



Commune de Lirac

30126 Département du Gard

Septembre/ Octobre 17

Elaboration du Plan local d'Urbanisme

Définition du périmètre délimité 4 abords de " l'église basse"

Classée monument historique.

Commune de Lirac 30126

Département du Gard

Elaboration du Plan local d'Urbanisme

Définition du périmètre délimité des abords de " l'église basse"

Classée monument historique.

Conclusion du commissaire enquêteur

- 1) Récapitulatif des échanges mairie commissaire enquêteur page 2

- 2) Questions posées par le document Observations , Procès verbal de synthèse, réponses mairie et modifications apportées au P.L.U. commentaire du Commissaire enquêteur pages 3,4,5,6

- 3) Recommandations page 7

- 4) Réserves pages 8,9

- 5) Conclusions page 10



Commune de Lirac

30126 Département du Gard

Septembre/ Octobre 17

Elaboration du Plan local d'Urbanisme

Définition du périmètre délimité 4 abords de " l'église basse"

Classée monument historique.

2

1)Récapitulatif des échanges mairie commissaire enquêteur.

Observations du commissaire enquêteur

avant ouverture de l'enquête (annexe 1.1) 26 juillet 17

Observations sur les modifications qui pourraient être apportées au P.L.U. –le maire-(annexe 1.2)

09 octobre 17

Procès verbal de synthèse (annexe 2.1)

16 octobre 17

Mémoire en réponse

au procès verbal de synthèse (annexe 2.2)

30 octobre 17

Demande adaptation P.L.U.Mairie

28 septembre 17

Confirmation demande et précision

09 octobre 17

Comme je l'ai précisé dans le rapport d'enquête nous avons eu de fréquents échanges –courriels, oraux- avec Monsieur l'adjoint à l'urbanisme de la commune de Lirac, une réunion de travail le lundi 18 septembre avec Monsieur le Maire de la commune et Monsieur l'adjoint, à ajouter de nombreuses visites sur le terrain.

L'absence de P.L.U. par le "bornage" qu'il induit, a fait défaut dans le projet. De même l'absence de schémas directeurs pour le développement durable et les inondations sur l'ensemble du bassin versant font carence.

Concernant la concertation, si elle est effective, on peut déplorer parfois des maladroites débouchant sur des écueils, exemple sur Centre village déposition N°5, Champ Frigouloux, déposition N° 19,21 Vacquièrre déposition N°8, dossier Boulaire déposition N°20.



Commune de Lirac

Elaboration du Plan local d'Urbanisme

30126 Département du Gard

Définition du périmètre délimité 4 abords de " l'église basse"

Septembre/ Octobre 17

Classée monument historique.

Les P.P.A., plus précisément les services de l'état et le département, ont effectué un travail d'analyse, d'accompagnement et de conseil pertinent. Les applications auraient pu être plus conséquentes.

Le projet P.L.U. au final se trouve modifier de la proposition initiale de début d'enquête qui donnait une impression de projet non abouti, voir l'ensemble des observations dans le rapport.

Sur le risque inondation, l'étude a fait l'économie d'une approche risque inondation en situation urbaine réduisant la gravité du problème. L'approche choisie est une approche bassin versant loi sur l'eau. Ainsi on peut lire dans le règlement zone A, 2.2 Eaux pluviales, "Pour les opérations d'emprise supérieure à 1 hectare (bâtiment et voiries) situation irréaliste !, en dessous pas d'engagement prévention inondations ?

2) Questions posées par le document « Observations », Procès verbal de synthèse, réponses mairie et modifications apportées au P.L.U. commentaire du Commissaire enquêteur

Document du 9 octobre.

- **Observation 1**

Nouvel emplacement réservé pour stationnement et cheminement

Avis favorable

- **Observation 2**

Centre village, projet de construction dense Uba avec augmentation de l'emprise au sol de 50%

Avis favorable

- **Observation 3**

C370, C369, C968, C366 limite "secteurs cultivés ou végétalisés,

Inconstructibles à protéger en alignant sur la limite entre les zones N et UB

C234, C235 en zone Ub

Avis favorable

Mémoire en réponse au procès verbal de synthèse

- 1) **Principe d'urbanisation limitée en absence de SCOT.** Les modifications apportées, le projet dans sa conception respectent cet objectif. A l'exception de 2 O.A.P., Vacquièrre, Champ photovoltaïque et le Stecal.



Accord du Préfet

Réserve

2) **Règlement d'urbanisme**, Prise en compte L du C.U et R

pour ancien code

Avis favorable

3) **Notion de biodiversité**

Avis favorable

4) **Eau potable et assainissement, mise aux normes administratives**

Recommandation

5) **Inondation**. PADD, objectif *Gérer et anticiper les risques*,

La thématique est développée au chapitre 5 du rapport. A retenir, je préconise une estimation des surfaces imperméabilisées en fin de P.L.U. base nécessaire à une modélisation, engager l'ensemble de l'urbanisation sur la prévention risque inondation. J'insiste sur la nécessité d'appréhender le risque sur la double approche bassin versant et écoulement urbain intégrant les paramètres- surfaces imperméables et vitesse de l'eau-

6) **Hauteur, Confirmation des hauteurs**

Avis favorable

7) **Photovoltaïque, production d'eau chaude zone UA**

Sur observations de la commune

Avis favorable

8) **Assainissement**

Deux impératifs doivent pouvoir se conjuguer, l'impérative nécessité de la mise aux normes de la STEP, échéance début 2020 et maintien raisonné de l'urbanisation. En conséquence respect des engagements sur la STEP, développement sur la partie centre village, Casalèdes. Conditionner les autres secteurs à l'évolution de la situation.

Réserve

9) **Zonage**

Le projet de P.L.U., à l'exception des OAP sauf Casalèdes, se caractérise par une réelle qualité d'organisation de l'espace, offre de logement et habitat adapté aux besoins, le plan d'aménagement durable est respecté.

Recommandation

10) **Désertification des sols**

Je note les observations de la collectivité, je pointe néanmoins l'O.A.P. Vacquièrre avec une consommation de 4,05 hectares pour un projet non demandé par les agriculteurs et éloigné des objectifs



P.A.D.D.et P.L.U.. A rajouter le ratio surface panneaux photovoltaïques et surface utile au sol très important.

11) Clapet anti retour sur réseau en zone inondable

Précisons que les remontées d'eau dans les habitations se font par pression dans les réseaux d'évacuation

Recommandation

12) Secteur Ah ou Stecal

Réserve

13) Règlement Accès

Précisions de rédaction pour protéger la collectivité

Favorable

14) Règlement aire de jeux, modification erreur de rédaction

Favorable

15) Performance énergétique

Inscription au règlement :

"Performance réglementaire doit être obtenue"

Favorable

16) Référence hauteur

Référence NGF, à la demande P.C., l'observation porte sur une garantie de respect de la règle hauteur pour la collectivité.

17) Avis des P.P.A.

Invitation à vous reporter au rapport

18) Inscription Nizon,

Inscription en emplacement réservé, marque l'engagement de la commune pour la biodiversité

Recommandation

18) OAP Casalèdes

Projet nécessaire à la commune

Projet à mettre en cohérence pour une prévention renforcée du risque inondation



Commune de Lirac

30126 Département du Gard

Septembre/ Octobre 17

Elaboration du Plan local d'Urbanisme

Définition du périmètre délimité 4 abords de " l'église basse"

Classée monument historique.

19)OAP Chamfrigouloux

20) OAP Vacquièrè

21) Centrale photovoltaïque

22) D.P. Bastide

23) La Condamine

24) Servitude AC1

25) Extension zone UA

Renforce la qualité de réponse aux objectifs du PADD ,
évite la dissémination et l'étalement en centre village.

26) Création d'une Zone Uba, abordé en

amont document 9 octobre, observation 2,
Centre village, projet de construction dense Uba
avec augmentation de l'emprise au sol de 50%

26) ER1

Maintien de l'emplacement

27) Localisation Croix chemin de Chantegrillet

Repérage effectué par la commune

28) Demande Madame Boulaire

Par un courrier du 28 septembre puis du 9 octobre vous
précisez que "vous êtes favorable à une adaptation du
projet P.L.U. », dans le mémoire vous précisez la parcelle B579

Voir les 6 observations de la déposition numérotée 20 dans le rapport

Recommandation

Réserve

Réserve

Recommandation et Réserve

Réserve

Réserve

Recommandation

Favorable

Recommandation



Commune de Lirac

30126 Département du Gard

Septembre/ Octobre 17

Elaboration du Plan local d'Urbanisme

Définition du périmètre délimité 4 abords de " l'église basse"

Classée monument historique.

3)Recommandations

Eau potable, si le dossier aujourd'hui annonce une issue positive, des contraintes incompressibles donnent une échéance opérationnelle à début 2020. Cette donnée n'impacte pas techniquement le développement urbain mais doit être intégrée à l'urbanisation, plus précisément sur sa périphérie. Rajoutons le besoin de renforcement du réseau et la nécessité d'amélioration performance.

Inondation forte préconisation sur l'approche prévention globalisée, bassin versant, écoulement urbain.

Inondation, Valdenaffret, les habitations dans le lit du Nizon n'ont pas lieu de rester à cet emplacement.

Inondation, installation de clapet anti retour sur zone inondable dans le règlement.

Zonage UA, les parcelles en dent creuse de zonage Ub, 409, 410,412 pourraient intégrer la zone voire les parcelles 440, 441, 439, 124 , 123. Ainsi nous renforçons la qualité de réponse aux objectifs du PADD , évitons la dissémination et l'étalement. Cette approche a été reprise par la mairie au document du 9 octobre observation 2.

Centrale photovoltaïque : Le choix pour une collectivité en absence de règles de répartition sur les territoires et face aux diminutions des dotations, est une source de rentrée financière séduisante pour les petites collectivités. Comme développé dans le rapport, retenant le ratio surface utile/panneaux, le risque stabilité des sols, les frais d'indemnités, le coût écologique, l'insécurité du marché sur les rémunérations, l'absence d'études économiques ; la collectivité est invitée à développer le volet étude rentabilité de l'opération.

Servitude AC1, peu d'éléments pour apprécier la pertinence du tracé limitatif par la commune, prendre conseil avant décision auprès des A.B.F.

ER 10, suppression de l'emplacement réservé, acté par la commune.

ER 1 A mettre en lien avec la reprise de Champ Frigouloux ; un P.A.E. n'a pas vocation à réaliser des portions d'une voie de contournement.



Commune de Lirac

30126 Département du Gard

Septembre/ Octobre 17

Elaboration du Plan local d'Urbanisme

Définition du périmètre délimité 4 abords de " l'église basse"

Classée monument historique.

4) Réserves

- Le document P.L.U. avant délibération devra recueillir l'avis du préfet pour contrôle de légalité.
- Assainissement : subordonner la délivrance des autorisations à construire à la réalisation préalable des équipements, le préciser dans le règlement.
- Secteur de taille et de capacité d'accueil limité Ah
-

Le projet propose la construction de bâtiment en secteur P.P.R.I. ainsi qu'une activité de commerce. Sur ces deux points, le P.P.R.I. n'admet pas d'exception, l'activité de commerce en zone N est non réglementaire, elle ne correspond pas à l'objectif du P.A.D.D. Le projet est impossible. Notons que même si l'activité économique est possiblement utile pour la commune, nous sommes sur une approche accueil touristique, avec hébergement, cette définition ne correspond pas à la zone A.

Notons l'absence de mesure prévention inondation sur un projet de couverture toiture de 600 m².

En conséquence je demande le retrait du projet.

- OAP Vacquière

Le projet consomme 4,05 hectares pour une activité destinée aux agriculteurs et le commerce. Les agriculteurs vigneron OAC de Lirac ne sont pas demandeurs. Un caveau existe déjà à Lirac. Il n'y a pas de volonté d'une coopération commerciale affirmée Tavel/Lirac, absence de trace en ce sens, dans documents P.L.U. L'activité de commerce extra muros ne correspond pas aux objectifs du PADD . Absence de mesure sur la prévention inondation.

En conséquence je demande le retrait du projet



- OAP Chamfrigouloux

Le risque réel de fortes indivisions doit questionner sur la possible réalisation. Elle est hypothéquée.

Je retiens votre observation : "Le sujet est à creuser". Cette zone est impactée par la capacité des réseaux voir recommandation Eau potable et réserve assainissement. Le classement II AU pourrait être conservé. Le P.A.E. doit être revu en concertation avec les propriétaires ou supprimé.

- Centrale photovoltaïque Passage de la zone en Nph – acté par la collectivité.
- **D.P. Bastide.** Une "fenêtre" administrative, une DP en autorisation tacite pourrait aboutir sur une autorisation de permis de construire. Rappel des observations du rapport : les parcelles sont classées en A et à la fois en zone de ruissellement et inondable. Le P.P.R.I. s'impose.

En rappel un des objectifs de la loi sur l'eau, renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.

Dans les objectifs du P.A.D.D. notamment "Mettre en œuvre les conditions d'une organisation urbaine raisonnée",

Ces parcelles ne peuvent pas être constructibles.

- **La Condamine.** Ce secteur, largement urbanisé, ne correspond pas à la définition réglementaire d'une zone agricole. Ce constat est acté par la mairie.

Passage de la Condamine en zone UB.



Commune de Lirac

30126 Département du Gard

Septembre/ Octobre 17

Elaboration du Plan local d'Urbanisme

Définition du périmètre délimité 4 abords de " l'église basse"

Classée monument historique.

5) Conclusions

La consultation du CDPENAF ne vaut pas avis du préfet.

A plusieurs reprises vous mentionnez dans votre mémoire "La nouvelle carte sera discutée avec les services de l'état" (?)

Les modifications apportées par la mairie au projet P.L.U. portent pour certaines sur le fond :

"Création d'un zonage complémentaire en centre village, modifications de périmètre et affectations zonage notamment La Condamine ». Pour la forme, on compte en réponse au mémoire, un nombre conséquent de modifications au P.L.U.

Des réserves portent sur l'orientation d'aménagement de Vacquièrre et Champ Frigouloux

Réserve sur l'orientation d'aménagement énergie solaire à classer Nph

Réserve sur le Stecal

Réserve sur ER 1 et ER 10

Réserve sur la nécessité d'associer le développement en périphérie avec la mise aux normes techniques et administratives des réseaux.

Mémoire en réponse, 28 points évoqués

L'ensemble de ces éléments mis bout à bout participe à une modification de l'économie du projet P.L.U.

Au final le projet s'éloigne de la présentation faite au public et au PPA.

Pour l'ensemble de ces raisons je conclus à un avis défavorable du projet d'élaboration du P.L.U de Lirac et favorable au classement du périmètre délimité des abords de l'église basse.