

Département du Gard
Commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès

ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

**Rapport d'enquête du
Commissaire Enquêteur**

Enquête publique du 16 juin 2025 au 16 juillet 2025



COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

YVES BENDÉJAC

13 août 2025

TITRE 1 – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	4
Chapitre 1 : Généralités et objet de l'enquête.....	4
1.1: Objet de l'enquête publique.	4
1.2: Présentation de la commune.....	4
1.3: Objectifs du PADD.	6
1.4 : Les documents supra-communaux applicables au PLU.....	7
1.5 : Concertation préalable à l'enquête publique	9
1.6 : Cadre juridique et réglementaire.....	11
Chapitre 2 : Objectifs, enjeux et caractéristiques du projet de PLU.	11
2.1 : Diagnostic communal et enjeux.....	12
2.2 : Objectifs de production de logements.	12
2.3 : OAP sectorielles et zones AU.....	13
2.4 : Le zonage.	13
2.5 : Prise en compte des risques.	13
2.6 : Etat initial de l'environnement et enjeux.	14
Chapitre 3 : Composition du dossier soumis à enquête.....	14
3.1 : Projet de PLU.....	14
3.2 : Documents complémentaires.....	15
Chapitre 4 : Organisation de l'enquête publique.....	16
4.1 : Désignation du commissaire enquêteur.....	16
4.2 : Réunions et entretiens préalables	16
4.3 : Visite des lieux	16
4.4 : Modalités de la procédure	16
4.4.1 : Ouverture de l'enquête.....	16
4.4.2 : Publicité et information du public	17
Chapitre 5 : Déroulement de l'enquête publique	17
5.1 : Permanences du commissaire enquêteur.....	17
5.2 : Climat de l'enquête.	18
5.3 : Analyse comptable des observations.....	18
5.4 : Clôture de l'enquête.....	18
Chapitre 6 : Les éléments de l'enquête.....	18
6.1 : Avis des Personnes Publiques Associées	18
6.2 : Analyse des observations du public.....	29
TITRE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	
SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU.....	54
Chapitre1 : Généralités.....	54

1.1: Rappel de l'objet de l'enquête publique	54
1.2: La procédure de l'enquête publique	54
Chapitre 2 : Conclusions motivées	55
2.1: Sur le projet de PLU	55
2.2: Sur la concertation préalable	56
2.3: Sur la procédure de l'enquête publique	57
2.4: Sur le dossier soumis à l'enquête.....	58
2.5: Sur les avis des Personnes Publiques Associées.....	58
2.6: Sur les observations du Public	60
Chapitre 3 : Avis du commissaire enquêteur.....	61
ANNEXES AU RAPPORT (Documents).....	65

Ces trois documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de consultation et afin d'éviter qu'un document ne s'égaré.

TITRE 1 – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Chapitre 1 : Généralités et objet de l'enquête

1.1: Objet de l'enquête publique.

L'enquête publique, objet du présent rapport, est relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès.

La commune avait approuvé son premier Plan d'Occupation des Sols (POS) le 9 novembre 1982, suivi d'une première révision le 22 octobre 2009.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a entériné le principe de caducité des Plans d'Occupation des sols à compter du 31 décembre 2015. Toutefois, ce délai a été reporté successivement au 31 décembre 2019 puis au 31 décembre 2020.

Par délibération du 27 janvier 2015, le conseil municipal de Saint-Geniès-de-Malgoirès avait lancé la procédure de projet d'élaboration du PLU. Cependant, en raison d'un avis défavorable des services de l'État, la procédure de consultation publique a été interrompue avant l'ouverture de l'enquête. Le document d'urbanisme n'ayant pas été validé avant la date butoir du 31 décembre 2020, la commune est depuis soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), limitant ainsi la constructibilité aux seules zones déjà urbanisées.

Face à cette contrainte, la municipalité actuelle a décidé de relancer le projet, en le confiant à un nouveau bureau d'études qui l'a significativement remanié.

Par une nouvelle délibération en date du 7 février 2025, le conseil municipal a arrêté ce nouveau projet de PLU et a engagé les démarches de consultation publique.

Ce projet retravaillé prend en compte les principes du développement durable, notamment par une gestion économe du foncier et une réponse adaptée aux besoins de développement local. L'objectif est de permettre un développement urbain maîtrisé, structuré par un zonage pertinent, tout en favorisant une intégration architecturale, urbaine et paysagère harmonieuse.

Cette enquête publique vise ainsi à informer la population et à recueillir ses observations, remarques, suggestions et avis.

L'analyse du projet, des contributions du public, des avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que l'examen de l'intérêt général et des intérêts particuliers permettront au commissaire enquêteur de formuler un avis sur le projet. Ces éléments serviront également de base au Maître d'Ouvrage pour orienter ses choix et, si nécessaire, ajuster le projet en conséquence.

1.2: Présentation de la commune

La commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès est située dans la région Occitanie, au cœur du département du Gard, à équidistance de Nîmes et d'Alès (environ 25 km). Elle bénéficie d'un bon accès routier grâce à la RN106, qui la relie facilement à ces deux villes.

La commune est traversée du Nord au Sud par la ligne ferroviaire Clermont-Ferrand–Nîmes via Alès. Une gare se trouve à la limite Nord du bourg de Saint-Geniès-de-Malgoirès, à proximité de laquelle a récemment été aménagé un Pôle d'Échanges Multimodal.

Le territoire communal couvre une superficie de 1154 hectares. Il a su préserver son identité de village à vocation agricole, avec une majorité d'espaces agricoles (environ 45 % du territoire) et de zones naturelles.

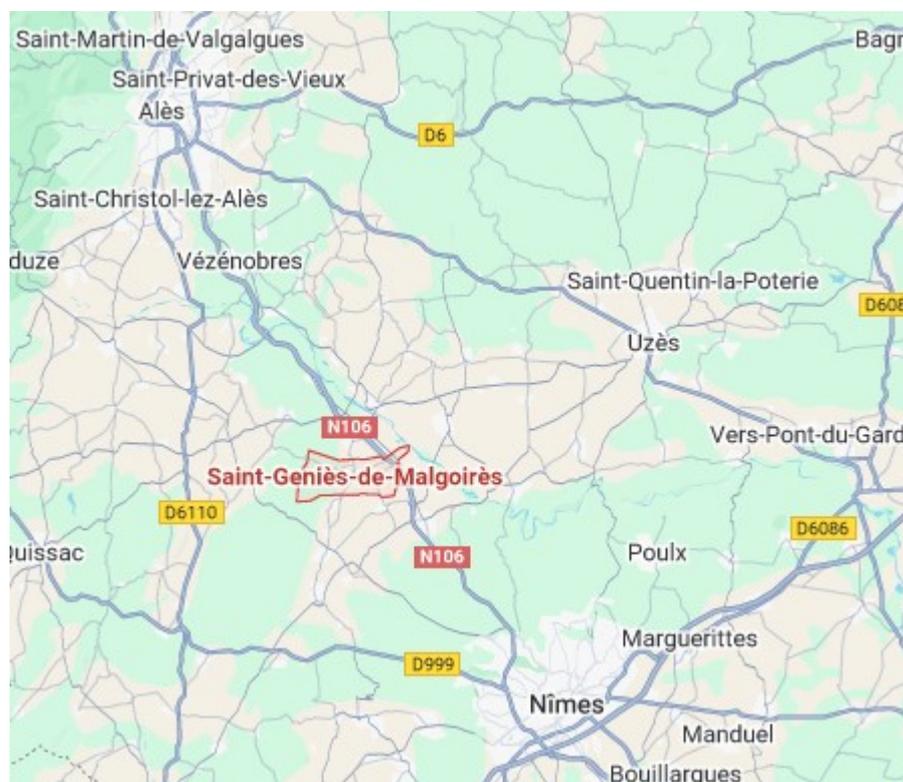
On distingue six grandes entités paysagères sur la commune :

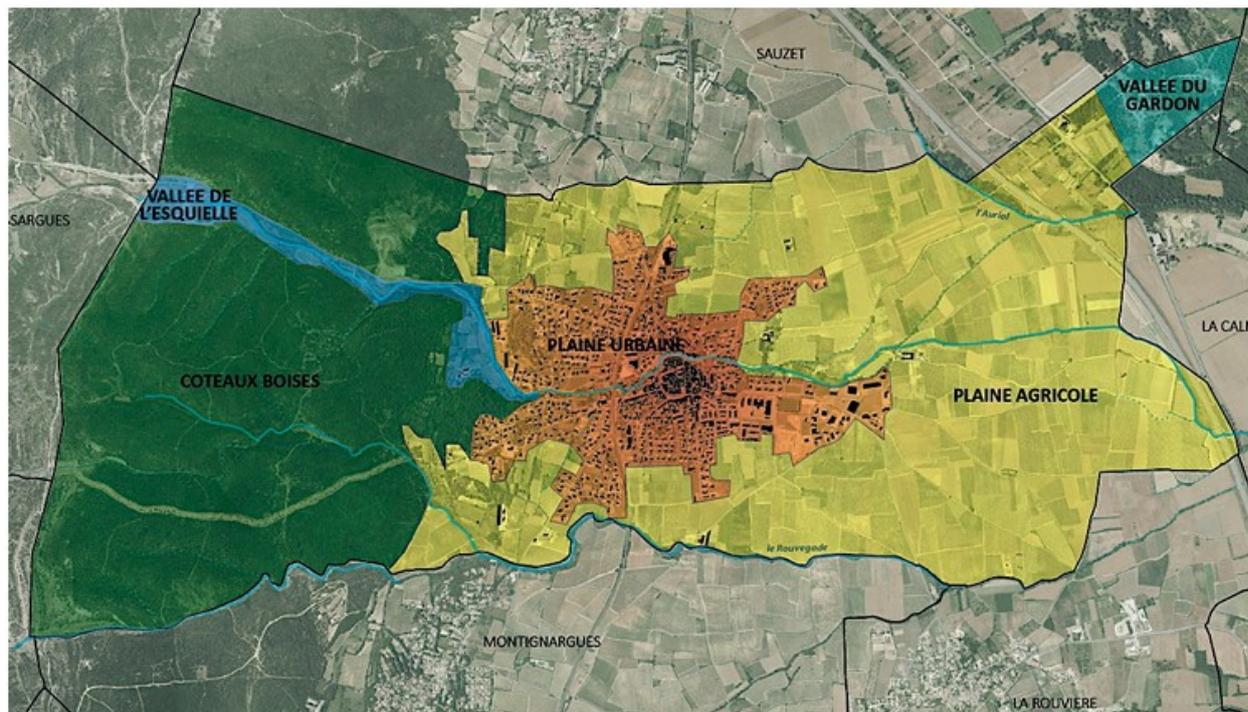
- Les coteaux boisés du Bois de Lens, à l'ouest.
- La vallée de l'Esquielle, en amont du village.
- La plaine agricole, qui s'étend sur la majeure partie de l'ouest ainsi qu'en périphérie nord et sud du village.
- Le centre urbain, situé au cœur de la commune.
- La vallée du Gardon, à l'extrémité nord-est.
- Les ripisylves bordant les cours d'eau.

Sur le plan administratif, la commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès fait partie de quatre structures clés en matière de développement et d'aménagement du territoire :

- La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole.
- Le Syndicat Mixte du SCoT Sud Gard.
- Le Pays Garrigues et Costières de Nîmes.
- Le Syndicat Mixte Leins-Gardonnenque.

Après une forte croissance démographique jusqu'en 2009, la commune connaît depuis un ralentissement. Entre 2014 et 2020, la population a augmenté en moyenne de 18 habitants par an, atteignant environ 3 067 habitants en 2020 (contre 2 710 en 2009).





1.3: Objectifs du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune. Ainsi il doit exposer le projet de ville en intégrant ses contraintes, et répondre aux besoins et enjeux non seulement du territoire communal, mais aussi de celui plus large dans lequel il s'inscrit. Le PADD n'est pas opposable directement depuis la loi Urbanisme et Habitat du 02/07/2003. Ce sont le règlement, ses annexes graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettront d'encadrer l'urbanisation des nouvelles zones.

L'objectif de la commune est de respecter les dernières réglementations, qui imposent aux PLU d'être compatibles avec les documents supra communaux, mais aussi de répondre aux difficultés d'accès au logement et soutenir le dynamisme de ses équipements et activités en accueillant de nouveaux ménages.

Le conseil municipal de Saint Geniès de Malgoirès a débattu du PADD le 8 juin 2023 et arrêté le projet le 7 février 2025. Ce PADD transcrit la vision des élus municipaux et notamment la volonté de prendre en compte les enjeux écologiques locaux afin de définir les objectifs de développement démographique et de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Le PADD de Saint-Geniès-de-Malgoirès est structuré autour de 4 grandes orientations générales qui se déclinent en dix-sept objectifs :

- **Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine qui fondent l'identité et l'attractivité de la commune.**

- Conserver l'équilibre entre espaces urbains, espaces agricoles et espaces naturels.
- Protéger la trame verte et bleue du territoire communal.
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune.

- **Prévenir et maîtriser les risques.**
 - Prévenir et maîtriser le risque inondation.
 - Prévenir et maîtriser le risque feu de forêt.
 - Prendre en compte les autres risques naturels ou technologiques.

- **Maîtriser le développement urbain de la commune.**
 - Favoriser le réinvestissement urbain.
 - Adapter une stratégie de densification différenciée des espaces urbains.
 - Structurer le développement urbain de la commune.
 - Développer une offre de logements suffisante et diversifiée, apte à répondre à la diversité des besoins.
 - Améliorer le fonctionnement urbain.
 - Renforcer l'offre d'équipements publics.

- **Conforter les secteurs d'activités économiques de la commune.**
 - Maintenir et conforter l'offre de commerces et de services de proximité en centre village.
 - Qualifier la zone d'activités des Arnaves / Les Gousats.
 - Conforter l'activité agricole.
 - Développer l'attractivité touristique en lien avec le patrimoine communal.
 - Accompagner le développement des énergies renouvelables dans le respect des paysages et de l'environnement communal.

1.4 : Les documents supra-communaux applicables au PLU.

- **Le PLU de Saint- Geniès-de-Malgoirès doit être compatible avec les documents suivants :**

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir durable et solidaire. Ainsi, le SRADDET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Le projet de SRADDET de la région Occitanie a été adopté par le Conseil régional le 30 juin 2022 puis approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022. La Région Occitanie a engagé en février 2023 la modification de son SRADDET afin d'intégrer de nouvelles dispositions réglementaires, notamment celles liées à la loi Climat et Résilience.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE a vocation à proposer une cartographie des continuités écologiques à l'échelle régionale et des mesures pour assurer la préservation et la remise en bon état de la fonctionnalité des continuités écologiques.

Le SRCE est intégré au SRADDET Occitanie.

Le SCoT Sud Gard.

Saint-Geniès-de-Malgoirès est inclus dans le périmètre du SCoT Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019 et opposable depuis le 10 février 2020.

Le SCoT précise les orientations d'aménagement permettant de mettre en œuvre le projet défini dans le PADD. Ces orientations concernent les grands équilibres entre urbanisation et espaces naturels et agricoles, l'habitat, les implantations commerciales, les déplacements, le développement économique et l'environnement.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux(SDAGE).

Le territoire de la commune est concerné par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse, approuvé le 27 février 2001.

Le dernier SDAGE pour la période 2022-2027 a été approuvé le 21 mars 2022.

Le SDAGE définit, pour une période de 6 ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans le bassin, ainsi que les actions à entreprendre pour atteindre ces objectifs.

Le Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole

Le Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole 2019-2024 a été approuvé le 2 décembre 2019.

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhône Méditerranée.

Elaboré à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée, le PGRI fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les objectifs propres à certains territoires à risques d'inondation importants (TRI).

Le PGRI Rhône Méditerranée a été approuvé en mars 2021 et adopté fin mars 2022.

Il établit, sur 2022-2027, des mesures visant à la réduction du risque inondation.

La compatibilité des documents d'urbanisme avec les principes d'aménagement des zones à risques d'inondation est précisée dans la disposition suivante « Ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque »

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Nîmes Métropole.

Le Plan Climat Air Energie Territorial est un outil de planification de la politique énergétique et climatique qui se décline dans les politiques publiques des collectivités. D'une durée de 6 ans, le PCAET fixe des objectifs en matière de réduction des consommations énergétiques et d'émission de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air.

Le PCAET de Nîmes Métropole a été adopté en Conseil Communautaire le 23 septembre 2024.

➤ **Le PLU de Saint-Geniès-de-Malgoirès doit prendre en compte les plans relatifs à l'urbanisme et à l'environnement suivants :**

- Le Plan Régional de Surveillance de la Qualité de l'Air (PRsQA).
- Le Plan Régional Santé Environnement Occitanie (PRSE).
- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD).
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) Occitanie.
- Le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT) et le Schéma Régional de l'intermodalité (SRI) d'Occitanie.
- Le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (SDTAN) du Languedoc Roussillon.
- Le Plan Climat.
- Le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie (PDPFCI) du Gard.
- Le Plan Départemental du Bruit dans l'Environnement (PDBE) du Gard.
- Le Schéma Départemental d'Aménagement Durable « Gard 2030 ».

1.5 : Concertation préalable à l'enquête publique.

Conformément à la réglementation du code de l'urbanisme et de son article L103-2, l'élaboration du PADD et le projet d'élaboration du PLU ont été précédé d'une concertation préalable avec la population, les Personnes Publiques Associées, les communes et EPCI limitrophes. Celle-ci vise à associer le plus tôt possible les habitants, les associations locales ainsi que toutes les autres personnes concernées.

Cette concertation s'est déroulée durant toute la durée du projet d'élaboration du PLU selon les modalités suivantes :

- Information du public :

- Affichage en mairie et sur les panneaux d'information.
- Information sur les panneaux lumineux.
- Information sur le journal Midi Libre.
- Bulletin municipal du 30 novembre 2021 : Information à la population d'une réunion publique le 01/12/2021 portant sur le PADD.
- Site internet le 3 février 2022 : PADD approuvé par délibération du conseil municipal mis en ligne et version papier disponible à l'accueil de la mairie.
- Site internet le 09 septembre 2024 : Information à la population d'une réunion publique le 30/09/2024 portant sur la présentation du projet de PLU + affichage panneaux municipaux et lumineux.

- Réunions publiques :

Trois réunions publiques ont été organisées préalablement au premier arrêt du PLU :

- 29 mai 2015 : présentation de la procédure d'élaboration du PLU.
- 14 mai 2019 : présentation du PADD.

- 24 octobre 2019 : présentation du projet de PLU avant arrêt.

Deux réunions publiques ont été organisées suite à la reprise de l'élaboration du PLU :

- 1^{er} décembre 2021 : présentation du contexte réglementaire et de ses évolutions, des perspectives de développement démographique et urbain de la commune et des orientations du PADD.
- 30 septembre 2024 : rappel des orientations du PADD et des évolutions ; présentation du projet de PLU avant arrêt.

- Mise à disposition d'informations :

- Sur le site internet de la commune.
- Dossier de concertation consultable en mairie.

- Mise en place de moyens d'expression :

- Registre des observations du public mis à la disposition à l'accueil de la mairie de Saint-Geniès-de-Malgoirès.
- Courriers adressés à Monsieur le Maire.

- Bilan de la concertation :

Le bilan de la concertation a été tiré par délibération DEL-2025-03 du conseil municipal en date 07/02/2025 arrêtant le projet.

Dans cette phase de concertation aucune contribution n'a été portée sur le registre de concertation et seulement trois courriers émanant d'une même personne y ont été annexés.

- Courriers d'un administré en date du 5/09/2024, 20/12/2024 et 25/09/2024 posant des questions et effectuant des propositions ou suggestions à prendre en compte lors de l'élaboration du PLU.

Des réponses argumentées ont été apportées par la commune sur les sujets abordés suivants :

- La constructibilité de parcelles antérieurement classées au POS en zone UDb.
- La prise en compte des risques dans le PADD.
- Le risque rupture de barrage ou rupture de canalisation de gaz.
- Le risque de fissuration des maisons.
- La prise en compte de la trame bleue.
- La préservation de la ressource en eau.
- Les modalités de réhabilitation du parc vacant.

Les deux dernières réunions publiques, portant sur la relance du projet d'élaboration du PLU, ont rassemblé chacune une cinquantaine de personnes. Les questions soulevées ont porté sur les points suivants :

- Les contraintes au développement de la commune liées au SCoT, au PLH et à la loi Climat et Résilience.
- Le choix de la zone d'urbanisation future de Pouverières.

La concertation menée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU a par ailleurs permis d'examiner, au cas par cas, les remarques et demandes éventuelles des personnes s'étant exprimées. Ces demandes ont notamment concerné la constructibilité de parcelles situées en zone agricole ou naturelle, hors de l'enveloppe urbaine et de la zone d'extension de Pouverières, voire dans des zones soumises à risques.

Toutes ces demandes n'ont pas été prises en compte.

- Concertation avec les Personnes Publiques associées :

- Durant toute la concertation, les PPA ont été associées au projet d'élaboration du PLU.

1.6 : Cadre juridique et réglementaire.

Plusieurs textes et lois encadrent ce projet d'élaboration du PLU de Saint-Geniès-de-Malgoirès, en particulier :

- Le code des collectivités territoriales.
- Le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.101-2, L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants, L.153-31 à L.153-35, R.153-11 et L.153-12.
- Le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-19 à R.123-27.
- Lois du 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006 sur l'eau.
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- Loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).
- Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.
- Loi n°2006-872 du 3 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.
- Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle I).
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II).
- Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).
- Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014.
- Décret n° 2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme du 28 décembre 2015.
- Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi Climat § Résilience.
- Loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

Chapitre 2 : Objectifs, enjeux et caractéristiques du projet de PLU.

Soumis au Règlement National d'Urbanisme depuis 2021, la municipalité de Saint-Geniès-de-Malgoirès veut retrouver la maîtrise de son aménagement et de son développement.

Le projet de PLU a donc pour objet de remplacer l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) en vigueur.

L'objectif général communal est de définir un projet d'aménagement et de développement durable intégrant les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements.

2.1 : Diagnostic communal et enjeux.

Démographie

Avec une population de 3067 habitants au 1^{er} janvier 2020, la commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès fait face à un ralentissement démographique à partir de 2009, lié à la raréfaction du foncier constructible, les terrains ouverts à la construction par le POS de 1982 ayant été largement consommés.

Un des enjeux du projet est de relancer la dynamique démographique de la commune en favorisant les parcours résidentiels et en développant une offre de logements diversifiée.

Analyse foncière

Sur la commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès, la consommation cumulée d'espaces naturels, agricoles et forestiers du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 a été de 11,66 ha.

Sur les 2 dernières années, à savoir 2021 et 2022, cette consommation d'espaces n'a été que de 0,89 ha, dont 0,57 ha à destination d'habitat. Elle est estimée à 0.24 ha sur 2023-2024.

Ainsi, au total, sur les 10 dernières années, 6,14 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur la commune, soit 0.61 ha en moyenne par an.

Analyse des capacités foncières résiduelles

- Réhabilitation de logements vacants : Au 1^{er} janvier 2023, on recense sur la commune 26 logements vacants de plus de 2 ans, représentant 2,6% de l'ensemble du parc immobilier privé.
- Mobilisation des enclaves non bâties au sein de l'enveloppe urbaine
Un recensement exhaustif des « dents creuses » existantes au sein de l'enveloppe urbaine a été réalisé, prenant en compte les contraintes d'accès éventuelles ainsi que les limitations à la construction liées au PPRI (inconstructibilité des parcelles classées en zone d'aléa fort F-U et F-Ucu.
- Densification des parcelles bâties
Le potentiel identifié de divisions et détachements de parcelles constructibles d'une superficie minimum de 200 m² en faubourg et 500m² en zone pavillonnaire est de 34 logements.

Le potentiel total dans les limites de l'enveloppe urbaine est estimé à 93 logements, avec des coefficients de rétention inférieurs au seuil fixé par le SCoT Sud Gard.

Modalités de réinvestissement urbain	Potentiel en nombre de logements
Réhabilitation de logements vacants	3
Mutation foncière	10
Mobilisation des enclaves non bâties	67
Divisions parcellaires	13
TOTAL	93

2.2 : Objectifs de production de logements.

Le projet communal prévoit à l'horizon 2033 une population de 3500 habitants, soit un taux de croissance annuel de 1%. Afin d'accueillir cette population, la commune s'inscrit dans la démarche prônée par le SCoT Sud Gard qui vise à produire 35% de logements à travers le renouvellement urbain, soit environ 90 logements, et 180 en extension de l'enveloppe urbaine soit un total de 270 logements.

2.3 : OAP sectorielles et zones AU

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD et dans le PLH Nîmes Métropole, la commune a identifié trois secteurs de développement ouverts ou fermés à l'urbanisation :

OAP du secteur des Fontaines et OAP de la rue Mozart :

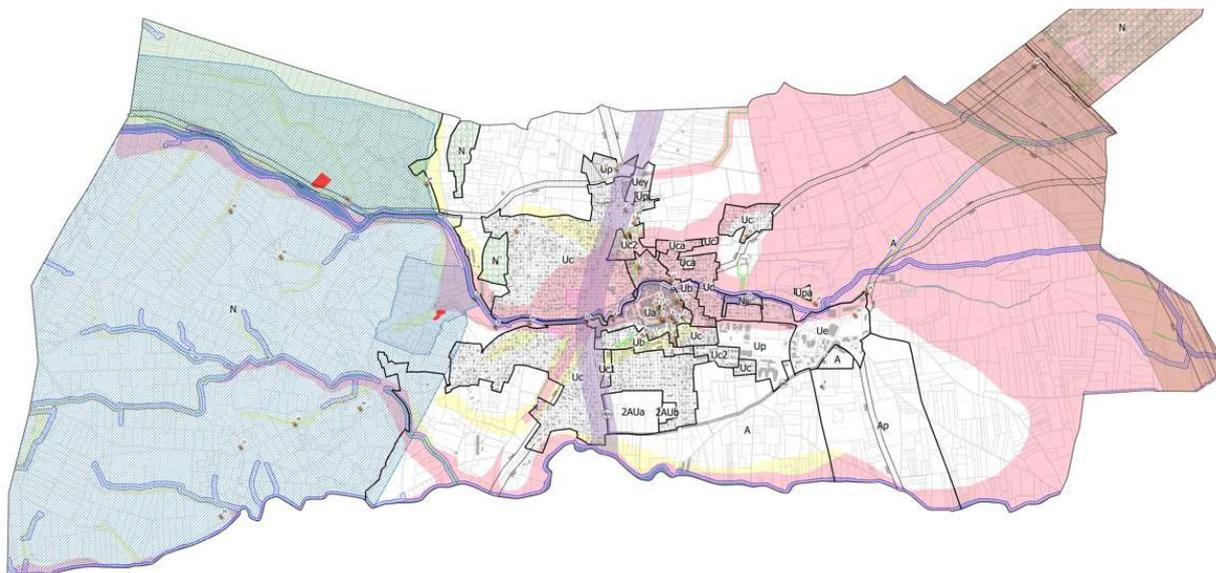
Ces deux OAP accueilleront respectivement 10 à 11 logements et 13 logements sur la base d'une densité globale de 30 logements à l'hectare, dont 25% de logements locatifs sociaux minimum.

Secteur d'extension Pouverières (2AUa – 2AUB fermés)

Un secteur en extension est prévu au Sud du territoire communal, sur la route de Gajan. Il est fermé à l'urbanisation en attente d'une capacité suffisante de la station d'épuration.

2.4 : Le zonage.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques. Le règlement écrit et le règlement graphique traduisent les orientations du PADD.



2.5 : Prise en compte des risques.

Un des enjeux du projet est de prendre en compte l'ensemble des risques naturels et technologiques impactant la commune et notamment les quatre plus prégnants :

- **Risque inondation** : Le PPRI Gardon Amont a été approuvé par arrêté préfectoral le 3 juillet 2008.
- **Risque ruissellement pluvial** : La prise en compte du risque ruissellement est fondée sur une étude du cabinet CEREG de décembre 2019.
- **Risque incendie** : Le feu de forêt fait l'objet d'un porter à connaissance du 11 octobre 2021.
- **Risque retrait gonflement argiles** : niveau fort sur la partie centrale du territoire incluant notamment la partie Ouest et Sud du village.

2.6 : Etat initial de l'environnement et enjeux.

- La commune est concernée par plusieurs périmètres de protection environnementale sur son territoire :
 - Deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « Rivière du Gardon entre Moussac et Russan » et « Vallon de Rouvégade ».
 - Deux ZNIEFF de type II « Vallée moyenne des Gardons » et « Bois de Lens ».
 - Une zone d'importance communautaire pour les oiseaux (ZICO) « Gorges du Gardon »
 - Des plans nationaux d'actions (PNA) : Vautour percnoptère, Pie grièche à tête rousse, Pie grièche méridionale, Lézard ocellé et Outarde canepetière.

L'enjeu est de préserver les grands réservoirs de biodiversité, de protéger le corridor écologique que constituent l'Esquielle et sa ripisylve et de contenir la tache urbaine en préservant la connexion entre le Bois de Lens et la plaine du Gardon.

- Deux servitudes relatives à assurer la préservation de la ressource en eau potable existent autour des centres de captage dits « Forage du Creux des Fontaines » et « Forage de Purgeras ».

Chapitre 3 : Composition du dossier soumis à enquête.

La documentation présente dans le dossier est conforme à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme. Elle a été élaborée par l'agence URBANIS- 188, Allée de l'Amérique Latine – 30900 Nîmes.

Sa composition est la suivante :

3.1 : Projet de PLU.

- 1- Rapport de présentation (377 pages).
 - Préambule.
 - Tome 1 : Diagnostic communal.
 - Tome 2 : Etat initial de l'environnement.
 - Tome 3 : Explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement du PLU.
 - Tome 4 : Articulation du PLU avec les documents, plans et programmes de norme supérieures.
 - Tome 5 : Analyse des incidences probables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, évaluation des incidences Natura 2000.
 - Tome 6 : Mesures d'évitement, de réduction et de compensations des incidences du PLU.
 - Tome 7 : Critères, indicateurs et modalités pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.
- 1 bis – Résumé non technique.
- 2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 20 pages.
 - Objet et contenu du PADD.
 - Les objectifs de modération de la consommation d'espace.
 - Les orientations générales du PADD.
- 3 - Règlement (197 pages).
 - Titre I : Dispositions générales.
 - Titre II : Dispositions relatives aux zones urbaines.
 - Titre III : Dispositions relatives aux zones à urbaniser.

- Titre IV : Dispositions relatives à la zone agricole.
- Titre V : Dispositions relatives à la zone naturelle.
- Titre VI : Dispositions applicables aux zones inondables par débordement.
- Titre VII : Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement.
- Titre VIII : Dispositions applicables aux zones soumises à aléa feu de forêt.
- **4 - Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) 22 pages.**
 - OAP sectorielles du Chemin des Fontaines et de la rue Mozart.
 - OAP continuités écologiques.
- **5 : Plans de zonage.**
 - 5a : Plan de zonage de la commune.
 - 5b : Plan de zonage de la zone agglomérée.
 - 5c : Plan de zonage et aléa feu de forêt.
- **6 .- Annexes**
 - 6.1 : Servitudes d'Utilité Publique.
 - 6.1.1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique.
 - 6.1.2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique.
 - 6.1.3 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Gardon Amont.
 - 6.2 : Annexes sanitaires.
 - 6.2.1 : Notice des annexes sanitaires.
 - 6.2.2 : Plan du réseau d'eau potable.
 - 6.2.3 : Plan du réseau eaux usées.
 - 6.3 : Classement sonore des infrastructures terrestres.
 - 6.3.1 : Notice classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
 - 6.3.2 : Plan des secteurs de bruit des infrastructures routières.
 - 6.4 : Risque exposition au plomb.
 - 6.5 : Obligations légales de débroussaillage.
 - 6.5.1 : Notice relative aux obligations légales de débroussaillage.
 - 6.5.2 : Plan des obligations légales de débroussaillage.
 - 6.6 : Autres risques.
 - 6.6.1 : Risque incendie de forêt.
 - 6.6.2 : Risque ruissellement pluvial.
 - 6.6.3 : Risque sismique.
 - 6.6.4 : Risque retrait- gonflement des argiles.
 - 6.6.5 : Aléa chute de blocs.
 - 6.6.6 : Risque d'exposition au radon.
 - 6.7 : Autres périmètres au titre de l'article R.151-52 du code de l'urbanisme.

3.2 : Documents complémentaires.

- La délibération du Conseil Municipal n°08-01-2015 du 27 janvier 2015 prescrivant l'élaboration du PLU.
- La décision n° E25000046/30 du Tribunal Administratif de Nîmes désignant un commissaire enquêteur.
- L'arrêté municipal n°ARR-2025-76 en date du 19 mai 2025 portant sur l'organisation de l'enquête.
- Les extraits de publication de l'avis d'enquête dans la presse :
 - Le Midi libre du 30/05/2025 et 20/06/2025.
 - Le Réveil du Midi n°2884 du 30/05/2025 et n°2887 du 20/06/2025.
- Une chemise contenant les avis des Personnes Publiques Associées.

- La notification de la MRAe n°2025-014433 en date du 16 mai 2025.

Un registre ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur est mis à la disposition du public.

Chapitre 4 : Organisation de l'enquête publique

4.1 : Désignation du commissaire enquêteur

A la suite d'un courrier enregistré le 17/04/2025, par lequel Monsieur le Maire de la commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes par décision N° E25000046/30 du 18/04/2025 a désigné Monsieur Yves Bendéjac, géomètre retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique et Monsieur Philippe Grailhe en qualité de commissaire enquêteur suppléant (**Document n°2**).

4.2 : Réunions et entretiens préalables

Dès la notification de ma désignation en qualité de commissaire enquêteur, j'ai pris contact avec la commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès afin de préciser les modalités d'enquête et de pouvoir disposer, dans les meilleurs délais, du dossier d'enquête publique.

Un premier contact téléphonique a eu donc lieu le 28 avril 2025 avec Madame TRAMUNT, secrétaire générale de la commune. A cette occasion, une date de rendez-vous a été convenue pour la remise du dossier.

Mardi 6 mai 2025 : Réunion de concertation à la mairie de Saint-Geniès-de-Malgoirès en présence de Monsieur Durand-Coutelle - Maire, Monsieur Doustaly - Adjoint à l'urbanisme, Madame Tramunt - secrétaire générale et Madame Souchon - service urbanisme.

Après une présentation du dossier et de ses enjeux, cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur.

Un dossier dématérialisé a été envoyé au commissaire enquêteur.

Jeudi 22 mai 2025 : Remise du dossier papier dans les locaux d'Urbanis à Nîmes.

4.3 : Visite des lieux

Suite à la réunion du 6 mai 2025 et lors du contrôle d'affichage, le commissaire enquêteur a parcouru le territoire de la commune afin de visualiser les différents secteurs concernés par le projet d'élaboration du PLU.

4.4 : Modalités de la procédure

4.4.1 : Ouverture de l'enquête

Par arrêté n°ARR-2025-76 du 19 mai 2025, Monsieur le Maire Saint-Geniès-de-Malgoirès a ouvert et défini les modalités de la procédure. (**Document n°3**)

L'enquête publique a été prescrite pour une durée de 31 jours consécutifs du 16 juin 2025 (9h) au 16 juillet 2025 (17h) à la mairie de Saint-Geniès-de-Malgoirès.

Le dossier et le registre d'enquête ont été déposés dans la mairie de Saint-Geniès-de-Malgoirès pour y être tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture depuis le début de l'enquête, le 16 juin 2025 (9h) jusqu'au dernier jour de l'enquête le 16 juillet 2025 (17h).

4.4.2 : Publicité et information du public

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché à la mairie de Saint-Geniès-de-Malgoirès à partir du 28 mai 2025 ainsi que sur tous les panneaux municipaux. **(Document n°6)**

Un avis d'enquête simplifié annonçait le déroulement de cette enquête publique sur les deux panneaux lumineux de la commune.

Le commissaire enquêteur a contrôlé l'affichage le 2 juin 2025 et lors des permanences les 16 juin, 25 juin, 4 juillet et 16 juillet 2025.

Cet affichage est resté visible pendant toute la durée de l'enquête.

De plus, l'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants :

- **Midi libre** les 30/05/2025 et 20/06/2025. **(Document n°4)**
- **Le Réveil du Midi** les 30/05/2025 et 20/06/2025. **(Document n°5)**

Ainsi que sur le site internet de la commune : www.saintgeniesdemalgoires.fr , onglet : Vie Municipale –Urbanisme et sur la page facebook de la commune.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie.

Un registre, coté et paraphé par le commissaire enquêteur a été ouvert dans la mairie de Saint-Geniès-de-Malgoirès afin de recueillir les observations et réclamations des intéressés.

Ces observations écrites pouvaient également être adressées par écrit à :

Monsieur le commissaire enquêteur

Mairie de Saint-Geniès-de-Malgoirès

1 rue du 19 mars 1962

30190 Saint-Geniès-de-Malgoirès

Ou par courriel à l'adresse dédiée : plu@stgeniesdemalgoires.fr

Chapitre 5 : Déroulement de l'enquête publique

5.1 : Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a reçu les observations orales et écrites du public lors de ses permanences à la mairie de Saint-Geniès-de-Malgoirès les :

- Lundi 16 juin 2025 de 9h à 12h. (Ouverture)

- Mercredi 25 juin 2025 de 9h à 12h.
- Vendredi 4 juillet 2025 de 14h à 17h.
- Mardi 16 juillet 2025 de 14h à 17h. (Clôture)

5.2 : Climat de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, aucun incident n'est à déplorer.

Les permanences et la possibilité de consultation du dossier ont été tenues dans de bonnes conditions d'organisation en mairie de Saint-Geniès-de-Malgoirès.

Les élus et le personnel municipal ont tout mis en œuvre pour faciliter l'accueil du public et la tâche du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur tient à remercier tout particulièrement Madame Tramunt –secrétaire générale- et Madame Miscoria – Directrice Générale des Services- pour leur disponibilité et leur réactivité à toutes les demandes de renseignements et documents.

5.3 : Analyse comptable des observations

OBSERVATIONS RECUES AU COURS DE L'ENQUÊTE				
VERBALEMENT	COURRIER	REGISTRE	COURRIEL	TOTAL
2	2	10	6	20

5.4 : Clôture de l'enquête.

Le 16 juillet 2025, à l'expiration du délai d'enquête le commissaire enquêteur a clos et signé le registre d'enquête en présence de Monsieur Doustaly, adjoint à l'urbanisme.

Le dossier et documents ont été récupérés par le commissaire enquêteur pour les remettre avec son rapport à l'Autorité Organisatrice en l'occurrence la mairie de Saint-Geniès-de-Malgoirès.

Chapitre 6 : Les éléments de l'enquête

6.1 : Avis des Personnes Publiques Associées

Le dossier complet a été envoyé aux 28 personnes publiques associées (PPA) par courrier (lettre recommandée avec accusé de réception) avec l'indication d'un lien de téléchargement (smash). Certaines ont transmis leurs réponses et tous les avis ont été insérés dans la chemise PPA jointe au dossier de l'enquête publique.

PPA consultées	Date envoi du dossier	Date de réception	Date de la réponse	Avis des PPA
Préfecture du Gard	18/02/2025	18/02/2025		
DDTM	19/02/2025	19/02/2025	12/05/2025	Favorable avec recommandations
CDPENAF	27/03/2025 par courriel	27/03/2025	07/05/2025	Avis favorable
DREAL Occitane	19/02/2025	20/02/2025		Pas de réponse
MRAE	18/02/2025 par courriel	18/02/2025	16/05/2025	Favorable avec recommandations
SCoT Sud Gard	19/02/2025 renvoi lien le 27/02/2025	20/02/2025	13/05/2025	Avis favorable
Chambre d'agriculture du Gard	19/02/2025	20/02/2025	Reçu hors délai le 13 juin	
Conseil Départemental du Gard	19/02/2025 renvoi lien le 06/03/2025	20/02/2025		Favorable avec réserves
CCI du Gard	19/02/2025	24/02/2025	23/04/2025	Avis favorable
Chambre des métiers et artisanat du Gard	19/02/2025	20/02/2025	24/02/2025	Avis favorable
Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole	19/02/2025 renvoi lien le 03/03/2025	24/02/2025	05/05/2025	Favorable avec réserves
ARS	19/02/2025	28/02/2025		Pas de réponse
DRAC	19/02/2025	20/02/2025		Pas de réponse
Région Occitanie	19/02/2025	20/02/2025		Pas de réponse
SNCF Gares & connexions Direction régionale gares Occitanie Sud	19/02/2025 renvoi lien le 06/03/2025	20/02/2025		Pas de réponse
SNCF Direction des lignes Méditerranée Cévennes Causses	19/02/2025	21/02/2025		Pas de réponse
CNPF	19/02/2025	20/02/2025		Pas de réponse
INAO	19/02/2025	21/02/2025	22/05/2025	Avis favorable
EPTB des GARDONS	19/02/2025	20/02/2025	26/02/2025	Avis favorable
Syndicat Mixte Leins Gardonnenque	19/02/2025 renvoi lien le 03/03/2025	20/02/2025		Pas de réponse
NaTran (GRTGaz)	19/02/2025	21/02/2025	05/05/2025	Avis favorable
Mairie de Montagnac	19/02/2025	21/02/2025		Pas de réponse

Mairie de Mauressargues	19/02/2025	10/03/2025		Pas de réponse
Mairie de Saint-Chaptes	19/02/2025	20/02/2025		Pas de réponse
Mairie de La Calmette	19/02/2025	20/02/2025		Pas de réponse
Mairie de Sauzet	19/02/2025	20/02/2025		Pas de réponse
Mairie de Montignargues	19/02/2025	20/02/2025		Pas de réponse
Mairie de La Rouvière	19/02/2025	20/02/2025		Pas de réponse

Seuls les avis des Personnes Publiques Associées qui ont émis des réserves ou des recommandations sont traités et développés ci-après, les autres ayant donné un avis favorable sans réserve. Tous les avis sont consultables sur le site internet de la commune.

PPA	Avis	Réponses apportées par la commune
Préfecture du Gard / DDTM Service Aménagement Territorial Sud et Urbanisme	<p>Avis favorable, demandant d'intégrer les observations suivantes</p> <p><u>Accueil de population et production de logements attendues</u></p> <p>L'avis acte les objectifs de développement démographique de la commune (TVAM de 1%/an) et le besoin de production de logements sur la période 2023-2032, en cohérence avec la place de la commune au sein de l'armature du SCoT Sud Gard. Le taux de croissance choisi est compatible avec le SCoT en vigueur et la production de logements affichée répond aux objectifs fixés à la commune par le PLH de Nîmes Métropole.</p> <p><u>Production de logements dans le tissu urbain</u></p> <p>Avec 1/3 de la production dans l'enveloppe urbaine, le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCoT (taux de 35% en renouvellement urbain).</p> <p><u>Production de logements locatifs sociaux – Loi SRU</u></p> <p>Le taux de logements locatifs sociaux estimé par la commune (de 15%) diffère des données connues par l'Etat à savoir un taux d'équipement de 12% au 31/12/2020.</p> <p>Afin d'anticiper l'application de la Loi SRU, la commune a inscrit un pourcentage allant de 25% à l'intérieur du tissu urbain à un</p>	<p>Précision : Le rapport de présentation fait référence à 173 logements locatifs sociaux sur la base du RPLS 2023 auxquels viennent s'ajouter les 20 équivalents logements de l'EHPAD Rivière Marze, soit un total estimé de 193 logements sociaux au titre de la Loi SRU (hors logements locatifs privés conventionnés) ; rapportés au parc de résidences principales (1 283 au 01/01/2021, donnée INSEE la plus récente), le taux d'équipement atteint bien 15,0%.</p> <p>Précision : L'analyse faite par la DDTM comporte des erreurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En Ub et Uc dont Uc2 : 25% minimum de logements locatifs sociaux pour toute opération conduisant à la création de plus de 4 nouveaux logements - En Uc1 : 100% logements locatifs sociaux et 9,00 m à l'égout autorisant du R+2. <p>Décision : La commune n'étant pas à ce jour soumise aux dispositions de la Loi SRU et disposant d'ores et déjà d'un parc locatif social conséquent n'est pas favorable au passage de 1 logement social pour 4 logements créés à 1 pour 3</p>

	<p>minimum de 35% de logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement d'ensemble et dans les programmes de logements d'importance en extension.</p> <p>Pour renforcer l'offre locative sociale en tissu urbain, Saint-Geniès-de-Malgoirès a mis en place dans son règlement des outils incitant à cette production. Dans les sous-secteurs UC2 et UCa, toute opération conduisant à la création de plus de 4 nouveaux logements doit compter à minima 25% de logements sociaux locatifs.</p> <p>Le passage de 1 logement pour 2 créés ou 1 pour 3 serait de matière à rendre la servitude réellement efficace, le nombre d'opérations de 4 logements étant très limité.</p> <p><u>Consommation et sobriété foncières</u></p> <p>Le bilan de la consommation d'espace 2011/2021 est de 11,6 ha.</p> <p>La consommation foncière affichée dans le PLU est de 8,55 ha, mais estimée à 9,4 ha, selon la DDTM qui comptabilise des fonciers disponibles en dents creuses (annexe 2).</p> <p>Toutefois, la consommation d'espace projetée par le PLU reste cohérente avec le rôle assigné à la commune par le SCoT ; elle s'inscrit dans les objectifs de modération de la consommation foncière et de trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF.</p> <p>Seuls 2 secteurs dans la zone Uc font l'objet d'OAP, alors qu'il existe dans l'enveloppe urbaine des fonciers libres de construction qui auraient mérité de faire l'objet d'OAP. L'Etat attend donc de la commune la mise en place d'OAP sur ces fonciers disponibles pour en optimiser l'utilisation et gérer les conditions d'une densification « aimable ». Cela implique la mise en œuvre d'opérations d'ensemble sur tous les fonciers mobilisables.</p>	<p>comme demandé par la DDTM. Il est en outre peu probable que des bailleurs sociaux acceptent de prendre en gestion quelques logements diffus au sein du tissu urbain.</p> <p>Lorsque la commune dépassera le seuil des 3 500 habitants, le « rattrapage » au titre de la Loi SRU sera par ailleurs progressif (15% du déficit sur la première période triennale puis 25% sur la seconde et enfin 33%), en deçà des demandes de la DDTM.</p> <p>L'inscription d'une servitude de mixité sociale au règlement futur de la zone 1AU de Pouverières (dans le cadre de la modification du PLU permettant son ouverture) semble beaucoup plus efficient ; le pourcentage de cette servitude sera défini en fonction à la fois des projections SRU et des obligations inscrites au PLH de Nîmes Métropole.</p> <p>Décision : La définition d'OAP sur les 5 secteurs identifiés par la DDTM après enquête publique constitue de fait un risque juridique, les propriétaires concernés n'ayant pu s'exprimer sur les dispositions s'imposant à leurs parcelles.</p> <p>En conséquence, la commune décide de ne pas mettre en place de nouvelles OAP mais s'engage à mettre en œuvre, après approbation du PLU, une procédure de modification avec pour objet de définir des orientations d'aménagement et de programmation sur les fonciers identifiés par la DDTM.</p>
--	---	--

	<p><u>OAP sectorielles</u> Les deux OPA sectorielles prévoient chacune une densité de 30 logements / ha et 25% de LLS, sans plus d'orientation sur l'architecture et le rapport à l'espace public. Cette seule orientation sur la programmation peut être une manière de laisser aux architectes le travail spécifique à chaque projet.</p> <p><u>Secteur Pouverières 2AUa et 2AUb</u> Lors de la modification du PLU pour ouvrir ces secteurs à l'urbanisation, l'Etat sera attentif à l'OAP et à sa traduction dans le règlement, qui devra notamment prévoir : -Une opération d'ensemble comprenant une ou plusieurs phases au vu du foncier mobilisé. -Une densité minimale de 30 logements par ha. -Une production minimum de 35% de logements sociaux. -Des formes urbaines privilégiant les formes et intermédiaires. - Prise en compte de la SUP1.</p> <p><u>Mobilités douces</u> L'axe 3 du PADD mentionne la volonté de la commune de développer une trame de mobilités douces. Des outils tels que les emplacements réservés auraient pu être mobilisés. La traduction de l'ensemble de ces mesures pourrait faire l'objet d'une OAP.</p>	<p>Précision : Les OAP intégrées au projet de PLU définissent les principes d'aménagement des deux secteurs concernés ; elles distinguent les îlots selon leur densité bâtie et définissent les principes de desserte interne et de traitement de l'interface avec les voies et les limites de secteurs (propriétés limitrophes). Le règlement de la zone Uc encadre quant à lui l'aspect extérieur des constructions et les clôtures ; c'est dans ce cadre que les aménageurs viendront inscrire leur projet.</p> <p>Précision : La procédure de modification du PLU qui sera engagée pour ouvrir la zone 2AU de Pouverières à l'urbanisation, une fois le projet de STEU mis en œuvre, permettra de définir les orientations d'aménagement et de programmation de la zone et de rédiger un règlement adapté. L'OAP viendra notamment préciser les typologies bâties et la programmation, sur la base de la densité minimale affectée à la commune par le SCoT Sud Gard ; le règlement de la zone précisera notamment le pourcentage de logements locatifs sociaux conformément au SCoT Sud Gard et au PLH de Nîmes Métropole. La servitude de maîtrise de l'urbanisation de part et d'autre de la canalisation de gaz sera bien entendu prise en compte.</p> <p>Précision : La commune envisage la réalisation d'un plan de déplacements urbains qui permettra de définir avec précision les aménagements à créer en vue de la réalisation d'une trame déplacement doux. Les emplacements réservés éventuellement nécessaires à la réalisation de cette trame modes doux pourront être inscrits dans le cadre d'une procédure de</p>
--	---	--

	<p><u>Prise en compte des risques</u></p> <p><u>Risque inondation</u> Le PPRI étant une servitude d'utilité publique, le Titre VI du règlement du PLU qui reprend le règlement du PPRI n'est pas nécessaire.</p> <p><u>Risque ruissellement pluvial</u> Le risque ruissellement est bien pris en compte par le PLU tant au règlement graphique qu'au règlement écrit.</p> <p><u>Risque incendie</u> Quelques incohérences au niveau du zonage graphique ont été relevées. - Ilot boisé du Chemin de Tavillan : les parcelles A 1638, A 1639 et A 436 sont situées en extension de la zone Uc et soumises à un aléa feu de forêt très fort. - Quartier du Chemin des Pierres : les parcelles C84 et C1058 sont situées en extension de la zone Uc alors qu'elles sont situées au contact immédiat d'une forêt de Pins d'Alep d'aléa très fort. Demande de retirer ces parcelles de la zone Uc ou d'assurer à l'échelle du secteur une interface aménagée gérée par la commune.</p> <p>Le feu de forêt a fait l'objet d'un PAC spécifique le 11 octobre 2021. Ce PAC doit trouver sa traduction dans le règlement graphique et écrit (voir Annexe 1)</p> <p><u>Enjeux sanitaires</u></p> <p><u>Zones de captage</u> Reporter dans les pièces du PLU les rapports hydrogéologiques et les périmètres de protection des captages 789 (forage BRL des Olivettes) et 8565 (puits 85 de la Braune)</p>	<p>modification du PLU.</p> <p>Décision : Le Titre VI – Règlement PPRI sera supprimé ; le règlement des zones et secteurs concerné par le risque inondation renverra uniquement à l'annexe 6.1.3 - PPRI</p> <p>Décision : Conformément à l'avis de la DDTM, les parcelles A 1638, A1639, A436, C84 et C1058 soumises à un aléa feu de forêt seront reclassées en zone naturelle N, la commune ne pouvant s'engager à la mise en œuvre d'interfaces aménagées conformes aux prescriptions de la DDTM (maîtrise foncière et gestion).</p> <p>Précision : Un plan 5c superposant le zonage et l'aléa feu de forêt figure au PLU ; les dispositions relatives aux zones d'aléa incendie de forêt sont en outre reportées au Titre VIII du règlement.</p> <p>Décision : Les rapports hydrogéologiques et les périmètres de protection des captages 789 (forage BRL des Olivettes) et 8565 (puits 85 de la Braune) ne figuraient pas au Porter A Connaissance transmis par l'Etat à la commune en préalable de l'élaboration de son PLU. Les rapports et les périmètres de protection seront reportés aux pièces du PLU.</p>
--	---	--

	<p><u>Sites pollués</u></p> <p>Ces sites sont bien recensés dans le rapport de présentation mais ne sont pas localisés sur le plan de zonage. Le PLU doit présenter les éléments nécessaires démontrant que le projet d'urbanisme ne vient pas générer de nouveaux risques sanitaires en lien avec ces sites pollués, voire permettrait de les réduire en cas de problèmes existants.</p> <p>CDPENAF</p> <p>La CDPENAF doit donner un avis sur le règlement de la zone A et de la zone N réglementant les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes. Cet avis devra être joint à l'enquête publique</p>	<p>Précision : Après contact avec la DDTM, il s'avère que cette demande est sans effet, aucun des sites potentiellement pollués recensés sur la commune ne faisant l'objet d'une servitude de restriction d'usage.</p> <p>Précision : La CDPENAF a émis un avis lors de sa séance du 30 avril 2025 ; cet avis a effectivement été joint au dossier d'enquête publique (avis favorable à la majorité)</p>
	<p>Recommandations</p> <p>1 – Rapport de présentation</p> <p><u>Risque feu de forêt</u> Préciser la définition du risque feu de forêt Compléter l'historique des feux en ajoutant l'incendie du 18 Août 1979 qui a brûlé 487 ha sur 4 communes dont Saint-Geniès-de-Malgoirès. Mentionner le nouveau Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie (PDPFCI) 2024-2034</p> <p>2 – Règlement</p> <p>Coquille du renvoi à l'Annexe risque sismique 6.3.3 au lieu de 6.6.3</p> <p>Zone A : Supprimer l'interdiction de panneaux photovoltaïques en auvent de bâtiment agricole ou l'autoriser sous conditions</p> <p>3 – Préconisation ARS</p> <p><u>Périmètres de protection de captage</u></p> <p>Corriger la dénomination du forage de Purgeras (suppression de la dénomination forage du Bouldidou).</p>	<p>Décision : La définition du risque feu de forêt sera ajoutée ; l'incendie du 18 Août 1979 sera mentionné tout comme le nouveau PDPFCI sera mentionné.</p> <p>Décision : La coquille sera corrigée</p> <p>Décision : l'interdiction de panneaux photovoltaïques en auvent de bâtiment agricole sera supprimée</p> <p>Décision : La dénomination sera corrigée</p>

	<p>Rappel de la traduction des DUP et des rapports hydrogéologiques dans les PLU</p> <p><u>Périmètre autour de la STEP</u></p> <p>Le périmètre de 100 m délimité autour de la station d'épuration ne doit pas obligatoirement empêcher toute construction mais seulement celles qui pourraient générer une exposition et donc des risques ou nuisances.</p> <p><u>Risques de nuisances sonores</u></p> <p>Les zones d'activités (UE) jouxtent parfois des zones d'habitat ou d'établissements scolaires ou sociaux. Aucune zone tampon n'est prévue et aucun élément n'apparaît dans le règlement pour limiter le risque de nuisances sonores dans les secteurs les plus exposés.</p> <p>Il sera utile de rappeler dans le règlement, hormis pour les ICPE, que toutes les autres activités envisagées doivent satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur décret du 31/08/2006 et arrêté préfectoral du 11/11/2008.</p>	<p>Décision : En l'absence de DUP, Les rapports hydrogéologiques des captages 789 et 8565 (seront portés en Annexe Sanitaires du PLU. Les périmètres de protection figurant dans ces rapports seront reportés au plan de zonage du PLU et les dispositions réglementaires intégrées au règlement des zones et secteurs concernés.</p> <p>Décision : Le règlement sera adapté en conséquence</p> <p>Décision : le règlement de la zone UE précisera que les activités nuisantes ou potentiellement nuisantes seront interdites sur les parcelles contigües à la zone UC ou UP.</p> <p>Précision : Cette obligation est déjà portée aux dispositions générales du règlement (page 14).</p>
<p>CDPENAF</p>	<p>Avis favorable à la majorité</p>	<p>La commune prend acte de l'avis favorable de la CDPENAF.</p>
<p>Département du Gard</p>	<p><u>Contexte</u> Ajouter l'échelon départemental dans le chapitre relatif au contexte institutionnel (Annexe1).</p> <p><u>Environnement et activités de pleine nature</u></p> <p>Prise en compte des Espaces Naturels Sensibles soulignée : OK via classement en</p>	<p>Décision : L'échelon départemental sera ajouté ainsi que la liste des schémas et documents cadres approuvés par le Département, ces schémas et documents cadre étant par ailleurs évoqués dans les chapitres concernés du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.</p> <p>Précision : Le diagnostic est illustré</p>

	<p>zone N ou en zone A, en EBC ou au titre du L. 151-23 du CU et OAP Thématique « continuités écologiques ».</p> <p>Le Département regrette le manque d'éléments cartographiques précis et l'absence de mesures en faveur de la renaturation des berges de l'Esquielle dans la traversée du bourg.</p> <p>Dans l'annexe 1, le Département demande à ce que le PDIPR soit annexé au PLU afin de le rendre opposable et renforcer sa protection</p> <p><u>Infrastructures de déplacement</u></p> <p>Des corrections sont à apporter au plan de zonage concernant les marges de recul (Annexe 3).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Report de la marge de recul de 15 m de part et d'autre de la RD 374 en zone A. - Suppression de la marge de recul en zone Up mais report de la marge de 15 m le long de la RD 124 en zone Ue. - RD 7A côté route de Sommières : marge de recul à corriger (15 m au lieu de 25 m) et continuité de la marge à assurer dans le secteur Uc situé entre les deux secteurs A au Sud- Ouest du village. <p>Des compléments au règlement sont demandés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - concernant la création, le changement de destination ou la transformation d'usage d'accès. -concernant l'autorisation de remblais / déblais nécessaires à des projets routiers. <p>Tourisme et agriculture</p> <p>Diagnostic sur l'activité touristique à compléter de données sur le taux de fréquentation de l'établissement hôtelier et un éventuel manque d'hébergements touristiques en ex Lens Gardonnenque.</p>	<p>de nombreuses cartes.</p> <p>Précision : La renaturation des berges de l'Esquielle est un projet certes important mais qui nécessite la réalisation d'études préalables qui n'ont pas été à ce jour engagées.</p> <p>Décision : La commune n'est pas favorable au report du PDIPR au PLU (pouvant générer des contraintes sur des terrains privés sans que celles-ci aient été soumises à enquête publique)</p> <p>Décision : La coquille RD 7 au lieu de RD 7 A sera corrigée.</p> <p>Décision : Les marges de recul en application du nouveau Règlement départemental de voirie seront corrigées.</p> <p>Précision : Les compléments demandés figurent déjà au règlement du PLU.</p> <p>Précision : Le PLU n'a pas pour objet de comporter une étude touristique complète s'agissant d'une commune qui n'a pas d'identité ni de vocation touristique</p>
--	---	--

	Ajout de la mention à la Charte d'engagement pour une alimentation de qualité dans le Gard et de la Charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles.	affirmée. Seules les données disponibles ou aisément disponibles seront le cas échéant ajoutées. Décision : Une mention à ces deux documents sera ajoutée.
Nîmes Métropole	Avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'intégration des préconisations AEP et EU ainsi que des préconisations relatives à la collecte des déchets ménagers.	Décision : Les préconisations AEP et EU et déchets ménagers seront intégrées au 6.2 – Annexes sanitaires ; les paragraphes « Réseau d'eau potable », « Réseau d'eaux usées », « Collecte des déchets » du III.2 du règlement de chaque zone ou secteur renverront à ces préconisations. Précision : Les analyses réalisées par le Service eau et Assainissement des OAP pourront alimenter la réflexion des porteurs de projet mais n'ont pas à ce stade à être intégrées au PLU ; elles montrent toutefois la faisabilité des projets.
SCOT Sud Gard	Avis favorable	La commune prend acte de l'avis favorable du SCOT Sud Gard.
Chambre des Métiers	Pas de remarques particulières à formuler	La commune prend acte de l'avis de la Chambre des Métiers.
Chambre d'Agriculture	Avis émis hors délai	
Chambre de Commerce et d'Industrie	Avis favorable Actualisation du nombre d'établissements inscrits au RCS : 120 établissements dont une quarantaine relevant du commerce (de détail et de gros), de la restauration et d'activités de traiteur ; une vingtaine d'établissements relevant du secteur du bâtiment et plus de 50 établissements relevant des activités de service (aux entreprises et aux particuliers).	La commune prend acte de l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie. Décision : Les données relatives au nombre d'établissements inscrits au RCS sur la commune seront actualisées.
INAO	Pas de remarques particulières à émettre.	La commune prend acte de l'avis de l'INAO.

<p>NaTran</p>	<p>La réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz est bien prise en compte dans le PLU.</p> <p>NaTran transmet les fiches SUP mises à jour au nom de NaTran.</p>	<p>La commune prend acte de la bonne prise en compte des ouvrages de transport de gaz.</p> <p>Décision : Les nouvelles fiches au logo NaTran seront substituées aux anciennes fiches siglées GRT Gaz.</p>
<p>EPTB Gardons</p>	<p>Pas de remarques à formuler, l'Esquielle et sa ripisylve étant pris en compte dans le projet de PLU.</p>	<p>La commune prend acte de l'avis de l'EPTB.</p>
<p>MRAe</p>	<p><u>4 - Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche environnementale</u></p> <p>La MRAe considère que la démarche d'évaluation environnementale n'a pas été menée à son terme.</p> <p>Les détails sur la ressource en eau ou la nouvelle station d'épuration ne sont pas exhaustifs.</p> <p><u>5 Prise en compte de l'environnement</u></p> <p><u>5.1 - Maitrise de la consommation d'espace</u> La MRAe recommande d'exposer la manière dont le territoire entend s'inscrire dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espace trajectoire prévue par la Loi Climat et Résilience et dans celle déclinée au niveau du SCoT.</p>	<p>Précision : Les éléments sur lesquels s'appuie la MRAe pour considérer que la démarche d'évaluation environnementale n'est pas menée à son terme ne sont pas clairement explicités.</p> <p>Précision : Concernant la station d'épuration, le rapport de présentation du PLU et les annexes sanitaires s'appuient sur les données transmises par Nîmes Métropole, compétente en matière d'eau potable et d'assainissement.</p> <p>Précision : Il convient de rappeler que la Loi Climat et Résilience ne s'applique pas directement aux PLU communaux mais doit trouver son expression dans le SRADETT puis déclinée à l'échelle du SCoT puis des communes. C'est donc le SCoT Sud Gard en cours de révision qui définira des volumes de consommation d'espace à l'échelle des EPCI voire des communes (ou niveaux d'armature urbaine). Les besoins fonciers en matière d'habitat, d'équipements publics et d'activités économiques sont explicités pages 245 à 250 du rapport de présentation.</p> <p>La consommation foncière est estimée par la DDTM cohérente avec le rôle assigné à la commune par le SCoT; elle s'inscrit dans les objectifs de modération de la consommation foncière et de trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF.</p>

	<p><u>5.2 – Préservation de la ressource en eau</u></p> <p>La MRAe recommande de préciser et de documenter les éléments portant sur la disponibilité de la ressource en eau eu égard aux besoins prévisibles compte tenu des ambitions de développement du PLU.</p>	<p>Précision : Le rapport de présentation et les annexes sanitaires sont basées sur les éléments transmis pas Nîmes Métropole, compétente en matière d'AEP ; NM prévoit le renforcement de l'adduction d'eau entre Saint Bauzely et Saint-Geniès-de-Malgoirès, assurant un renforcement et une sécurisation de la ressource en eau potable de la commune, en cohérence avec le développement communal projeté. En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Pouverières reste conditionnée à la création d'une nouvelle station d'épuration dont le planning sera cohérent avec les travaux prévus de renforcement de l'adduction en eau potable de la commune.</p>
--	---	--

Sur les 11 avis retournés par les PPA (celui de la Chambre d'Agriculture du Gard est arrivé hors délai) on note sept avis favorables, deux avis favorables avec recommandations et deux avis favorables avec réserves. À défaut de réponse dans un délai de trois mois, les autres avis sont réputés favorables.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a répondu, point par point, à l'ensemble de ces observations. Pour certaines d'entre elles, il a d'ores et déjà pris en compte la modification de plusieurs éléments du dossier.

Conformément à la circulaire du Conseil d'Etat du 20 janvier 2022, le commissaire enquêteur n'a pas à donner « un avis sur l'avis » des Personnes Publiques Associées. Il s'agit d'un élément à prendre en compte, au même titre que les observations du public, pour se forger une opinion et prendre une position dans l'avis final.

6.2 : Analyse des observations du public

M : courriel

R : registre

C : courrier

(PJ) : courrier déposé

Date	N° Registre	Nom Prénom
16/06/2025	R1	MEYRUEIX Christophe
25/06/2025	R2 (PJ)	NOGUIER Marc
25/06/2025	R3 (PJ)	PANATTONI Marie

25/06/2025	R4	JULIAN Jean
27/06/2025	M5	TRAMUNT Simon
27/06/2025	M6	MAIGRON Aurore
28/06/2025	M7	BUCHET Richard
02/07/2025	M8	PANATTONI Sylvain
04/07/2025	R9 (PJ)	JOURDAN Nicole- JOURDAN Yann
04/07/2025	R10	PANATTONI Céline
04/07/2025	M11	BOTTREAU Cendrine
09/07/2025	C 12	ANDRÉ Christine
16/07/2025	M13	JOURDAN Nicole- JOURDAN Yann
16/07/2025	R14	BOURJAS Joël
16/07/2025	R15 (PJ)	LAURENT Dominique
16/07/2025	R16	ESPERANDIEU Gérard et Danielle
16/07/2025	R 17	FRANZEN Bernard et Françoise
04/07/2025		Visite de Mr DETEIX de la société « Terres du soleil » (pas de contribution)
16/07/2025		Visite de Mr BRAVI du groupe RAMBIER Aménagement (pas de contribution)
17/07/2025	C 18	Courrier émanant de Mr PANATTONI Sylvain reçu le 17/07/2025

L'analyse des observations du public fait l'objet d'un procès verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur et envoyé à la mairie de Saint-Geniès-de-Malgoirès le 21/07/2025. Le mémoire en réponse a été transmis au commissaire enquêteur par voie dématérialisée le 31/07/2025.

Les observations sont classées par thèmes.

DEMANDES PERSONNELLES

Observation R1 : Mr MEYRUEIX Christophe.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoit l'intégration des parcelles cadastrées A1638 et A1639 dans la zone Uc. Toutefois, dans son avis, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) recommande leur retrait de cette zone urbaine, en raison d'un risque incendie de forêt très élevé, sauf si la commune s'engage à mettre en place une gestion spécifique de l'interface sur ce secteur.

À noter que ce risque a fait l'objet d'un porter à connaissance en date du 11 octobre 2021.

En conséquence, Mr Meyrueix demande à la commune de prendre les mesures nécessaires afin que ces deux parcelles, destinées à accueillir les projets de ses enfants, puissent être maintenues en zone constructible.

Réponse de la commune

La commune est consciente de l'impact pour Mr Meyrueix de la demande émise par la DDTM de retrait de la zone Uc des parcelles cadastrées A1638 et A1639, classées en zone d'aléa très fort par le Porter A Connaissance de l'Etat d'Octobre 2021.

La commune n'étant pas propriétaire des parcelles limitrophes, n'est pas en mesure de s'engager sur la mise en place et la gestion d'une interface feu de forêt aménagée telle qu'exigée par la DDTM à l'échelle du secteur.

En conséquence et conformément à la demande de la DDTM, les parcelles A1638 et A1639 seront reclassées en zone naturelle N.

Observation R3 : Mme PANATTONI Marie.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) indique que la parcelle cadastrée C 1464, appartenant à Madame PANATTONI, est partiellement classée en zone Uc et partiellement en zone 2AUb. Madame PANATTONI conteste ce second classement et souhaite que l'intégralité de sa parcelle, constituant une unité foncière unique, soit entièrement classée en zone Uc.

Par ailleurs, elle souligne que l'obligation, pour les propriétaires, de réaliser un projet d'ensemble est dénué de toute logique.

Elle rappelle également qu'en 2022, la municipalité s'était engagée à ne pas modifier le classement de son terrain. Cet engagement lui aurait permis d'avancer sur certains projets prévus pour cette parcelle.

Enfin, elle note que la parcelle cadastrée C 1342, incluse dans la zone 2AUb, est déjà construite.

Réponse de la commune

Considérant que la parcelle C 1464 constitue une unité foncière unique déjà bâtie, la commune considère que la demande de Mme PANATTONI est fondée.

La commune décide en conséquence que l'intégralité de la parcelle C 1464 sera classée en zone Uc.

La parcelle C 1342 déjà bâtie sera également reclassée en zone Uc.

Observation R4 : Mr JULIAN Jean

Demande que la parcelle cadastrée B 276, classée en zone A dans le projet, soit intégrée dans la zone constructible Ue limitrophe.

Réponse de la commune

Le Scot Sud Gard approuvé le 10 Décembre 2019 inscrit une lisière urbaine fixe à ne pas dépasser au droit de la zone d'activités des Gousats, sur le secteur sur lequel est située la parcelle B 276.

La commune ne peut donc pas répondre favorablement à la requête de Mr. JULIAN.

La parcelle B 276 est en conséquence maintenue en zone agricole A.

Observation M5 : indivision TRAMUNT/ BARBIERI

Ces propriétaires demandent que leur parcelle, située au lieu-dit « Les Combes » (section C n°301), soit classée en zone constructible. Une demande en ce sens avait déjà été faite sous le précédent mandat, sans réponse. L'actuel maire leur avait assuré que le classement en zone constructible aurait lieu, mais cela ne figure pas dans le projet actuel.

Ils soulignent que :

- la parcelle est située dans un secteur urbanisé avec tous les réseaux à proximité.
- une partie du terrain est en zone inondable (PPRI), mais ils s'engagent à respecter les règles en vigueur.
- le classement en constructible s'intégrerait dans une urbanisation cohérente sans nuire à l'environnement ou aux projets communaux.

Réponse de la commune

Le projet communal est fondé sur un objectif de maîtrise du développement urbain de la commune. Avec une perspective de 3500 habitants à échéance du PLU, le besoin de production de nouveaux logements a été estimé à 270 sur la durée du PLU dont 90 environ par renouvellement urbain et 180 environ en extension urbaine correspondant à un besoin foncier à vocation d'habitat en extension de 6 ha environ.

La consommation d'espaces naturels et agricoles ne peut aller au-delà des besoins estimés.

Le rattachement de la parcelle C 301 à la zone constructible aurait pour conséquence d'augmenter la surface foncière au-delà des besoins identifiés.

En outre, la localisation de cette parcelle ne répond aux principes de développement urbain retenus par la commune et exprimés au travers du PADD.

La commune ne peut donc pas répondre favorablement à la requête de M. TRAMUNT / BARBIERI.

La parcelle C 301 est en conséquence maintenue en zone agricole.

Observation M6: Mme MAIGRON Aurore

Demande si la parcelle cadastrée A 1438, dont elle est propriétaire, demeure constructible dans le projet de PLU.

Réponse de la commune

La parcelle cadastrée A 1438, propriété de Mme MAIGRON, est classée en zone Uc au projet de PLU.

Elle est donc constructible sous réserve du respect du règlement de la zone Uc.

Observation M8: Mr PANATTONI Sylvain

Courriel de Maître Armance BOCOgnano, avocate au Barreau de Nîmes, reçu le 02/07/2025.

Mr PANATTONI Sylvain est propriétaire en nom propre ou en indivision des parcelles cadastrées C394, C1341, C1363, C1367, C 1369.

Dans le POS de 2012, les parcelles C1341, C1367, C1369 étaient classées en zone UDb, les autres en zone non constructible.

Le projet de PLU prévoit que l'ensemble des parcelles soient classées en zone 2AUa ou 2AUb.

Le nouveau règlement écrit prévoit que ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après que la station d'épuration ait atteint une capacité suffisante, et qu'une modification du PLU soit intervenue. Or, il est difficile de comprendre comment des parcelles auparavant immédiatement constructibles, sans nécessité d'adaptation des équipements d'assainissement ou des règles d'urbanisme, se retrouvent aujourd'hui inconstructibles.

La zone AU, par définition, n'est pas constructible en l'état, car elle suppose des aménagements spécifiques, parfois lourds. Ce reclassement ne semble donc répondre à aucune logique cohérente.

Par ailleurs, la Commune n'a prévu aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur, ce qui laisse supposer qu'aucun projet d'aménagement global n'est envisagé à ce jour. Pourtant, ce secteur constitue une véritable « dent creuse », entourée de zones déjà urbanisées et classées constructibles. Son reclassement en zone constructible, comme c'était le cas dans le POS en vigueur en 2017, apparaîtrait donc comme un choix à la fois cohérent et pertinent.

Il ne s'agit pas ici d'une ouverture nouvelle à l'urbanisation, puisque le secteur était déjà constructible, ni d'une extension urbaine, car le secteur est d'ores et déjà urbanisé. Aucun élément ne semble justifier le changement de classement opéré.

En outre, le risque évoqué dans le rapport de présentation concernant l'insuffisance de capacité de la station d'épuration pourrait être levé en imposant un dispositif d'assainissement non collectif. De tels systèmes autonomes existent déjà sur le territoire communal, et rien ne s'oppose à leur mise en œuvre dans ce secteur.

En conclusion, Monsieur Sylvain PANATTONI demande à la Commune de réexaminer sa position, afin de permettre le reclassement de ses parcelles en zone urbaine, avec, si besoin, l'exigence d'un assainissement non collectif adapté.

Réponse de la commune.

Concernant la référence faite au POS de 2012, il convient de rappeler ici que la Loi ALUR du 24 mars 2014 a entériné le principe de caducité des Plans d'Occupation des Sols à la date du 31 décembre 2015, tout en prévoyant que cette date pouvait être repoussée au 26 mars 2017 lorsqu'une procédure d'élaboration de PLU était en cours. Ce délai a ensuite été porté au 31 décembre 2019 par la Loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, puis au 31 décembre 2020 par la Loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique dite Loi « Engagement et Proximité ». La commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès ne s'étant pas dotée d'un PLU approuvé au 31 décembre 2020, est depuis cette date soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) tel que défini par les articles L. 111-1 à L. 111-5 du Code de l'Urbanisme. Le retour au RNU limite de fait la constructibilité aux parties urbanisées de la commune. Les parcelles cadastrées C394, C1341, C1363, C1367, C1369 n'étant pas incluses dans l'enveloppe urbaine de la commune sont donc à ce jour non constructibles.

Ces parcelles, comme les parcelles voisines, ont été intégrées dans la future zone d'extension 2AU (secteurs 2AUa et 2AUb) de Pouverières dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en service de la nouvelle station de traitement des eaux usées. La saturation et les dysfonctionnements de la STEU actuelle imposent en effet de bloquer les constructions nouvelles en extension, dans un objectif de préservation de l'environnement. C'est pour répondre à cette exigence et conformément à la demande de la DDTM que la zone d'extension 2AU est une zone fermée à l'urbanisation dans l'attente de la nouvelle station ; elle sera

ultérieurement ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification ou de révision du PLU, qui viendra en définir les principes d'aménagement (OAP) et le règlement.

Toutefois, compte tenu de l'historique des divisions parcellaires sur ce secteur Est de la zone d'extension des Pouverières et de **l'accès existant depuis le chemin de Gajan, la commune décide d'intégrer la parcelle C1367 à la zone Uc.**

Les autres parcelles C394, C1341, C1363 et C 1369 sont quant à elles maintenues en zone d'urbanisation future 2AU.

Observation R10 : Mme PANATTONI Céline

Conteste le classement de ses terrains cadastrés C1356, C1357, C1358 et C 1359 en zone 2AUb et souhaite que ces parcelles soient intégrées à la zone Uc.

Réponse de la commune

La commune décide, en raison de l'historique des divisions parcellaires et de l'existence d'accès directs au Chemin de Gajan, **d'intégrer à la zone Uc l'intégralité des parcelles C1357, C1358 et C1359 et la partie Est de la parcelle C1356 au droit fil des parcelles C1357 et C1367.**

Observation M11 : Mme BOTTREAU Cendrine.

Courriel de Maître Tiffany MAHISTRE, avocate au Barreau de Nîmes, reçu le 04/07/2025.
Courrier en recommandé reçu le 08/07/2025.

Madame BOTTREAU est propriétaire des parcelles cadastrées section A 1032 et 1491, situées au lieu-dit « Les Jonquières », représentant une superficie totale de 1,63 hectare. Ces terrains jouxtent la route départementale n°124 (route de Mauressargues) et sont également desservis par l'impasse Pierre et Marie Curie, dont le projet de PLU prévoit l'élargissement.

Lors de leur transmission à Madame BOTTREAU en 2009, ces parcelles étaient classées en zone constructible selon le Plan d'Occupation des Sols (POS) en vigueur. Pourtant, dans le projet actuel de PLU, la commune envisage de reclasser ces terrains en zone agricole.

Cette décision soulève une erreur manifeste d'appréciation. Conformément à l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme, les zones agricoles sont réservées aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leurs terres. Or, les parcelles concernées :

- étaient constructibles sous le POS,
- sont intégralement viabilisées (raccordées aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement),
- bénéficient d'un accès direct par la RD 124 et l'impasse Pierre et Marie Curie.

De plus, dans la première version du PADD de novembre 2018, ce secteur n'était pas identifié comme espace agricole à protéger. Le terrain ne fait l'objet d'aucune exploitation agricole, ce qui rend d'autant plus incompréhensible ce reclassement.

Il est par ailleurs paradoxal de constater que des terrains, pourtant non bâtis, sont aujourd'hui intégrés à la zone urbaine, tels que les parcelles cadastrées D 662, 659, 658, 665 à 669, C 363, C 1107, B 2533 et B 2534, toutes classées en zone UC ou UC2. Le terrain de Madame BOTTREAU pourrait donc également, en tout ou partie, être classé en zone UC.

Deux options peuvent raisonnablement être envisagées pour le classement de ces parcelles :

1. **Un classement en zone UC**, cohérent avec :
 - la desserte complète du terrain.
 - l'avis favorable de Nîmes Métropole (avis « eau-assainissement » du 16 juin 2022).
 - la proximité du tissu urbain existant et du pôle intermodal de la gare.
 - les orientations 9 et 10 du PADD relatives au développement urbain maîtrisé et à la diversification de l'offre de logements.
2. **Un classement en zone à urbaniser (AU)**, à tout le moins, aurait également du sens. Ces terrains figuraient dans la première version du PLU comme extension urbaine possible avec OAP. Le choix de concentrer l'urbanisation uniquement au Sud du village, sur des terres à fort potentiel agronomique (classe 1), est en contradiction avec les objectifs de préservation affichés. Un second secteur d'extension au Nord, comme initialement envisagé, aurait permis de limiter cet impact.

Par ailleurs, Madame BOTTREAU est également propriétaire des parcelles n° B 47, 48, 50 et 2098 au lieu-dit « Les Vesses », également projetées en zone Ap (agricole protégée et inconstructible). Ces terrains jouxtent pourtant une zone Ue (à vocation industrielle) du futur PLU. Leur classement en zone Ap semble donc inapproprié. Mme BOTTREAU sollicite en conséquence leur reclassement, total ou partiel, en zone Ue.

En résumé, Madame BOTTREAU demande :

- le classement des parcelles A n° 1032 et 1491 en zone UC ou, à défaut, en zone AU.
- le reclassement des parcelles n° B 47, 48, 50 et 2098 en zone Ue.

Réponse de la commune

1/ Concernant la référence faite au POS de 2012, il convient de rappeler ici que la Loi ALUR du 24 mars 2014 a entériné le principe de caducité des Plans d'Occupation des Sols à la date du 31 décembre 2015, tout en prévoyant que cette date pouvait être repoussée au 26 mars 2017 lorsqu'une procédure d'élaboration de PLU était en cours. Ce délai a ensuite été porté au 31 décembre 2019 par la Loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises, puis au 31 décembre 2020 par la Loi du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique dite Loi « Engagement et Proximité ». La commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès ne s'étant pas dotée d'un PLU approuvé au 31 décembre 2020, est depuis cette date soumise aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) tel que défini par les articles L. 111-1 à L. 111-5 du Code de l'Urbanisme. Le retour au RNU limite de fait la constructibilité aux parties urbanisées de la commune. Les parcelles cadastrées A 1032 et 1491 n'étant pas incluses dans l'enveloppe urbaine de la commune sont donc à ce jour non constructibles.

Le classement de ces parcelles en zone agricole A, quand bien même elles étaient constructibles au POS de 2012 (désormais caduque), sont viabilisées, desservies par la RD 124 et l'Impasse Pierre et Marie Curie et non aujourd'hui cultivées ne relève pas d'une erreur manifeste d'appréciation. En effet, l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme définit la zone agricole comme « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Le projet communal est fondé sur un objectif de maîtrise du développement urbain de la commune. Avec une perspective de 3500 habitants à échéance de PLU, le besoin de production de nouveaux logements a été estimé à 270 sur la durée du PLU dont 90 environ par renouvellement urbain et 180 environ en extension urbaine correspondant à un besoin foncier à vocation d'habitat en extension de 6 ha environ.

La consommation d'espaces naturels et agricoles ne peut aller au-delà des besoins estimés. Il convient d'ailleurs de rappeler que le projet de PLU fondé sur le PADD de novembre 2018 a reçu un avis défavorable de la DDTM du fait d'une consommation excessive d'espace.

Le projet de PLU arrêté privilégie un développement urbain cohérent et maîtrisé au travers de la délimitation d'une zone d'extension unique (zone 2AU de Pouverières) à proximité du centre historique et des équipements communaux (écoles, collège, équipements sportifs), évitant ainsi d'accroître les flux de transit en centre ancien tout en favorisant le développement de déplacement doux ; l'urbanisation de cette zone permettra également d'amorcer le contournement Sud prévu par le PADD débattu en conseil municipal le 08 juin 2023.

L'intégration des parcelles A1032 et 1491 à la zone Uc ou à une zone d'urbanisation future AU conduirait à excéder les besoins fonciers à vocation d'habitat estimés sur la durée du PLU à 6 ha environ ; leur localisation au Nord-Ouest du centre bourg ne répond par ailleurs pas aux orientations du projet communal (PADD).

En conséquence, les parcelles A1032 et A1491 sont maintenues en zone A.

2/ Le Scot Sud Gard approuvé le 10 Décembre 2019 inscrit une lisière urbaine fixe à ne pas dépasser au droit de la zone d'activités des Gousats, sur le secteur sur lequel sont situées les parcelles n° B 47, 48, 50 et 2098.

La commune ne peut donc pas répondre favorablement à la requête de Mme BOTTREAU.
Les parcelles B 47, 48, 50 et 2098 sont donc maintenues en zone agricole A.

Observation R 17 : Mr et Mme FRANZEN Bernard et Françoise

Sont par principe opposés à la réalisation de la zone 2AU située à proximité de leur propriété, estimant qu'elle pourrait entraîner l'apparition de constructions proches et générer des nuisances potentielles.

Réponse de la commune

Le PLU de Saint-Geniès-de-Malgoirès doit être compatible avec le SCoT Sud Gard approuvé le 10 Décembre 2019, qui classe la commune en tant que pôle structurant de proximité du bassin Leins-Gardonnenque au regard de son niveau d'équipement (Collège, Halle de sports, EHPAD, gare SNCF et Pôle d'Echange Multimodal...)

Ce positionnement au sein de l'armature urbaine du Sud Gard impose à la commune de maintenir un certain niveau de croissance démographique. Avec un objectif à terme de 3500 habitants, la commune doit produire sur la durée du PLU 270 logements dont 90 environ en renouvellement urbain et 180 environ en extension urbaine correspondant à un besoin foncier à vocation d'habitat en extension de 6 ha environ.

Le projet urbain de Saint-Geniès-de-Malgoirès, développé et explicité dans le rapport de présentation du PLU, fait le choix d'une zone d'urbanisation future unique, lieu-dit Pouverières, à proximité du centre historique et des équipements communaux (écoles, collège, équipements sportifs), évitant ainsi d'accroître les flux de transit en centre ancien tout en favorisant le développement de déplacement doux ; l'urbanisation de cette zone permettra également d'amorcer le contournement Sud prévu par le PADD débattu en conseil municipal le 08 juin 2023.

La commune, par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui seront établies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone (par modification ou révision du PLU) portera une attention particulière à l'aménagement qui sera réalisé en limite de l'enveloppe urbaine existante. En limite la propriété de Mr et Mme FRANZEN Bernard et Françoise mais également des propriétés des autres riverains, la densité de construction sera la plus proche possible de celle des constructions existantes et la hauteur des constructions sera contrainte à un seul étage sur rez-de-chaussée ; un traitement paysager des limites sera également recherché.

La commune ne peut donc pas répondre favorablement à la requête de M. et Mme FRANZEN. **La zone à urbaniser 2AU est maintenue sur le secteur de Pouverières** (avec les adaptations de limites validées ci-avant, voir réponses à M. Panattoni Sylvain, Mme Panattoni Marie et Mme Panattoni Céline).

Analyse du Commissaire Enquêteur sur les demandes personnelles

Chaque observation a fait l'objet d'un examen au cas par cas de la municipalité et a reçu une réponse argumentée.

Le commissaire enquêteur a analysé chaque réponse et n'émet aucune remarque particulière, la municipalité ayant répondu dans le respect de la réglementation en vigueur et des documents supra communaux.

Sur 9 demandes personnelles, 4 ont reçu un avis favorable ou partiellement favorable, les autres demandes recevant un avis défavorable.

Au vu des éléments fournis par les demandeurs, des réponses motivées de la commune et des avis des services de l'État, le commissaire enquêteur considère que :

- Les refus de constructibilité opposés aux demandes sont légalement fondés, justifiés au regard des enjeux environnementaux et de sécurité, et cohérents avec les orientations nationales et régionales en matière d'urbanisme durable.
- L'objectif de sobriété foncière imposé par la loi Climat et Résilience implique nécessairement des choix contraignants pour limiter l'étalement urbain.
- L'intérêt général lié à la lutte contre l'artificialisation et la prévention des risques naturels doit primer sur les intérêts particuliers.
- En attendant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Pouverières, suspendue à la mise en service de la future station d'épuration, le reclassement de 7 parcelles ou partie de parcelles en zone Uc, déjà viabilisées et identifiées par document d'arpentage ou déjà construites, permet de produire des logements à court terme. Les terrains concernés sont intégrés dans un tissu urbain existant, accessible. Ce reclassement est compensé par le déclassement de cinq parcelles répertoriées en aléa fort incendie (A1638 et A1639 notamment), désormais affectées en zone naturelle, conformément aux recommandations de la DDTM.

Cette adaptation du zonage permet de concilier besoin de logements, cohérence urbaine et préservation environnementale. Le commissaire enquêteur est favorable à cette évolution du zonage du PLU.

OAP DE LA RUE MOZART

Observation R9-M13 : Mme JOURDAN Nicole / Mr JOURDAN Yann

Courrier remis en main propre le 04/07/2025 de Maître Cyril ROUAULT, avocat au Barreau de Nîmes. Courriel reçu le 16/07/2025

Madame JOURDAN est propriétaire des parcelles cadastrées A 956 et A 1318.

Monsieur JOURDAN est propriétaire de la parcelle cadastrée A 1313.

L'OAP sectorielle « Mozart », prévue dans le projet de PLU, concerne partiellement la parcelle A 956 ainsi que les parcelles A 1318 et A 1313.

1. Non-conformité de l'OAP « de la rue Mozart »

Le règlement de la zone Uc fait explicitement référence aux OAP sectorielles :

« Secteurs à OAP »

Les secteurs à OAP délimités au plan de zonage doivent chacun faire l'objet d'une opération d'aménagement unique, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (voir Dossier 4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Dans ce cadre, l'aménagement prévu dans le programme des OAP devra être conforme aux dispositions réglementaires de la future zone Uc.

« Desserte par les voies publiques ou privées »

A. Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Ces accès doivent être conçus pour minimiser la gêne à la circulation publique et être adaptés à l'opération qu'ils desservent. Leur localisation et leur configuration doivent prendre en compte plusieurs facteurs, notamment la morphologie des lieux, la sécurité, le type de trafic généré, ainsi que les conditions pour l'entrée et la sortie des véhicules. De plus, ils doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours et les nécessités de collecte des déchets.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « OAP de la rue Mozart » précise :

"Le secteur de projet est desservi par une voie unique, la rue Mozart, axe de desserte des quartiers Ouest de Saint-Geniès-de-Malgoirès, entre la rue des Canebières au Nord et le chemin de Tavillan au Sud."

Au vu du schéma d'aménagement de l'OAP, il ressort qu'un des accès prend assise sur une parcelle privée cadastrée A1313, distincte de la rue Mozart.

B. Impact sur la circulation

Les dispositions de l'OAP Mozart ne respectent pas les règles de la zone Uc, notamment en matière de desserte et de voirie. La rue Mozart, avec une largeur d'environ 4 mètres, est jugée inadaptée pour le trafic supplémentaire généré par le projet de construction de 13 logements (26 véhicules).

Le projet augmenterait considérablement le trafic sur la rue Mozart, rendant difficile la circulation sécurisée des véhicules, surtout avec l'ajout de places de stationnement prévues le long de la voie. En effet, si l'on ajoute des places de stationnement le long de la voie, il est difficilement envisageable que des véhicules puissent se croiser dans des conditions de sécurité normale.

2. Alternatives existantes

D'autres secteurs au sein de la commune pourraient plus facilement accueillir des OAP, comme souligné par l'avis du préfet du Gard, qui a identifié d'autres zones pour une telle densification.

Observation du préfet concernant les deux OAP sectorielles

Pour continuer dans cette voie et justifier cette dynamique, la commune doit toutefois concentrer ses efforts sur la recherche d'une forte densification dans les limites de l'enveloppe urbaine. En effet, compte tenu de la fermeture du secteur d'extension, la production de logements sera dans un premier temps entièrement recentrée au sein du tissu urbain existant. Or, seuls deux secteurs dans la zone UC font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Cette limitation à ces deux seuls secteurs interroge alors même qu'il existe dans l'enveloppe urbaine des fonciers libres de construction qui auraient mérité de faire l'objet d'OAP (voir annexe n°2 pour leur localisation).

(Extrait de l'avis rendu par le préfet du Gard, en date du 12/05/2025)

3. Problèmes de procédure

Maître Rouault, avocat de la famille Jourdan, souligne qu'il est impossible d'accéder au registre dématérialisé afin de déposer les observations, ce qui compromet la validité de l'enquête publique.

4. Conclusions

Au vu des éléments exposés ci-dessus, Mr et Mme Jourdan demandent au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable concernant la création de l'OAP sectorielle intitulée « de la rue Mozart » aux motifs suivants :

- les conditions de desserte ne permettent pas de garantir la sécurité des usagers, conformément aux exigences réglementaires de la zone Uc.
- D'autres secteurs auraient pu être choisis, présentant un intérêt plus pertinent.

Observations du Commissaire Enquêteur

Problèmes de procédure

L'utilisation d'un registre dématérialisé dans le cadre d'une enquête publique n'est pas obligatoire. Conformément aux articles L123-12 et R123-13 du code de l'environnement, seul le registre papier est requis, tandis que le registre numérique est simplement présenté comme un outil complémentaire.

Dans le cas de cette enquête, une adresse e-mail dédiée - plu@stgeniesdemalgoires.fr - a été créée, comme mentionné dans l'arrêté d'ouverture et l'avis d'enquête, afin de permettre au public de transmettre ses observations.

À noter que Maître Rouault a transmis, suite à sa visite lors de la permanence du 4 juillet 2025, une copie de la contribution de Mr et Mme Jourdan sur le site dédié à l'enquête publique.

Réponse de la commune

1/ L'urbanisation du secteur de la Rue Mozart devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le respect du règlement de la zone UC.

L'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme définit le contenu obligatoire du PLU « *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes* »

Etant donné que dans l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme il est écrit « *des orientations d'aménagement et de programmation* », le PLU de Saint-Geniès-de-Malgoirès en a établi deux, sur le secteur de la Rue Mozart et sur le secteur du Chemin des Fontaines

La zone AU de Pouverières étant fermée à l'urbanisation, l'OAP sera établie dans le cadre de la procédure de modification ou de révision du PLU qui en permettra l'urbanisation (une fois la SEU mise en service).

NOTA : En réponse à l'avis de la DDTM, les autres dents creuses identifiées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine feront l'objet d'OAP dans le cadre d'une modification future du PLU.

2/ Concernant la remarque sur la desserte viaire, l'OAP prévoit l'établissement d'une connexion viaire Nord-Sud ouverte à la circulation publique de façon à améliorer le fonctionnement de l'ensemble du quartier ; un élargissement de la voie, intégrant le stationnement latéral, devra en conséquence être prévu.

En conclusion :

La commune ne peut pas répondre favorablement à la requête de Mr et Mme JOURDAN.

L'OAP Rue Mozart telle qu'elle figure au PLU arrêté est maintenue. Cette OAP permettra la réalisation d'un projet cohérent à l'échelle du quartier, répondant aux exigences de densité et de mixité sociale issues du SCoT Sud Gard et du PLH de Nîmes Métropole.

Observation C18 : Mr PANATTONI Sylvain

Un courrier émanant de Mr PANATTONI Sylvain en date du 15/07/2025 a été reçu le 17/07/2025, soit après la clôture de l'enquête publique intervenue le 16/07/2025 à 17h.

Toutefois, ce courrier a été expédié par voie postale en recommandé avant la date de clôture de l'enquête. Compte tenu de sa date d'envoi, ce courrier a été pris en considération par le commissaire enquêteur.

Monsieur Panattoni n'a pas pu transmettre sa contribution via l'adresse e-mail dédiée à l'enquête publique.

Il souligne un risque de conflit d'intérêts lié à la propriété foncière d'une élue municipale, dans la zone OAP de la rue Mozart.

Il note également que cette zone a été submergée (2 m d'eau) lors de l'inondation en 2002 et est soumise à un risque de rupture de barrage, mais que la cartographie de ce risque technologique est absente du PLU.

Il demande au commissaire enquêteur de prendre en compte ses observations pour garantir la régularité et la conformité de la procédure d'élaboration du PLU à l'intérêt général. Plusieurs documents sont joints à la lettre pour appuyer ses observations.

Observations du Commissaire Enquêteur

Envoi par e-mail impossible

M. Panattoni indique dans son courrier qu'il n'a pas pu transmettre sa contribution à l'enquête publique via l'adresse e-mail dédiée et qu'il a dû, en conséquence, procéder à un envoi par courrier recommandé.

Après vérification, il apparaît que l'adresse utilisée contenait une erreur de saisie : "saint" au lieu de l'abréviation correcte "st".

À la demande du commissaire enquêteur, un essai a été réalisé par le secrétariat de la mairie le 18 juillet 2025. Aucun dysfonctionnement n'a été constaté : l'adresse e-mail fonctionnait parfaitement.

Réponse de la commune

1/ Le risque de conflit d'intérêt d'une élue communale, propriétaire dans le secteur OAP de la Rue Mozart, a effectivement été pris en compte par la commune dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU

L'intéressée n'a pas pris part au vote lors des deux délibérations du 7 février 2025 (pouvoir à Madame Francine RATEAU) :

- DEL-2025-02 : Délibération relative au règlement du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune
- DEL-2025-03 : Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune

Les deux procurations portent la mention suivante : *"La procuration de Madame Nicole JOURDAN relève des dispositions de l'article L.2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales. En conséquence, son pouvoir est inopérant dans le cadre de la présente délibération"*.

2/ Le choix d'établir un secteur à OAP sur le secteur de la rue Mozart a été déterminé par deux facteurs, le premier est que les parcelles qui en constituent le périmètre ont été identifiées comme dent creuse remarquable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine par le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU, le second lié à la proximité de cette dent creuse avec le centre historique. L'objectif étant de densifier de manière radioconcentrique depuis le centre historique, l'OAP du chemin des Fontaines a été déterminé de la même manière.

Le projet de PLU de la commune respecte le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Gardon amont approuvé le 03 juillet 2008 ; l'urbanisation du secteur de la Rue Mozart comme de toutes les parcelles classées en zone inondable du PPRI devront bien entendu respecter strictement les dispositions du règlement du PPRI intégré en tant que servitude d'utilité publique à l'annexe 6 .1.3 du dossier de PLU.

Par ailleurs, dès lors qu'aucun document cadre (de type Plan de Prévention de Risque ou Porter A Connaissance de risque) n'a été transmis par les Services de l'Etat à la commune, le PLU n'intègre effectivement pas de dispositions particulières liées au risque rupture de barrage, ni au règlement graphique ni au règlement écrit. L'étude de danger relative à ce barrage conclue d'ailleurs que *« Compte tenu de la faible probabilité de rupture, la criticité associée à la rupture de barrage est jugée acceptable et aucune mesure de réduction n'est préconisée »*. Le classement des parcelles en zone inondable du PPRI contribue à la prise en compte du risque.

Conclusion : Les observations de M. PANATTONI n'appellent pas d'adaptation du PLU arrêté.

OAP DU CHEMIN DES FONTAINES

Observation C12 : Mme ANDRÉ Christine

Madame ANDRÉ est propriétaire de la parcelle cadastrée C 1041.

La parcelle C1041 fait l'objet de L'OAP sectorielle « Chemin des Fontaines », prévue dans le projet de PLU.

1. Contexte et antécédents (2020):

Madame André a soumis, le 29/07/2020, une demande pour diviser sa parcelle C1041 afin de construire. Bien que la mairie ait initialement approuvé le détachement d'un lot, Monsieur le Préfet, sur avis de la DDTM, a finalement rejeté la demande.

Les raisons invoquées par la DDTM incluent la prétendue déconnexion du terrain par rapport à la zone urbanisée et son appartenance à un espace naturel, des arguments que Madame André conteste vivement.

Une comparaison est faite avec un autre projet, le lotissement de la SSCV Ponant, qui a été approuvé malgré des caractéristiques similaires à sa parcelle, ce qui suggère une incohérence dans l'application des règles.

Madame André a contesté cette décision, mais un jugement du Tribunal administratif de Nîmes en date du 21/3/2023 a confirmé le rejet.

2. Désaccords concernant le projet de PLU

Après le jugement, la mairie a conseillé à Madame André d'attendre la publication du PLU de Saint Geniès de Malgoirès pour reprendre son projet de 2020, mentionnant que le PLU serait rapidement adopté.

Elle découvre, avec stupéfaction, dans le projet de PLU, voté début 2025, que sa parcelle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le nouveau PLU, sans avoir été informée au préalable.

Elle conteste les calculs de densité du PLU qui proposent 10-11 lots sur sa parcelle. Selon ses calculs, en tenant compte des contraintes d'aménagement (élargissement de voirie, stationnement, noues, etc.), la superficie réellement constructible ne permet que 8 lots pour respecter la densité de 30 logements par hectare prescrite.

3. Comparaison avec les parcelles voisines:

Elle compare la taille des lots proposés avec ceux des parcelles environnantes, soulignant que les lots de sa parcelle seraient significativement plus petits, rompant ainsi avec la cohérence urbaine du quartier.

Elle insiste sur l'importance de maintenir une harmonie avec les parcelles voisines, notamment celles bordant le chemin des Fontaines, qui sont généralement plus grandes et contribuent au caractère aéré du quartier.

4. **Importance paysagère et environnementale:**

Le parc des Fontaines est décrit comme un espace vital pour la communauté, offrant des paysages remarquables, des espaces de loisirs, et un refuge contre la chaleur pendant les canicules.

Elle craint qu'une densification excessive ne nuise à la qualité paysagère et à l'accès au parc, affectant ainsi un élément clé de la trame verte de la commune.

5. **Demande de traitement spécifique:**

Madame André propose une alternative avec une division en 6 lots de la parcelle C 1041, qu'elle juge plus appropriée pour maintenir l'harmonie avec le quartier et respecter les objectifs de densité du PLU.

Elle argumente que cette solution serait plus cohérente avec le tissu urbain existant et préserverait l'identité paysagère du quartier, tout en répondant aux besoins de développement.

En conclusion, Madame André remet en cause le bien fondé d'une l'OAP pour sa parcelle, en demande un traitement spécifique, en mettant en avant des arguments techniques (calculs de superficie constructible), urbains (cohérence du quartier), et environnementaux (préservation des paysages et du parc). Elle propose une solution alternative qui, selon elle, répond mieux aux réalités locales et aux objectifs du PLU.

Réponse de la commune

Le choix d'établir un secteur à OAP sur le secteur du chemin des Fontaines a été déterminé par deux facteurs, le premier est que la parcelle C1041 a été identifiée comme dent creuse remarquable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine par le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU, le second par la proximité de cette dent creuse avec le centre bourg.

L'OAP du Chemin des Fontaines reprend les objectifs de densité définies par le SCoT Sud Gard approuvé le 10 Décembre 2019 qui impose à la commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès une densité minimale de 30 logements / ha. Le SCoT précise les règles d'application de cette densité minimale :

« La surface totale comprend les îlots bâtis et les espaces publics attenants à vocation d'habitat, les espaces publics de desserte et d'intérêt de quartier (y compris les parcs et espaces verts et ouvrages de gestion des eaux pluviales) et tout autre élément de programme nécessaire au fonctionnement du quartier. Ne sont exclus de la surface totale que les surfaces dévolues aux infrastructures de déplacement d'intérêt communal ou supra-communal (RD structurantes, emprise d'un TCSP, etc) et aux équipements d'intérêt communal et supra-communal (médiathèque, crèche, école, lycée, collège, etc) »

Le calcul de densité prend donc en compte non seulement les espaces à vocation d'habitat mais également que les espaces publics nécessaires au secteur, à savoir les voies, les parcs et espaces verts ainsi que les ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues et bassins de rétention).

Il conduit, sur la parcelle C 1041 d'une superficie de 3 580 m², à un programme de 10 à 11 logements minimum.

La commune ne peut donc pas répondre favorablement à la requête de Mme ANDRE qui propose une division de la parcelle C 1041 en 6 lots.

La densité bâtie et le programme de 10 à 11 lots inscrit à l'OAP du Chemin des Fontaines est donc maintenue. La densité sera certes supérieure à celle des parcelles environnantes.

Pour autant, l'OAP s'attache à concilier optimisation foncière et intégration au tissu urbain environnant en limitant les hauteurs bâties à R+1, en localisant les îlots libres, de densité modérée, à l'interface avec les maisons pavillonnaires existantes au Sud et à l'Ouest et en qualifiant le linéaire du Chemin des Fontaines (noue paysagée, plantation d'arbres de haute tige et clôtures végétalisées).

Analyse du Commissaire Enquêteur sur les OAP

Les observations reçues au cours de l'enquête publique ont mis en lumière des préoccupations importantes relatives aux deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues dans le projet de Plan Local d'Urbanisme, à savoir : l'OAP du secteur de la rue Mozart et l'OAP du chemin des Fontaines.

Ces secteurs ont été identifiés par la commune comme des dents creuses prioritaires, situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, à proximité du centre historique, et ont vocation à accueillir une part du développement résidentiel attendu, dans le respect des objectifs de densification du SCoT Sud Gard et du PLH de Nîmes Métropole.

1. OAP Rue Mozart

Certaines observations ont contesté l'opportunité et les conditions de faisabilité de cette OAP, en avançant notamment :

- Des problèmes de desserte via une voie étroite (rue Mozart).
- Une utilisation d'un accès privé, posant question sur la légalité de l'aménagement proposé.
- La présence d'un risque inondation et la proximité d'une élue propriétaire dans le périmètre concerné.

La commune a apporté des éléments de réponse satisfaisants sur les plans réglementaire et juridique :

- L'élue mentionnée n'a pas participé aux délibérations.
- L'élargissement de la voie et l'amélioration de la desserte sont intégrés au schéma d'aménagement.
- Le secteur est soumis au respect du règlement du PPRI.

Néanmoins, ces préoccupations révèlent un besoin accru de concertation et une vigilance particulière à exercer lors de la mise en œuvre, afin de garantir la sécurité, la transparence et l'intégration urbaine du projet.

2. OAP Chemin des Fontaines

Les remarques portent ici essentiellement sur :

- La densité prescrite (10 à 11 logements), jugée excessive par la propriétaire concernée.
- Une rupture de cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant.
- Un enjeu paysager fort, en lien avec la proximité du parc des Fontaines.

La commune justifie cette densité par les exigences du SCoT (30 logements/ha) et affirme que le projet prévoit des dispositions pour une bonne insertion urbaine (hauteur limitée, espaces paysagers, traitement des noues).

Si ces arguments sont juridiquement fondés, il apparaît néanmoins souhaitable qu'une approche plus qualitative du cadre de vie guide la réalisation concrète du projet, en s'appuyant sur une concertation fine avec les riverains.

En conclusion, les deux OAP sectorielles du PLU répondent à des objectifs légitimes de sobriété foncière et d'optimisation de l'enveloppe urbaine. Elles sont juridiquement cadrées, compatibles avec les documents supra-communaux, et fondées sur un diagnostic cohérent. Toutefois, au regard des remarques exprimées, le commissaire enquêteur recommande à la commune de :

- Renforcer l'information et la concertation lors de la phase de mise en œuvre.
- Privilégier une approche sensible et contextuelle pour garantir l'acceptabilité sociale et paysagère de ces opérations.
- Suivre attentivement les enjeux de sécurité, d'accès et de cohérence urbaine, notamment pour l'OAP de la rue Mozart.

RISQUE INONDATION, ZONES INONDABLES

Mr NOGUIER Marc (R2)

Malgré la présence d'un barrage régulateur de crue, rien ne garantit qu'une crue plus importante que celle de 2002 ne se reproduise pas. Depuis 2008, une quinzaine de permis de construire ont été délivrés dans des zones inondables, y compris dans des secteurs à fort risque (certains entre le cours d'eau et le bief du moulin des Fontaines, d'autres à côté de la rivière). En cas de débordement, notamment si l'eau franchit le chemin de fer, les conséquences pour le village en aval pourraient être catastrophiques.

De plus, les études du barrage envisagent une rupture de l'ouvrage si l'eau dépasse le déversoir, ce qui entraînerait l'emportement de maisons en moins de cinq minutes.

Dans ce contexte, la mairie envisage pourtant la construction d'un lotissement de quatre maisons au lieu-dit « les passes », situé à moins de 10 mètres d'un ancien gué (première zone touchée lors des crues). Ni la réglementation sur la hauteur de plancher, ni la présence du barrage ne suffiront à protéger ces habitations.

En conclusion, compte tenu de ces éléments, il demande que cette zone soit classée en inconstructible.

Mme PANATTONI Marie (R3)

Constate avec inquiétude que des terrains proches d'une rivière et présentant des risques inondation ont été classés constructibles, tandis que sa parcelle, cadastrée C 1464, qui ne présente aucun risque évident, serait partiellement reclassée en zone 2AU.

Mr PANATTONI Sylvain (M8)

Courriel de Maître Armance BOCOIGNANO, avocate au Barreau de Nîmes, reçu le 02/07/2025.

Contexte

Suite à la crue de 2002, qui a gravement inondé la commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès, il a été décidé de construire un barrage sec en amont, sur la rivière de l'Esquielle. La réalisation de cet ouvrage, confiée à l'EPTB Gardons, s'est achevée en 2010. Depuis, cet établissement en assure également la gestion.

Lors de l'automne 2014, trois épisodes de pluies intenses ont été enregistrés. Le barrage a alors parfaitement rempli sa fonction : il a stocké les eaux, régulant ainsi les débits en aval, ce qui a permis à la rivière de rester dans son lit à travers la commune.

Cependant, comme pour tout ouvrage d'art, il subsiste un risque de défaillance : le barrage pourrait rompre. Ce risque n'est actuellement mentionné nulle part dans le règlement du PLU en cours d'élaboration.

Observations

Le rapport de présentation du PLU, notamment dans son diagnostic technique, évoque le risque de rupture du barrage. En page 222, une cartographie illustre l'onde de rupture potentielle et son impact sur le territoire.

En examinant de plus près cette carte, on constate qu'une partie significative des habitations du centre ancien se trouve directement exposée à cette onde. Ce schéma montre clairement que la rupture du barrage pourrait avoir des conséquences graves pour ce secteur.

Or, cette zone est intégralement classée en Ua dans le projet de PLU, sans que soit signalé le moindre risque particulier. L'onde de rupture n'apparaît donc pas intégrée dans les documents graphiques réglementaires.

Dans la mesure où une cartographie du risque existe, il paraît essentiel que celui-ci soit explicitement repris dans le règlement du PLU, lequel est juridiquement opposable lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Une telle intégration permettrait d'éviter l'aggravation potentielle des conséquences d'une rupture et garantirait une prise en compte appropriée de ce risque lors de l'examen des demandes d'urbanisme.

Mr LAURENT Dominique (R15)

Souhaite exprimer sa vive opposition à la mise en place du PLU en l'état, à la constructibilité de plusieurs parcelles situées en zone inondable, notamment aux abords du chemin de Tavillan et de la rivière l'Esqueille, qui ont été gravement touchés lors de la crue exceptionnelle de 2002 (600 mm de pluie en 24 heures).

Depuis 2015, 15 permis de construire auraient été délivrés dans la bande des 10 mètres au bord de la rivière, en contradiction avec les principes de précaution et les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Ces autorisations de construire semblent avoir été délivrées sans prendre suffisamment en compte les risques avérés d'inondation, et malgré les événements climatiques extrêmes de plus en plus fréquents.

Il s'interroge également sur la valeur spéculative accordée à certains terrains auparavant inconstructibles, qui ont été vendus à bas prix à la commune ou à des promoteurs, puis rendus constructibles, créant une forte plus-value au profit d'intérêts privés. Cette situation alimente un sentiment d'opacité et de favoritisme, contraire à l'intérêt général.

Par ailleurs, il regrette que le PLU en cours d'élaboration, malgré plus de 10 ans de gestation, n'intègre pas suffisamment les spécificités locales et se contente de se conformer au règlement national d'urbanisme, sans prise en compte réaliste du contexte géographique et hydrologique propre à notre commune.

Il demande à ce que le projet de PLU soit révisé pour :

- exclure de la constructibilité les terrains concernés par les risques d'inondation connus ;
- respecter pleinement les prescriptions du PPRI ;
- assurer la transparence sur les décisions d'urbanisme prises par les élus ;
- garantir une information claire et honnête aux futurs acquéreurs.

Enfin, il souligne que les élus ont pour mission première de protéger les administrés et de veiller à un développement urbain durable, non à favoriser des intérêts économiques au détriment de la sécurité publique.

Réponse de la commune

Le projet de PLU de la commune respecte strictement le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Gardon amont approuvé le 03 juillet 2008, intégré en annexe 6.1.3 du dossier de PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Aucune prescription réglementaire « supplémentaire » liée au risque de rupture du barrage ne s'impose, conformément aux conclusions de l'étude de danger que nous rappelons ici :
« Compte tenu de la faible probabilité de rupture, la criticité associée à la rupture de barrage est jugée acceptable et aucune mesure de réduction n'est préconisée ». L'Etat n'a en outre porté à la connaissance de la commune aucune prescription supplémentaire à intégrer au PLU au titre de ce risque.

En conséquence, aucun élément complémentaire ne sera intégré au règlement du PLU.

Analyse du Commissaire Enquêteur sur le risque inondation

Plusieurs observations, concordantes et documentées (R2, R3, R15, M8), mettent en évidence une prise en compte insuffisante du risque d'inondation dans le projet de PLU. La délivrance de permis dans des zones identifiées comme inondables, y compris proches du lit mineur, soulève une question de conformité au PPRI et de responsabilité en matière de sécurité publique

Principales critiques formulées par le public

1/ Sous-estimation des risques connus :

- Les observations rappellent la crue historique de 2002, qui a gravement affecté la commune.
- Elles dénoncent le classement en zones constructibles de parcelles situées en zone inondable ou proches de cours d'eau, malgré des antécédents de crues et la vulnérabilité connue de certains quartiers (ex. lieu-dit « les Passes », chemin de Tavillan).

2/ Absence de prise en compte du risque de rupture de barrage :

- Certaines contributions mentionnent l'existence d'un risque de rupture du barrage sur l'Esquielle, non repris dans le règlement du PLU, bien qu'une cartographie du risque soit disponible dans le rapport de présentation.
- L'absence d'intégration de cette cartographie dans les documents graphiques réglementaires est perçue comme un manque de transparence ou de prudence.

3/ Remise en cause de certaines décisions d'urbanisme passées :

- Certains participants pointent des permis de construire délivrés en contradiction avec le PPRI, et expriment un soupçon de favoritisme ou de logique spéculative dans certaines ouvertures à l'urbanisation.

Réponses de la commune

La commune met en avant :

- Le respect strict du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Gardon amont, approuvé en 2008, intégré au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

- Le fait que le risque de rupture de barrage ne fait pas l'objet de prescriptions contraignantes dans le porter à connaissance de l'État. L'étude de danger conclut à une criticité acceptable, ne nécessitant pas de mesures supplémentaires.
- L'absence de consignes réglementaires nouvelles transmises par les services de l'État ne nécessite pas d'intégrer d'autres contraintes au règlement du PLU.
- Des précautions seront imposées lors de l'instruction des autorisations, notamment via le règlement du PPRI et les règles générales de sécurité.

Appréciation du commissaire enquêteur

- La sensibilité locale au risque d'inondation est légitime au regard des événements passés et du contexte géographique de la commune.
- La position réglementaire de la commune est solide, fondée sur le respect du PPRI et l'absence de prescriptions officielles supplémentaires.
- Toutefois, le manque de lisibilité sur la cartographie du risque de rupture de barrage et la perception d'un traitement inégal des situations (certains terrains inondables rendus constructibles, d'autres non) génèrent une perte de confiance qu'il conviendrait de corriger, notamment par une communication plus claire et pédagogique dans les documents d'urbanisme.
- La commune devra faire preuve de vigilance accrue lors de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs sensibles, en s'assurant d'une application stricte des règles et d'une prise en compte des vulnérabilités locales.

CHOIX DU SECTEUR DES ZONES AU

Mr NOGUIER Marc (R2)

Le PADD met en avant les déplacements « doux » et la promotion des transports en commun. C'est dans cette logique que la commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès a sollicité l'agglomération de Nîmes pour la création d'un pôle multimodal à proximité de la gare SNCF, comprenant un parking couvert et divers aménagements.

Or, les terrains proposés pour l'extension du PLU se trouvent au Sud du village, soit à l'opposé de ce pôle multimodal situé au Nord. Cette localisation pose un réel problème de cohérence territoriale et de mobilité.

En effet, pour relier ces futurs quartiers à la gare, il faudrait traverser tout le village, ce qui représente un obstacle majeur en raison de plusieurs facteurs :

- Il n'existe aucun cheminement piétonnier entre le quartier de Pouverières et le pôle multimodal.
- La majorité des déplacements se fait en direction de Nîmes. Implanter de nouveaux logements au sud, à l'opposé du pôle multimodal, revient à inciter les nouveaux habitants à utiliser leur véhicule personnel. Cela va à l'encontre des objectifs du PADD, car les usagers opteront alors davantage pour la voiture individuelle, engendrant un trafic de transit à travers le village dans le cas où ils voudront rejoindre la gare SNCF.

Concernant les risques liés au ruissellement :

- Le quartier de Pouverières est sujet à un fort ruissellement, notamment en direction de la rue de Baroncelli, ce qui augmente les risques d'inondation. Lors des crues catastrophiques de 2002, le cours d'eau du Rouvegade a débordé à cet endroit en suivant les fossés bordant la voie ferrée.

- Une autre partie du ruissellement converge vers le centre du village via le chemin de Gajan, en direction de la route de Nîmes. Lors des fortes pluies de 2002, une famille a failli perdre la vie à cet endroit.

Il aurait été beaucoup plus judicieux de privilégier une urbanisation autour du quartier de la gare. Dans cette zone, les eaux de ruissellement en provenance de Mauressargues et de Sauzet sont déjà captées près du cimetière par des conduites passant sous les voies SNCF, à proximité du pôle multimodal, sans impacter le centre du village.

Enfin, d'un point de vue agricole, les terres situées au Sud (zone proposée) sont bien plus fertiles que celles à proximité de la gare SNCF.

Réponse de la commune

1/ Les terrains classés en zone à urbanisée 2AU au PLU présentent l'intérêt d'être proches du centre historique et des équipements communaux (écoles, collège, équipements sportifs), évitant ainsi d'accroître les flux de transit en centre ancien tout en favorisant le développement de déplacement doux ; l'urbanisation de cette zone permettra également d'amorcer le contournement Sud prévu par le PADD débattu en conseil municipal le 08 juin 2023.

La commune de Saint-Geniès-de-Malgoirès étant pôle structurant de son bassin de proximité, un cheminement doux est prévu pour relier la commune de Montignargues à la commune de Sauzet et connecter ces deux communes au pôle d'échange multimodal qui permet d'organiser les mobilités au niveau du territoire au sens large. Le long de la route de Sommières et de l'avenue des Jonquières ce cheminement doux deviendra la colonne vertébrale Nord Sud des déplacements doux de la commune.

En parallèle le contournement Sud inscrit au PADD sera doublé d'une voie modes doux qui se connectera par le chemin de Pouverières à l'axe Nord Sud de l'avenue des Jonquières au niveau des anciennes arènes. Du chemin de Pouverières, un autre segment sera mis en place le long de l'avenue des écoles raccordant ainsi de manière sécurisée les secteurs Ouest à l'école primaire et la zone de rencontre que la municipalité est en train de mettre en place entre l'école primaire et le collège. Dans cette zone de rencontre, les piétons pourront circuler sur la chaussée et auront la priorité sur les véhicules motorisés dont la vitesse sera limitée à 20 km/h.

2/ La prise en compte du risque ruissellement est fondé sur l'étude réalisée par le bureau d'études CEREG dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cette étude, jointe en annexe 6.6.2 du dossier de PLU, montre que le secteur de Pouverières n'est pas inondable par ruissellement

3/ Le potentiel agronomique des sols (de classe 1 sur le secteur de Pouverières) ne peut constituer un critère déterminant au regard des autres critères de fonctionnement urbain notamment.

Conclusion : La commune ne peut pas répondre favorablement aux observations de M. NOGUIER.

Les observations de M. NOGUIER n'appellent pas d'adaptation du PLU arrêté.

Mr BUCHET Richard (M7)

- **Zone agricole – Rue Diderot**
Les parcelles n°D1189 (1185 ?), D109 et D108, situées au sud de la rue Diderot, ne sont pas concernées par une ouverture à l'urbanisation, alors même que l'ensemble

des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, fibre optique) est déjà présent dans cette rue. Leur raccordement à ces infrastructures serait donc aisé. Mr BUCHET souhaiterait connaître les raisons pour lesquelles leur ouverture à l'urbanisation n'a pas été envisagée dans le cadre du projet de PLU.

- **Zone agricole dite "le village"**

La zone située entre l'avenue de la Gare, l'ancienne avenue de la Gare et la route de Moussac (parcelles n°A182, D 623 à D657, D1477 et D1478) pourrait utilement être ouverte à l'urbanisation. Cette ouverture permettrait de combler un vide urbanistique et d'assurer une continuité du tissu bâti existant.

Réponse de la commune

Le projet communal est fondé sur un objectif de maîtrise du développement urbain de la commune. Avec une perspective de 3 500 habitants à échéance de PLU, le besoin de production de nouveaux logements a été estimé à 270 sur la durée du PLU dont 90 environ par renouvellement urbain et 180 environ en extension urbaine correspondant à un besoin foncier à vocation d'habitat en extension de 6 ha environ.

La consommation d'espaces naturels et agricoles ne peut aller au-delà des besoins estimés.

1/Le rattachement des parcelles n°D1185, D109 et D108 situées au sud de la Rue Diderot en zone urbanisée ou à urbaniser aurait pour conséquence d'augmenter la surface foncière au-delà des besoins identifiés.

La commune ne peut donc pas répondre favorablement à la requête de M. Buchet de classer en zone urbanisables les parcelles **D1185**, D109 et D108.

Les parcelles **D1185, **D109** et **D108** sont en conséquence maintenues en zone A.**

Néanmoins, à plus long terme, dans une poursuite du développement urbain initié sur le secteur des Pouverières, ces parcelles pourraient accueillir le développement futur de la commune.

2/Les parcelles A182, D623 à D657, D1477 et D1478 sont situées au Nord du village, et ne sont donc pas cohérentes avec les choix de développement de la commune tels qu'exprimés dans le PADD ; certaines sont par ailleurs classées en zone inondable du PPRI et donc inconstructibles.

La commune ne peut pas répondre favorablement à la requête de M. BUCHET de classer en zone urbanisable les parcelles A182, D623 à D657, D1477 et D1478.

Les parcelles **A182, **D623 à D657**, **D1477** et **D1478** sont en conséquence maintenues en zone A.**

Mr et Mme ESPERANDIEU (R16)

Propriétaires de la parcelle cadastrée A 45, ils souhaitent qu'elle soit intégrée à une zone AU, compte tenu de sa situation à proximité du pôle multimodal et non loin de la gare.

Réponse de la commune

Le projet communal est fondé sur un objectif de maîtrise du développement urbain de la commune. Avec une perspective de 3 500 habitants à échéance de PLU, le besoin de

production de nouveaux logements a été estimé à 270 sur la durée du PLU dont 90 environ par renouvellement urbain et 180 environ en extension urbaine correspondant à un besoin foncier à vocation d'habitat en extension de 6 ha environ.

La consommation d'espaces naturels et agricoles ne peut aller au-delà des besoins estimés.

Le classement de la parcelle A45 en zone à urbaniser aurait pour conséquence d'augmenter la surface foncière au-delà des besoins identifiés ; sa localisation au Nord-Ouest de la zone urbaine n'est pas ailleurs pas cohérente avec les principes de développement retenus par la commune et exprimé dans son PADD (une zone AU unique sur le secteur de Pouverières).

La commune ne peut pas répondre favorablement à la requête de M. et Mme ESPERANDIEU.
La parcelle A45 est en conséquence maintenue en zone A.

Analyse du Commissaire Enquêteur sur le choix du secteur des zones AU

Critiques exprimées par le public

Les principales critiques portent sur :

- Une incohérence entre le choix d'une urbanisation au sud et la localisation du pôle multimodal (gare SNCF) au nord du village.
- L'absence de liaison piétonne directe entre les zones sud et la gare, risquant de générer un trafic automobile accru traversant le centre ancien.
- Un risque de ruissellement et d'inondation au sud, souligné par des événements passés (crue de 2002).
- Le fait que les terres du sud soient de meilleure qualité agricole que celles au nord, ce qui irait à l'encontre de la préservation des terres fertiles.

Argumentation de la commune

La commune justifie son choix de zone AU unique au sud du village par plusieurs considérations :

- Proximité du centre historique et des équipements publics (écoles, collège, équipements sportifs), favorisant les déplacements doux et la cohérence urbaine.
- Mise en œuvre à terme du contournement sud, prévu dans le PADD, dont l'urbanisation au sud serait le moteur.
- Projet de création d'un cheminement modes doux structurant nord-sud, en lien avec l'avenue des Jonquières et l'école.
- Une étude de ruissellement (CEREG) démontre que le secteur n'est pas inondable, contrairement à ce qu'affirment certains contributeurs.
- Le potentiel agronomique élevé (classe 1) des sols est jugé secondaire face aux critères de fonctionnement urbain.

Appréciation du commissaire enquêteur

- La commune anticipe un développement urbain structuré et maîtrisé, avec un périmètre clair d'urbanisation future.
- La cohérence avec le PADD et le SCoT est bien argumentée, notamment en matière d'infrastructures, de mobilité douce et de proximité des services.
- Néanmoins, les critiques sur la cohérence mobilité/urbanisation, ainsi que sur les risques naturels, méritent une surveillance particulière lors de la mise en œuvre, notamment au moment de l'ouverture effective de la zone AU.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Mr NOGUIER Marc (R2)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en cours d'élaboration depuis plus de quinze ans. L'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) prévoyait déjà des emplacements réservés pour l'élargissement ou la création de voies de circulation. Dans certains cas, les réseaux d'adduction d'eau potable (AEP) et d'eaux usées (EU) sont déjà installés, notamment pour relier le quartier des Jonquières à celui du chemin des Pierres. Mr Noguier demande le maintien de ces emplacements réservés, ainsi que, le cas échéant, la mise en œuvre de Déclarations d'Utilité Publique (DUP) afin de permettre l'acquisition des parcelles encore privées.

Réponse de la commune

La commune remercie Monsieur Noguier pour cette précision; les emplacements réservés portés au POS (désormais caduque) seront étudiés et le cas échéant réintégrés au PLU dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

Analyse du Commissaire Enquêteur sur les Emplacements Réservés

La demande de Monsieur Noguier, visant au maintien des emplacements réservés, s'avère fondée. En effet, plusieurs de ces tracés ont d'ores et déjà fait l'objet d'une anticipation technique, notamment par l'installation des réseaux d'adduction d'eau potable (AEP) et d'eaux usées (EU), comme c'est le cas pour la liaison entre le quartier des Jonquières et celui du chemin des Pierres. Ce constat atteste d'une programmation réfléchie et d'un début de réalisation, justifiant pleinement la conservation de ces emplacements dans le projet de PLU.

Par ailleurs, la possibilité de recourir à des Déclarations d'Utilité Publique (DUP) pour l'acquisition des parcelles encore privées apparaît comme une démarche cohérente dans une logique d'intérêt général. Elle permettrait de sécuriser les emprises foncières nécessaires à la réalisation des équipements publics et garantirait une mise en œuvre opérationnelle du projet à moyen terme.

DIVERS

Mr BOURJAS Joël (R14)

Cet administré exprime sa satisfaction quant aux orientations retenues dans le PLU et remercie la mairie pour la qualité de la gestion du village.

Réponse de la commune

La commune prend acte de l'avis favorable de M. BOURJAS.