

2025

Commune de
Montignargues

Plan Local d'Urbanisme
(PLU)



**[OBSERVATIONS SUITE AU PROCES VERBAL DE
SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA
REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(PLU)]**

Sommaire

1. Propos introductif	3
2. Réponses aux observations des particuliers.....	4
3. Réponses en lien avec les avis des personnes publiques associées et autorités spécifiques...	9

1. PROPOS INTRODUCTIF

Le procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Montignargues a été communiqué par le commissaire enquêteur en date du 5 décembre 2025, l'enquête ayant été clôturée le 28 novembre 2025.

Les présentes observations sont transmises au commissaire enquêteur dans le délai de 15 jours prévu par l'article R123-18 du code de l'environnement.

Elles reprennent la forme du document réalisé par le commissaire enquêteur, avec pour chaque point, une observation. Cette présentation permet au commissaire enquêteur de mettre en correspondance son analyse et les réponses de la commune.

2. REPONSES AUX OBSERVATIONS DES PARTICULIERS

Observations relatives au zonage

MATHIEU – Nathalie – Isabelle et Dorian – (O.V1 et O.C 1) - propriétaires indivis de plusieurs parcelles situées à proximité de la Mairie (A1054, 1055 et 1056) contestent le déclassement de ces parcelles qui va à l'encontre des orientations nationales en matière d'urbanisation et de densification des cœurs de ville. Outre le préjudice matériel qu'ils subissent ils considèrent qu'il s'agit d'un frein à l'installation d'une nouvelle famille dans le village.

Lors de la permanence du 28/11/25 Mme MATHIEU Nathalie dépose un nouveau courrier appuyant les premières observations.

A cette occasion elle s'interroge sur la nature du classement de la parcelle A 1055 dans le nouveau PLU qui n'apparaît pas clairement dans le règlement graphique.

(Observations orales permanence du 27.10.2025 et 28.11.25 et courriers C.1 et C.4)

Observations du commissaire enquêteur :

Les diverses observations formulées par la famille MATHIEU, concernant les parcelles 1054/ 1055/ et 1056 méritent une attention particulière. Les choix retenus concernant leur classement devra être mieux explicité au regard :

- *de la situation géographique de ces parcelles au cœur du village*
- *de leur accessibilité*
- *de leur desserte par les réseaux.*

Il conviendra de préciser les diverses raisons qui conduisent au classement des parcelles 1054 et 1056 en emplacement réservé pour la création d'un parking et de définir quel est le classement effectif de la parcelle 1055 qui n'apparaît pas clairement dans le règlement graphique ainsi que la suite réservée aux permis de construire déposés.

Il conviendra de préciser la destination donnée à la parcelle A 588 proposée par la famille Mathieu pour un aménagement de parking.

⇒ Observation(s) de la commune : Premièrement, il est intéressant de noter que cette demande n'a pas été formulée lors de la concertation préalable à l'arrêt du PLU, ce qui n'avait pas permis à la commune de connaître cette position des propriétaires.

Deuxièmement, concernant les arguments développés par les demandeurs :

- La continuité de ces terrains avec l'urbanisation n'est pas remise en cause dans le dossier du PLU, mais ceci n'est pas vraiment le sujet. Les différentes analyses situent par contre ces terrains à l'extérieur de la zone déjà urbanisée ce qui est notamment l'objet d'un diagnostic précis aux pages 231 et suivantes du rapport de présentation (dont cartographique page 233 qui montre de manière assez évidente la localisation des terrains à l'extérieur de ce qui est déjà bâti (les terrains ne sont pas enserrés entre des constructions notamment – l'élément cadastré à l'est est une ruine). Or ce sont les terrains qui sont situés à l'intérieur de cette zone déjà urbanisée qui constituent de la densification au sens de la loi. Il y a donc ici une forme de confusion dans le caractère prioritaire de ces terrains à l'urbanisation, même si leur localisation proche du centre village n'est pas dénuée d'intérêt. D'ailleurs, rien ne dit dans le dossier du PLU de 2017 que ces terrains

étaient de la densification, et ces terrains étaient d'ailleurs soumis à OAP tandis que le PADD les classait comme « possibilité d'extension du bâti à dominante résidentielle ». Ces terrains semblaient donc bien constituer une extension de l'urbanisation ce qui est cohérent avec l'analyse du PLU révisé, et conforte le fait que ce potentiel n'est pas un potentiel de densification au sens de la loi, et donc non prioritaire ;

- Concernant la présence des réseaux, l'article R151-18 du code de l'urbanisme édicte ceci : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Au-delà de cet article, il est de jurisprudence constante que la seule présence de réseaux ne suffit pas à justifier d'un classement en zone urbaine, et encore moins que la présence de réseaux oblige à un tel classement. Ces réseaux sont donc un indice parmi d'autres, mais ne qualifient en rien le caractère urbain d'un terrain.
- La question du ZAN n'est pas liée à des contraintes environnementales majeures ou à des risques naturels. Elle est simplement un sujet de consommation d'espaces / artificialisation des sols. Au regard des analyses précédentes, ces terrains seraient bien générateurs de consommation d'espace et d'artificialisation, ce qui de fait impacterait l'objectif ZAN 2050 de la commune même si ce n'est pas forcément le principal sujet ici puisque les stationnements prévus généreront aussi cette consommation / artificialisation (ce qui est bien pris en compte dans le dossier de PLU).
- Le PLU n'a pas vocation à maintenir la valeur des fonciers privés, mais de présenter un projet pour la collectivité. Il n'y a donc aucune contrepartie à prévoir. L'ambition sur ces terrains est largement justifiée dans le document, depuis le projet de territoire (PADD), qui cible clairement l'ambition de créer des stationnements supplémentaires à proximité du centre village, ceci étant en sus cartographié ; jusqu'au rapport de présentation qui identifie ce besoin dans le diagnostic avant de le justifier par la suite (argument fonctionnel d'une part, et également paysager en désengorgeant la traversée du village et la Place du Griffon) ; le tout étant bien traduit dans les pièces opposables (emplacement réservé n°3 mais aussi ER n°2).
- Le permis de construire évoqué n'est pas accordé ou « en instance de validité » (cela n'a pas de sens juridique) puisqu'objet d'un sursis à statuer qui est motivé. La commune ne comprend pas la mise en parallèle de ce permis avec un lotissement sur un autre secteur, délivré alors qu'aucun sursis à statuer ne pouvait être motivé (aucun PADD débattu). Le but n'est d'ailleurs pas d'empêcher le projet de se réaliser mais bien d'assurer la réalisation du projet de territoire qui avait été débattu. Pour rappel, le dépôt du permis est 6 mois postérieur à ce débat du PADD. Il y a donc ici une forme de tendance à vouloir inverser la situation.
- Le projet de territoire présenté dans le PADD est calibré en matière d'accueil de population au regard des besoins de la commune. Le choix réalisé sur ces fonciers est cohérent avec ces besoins.
- La parcelle est l'objet d'un emplacement réservé. Il n'y a donc aucune expropriation en cours ou projetée. Ce mot n'a jamais été employé dans le dossier.
- Il y a en effet 2 poches de stationnement prévues ce qui n'est pas contradictoire en matière de planification et encore une fois expliqué dans le dossier (rapport de présentation notamment). L'ER n°2 doit aussi permettre d'accueillir une voie afin de désenclaver le terrain de la fête. Ces 2 emplacements réservés présentent un

total d'environ 850 m² ce qui n'est pas démesuré, leur destination étant liée aussi à des équipements connexes potentiels (stationnements vélos, espaces verts, gestion des déchets, gestion des eaux pluviales si besoin ...). Enfin concernant la parcelle A588, elle est classée en zone Uep, et pourrait donc tout à fait servir un objectif de réalisation de places de stationnement à termes, mais sa position collée à la mairie offre d'autres possibilité selon les besoins de la collectivité (agrandissement ...). Ce terrain pose aussi la question de la qualité paysagère en entrée de ville, alors que les terrains objets des ER sont beaucoup plus discrets et qu'un objectif assigné à la création de ces parkings est justement de « sortir » les véhicules de la traversée de village et de la place du Griffon. Sa surface est de 127 m² avec une largeur de 9 m en fond de parcelle ce qui limite fortement la capacité. Enfin, la commune est là pour planifier sur une dizaine d'année, ce qui ne veut donc pas dire que les ER n°2 et 3 seront mobilisés en même temps et dans un délai court.

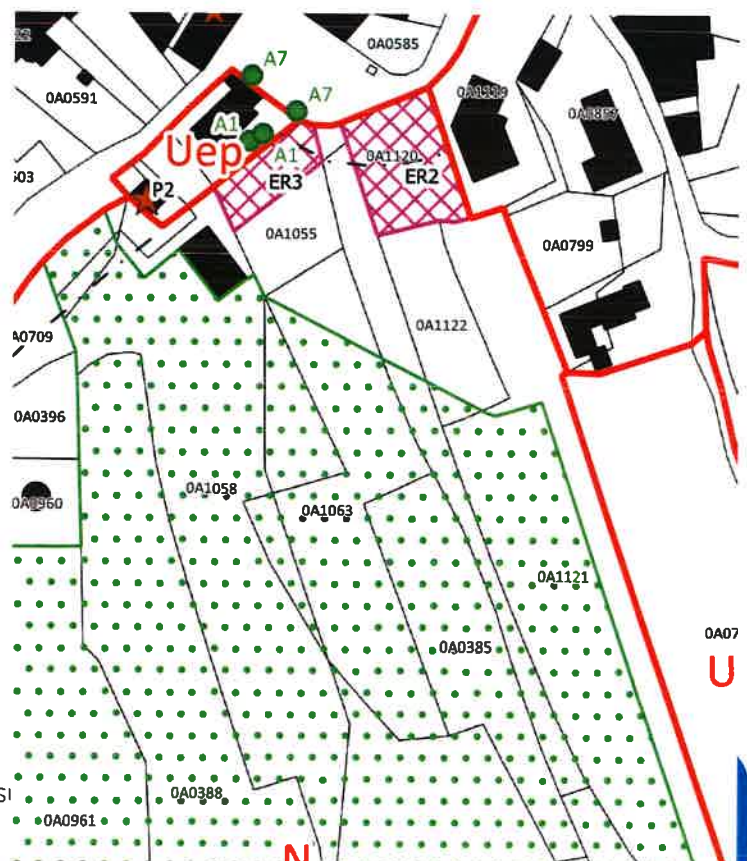
La commune souhaite enfin rappeler que ces parcelles étaient constructibles depuis 2017 au PLU et avant cela au POS, ce qui laissait tout le temps aux demandeurs d'y déposer une autorisation d'urbanisme avant que le PADD ne soit débattu. La commune ne saurait être tenue pour responsable de cette absence de projet sur cette période.

La commune n'envisage donc pas de répondre favorablement à ses demandes (ni le retrait de l'ER, ni le reclassement en zone U).

Enfin, concernant les observations du commissaire enquêteur :

- o La plupart des réponses sont fournies ci-dessus. Il faut néanmoins noter que la parcelle A1056 n'est pas concernée par un emplacement réservé.
- o Le permis de construire reste soumis à sursis à statuer jusqu'à l'approbation du PLU ou à défaut du délai de 2 ans maximum de durée de ce sursis. Si le PLU est approuvé, le permis sera instruit sur la base des règles approuvées.
- o La commune demande à Monsieur le commissaire enquêteur de préciser sa remarque concernant le manque de clarté du classement de la parcelle A1055.

Cette parcelle est bien dans le grand ensemble de zone N au sud du village et sans aucune autre trame spécifique (voir ci-contre). Elle reste à l'écoute pour toute amélioration possible de la lecture du zonage.



ORJOLLET Manon – (O.V 2 et O.C 3) – souhaite obtenir le changement de classement d'une partie de la parcelle A 246 classée AP en zone constructible. Cette parcelle est limitrophe à sa propriété (A816) – elle déposera une observation écrite par courrier pour préciser sa demande et délimiter la parcelle à déclasser.

Par courrier en date du 21/11/2025 (C.3) la famille ORJOLLET précise sa demande. Il s'agit de classer en zone constructible une partie (1000 m²) de la parcelle A246 d'une superficie de 2870 m² qui est contiguë à sa propriété. Elle développe les arguments réglementaires et techniques qui peuvent rendre possible cette modification et précise les arguments personnels et familiaux qui conduisent à solliciter cette classification.

(Observation orale permanence du 13.11.2025 et courrier C3 du 21/11/25)

Observations du commissaire enquêteur :

La demande formulée par la famille ORJOLLET, nous paraît pouvoir être examinée par la commune et satisfaite sans incidence notable sur le projet global de PLU. La commune envisage t'elle de revenir sur ce classement ?.

⇒ **Observation(s) de la commune :** Premièrement, il est intéressant de noter que cette demande n'a pas été formulée lors de la concertation préalable à l'arrêt du PLU, ce qui n'avait pas permis à la commune de connaître cette position des propriétaires.

Deuxièmement, concernant les arguments développés par les demandeurs :

- Les différentes analyses montrent que ce terrain est bien situé à l'extérieur de la zone déjà urbanisée ce qui est notamment l'objet d'un diagnostic précis aux pages 231 et suivantes du rapport de présentation (dont cartographie page 233 qui montre de manière assez évidente la localisation des terrains à l'extérieur de ce qui est déjà bâti (les terrains ne sont pas enserrés entre des constructions notamment). Ce terrain n'est donc pas une dent creuse, et n'a donc pas de caractère prioritaire à l'urbanisation. Le PLU de 2017 procédait à la même analyse (parcelle en dehors des zones U et AU). Cet argument ne peut donc être retenu ;
- Concernant les risques, si la partie de foncier proposée est bien en dehors de la zone bleue du PPRi, le terrain est par contre en aléa très fort du PAC feu de forêt, ce qui est un argument important dans son absence de constructibilité. Il est par ailleurs entouré par des enjeux de ce type, avec donc, même en cas de défrichement du terrain, une aggravation générale du risque pour ce foncier ;
- Le terrain est classé en zone N et non en zone Ap, et objet d'un espace boisé classé, en lien avec les résultats notamment de l'analyse écologique et paysagère. Il était en zone Ap du PLU de 2017.

Il n'y a donc aucun argument technique qui justifierait de ce reclassement d'une partie de la parcelle en zone U (ce qui nécessiterait en sus le retrait d'un espace boisés classé (EBC)), et la commune n'envisage donc pas de répondre favorablement à cette demande.

Enfin, concernant les observations du commissaire enquêteur, la plupart des réponses sont fournies ci-dessus et la commune souhaite insister sur le fait qu'un tel reclassement ne serait pas sans incidence notamment au regard des paramètres environnementaux (risques, écologie, paysage, consommation d'espaces ...), mais aussi parce que répondre favorablement à cette demande reviendrait à contredire un des principes fondamentaux qui a présidé au projet de PLU en matière de développement, à savoir l'absence d'extension ponctuelle qui générerait de la consommation d'espaces sans permettre de répondre aux objectifs de la commune en matière de diversification de l'offre de logement (et donc des projets

d'ensemble). Elle viendrait donc en corolaire rompre un principe d'équité, et chaque pétitionnaire en périphérie de la zone U serait en droit de se demander pourquoi ce terrain et pas le sien.

GENEST Lenny – (O.C 2)

Possède l'écurie Domaine de la Rouvegade sur Montignargues, elle souhaite une modification de classement de plusieurs parcelles dont elle est propriétaire afin de pouvoir aménager l'un de ses îlots en vue d'y établir des abris pour ses chevaux. Ce changement lui paraît essentiel afin de pouvoir continuer son développement et offrir confort et sécurité à ses animaux.

Cela concerne les parcelles Z 0023, Z0025, Z 0024, Z 0019 et Z 0013.

Ces parcelles sont classées en AP et elle demande leur classement en A .

Dans la même démarche elle souhaite un changement de classification des parcelles Z 0028, Z 0029, Z 0030, Z 0031, Z 0017, Z 0021, Z 0068 qu'elle envisage d'acquérir.

(Observation courrier mail du 20.11.2025 - C.2)

Observations du commissaire enquêteur :

En ce qui concerne cette demande la commune envisage t'elle de revenir sur ces zonages ? Les demandes formulées par ce propriétaire nous paraissent pouvoir être réexaminées par la commune en ce qui concerne les parcelles dont elle est effectivement propriétaire en vu d'établir les installations nécessaires à développer son activité.

La demande relative aux parcelles qu'elle envisage d'acquérir apparaît plus difficile à satisfaire.

⇒ Observation(s) de la commune : Il est intéressant de noter que cette demande n'a pas été formulée lors de la concertation préalable à l'arrêt du PLU, ce qui n'avait pas permis à la commune de se positionner en amont.

Malgré cette absence de demande, la commune a déjà classé en zone A la parcelle Z0023, anciennement Ap au PLU de 2017. Cela représente déjà 2,15 ha, ce qui est extrêmement conséquent pour héberger des chevaux (on parle bien ici de construire du bâti agricole – les zones Ap permettent tout à fait d'exploiter les terres, de laisser paître les animaux, de faire du fourrage ...). On peut dès lors s'interroger sur le sérieux de la demande puisque visiblement le plan de zonage n'a même pas été consulté.

La surface totale des parcelles sollicitées (déjà acquises) correspond à 7 ha supplémentaires ce qui semble totalement disproportionné.

Les parcelles A0013 et A0019 sont à l'écart du terrain occupé actuellement, et le but n'est pas de morceler la plaine agricole, la parcelle A0013 proposant en sus un dégagé visuel intéressant en entrée de ville. La parcelle A0025 s'ouvre totalement au cœur de la plaine agricole, le long de la voie ferrée, et là encore l'intérêt paysager défendu par les élus est contraire à son occupation par du bâti agricole.

Hormis la parcelle A0013, ces terrains sont encore plantés en vignes et la protection du foncier agricole est aussi un enjeu important pour l'agriculture locale.

Tout ou partie de la parcelle A0024 pourra par contre être reclassée en zone A puisque les enjeux paysagers y sont en effet limités. Néanmoins une grande partie de la parcelle et en risque inondation ce qui justifiait aussi de ce classement en Ap.

Au regard de ce qui est développé ci-dessus, la commune ne souhaite pas encore envisager d'autres reclassement sur des parcelles qui n'appartiennent pas au demandeur ce qui semble

plus ressembler à de la spéculation qu'autre chose. Là encore, le sérieux de la demande peut être posé, puisque la parcelle Z0021 citée correspond à la voie de chemin de fer ...

3. REPONSES EN LIEN AVEC LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUTORITES SPECIFIQUES

3.1. ELEMENTS ISSUS DU PV DE SYNTHESE

Observations du commissaire enquêteur :

Tous les avis reçus sont favorables avec cependant pour certains des réserves ou des observations. Il s'agit globalement d'observations techniques et de préconisations qu'il convient d'intégrer ou de préciser sans réelle modification au projet. En revanche, les réserves formulées par les services de l'état sont contraignantes et doivent être prises en compte.

Il conviendra d'indiquer les mesures prises pour intégrer les diverses recommandations et observations formulées par les PPA et plus particulièrement celles prises pour lever les réserves émises par les services de l'état.

- ⇒ Observation(s) de la commune : La commune avait produit une note de réponse préliminaire à l'ensemble de ces avis (sauf chambre d'agriculture, arrivé postérieurement) et portée à l'enquête publique (Dans la PIECE E → « Mémoire de réponse à l'avis des personnes publiques associées et autorités spécifiques – plan local d'urbanisme »).
- Les observations suivantes s'appuieront sur ce document et seront les réponses définitives de la commune en vue du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur.
- La commune souhaite préciser que les « réserves » formulées par l'Etat (qui emploie en réalité le terme « d'observations », ce qui est différent d'un avis favorable avec réserves), ne sont juridiquement pas plus contraignantes que n'importe quel autre avis des personnes publiques associées, ces avis restant des avis simples (en opposition à un avis conforme).
- Une réponse sera donc apportée à chaque avis, y compris à celui de l'Etat, ni plus ni moins. La commune ne considère pas avoir de « réserve » à lever résultant de cet avis en particulier, mais une éventuelle prise en compte des observations et préconisations formulées, comme pour chaque avis de PPA (la chambre d'agriculture emploie par exemple cette notion de réserve).

➤ **Avis de la MRAE**

La MRAE n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 16 octobre 2025 (article R 104-25 du Code d'urbanisme).

- ⇒ Observation(s) de la commune : /

➤ **SERVICES DE L'ETAT – Préfecture du Gard - DDTM**

Avis Favorable – Les services de l'état émettent un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations émises dans leur avis, avant l'approbation du document. Ces observations portent sur :

- La consommation foncière, et la production de logements.
- Les OAP
- La prise en compte des risques. Intégration de la carte d'aléas au règlement graphique.

Les annexes.

Ce document s'accompagne de plusieurs annexes portant des observations formulées en vue d'améliorer la compréhension du PLU d'apporter des précisions ou d'en assurer la sécurité juridique. Elles doivent être prises en compte. Ces observations portent sur la prise en compte du risque incendie. Le règlement écrit Zone 1 AU. Les préconisations de l'ARS concernant la desserte d'eau potable, et l'adduction d'eau privée en zone A et N. Les risques et les nuisances sonores.

⇒ Observation(s) de la commune : Voir ci-dessous les observations complètes reprenant l'ensemble de l'avis et les réponses de la commune.

➤ **CDPENAF – Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Avis Favorable sur les dispositions du règlement autorisant les extensions, piscines des habitations existantes en zone A.-

⇒ Observation(s) de la commune : /

➤ **INAO – Institut national de l'origine et le la qualité**

N'a pas de remarque à formuler dans la mesure où le projet ne semble pas avoir d'incidence sur les AOC et IGP concernées.

⇒ Observation(s) de la commune : /

➤ **SCOT SUD DU GARD**

Avis favorable – dispositions du PLU apparaissent cohérentes avec celles du SCOT SUD GARD en vigueur.

⇒ Observation(s) de la commune : /

➤ **CCI GARD**

Avis favorable – considérant que les mesures présentées et le règlement adopté dans le projet sont de nature à conforter les activités économiques et améliorer l'attractivité de la commune.

⇒ Observation(s) de la commune : /

➤ **Mairie de SAINT BAUZELY**

Aucune observation à formuler.

⇒ Observation(s) de la commune : /

➤ **CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT OCCITANIE**

Cet organisme n'a pas de remarque particulière à formuler.

⇒ Observation(s) de la commune : /

➤ **Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole**

L'avis général émis par Nîmes Métropole est **favorable, sous réserve de l'intégration des demandes formulées par la DCTDM** (Direction de la Collecte et du Traitement des Déchets Ménagers).

Les principales réserves concernent la nécessité d'intégrer les prescriptions relatives à la collecte et aux déchets ménagers.

⇒ Observation(s) de la commune : Observation(s) de la commune : Voir ci-dessous les observations complètes reprenant l'ensemble de l'avis et les réponses de la commune.

➤ **Conseil départemental**

L'avis départemental aborde plusieurs thématiques et formule des remarques et recommandations pour enrichir le PLU, notamment dans le rapport de présentation et le règlement.

Les points principaux soulevés :

- Contexte Institutionnel :
- Environnement et Activités de Pleine Nature :
- Infrastructures de Déplacements :
- Tourisme et Agriculture :

⇒ Observation(s) de la commune : Voir ci-dessous les observations complètes reprenant l'ensemble de l'avis et les réponses de la commune.

➤ **Association Oeil vert :**

L'association l'Œil Vert est basée à Montignargues elle est membre du Collectif d'associations pour la défense du bois des Lens et du CPIE (Réseau d'Éducation à l'Environnement du Gard) . Son avis porte essentiellement sur les aspects

environnementaux et les zones à enjeux écologiques.

Points clés de l'avis :

- Contradiction entre zonage et défrichements non autorisés dans le bois des Lens :

L'association se réjouit du classement en zone N (naturelle) et en Espace Boisé Classé (EBC) de l'ensemble forestier du bois des Lens. Cependant, une partie de cette zone classée N a déjà été défrichée, terrassée, amendée et plantée en oliviers ou aménagée sans autorisation pour certaines parcelles. L'association insiste sur le fait qu'une zone défrichée et plantée en oliviers ne peut pas être classée en EBC, et inversement, une zone N classée en EBC ne peut être ni défrichée ni plantée.

- Maintien et préemption des chemins existants en garrigue :

L'association suggère d'étudier la possibilité que le PLU en révision permette l'acquisition par la commune du foncier nécessaire à la création de chemins communaux de promenade, éventuellement via un droit de préemption lié au classement du bois des Lens en ENS.

- Préservation du nord de la zone des Frigoulets :

L'association suggère de classer le site des Frigoulets (entre le terrain des fêtes et les entreprises du chemin de Gourgon) en zone N

- Trame noire :

Il est recommandé de définir une « trame noire » sur la commune afin de localiser les lieux de vie d'animaux nocturnes (chiroptères, rapaces, petits mammifères) et d'assurer leur déplacement continu.

- Déplacement doux et pistes cyclables :

Le document met en évidence le manque d'offre d'alternatives à la voiture individuelle.

- L'avenir de l'agriculture :

L'association considère que le maintien et le renforcement de la dynamique agricole est un enjeu du PLU.

⇒ Observation(s) de la commune : Voir ci-dessous les observations complètes reprenant l'ensemble de l'avis et les réponses de la commune.

➤ **Chambre d'Agriculture :**

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable avec quelques observations et réserves sur le projet de PLU. Dans cet avis elle regrette un manque de concertation avec la commune. Les observations portent sur :

- Le zonage et son impact. Le choix de zonage Ap qui limite le développement agricole malgré les intentions de la commune.
- Recensement du Bâti Agricole Abandonné Un recensement des bâtiments agricoles abandonnés est nécessaire pour une meilleure gestion du zonage.
- Développement de l'Agritourisme. Le projet de PLU ne prévoit pas de mesures pour encourager l'agritourisme, une voie de diversification importante.
- Règlement Écrit et Zones A et Ap. Le règlement écrit présente des incohérences qui peuvent nuire au développement agricole
- Zone N et Activités Pastorales. Le règlement de la zone N doit être modifié pour permettre des constructions agricoles.
- Consommation d'Espaces Agricoles et Naturels. Le projet de la commune est loué pour sa gestion économe des espaces agricoles et naturels.

⇒ Observation(s) de la commune : Voir ci-dessous les observations complètes reprenant l'ensemble de l'avis et les réponses de la commune.

3.2. OBSERVATIONS REALISEES SUR LA BASE DES AVIS COMPLETS DES PPA (FACILITANT LA COMPREHENSION)

3.2.1 AVIS DE L'ETAT – DDTM DU GARD

Consommation foncière et production de logements :

La commune de Montignargues appartient à l'armature du SCOT Sud Gard "autres villes/villages" et doit à ce titre respecter une densité moyenne à l'échelle des opérations de 25 logements/hectare et un taux de réinvestissement urbain de 38 %.

Le plan local de l'habitat (PLH) de Nîmes Métropole fixe à Montignargues en tant que village de moins de 1 500 habitants – secteur Bois de Leins, sur la période 2019-2024 un objectif de production de 20 logements soit 3 logements par an dont 8 logements sociaux (1/an), pour une évolution annuelle de la population de 0,6 %.

Concernant les projections d'évolution démographique sur la période 2025-2037, le taux d'évolution annuel de la population est estimé entre 0,5 % et 0,7 % par an. Afin d'accueillir une nouvelle population et maintenir celle en place, le projet de PLU prévoit la création de 30 à 40 logements de manière quasi équivalente entre renouvellement urbain et extension. Ce chiffre prend en compte une vingtaine de logements déjà construits sur les lotissements de la plaine et du clos des Bessons.

Le taux de croissance choisi est compatible avec le SCoT Sud Gard en vigueur ainsi qu'avec le PLH de Nîmes Métropole opposable qui affecte à votre commune un taux de 0,6 %. Ces deux documents étant en révision le PLU devra se mettre en compatibilité avec ces derniers qui travaillent actuellement sur des hypothèses de baisse importante de la dynamique démographique et des programmations de logement qui y sont liées. -

La production de logements prévue dans le document dépasse les objectifs fixés à la commune par le PLH de Nîmes Métropole. Cette production résulte d'autorisations d'urbanisme délivrées sur un PLU en vigueur généreux. La commune ne fait pas partie de l'armature territoriale devant porter une production de logements importante. Par conséquent le développement communal traduit dans votre projet de PLU dessine le territoire communal pour plusieurs années et doit à ce titre s'attacher particulièrement à assurer la réalisation des équipements nécessaires à moyen/long terme et corriger les déséquilibres dans l'offre de logements (formes urbaines et typologies).

- Sur les formes urbaines :

Le bilan triennal du PLH de Nîmes Métropole pour votre commune démontre un dépassement des objectifs triennaux avec une prépondérance de la maison individuelle. La compatibilité avec le PLH demande une diversité de formes urbaines. Ce point est bien pris en compte dans les OAP même si la déclinaison en pourcentage aurait méritée d'être précisée.

- Sur la consommation foncière :

Le code de l'urbanisme dans son article L151-4 demande que l'analyse de la consommation d'espace se fasse sur les 10 dernières années avant l'arrêt et sur les périodes fixées par la loi climat et résilience (2011-2021 et 2021-2031). Les analyses de consommation ENAF présentées dans le rapport de présentation sont multiples et nécessitent parfois de reconstruire les bilans globaux sur ces périodes, mais répondent à ces attentes. Toutefois nous pouvons déplorer le résultat affiché de compatibilité uniquement avec le SCoT. En effet, la consommation affichée et projetée ne s'inscrit pas dans la trajectoire de sobriété foncière Climat et résilience et déclinée par le SRADDET à l'échelle du SCOT même si elle n'est pas encore déclinée à l'intérieur du SCoT pour adopter les - 57 % à l'armature urbaine du SCoT Sud Gard. Comme dit précédemment cette consommation est le résultat d'un PLU en vigueur généreux et d'autorisations d'urbanisme délivrées avant le débat du PADD.

⇒ Observation(s) de la commune : Concernant les OAP, la 1ère OAP ne décline pas les pourcentages étant donné qu'il est autorisé uniquement des logements collectifs ou intermédiaires/ mitoyens/ jumelés. Pour la seconde OAP, le choix réalisé est de raisonner sous forme de secteur.

La révision générale du PLU s'inscrit en compatibilité avec le SCoT Sud Gard, ce qui est attendu. L'ensemble des éléments de compatibilité est détaillé dans le rapport de présentation et cohérent avec l'avis.

Renouvellement urbain :

• **OAP n°1 – Route Vieille :**

Cette OAP densification porte sur un secteur situé en enveloppe urbaine d'une surface totale de 0,23 ha, divisé en trois zones distinctes destinées à accueillir respectivement des logements, un parking et une zone végétalisée permettant la gestion des eaux pluviales.

Le projet sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il a vocation à accueillir environ 6 logements avec au minimum 30 % de logements sociaux. Seuls les logements collectifs ou intermédiaires/mitoyens/jumelés seront acceptés. Les rez-de-chaussée pourront être occupés par des activités de service accueillant de la clientèle et/ou des bureaux.

Sans toutefois déclinier un pourcentage de chaque typologie le fait de ne pas prévoir de maisons individuelles sur ce secteur contribue à une meilleure diversification de l'offre sur le territoire communal pour se rapprocher de la répartition des formes urbaines fixée par le PLH. La densité moyenne prévue est de 25 logements par hectare donc compatible avec les orientations du SCoT Sud Gard fixées pour la commune de Montignargues.

⇒ Observation(s) de la commune : /

Ce secteur se situe au Nord de la commune dans un secteur d'aléa fort feu de forêt, au niveau d'un petit massif boisé, composé de plusieurs essences forestières dont des pins Alep. L'aménagement du quartier implique le débroussaillage d'une grande partie de ce massif, ce qui va réduire significativement le niveau d'aléa subi sur le secteur. Le projet reste toutefois au contact d'une zone boisée au nord, en continuité avec la ripisylve du ruisseau de la Rouvegade. Au vu de la réduction de l'aléa prévu et la continuité avec l'urbanisation existante, l'aménagement de ce quartier est envisageable sous réserve de prévoir les équipements de défense adaptés :

- une ou plusieurs points d'eau d'incendie pour respecter le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie (RDDECI) ;
- Une voie/piste bouclante de 4 m permettant au SDIS de se positionner à l'interface forêt-habitat pour protéger les habitations.
- la réalisation des obligations légales de débroussaillage (OLD) sur une profondeur de 50 m.

L'OAP devra intégrer ces préconisations, en faisant apparaître les aménagements sur le schéma de principe tout en gardant la programmation de logements.

⇒ Observation(s) de la commune : L'OAP sectorielle n°2 intègre dans sa rédaction un principe de prise en compte des risques, notamment de l'aléa feu de forêt renvoyant au principe du porter à connaissance en vigueur. Le schéma de principe pourra être complété afin d'intégrer les préconisations de manière graphique.

Sur la prise en compte des risques

Votre commune est exposée, comme indiqué dans l'article 4 des dispositions générales de votre PLU, à plusieurs risques naturels dont le feu de forêt, le ruissellement et la chute de bloc. Ces risques ont fait l'objet de porter à connaissance (PAC) en date du 11/10/2021 (PAC feu de forêt), du 27/07/2023 (PAC « type ») et du 10/10/2024 (PAC Chute de blocs), sous la forme de données cartographiques associées à des préconisations en fonction du degré d'exposition des secteurs.

Ces PAC et la connaissance de l'aléa qu'ils apportent doivent être pris en compte sauf à disposer d'une étude plus fine qui affinerait ou contredirait l'information transmise.

Dans le cadre de l'élaboration de votre PLU, il est donc essentiel d'intégrer cette carte d'aléa au règlement graphique et les principes de constructibilité associés dans le règlement écrit. Indiquer dans chaque zone les risques auxquels elle est soumise faciliterait l'appropriation de ce règlement.

Une simple annexion et un report à titre indicatif des aléas tel que proposé ne permettra pas de donner une valeur réglementaire suffisante au moment de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

- ⇒ Observation(s) de la commune : Le règlement intègre bien dans son article 4 les différents risques et aléas connus. Ceux-ci sont également bien traduits graphiquement dans les pièces 4.4. « Règlement graphique – aléas feu de forêt » et 4.5 « Règlement graphique – plan des risques et aléas : chutes de blocs, retrait-gonflement des argiles, inondation par débordement des cours d'eau, ruissellement et érosion des berges ». Par ailleurs, les PAC sont annexés au PLU. Le règlement pourra être complété afin de préciser les risques présents dans chaque zone. Aucune autre modification n'est envisagée.

Prise en compte du risque incendie :

1) Rapport de présentation :

Un chapitre dédié au risque feu de forêt est présenté à la p. 157 du rapport de présentation. Celui-ci présente le contexte départemental et communal, l'historique des feux, la cartographie de l'aléa feu de forêt, le PAC et ses principes généraux, l'arrêté sur les obligations légales de débroussaillage (OLD), la justification des choix d'aménagement vis-à-vis du risque feu de forêt notamment pour l'OAP de Rouvège et du projet de cimetière.

Modifications à apporter :

- Définir le risque feu de forêt (définition présente dans le DDRM du Gard).
- Historique des feux :
 - Citer les principaux feux survenus sur la commune et leurs caractéristiques (surface brûlée, date), notamment le feu de Domessargues du 18/08/1979 (480 ha) et de Montignargues du 02/08/2019 (9 ha). En effet, le rapport mentionne uniquement les feux ayant éclos sur la commune de Montignargues et ces deux feux ne sont donc pas cités.
 - Modifier la phrase suivante comme suit : « La banque de données sur les incendies de forêt en France identifie 14 incendies ayant éclos sur la commune de Montignargues depuis 1973 dont 4 supérieurs à 1 ha.
- Mentionner le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie (PDPFCI) 2024-2034.
- Mentionner le nouvel arrêté sur les OLD du 28 mars 2025. Ce dernier devra être annexé au PLU.

2) Règlement écrit sur la prise en compte du risque incendie

- Zone Nep :

Il est écrit à la p. 122 : « En zone Nep uniquement, la destination équipement d'intérêt collectif et services publics à la condition cumulative d'être dédiée à la création d'un cimetière et/ou de ces équipements connexes (stationnements dont stationnements mutualisés, accès, équipements techniques, gestion des risques...). »

⇒ Préciser que les équipements techniques ne doivent pas impliquer de présence humaine prolongée.

Règlement écrit :

- Zone 1AU :

L'OAP n°2 précise que dans les secteurs destinés à accueillir des logements intermédiaires/mitoyens /jumelés, les rez-de-chaussée pourront être occupés par des activités de service accueillant de la clientèle et/ou des bureaux. Or dans le tableau des destinations, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont autorisées sans condition. Il serait pertinent de corriger le tableau.

- ⇒ Observation(s) de la commune : Le rapport de présentation pourra être complété.

Le nouvel arrêté sur les OLD du 28 mars 2025 pourra être annexé au PLU lors de l'approbation.

Concernant la présence humaine prolongée, ceci est tirée du PAC aléa feu de forêt qui est annexé au PLU. La traduction des risques est présente dans le règlement et renvoi vers les PAC annexés. Il n'est pas envisagé de compléter le règlement.

Concernant la zone 1AU, il est précisé que l'ensemble des destinations et sous-destinations doivent respecter les principes de l'OAP n°2. Les sous-destinations activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont autorisés dans le règlement et l'OAP précise qu'elles peuvent être implantés de préférences en rez-de-chaussée, mais n'interdit pas leur implantation dans les étages. Il n'est pas envisagé de corriger le tableau au sein du règlement. Les OAP pourront être complétées afin d'explicitier cette phrase.

Préconisations ARS :

1) concernant la desserte d'eau potable :

- La rédaction actuelle de l'article 8 du règlement intègre des prescriptions non-conformes au Code de la Santé Publique et générant des risques sanitaires potentiels en lien avec une possible dégradation de la qualité de l'eau distribuée.

Outre le report sur le « privé » d'insuffisance des équipements publics (et pouvant générer des risques sanitaires supplémentaires, d'une part, pour les particuliers concernés par l'entretien nécessaire et rigoureux de ces installations, et d'autre part pour la population générale en cas de dispositifs de disconnection non performants vis-à-vis du réseau public et donc pouvant créer des phénomènes de retours d'eau dans le réseau public), il faut rappeler que, de manière générale, le code de la santé publique (article R1321-58) ne permet le recours qu'à ce type d'équipements que pour des immeubles de plus de 6 étages (ce qui ne correspond vraisemblablement pas au type d'urbanisation prévu à Montignargues).

Il convient de reprendre cette rédaction conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et dans le souci de ne pas générer de risques supplémentaires pour l'usager.

⇒ Observation(s) de la commune : L'article 8 du règlement correspond au règlement de Nîmes Métropole concernant la desserte par les réseaux. La commune prendra contact avec Nîmes Métropole et la DDTm afin d'échanger et de proposera de corriger la rédaction si nécessaire.

2) concernant l'adduction d'eau privée en zones A et N :

En l'absence de réseau public, le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions qui sont rappelées ici :

► Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à l'avis du Maire de la commune sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau (prélèvement et analyse de type P1 par un laboratoire agréé par le Ministère de la Santé) 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 ».

Il est également rappelé l'obligation de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales. Un outil en ligne a récemment été développé pour ce faire : <https://duplos.developpement-durable.gouv.fr/#/>

⇒ Observation(s) de la commune : La commune prend note de l'observation ce qui ne semble pas devoir nécessiter d'évolution du PLU.

3) concernant les risques de nuisances sonores :

Les différentes zones d'activités (UE, UE1, UEp) jouxtent parfois des zones d'habitat. Aucune « zone tampon » n'est prévue et aucun élément n'apparaît dans le règlement (limitation de certaines activités, sous-zonage de la zone) visant à limiter le risque de nuisances sonores dans les secteurs les plus exposés. A toutes fins utiles, je vous fais part du très bon document « Plan Local d'Urbanisme et Bruit : la boîte à outils de l'aménageur », (accessible par ce lien <http://www.sante.gouv.fr/IMG/pdf/plu06.pdf>) qui fait état des possibilités pour minimiser le risque de nuisances sonores.

Il sera utile de rappeler dans le règlement, hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, que toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral (art. 5) impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

Commentaire : il faut relever que même une zone à vocation d'équipements publics peut s'avérer à l'origine de nuisances (voir le cas de salle des fêtes avec diffusion musicale par exemple).

⇒ Observation(s) de la commune : Le règlement pourra être complété en ce sens.

3.2.2 AVIS DU DEPARTEMENT DU GARD

I. Le contexte

Le rapport de présentation dresse un contexte institutionnel dans lequel la présentation de l'échelon départemental est limitée au rappel de ses compétences (dont certaines ne sont plus d'actualité).

Le PLU étant à la croisée de plusieurs politiques publiques, il est souhaitable de compléter le Chapitre 3 - 2.2 du rapport de présentation par les schémas et orientations du Département qui sont rappelés en Annexe 1.

⇒ Observation(s) de la commune : Le rapport de présentation pourra être corrigé et complété en conséquence.

II. Environnement et Activités de Pleine Nature

Le Département est compétent pour mettre en œuvre une politique de protection des espaces naturels. Ces actions sont financées par le produit de la part départementale de la taxe d'aménagement. Elles portent sur la protection et la valorisation des espaces naturels sensibles en :

- *Déployant et proposant un outil de protection foncière spécifique (périmètre de préemption et acquisition à son compte ou aide à l'acquisition au bénéfice des collectivités),*
- *Sauvegardant et en donnant à voir des sites naturels départementaux*
- *Développant et entretenant un réseau d'itinéraires de randonnée et de sites d'activités de pleine nature labellisés.*

D'une manière générale, il est recommandé de se référer à l'Annexe 2 pour compléter le PLU sur les parties ayant trait aux compétences environnementales du Département.

Une remarque sur la forêt située dans le Bois des Lens, identifiée dans l'Atlas départemental des ENS du Gard en tant qu'ENS « Massif des Lens » : cette propriété appartient à la Commune et non à l'Etat comme indiqué p. 169 du RP. « Toutefois, il n'y a pas de terrains relevant du régime forestier gérés par l'Office National des Forêts sur la commune de Montignargues » comme l'indique une note valant porter à connaissance de l'Etat.

⇒ Observation(s) de la commune : Le rapport de présentation pourra être corrigé et complété en conséquence.

B. Les activités sportives de pleine nature - PDESI

Le Schéma de cohérence des activités de pleine nature pourrait apparaître parmi les documents cadres présentés sur les activités touristiques (Chapitre 5.6.2 – page 101 du rapport de présentation).

Le sujet des activités de pleine nature est abordé, mais les itinéraires de randonnées porteurs d'une démarche de gestion sont décrits succinctement.

On peut compléter l'information pour améliorer le diagnostic et la prise en compte des éléments structurants supports de ces activités en mentionnant le Carto-guide de la Collection Espaces Naturels Gardois : « Massif des Lens – Gardonnenque », qui décrit de manière complète le maillage d'itinéraires présents sur la commune (itinéraires d'initiative locale) pour créer un réseau cohérent et interconnecté avec les territoires voisins. Ce réseau bénéficie de la démarche qualifiée « Gard pleine nature », sous gestion (entretien, signalétique et promotion) de l'agglomération de Nîmes Métropole.

Conformément à la loi paysage (n°93-24 du 8 janvier 1993), un itinéraire inscrit au PDIPR peut être considéré comme « un élément de paysage à protéger ». Ce type de préservation peut être appliqué à l'ensemble des sentiers balisés conformes à la démarche qualifiée « Gard pleine nature » qu'ils soient sous maîtrise d'ouvrage départementale ou locale.

Il est donc proposé que le PLU puisse reporter les tracés des itinéraires, à minima ceux des GR et PR (idéalement l'ensemble des sentiers inscrits dans le PDIPR), sur le Règlement graphique et les assortir d'une protection de type L151-23.

Le Département demande ainsi à ce que le PDIPR soit annexé au PLU, afin de le rendre opposable et renforcer sa protection (patrimoine des chemins) et sa prise en compte en matière d'aménagement de l'espace communale.

Le Département demande donc la mise en place de ce type de préservation pour l'ensemble des sentiers balisés et conformes à la démarche qualifiée « Gard pleine nature », qu'ils soient sous maîtrise d'ouvrage départementale ou locale.

⇒ Observation(s) de la commune : Le rapport de présentation pourra être corrigé et complété en conséquence. Sur le territoire de Montignargues, il n'y a pas de chemins repérés par le PDIPR. Il n'est pas envisagé de modification sur ce point.

L'OAP sectorielle numéro 1 située dans le bourg du village, nommée « route vieille », d'une superficie de 2300 m² a une vocation de création de logements. Son accès ne se fera pas directement sur la RD 221.

L'OAP sectorielle numéro 2 implantée au nord du village, nommée « Rouvegade » se situera à la croisée des RD 221 et 7A. D'une superficie de 7000 m² environ, elle a une vocation de création de logements (15).

La sortie de cet aménagement se fera sur une voie Communale (chemin de Rouvegade), qui débouche actuellement sur la RD 221. En revanche le projet prévoit une entrée sur ce développement urbanistique depuis la RD 221.

Aucun accès n'est identifié sur la RD 7A.

Une attention particulière doit être portée à tout accès en lien avec la RD 221 qui doit être suffisamment éloigné de la RD 7A et ce pour des raisons de visibilité et ainsi prévenir tout risque ou conflit au regard de ces 2 routes départementales.

⇒ Observation(s) de la commune : L'OAP prend en compte les questions de sécurité liées à la RD221. Le règlement rappelle dans les dispositions générales les règles de création d'accès sur la voie publique. Dans l'article 4 du règlement, le règlement départemental de voirie est rappelé.

Enfin, et surtout, l'accès à l'OAP n°2 a déjà été accordé après une validation de l'UT de Bagnols. Les travaux sont en cours. Il n'est pas envisagé de modification sur ce point.

D. Projet de règlement écrit

De manière globale, il convient de rappeler que les ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés qui jouxtent les routes départementales sont destinés et calibrés pour drainer les eaux de ruissellement issues de la plateforme routière.

L'utilisation des fossés pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, d'aménagements visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

Rappeler explicitement dans le règlement et pour l'ensemble des zones, que toute création d'accès ou la transformation d'usage (habitation ou hangar agricole en commerce par exemple) reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (code de la voirie routière) avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

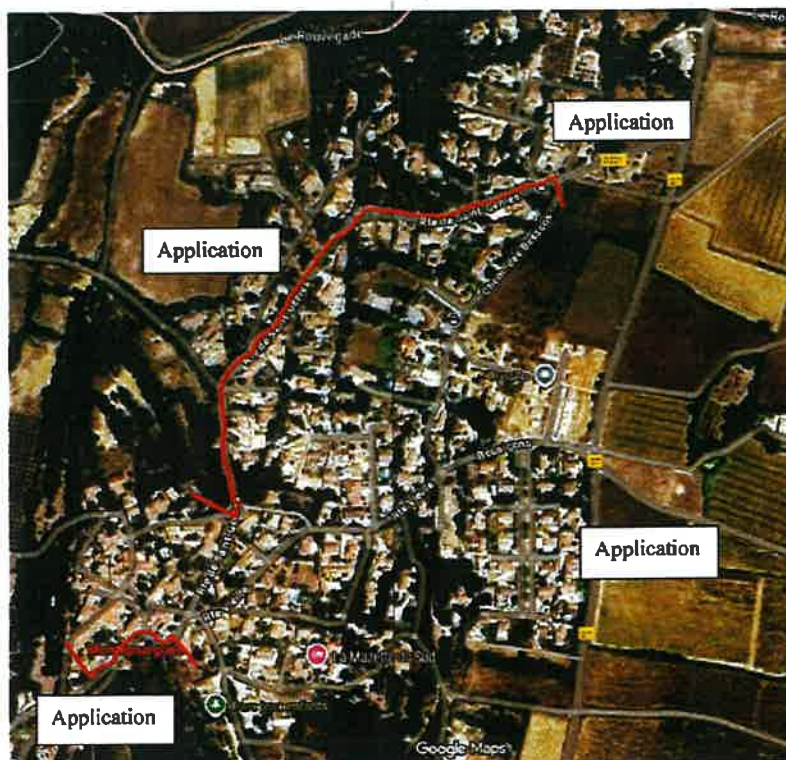
Pour ne pas compromettre la faisabilité de projets routiers, il convient de préciser explicitement pour l'ensemble des zones que les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure, pourront être autorisés dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

⇒ Observation(s) de la commune : Le règlement pourra être complété en ce sens.

Néanmoins, le règlement rappelle dans l'article 4 en page 31 que l'accès doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le département. Il n'est pas envisagé de modification sur ce point précis.

E. Projet de règlement graphique

Les marges de retrait des RD devront intégrer les modifications induites par le nouveau règlement de voirie.



Sont concernées les RD7A, 124, 210A et 221

⇒ Réponse de la commune de Montignargues : La remarque n'est pas comprise étant donné que les marges de retrait des RD ont été traduites sur le règlement graphique sur les tronçons

évoqués. Il n'est pas envisagé de modification sur ce point, sauf à ce que le département fournisse de nouveaux tracés, ce qui pourra alors être étudié.

Il conviendra de mentionner le schéma départemental du tourisme (cf. ci-dessus et en annexe 4).

Il existe un diagnostic touristique. Toutefois, il pourrait être affiné, notamment en précisant :

- La capacité d'accueil des gîtes et chambre d'hôtes identifiés ;
 - Le nombre de nuitées des hébergements marchands (information connue par la taxe de séjour) ;
 - La qualification des hébergements marchands en termes de classements,
 - L'identification d'un éventuel manque d'hébergements touristiques dans la Gardonnenque.
- (Cf. Annexe 4)

A. Recueil des données touristiques brutes

- Nombre et évolution du nombre de structures d'hébergements, par type de structures (source : Commune, Office de Tourisme, INSEE et Internet) et nombre de lits marchands (Office de Tourisme, principales plateformes de réservation de locations) ;
- Nombre de résidences secondaires ;
- Liste des Labels des hébergements (source : Internet) ;
- Identification des structures économiques en lien avec le tourisme (musées, lieux de visite marchands...) sur la commune, l'intercommunalité (principaux pôles locaux à vocation touristique) et ses environs (identification des « poids lourds » touristiques non loin) ;
- Carte de localisations des structures d'hébergements.

B. Recueil et analyse des données « terrains »

Réalisation de réunion ou envoi d'un questionnaire aux hébergeurs, gestionnaires de structures de loisirs ou culturelles à vocation touristique afin de recueillir les éléments suivants :

- Nombre d'exploitants sur la commune et localisation des bâtiments (délocalisation à envisager ou non, besoin de nouveaux bâtiments...) ;
- Projets d'évolution des structures pour les 10-15 années à venir : projet de nouveaux bâtiments, extensions, création de points de vente, diversification (rédaction du règlement adapté, changement de destination de bâtiments, création de « stecal »..., à envisager au niveau du PLU pour accompagner les projets)
- Identification et localisation de conflits d'usage (nuisances éventuelles) ;

C. Analyse et synthèse des données recueillies

Réalisation d'une synthèse des données en mettant en avant les particularités touristiques de la commune et permettant de définir les enjeux.

⇒ Observation(s) de la commune : La commune ne dispose pas des données. Elle pourra prendre attache avec la communauté d'agglomération (compétence intercommunale) afin d'en disposer. Le diagnostic pourra être complété en fonction des données recueillies, et de la proportionnalité avec les enjeux du territoire.

B. L'activité agricole

Le rapport de présentation porte un diagnostic agricole intégrant des informations intéressantes (labélisation, SAU), mais il gagnerait à être complété par les données suivantes :

- Qualité agronomique des sols ;
- Parcelles irriguées et/ou irrigables ;
- Liste des exploitations biologiques (source : agence bio) ;
- Carte de l'occupation du sol (source : RGP/base Ocsol pour les Scot Sud Gard) ;
- Carte des aires d'alimentation des captages (source : site internet de la DDTM 30).

Le rapport de présentation pourrait également mentionner :

- Le Projet Alimentaire Territorial du Département du Gard
 - La Charte d'Engagement pour une Alimentation de Qualité dans le Gard
 - La charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles
- (Cf. Annexe 5).

⇒ Observation(s) de la commune : La commune prend note de l'observation. Le rapport de présentation présente les données de l'agreste et intègre également une analyse de l'occupations des sols à partir des données du SCoT Sud Gard. Une analyse du RPG de 2021 a été réalisée en page 171, ainsi que du RPG Bio de 2023 en page 173. La commune ne dispose pas des données sur la qualité agronomique des sols et sur les parcelles irriguées et/ou irrigables. Elle prendra attache avec la chambre d'agriculture afin de disposer de données. Le diagnostic pourra être complété en fonction des données recueillies.

Concernant l'ajout de différents documents, le diagnostic pourra être complété.

3.2.3 AVIS DE NÎMES METROPOLE

1. **Le rapport de présentation (diagnostic territorial, état initial de l'environnement, enjeux, justification des choix)**

Thème	Observations
DCTDM	<p>P 270 : Sud Rhône Environnement (SRE) pour les communes de Bernis, Caissargues, Marguerittes et Milhaud ;(jusqu'au 30juin 2024)</p> <p>Les 39 communes de Nîmes Métropole sont adhérentes au SITOM SUD Gard depuis le 1er juillet 2025</p> <p>P 270 : le tri Sélectif : Les emballages ménagers recyclables (boîtes et suremballages carton, briques alimentaires, bouteilles et flacons en plastique , films pots et barquettes en plastique, emballages métalliques, emballages en aluminium) ;</p>

⇒ Observation(s) de la commune : Le rapport de présentation pourra être corrigé.

2. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Thème	Observations
DCTDM	Il convient d'opérer le lien vers les prescriptions de la DCTDM pour les permis de construire et le règlement de collecte.

⇒ Observation(s) de la commune : La commune prend note de l'observation. Le PADD mentionne un objectif en lien avec la collecte des déchets. Celui-ci n'a pas vocation à traduire les

prescriptions de la DCTDM. L'objectif du PADD permet cependant de faire le lien vers la traduction dans les pièces opposables du PLU (règlement et OAP). Il n'est pas envisagé de modifications sur ce point.

3. Le règlement

Thème	Observations
DCTDM	Lien vers les prescriptions de la DCTDM pour les permis de construire et le règlement de collecte
DIRECTION DE L'EAU	<p>Le règlement est conforme aux préconisations de Nîmes Métropole.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La STEU change de zonage : elle passe de Nep à Ap (le règlement est compatible avec la présence de la STEU). - Concernant le cimetière, la zone actuellement classée en 2AUEQa est reclassée en NEp. - Pour les secteurs avoisinants, passant de 2AUEa en Ue, le règlement prévoit bien la mention des dispositifs d'assainissement individuel. À noter que des travaux de sécurisation du réseau AEP sont prévus dans ce secteur.

⇒ Observation(s) de la commune : La commune prend note de l'observation. Le PLU ne peut pas servir de réceptacle à tous les documents de réglementation locale des services. Ce type de document n'est pas prévu en annexe du PLU (R151-52 et R151-53 du code de l'urbanisme). Il n'est pas envisagé de modifications sur ce point.

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Thème	Observations
DIRECTION DE L'EAU	<p>OAP 1 : Secteur Route Vieille</p> <p>En matière d'adduction en eau potable : Ce secteur est desservi. Pression de 1.5-2.5 bar.</p> <p>En matière d'eaux usées : Ce secteur est desservi en limite de parcelle.</p> <p>En matière d'eau pluvial : Un bassin de rétention est à prévoir.</p> <p>OAP 2 : Secteur Rouvégade</p> <p>Cette zone fait déjà l'objet d'un acte d'urbanisme qui a reçu un avis favorable en matière d'eau potable, d'eaux usées et de pluvial.</p>

⇒ Observation(s) de la commune : /

3.2.4

AVIS DE L'ASSOCIATION L'ŒIL VERT

1. Contradiction entre zonage et défrichements et aménagements non autorisés

Toutefois, comme nous avons pu le relever lors des échanges qui ont eu lieu, notamment lors de la dernière réunion, un point nous semble problématique : Une partie de cette zone class e en zone N a d'ores et déjà été d frich e, terrass e, am nd e avec des terres et matériaux exogènes puis plant e en oliviers ou am nag e (nouveau chemins, bordures de parcelles form e de tas de terre et d'amoncellement de branchages, mare, etc.).

Une partie de ces parcelles – d frich es pour certaines entre 2000 et 2005 déjà – a fait l'objet d'une régularisation, avec une demande de défrichement *a posteriori* et une autorisation préfectorale dat e du 23 septembre 2013 pour les parcelles suivantes (copie d'écran de l'autorisation préfectorale) :

Le défrichement de 60800 m� de bois situés à Montignargues et dont les références cadastrales sont les suivantes :				
Commune	Section	N�	Surface cadastrale (ha)	Surface autoris�e (ha)
Montignargues	A	35	3,2379	2,5000
Montignargues	A	31	0,1130	0,1130
Montignargues	A	36	1,5793	0,6000
Montignargues	A	1040	0,7762	0,3000
Montignargues	A	28-29	1,4000	0,7000
Montignargues	A	87	1,2042	0,4000
Montignargues	A	14	0,2764	0,2764
Montignargues	A	15	3,1350	1,0000
Montignargues	A	22	1,5351	0,2000

est autorisé. Le défrichement a pour but la culture d'oliviers.

2

Ces parcelles autoris es au défrichement et à la plantation d'oliviers devraient donc actuellement être class es en zone agricole. Or, sur la carte du zonage soumise aux PPA, c'est bien le cas pour les parcelles OA0031, OA0035, OA0036, mais ce n'est pas le cas pour la parcelle OA1040 (joutant des maisons d village et actuellement non d frich e), ni pour les parcelles OA0087, OA0014, OA0015, OA0022 (dans le bois des Lens et actuellement d frich es et plant es voire am nag es, souvent en dépassement des surfaces autoris es).

(NOTA : Nous n'arrivons pas à localiser ni sur Géoportail, ni sur la carte du zonage les parcelles OA0028 et OA0029.)

De plus, nous avons pu constater sur le terrain comme sur les vues aériennes, que 9 parcelles class es en zone N et EBC sur le zonage du PLU en révision ont aussi été d frich es, souvent terrass es et remblay es avec des apports de terres et matériaux exogènes et plant es pour plusieurs d'entre elles, le tout sans demande de défrichement et donc sans autorisation préfectorale : OA1042, OA1044, OA1046, OA0086, OA0020, OA0021, OA0090, OA0091, OA0092. Renseignements pris auprès de la DDTM, le délai pour contester ces défrichements est de 6 ans. Ce délai est donc dépassé pour certaines de ces parcelles, mais pas pour toutes, semble-t-il.

  ce jour, ou plutôt à la date de mise à jour des vues satellite de Géoportail, ce sont presque dix-huit hectares de forêt compos e majoritairement de Chêne vert qui ont été défrichés dont près de douze hectares sans autorisation.

Il nous paraît important que la commune de Montignargues ne laisse pas régner le flou sur cette situation dans son PLU, au risque de voir s'étendre des pratiques illégales qui auront tôt fait de réduire l'EBC en une peau de chagrin. Une zone d frich e et plant e en oliviers ne peut logiquement pas être class e en EBC, et à l'inverse, une zone N class e en EBC ne peut être ni d frich e ni plant e.

Tableau montrant l'ampleur des défrichement dans le bois des Lens  

	Surface cadastrale des parcelles concern�es par des défrichements	Surface autoris�e au défrichement	Surface réellement d�frich�e	Surface d�frich�e sans autorisation
Total des surfaces d�frich�es	21,9075 ha	6,0894 ha	17,8219 ha	11,9946 ha

Nous joignons à ce document une liste détaillant aussi précisément que possible, cette situation complexe. (Cf. Annexe 1)

-   Observation(s) de la commune : La commune prend note des observations. Le choix réalisé du zonage et des prescriptions graphiques est de prendre en compte les autorisations de défrichement et les parcelles concern es en les classant en zone agricole prot g e. Les autres parcelles sont class es en zone naturelle doubl e d'EBC afin de contrôler toute nouvelle plantation. Une vérification pourra être effectu e également concernant les parcelles qui

auraient été défrichées il y a plus de 6 ans (article L363-3 du code forestier (nouveau)). Le règlement graphique pourra être modifié en conséquence.

2. Maintien et préemption des chemins existants en garrigue

La circulation des promeneurs dans « les Garrigues » de Montignargues a été rendue problématique au fil des dernières années en raison de la modification du tracé de certains chemins. Ces chemins sont-ils communaux ? Ont-ils été modifiés par la commune ?

Si tel n'est pas le cas il serait judicieux, si cela est possible, que le document d'urbanisme en cours de révision laisse la porte ouverte à une possible acquisition par la commune du foncier nécessaire à la création de chemin communaux - via un droit de préemption lié au fait que le bois des Lens soit classé en ENS. Cela permettrait de pérenniser sur le territoire de Montignargues, des espaces et voies publics de promenade pédestre dans le bois des Lens. Il est évident toutefois que c'est une mesure qui ne peut être activée à court ni à moyen terme.

⇒ Observation(s) de la commune : La commune prend note des observations. En zone agricole et naturelle, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous condition que ce ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cela permet notamment la création de chemin. Il n'est pas envisagé de modifications sur ce point.

3. Le nord de la zone des Frigoulets, un zone riche en biodiversité à préserver

Les habitants de Montignargues apprécient particulièrement le cadre naturel et la richesse faunistique et floristique qui forment un écrin pour leur village. Ainsi nous pensons que le site des Frigoulets, entre le terrain des fêtes et les entreprises bordant le chemin de Gourgon pourrait être classé en zone N. Très riche en terme de biodiversité, elle abrite des espèces patrimoniales, protégées (notamment la Zygène cendrée, la Tourterelle des bois) ou déterminantes pour les ZNIEFF (le Grand Nègre des bois, un papillon) ² ainsi qu'une forte concentration d'orchidées sauvages - certes non protégées, mais dont la densité et la variété sont rares dans le secteur.

Ces terrains ne sont pas propriété de la commune, ce qui pose un problème, notamment pour la gestion de cette zone ouverte (buissons et broussailles ont gagné beaucoup de terrain en une vingtaine d'années), mais la commune pourrait proposer au propriétaire de s'approcher du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) - basé à Parignargues - afin de voir quelles mesures pourraient être mises en œuvre pour pérenniser la richesse écologique de ce site.



Parcelles à préserver en zone N – secteur du Frigoulet, entre le terrain de la fête et les entreprises du chemin de Gourgon

Observation(s) de la commune : La commune prend note des observations. Le règlement graphique pourra être modifié en ce sens.

4. Trame noire

Le PADD (page 10) évoque brièvement les trames écologiques et nous ne saurions trop insister sur l'importance de leur prise en compte dans les documents d'urbanisme comme dans les aménagements réalisés par la suite. En dehors des « zones réservoir » (zones les plus riches en biodiversité et en espèces protégées), ces trames doivent aussi identifier, reconnaître et favoriser le déplacement des espèces via les corridors écologiques.

- Depuis quelques années, en plus de la trame verte, bleue ou de la trame turquoise, les écologues ont aussi relevé l'importance des « trames noires » et il serait aussi très intéressant que soit définie cette trame noire sur la commune, c'est à dire de situer les lieux de vie d'animaux nocturnes et de veiller à ce qu'ils puissent se déplacer d'un spot à l'autre en continuité.

Élaborer une trame noire va évidemment de pair avec l'extinction des lumières la nuit, une mesure qui est préconisée pour favoriser la vie de ces espèces nocturnes, comme les chiroptères, les rapaces nocturnes et petits mammifères. C'est une mesure relativement bien acceptée par les habitants des communes où cela se pratique malgré quelques réticences au départ. De plus, elle présente un avantage économique pour les communes.

Observation(s) de la commune : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intègrent un volet « principe d'optimisation de la trame noire » et définissent des objectifs pour la trame noire au niveau communal. La protection de l'environnement et notamment du volet écologique est largement développée dans le PADD. Il n'est pas envisagé de modification sur ce point.

5. Déplacement doux et pistes cyclable

Faire le constat (page 13 du PADD) que les habitants se déplacent presque uniquement en voiture met surtout en évidence le fait que l'offre d'une alternative (piste cyclable sécurisée) n'existe pas. « La commune limitrophe de Saint-Geniès-de-Malgoirès possède un pôle d'échanges multimodal (PEM) connectant Nîmes centre en 13 minutes. Montignargues est également à proximité du PEM de Fons reliant Nîmes. Cependant, les routes connectant les PEM ne possèdent pas d'aménagements spécifiques au mode doux (piste cyclable), ainsi la voiture individuelle est le mode de déplacement majoritaire. Les réseaux mode doux sont peu développés sur le territoire communal. L'intermodalité constitue un enjeu majeur de Montignargues et les gares de Saint-Geniès-de-Malgoirès dans un premier temps et Fons, dans un second temps, est une priorité en terme de déplacement, et qu'il convient de mettre en place rapidement cette infrastructure permettant de sortir du « tout voiture ». Ces parcours permettront en outre de compléter la piste cyclable prévue entre Fons et Saint-Mamert.

En plus d'offrir une alternative écologique pour les déplacements des habitants de la commune, ces aménagements seront aussi un atout majeur et de long terme dans le cadre du développement de l'agri-tourisme sur le territoire.

Observation(s) de la commune : /

6. L'avenir de l'agriculture : un enjeu et une inconnue

Pour conclure, nous sommes conscients que l'avenir du village de Montignargues, village essentiellement tourné vers l'agriculture jusqu'à dans les années 80-90 dépendra en grande partie de celui de ses terres agricoles et donc de la dynamique agricole sur la commune... Sans parler d'une éventuelle autonomie alimentaire sur le territoire...

Si cette dynamique est « plutôt bonne entre 2010 et 2020 »³, on voit qu'ailleurs dans le secteur de la Gardonnenque les terres agricoles sont à court ou moyen terme menacées d'abandon, ou de récupération à des fins de production énergétique.

C'est pourquoi nous pensons également que « le maintien et le confortement de cette dynamique est l'un des enjeux du plan local d'urbanisme. » Favoriser l'installation d'installations agricoles à taille humaine, viables et respectueuses de l'environnement n'est bien sûr pas du seul ressort des communes mais Montignargues aura en ce sens un rôle important à jouer et devra assurer son soutien aux jeunes agriculteurs.

Observation(s) de la commune : /

3.2.5 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE (REÇU APRES LE DEBUT DE L'ENQUETE PUBLIQUE)

- **Le diagnostic territorial et l'EIE**

A la lecture des documents fournis, nous regrettons l'absence d'un véritable volet diagnostic agricole. En effet, l'agriculture n'y est que brièvement abordée et essentiellement par le biais de son économie dans la sous-section « les activités agricoles ».

Pour autant, nous saluons la prise en compte de l'évolution du nombre d'exploitations et de la SAU sur le territoire communal. **Toutefois, une étude de la valeur agronomique des sols serait également appréciable.**

De plus, nous regrettons l'utilisation du RPG 2021 pour l'analyse du type de culture et le pourcentage des surfaces agricoles (tableau p.171 du rapport de présentation). Celui de 2023 aurait été préférable au vu de la date de réalisation des documents.

A nouveau, nous regrettons l'utilisation de la BDOCSOL 2018 concernant les données de l'occupation des sols et par conséquent la répartition entre le territoire agricole, naturel et forestier et artificialisé. **Des données plus actuelles permettraient une analyse davantage représentative du territoire.**

Il n'est pas fait mention d'un processus de concertation avec les agriculteurs de la commune (réunion, enquêtes, ...) afin de recueillir leurs attentes. Ce qui est regrettable car cela aurait pu nourrir de façon opérationnelle ce projet de PLU.

C'est sur la base d'un recensement des projets des exploitations agricoles que des enjeux adaptés au territoire peuvent être définis et traduits dans les différents outils réglementaires du PLU.

Nous vous invitons à compléter ce diagnostic en lien avec les exploitants et les acteurs agricoles, afin de fonder des choix de zonage et les éléments du règlement en cohérence avec la réalité du territoire.

Observation(s) de la commune : Le diagnostic agricole élaboré dans le cadre de la révision générale du PLU repose effectivement sur les données publiques (agreste) les plus récentes disponibles (2020). Il a pour objectif d'apporter un socle de connaissances homogènes et vérifiables sur l'activité agricole communale. La réponse au CD30 liste déjà quelques compléments possibles.

Ce diagnostic comporte un volet sur les activités agricoles en lien avec les activités économiques du territoire et donc dans la partie « diagnostic territorial », mais également un volet foncier « les espaces agricoles » dans la partie « Etat initial de l'environnement ».

La commune n'a pas connaissance d'une telle étude sur la valeur agronomique des sols sur son territoire et aucun document en ce sens ne lui a été fourni malgré 3 réunions des personnes publiques associées dont une spécifiquement sur le diagnostic territorial réalisée il y a plus de 2 ans et demi. Plus généralement malgré les sollicitations de la commune, aucune autre donnée agricole n'a pu être transmise ou récupérée, y compris auprès de la chambre d'agriculture. Il n'y a aucune obligation légale à produire des études agricoles complémentaires (et coûts associés). D'ailleurs la chambre d'agriculture ne précise pas en quoi cette étude aurait permis de mieux orienter les choix du PLU en matière agricole, le but de ce document n'étant pas d'en rester au simple constat, mais bien de dégager des enjeux qui peuvent ensuite être traduits.

Le diagnostic a été réalisé en 2023 avec les données disponibles à l'époque. De fait, le projet se base sur les données disponibles à l'instant « t » (PADD débattu en 2024), avec une procédure qui prend encore plus d'1 an pour se finaliser. Les mises à jour des données, qui ne concernent pas que l'agriculture ont aussi un coût pour la collectivité. Les données RPG 2023, ne change pas fondamentalement la lecture de l'agriculture sur le territoire. Elles **pourront cependant être mises à jour**.

Pour la BD OCSOL, la version la plus récente pourra être consultée (2019 ?) et le dossier mis à jour si cela est réellement à l'origine d'une quelconque plus-value (ce qui est peu probable vue la dynamique du territoire à cette échelle d'analyse).

Enfin, concernant la concertation spécifique du milieu agricole, la commune souhaite rappeler que les agriculteurs sont des citoyens comme les autres et avaient pleinement le droit de s'exprimer dans la concertation mise en place et qui a été l'objet d'une large communication, ainsi que de divers supports. Ces agriculteurs pouvaient aussi faire entendre leur voix à travers la chambre d'agriculture. Il n'y a aucune obligation légale à mettre en place une concertation spécifique pour cette population.

• Le zonage

Sur les deux grandes orientations du PADD, la première traite d'un projet environnemental, paysager et agricole. La partie 4 sur la justification des choix retenus du rapport de présentation, vient préciser les volontés de la commune et notamment sur les aspects agricoles de la page 303 à 305. **Nous saluons les différentes actions mises en avant, notamment la volonté première de maintenir et de développer les activités agricoles.**

Ces arguments sont mis en avant pour justifier le choix de classer la quasi-totalité des surfaces agricoles en Ap (289,08ha contre 11,06ha seulement en A).

Néanmoins ce choix du zonage Ap contraint fortement le maintien ou le développement de l'agriculture. En effet, les extensions de bâtiments ni leur création ni des locaux de vente directe ou transformation ne sont autorisés en zone Ap. Ce choix de zonage Ap est en contradiction avec l'orientation du PADD qui souhaite développer l'agriculture. En effet ce zonage Ap ne permet pas l'installation de nouveaux agriculteurs. Par ailleurs nous n'avons pas trouvé d'éléments suffisants pour justifier de ce classement en Ap de l'ensemble de la plaine. **Nous souhaitons que ce zonage Ap soit revu à la baisse, concentré sur certains secteurs à enjeux explicités.**

Observation(s) de la commune : La commune ne partage absolument pas la contradiction évoquée. Le maintien d'une agriculture dynamique n'a absolument pas pour simple vecteur la capacité à construire du bâti agricole. Tous les bâtiments agricoles de la commune sont dans une zone A, avec un espace fonctionnel associé, ce qui n'était pas le cas dans le PLU de 2017 et constitue une réelle avancée. Le fait de maintenir pour le reste le foncier agricole pour l'exploitation, en particulier dans le contexte qui pour le coup est décrit de bâtiments à l'abandon, et en l'absence de toute sollicitation pour des projets de bâtiment agricole lors de la concertation, est tout à fait cohérente avec les objectifs fixés par le projet de territoire (il n'est jamais dit dans le PADD que ce développement est lié à une création systématique de bâti agricole). Enfin, même si le ratio Ap /A est effectivement largement à l'avantage des zones Ap, on parle tout de même de plus de 11 ha répartis en 5 zones permettant d'accueillir du bâti agricole ce qui en soit est une surface importante.

Bien évidemment la commune ne tiendrait pas le même discours si elle était surchargée de demandes d'installations, avec aucun bâti à l'abandon, et se propose d'ajouter une zone A sur la parcelle A0024 suite à une demande lors de l'enquête publique, ce qui montre bien la capacité à écouter et accompagner les projets lorsqu'il y a une demande. Des zones Ap pourraient aussi être réintroduites sur des plantations d'oliviers.

Les pages 303 et 349 du rapport de présentation notamment, permettent de comprendre ces choix. Les éléments évoqués renvoient de fait vers le diagnostic territorial et l'EIE, et notamment vers des problématiques paysagères et de risques.

Vous indiquez la présence de bâti agricole abandonné. Néanmoins nous n'avons pas trouvé de recensement et localisation de ce bâti ni des sièges d'exploitations.

Il nous semble nécessaire de réaliser ce recensement de bâti afin de s'assurer qu'il soit zoné en A et que les travaux de modernisation, évolution ou reconstruction soient autorisés.

Concernant le secteur de Capridoc, nous saluons votre démarche de le maintenir en zone A, ce qui peut permettre l'accueil de nouveaux projets agricoles.

Observation(s) de la commune : Le diagnostic territorial identifie bien le secteur Capridoc comme un secteur avec du bâti abandonné. Ceci pourra peut-être être mieux mis en avant dans les parties concernant l'agriculture. C'est uniquement ce secteur qui était évoqué, et le potentiel y est extrêmement important.

Enfin, rien n'est prévu pour permettre le développement de l'agritourisme, piste de diversification pourtant importante pour les exploitations agricoles. Nous souhaitons qu'à travers d'un recensement des projets des agriculteurs des STECAL dédiés soient le cas échéant inscrits dans le règlement graphique.

Observation(s) de la commune : Ce sujet a été évoqué en réunion PPA. La commune a clairement signalé qu'aucun potentiel sérieux n'était disponible en changement de destination ce qui est tout de même moins impactant et complexe qu'un STECAL.

Sur le fond, il est important de noter que le législateur n'a pas considéré le développement agritouristique comme une activité réalisée dans le prolongement de l'acte de production, ce qui limite fortement les possibilités dans des zones A classiques, mais donne aussi un sérieux indice sur l'orientation de la loi en France.

Chercher le développement agritouristique n'est donc pas une « normalité », et d'ailleurs les STECAL demandés s'établissent dans une logique dérogatoire (avis de la CDPENAF spécifique, démonstration précise à réaliser ...).

Ainsi la commune, en l'absence de toute demande spécifique, ne voit pas bien comment elle aurait pu justifier d'un ou plusieurs secteurs dédiés à ces activités ; et plus grave encore comment elle pourrait garantir que cette activité soit réalisée par un agriculteur. Si un STECAL est mis en place, par exemple pour de l'hébergement touristique (ou un restaurant ...), n'importe qui peut ouvrir un établissement. C'est donc un blanc-seing donné à la spéculation foncière sur des terres agricoles, ce qui semble pour le coup totalement contradictoire avec la démarche de protection de l'activité. Cette difficulté législative ne peut pas être imputée à la commune. Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

• L'OAP Sectorielle n°2 – Secteur Rouvegarde

Nous saluons le choix de création ou de maintien de zones tampons au sein de l'OAP.

Observation(s) de la commune : /

- **Le règlement écrit**

- **Zone A**

Il est annoncé que la zone agricole est répartie **en zone A (11,06ha) et en zone Ap (289,08ha)**.

La zone A n'autorisant que sous conditions les exploitations agricoles, le logement et les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Une précision faite dans le tableau p.109 du règlement écrit prête à confusion. En effet, il est écrit « toutes les sous-destinations prévues par l'article 6 des dispositions applicables à toutes les zones » sont autorisés sous conditions en zone A et Ap : (cf. p.49-50).

Le texte qui suit le tableau restreint finalement cette autorisation à quelques sous-destinations.

Nous souhaitons que cette précision écrite entre parenthèse dans le tableau p.109 soit supprimée.

Observation(s) de la commune : Cette colonne renvoie vers les destinations et sous-destinations telles qu'édictees dans le code de l'urbanisme. Les conditions fixées ne le sont pas sur la base de sous-destinations mais sur la base de principes complémentaires comme la loi le permet.

Une de ces conditions est « Des extensions et annexes aux équipements existants ». De fait, tout équipement présent dans la zone, et donc théoriquement toutes les sous-destinations en question peuvent en bénéficier. Il n'y a donc aucune raison de réduire le champ prévu dans le tableau. Aucune modification n'est donc envisagée.

Le règlement écrit du zonage Ap contraint fortement le maintien ou le développement de l'agriculture. En effet, les extensions de bâtiments ni leur création ni des locaux de vente directe ou transformation ne sont autorisés en zone Ap. Et ce zonage Ap ne permet pas l'installation de nouveaux agriculteurs. A trop vouloir protéger l'agriculture, il y a un risque de figer le développement de la commune.

Nous souhaitons que ce zonage Ap soit réduit sur des zones particulières à enjeux clairement précisés.

Observation(s) de la commune : Voir observations précédentes puisque la question de fond est la superficie de zone Ap et non le fond de la règle qui est cohérent avec l'objectif (pour rappel le bâti agricole est en zone A, donc autoriser des extensions en zone Ap que l'on souhaite protéger n'aurait pas de sens).

- **Zone N**

Dans le Rapport de présentation, justification du zonage, p352, il est écrit « conformément à la loi, elles (les zones N) ne s'opposent pas à une reconquête agricole, ni à des pratiques pastorales en sous-bois par exemple ».

Or le règlement de cette zone n'autorise pas les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles. **Nous souhaitons que la zone N autorise ces constructions (comme les serres et tunnels démontables par exemple) et permette ainsi d'accueillir des activités pastorales. Dans le même objectif, l'implantation de clôture doit pouvoir être possible.**

L'activité pastorale est en effet un moyen efficace d'entretenir ces espaces naturels et de lutter contre le risque incendie.

Observation(s) de la commune : La commune trouve encore dommage de limiter l'activité à la construction de bâti agricole. Les pratiques agropastorales s'appuient aussi sur un large besoin de foncier qui peut d'ailleurs présenter d'autres enjeux. En protégeant le bois des Lens par exemple ce sont autant de parcours qui sont préservés, alors qu'une coupe à blanc et une plantation d'oliviers sont perdus pour ces pratiques.

Par ailleurs, cet avis ne prend pas du tout en compte les nombreux enjeux écologiques, liés aux risques, paysagers ... qui touchent les zones N. Par ailleurs, les bâtiments Capridoc, dédiés à ces pratiques, sont vides.

La commune note qu'il n'y a encore aucune proposition concrète de secteurs propices, ni d'éléments de justification précis sur ces besoins sur la commune, alors qu'il a souvent été précisé en réunion des PPA que la commune était ouverte sur ces sujets (ce qui est redit dans le rapport de présentation).

Enfin, pour les clôtures, la demande manque de précision, mais les espaces naturels n'ont pas pour vocation première d'être morcelé par des clôtures fixes (le code de l'environnement a d'ailleurs largement limité les possibilités pour favoriser la circulation de la faune sauvage), même si cela n'est pas à proprement parlé interdit. Ce sont donc surtout les clôtures liées à des parcs mobiles ou des enclos, qui permettent de suivre le parcours agropastoral qui vont être intéressantes. Ces installations, qui sont en réalité rarement déclarées, ne sont pas interdites puisque temporaires. Il existe un cadre légal spécifique pour cela.

Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

- **La consommation d'Espaces agricoles et naturels**

Le projet de la commune est économe en termes de consommation d'ENAF. **Nous saluons cette démarche.**

Observation(s) de la commune : /



Transmis le 19.XII.25

