



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU GARD

COURRIER ARRIVÉ LE

21 SEP 2018

MAIRIE DE CRESPIAN

Direction départementale
des territoires et de la mer

Service aménagement territorial sud et urbanisme

ref = 0834

Affaire suivie par : Brigitte GOT

☎ 04 66 62 66 17

courriel : brigitte.got@gard.gouv.fr

Nîmes, le 13 SEP. 2018

Le préfet du Gard

à l'attention de

Monsieur le maire de Crespian

Objet : Avis sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme (PLU)

PJ : Annexe à l'avis

Par délibération du 18 juin 2018, votre conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier, reçu le 21 juin 2018, est bien constitué des pièces réglementaires.

Le PLU a été prescrit par délibération du 27 juin 2008. Le programme d'aménagement et de développement durable (PADD) a été débattu à quatre reprises : le 29 septembre 2014, le 09 mai 2016, le 26 septembre 2017 et le 18 décembre 2017.

En application de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous communiquer mon avis sur ce projet.

ACCUEIL DE POPULATION ET PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT

Avec une population de 367 habitants en 2014, les projections de population du schéma de cohérence territoriale (SCoT) sud Gard pour la commune sont d'environ 490 habitants à plus long terme, d'ici 2035.

Le projet de la commune traduit dans son **projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** est d'accueillir 110 habitants supplémentaires dans 48 logements pour une population totale de 477 habitants en 2035, ce qui respecte le SCoT.

89 rue Wéber – 30907 NIMES CEDEX

Tél : 04.66.62.62.00 – Fax : 04.66.23.28.79 – www.gard.gouv.fr

Nouveau N° de téléphone UNIQUE pour les services de l'Etat dans le Gard : 0 820 09 11 72
au tarif de 11,8 cts d'euro la minute depuis un poste fixe.

Cet objectif de croissance n'est pas cohérent avec le rapport final établi par le bureau d'études CEREG Ingénierie concernant le schéma d'assainissement qui est pourtant repris **dans le rapport de présentation** (tome 2, p91-93). La commune y prévoit des constructions qui s'échelonnent sur 3 périodes (2018 à 2020, 2020 à 2025, 2025 à 2035), avec des volumes de construction respectivement de 50, 52 et 48 nouvelles habitations.

Cela conduirait la commune à accueillir environ **330 habitants supplémentaires (+ 150 logements) d'ici 2035**. Ce qui n'est pas compatible avec le SCoT.

Le rapport de présentation doit justifier les objectifs du **PADD et donc être corrigé sur ce point en retirant les hypothèses déduites du schéma d'assainissement**.

J'attire par ailleurs votre attention sur l'incohérence entre le projet communal porté par le PLU et les hypothèses du schéma d'assainissement que, vous envisagez, semble-t-il, de faire passer à enquête publique conjointement.

CONSOMMATION D'ESPACE

Entre 2001 et 2015, 7,21 hectares ont été consommés. En 2014, on estime que plus de 12 ha sont encore disponibles au plus près de centre village au sein de tissus urbanisés. Ainsi le projet communal ne prévoit pas d'extension et reste dans l'enveloppe urbaine en mobilisant des terrains assimilables à des grosses dents creuses. L'ensemble des nombreuses disponibilités foncières ne pourra être mobilisé à l'horizon de réalisation du plan en 2035, avec l'application des objectifs de densité minimale donnés par le SCoT (20 logements par hectares) croisés avec le nombre de logements prévus par le PADD.

Les formes de l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU2 sont précisées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de votre document qui prévoit aussi que leur aménagement sera porté par une opération d'ensemble à l'échelle de chaque zone. Ces OAP qui respectent bien les prescriptions du SCoT prévoient **25 à 30 logements pour la zone 2AU1 et 14 à 19 logements pour la zone 2AU2** soit 39 à 49 au total dans les deux zones d'urbanisation nouvelles.

Or, le rapport de présentation justifie les chiffres annoncés dans le PADD par de la densification des tissus existant correspondant à 17 logements et **31 logements au total pour les zones d'aménagement d'ensemble** (18 logements pour la zone 2AU1 et 13 logements pour la zone 2AU2).

La seule zone 2AU1 répond avec la fourchette haute de l'OAP aux objectifs du plan et interroge sur **le phasage à introduire des opérations d'aménagement**. Une solution pour respecter le rythme de développement prévu par le SCoT serait de **basculer la zone 2AU2 en zone 1AU2 à n'ouvrir qu'après réalisation de la première opération**.

PARC SOCIAL

Crespian fait partie de la communauté de communes du Pays de Sommières, qui possède un programme local de l'habitat (PLH) applicable sur la période 2012-2017. La commune a pour objectif de produire 4 logements locatifs sociaux (LLS) et 5 logements en accession abordable. Elle estime le faire en 3 sites : secteur de la Vielle, secteur 2AU, puis LLS dans un bâtiment communal, mais ils n'ont pas été réalisés.

Le portage de la réalisation de LLS et de logements abordables est ainsi assuré par les opérations de construction neuve dont les OAP prévoient dans les secteurs 2AU1 et 2AU2 la réalisation de 9 à 19 logements conventionnés, soit entre environ 20 % et 40 % conformément au SCoT.

ASSAINISSEMENT

Le rapport de présentation reprend certains éléments du schéma d'assainissement et en particulier le zonage d'assainissement. Concernant l'assainissement non collectif, il est notamment mis en avant l'inaptitude des sols à l'assainissement non collectif (ANC) de quartiers disposant seulement de ce mode d'assainissement et qui seront raccordés ultérieurement. Seules des extensions d'habitations existantes seront autorisées dans cette zone UBa0.

En revanche, l'information de l'aptitude des sols à l'ANC n'est pas fournie pour les quelques parcelles en ANC en UBa : en cas de sols inaptes, leur raccordement doit être prévu et le règlement du PLU adapté.

Concernant l'assainissement collectif, il est mentionné que le système d'assainissement est déjà saturé pendant les périodes estivales (le camping est raccordé au réseau d'assainissement) et que les charges hydrauliques à horizon 2020 sont évaluées à 315 équivalents / habitants (eh) pour une station d'épuration actuellement de 300 eh. De même, les niveaux de rejets actuels sont également confrontés à des non-conformités.

Le programme de travaux établi en 2015, semble tardif pour répondre simultanément à tous les besoins liés au développement de l'urbanisation prévue dans le PLU.

Les services de l'agence régionale de santé (ARS) ont été amenés à se prononcer en janvier 2017 sur le dossier de déclaration de la future station d'épuration (extension à 450 eh en 1ère tranche, puis à 600 eh à horizon de 10 ans). Néanmoins, des compléments, ont été demandés par les services de l'État qui restent encore à produire.

Il faut relever que le présent dossier n'annonce aucun délai de mise en service de la future station d'épuration. Il s'agit de compléter ce point pour assurer de la compatibilité du projet d'urbanisme au regard des capacités d'assainissement communal. En tout état de cause, l'ouverture à l'urbanisation simultanée des deux opérations correspondant aux zones 2AU1 et 2AU2, apparaît incompatible avec la capacité résiduaire du système de traitement.

ALIMENTATION EN EAU

Selon les pièces du dossier, la commune est alimentée en eau pour la consommation humaine par le seul champ captant de Prouvessat et le forage de Lecques (cf annexes sanitaires, en particulier), alors que ce dernier n'est plus fonctionnel.

Il y a lieu de rectifier cet élément. Le bilan besoins-ressources n'apparaît que dans le rapport de présentation et non dans les annexes sanitaires. Le document devra être repris sur ce point.

A noter que si le bilan mené à l'échelle intercommunale montre une situation favorable, il est très succinct et basé sur des hypothèses très optimistes. Il prend le même taux de croissance démographique que Crespian pour les 7 autres communes, et surtout, il se base sur des consommations moyennes, sans prendre en compte le rendement des réseaux. L'analyse mérite d'être affinée, notamment pour vérifier l'absence de difficulté pendant la période estivale.

En conclusion, je vous demande d'**intégrer l'ensemble de mes remarques dans votre projet arrêté** en particulier le phasage des opérations d'aménagements prévues dans les OAP sur les secteurs 2AU pour les rendre cohérentes avec le rythme de croissance affiché dans le PADD, la densité d'opérations portée par le ScoT pour les opérations nouvelles et les capacités du système d'assainissement.

Du fait des conséquences pour les propriétaires fonciers du classement d'une partie des terrains en zone d'aménagement futur (1AU) et des évolutions notables de votre document pour mettre en cohérence les pièces qui le constituent et introduire l'articulation de l'ouverture des zones avec le programme de travaux du système d'assainissement, **je vous demande de ré-arrêter le document avant de le soumettre à enquête publique afin d'assurer une plus grande sécurité juridique de la procédure.**

Le Préfet,

Pour le Préfet,
le secrétaire général

François LAILANNE

Annexe à l'avis sur le PLU de Crespian

REGLEMENT

Il n'y a pas de réseau d'eaux pluviales.

UE 16 Il est regrettable que des fourreaux destinés à recevoir la fibre optique ne soient pas prévus dans un secteur d'activités économiques et artisanales.

1AU 1 Zone à urbaniser seulement par modification, non aussi par révision ?

2AU 3 Les voiries sont prévues en impasse ?

2AU 4 Revoir la récupération des eaux pluviales

2AU 12 Pourquoi sont prévues 2 places de stationnement par logement, et pas un parking ?

A2 Définir les extensions, piscines dans le lexique et les encadrer, dans les articles 9 et 10 notamment.

N2 Ni les annexes, ni les extensions ne sont prévues ? Il serait souhaitable de les définir (lexique et articles dédiés).

La commune est concernée par le périmètre de protection éloignée (PPE) du champ captant de Prouvessat à Combas, faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) du 6 novembre 2006. Au niveau zonage de l'urbanisme, il est classé sur la commune en zone N où les possibilités de construction sont limitées.

Néanmoins, si l'introduction dans le règlement de la zone N cite la nécessité de respecter les prescriptions de cette DUP, il apparaît préférable d'identifier spécifiquement le périmètre de protection de captage sur la carte de zonage du PLU en l'indiquant ou en le tramant, ce qui permet d'établir un règlement strictement compatible avec toutes les prescriptions définies par la DUP.