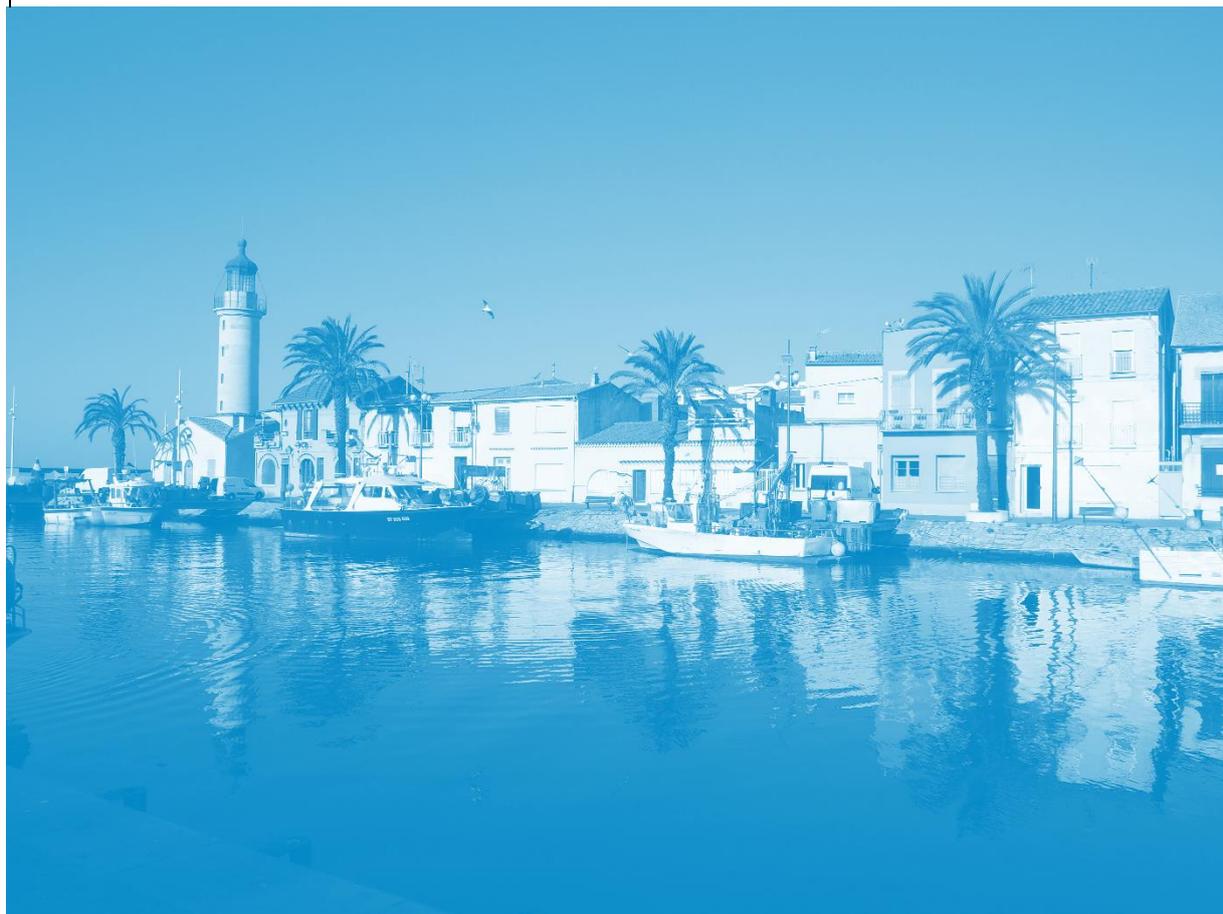


2024

Révision générale du plan
local d'urbanisme (PLU)

Le Grau du Roi



[ANNEXES DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU AVANT APPROBATION]

Accusé de réception en préfecture
030-213001332-20240717-DELIB24-07-04A-DE
Date de télétransmission : 23/07/2024
Date de réception préfecture : 23/07/2024



SOMMAIRE

Sommaire	4
Préambule.....	6
Modifications apportées suite aux observations de la MRAe	7
1. Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale.....	7
2. Prise en compte de l'environnement	8
2.1. Adaptation aux effets du changement climatique	8
2.2. La préservation de la ressource en eau.....	8
2.3. La préservation des zones humides	8
2.4. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....	9
Modifications apportées suite aux observations de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	11
Modifications apportées suite aux observations de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO)	12
Modifications apportées suite aux observations de l'Etat	13
1. Accueil de population, production de logements et consommation d'espace	13
2. Projet d'aménagement sur le secteur « Les Orchidées ».....	13
Modifications apportées suite aux observations du département du Gard	14
1. Le contexte	14
2. Environnement et activités de pleine nature	14
2.1. Les espaces naturels sensibles.....	14
2.2. Les activités sportives de pleine nature.....	14
3. Les infrastructures de déplacement	14
4. Tourisme et agriculture	15
4.1. L'activité agricole	15
Modifications apportées suite aux observations émises lors de Enquête publique	15
1. Observations du public	15
1.1. Concernant le projet de PLU en général.....	15
1.2. Concernant Port Camargue	16
1.3. Demandes particulières	16
2. Observations de la commissaire enquêtrice	17
2.1. Consommation d'ENAF	17
2.2. Règlement.....	17
2.3. Corrections à apporter au rapport	17



Autres modifications apportées 18

Accusé de réception en préfecture
030-213001332-20240717-DELIB24-07-04A-DE
Date de télétransmission : 23/07/2024
Date de réception préfecture : 23/07/2024



PREAMBULE

Cette note n'a vocation qu'à préciser les modifications apportées au projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) pour prendre en compte les avis émis par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées, et les observations recueillies lors de l'enquête publique.

Si certains points ou remarques déposées lors de l'enquête publique ne font pas ici l'objet d'une réponse, c'est que la commune n'a pas souhaité apporter de réponse positive ou que la réponse ne nécessitait pas de modification du document.

Si une modification est réalisée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le règlement écrit, le règlement graphique ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le point a également été modifié dans les autres documents (et notamment dans le rapport de présentation) en cohérence, et ce même si cela n'est pas précisé dans la suite de la présente note.



MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX OBSERVATIONS DE LA MRAE

Les extraits de l'avis de la MRAE appelant des observations de la part de la commune sont reportés en encadré vert.

1. CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION ET QUALITE DE LA DEMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Ainsi, le rapport de présentation, [...] s'il évoque les incidences du projet du nouveau cimetière à Monplaisir-sud, il n'évoque pas les éventuels impacts cumulés des trois programmes en extension situés dans les secteurs de Monplaisir-sud et Repausset-ouest au nord de la tâche urbaine, à l'extrémité de la zone humide Ramsar « Petite Camargue » (voir la carte dans le paragraphe infra p.13 sur les zones humides).

Afin de répondre aux recommandations de la MRAE, un paragraphe traitant des impacts cumulés des programmes projetés en extension de l'enveloppe urbaine et à l'intérieur de cette dernière, en ce qui concerne le site de l'ancien camping des Pins, a été ajouté au rapport de présentation.

Enfin, la MRAE relève un manque d'exhaustivité dans l'évocation des spécificités du territoire puisque l'augmentation du niveau marin et le risque de submersion marine ne sont pas évoqués et qu'à ce titre notamment, le PPRi n'est pas joint aux documents transmis.

Le chapitre 6, paragraphe 1.5.2. relatif aux risques d'inondation a été renforcé afin de mieux présenter les phénomènes littoraux et la submersion marine sur le territoire communal.



2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. Adaptation aux effets du changement climatique

Comme indiqué précédemment, la loi Littoral a instauré la notion d'« extension limitée de l'urbanisation » obligeant à programmer une densification raisonnée du bâti dans le cadre d'une réflexion notamment quantitative. Elle introduit également la notion de « capacité d'accueil » codifiée à l'article L. 121-21 du code de l'urbanisme où elle postule que « pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte (...) :

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ; (...)

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. ».

La MRAe estime que le projet de révision n'intègre pas la notion de « capacité d'accueil » : le projet de révision n'évoque pas cette notion permettant de s'interroger sur les risques naturels et sur la capacité du territoire à accueillir une population nouvelle. Au contraire, il postule que, d'après le SCoT, « le parc de logements doit croître de 0,5 % d'ici 2023 » sans s'interroger sur la cohérence entre cette croissance et les capacités et caractéristiques propres de l'espace littoral communal. Pas moins de 775 logements sont ainsi prévus d'ici 2034.

Le PLU tient bien compte des différentes thématiques énoncées par l'article L121-21. Des justifications complémentaires ont été rédigées au sein du rapport de présentation. Des développements synthétisant la justification de la capacité d'accueil du territoire au sens de la loi littoral ont été ajoutés.

2.2. La préservation de la ressource en eau

De plus, si le site d'observation des services d'eau et d'assainissement mentionne une bonne qualité de l'eau en 2020, l'état initial de l'environnement signale « un non-respect des références qualité » des prélèvements d'août 2023. Le document ne formule pas d'explication ni de recommandation à ce sujet. Aucun indicateur ne vise la surveillance de la qualité de l'eau.

Si les prélèvements du mois d'août 2023 indiquaient un non-respect des références qualité (les paramètres relatifs aux entérocoques et aux Escherichia coli étaient supérieurs aux limites de qualité), il s'agissait d'un problème ponctuel qui a depuis été résolu. Le chapitre 8, paragraphe 1.1.5. relatif à la qualité des eaux distribuées a été mis à jour avec les derniers prélèvements réalisés en juin 2024.

2.3. La préservation des zones humides

Le projet de révision du PLU programme la fin de l'opération des Orchidées au nord de la ville (Repausset ouest), programme qui bénéficie d'un permis d'aménager : « au moment de l'arrêt du PLU, la première tranche du permis d'aménager a été réalisée et la 2e est en cours de réalisation, tandis que la 3e tranche reste à construire (...). Aucune solution de substitution raisonnable n'a été identifiée au regard du permis d'aménager en cours de validité ». Dans le même secteur, le projet souhaite également « permettre des aménagements [installation d'une bache] permettant la sécurisation de l'alimentation en eau potable (...) en cas de défaillance de l'usine BRL en période estivale ». Le document

Accuse de réception en préfecture
030-213001332-20240717-DELIB24-07-04A-DE
Date de télétransmission : 23/07/2024
Date de réception préfecture : 23/07/2024



indique que « 4 scénarii sur 6 nécessitent l'installation d'une bache au Boucanet. Les scénarii E et F ne nécessitant pas l'installation de la bache reposent sur un doublement du feeder d'alimentation en eau brute de la station BRL ». Enfin, le nouveau cimetière est également prévu sur ce même secteur (Monplaisir sud). Ces trois opérations totalisent 2,32 ha d'extension intégralement située sur une zone humide. De plus, le site est situé à l'extrémité du site RAMSAR « Petite Camargue ».

La MRAe rappelle la nécessité de conservation et de protection des zones humides et de leurs fonctionnalités. Le contexte de salinisation des terres évoqué plus haut doit également être pris en compte et la fiche descriptive RAMSAR de la zone humide « Petite Camargue » indique qu'« elles ont également, par leur capacité à stocker des eaux douces, un rôle dans le maintien de l'équilibre du biseau salé. » La fiche fait de plus mention de leur rôle de « rétention des sédiments par les processus de sédimentation » essentiel pour atténuer le recul du trait de côte.

La MRAe souligne donc l'intérêt d'approfondir l'étude des incidences et des mesures ERC de ces trois programmes dans le but d'une meilleure prise en compte de la zone humide du périmètre concerné.

Concernant l'installation d'une bache dans la zone Uep sous le château d'eau, l'évaluation des incidences du secteur des orchidées prend également en compte ce projet, l'évaluation a néanmoins été reprise afin de souligner spécifiquement ce projet dans l'étude de secteur pour plus de clarté et une meilleure compréhension de la prise en compte de la présence de zone humide dans le secteur Orchidée/Boucanet.

Concernant l'emprise du projet de cimetière, le périmètre de la zone Uep a été délimité en prenant en compte les zones humides sur le territoire et notamment l'impossibilité d'éviter totalement une zone humide. La surface dédiée au cimetière, de 0,8 ha, apparaît comme une surface relativement négligeable au regard de la superficie de milieux humides connus sur le territoire communal.

Le parti d'aménagement permet de réduire les impacts cumulés sur les zones à fort enjeux écologiques sur ou à proximité de ces secteurs, ainsi que sur la faune, la flore et les habitats naturels car l'aménagement de ces secteurs représente une perte d'habitat minime ramené à l'échelle de la commune et des milieux naturels présents à proximité immédiate de ces secteurs.

Concernant les continuités écologiques, le projet d'aménagement du cimetière ne remet pas en cause la fonctionnalité écologique à l'échelle de la commune, aucun corridor ou réservoir déterminant à l'échelle de la commune n'est impacté.

2.4. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Le rapport de présentation indique à la page 545 une artificialisation totale de 8,9 ha incluant :

- 2,32 ha en extension ;
- 6,6 ha en comblement de dents creuses pour le projet d'Eco-quartier et la création de 530 logements.

Ainsi, le projet de révision ne considère pas l'artificialisation de l'ancien camping des Pins comme une consommation d'ENAF et estime à 92 % le nombre de logements prévus en renouvellement urbain, densification ou mobilisation de dents creuses, « soit un taux plus ambitieux que les 80 % minimum prévus par le SCoT ».



La MRAe s'interroge néanmoins sur cette lecture et la possibilité de comptabiliser l'artificialisation de l'ancien camping au regard de son inoccupation depuis trente ans, comme indiqué précédemment. Par ailleurs le site Picto Occitanie, se référant au Portail de l'artificialisation des sols, indique une consommation d'ENAF de 11,1 ha entre 2011 et 2020. La MRAe rappelle les objectifs de modération d'espaces artificialisés fixés dans la Loi dite « Climat et Résilience » du 24 août 2021, et de réduction par deux de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2030 par rapport à la décennie précédente.

Les 6,6 ha dont il est question, indiqués comme « en comblement de dents creuse », correspondent à l'ancien camping des Pins, **cette surface est bien comptabilisée en consommation d'ENAF** nonobstant la qualification de « dent creuse ».

Il est donc mentionné, dans le rapport de présentation pour approbation :

- 2,32 ha en extension de l'enveloppe urbaine ;
- 6,6 ha en friche à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

L'expression « dent creuse » a été remplacée, pour plus de clarté, par la mention de terrain ou friche à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (Fascicule 1 de mise en œuvre de la réforme ZAN, version du 21.12.2023). Car le site de l'ancien camping des pins, s'il ne peut être qualifié comme un espace résiduel de taille limitée au regard de la superficie totale des terrains le composant, il constitue incontestablement le dernier terrain libre à l'intérieur du tissu urbain existant, à proximité immédiate du centre -ville du Grau-du-Roi et des axes de transports structurants.

Si la MRAe rappelle dans l'avis précité les objectifs de modération d'espaces artificialisés fixés dans la Loi dite « Climat et Résilience » du 24 août 2021, et de réduction par deux de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2030 par rapport à la décennie précédente, elle omet de préciser que cet objectif de réduction par deux n'est pas opposable à la présente procédure de révision générale.

En effet, l'article 194 de la loi Climat est résilience prévoit une intégration progressive et territorialisée des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols. La trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ainsi que les objectifs de réduction par tranches de 10 années doivent en premier lieu être déclinés à l'échelon régional par le SRADDET, puis à l'échelon supra-communal (SCoT) et enfin à l'échelon communal (PLU).

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 dit « loi ZAN » a fixé un nouvel échéancier pour intégrer les objectifs ZAN dans les documents d'urbanisme.

La loi dite « 3DS » du 21 février 2022 avait déjà assoupli le calendrier d'évolution des SRADDET.

Aux termes de sa Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols », le Ministre de la transition écologique invitait ses services à faire preuve de souplesse en accompagnant les territoires dans la mise en œuvre des dispositions de la loi Climat et résilience et rappelait le calendrier de l'entrée en vigueur de la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF.

Au final, ce n'est qu'à compter de 2028 que les objectifs de la loi Climat et résilience s'appliqueront directement à l'échelon communal, c'est-à-dire au PLU.

En tout état de cause, le parti d'aménagement retenu par la commune dans le cadre de la présente révision générale traduit une trajectoire de sobriété foncière conciliée avec l'objectif de réponse au besoin en logements sur le terrain situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.



MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX OBSERVATIONS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

En conclusion, la commission donne :

- Sur le STECAL Ncamp du camping de l'Espiguette, un avis défavorable à l'unanimité au motif de la non continuité du secteur avec l'urbanisation existante ce qui est contraire aux dispositions de la loi Littoral. Elle conseille à la commune de prévoir une zone N réglementée pour permettre la réalisation du projet sans création de STECAL
- Sur le STECAL Ar un avis défavorable à l'unanimité au motif de sa taille importante non justifiée et non limitée au périmètre des bâtiments existants.
Ce secteur étant inclus dans l'enveloppe urbaine du SCoT Sud Gard, le recours au STECAL peut être acceptable sous réserve d'une surface réduite. La commission conseille à la commune, si elle souhaite recourir à la création de STECAL, de limiter le périmètre au plus près des constructions existantes concernées par un projet et ainsi de réduire la surface de cette zone au strict minimum.

Pour prendre en compte l'avis de la CDPENAF, la création de STECAL a été supprimée.

Concernant l'ancien STECAL Ncamp (camping de l'Espiguette), le règlement écrit a été modifié pour que soit autorisé l'activité de camping :

- « Au sein du domaine public maritime, uniquement sous la forme de travaux d'entretien, conformément à l'arrêté préfectoral n°30-2023-03-27-00005 ;
- Hors domaine public maritime, uniquement les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites) ».

Concernant le STECAL Ar, celui-ci a été supprimé et reclassé en zone A.

Etant donné la suppression de l'ensemble des STECAL entre l'arrêt et l'approbation, le dossier présenté à la CDPENAF intégrant les justifications initiales de ces classements a été supprimé du rapport de présentation.



MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX OBSERVATIONS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INAO)

Le site du camping de l'Espiguettes d'une superficie approchant 40 ha est assez éloigné de la définition classique d'un STECAL et pourrait faire l'objet d'une autre forme de zonage tout en permettant la poursuite de son exploitation. Enfin concernant la zone d'activité équestre déjà en partie aménagée (indice Ar) pour 6,78 ha, le zonage de STECAL prévu pourrait être ramené à une surface inférieure ne prenant en compte que les bâtiments existants.

Concernant l'ancien STECAL Ncamp (camping de l'Espiguettes), le règlement écrit a été modifié pour que soit autorisé l'activité de camping :

- « Au sein du domaine public maritime, uniquement sous la forme de travaux d'entretien, conformément à l'arrêté préfectoral n°30-2023-03-27-00005 ;
- Hors domaine public maritime, uniquement les travaux sur constructions existantes et régulièrement édifiées dans le volume existant de la construction (les extensions et annexes de ces dernières sont interdites) ».

Concernant le STECAL Ar, celui-ci a été supprimé et reclassé en zone A.



MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX OBSERVATIONS DE L'ETAT

1. ACCUEIL DE POPULATION, PRODUCTION DE LOGEMENTS ET CONSOMMATION D'ESPACE

Le rapport de présentation du projet de PLU expose clairement le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) des 10 dernières années (2013-2023). En revanche, il ne comporte pas le calcul de la consommation d'ENAF au titre de la loi « Climat et Résilience », correspondant à la période 08/2011 à 08/2021 qui devrait figurer dans ce document. Le rapport de présentation devra être complété sur ce point en identifiant les opérations réalisées de 2011 à ~~2013~~ [2021] et celles intervenues après 2021.

Le rapport de présentation a été complété sur la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021.

Il est rappelé que cette présentation sur la période 2011-2021 n'a pas pour effet de rendre applicable l'objectif de réduction de moitié pour la période 2021-2031, lequel objectif n'est pas, en application des dispositions législatives et réglementaires, opposable à la présente révision générale, prévue pour une approbation en 2024.

La révision générale du PLU étant antérieure à la modification du SRADDET de la région Occitanie, puis celle du SCoT Sud Gard afin d'intégrer les dispositions de la loi Climat et Résilience, le PLU n'a pas encore d'obligation d'intégration de ces dispositions.

Le PLU fera l'objet d'une nouvelle révision pour appliquer, en compatibilité, les objectifs qui seront déclinés à l'échelon régional et supra communal.

Cette augmentation de la consommation d'espace pour un pôle de développement de l'armature territoriale peut sans doute s'expliquer au regard du temps de maturation nécessaire et des contentieux rencontrés par la commune pour faire aboutir des opérations ambitieuses et vertueuses sur les 10 dernières années avec un effet « rattrapage ». Il peut aussi s'expliquer par le temps d'approbation du PPRi suite à la reprise de la procédure sur décision de justice. Pour autant la démonstration dans le rapport de présentation est sur ce point à développer au-delà de la justification apportée à la page 467 qui porte uniquement sur la compatibilité avec le SCoT Sud Gard, qui limite l'extension urbaine à 5 ha pour l'habitat et classe le secteur de l'écoquartier en enveloppe principale des villes et villages.

Le rapport de présentation a été complété sur ce point.

2. PROJET D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR « LES ORCHIDEES »

[...] Il y a de fortes chances pour qu'une interface aménagée soit préconisée. Si la commune souhaite aller vite et imposer d'emblée de réaliser une interface selon le guide transmis avec le PAC, sans diligenter d'étude spécifique, cela veut dire que les espaces en EBC contigus seraient a minima réduits de moitié. Avec nécessité de déclasser l'EBC significatif par saisine de la CDNPS et demander le défrichement nécessaire.



En plus des mesures précédemment établies, l'emprise des espaces boisés classés a été réduite aux abords du projet des Orchidées. Cette réduction a fait l'objet d'un nouveau passage en CDNPS le 27 juin 2024.

MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX OBSERVATIONS DU DEPARTEMENT DU GARD

1. LE CONTEXTE

Le rapport de présentation dresse un contexte institutionnel évoquant les différents échelons de collectivités ainsi que leurs compétences respectives.

Un PLU se situant à la croisée de nombreuses politiques publiques, il pourrait être utilement enrichi de la référence aux schémas et orientations du département, tels que mentionnés en annexe 1.

La description du contexte administratif a été complétée pour le paragraphe concernant le département, afin de préciser les différents schémas produits par le département.

2. ENVIRONNEMENT ET ACTIVITES DE PLEINE NATURE

2.1. Les espaces naturels sensibles

Le site issu de l'atlas des ENS du Gard n'a pas été identifié [...]

L'analyse écologique a été complétée concernant les espaces naturels sensibles.

2.2. Les activités sportives de pleine nature

[...]

Le rapport de présentation a été complété par une mention du PDIPR, au sein du chapitre 5 relatif aux déplacements.

3. LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT

Le chapitre 5 du rapport de présentation, relatif aux déplacements, a été complété avec certaines informations figurant en annexe 3 de l'avis du département.

Le règlement écrit a été modifié pour correspondre plus précisément au règlement de voirie départemental concernant le calcul du retrait minimal par rapport aux 2x2 voies départementales.



Un rappel du règlement de voirie départemental a été mis en place dans le règlement écrit, article 2 (dispositions applicables à l'ensemble des zones), paragraphe 2.9. (création d'accès sur la voie publique).

4. TOURISME ET AGRICULTURE

4.1. L'activité agricole

Une mention des chartes en lien avec l'activité agricole réalisées par le département a été ajoutée dans le chapitre 4, paragraphe 5.6.2.

MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX OBSERVATIONS EMISES LORS DE ENQUETE PUBLIQUE

1. OBSERVATIONS DU PUBLIC

1.1. Concernant le projet de PLU en général

RD12 Association Zerynthia : regrette que l'Atlas de Biodiversité communale ne soit pas mieux pris en compte dans la traduction réglementaire du PLU et que les enjeux environnementaux littoraux marins ne soient pas évoqués dans le PADD ; relève la contradiction entre le PADD et l'urbanisation aux orchidées d'une zone humide ainsi que le maintien de Montago en zone agricole. L'association demande le classement en N de l'ensemble des zones non encore aménagées du programme des Orchidées et de la parcelle de Montago. 2 PJ (réglementation ZNIEFF, carte des zones humides et Ramsar)

Réponse de la commune

Concernant l'Atlas de la biodiversité, ses résultats ne sont pas en contradiction avec l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale de la révision générale du PLU. Ces derniers ont été complétés pour plus de clarté.

RD3 Société de transports pétroliers. Le chef du réseau des Oléoducs de Défense Commune rappelle les servitudes d'utilité publique liées au transport et stockage d'hydrocarbures et demande des compléments dans le règlement :

[...] Il rappelle que la présente correspondance ainsi que les servitudes I1 et I3 sont à inclure dans les annexes du PLU, conformément à l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme

Réponse de la commune

Le pétitionnaire fait référence aux conséquences de la présence de la servitude d'utilité publique I1 et à ses effets. La servitude I1 est annexée au PLU et sera de ce fait appliquée à tout projet localisé dans le périmètre concerné. Pour une plus grande visibilité de l'effet, le rapport de présentation, chapitre 3, paragraphe 3.2.3. relatif à la servitude I1 a été complété.

RD23 Mme Sylvie Bochaton

-demande de corriger le règlement de la zone Ucamp [...].

Réponse de la commune



2. Le règlement de la zone Ucamp a été corrigé sur les destinations autorisées (l'autorisation de la destination « habitation » a été supprimée).

1.2. Concernant Port Camargue

RM10 Mme Déborah Eggmann (difficilement lisible), syndic (Foncia) des résidences Nirvana, Terrasses du soleil, Rialto, Marines de l'Espiguette 24 dont les assemblées générales ont voté la possibilité d'installer des (illisible) bioclimatiques et l'ont chargée d'élaborer un cahier des charges afin d'harmoniser les installations. Certaines sont déjà réalisées et devraient être régularisées. Note difficilement lisible

Réponse de la commune

Le règlement de la zone Up a été modifié pour autoriser explicitement les pergolas et encadrer leur volumétrie et leur aspect.

1.3. Demandes particulières

RM9 M. Laurent Dominique, propriétaire d'une parcelle BX99, non encore construite, initialement classée en Uba, avec un coefficient d'emprise au sol de 70% et une hauteur de 9m, désormais classée en Ub avec une emprise au sol de 40% et une hauteur de 6m. Demande si le découpage pourrait être réajusté afin d'insérer sa parcelle dans une zone plus favorable qui autoriserait une emprise au sol et une hauteur équivalentes à ce que réglemente le PLU actuel. Entretien + note + courrier déposé (1p)

Réponse de la commune

Au regard de la localisation de la parcelle BX99, un reclassement dans la zone Ud limitrophe est pertinent. L'équipe municipale est donc favorable au reclassement de la parcelle BX99, mais aussi des parcelles limitrophes BX 85, 86, 87 et 88 pour une meilleure cohérence.

RD17 (situation de sa parcelle) Mme Sylvie Bochaton est propriétaire d'une parcelle d'une surface de 429 m², au lotissement Elysée. Classé en UL3 dans le PLU actuel, le terrain est classé en Ub dans le projet avec une emprise au sol qui passe de 60% à 40% et une hauteur qui passe de 7,50m à 6m. Elle « suggère que la règle relative à l'interdiction de construction en limite séparative soit supprimée et que la hauteur initiale des lotissements soit à minima rétablie. La limite de l'emprise au sol à 40% proposée par ce projet de PLU doit être maintenue ». PJ2 courrier + RD21schéma

Réponse de la commune

Le règlement de la zone Ub a été modifié de la façon suivante :

Dans la zone Ub, à l'exception du secteur Ub1 :

- La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 m ($L = H/2 \geq 3$ m) ;
- La construction en limites séparatives est interdite sauf pour les annexes et sauf dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble pour lesquelles une implantation des constructions en limite séparative interne à l'opération projetée est autorisée.



2. OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

2.1. Consommation d'ENAF

1. Dans la loi Climat et Résilience, la période de référence pour calculer le « droit à consommer » à l'horizon 2030 est fixée à 2011-2021.

Au chapitre 1.4.1. du PADD, la consommation d'ENAF entre 2013 et 2023 est estimée à 2,83ha, et les projets d'extension (Orchidées et cimetière) à 2,3ha. Ce chiffre apparaît bien supérieur à ce qu'autorise la loi.

Comment justifiez-vous cet écart avec l'objectif ZAN (-50% d'ici 2030)?

2. Un nouveau calcul semble indispensable avant de valider le projet.

Le chapitre 1.4.2., 1.4.3., 1.5.2. sont extrêmement confus, voire parfois contradictoires avec des dates qui se chevauchent, des opérations qui se mêlent, la loi Littoral et la loi Elan.

Pouvez-vous en donner une version claire ?

Réponse de la commune

Les éléments en lien avec la présentation de la consommation d'ENAF exigée par la loi Climat et Résilience ont été complétés.

Comme exposé ci-dessus, l'objectif de diviser par deux le rythme de l'artificialisation des sols entre 2021-2031 par rapport à la consommation constatée 2011-2021 n'est pas opposable directement à la présente procédure de révision générale arrivant à terme en 2024.

La présente procédure traduit en tout état de cause une trajectoire de sobriété foncière en limitant les extensions de l'urbanisation.

2.2. Règlement

Dans la zone Up, correspondant à Port Camargue, des conflits apparaissent. Or, le règlement du PLU à l'étude est très simplifié par rapport à l'ancien : rien sur les loggias, balcons et autres modifications de façades des bâtiments existants alors que le règlement actuel est extrêmement précis.

Allez-vous compléter le règlement ou utiliser une autre procédure ?

Réponse de la commune

Le règlement de la zone Up a été modifié afin d'ajouter une règle relative aux balcons et garde-corps. Afin de répondre à une autre demande, ont également été rajoutées des règles relatives aux constructions non closes.

2.3. Corrections à apporter au rapport

- manque dans l'annexe CDPENAF la carte « Evolution de la tache urbaine » en page 2
- p 596 : erreur bancs sableux
- Supprimer les 2 ICPE qui n'existent plus

Réponse de la commune

Le dossier CDPENAF a été supprimé du rapport de présentation, car aucun STECAL n'est inscrit dans le PLU pour la version soumise à approbation.



Page 596 du Rapport de présentation le titre du 2.6 l'erreur a été corrigée (« Bancs sableux de l'Espigette » à la place de « Côte Languedocienne »).

La liste des ICPE a été mise à jour.

AUTRES MODIFICATIONS APPORTEES

Suite à la prise d'un nouvel arrêté préfectoral de classement sonore des voies le 16 avril 2024, le rapport de présentation a été mis à jour sur cette thématique et le nouvel arrêté préfectoral a été annexé au PLU.

Le dossier de CDNPS intitulé « compléments au dossier CDNPS avant approbation » a été annexé au rapport de présentation.

Les obligations légales de débroussaillage ont été ajoutées en annexe du PLU. Cet ajout fait suite au décret n°2024-295 du 29 mars 2024 - art. 1, qui a ajouté « Les périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé résultant des dispositions du titre III du livre Ier du code forestier » aux documents à annexer aux PLU.

Le projet de règlement local de publicité, annexé au PLU, a été mis à jour.

L'annexe 5.2. du dossier arrêté, intitulé « secteurs d'information sur les sols » a été supprimée. En effet, les entités répertoriées sont intégralement issues des bases de données BASIAS et ICPE, et non de la base de donnée SIS. Il s'agit donc d'une erreur matérielle.

Enfin, le PCAET de Terre de Camargue, en cours d'élaboration durant la phase d'élaboration du dossier de révision générale du PLU, a été approuvé le 8 février 2024. Les informations relatives à ce document ont donc été mises à jour dans le rapport de présentation, et la démonstration de la compatibilité de la révision générale du PLU avec ce document a été formulée.