



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU GARD

DDTIF 6.5.1



Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Aménagement Territorial du Gard Rhodanien
Unité Aménagement Durable Gard Rhodanien
Réf. : SATGR/ADGR/2019/ **34**
Affaire suivie par : Corinne Pierre
☎ 04.90.15.11.66.83
Courriel : corinne.pierre@gard.gouv.fr

Nîmes, le **5 JUL. 2019**

Le Préfet du Gard

à

Monsieur le Maire
Commune de Lirac

Objet : Avis sur le projet arrêté de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).
P.J. : Annexes

Par délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2019, vous avez arrêté le projet d'élaboration du PLU de votre commune. Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-après, mon avis sur ce dossier qui m'a été transmis le 26 avril 2019.

Je note que les remarques formulées dans mon avis du 9 juin 2017 transmis suite au premier arrêt de votre PLU ont bien été prises en compte. Les échanges qui ont suivi, et notamment la dernière réunion des personnes publiques associées du 29 janvier 2019, ont permis de bien intégrer les conclusions du commissaire enquêteur relatives à l'enquête intervenue après ce premier arrêt, ce qui a permis d'améliorer la qualité du document.

Les observations ci-après constituent les derniers éléments essentiels à intégrer. Elles sont complétées par un certain nombre de remarques jointes en annexe.

1. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme (CU), et comme demandé dans l'avis précédent, le rapport de présentation affiche une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années. Entre 2007 et 2017, la densité moyenne de l'espace bâti consommé est de l'ordre de 7 logements par hectare.

Le projet de PLU arrêté prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les onze prochaines années avec une densité nette de 20 logements par hectare. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de ces espaces, détaillés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), conformément à l'article L151-5 du CU, sont donc respectés.

2. Démographie – logements

Votre PLU, à travers son projet de PADD, a pour but d'assurer le dynamisme démographique de la commune en prévoyant un taux annuel moyen de croissance démographique de 1,55 % par an pendant 11 ans. Cela correspond, à l'horizon du PLU (2030), à la production de 100 logements et amène la commune à une population d'environ 1100 habitants. Ces objectifs, comme demandé dans le précédent avis, ont été actualisés et étayés par le diagnostic démographique établi sur la commune. Votre opération de 19 logements à loyer conventionné prévue en réhabilitation urbaine, délimitée par un emplacement réservé et située au sein du village, est une démarche exemplaire pour une commune de la taille de Lirac.

3. Prise en compte des risques

Globalement, les risques sont bien pris en compte dans les différentes pièces du PLU comme demandé dans mon précédent avis. C'est particulièrement le cas pour le secteur Ah de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), pour lequel vous avez intégré les recommandations de mes services, en respectant les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi).

4. Zonage et avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a émis un avis favorable à l'unanimité, au projet de PLU au regard de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers

Le projet de PLU prévoit un secteur IAUE (anciennement zoné IIAUact) fermé à l'urbanisation. Ce secteur est dédié aux bâtiments à usage agricole peu compatibles avec l'habitat et la vie urbaine, associés à des surfaces de vente de la production viticole. Une autre partie est dédiée à la déchetterie. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN (nov 2018), prévoit dans les zones agricole des PLU, que des constructions ou installations " *nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles* " puissent être autorisées par le règlement, si elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole. L'autorisation d'urbanisme devra cependant faire l'objet d'un avis de la CDPENAF (cf R151-25 du CU et L151-11§II du CU). La commission demande donc de zoner ce secteur comme suit : la partie déchetterie en naturel indicé et de laisser la partie concernant le projet ainsi que la vente de produits dédiés en zone agricole.

Par ailleurs, la commission demande que la hauteur maximale autorisée pour les annexes soit revue à la baisse, afin d'éviter le risque de changement de destination.

Comme demandé dans mon avis précédent, vous avez classé la zone AUph en zone naturelle Nph.

5. Réseau d'eau et assainissement

Dans votre précédent projet, vous indiquiez que la station d'épuration (STEP) intercommunale actuelle située à St Génies de Comolas arrivait à saturation, sans programmer la date exacte de mise en service de la future STEP. Dans le projet actuel, vous précisez que l'entreprise retenue en février 2019 devrait démarrer les travaux pour une mise en service juin 2020. Vous m'informez que le taux de charge de la STEP permet d'établir une capacité permettant d'accueillir environ 10 nouvelles habitations avant la construction de la nouvelle unité. Afin de valider les zones IIAU du projet comme ouvertes à l'urbanisation, l'ordre de

service (OS) de démarrage des travaux de la STEP devra intervenir avant l'approbation du PLU, faute de quoi, dans l'attente de son intervention, un classement en IAU fermée à l'urbanisation des zones concernées s'avérera nécessaire. Si toutefois l'OS intervenait avant l'enquête publique, il serait préférable de le joindre à cette dernière.

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

Le Préfet,

Pour le Préfet,
le secrétaire général

François LALANNE

Copie à :
- Préfecture du Gard/DCDL/BUAF

ANNEXE

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

En préambule, le PLU ayant été prescrit avant le 01/01/2016, je vous informe que doivent être prises en considération la partie législative (L) du code de l'urbanisme (CU) re-codifié et la partie réglementaire (R) de l'ancien code.

A) Alimentation en eau pour la consommation humaine :

1. Suffisance de la ressource :

En complément du dernier projet de PLU, concernant le captage « du Bassinet », l'annexe sanitaire a intégré l'avis de l'hydrogéologue agréé du 15/01/2017. La procédure devra aboutir à un arrêté de DUP autorisant la distribution de cette eau.

2. Article 4 du Règlement - alinéa « eau potable » :

Pour les zones A et N, le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions qui sont rappelés ici :

- pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du code général des collectivités territoriales (CGCT) (art. L 2224-9) mais nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, « le puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

B) Assainissement :

Zonage d'assainissement :

La carte de zonage assainissement fournie paraît en adéquation avec le zonage de l'urbanisme.

Il faut toutefois rappeler qu'en zone d'assainissement collectif, la parcelle est inconstructible tant que le réseau d'assainissement n'y est pas effectif.

C) Remarques diverses

1. Le rapport de présentation :

Comme conseillé dans mon précédent avis, un préambule concernant les principes d'urbanisme et d'aménagement serait souhaitable.

2. Annexes techniques :

J'appelle votre attention sur la pièce 4-5 " annexes techniques " qui doit être dans le rapport de présentation comme demandé dans le PAC du 29/06/2015.

P116, bien que la commune ait été identifiée le risque sismique, il manque la carte du risque sismique du département et/ou de la commune. Il est à noter que le point N°2 des annexes techniques précise les mesures vis-à-vis du risque sismique.

3. Les OAP

De façon générale et plus particulièrement pour les deux zones IIAU, les principes d'aménagement auraient mérité d'être un peu plus détaillés, sur l'implantation du bâti notamment.

4. Le règlement :

P31 préciser que la zone IAUE sera ouverte à l'urbanisation par procédure de modification du document d'urbanisme si elle intervient dans les 9 ans qui suit l'approbation du PLU.

5. Plan de zonage :

- erreur de numérotation : zonage le document graphique de la commune est numéroté " 3.2 " il y aura lieu de le rectifier en " 3.1 "
- erreur d'échelle sur le titre du document de zonage de la commune : l'échelle n'est pas au 1/5000 ème mais au 1/2000 ème.

D) **Conseils après approbation du PLU**

1. Géoportail de l'urbanisme

Conformément a mon courrier du 20 janvier 2016 et à l'article R153-22 du code de l'urbanisme, il est rappelé l'obligation pour les communes :

1. de mettre en ligne leurs documents d'urbanisme ;
2. transmettre à l'État un format numérisé de toutes les révisions ou élaboration de documents d'urbanisme.

Cette transmission de document numérique doit se faire selon un format qui respecte les préconisations du conseil national de l'information géographique (CNIG) afin de permettre l'alimentation du géoportail de l'urbanisme (GPU), qui sera à terme le site centralisant tous les documents d'urbanisme en vigueur.

2. Le droit de préemption urbain (DPU)

Pour information, un DPU peut être instauré après approbation du PLU pour les zones U et AU conformément aux articles L211-1 et R211-1 du CU. Un arrêté est alors annexé au PLU pour mise en application.

3. Périmètre délimité des abords

Comme évoqué lors de la réunion d'arrêt du projet, Le périmètre délimité des abords (p152-153 du rapport de présentation) deviendra opposable par un arrêté préfectoral, après que le PLU soit devenu opposable. La commune est donc invitée à se rapprocher de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

