

Commune de CRESPIAN

CARTE COMMUNALE

élaboration enquête publique

Rapport et conclusions motivées

Article L163-5 la carte communale est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Article L123-15 du code de l'environnement :

« Le commissaire enquêteur,, rend son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête »

Par application de l'article R123-19 du code de l'environnement, *« rapport d'enquête et conclusions motivées doivent être présentées sous la forme de deux documents séparés »* :

Document n° 1 : Rapport d'enquête

Document n° 2 : Conclusions motivées

Commune de CRESPIAN
CARTE COMMUNALE
Enquête publique

DOCUMENT N° 1 : RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Article L163-5 du code de l'urbanisme :

La carte communale est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Article L123-15 du code de l'environnement :

« Le rapport doit faire état des observations et des propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que les réponses éventuelles du maître d'ouvrage. »

Article R123-19 du code de l'environnement :

« Le commissaire enquêteur, ..., établit un rapport, qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. »

« Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, ..., la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, ..., en réponse aux observations du public. »

le commissaire enquêteur, le 1er août 2025
S.Lelaidier



présentation du DOCUMENT N°1

(23 pages)

PARTIE A

Objet du projet, liste des pièces du dossier, données nécessaires à l'intelligence du projet

§I / Objet du projet

§II / Études et décisions antérieures

§III / les textes qui organisent l'enquête

§IV / Procédure d'enquête, insertion dans la procédure d'ensemble

§V / Ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête

§VI/ le contexte

§VII/ les bases de l'établissement de la carte communale

PARTIE B

avis des services publics saisis

PARTIE C

examen des observations recueillies, réponses de la personne responsable de projet, analyse des propositions produites
(Article R 123-18 du code de l'environnement)

§I/ Déroulement de l'enquête publique

§II/ Analyse des réclamations

§III/ Analyse des propositions du public

:§IV/ synthèse des observations

Sur le plan de la terminologie :

Le « projet » désigne le « projet de carte communale ».

La « personne responsable du projet » ou le « maître d'ouvrage » désigne Mr. Le Maire de CRESPIAN.

Le « maître d'oeuvre » est le bureau d'ingénierie ayant procédé à l'étude technique de la carte communale.

PARTIE A :

Objet du projet, liste des pièces du dossier, données nécessaires à l'intelligence du projet

§I/ Objet du projet :

CRESPIAN commune de 530 habitants (en 2023) d'une superficie de 800 ha, rattachée à la dernière couronne de l'aire d'attraction de Nîmes (92 communes, 350.000 habitants), se situe à deux kilomètres du carrefour RD999/RD6110 dit de « la Nouvelle ».

Le projet concerne l'établissement de la carte communale (CC). Il s'agit, aux termes du code de l'urbanisme (CU) de préciser les modalités d'application du règlement national d'urbanisme, en identifiant les « *secteurs où les constructions sont autorisées* » (zone ZC) et les « *secteurs où les constructions, (sauf exceptions précisées par le CU) ne sont pas admises (zone ZnC naturelle agricole et forestière)* ».

Plus spécifiquement, *il s'agit d'accueillir une cinquantaine d'habitants à l'horizon 2033 soit une trentaine de logements (1^{er} objectif de la CC, croissance population + logements)*, intention satisfaite en utilisant les potentialités de l'enveloppe urbaine 2024 desservie par les réseaux et regroupant équipements collectifs et services de proximité.

Cet objectif quantitatif est doublé d'une intention qualitative (rapport de présentation, tome II : RPII):

2ème objectif : « *Soucieux de préserver l'identité du village et de juguler la pression foncière sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, les élus souhaitent stopper l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation dans les limites du village, selon une densification choisie* ».

Zone constructible ZC : 27,91 ha

zone d'activités : 2,30 ha

zone ZnC : 769,99 ha

Dans ce rapport, nous verrons comment les requêtes vont à l'encontre de ces desseins.

§II / Études et décisions antérieures :

la commune est soumise à la règle de constructibilité limitée (voir annexe) : en l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale..., on ne peut construire que dans les « parties urbanisées de la commune ». en dehors de ces parties urbanisées, il ne peut être réalisé que certaines opérations précisées par l'article L111-1-2 du CU (annexe).

Antérieurement à la démarche actuelle, la commune avait engagé une procédure de plan local d'urbanisme.

Prescrit par délibération de 27 juin 2008, le projet de PLU avait été soumis à l'enquête publique, le commissaire enquêteur ayant remis son rapport en janvier 2019, mais la procédure a été suspendue à l'issue de cette enquête. J'ai néanmoins pris connaissance des éléments de celle-ci.

La commune s'est positionnée pour un document plus adapté, celui de la carte communale, afin de se donner un cadre lui permettant, à minima, de gérer l'accueil des nouvelles constructions mais sans faire l'économie d'un projet pour la commune.

§III / les textes qui organisent l'enquête

principalement le chapitre III du titre II du livre I du code de l'environnement « participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement ».

- partie législative : articles L 123 1 et suivants.
- Partie réglementaire : articles R 123 1 et suivants.

§IV / Procédure d'enquête, insertion dans la procédure d'ensemble:

1/ avant l'enquête :

- L'élaboration de la carte communale a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 30 mai 2022.
- le projet a été adopté par le conseil municipal avec association des services de l'État le 22 janvier 2025.
- Le dossier a été ensuite soumis pour avis aux organismes publics ci après :
 - la chambre d'agriculture : 6 février 2025
 - la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) : 6 février 2025 ;
 - mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) : saisine du 18 novembre 2022

2/ enquête publique :

- Arrêté municipal organisant l'enquête : 5 mai 2025 ;
- Désignation du CE par le Président du Tribunal administratif : 15 avril 2025 ;
- Dates de l'enquête publique : du 2 juin au 1^{er} juillet 2025 ;
- mesures de publicité :

Publications dans la presse :

- midi libre : 16 mai 2025 ;
- midi libre : 9 juin 2025
- réveil du midi : 16 mai 2025
- réveil du midi : 9 juin 2025

Affichage en mairie.

- clôture de l'enquête : 1 juillet 2025
- remise du procès-verbal de synthèse : 8 juillet 2025
- réponses de la personne responsable du projet : 22 juillet 2025
- remise du rapport et des conclusions motivées : 1er août 2025

3/ après l'enquête :

la CC fait l'objet d'une double approbation, par le Conseil municipal et par le Préfet.

§V / Ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête :

1) projet de carte communale:

notice de l'enquête publique

rapport de présentation

1-1 Tome 1 : diagnostic territorial et état initial de l'environnement

1-2 Tome 2 : évaluation des incidences sur l'environnement et justification des choix

1-3 Tome 3 : modalités d'application du RNU et prise en compte des risques

2- documents graphiques

2-1 plan échelle communale

2-2 plan échelle villageoise

3- annexes

3-1 servitudes d'utilité publique

3-1-1 Pièces écrites

3-1-2 Plan

3-1-3 PPRI Moyen Vidourle

3-2 obligations de débroussaillage

3-2-1 Pièces écrites

3-2-2 Plan

2) sous dossier contenant les avis formulés par les personnes publiques ;

3) sous dossier contenant les actes de procédure et les publicités de l'enquête ;

4) la liste des textes gérant l'enquête (dans le rapport de présentation du projet)

§VI/ le contexte :

1° Les chiffres clés de CRESPIAN et perspectives d'évolution :

a) la commune

la commune est située à 30 mn de Nîmes et 45 mn d'Alès. Aux portes des Cévennes, elle offre, notamment aux 300 estivants du camping du mas de Reille, une vaste ouverture sur la Camargue, le littoral, les monuments historiques ou naturels de la région (pont du Gard, gorges du Gardon, anciens sites industriels...).

Elle est partenaire en matière d'aménagement, du SCOT sud GARD (80 communes, 380.000 habitants) et est associée à des établissements publics de coopération intercommunale : communauté des communes de Sommières (18 communes, + de 24.000 habitants), syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable du Vidourle (8 communes, 5.300 hab.), syndicat mixte entre Pic et étang, (déchets), syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique du nord sommiérois (siège : CANNES et CLAIRAN, 24 communes),...

Historiquement, la commune s'organisait autour de 2 hameaux : celui du village-rue de Crespian (temple), le long de l'ex RN110, et celui de Vielle (église paroissiale), les deux hameaux séparés étant reliés par le chemin de Vielle.

A partir des années 1980, bénéficiant de la croissance du pôle d'emplois de Nîmes, situé à 1/2 heure (ce qui est le temps « acceptable » pour les déplacements domicile travail), la commune connaît un développement urbain soutenu (population+logements) tendant à relier les deux bourgs d'origine d'abord sous forme de constructions éparses, puis de lotissements plus densifiés.

Après avoir répondu aux besoins de familles jeunes, la commune doit faire face à d'autres défis (RPII p.30), constituant le 3ème objectif de la CC :

« Ces dernières années, les développements résidentiels de CRESPIAN ont privilégié des formes urbaines pavillonnaires proposant un habitat individuel. Ils ont permis l'accueil de familles avec enfants et un rajeunissement de la population. Ce faisant, l'offre en logements a tendance à s'uniformiser et ne permet pas de répondre à la diversité des besoins des ménages.

Aussi la commune réfléchit-elle sur...une offre d'habitat diversifiée pour répondre aux attentes de populations nouvelles : jeunes primo-accédants, personnes âgées désireuses de ne pas quitter le village et dans l'obligation de trouver un logement adapté à leur degré d'autonomie ou encore personnes à mobilité réduite ».

Dans la suite, nous verrons comment les requêtes vont à l'encontre de cet objectif n°3.

b) Population 2022, 2023

494 habitants en 2022, 530 habitants en 2023 auxquels il faut rajouter 300 vacanciers saisonniers du camping 4**** du mas de Reille : 5,3 ha ; 95 emplacements. .

depuis 1946, la population a évolué de la façon suivante :

1946	138 hab	Décroissance de - 17 % sur 36 ans
1982	115 hab	

1946	138 hab	Décroissance de - 17 % sur 36 ans	
1982	115 hab		
1982	115	Croissance de 38 % sur 8 ans	Après cette période de forte croissance urbaine (population + logements) l'objectif de la commune est d'atteindre 580 habitants à l'horizon 2033 (+9/10 % sur les 8 prochaines
1990	159		
1990	159	Croissance de 23 % sur 10 ans	
2000	206		
2000	206	Croissance de 67 % sur 11 ans	
2011	343		

2011	343	+ 44 % sur 11 ans	années) soit 50 habitants de plus et une trentaine de logements en cœur de village
2022	494		
2022	494	+ 7 % sur 3 ans	
2025	530		

Effet « lotissements », la population jeune continue à croître entre 2011 et 2022

Population par âges	2011	2022	âges	2022
0/14 ans	73	106(+45%)	0/19	133
15/59 ans	205	289(+41%)	20/64	299
+ de 60	65	98(+51%)	+ 65	62
total	343	494(+44%)		494

mais augmentation de la **population âgée** pour laquelle, il apparaîtra, que la **maison individuelle** en lotissement n'est **plus adaptée** (3ème objectif cité ci avant).

c) La typologie des logements en 2022 est révélatrice des besoins de familles jeunes avec enfants scolarisés :

sur 221 logements, 197 résidences principales RP, 11 résidences secondaires RS, 13 logements vacants LV. Taille des ménages = 2,5 occupants/RP

sur 197 RP, 156 sont propriétaires (79%) et 41 (locataires ou logés gratuits)

sur 221 logements, 205 maisons (92 %), 13 appartements

sur 197 RP, 166 (84 %) ont 4 pièces et plus.

2011	2022	En 2022, sur 220 logements, 205 maisons individuelles sur 197 RP, 166 RP ont au moins 4 pièces ou plus de 4 pièces
137 RP ,104 propriétaires,	197 RP, 156 propriétaires	
9 RS	11 RS	
17 LV	13 LV	
163 logements	220 logements	

d) activités :

si à la population 2022 (494hab.) on soustrait les +65ans, 0/4ans, scolaires, on obtient la *population active* soit 295 actifs âgés de 17 à 65 ans (60 % de la population totale); si on soustrait les chômeurs et divers inactifs, (Les inactifs regroupent, au sens de l'Insee, les élèves, les étudiants, les stagiaires non rémunérés, les pré-retraités, les retraités et les personnes en incapacité de travailler.) la *population active avec emploi* est de 246 actifs.

la commune CRESPIAN offre 109 emplois avec 86 salariés et 24 non salariés ; mais la plupart des emplois sont pourvus par des personnes extérieures à CRESPIAN;

sur les 246 actifs de Crespian on dénombre 195 salariés, 51 non salariés (29 indépendants, 21 employeurs).

Sur les 195 salariés, 175 sont en CDI ou salariés de la fonction publique avec emplois stables 57 actifs/246 travaillent sur la commune

e) fiscalité 2021

173 ménages fiscaux pour 424 personnes ; revenu médian (24.150E/personne) au dessus de la moyenne nationale et nettement plus élevé que la moyenne départementale.

avec 20.740E le département du Gard fait parti des 5 départements les plus précaires de la France métropolitaine. Suit : Vaucluse 20.640 ; Ardennes 20.310 ; Aisne 20.300 ; Creuse 20.130.

2° les communications :

les deux axes structurants pour la commune sont la RD6110 (ALES-SOMMIERE MONTPELLIER ; tmja 5200 V/J dont 348 PL) et la RD999 (NIMES-LE VIGAN-MILLAU tmja 6585 V/J dont 248 PL) centrés sur le carrefour de « la nouvelle ». La RD999 ne traverse pas la commune mais est importante pour CRESPIAN car tout comme la RD6110, elle assure la liaison vers les lieux d'emplois et les services quotidiens.

Les autres RD, d'importance secondaire, assure la liaison en direction des villages limitrophes. Une seule ligne de transports collectifs (ligne 140, du réseau régional NIMES LE VIGAN). Quoi qu'on en dise, la voiture individuelle et le réseau structurant composé des deux RD majeures auront un rôle essentiel pour assurer les déplacements, notamment les déplacements domicile travail, 77 % des actifs de la commune, travaillant à l'extérieur.

Équipement automobiles des ménages	2011	2022	Pour leurs déplacements, 92 % des actifs utilisent leur voiture
1 véhicule	62	70	
2 véhicules et plus	68	121	

3° Les espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF):

Cette commune de 800 ha, se divise en deux entités : un espace naturel et forestier à l'est, couvrant 65 % du territoire, soit 500 ha et la plaine à l'ouest, de 270 ha, les 30 ha résiduels étant constitués par l'emprise urbaine du village entre Crespian et Vielle. Ce dernier est situé à l'interface plaine – massif forestier, en pied de coteaux.

Grossièrement la RD6110 constitue la séparation entre les deux entités avec la nuance suivante : au sud du village, immédiatement à l'est de la RD6110 débute véritablement l'espace forestier sur coteaux, alors qu'au nord de CRESPIAN, cet espace est perceptible à partir du chemin de LENS, plus à l'est, au sommet d'une dénivelée et longeant celle-ci.

a) Les espaces naturels et forestiers

cet espace naturel et forestier est formée de collines escarpées calcaires. Il est couvert par le bois de Lens, ZNIEFF de type II. Cette étendue, de plus de 8.000 ha, s'étend sur 19 communes. C'est dans ce secteur que prennent naissance des rivières et valats, le plus souvent secs pour les valats, mais pouvant devenir actifs à la suite d'orages.

b) l'agriculture

La plaine s'étend depuis la Courme, jusqu'à la RD6110, mais depuis CRESPIAN jusqu'à MONTMIRAT, l'espace agricole est complété par un terroir en pente (traces des terrasses : les faïsses?) s'étirant entre la RD6110 et le chemin de LENS, base des collines calcaires du bois de LENS.

la SAU de la commune est de **34 ha/270 ha** de terres à bonne valeur pédo-agronomique, en terrain majoritairement plat, l'évolution étant la suivante :

1988	2000	2010	2020
143 ha de SAU	104 ha	44 ha	34 ha
23 exploitations	19	8	3

La répartition des cultures s'établit selon la nature des sols.

Au nord, des cultures de vergers de petits fruits et d'oliviers, implantés parfois au cœur même des garrigues.

Les vignes viennent s'implanter sur les terres en contrebas, sur les coteaux de vallée.

Sur les terres au sud sont localisées les terres arables.

Sur les pentes est entre la RD6110 et le chemin de LENS, vignes, vergers, oliveraies,

asperges, pâturages, formant un ensemble de casiers constitutif du paysage.

Activités agricoles sous appellations :

AOC/AOP : oliviers et huile d'olive

IGP : miel

OC AOP : taureaux

igp : volailles

Le RP fait état (page 148) du projet d'irrigation du vignoble, projet porté par le syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique du nord sommiérois la société coopérative « les coteaux de Courme », la chambre d'agriculture.

En matière agricole, les orientations du SCOT sont les suivantes : « **le Sommiérois est le support d'une activité dynamique où l'agriculture joue un rôle multiple : paysages, limitation des feux de forêts ... , il oriente vers la structuration de la filière notamment oenotouristique.** »

Notons dès maintenant que **certaines observations visant à étendre les « secteurs où l'on peut construire » en contiguïté de vastes parcelles cultivées**, notamment la vigne, peut contribuer, si on les acceptait, à précariser un peu plus une activité fragilisée (voir tableau des surfaces).

c) Le réseau hydrographique est constitué par la Courme (limite ouest de Crespian), affluent du Vidourle. Le second affluent du Vidourle est le Doulibre prenant sa source au nord est de la commune. Il passe à proximité du camping. Le Doulibre est alimenté par les valats drainant le secteur est.

Les enjeux identifiés par la carte communale :

- les trames bleues (ripisylves, notamment celles de la Courme) et vertes (bois des Lens, et bosquets isolés de l'espace agricole auquel, selon moi, il faudrait rajouter les **espaces boisés urbains**, notamment, outre les **espaces publics** de détente aménagés par la commune (route de Canne), les **espaces boisés privés tels ceux des parcelles 817, 818, 819, 820**).
- les continuités écologiques existantes,
- le maillage des haies,
- la diversité des paysages et des milieux,

par les dispositions qu'elle organise, (concentrer l'habitat dans l'emprise urbaine, pas de « mitage » des espaces naturels) **sont pris en compte par le projet de carte communale** car les espaces correspondant sont classés en zone ZnC.

c) Le patrimoine :

Au cœur d'un capital naturel agricole et forestier bien préservé, la commune héberge un riche patrimoine local: temple néoclassique du XIXème, église St Vincent de style roman du XIIème, mas

de Reilhe du XVIIe siècle, ex cave coopérative et de nombreux vestiges archéologiques.

À ce patrimoine architectural, il convient de rajouter **le patrimoine végétal** comme l'espace sportif situé sur la route de CLAIRAN et **le parc végétalisé privé constitué par les parcelles 817 818 819 820, de 1,5 ha**, cité ci-avant face au temple.

d) risques naturels salubrité publique

La commune est concernée par :

- **le retrait et gonflement d'argiles**. Ce phénomène affecte la commune dans sa totalité mais à des degrés divers : fort dans la plaine mais moyen voire faible dans les secteurs de coteaux à l'est. Dans le hameau de CRESPIAN-ouest, à l'ouest de la RD6110, le sol est constitué :

de 20 cm de terre végétale ;

d'une épaisseur variable (40cm à 1,40 m) de limons argileux, le tout reposant sur un plancher de marnes imperméables, d'où **difficulté quant à la mise en œuvre d'un assainissement individuel d'où problème de salubrité publique**.

- **Le risque incendie** : la cartographie page 121 du RP met en évidence la vulnérabilité de la commune au risque feux de forêts à risque très élevé dans l'espace naturel et forestier à l'est de Vielle. Les interfaces avec le milieu forestier concerne aussi le sud de Crespian-ouest.

À ce propos, à la limite sud de l'emprise bâtie, au sud du chemin du temple, les parcelles 817, 818, 819, 820 (1,5 ha), boisés mais à l'état d'abandon, sont un facteur aggravant de ce risque .

- La Courme et le Doulibre sont générateurs du **risque inondation** par débordement de cours d'eau et par ruissellement pluvial.

Les zones inondables sont délimitées par le **PPRI moyen Vidourle**, les documents annexes du projet intégrant ces risques.

4° Les équipements

a) les réseaux :

alimentation en eau potable :

gérée par le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable du Vidourle (Canne et Clairan, Combas, Crespian, Fontanès, Lecques, Montmirat, Montpezat, Vic le Fesc), 5300 habitants.

Crespian est alimentée par le champ captant et le forage de Prouvessat, captant l'eau de la nappe alluviale, avec un débit autorisé de 3600 m³/jour.

Le volume prélevé sur ce forage en 2023 a été de 267.015 m³ ;

partant d'une consommation d'eau couramment admise de 150 l/hab/jour, en admettant une croissance de la population de 1 %/an, la population à échéance de 10 ans serait :

5300 hab x 1,010(P10) = 5854 hab soit :

consommation journalière et annuelle : 150 l x 5854 hab = 878 m³/jr x 365 jrs = **321.000 m³/an**.

Reste à savoir si le champ captant et le forage de Prouvessat, est la seule source d'approvisionnement et si elle suffira en dépit de périodes tendues.

Pour la commune de Crespian, les besoins à terme seraient de :

580 x 150 = 87 m³/jr x 365 = 31.755 m³/an auxquels il faut rajouter :

- l'école
- le camping (300 campeurs x 150 x 4 mois = 5,4 m³/an)
- les gros consommateurs (DAUDET, garage, ...)
- la consommation municipale (arrosage, station d'épuration, centre technique,...)

le réseau AEP, dans les secteurs ZC assure aussi la défense incendie nécessitant : bornes incendie alimentées par canalisation DN100, maillage du réseau, 17l/s sous pression de 1 bar, or, dans le secteur ouest notamment, où des **réclamations** ont pour objet de **classer en zone ZC** des parcelles il apparaît que **la défense incendie n'est pas garantie**.

Le traitement des eaux usées

- assainissement collectif

l'entretien du réseau, la maintenance et l'exploitation de la station d'épuration sont assurés par la régie municipale. En 2023, 300 habitants sont raccordés au réseau. La station d'épuration de type extensif a une capacité de 300E/H. En 2023, le rendement épuratoire, jugé insuffisant, - il faut souligner que la station d'épuration doit aussi traiter les effluent du camping, de fréquentation saisonnière avec une capacité d'accueil de 300 estivants - a été amélioré avec le curage des filtres en 2025.

dans le schéma directeur d'assainissement, les prévisions démographiques étaient les suivantes :

Prévision 2020: 405 habitants	Réel 2020 : 431 habitants Réel 2022 : 494 actualisation 2023 : 530
Prévision 2030 : 470 habitants	Prévision SCOT 2033: 580 habitants

Notons tout d'abord que la totalité de la population n'a pas pour vocation à être raccordée au réseau public EU : population éparse, secteurs où des solutions alternatives à l'assainissement

collectif sont possibles.

Il était envisagé de porter la capacité de la STEP à 450 EH (augmentation de capacité de 150 EH) en première phase en intégrant en particulier le secteur de Crespian ouest (30 maisons + 15 nouvelles) x 2,5 occupants/ménage = 113 habitants, avec 600 EH en phase ultime.

Cette augmentation de capacité s'avère impossible à court terme compte tenu de l'investissement financier notamment en terme de réseau (demande de subventions trois fois refusée), aussi, d'autres solutions sont à trouver, comme limiter le raccordement à cette station aux seuls besoins.

Le raccordement de CRESPIAN ouest devient problématique : grande longueur de réseaux, pour peu de maisons à raccorder.

le mémoire du zonage d'assainissement relève l'impact sur la STEP du camping du mas de Reille.

- **L' assainissement non collectif** est une compétence communauté des communes.

Un zonage délimite les secteurs d'assainissement non collectif, il englobe notamment la zone ZC CRESPIAN-ouest. Les rejets des nouvelles constructions devront être traités par un système alternatif, quand cela est possible compte tenu de la faible perméabilité du sol.

Cette contrainte ne milite pas en faveur d'une extension de la zone ZC ouest de CRESPIAN .

la collecte des déchets, l'apport en déchetterie, le tri sélectif, la valorisation, et le traitement est organisé au niveau du « syndicat mixte entre Pic et étang », pas de problème de ce côté là.

b) les équipements de proximité

la commune compte :

- un équipement administratif comme la mairie, deux lieux de culte, (constituant aussi des éléments patrimoniaux), une école maternelle, un foyer communal,
- plusieurs terrains de sports, de jeux de détente, des espaces plantés dont il convient de souligner la qualité pour plusieurs d'entre eux.

Hormis la boulangerie biologique et un point vente fruits et légumes dans la zone ZCa du nord, pas de commerces de proximité.

Il apparaît notamment au niveau des nouveaux quartiers, **un déficit de plantations, d'espaces verts de proximité**, ...Notons que certains équipements collectifs comme les bassins de retenus pourraient être aménagés en espaces plantés (voir annexe)

la végétalisation est une préconisation du SCOT : obligation sans normalisation.

§VII/ les bases de l'établissement de la carte communale

les objectifs fixés par le code de l'urbanisme : article L101-2 (annexe III) garantir:

- Un développement rural maîtrisé, la **revitalisation des centres ruraux**,
- la **préservation des espaces** affectés aux activités **agricoles et forestières** et la protection des paysages naturels ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des **entrées de villages** ;
- La diversité des fonctions rurales et la **mixité dans l'habitat**, en prévoyant des capacités pour la satisfaction, des besoins des modes d'habitat, d'activités, des services, notamment des services aux familles ;
- **La sécurité et la salubrité publiques** ;
- La protection des milieux naturels et des **paysages**, la préservation de la biodiversité, **des espaces verts** ainsi que la remise en bon état des continuités écologiques ;
- **l'adaptation au changement climatique**,
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones rurales.

Nous verrons comment **les requêtes vont à l'encontre** de ces objectifs généraux.

les objectifs fixés par le SCOT du 10 décembre 2019.

a) les objectifs généraux : (DOO pages 33, 34, 35, 80, 81, 83,)

espaces naturels et agricoles et forestiers

« Une **limitation de la consommation foncière** », de la « **consommation des espaces naturel et agricoles** » (pour Crespian, une « fonte » de la SAU a été soulignée ci avant), « par **mobilisation des ressources dans les tissus urbains** ». les doc d'urbanisme devront traduire cet item en « évaluant les **capacités de densification** des tissus urbains » ; « extensions urbaines en continuité directe des enveloppes urbaines » ;

« **préserver** la diversité des paysages », « **les milieux ouverts et boisés** »

« protéger les paysages de la plaine façonnée par l'agriculture pour **garder des milieux ouverts** », **conserver** « la mosaïque paysagère et les **perspectives** » ;

« **conservation des masses boisées isolées** » (parcelles 817 à 820)

projet urbain (DOO pages 76/77)

« les équipements d'intérêt communal (terrain de sports, salles de quartiers, parcs,) jouent un rôle de proximité répondant à des besoins de village qui participent à la cohésion sociale ».

« implantation de commerces et de services de proximité »,

« **les villages** doivent participer à des opérations d'**excellence urbaine : habitat diversifié** adapté aux attentes, **taille des logements, mixité des lots** » ;

« laisser une **part** généreuse aux espaces publics à la **réintroduction de la nature** ».

« Les **extensions urbaines** devront prévoir l'offre foncière nécessaires à la réalisation des équipements de proximité en continuité directe des enveloppes urbaines » ;

« les nouveaux quartiers proposeront des **mixités de formes urbaines** », les espaces publics de ces opérations « 30 % de la surface de l'opération dédiée à circulation,(modes doux) espaces de détente, espaces verts » ; « intégration de dispositifs de compensation des surplus de ruissellement ».

b) les objectifs chiffrés (DOO pages 80 81 83)

Densités minimales pour les villages :

25 logts/ha. 50 % de la production de logements au sein des enveloppes urbaines,

croissance démographique retenue par le SCOT : 1 %/an;

pour CRESPIAN, depuis 2020 (431 hab), la dynamique constructive en cœur de village a permis la construction de 43 maisons soit une centaine d'habitants supplémentaires (2,5 habitants par logement) soit 530 habitants en 2023 ; avec un taux de 1 %/an, la population 2033 serait de 580 habitants. Entre 2023 et 2033, l'accueil de 50 habitants nécessiterait entre 20 et 30 maisons.

2024	2033
530 hab	580 hab
2,47 hab/ménage	2,5 hab/ménage
214 RP	242 RP (+ 28 RP)

les finalités de la loi climat et résilience :

- la lutte contre **l'étalement urbain** ;

- Une utilisation **économe des espaces naturels**,

- La lutte contre **l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'**absence d'artificialisation nette** à terme de telle manière à aboutir à zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

la décroissance de la consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) s'échelonne par étape depuis 2021 jusqu'en 2050. la première tranche concerne 2021/2031 qui n'autorise qu'une consommation d'ENAF plafonnée à 50 % de la consommation 2011/2021. dans le calcul de la consommation autorisée pour la période 2021/2031, il doit être tenu compte de ce qui a été

consommé depuis 2021 à ce jour.

Rappel perspectives d'évolution pour CRESPIAN: 580 habitants en 2033: + 50 habitants, entre 20 et 30 maisons.

Le **potentiel** du **tissus urbain** et bâti du village est de **40** logements (lotissements, parcelles divisibles, logements vacants, parcelles entre 2 maisons) mais 28 maisons en tenant compte du phénomène de rétention foncière. **les besoins** à satisfaire **seraient de 16** logements en tenant compte que 12 permis autorisés ne sont pas encore réalisées.

Entre 2011 et 2021, il a été réalisé 59 logements dont 45 par extension de l'emprise urbaine 2011. ces 45 maisons comptent pour 3,40 ha. À ces 3,40 ha il faut rajouter 0,20 ha pour le garage. C'est donc 3,60 ha qui ont été pris sur de l'ENAF. Les droits de CRESPIAN pour 2021/2031 seraient de 1,80 ha.

Mais Il faut tenir compte de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2024: 17 habitations en extension de l'emprise urbaine 2011 en artificialisant 3,06 ha d'ENAF, **l'objectif de 1,80 ha serait dépassé.**

PARTIE B

avis des services publics saisis

chambre d'agriculture :

« le diagnostic permet de voir la richesse de la plaine agricole à l'est en termes de qualité et d'occupation du sol. Il présente une analyse de surfaces agricoles présentes sur la commune. Ce diagnostic permet d'avoir une bonne appréciation de la situation agricole communale ».

commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

« le projet prévoit une croissance démographique de 1 %/an, soit 580 habitants en 2033 ; pour l'accueil de cette population, (50 habitants par rapport à la population 2023), le besoin en logements est de 28 logements. 12 logements ayant été autorisés, l'objectif de construction est de 16 logements.

Le projet ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation, *l'ensemble des besoins en logements pouvant être absorbés dans le tissu urbanisé.*

Ce projet est compatible avec le SCOT comme avec la trajectoire ZAN 2031 : **3,6 ha de foncier consommé sur 2011/2021, 1.87 ha sur la période 2021/2031.**

la commission souligne l'absence de consommation foncière à l'horizon 2031. les terres agricoles et naturelles identifiées en zone ZnC seront préservées ».

mission régionale d'autorité environnementale :

« le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impact notables sur l'environnement et la santé humaine.

Le projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale »

PARTIE C

examen des observations recueillies, réponses de la personne responsable de projet, analyse des propositions produites (Article R 123-18 du code de l'environnement)

§I/ Déroulement de l'enquête publique

1. Les permanences :

- 6 juin 2025 de 9h à 12h : pas de public

- 14 juin 2025 de 9h à 12h:
Réception de 2 pétitionnaires ayant déposé leurs demandes sur le registre (Mme Cuozzo et Mr.Fabre) ;
en outre, deux habitants de CRESPIAN (n'ont pas décliné leur identité) sont venus, se sont renseignés sur la carte communale, sur le statut de leurs biens immobiliers au regard des dispositions de la carte communale. Pas de dépôt d'observation sur le registre.
Appel téléphonique de Mr.Guiraud : pas de prise de la communication car pris par les pétitionnaires en visite.
- 26 juin 2025 de 14h à 17h : pas de public
- 2. trois lettres dont deux accompagnées chacune, d'un dossier explicitant les demandes formulées dans les courriers:**
 - lettre et dossier (11 pages) de Mr.Guiraud ;
 - Dossier (mémoire : 9 pages + 2 annexes) produits par le cabinet d'avocats Maître Louis Duhil de Bénazé agissant en qualité de conseil de Madame Desormeaux ;
 - lettre de Mr.Sauvère.
- 3) sur le registre d'enquête, deux observations (Mme Cuozzo et Mr.Fabre) donc cinq réclamations au bilan.**

§II/ Analyse des réclamations :

quatre requêtes tendent à obtenir une « dilatation » des « secteurs où les constructions sont autorisées » (zone ZC) ;

une réclamation pose le problème du devenir d'un tènement situé au « cœur de village » (zone ZnC).

1) observations ayant pour objet d'obtenir une dilatation des « secteurs où les constructions sont autorisées » (zone ZC) ;

a) analyse globale:

pétitionnaires \	parcelles	superficies	Demandes et argumentation	Nombre de constructions
Mr. Denis Fabre registre	B148, B687 B144 en totalité	0,26 ha	inclusion en zone ZC	1
Madame Nathalie Cuozzo (registre)	A764	0,22 ha	Inclusion en zone ZC. « raccordable à l'assainissement collectif » ; desserte voirie assurée ; « entourée de constructions ».	2 au plus
Mr.Sauvère (lettre du 27 juin 2025)	A358	0,61 ha	« parcelle dans la continuité physique de la A633 », « jardin de la maison A633.... »	Pas l'intention de vendre pour construire
	A789	0,67 ha	Inclure en zone ZC ; fournir à son fils, jeune vigneron récemment installé, une source de trésorerie ; « terminer la zone constructible du chemin de Courme ».	5
Madame Desormeaux	817, 818, 819, 820	1,7 ha	intégration en zone ZC des parcelles A 817, 818, 819, 820,	3 constructions édifiés sur

et mémoire produit par le cabinet d'avocats Louis Duhil de Bénazé agissant en qualité de conseil.		solde de la propriété d'origine ; se réfère au jugement du Tribunal administratif de Nîmes du 6 novembre 2014 ayant conduit à la délivrance de 3 permis sur les parcelles 814, 815, 816 détachées de la propriété.	parcelle-origine. projet immobilier : 2/3 constructions le long du chemin du temple + 5 constructions le long de RD194B ?
---	--	--	---

compatibilité avec le SCOT et application des normes du SCOT

rappel prescriptions SCOT (DOO pages 33, 34, 35, 80, 81, 83) en matière de gestion économe de l'espace : « Une **limitation de la consommation foncière** » notamment une « limitation de la **consommation du foncier agricoles** » (constat : diminution de la SAU à Crespian), « par **mobilisation des ressources dans tissus urbains** ». les **documents d'urbanisme** devront traduire cet item en « **évaluant les capacités de densification des tissus urbains** » ; les 4 observations auront pour effet d'augmenter la superficie des « secteurs où les constructions sont autorisées » de 3,46 ha environ, la zone ZC passant de 28 à 31,5 ha. Le mode d'urbanisation en périphérie, sous forme de constructions sur de grandes parcelles, *en*

étalement urbain, va consommer beaucoup d'espace pour quelques constructions soit sur 3,46 ha, 15 résidences, (4 à 5 maisons /ha **non compatible** avec le SCOT qui prescrit **25 logements/ha**)

pratiquement les 16 logements du programme de la carte communale qu'il est possible d'accueillir intra muros à l'horizon 2033 (RPII page 34).

Le RPII page 30, précise **quatre items** :

- « *Soucieux de préserver l'identité du village et de **juguler la pression foncière sur les espaces agricoles, naturels et forestiers**, les élus souhaitent **stopper l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation dans les limites du village**, selon une densification choisie* ».
- « *renforcer la continuité urbaine entre les différents ensembles urbains* ».
- « *optimiser le potentiel de densification ...des espaces bâtis* ».
- « *favoriser des **densités plus élevées** dans les opérations futures d'aménagement* ».

les requêtes peuvent générer une **réaction** « en chaîne » sur **une trentaine** de parcelles.

- d'une part par réactivation des requêtes formulées lors de l'enquête publique de l'ex PLU (procédure interrompue, certes, mais non oubliée) et concernant les parcelles 939, 424, 742, 315, 317, 318, 320, 150, 155, 159, 953, 954, 764, 694,...
- d'autre par activation possible sur d'autres parcelles : 589 (chemin de Drossin) 592 (RD194), 378 725, 733, 694, 698, 807, 700, 953, 954, 301, 313, 314, 735, 771 ; les raisons avancées seraient de même nature : « l'entourage de constructions », « compléter l'urbanisation le long d'une voie, l'autre coté étant urbanisé », « situation de dents creuses ».

consommation autorisée par la loi « climat et résilience »

dans le chapitre « les finalités de la loi climat et résilience » du RP est exposé quelles sont les marges de la commune en matière de consommation foncière pour 2021/2031, (échéance de la CC). Nous avons vu que les droits théoriques de la commune sont de **1,8 ha**.

Or, il a été vu ci avant, que depuis 2021, hors enveloppe du tissu urbain bâti version 2021, les constructions autorisées ont consommés 3,06 ha d'ENAF, et que ces 3,06 ha **dépasserait l'objectif de 1,80 ha!**

Vis à vis de l'agriculture :

pour le sommerois le SCOT fait de l'activité agricole un axe stratégique.

Le RPII page 23 précise les déficits de cette activité:

- Un secteur agricole sur le déclin (baisse de la S.A.U., plus que 34 ha) ;
- Protéger les zones agricoles de l'urbanisation ;
- Maintenir une activité agricole suffisante pour préserver l'identité rurale du territoire.

Toute urbanisation, même légère, (une seule maison suffit), pourra être handicapante pour le maintien de l'agriculture sur des parcelles toujours cultivées en périphérie (exemple : parcelles 589, 592, 957, 958, 959, ...) avec l'impossibilité d'utiliser certains traitements sur une distance (pouvant aller jusqu'à 50 m) en fonction du produit utilisé.

Équipements d'infrastructure

alimentation en eau potable, sécurité incendie

si l'AEP ne pose pas de problème, pour les besoins quotidiens, le réseau assure, en milieu urbain le service incendie. Celui ci est assuré,

- d'une part au niveau voirie (possibilité d'accès des véhicules des pompiers nécessitant une largeur suffisante et de dispositifs de retournement). Sur ces voiries extérieures, d'une largeur de 2,80 m à 3,20 m, il est impossible, pour un véhicule du SDIS de faire demi tour voire de circuler,
- d'autre part avec les bornes incendie nécessitant une pression de 1 bar sur le réseau avec un maillage du réseau dimensionné DN100. Il est des situations où ces données techniques ne sont pas

assurées.

Assainissement eaux usées : zone d'assainissement collectif, station d'épuration, solution alternative à l'assainissement collectif.

le rendement épuratoire de la station d'épuration communale a été longtemps insuffisant par rapport aux normes des directives européennes. Les résultats de l'ouvrage ont été bien améliorés avec un curage des filtres en 2025. Il n'en demeure pas moins que la situation est tendue au point de vue charge hydraulique du fait du raccordement du camping, représentant 300 EH (en plus de la population permanente raccordée) pendant 4 mois, l'intermittence de cet apport n'est pas sans conséquence sur le fonctionnement de l'installation, ce qui fait qu'il est difficile d'envisager l'extension du réseau pour raccorder de nouvelles maisons, même si l'on admet qu'il est possible de raccorder les terrains déjà desservis par le réseau, raccordements qui contribueraient à surcharger un peu plus la STEP.

Le problème se pose au niveau de la zone ZC de Crespian à l'ouest de la RD6110. Au sein de cette zone bâtie, plusieurs parcelles sont constructibles, l'assainissement devant être réalisé avec des solutions alternatives, après étude de l'aptitude des sols à l'infiltration, sachant qu'en deçà de 10 mm/h des solutions sont difficilement envisageables.

Les pétitionnaires auraient proposé de prendre à leur charge les équipements publics d'infrastructure déficients mais cette solution me semble juridiquement impossible car l'article L111 11 du code de l'urbanisme précise que lorsque des travaux portant sur les réseaux publics sont nécessaires, le permis de construire **ne peut pas** être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et **par quelle collectivité publique** ces travaux doivent être exécutés.

En conclusion, de cette analyse globale, les 7 impératifs:

- risques de réactions en chaîne sur une trentaine de parcelles ;
- « **limitation** de la consommation foncière », « *stopper l'étalement urbain dans les limites du village* », « *favoriser des densités plus élevées* » (préconisation SCOT : 25 logts/ha)
- « limitation de la consommation du foncier agricole », « *juguler la pression foncière sur les espaces agricoles* », « Protéger les zones agricoles de l'urbanisation »
- **consommation du quota de 1,8 ha pour 2021/2031** ;
- service incendie non assuré ;
- accès voirie souvent insuffisants ;
- fonctionnement de la station d'épuration en limite de capacité ;

font que globalement, ces demandes ne peuvent être satisfaites sauf exception précisée ci après.

b) analyse individuelle des requêtes:

pétitionnaire	parcelles	superficies	arguments	Nombre de constructions
Mr. Fabre registre	B148, B687 B144 en totalité	0,26 ha	Simple demande	1 peut-être

Avis du maire Réservé quant à l'urbanisation de ces parcelles

Avis du CE

il ressort de notre entretien avec Mr.Fabre :

en extension urbaine, sur ENF, consommation d'EN sur le quota 2021/2031 ;

étalement urbain en périphérie, 1 construction sur 2600 m2

pas de projet précis, souci de ne pas voir son bien se dévaloriser, se réserver la possibilité peut-être de vendre?

Après visite sur les lieux :

localisé en zone naturelle, jouxtant une zone agricole : la présence de constructions pourraient en perturber le fonctionnement

accès direct inexistant ;

travaux d'extension pour raccordement AEP et EU

avis défavorable

pétitionnaire	parcelles	superficies	arguments	Nombre de constructions
Madame Cuozzo (registre)	A764	0,22 ha	il ressort de notre entretien avec Madame Nathalie Cuozzo : raccordable à l'assainissement collectif ; accès à la voirie possible ; « entourée de constructions ».	2 au plus

Avis du maire : pas d'avis formulé

Avis du CE

Lors de l'enquête publique du PLU, cette observation avait été déposée et il avait été décidé d'envisager le rattachement de cette parcelle à la zone constructible mais pas dans l'immédiat, à moyen terme en fonction des besoins.

Après visite sur les lieux :

possibilité d'accéder à la voie publique par chemin privé ;

secteur partiellement dégradé : 736, 766

raccordement aux réseaux EU et AEP possible mais ces réseaux ne sont pas à proximité du terrain : des travaux seront nécessaires ? A vérifier

terrain en friche, perdu pour l'agriculture, trop exigüe

parcelle limitrophe cultivée sur un coté : céréales (moissons faites sur 201) séparation physique avec le terrain cultivé, en surélevé, (talus)

entouré de 3 construction sur 3 cotés

pas d'enjeux sur cette parcelle, laissé à la discrétion du conseil municipal.

pétitionnaire	parcelles	superficies	arguments	Nombre de
---------------	-----------	-------------	-----------	-----------

				constructions
Mr.Sauvère (lettre du 27 juin 2025)	A358	0,61 ha	parcelle dans la continuité physique de la A633, jardin de la maison A633....	Pas de construction envisagée

Avis du maire : parcelle située bien à l'extérieur de la zone ZC de la carte, avis réservé pour inclure dans la zone constructible

Avis du commissaire enquêteur

il s'avère que Mr Sauvère n'a pas réellement la volonté d'effectuer la vente de cette parcelle, mais d'être assuré que son bien ne subira pas de dommage du fait du classement envisagé dans la CC car jardin attenant à la maison et caveau familial,...

par contre, le classement actuel de la A633 (ZnC) ne permet pas une construction

maintenir cette parcelle en zone ZnC

pétitionnaire	parcelles	superficies	arguments	Nombre de constructions
Mr.Sauvère (lettre du 27 juin 2025)	A789	0,67 ha	fournir à son fils, jeune vigneron récemment installé, une source de trésorerie ; terminer la zone constructible du chemin de Courme.	5 ?

Avis du maire

Favorable au classement en zone ZC de cette parcelle, possibilité d'effectuer 5 constructions, l'aménageur prenant à sa charge les équipements nécessaires à la viabilisation

Avis du CE

Terrain situé en fin de zone ZC ;
étalement urbain, en périphérie, consommation d'ENAF, en faible densité, 5 constructions pour 6700 m² ;
largeur du chemin de Courme : 3,20 m difficulté pour manœuvrer, notamment pour véhicules de secours
réseaux :
pas de raccordement possible au réseau EU collectif, solution alternative à l'assainissement collectif difficile à mettre en œuvre ;
réseau AEP assurant l'alimentation mais pas la défense incendie : pas de bornes incendie, pas de maillage du réseau ;
terrain clôturé électriquement utilisé pour le pacage d'animaux (chevaux vraisemblablement)
parcelles limitrophes cultivées ;
avis défavorable

pétitionnaire	parcelles	superficies	arguments	Nombre de constructions
Madame Desormeaux	817, 818, 819, 820	1,7 ha	intégration en zone ZC des parcelles A 817 818 819 820, solde de la propriété d'origine ; se réfère au jugement du Tribunal administratif de Nîmes du 6 novembre 2014 ayant conduit à la délivrance de	8 constructions,

		3 permis sur les parcelles 814 815 816 détachées de la propriété.	
Avis du maire : L'objectif est la construction d'une dizaine de maisons avec accès sur la RD194, le conseil départemental ayant refusé l'accès			
Avis du commissaire enquêteur Étalement urbain en périphérie, consommation d'ENF. destruction d'un espace végétal ayant une valeur patrimoniale, voiries insuffisantes : chemin du temple, chemin de Drossin, RD194b sécurité incendie non assurée : bornes incendie, maillage réseau, pression, débit ; pas de raccordement possible au réseau EU collectif, solution alternative à l'assainissement collectif difficile à mettre en œuvre ; ouverte sur un vaste espace agricole coté RD194b et chemin de Drossin : 589 592 effet néfaste sur les paysages : en interne (qualité architecturale, destruction de capital paysager) en externe, entrée de village RD194b avis défavorable			

la lecture du mémoire produit à la demande de Madame Mireille Désormeaux demande que l'on s'y attarde.

les parcelles cadastrées 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820 couvrant une superficie d'environ 1,7 hectares sont situées entre la RD194 au sud, la traverse de Drossin à l'ouest, le chemin du temple au nord.

Madame Désormeaux demande que la totalité de sa parcelle d'origine, soit incluse dans la zone ZC, comme les parcelles 814, 815, 816.

Initialement, le refus d'un permis (parcelle 814) au motif que le terrain d'assiette n'était pas dans « les parties actuellement urbanisées » a fait l'objet d'un recours au Tribunal administratif qui a annulé cette décision (6 novembre 2014) arguant l'erreur manifeste d'appréciation de la part du service instructeur et estimant que le terrain était bien dans une « partie actuellement urbanisée ». le permis a donc été délivré.

Lors de l'élaboration du PLU, lequel a été conduit jusqu'au stade enquête publique (janvier 2019), Mme Désormeaux dépose une réclamation visant à intégrer en zone constructible la totalité de son bien immobilier a obtenu un avis favorable du commissaire enquêteur.

2 permis de construire ont été accordées sur les parcelles 815 et 816 (les 2 constructions de type « contemporain »).

en plus des éléments d'analyse du « 1) observations ayant pour objet d'obtenir une dilatation des « secteurs où les constructions sont autorisées », il convient d'y rajouter les items suivants:

Analyse du commissaire enquêteur :

- aspect juridique

le commissaire enquêteur n'est pas un juriste, cependant, n'y a-t-il pas confusion entre « *parties actuellement urbanisées* » des communes soumises à la règle de constructibilité limitée et les « *secteurs où les constructions sont autorisées* » (zone ZC) des communes dotées d'une carte communale ?

Les « parties actuellement urbanisées » ne font pas l'objet d'un zonage réglementaire. C'est au cas par cas qu'est apprécié, (sous le contrôle du TA) avec le RNU, si un projet se situe (ou non) dans une « partie actuellement urbanisée », mais sans zonage préalable, c'est la différence avec la carte communale.

Avec cette dernière, on repart « avec une page blanche ». les « secteurs où les constructions sont autorisées » ne sont pas calquées obligatoirement sur les « parties actuellement urbanisées ». le conseil de Madame Mireille Désormeaux s'appuyant sur le §511 du RP, « détermination de

l'emprise urbaine 2024 » estime que « la carte communale a pour vocation de « *sanctuariser* l'état existant de la zone urbanisée ». Il me semble qu'une parcelle même en milieu urbain n'est pas obligatoirement constructible (exemple : parc ou jardin même privé présentant une richesse écologique du fait de la variété des plantations, l'organisation d'ensemble,...ou encore le cas du tènement situé en plein cœur du village classé en zone ZnC compte tenu de son caractère stratégique.

La carte communale ne « sanctuarise » rien du tout, elle contribue à mettre en œuvre localement les normes supra communales, (« Une **limitation** de la consommation foncière », « lutte contre *l'étalement urbain* », *réinvestissement du tissu urbain*, « *favoriser des densités plus élevées* », « limitation de la consommation du foncier agricole », « *juguler la pression foncière sur les espaces agricoles* », « Protéger les zones agricoles de l'urbanisation », application du quota de consommation foncière 2021/2031, ..., assurer le service incendie, SCOT...) ce qui me paraît être le cas du projet de cette carte communale.

- vis à vis des risques :

le rapport de présentation de la carte communale classe ce secteur comme particulièrement sensible au point de vue *risque incendie*. Le SDIS a établi des normes pour assurer la sécurité incendie : or, il n'y a pas de bornes d'incendie sur le chemin du temple, le réseau existant n'est pas maillé, la largeur du chemin du temple (3,20 m) apparaît inadapté au passage des véhicules de secours. Enfin, notons que le terrain est embroussaillé, la propriétaire ne remplit pas ses obligations en matière de débroussaillage (annexe CC : obligation de débroussaillage).

- Vis à vis de l'intégration paysagère :

en externe à cette parcelle, le RP, souligne la qualité de l'entrée de village coté RD 194 avec vision dégagée sur la plaine et les hauteurs de la forêt de lens. 10 habitations sur cet ensemble dont 5 sur la RD194 aura l'effet le plus désastreux (clôtures, aspect des constructions, destruction des perspectives...)

le RP souligne la nécessité de préserver la diversité des paysages, les milieux ouverts et boisés, sur cette entrée de village particulièrement bien protégée.

items du RP : « protéger les paysages de la plaine façonnée par l'agriculture pour garder des milieux ouverts, la mosaïque paysagère et les perspectives » ; « conservation des masses boisées isolées ».

- perte d'un élément patrimonial:

en interne, une visite sur les lieux complétée par un examen des photos aériennes montre la richesse que représente ce terrain de 1,7 ha: très nombreuses plantations, (variées, pas seulement des résineux), certainement petite faune, avifaune,... la commune pourrait s'appuyer sur l'article L111 22 du code de l'urbanisme concernant les éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique. l'urbanisation de la 820 en totalité sous forme d'habitat sur grandes parcelles conduira à la destruction de cet ensemble d'intérêt écologique et paysager remarquable.

Son urbanisation sur de grandes parcelles, de toute manière ne répondrait pas aux critères « d'urbanisation de qualité » définies par le SCOT.

- Vis à vis de la localisation :

ce terrain est localisé en frange urbaine alors que le SCOT demande d'*investir les espaces disponibles à l'intérieur du périmètre bâti* afin d'éviter l'*étalement urbain* et la *consommation d'espace naturel agricole ou forestier*.

Le demandeur fait observer que les parcelles de Madame Mireille Desormeaux sont localisées à 200 m « seulement » du cœur du village, mais joindre ce cœur, nécessite de franchir la RD6110 ALES - MPL qui constitue une coupure avec 6000 V/J dt 5 % de PL. Cette voie a fait l'objet d'un réaménagement mais d'un seul point de vue routier et non urbain, à l'économie: BBTM bien noir, bordures T2, caniveaux CS2, bordures d'îlots AC2 . Les deux zones ZC est et ouest séparés par la RD6110 se « tournent le dos » du fait de cette voie, comme en témoigne l'état plus ou moins délabré des constructions situées le long de cette route.

- Vis à vis de l'application de la loi climat et résilience.

Voir a) ci avant

- **Vis à vis de l'agriculture :** Voir a) ci avant Les parcelles de Madame Mireille Desormeaux sont attenantes aux espaces urbains sur 215 m mais ouverts sur 260 m vers un espace agricole, en terrain plat donc à fort potentiel pédo-agronomique.

- **Vis à vis de l'adaptation au changement climatique,** la conservation de masses végétales de cette ampleur apporte un bien être sur la confort de vie, la température dans un environnement proche,...

En conclusion partielle de cette analyse individuelle des observations, les parcelles B148, B687 B144 en totalité (mr.Fabre), A358,A78 (mr.Sauvère), 817, 818, 819, 820 (mme Désormeaux) doivent demeurer en zone ZnC ; seule la parcelle A764 (mme Cuozzo) peut être incluse en zone ZC, compte tenu de la configuration des lieux, de la présence de constructions sur 3 cotés, d'un moindre impact sur les activités agricoles, sous réserve de la possibilité financière, pour les collectivités, du raccordement aux réseaux.

2) observation posant le problème du devenir d'un tènement situé au « cœur de village ».

pétitionnaire	parcelles	superficie	demande	Nombre de constructions
Mr.Guiraud dossier à l'appui de sa demande	B995 et B998 0,75 ha	ZnC	maintenir ce terrain en l'état de nature ; s'oppose au « bétonnage » de ses parcelles ;	trois logements pour les enfants ;

Avis du maire:

on conserve cette parcelle dans la situation actuelle pour ne pas compromettre l'avenir.

Plusieurs entretiens avec Mr Guiraud sur ce sujet

Avis du CE

Il s'agit d'une réserve foncière que j'estime être stratégique pour la commune, pour accueillir une opération groupée en cœur de village ;

Dans le cadre du projet de PLU (non abouti), la parcelle était classée en zone d'urbanisation future « fermée » à urbaniser à long terme, le classement actuel ZnC préservant donc l'avenir.

Réaliser 3 maisons sur 7500 m² ne correspond pas au SCOT qui engage à mobiliser les grands tènements résiduels en milieu urbain pour réaliser des opérations denses (rappelons que le SCOT prescrit 25 logements à l'hectare pour les villages) intégrant la variété des formes urbaines, la mixité sociale, les espaces verts, ...

Je donne un **avis défavorable au changement** de statut de ces parcelles incluses en zone ZnC.

§III/ Analyse des propositions du public :

Il n'y a pas à proprement parler de propositions alternatives ; les demandes ne contribuent pas à la réalisation d'une opération d'aménagement urbain en cœur de village comme proposé par le RP et encouragé par le SCOT, mais de défense d'intérêts particuliers, ce qui aussi, est tout à fait légitime.

§IV/ synthèse des observations du public :

1/ requêtes tendant à obtenir une « dilatation » des « secteurs où les constructions sont autorisées » (zone ZC) ;

les observations ont été analysées selon les critères ci après :

16 critères	Parcelles B148, B687,B144	A764	A789	817, 818, 819, 820
Avis CE	Défavorable	neutre	défavorable	Défavorable et réserve
Loi climat et résilience				
Extension en périphérie	Étalement urbain	« limite »	Étalement urbain	Étalement urbain
Ambiance environnante	Rural prédominant	bâti 3 cotés	bâti peu dense, 1 coté	Essentiellement, chemin du temple
Diminue le quota ZAN (1,8 ha)	0,26 ha	0,22 ha	0,67 ha	1,5 ha
Consommation d'EN	ENF : 0,26 ha	EN 0,22 ha	EA 0,67 ha	EF pour 1,7 ha
SCOT				
Porteur projet aménagement urbain/centralité	non			
Densité moins de 20lgt/ha	1lgt/2600 m2	2/2200m2	5/6700 m2	10lgt/1,7ha
Usage parcelle	Espace boisé, parc	friche	agricole	Espace boisé, parc
Insertion paysagère et architecturale				
Insertion paysagère interne	Mal géré	Mal géré	Mal géré	désastre
Insertion paysagère externe	neutre	neutre	Mal géré	désastre
Intégration architecturale	Mal géré	Mal géré	Mal géré	désastre
Environnement parcelles	Agricole et naturel	Agricole un coté	Agricole 2 cotés	Agricole 2 cotés
équipements				
Équipements collectifs	Du « bon coté » de la RD6110	RD6110 effet de coupure avec la centre	RD6110 effet de coupure	RD6110 effet de coupure
AEP	DN110 à 70m	DN110	DN110	DN110
Sécurité incendie	Non assurée	À vérifier	Non assurée	Non assurée
Eaux usées	Raccordable avec travaux	Racordable réseau public	Solution alternative aléatoire	Solution alternative aléatoire
Largeur de voirie	Non desservie	Largeurs insuffisantes 2,80/3,20 m		
			Courme	temple,RD194,drossin

impact
négatif Pas insurmontable Pas d'impact en l'état actuel

2/ réclamation posant le problème du devenir d'un tènement situé au « cœur de village » (zone ZnC).

Parcelles B995 et B998 0,75 ha

réserve foncière stratégique pour la commune, pour accueillir une opération groupée en cœur de village

Réaliser 3 maisons sur 7500 m² ne correspond pas au SCOT qui engage à mobiliser les grands tènements résiduels en milieu urbain pour réaliser des opérations denses (25 logements/ha) intégrant la variété des formes urbaines, la mixité sociale, les espaces verts, ...

avis défavorable au **changement de statut** de ces parcelles incluses en zone ZnC.

Commune de CRESPIAN
CARTE COMMUNALE
élaboration
Enquête publique

DOCUMENT N° 2
CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

code de l'environnement R123 19

« le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet »

(ce document est rédigé de telle manière à ce que lu indépendamment des autres documents, il permet au lecteur de prendre connaissance de l'ensemble du dossier)

*présentation du document n°2
(7 pages)*

§I/ rappel sommaire de l'objet du projet

§II/ rappel sommaire du déroulement de l'enquête publique

§III/ présentation des requêtes, analyses, avis du commissaire enquêteur

1/ situation du commissaire enquêteur devant cette enquête

2/ retour sur les observations formulées par les personnes publiques consultées

3/ observations formulées et position du commissaire enquêteur

§IV/ conclusions motivées et avis général sur le projet

le commissaire enquêteur

le

S.LELAIDIER

§I / rappel sommaire de l'objet du projet :

le projet soumis à enquête a pour objet l'établissement de la carte communale (CC) de CRESPIAN, afin de préciser - en particulier - les modalités d'application du règlement national d'urbanisme. CRESPIAN, 530 habitants, à 30 mn de NÎMES, appartient à la dernière couronne de l'aire d'attraction de la métropole nimoise et proche du carrefour RD999/RD6110 dit de « la nouvelle ». Les documents graphiques de la CC identifient les « *secteurs où les constructions sont autorisées* » (zone ZC, 30ha) et les « *secteurs où sauf exceptions prévues à l'article L 161 4 du même code, les constructions ne sont pas admises* » (zone ZnC naturelle, agricole et forestière, 770 ha).

Les trois objectifs identifiés dans le rapport de présentation du projet étant :

- accueillir, à l'horizon 2033, une cinquantaine d'habitants et une trentaine de logements dans l'enveloppe urbaine bâtie abritant les services de proximité offerts par la commune ;
- stopper l'étalement urbain et poursuivre le recentrage de l'urbanisation dans les limites de l'emprise urbaine villageoise, selon une densification « choisie » afin de juguler la pression foncière sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (les ENAF) ;
- diversifier l'offre en logements : « le développement résidentiel de CRESPIAN a privilégié un tissu pavillonnaire. Cet habitat individuel a permis l'accueil de familles jeunes. Ce faisant, l'offre en logements a tendance à s'uniformiser et ne permet pas de répondre à la diversité des besoins de nouveaux ménages : célibataires, jeunes couples primo-accédants, personnes âgées dans la nécessité de trouver un logement adapté à leur degré d'autonomie ou encore personnes à mobilité réduite ».

§II / rappel sommaire du déroulement de l'enquête publique :

l'enquête publique s'est déroulée du 2 juin 2025 au 1^{er} juillet 2025 inclus avec trois permanences du commissaire enquêteur (CE) en mairie et a donné lieu aux mesures de publicité prescrites par le Maire dans son arrêté du 5 mai 2025.

Ces mesures de publicité, conforme aux textes, étaient suffisantes et ont été rigoureusement appliquées.

cinq réclamations ont été produites :

- deux observations sur le registre d'enquête (mme Cuozzo, mr Fabre) ;
- une lettre (mr Sauvère) ;
- un courrier accompagné d'un dossier (mr Guiraud) ;
- un mémoire produit par un cabinet d'avocats, conseil de Mme Désormeaux, mémoire prolongeant un recours que la pétitionnaire a déposé auprès du Tribunal administratif de Nîmes jugé le 6 novembre 2014.

En résumé, quatre réclamations demandent une « dilataion » de la zone ZC et une requête concerne le devenir d'un tènement localisé en coeur de village.

§III présentation des requêtes, analyses du commissaire enquêteur :

1/ situation du commissaire enquêteur devant cette enquête :

le tribunal administratif de CERGY-PONTOISE a produit un dossier sur le contenu du rapport et des conclusions motivées.

a/ le CE «doit prendre personnellement position même en l'absence d'observations du public où d'opposition du projet » (conseil d'État, 4 février 1994 n° 104916 Costes) et il est vrai que la présente enquête, a été « tenue ».

b/ « le CE doit donner son avis sur *tous les points* soumis à l'enquête. »

c/ « il est nécessaire de répondre aux objections les plus significatives ainsi qu'à celles d'ordre général »

Il faut, bien entendu tenir compte des observations formulées par les personnes publiques saisies et consultées.

Bien que peu nombreuses, les réclamations questionnent les thèmes ci après :

- lutte contre l'étalement urbain et utilisation économe de l'espaces;
- stopper l'artificialisation des sols et la consommation des espaces naturels ;
- préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ;
- protection des sites, des milieux et paysages naturels ou construits, en particulier la qualité paysagère des entrées de village ;
- qualité urbaine, architecturale ;
- diversité de l'habitat, mixité sociale dans les opérations d'urbanisme.

2/ retour sur les observations formulées par les personnes publiques consultées :

chambre d'agriculture : pas d'observations ;

mission régionale d'autorité environnementale : projet sans impacts environnementaux ou sanitaires ; projet dispensé d'évaluation environnementale ;

commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

« le projet prévoit une croissance démographique de 1 %/an, soit 580 habitants en 2033. Le besoin en logements est de 28 logements.

Le projet ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation, l'ensemble des besoins en logements pouvant être absorbés dans le tissu urbanisé.

Ce projet est compatible avec la trajectoire « ZAN » (zéro artificialisation nette 2031) : **3,6 ha de foncier consommé sur 2011/2021, 1,87 ha sur la période 2021/2031.**

la commission souligne l'absence de consommation foncière à l'horizon 2031. les terres agricoles et naturelles identifiées en zone ZnC seront préservées ».

3/ observations formulées et position du commissaire enquêteur:

Pour analyser les réclamations, j'ai croisé les requêtes, **toutes légitimes**, avec les « principes » que doivent « respecter » les CC, « principes » énoncés par les L161-3 et L101 2 du CU ;

la CC ne se borne pas à préciser les modalités d'application du règlement national d'urbanisme (RNU). En effet, ainsi que le précise l'article R161 2 du CU, le rapport de présentation « expose les prévisions de développement démographique, explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des « principes » définis à l'article L. 101-2, pour la délimitation des « secteurs où les constructions sont autorisées » (voir §I : les trois objectifs de la CC).

Les « principes » définis par l'article L 101 2 du CU, ramenés au cas des villages, repris par le SCOT sud GARD, concernent :

- Le renouvellement urbain, le développement rural maîtrisé, la revitalisation des coeurs de village;
- la lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ; le SCOT prescrit dans le DOO « Une **limitation de la consommation foncière**, de la consommation des espaces naturels et agricoles », par « **mobilisation des ressources dans les tissus urbains** ».
- la protection des sites, des paysages, la qualité urbaine paysagère, notamment des entrées de village;
- la protection des milieux naturels ;
- La qualité urbaine architecturale ;
- La diversité des fonctions rurales...en prévoyant la satisfaction des besoins de l'ensemble des modes d'habitat, d'équipements publics, de commerces , de services, de services aux familles ;
- La sécurité et la salubrité publiques;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances;

Aux principes définis par l'article L 101 2, il faut rajouter ceux de la *loi climat et résilience* du 22 août 2021, suite aux *travaux de la convention climat*, en matière :

- d'adaptation au changement climatique,
- de lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.

pétitionnaire	parcelles	Classement CC	Demande	Avis maire
1/ Mr. Guiraud dossier à l'appui de sa demande	B995 et B998 0,75 ha	ZnC	maintenir ce terrain en l'état de nature ; s'oppose au « bétonnage » de ses parcelles ; trois logements pour les enfants ;	engagements antérieurs : on conserve cette parcelle dans la situation actuelle pour ne pas compromettre l'avenir. Plusieurs entretiens avec Mr Guiraud sur ce sujet

Analyse du CE : la demande n'est pas très claire. Mr Guiraud ne veut pas voir son terrain « engagé » dans un sens ou un autre : urbanisation ou maintien en zone naturelle pour lui permettre éventuellement une urbanisation légère au bénéfice de ses trois enfants.

Je considère que ce terrain, en coeur de village, est stratégique pour l'avenir de la commune.

Le classement en zone ZnC permet de ménager cet avenir.

Trois constructions dans cette zone centrale ayant vocation à être densifiée est incompatible avec le SCOT qui fixe une densité minimale de 25 logements/ha pour les villages.

Je donne un **avis défavorable au changement** de statut de ces parcelles incluses en zone ZnC.

pétitionnaire	parcelle	Classement CC	Demande	Avis maire
Mr. Sauvère (lettre du 27 juin 2025)	A358 0,61 ha	ZnC	Demande le même classement que la parcelle 633.	Avis défavorable à extension de la zone ZC au-delà de la 633.

Analyse du CE : après entretien avec Mr Sauvère, il s'avère que ce dernier n'envisage pas de vendre son bien à des fins immobilières, la parcelle 358 étant le jardin de la propriété familiale (caveau familial sur ce terrain).

réclamation sans objet, **pas de suite particulière** à donner.

pétitionnaires	parcelles	Classement CC	Demande	Avis maire
Mr. Fabre	B148, B687 B144 0,26 ha	ZnC	inclusion en zone ZC sans précision	Plutôt défavorable
Mr Sauvère	A789 0,67 ha	ZnC	Inclusion en ZC	Projet de 5 lots. Plutôt favorable sous réserve de la prise en charge des équipements par le pétitionnaire
Madame Desormeaux mémoire produit par cabinet d'avocats	La demande porte sur 817, 818, 819, 820 :	ZnC	ZC	Plutôt défavorable

Conclusion formulée par le CE sur les trois réclamations :

Ces extensions urbaines en périphérie, vont à l'encontre des « principes » de :
- *développement rural maîtrisé, revitalisation des centres ruraux avec l'idée de proximité des équipements publics, des commerces, des services, de services aux familles (utiles si proches de l'habitat), de satisfaction des besoins de l'ensemble des modes d'habitat (proposer un choix différent de l'offre pavillonnaire) ;*

- *lutte contre l'étalement urbain, utilisation économe des espaces, lutte contre l'artificialisation des sols.*

- *de qualité urbaine* : en effet, il a été calculé que pour l'accueil de 50 habitants le besoin est de 28 logements qui peuvent être accueillis dans l'emprise bâti 2024 en intra-muros par mobilisation des ressources du tissu urbain. L'objectif de construction est de 16 logements compte tenu des autorisations actives depuis 2023. Or, ces demandes d'extension permettraient une « fuite » d'une quinzaine de logements en périphérie, perdues pour le cœur du village où sont localisés les équipements collectifs.

La densité de constructions serait de 4 à 5 maisons/ha, ce qui va à l'encontre :

- du SCOT : 25 logts/ha ;

- de la notion de *lutte contre l'étalement urbain, de l'utilisation économe des espaces, de lutte contre l'artificialisation des sols.*

Les parcelles localisées dans le secteur ouest de CRESPIAN, ne sont pas raccordables au réseau d'assainissement public et nécessitent une solution alternative possible sur de **grandes parcelles** : L'infiltration, après traitement, dans des sols à substrat limoneux-argileux sur un plancher marneux est aléatoire. ce qui va à l'encontre des « principes » de :

- *salubrité publique;*

- *lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels (grandes parcelles).*

si le réseau d'alimentation en eau est suffisant pour faire face aux besoins quotidiens, il est insuffisant pour assurer la défense incendie (absence de bornes incendie, pas de maillage de réseau, diamètre insuffisant, pression de 1 bar non assurée). En outre, les caractéristiques des voiries sont insuffisantes (2,80 à 3,20 m de largeur). ce qui va à l'encontre du « principe » de « *la sécurité publique* ».

Les parcelles B148, B687, B144, 789, 817, 818, 819, 820 jouxtent des parcelles agricoles, la proximité d'habitations nouvelles pouvant entraver cette activité, fragilisée sur CRESPIAN, (34 ha de SAU actuellement contre 104 ha en 2000 sur 270 ha de terre arable en plaine !). ce qui va à l'encontre du principe de *la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières*, item renforcé par le SCOT qui fait de la sauvegarde de l'activité agricole une priorité sur le sommerois.

la construction de pavillons isolés sur de grandes parcelles, est généralement un « ratage » architectural et paysager en dépit de la « loi paysage » du 8 janvier 1993. A titre d'exemple, les deux constructions « contemporaines » édifiées sur les parcelles 815 et 816 constituent un exemple de ce désastre. En outre des constructions édifiées sur la parcelle 820 contribueraient à détruire l'entrée de village coté RD194b demeuré intact. Des pavillons isolés sur de grandes parcelles *vont à l'encontre du principe de protection des sites, des paysages, de la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

Madame Désormeaux, a été en mesure de détacher trois parcelles sur 2500 m², de sa propriété d'origine (1,7 ha), trois maisons ont été édifiées sur les parcelles 814, 815, et 816.

le 1^{er} projet concerne l'habitation édifiée sur la parcelle 814 dont un permis refusé puis délivré suite un jugement du Tribunal administratif de Nîmes du 6 novembre 2014.

c'est dans la continuité de cet accord que Madame Désormeaux, demande l'inclusion des parcelles 817 à 820 en zone ZC.

Je donne un avis défavorable, a cette démarche car en plus des motifs évoqués ci avant,

- ces parcelles constituent un espace boisé, un parc à conserver, à protéger attenant à des habitations et présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique. Dans ce contexte, je suggère l'application de l'article L 111 22 du CU.

- ce parc, à l'abandon, est passablement embroussaillé et peut constituer un risque pour la sécurité publique, le secteur étant signalé, dans le projet comme vulnérable au risque incendie.

Je donne un **avis défavorable**, au trois réclamations de Mme Désormeaux, Mr Fabre et Mr Sauvère (parcelles B148, B687,B144, A789, 817, 818, 819, 820).

pétitionnaires	parcelles	Classement CC	Demande	Avis maire
Madame Nathalie Cuozzo	A764 0,22 ha	ZnC	ZC deux constructions	Pas d'avis formulé

Conclusion formulée par le CE : cette réclamation ne soulève pas d'objection de ma part : en effet, il s'agit d'une ancienne parcelle agricole en déprise, de trop faible superficie pour être remise en exploitation, séparée matériellement de la parcelle agricole 201, et entourée de trois cotés de constructions ; de plus cette parcelle est raccordable au réseau public des eaux usées.

Il n'y a pas d'enjeu sur cette parcelle.

§IV conclusions motivées et avis général sur le projet:

En définitive, il apparaît que la carte communale telle qu'elle est présenté, assure la préservation des enjeux environnementaux : qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, étant donné que l'essentiel des enjeux se situent dans la zone ZnC couvrant 770ha/800ha du territoire communal, la zone ZC les 30 ha restants correspondant à l'enveloppe bâtie.

j'attire l'attention sur l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : 3,6 ha de foncier ayant été consommés sur 2011/2021, le droit de consommation foncière pour de 2021/2031 serait de 1,80 ha. Depuis 2021 il a été consommé 3,06 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers à des fins constructives, **il n'y aurait plus de droit résiduel, ce qui rendrait les demandes d'extention irrecevables.** Ce n'est pas au commissaire enquêteur de se prononcer, mais à l'autorité administrative de l'État co-approuvant la carte communale.

Les requêtes auront pour effet d'augmenter la superficie des « secteurs où les constructions sont autorisées » de 3,46 ha environ, la zone ZC passant de 28 à 31,5 ha. Les requêtes peuvent générer aussi une « réaction en chaîne » sur *trente parcelles* en similitude avec celles des réclamations : « dents creuses », « entourées de maisons », « prolongement d'une zone urbanisée », « ça complète la rue en face »,....

je donne un **avis favorable** au projet **sous réserves :**

- du maintien en zone ZnC de la parcelle de Mr Guiraud, s'agissant d'une réserve foncière stratégique en coeur de village, le classement en zone ZnC permet de ménager cet avenir.

- du maintien en zone ZnC des parcelles de Mme Désormeaux, ces parcelles constituant un espace boisé, un parc à conserver, à protéger attenant à des habitations et présentant un intérêt patrimonial, paysager, écologique. Dans ce contexte, il pourrait être fait application de l'article L 111 22 du CU. Les deux items ci avant constituent les **réserves** du CE ;

En outre, je donne un avis défavorable au classement en zone ZC des parcelles de Mr Fabres (B148, B687, B144) et de Mr Sauvère (A789) car non compatible avec les « principes » de *lutte contre l'étalement urbain, d'application de la densité minimale prévue au SCOT, d'une utilisation économe des espaces, de la lutte contre l'artificialisation des sols, de la qualité urbaine, paysagère,*

de la défense incendie, de la desserte voirie insuffisante;

le classement en zone ZC de la parcelle A358 de Mr Sauvère ne me paraît pas nécessaire compte tenu de son attente.

Enfin, la parcelle A764 de Mme Cuozzo, sans enjeu, peut être classée en zone ZC, dans la mesure où le raccordement aux réseaux, possible techniquement, est recevable financièrement pour la collectivité.

Commune de CRESPIAN
CARTE COMMUNALE
Enquête publique

DOCUMENT N° 1 :
RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ANNEXES au RAPPORT

ANNEXE I

Bassin de retenue aménagé en espace vert

ANNEXE II

a quoi doit répondre une carte communale

ANNEXE III

« parties urbanisées d'une commune », « secteurs où les constructions sont autorisées », règle de la « constructibilité limitée »

ANNEXE IV

nombre d'habitants, nombre de constructions, trajectoire ZAN, consommations foncières

ANNEXE V

conditions d'urbanisation d'une parcelle

ANNEXE VI

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique ; friche ; espaces boisés

le commissaire enquêteur le 1^{er} août 2025
S.Lelaidier



ANNEXE I

Bassin de retenue aménagé en espace vert

Bassin sec de la « Frescoule » à Vitrolle (BDR : exemple d'un bassin de retenue intégré dans un secteur résidentiel dense, utilisé comme cour de récréation et parc d'agrément. Le petit bassin visible en premier plan paraît « grand » par effet de perspective.



ANNEXE II

a quoi doit répondre une carte communale

Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le **développement urbain et rural maîtrisé**, la restructuration des espaces urbanisés, la **revitalisation des centres urbains et ruraux**, la **lutte contre l'étalement urbain** ;
- c) Une utilisation **économe des espaces** naturels, la **préservation des espaces** affectés aux activités **agricoles et forestières** et la protection des **sites**, des milieux et **paysages** naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des **entrées de ville** ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La **sécurité** et la **salubrité** publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques **technologiques**, des pollutions et des **nuisances** de toute nature ;

6° La **protection** des milieux naturels et des **paysages**, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la **biodiversité**, des écosystèmes, des **espaces verts** ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des **continuités écologiques** ;

6° bis La lutte contre l'**artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement **climatique** et l'**adaptation à ce changement**, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L161-3 La carte communale **respecte** les principes énoncés à l'article **L. 101-2. (ci avant)**

Elle permet d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ,.... est compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code . *Elle ne peut inclure, au sein de secteurs où les constructions sont autorisées, des secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés.* Pour ce faire, elle tient compte de la **capacité à mobiliser** effectivement les locaux vacants, les friches et les **espaces déjà urbanisés** existants.

Se reporter à l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021.

Article L161-1 La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques.

Elle comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol

Article L161-4 I.

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles ;

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

R 161 2 Le rapport de présentation :

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis à l'article L. 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations ;

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L 211 1 Les conseils municipaux des **communes** dotées d'une **carte communale** approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, **instituer un droit de préemption** dans un ou plusieurs **périmètres délimités par la carte**. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

ANNEXE III

« parties urbanisées d'une commune », « secteurs où les constructions sont autorisées », règle de la « constructibilité limitée »

l'article L111 1 2 du code de l'urbanisme précise qu'en l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale..., on ne peut construire que dans les **parties urbanisées de la commune**. en dehors de ces parties urbanisées on ne peut réaliser que :

1° le changement de destination des constructions existantes

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles.

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension des constructions et installations existantes.

4° Les constructions, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors que le projet n'est pas contraire aux objectifs supra communaux.

l'article L 161 4 La carte communale délimite les *secteurs où les constructions sont autorisées* et les *secteurs où les constructions ne sont pas admises*, à l'exception...

Question de M. MASSON Jean Louis (Moselle - NI) publiée le 12/10/2017

M. Jean Louis Masson attire l'attention de M. le ministre sur le fait que les communes qui ne disposent pas de document d'urbanisme sont assujetties au Règlement national d'urbanisme. Celui-ci prévoit l'application de règles de « constructibilité limitée ». De ce fait, « les constructions ne peuvent être autorisées, que dans des parties urbanisées de la commune » (art. L. 113-3 du code de l'urbanisme). Il lui demande quels sont les critères qui définissent la notion de partie urbanisée.

Réponse du Ministère publiée le 13/06/2019

Le principe de constructibilité limitée, applicable aux communes dépourvues de plan local d'urbanisme (PLU) ou de document de planification urbaine en tenant lieu, impose de retenir les constructions ou installations aux « parties urbanisées de la commune ». L'objectif est d'inciter les communes à organiser la gestion de leur sol et à lutter contre l'urbanisation dispersée, en n'autorisant que quelques exceptions justifiées par les nécessités de l'agriculture, la réalisation des équipements publics, la protection du voisinage ou la sauvegarde des droits acquis. « La partie urbanisée d'une commune », soumise à ce régime spécifique, se définit comme regroupant « un nombre suffisant d'habitations desservies par des voies d'accès ». La densité en constructions de la zone considérée et l'existence de voies d'accès-d'équipements constituent ainsi les critères principaux dont il faut tenir compte. Toutefois, l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales, notamment du type d'habitat, dense ou plus diffus, que l'on trouve dans les environs. Dès lors, il ne saurait y avoir de définition générale et encore moins de critères nationaux. Cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale, sous le contrôle du juge. Plusieurs éléments pourront alors être appréciés comme la distance, la vocation de la zone, l'appartenance à un compartiment déjà urbanisé ou pas et l'existence ou non d'une coupure d'urbanisation. En toute hypothèse, il sera nécessaire que la partie du territoire communal concernée comporte alors « un nombre et une densité significatifs de constructions », pour pouvoir être qualifiée de « partie actuellement urbanisée » (CE, 29 mars 2017, Commune de Saint-Bauzille-de-Putois, n° 393730). Un élément de complexité tient parfois à la qualification de la frange de la zone

construite. Elle peut être considérée comme une partie urbanisée sauf rupture objective (par exemple, dénivelé, rupture physique). En tout état de cause, si les constructions peuvent être autorisées dans les franges des parties urbanisées, il convient de vérifier que le projet s'intègre dans la partie déjà urbanisée et que la dimension du projet n'a pas pour effet d'étendre les parties urbanisées.

Publiée dans le JO Sénat du 13/06/2019 - page 3083

ANNEXE IV

nombre d'habitants, nombre de constructions, trajectoire ZAN, consommations foncières(RP pages 33 34 35 36)

RP page 24

depuis 2020 la dynamique constructive portée par les lotissements en cœur de village a permis la construction de 43 maisons ce qui permet d'évaluer la population supplémentaire à $43 \times 2,47$ hab/log = une centaine d'habitants soit 530 habitants en 2024.

La taille des ménage s'est infléchi passant de 2,5 personnes/ménage à 2,47

Tableau 1 : SCOT taux de croissance 1 % par an		
2024	2033	Entre 2024 et 2033 : + 50 habitants + 28 RP
530 habitants	580 habitants	
214 RP	242 RP	

Tableau 2 : Capacité du tissu urbain bâti du village		
Dents creuses et parcelles divisibles	11 + 7 parcelles	14 + 8 logements
Lots des lotissements	8	8
Projet communal	1	7
Logements vacants	3	3

Le potentiel brut théorique de logements possible dans le tissu urbain bâti est de 40 ; cependant il faut tenir compte que toutes les parcelles ne seront pas disponibles de suite aussi, on applique un coefficient de « rétention foncière » de 30 %

d'où le nombre de logements réel = $40 - (30 \% \times 40) = 28$ logements

mais 12 logements autorisés, sont à réaliser, les besoins à satisfaire sont donc de :

$28 - 12 = 16$ logements

Tableau 3 : Production de logements RP page 163	2011 à 2021	2021 à 2024	total
Maisons individuelles	28	10	38
Maisons en lotissement	30	2	32
Chgt de destination	1	3	
Maisons individuelles non commencées, autorisées	0	10	10
total	59	24	83

Tableau 4 : Répartition spatiale des logements RP page 163	Densification du tissu urbain mutations	Extension de l'emprise urbaine 2011	total
2011 2021	14	45	59
2021 2024	7	17	24
total	21	62	83

On note que l'on construit majoritairement en extension de l'emprise urbaine 2011

Tableau 5 :Consommation d'ENAF (RP pages 165 et 29) entre 2011 et 2021	
habitat	3,40 ha
Garage automobile	0,20 ha
total	3,60 ha

entre 2011 et 2021 la consommation d'ENAF a été de 3,60 ha (3,40 pour le résidentiel ; RP pages 165 et 29). les 3,40 ha correspondent aux 45 maisons du tableau 4

Tableau 6 :Répartition de ces 3,60 ha (RP pages 165 et 29)	
EN	3,28 ha
EA	0,23 ha
EF (probablement parcelle 820)	0,09 ha
TOTAL	3,60 ha

Ces 3,60 ha sont pris sur les ENAF donc trajectoire ZAN pour 2021 2031 = 1,80 ha

page 164 :

sur 2011- 2021 ont été construits en extension urbaine de l'emprise urbaine 2011 : 16 maisons individuelles + (22+12) maisons en lotissement = 50 maisons

(page 34 du RP) héritage RNU. depuis 2021, 2 lotissements réalisés (10 lots, 4 maisons réalisées ou en chantier il en reste donc 6 à bâtir)

de plus 7 maisons ont été autorisées. Ces terrains ont été classés en zone ZC de la carte communale 2024 et font parti de la nouvelle enveloppe du tissus urbain.

Cependant, ces 7 + 10 = 17 maisons sont autorisés depuis 2021 et sont prises sur de l'ENAF et représente 3,06 ha.

Ces 3,06 ha dépasserait l'objectif de réduction de 1,80 ha

Dans ces conditions, on serait dans l'impossibilité de dépasser les limites de l'enveloppe du tissus urbain bâti car les 1,80 ha seraient dépassés ?

conditions d'urbanisation d'une parcelle

Article L111 11 Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Article R111-5 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-8 L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9 Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-11 Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-13 Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14 En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique ; friche ; espaces boisés

éléments présentant un intérêt, patrimonial, paysager, écologique ;

Article L111 22 Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

friches

article L111 26 du code de l'urbanisme

Au sens du présent code, on entend par " friche " tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret.

Espaces boisés classés

L 113 1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

L 113 2

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au code forestier.

L 113 3

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé ;

2° L'Etat peut **accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé** en application de l'article L. 113-1 **n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain**, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité

L 113 4

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

