous avez arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune. Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-après, mon avis sur ce dossier qui m'a été transmis le 23 janvier 2017.

En préambule, je note que les observations formulées en amont et lors de la dernière réunion des personnes publiques associées du 23 novembre 2016 ont bien été prises en compte.

Les observations ci-après constituent les éléments essentiels à prendre en compte. Elles sont complétées par un certain nombre d'observations jointes en annexe.

1. Prise en compte des risques

1.1. Risque inondation

Un Plan de Prévention du Risque Inondation " Tave – Brives – Veyre " a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2002, mais n'a pas été approuvé à ce jour.

Les éléments de l'étude hydrogéomorphologique Hydratec 2005, intégrée dans le " Porter à Connaissance " (PAC) du 22 septembre 2015, et de l'étude Exzeco ne sont pas suffisamment pris en compte dans le PLU (Rapport de présentation, cartographie et règlement). Ces éléments de connaissance du risque sont à détailler dans le PLU comme indiqué en annexe.

Par ailleurs, les zones de francs-bords non ædificandi autour des cours d'eau sont à intégrer dans le zonage et le règlement.

2. Contenu du dossier de PLU

2.1. Démographie – logements

Votre projet a pour but d'assurer le dynamisme démographique de la commune en prévoyant un taux annuel moyen de croissance démographique de 1,7 % soit environ 96 habitants supplémentaires, nécessitant 48 logements à l'horizon du PLU (2029) amenant la commune à une population d'environ 500 habitants conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces objectifs sont cohérents avec le diagnostic démographique établi sur la commune.

2.2. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation fait état de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La consommation des espaces entre 2006 et 2016 est estimée à 4,32 ha.

La commune prévoit une consommation de 3,32 ha sur les dix prochaines années, provenant exclusivement des dents creuses dans l'enveloppe urbaine. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de ces espaces, détaillés dans le PADD, conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, sont donc respectés.

Les éléments dégagés dans le rapport de présentation se retrouvent de manière cohérente dans le PADD et le règlement.

2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le but de satisfaire en partie aux besoins en logements, deux zones à urbaniser (IIAU) et une zone d'urbanisation future (IAU) sont prévues, avec deux OAP décrivant les principes d'aménagement et la typologie des constructions projetées sur ces zones. Le nombre de logements attendus en zone IIAU2 est de 16 au moins et de 6 au moins en zone IAU. La densité moyenne requise dans les zones à urbaniser est de 17 logements à l'hectare.

Au travers ces zones, le PLU a défini un mode d'urbanisation plus dense, de manière à favoriser la mixité sociale, à diversifier la typologie de l'habitat. Dans la zone IIAU, est également imposé aux constructeurs la création de logements aidés dont le nombre et la nature ont été définis pour aller vers plus d'équilibre entre habitat en propriété " classique " et habitat locatif ou en accession sociale à la propriété (10 % au moins des logements des programmes devront relever de deux dernières catégories).

Ces orientations répondent bien aux politiques publiques en matière de mixité sociale.

En conclusion, j'émet un **avis favorable** au projet arrêté de l'élaboration de votre PLU, sous réserve que les observations formulées dans cet avis et dans son annexe soient prises en compte dans le dossier qui sera issu de l'enquête publique.

La commune n'étant pas couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé, vous ne pourrez approuver votre PLU qu'après **accord pour déroger** au principe d'urbanisation limitée comme en vertu des articles L142-5 et R142-2 du code de l'urbanisme.

Au-delà de l'intégration de ces compléments et précisions, je vous recommande de prendre en compte les améliorations des différentes pièces de votre document, décrites dans l'annexe jointe au présent avis. J'appelle votre attention sur le fait que, conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, les avis des personnes publiques associées seront parties intégrantes du dossier d'enquête publique.

Le Préfet,

P/ Le Préfet,
Le Sous-Préfet d'Alès,


Olivier DELCAYROU

Copie à :

- Préfecture du Gard/DCDL/BUAF

ANNEXE

OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPROBATION DU PLU

Outre les observations déjà contenues dans mon avis, les précisions de cette annexe devront être prises en compte pour la finalisation de votre document.

1. Rapport de présentation :

- **Page 1 :** Préciser en parallèle aux grandes orientations définies par la loi, que le PLU a été prescrit avant le 01/01/2016, en conséquence il doit être considéré la partie législative (L) du code de l'urbanisme re-codifié et la partie réglementaire (R) de l'ancien code.

- **Page 185 :** L'article R111-3-2 est abrogé, il convient de le remplacer par le R111-4.

- **Page 199 à 204 – Risque minier :** Le rapport de présentation indique que la commune est concernée sur une partie de son territoire par des risques miniers. Ces sites sont localisés a priori essentiellement dans les zones A, AP et N mais également dans une petite partie de la zone UB. Des précautions sont envisagées en terme d'urbanisme. Elles sont précisées dans le rapport de présentation et intégrées dans le règlement mais s'appuient sur une circulaire dorénavant abrogée (circulaire du 3 mars 2008). Il convient de la remplacer par la circulaire de 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels. À ce titre, je demande qu'il n'y ait aucune possibilité de nouvelle habitation ou d'établissement recevant du public à proximité de dépôts ou d'anciens dépôts de résidus d'extraction minière sans une évaluation des risques sanitaires attestant cette compatibilité. Le cas échéant, devront être recensés et géolocalisés dans ces zones, les captages privés destinés à l'alimentation en eau potable (AEP) des constructions non raccordées à ce réseau ; la distinction avec les constructions " raccordables " au réseau AEP devra être faite.

- **Page 207 à 211 – Risque inondation et ruissellement :**

- il a été omis de prendre en compte les éléments de l'étude Hydratec de 2005. Ces informations étaient dans le PAC. Il faut la mentionner dans la liste des études et dans les différentes cartographies de la partie " débordement de cours d'eau ".

- Dans la mesure où le débordement est pris en compte au travers de l'étude Hydratec, pour la prise en compte d'Exzeco, il convient de ne reprendre que les éléments liés au ruissellement. Dès lors, les zones de ruissellement doivent garder les règles liées à l'aléa indifférencié. De plus, afin que la carte Exzeco soit plus explicite, il convient de ne pas reprendre les zones de débordement traitées dans l'étude Exzeco et de ne conserver que celles liées au ruissellement. (Cf. pages 211 et 246)

- **Page 296 :** Il convient de remplacer, chapitre I, " En application de l'article R151-4... " (code de l'urbanisme re-codifié) par " En application de l'article R123-2 alinéa 5... " (ancien code)

2. Règlement :

- **Risque inondation et ruissellement :**

- dans les zones concernées (a priori UB, UB1, A, AP, N), comme précédemment, il faut revoir les règles liées aux informations fournies par les études ci-dessus, en distinguant le débordement (règles d'aléa fort) et le ruissellement (indifférencié). Il convient aussi que la commune s'interroge sur l'opportunité d'offrir la possibilité ou pas d'exonder, qui change le droit à construire.

- il convient de compléter avec les règles de zones non ædificandi autour des cours d'eau.

– Les règles du PLU demandent des calages à PHE+30 cm. Or les études actuelles ne disposent pas de ces informations de PHE. Le PLU doit intégrer les principes de précaution utilisés en zone d'aléa fort débordement avec un calage à TN+150 cm.

- **La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** dans son avis en date du 14 mars 2017, recommande en zones A et N de :

– Préciser pour les extensions d'habitations, qu'elles se feront en continuité du bâti d'habitation existant et que la zone d'implantation des annexes situées à moins de 20 m de la construction d'habitation s'évalue " à partir des murs extérieurs " ;

– Prévoir un seuil minimal (par exemple 50 m²) en dessous duquel les bâtiments d'habitation ne pourront pas bénéficier d'une extension ;

– Indiquer les hauteurs maximales autorisées pour les extensions, annexes et garages en zone N ;

– Rajouter dans le rapport de présentation le nombre de bâtiments susceptibles de bénéficier de ce dispositif afin de préciser la notion de densité.

- **Alinéa eau potable pour les zones A et N** (Article 4 du Règlement de chaque zone)

Le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions ci-après et qui devront être rappelées dans le règlement :

– Pour les adductions d'eau dites " unifamiliales " (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L 2224-9) mais nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;

– Pour les adductions d'eau dites " collectives privées " (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...) elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;

– Pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD – arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que " le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ".

3. Carte de zonage PLU :

- **Risque inondation et ruissellement :**

– on retrouve la mauvaise prise en compte d'Exzeco comme indiqué ci-dessus. Il convient donc de mettre à jour la carte comme précisé précédemment ;

– de même, les données de l'étude hydraulique Hydratec ne sont pas mentionnées dans la légende, ni sur la carte, c'est aussi à rajouter ;

– il manque les zones de francs-bords non ædificandi de 10mètres à partir des berges des cours d'eau.

4. Annexes sanitaires :

Nous déplorerons l'absence d'annexes sanitaires en tant que telles. Certaines informations sont disséminées dans le rapport de présentation mais les annexes sanitaires doivent être constituées et rassembler tous les renseignements nécessaires.

5. Assainissement :

- **Assainissement non collectif :**

Il est utile de rappeler les réglementations à respecter en matière d'assainissement non collectif (ANC) ; les références citées en introduction du règlement ne sont effectivement ni complètes, ni actualisées :

- l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 (modifié par l'arrêté du 7 mars 2012) fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalent-habitants ;

- l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2013 relatif aux conditions de mises en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif ;

- **Zonage d'assainissement :**

Le zonage d'assainissement (la carte de zonage mais aussi le rapport soumis à enquête publique, et comprenant la carte d'aptitude des sols à l'ANC) doit être présent dans le dossier de PLU, précisément dans les annexes sanitaires. Seule la carte de zonage d'assainissement est jointe au dossier. L'absence de ces éléments ne permet pas de vérifier que le zonage d'assainissement et le document d'urbanisme présentés sont bien compatibles.

Je rappelle notamment que toutes les zones constructibles situées en zone " assainissement non collectif " (ANC) doivent avoir été préalablement étudiées (pédologie, surface, pente...) et classées " aptes à l'ANC ". En zone d'assainissement collectif, la parcelle est inconstructible tant que le réseau d'assainissement n'y est pas effectif.

- **Assainissement collectif :**

Les données sont relativement succinctes. La station d'épuration de capacité 400 eh ne recevrait actuellement qu'une charge correspondant à 150 eh, ce qui laisserait une marge suffisante pour la centaine d'habitants supplémentaires attendus à horizon du PLU (2029). Le dossier indique également que des travaux sur la station d'épuration sont prévus (avant le 1^{er} trimestre 2017) pour améliorer certains problèmes de fonctionnement. Mais aucune mention ne semble faite de l'éventuelle sensibilité du réseau aux eaux parasites qui peuvent faire varier des conclusions théoriques a priori satisfaisantes.

- **Périmètre autour de la station d'épuration :**

Conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement de plus de 20 équivalent-habitants, le périmètre d'interdiction de construire devra être au moins de 100 mètres à partir de la clôture de la station d'épuration, y compris en prenant en compte la superficie nécessaire pour une éventuelle extension de la station d'épuration.

Ce périmètre sera reporté sur les documents graphiques.

6. Plantes allergènes :

Le PLU peut conseiller la diversification des plantations voire en interdire certaines (dans le cadre d'une annexe définissant un cahier des charges des prescriptions architecturales) afin de limiter les effets de certains pollens sur la santé des populations sensibles et favoriser la biodiversité des espèces. Les pollens les plus fréquents et les plus allergisants proviennent tout particulièrement des Cupressacées (cyprès, thuya...), des platanes, des bétulacées (bouleau, l'aune, noisetier...), des oléacées (olivier, frêne, troène, lilas...)...

Le Plan Régional Santé-Environnement (PRSE 2 – 2010-2014) du Languedoc-Roussillon identifie par son action 10, la prévention des allergies dues aux pollens et indique : " L'allergie au pollen de Cupressacées (et en particulier de cyprès) est reconnue comme une priorité de santé publique en Languedoc-Roussillon ".

Les articles 13 du règlement ne font aucune mention de ces précautions : la limitation du nombre de cyprès au moins apparaîtrait nécessaire.