

Commune de Fons

Plan local d'urbanisme



[ANNEXES DES MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA), DE LA CDPENAF, A L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUX REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ; ET MOTIVATIONS RELATIVES AUX RESERVES DU COMMISSAIRES ENQUETEUR]

Sommaire

1. Propos introductif 3
2. Modification(s) apportée(s) suite aux avis des personnes publiques associées 4
3. Modification(s) apportée(s) suite aux contributions réalisées lors de l'enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur 9
4. Modification(s) proposée(s) lors de l'enquête et n'ayant pas pu être réalisée(s) 11
5. Réponses motivée apportées aux réserves du commissaire enquêteur 13

1. PROPOS INTRODUCTIF

Cette note n'a vocation qu'à préciser les modifications apportées au projet de révision générale du PLU suite aux avis émis par les personnes publiques associées (PPA), des autorités spécifiques, à l'enquête publique et aux remarques du commissaire enquêteur.

Si certains points ou remarques déposés ne sont pas ici l'objet d'une réponse, c'est que la commune n'a pas souhaité apporter de réponse positive ou que la réponse ne nécessitait pas de modification du document.

Pour connaître les motifs de refus, se reporter aux « *observations suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur concernant l'enquête publique portant sur la révision générale du PLU* », annexé au rapport du commissaire enquêteur (le rapport et les conclusions ainsi que leurs annexes sont disponibles sur le site internet de la commune et en Mairie).

Cette note précise aussi les modifications qui avaient pu être proposées lors de l'enquête sous réserve de disposer des éléments nécessaires, et qui n'ont finalement pas pu être réalisées faute de données.

Si une modification est réalisée dans le zonage, le point a également été modifié dans le rapport de présentation (notamment dans les justifications) en cohérence, et ce même si cela n'est pas précisé dans la suite de la présente note.

Elle présente également les motivations liées à la non prise en compte des réserves du commissaire enquêteur.

La Municipalité reste bien évidemment à disposition pour toute explication complémentaire.

2. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2.1. MODIFICATIONS (S) APPORTEE (S) SUITE A L'AVIS DE LA DDTM DU GARD

Consommation foncière et production de logements :

La commune de Fons appartient à l'armature du SCOT Sud Gard "villes/villages desservis" et doit à ce titre respecter une densité moyenne à l'échelle des opérations de 30 logements/hectare et un taux de réinvestissement urbain de 38 %. Le rapport de présentation présente de manière erronée votre commune en tant que autres villes et villages dans l'armature urbaine. Ce document devra être corrigé.

⇒ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est corrigé en ce sens.

- Sur la présentation du calcul de la consommation foncière dans le rapport de présentation :

Le code de l'urbanisme dans son article L151-4 demande que l'analyse de la consommation d'espace se fasse sur les 10 dernières années avant l'arrêt et sur les périodes fixées par la loi climat et résilience (2011-2021 et 2021-2031). Les analyses de consommation ENAF présentées dans le rapport de présentation sont multiples et nécessitent parfois de reconstruire les bilans globaux sur ces périodes, mais répondent à ces attentes. Toutefois nous pouvons déplorer le résultat affiché de compatibilité uniquement avec le SCoT. Mais la consommation affichée et projetée s'inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière Climat et résilience et déclinée par le SRADDET à l'échelle du SCOT même si elle n'est pas encore traduite à l'intérieur de ce document pour adopter les - 57 % à l'armature urbaine du SCoT Sud Gard.

⇒ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété afin de mieux mettre en avant les justifications concernant la trajectoire de sobriété foncière climat et résilience.

Renouvellement urbain :

Deux OAP sont définies : OAP n°1 secteur des chênes truffiers et OAP n°2 avenue de la mazade. La commune n'a pas défini d'autres OAP notamment sur les "coups partis" les plus structurants, estimant que les projets étaient à stade avancés tel que le risque d'abandon n'existait pas. Le secteur, objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), devra faire l'objet d'une OAP quand les réflexions menées auront atteint la maturité permettant de définir les orientations d'aménagement.

Ces 2 OAP sont soumises aux mêmes principes de densité et mixité qui les rendent compatibles avec les orientations du SCoT Sud Gard et du PLH de Nîmes Métropole fixées pour la commune de Fons. Il est à noter que la commune de Fons, bien que non soumise à l'article 55 de la loi SRU, fixe un taux intéressant de logements sociaux à savoir 35 %.

Comme indiqué précédemment la part de la maison individuelle est prépondérante dans la production passée de logements. Les deux OAP proposées devront prendre en compte cela en rééquilibrant les formes urbaines au profit de formes intermédiaires et petit collectif.

Et donc la phrase proposant d'aménager « l'éventuel reliquat » en logements intermédiaires /mitoyens/jumelés, devra être corrigée afin de rééquilibrer les formes urbaines.

⇒ **Modification apportée :** Les orientations fixées incluant cette notion d'« éventuel reliquat » ont été clarifiées dans les OAP.

Dans le cadre de l'élaboration de votre PLU, il est donc essentiel d'intégrer cette carte d'aléa au règlement graphique et les principes de constructibilité associés dans le règlement écrit. Indiquer dans chaque zone les risques auxquels elle est soumise faciliterait l'appropriation de ce règlement.

⇒ **Modification apportée :** Le règlement écrit est complété avec l'ajout des risques présents dans chaque zone.

Prise en compte du risque incendie :

1) Rapport de présentation :

Un chapitre dédié au risque feu de forêt est présenté à la p. 172 du rapport de présentation.

Il est incomplet, il devra faire apparaître les éléments suivants :

- rappel des documents indispensables : PDPFCI 2024 - 2034 approuvé le 21 mars 2024

Modifications à apporter :

- mentionner le nouvel arrêté préfectoral n°30-2025-03-28-00005 du 28 mars 2025 fixant dans le Gard les modalités de la mise en œuvre du débroussaillage en précisant les prescriptions techniques.

2) Règlement écrit sur la prise en compte du risque incendie

- page 12 : les équipements de DECI sont à la charge des communes et non pas des constructeurs (compétence communale ou intercommunale si délégation).

Paragraphe à revoir

- page 28 aléa feu de forêt « le porter à connaissance de l'État concernant cet aléa doit être pris en compte au moment de toute demande d'autorisation d'urbanisme en s'appuyant sur le guide méthodologique sur la prise en compte du risque incendie de forêts dans les documents d'urbanisme lors de leur élaboration ou de leur révision.

La partie soulignée devra être supprimée car le document à prendre en compte pour les autorisations d'urbanisme est uniquement le PAC incendie de forêts.

3) annexes :

Annexe 5.5 OLD : l'arrêté OLD a été révisé l'AP du 8 janvier 2013 en annexe n'est plus valable.

Il doit être remplacé par l'arrêté préfectoral n°30-2025-03-28-00005 du 28 mars 2025

Annexe 5.6 : il n'est pas nécessaire de mettre le guide de prise en compte du risque dans les documents d'urbanisme, seul le PAC risque incendie de forêt est à conserver.

⇒ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété concernant ces éléments.
Le règlement écrit et les annexes sont corrigés en lien avec ces demandes.

2) Concernant les risques de nuisance sonores :

Les différentes zones d'activités (Uep, Uep2) jouxtent voire sont insérées dans des zones d'habitat (la zone Ue en continuité d'une zone urbanisée à Fons, et la zone Uep2 pour des équipements sportifs dont city stade, en continuité de la zone urbaine). Favoriser l'activité physique et le lien social est un objectif primordial pour un projet de PLU mais l'implantation et la conception de ce type d'équipement doivent prendre en compte son environnement afin de limiter les risques futurs de conflits de voisinage. Pour ces 2 secteurs (d'activités artisanales et d'équipements sportifs), aucune « zone tampon » n'est prévue et aucun élément n'apparaît dans le règlement (limitation de certaines activités, sous-zonage de la zone) visant à limiter le risque de nuisances sonores dans les secteurs les plus exposés. A toutes fins utiles, je vous fais part du très bon document « Plan Local d'Urbanisme et Bruit : la boîte à outils de l'aménageur », (accessible par ce lien <http://www.sante.gouv.fr/IMG/pdf/plu06.pdf>) qui fait état des possibilités pour minimiser le risque de nuisances sonores.

Il sera utile de rappeler dans le règlement, hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, que toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral (art. 5) impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

Commentaire : il faut relever que même une zone à vocation d'équipements publics peut s'avérer à l'origine de nuisances (voir le cas de salle des fêtes avec diffusion musicale par exemple).

⇒ **Modification apportée :** Le règlement écrit est complété concernant les nuisances sonores.

Analyse des incidences Natura 2000

L'évaluation environnementale doit être complétée d'une analyse des incidences sur les sites Natura 2000 même si aucun n'est présent sur le territoire communal. Le rapport de présentation sera complété dans ce sens conformément à l'article R 414-19 du code de l'environnement.

⇒ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété en ce sens.

Règlement graphique :

Segments non apposés d'un zonage :

- parcelle OB 510 : aire de stationnement liée au PEM (zoné Uep2 en page 401 du rapport de présentation).
- parcelle OA 1018 : équipements communaux sportifs et culturels (zoné Uep en page 401 du rapport de présentation).
- parcelles OA 860, 259 (en partie) et une partie du cours d'eau : trait semblant correspondre à la limite PPRI zone U et NU.

Le règlement graphique devra être complété.

⇒ **Modification apportée :** Le règlement graphique est corrigé en ce sens.

Règlement écrit :

Zone A :

Corriger la coquille p°97 : la destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics est autorisée à une seule condition. Le mot « cumulative » devra donc être supprimé.

⇒ **Modification apportée :** Le règlement écrit est corrigé en ce sens.

2.2. MODIFICATIONS (S) APPOREE (S) SUITE A L'AVIS DU SCOT SUD GARD

La modification du SRADDET ayant été adopté le 12 juin 2025 et approuvé par le Préfet de Région le 11 juillet 2025. Les justifications sur le manque de données du SRADDET devront peut-être être adaptée.

⇒ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété en mentionnant le SRADDET adopté le 12 juin 2025.

Le zonage / règlement graphique :

Sur le zonage transmis, deux zones délimitées (cf. carte ci-dessous) ne sont pas nommées (ancienne Uep dans les documents de travail). Il serait opportun de les intégrer à un zonage ou de leur créer un zonage spécifique en fonction des ambitions sur ces secteurs.



⇒ **Modification apportée :** Le règlement graphique est corrigé en ce sens.

2.3. MODIFICATIONS (S) APPOREE (S) SUITE A L'AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Dispositions du règlement autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes en zones A

Les zones N ne comprenant aucune habitation, ces dispositions ne concernent que la zone A.

- Le règlement de la zone A autorise l'extension limitée des habitations existantes :
 - dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher et d'emprise au sol de la construction principale, et de 75 m² d'emprise au sol totale, annexes comprises ;
 - avec une hauteur maximale fixée à 6,5 m à l'égout du toit ou à la hauteur des constructions existantes.
- Le règlement de la zone A autorise également les annexes:
 - dans la limite de trois unités ;
 - dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher et d'emprise au sol de la construction principale et de 75 m² d'emprise au sol totale, extensions comprises ;
 - avec une hauteur maximale de 3,5 m à l'égout du toit ;
 - réalisées dans un rayon de 20 m du bâtiment d'habitation ;
 - limitées à une seule piscine avec une emprise au sol maximum de 40 m².

Après délibération de ses membres, la commission rend un avis favorable à l'unanimité avec une recommandation, sur les dispositions du règlement autorisant les extensions, les annexes et les piscines des habitations existantes en zone agricole. La commission recommande de limiter la taille des bassins des piscines à 30 m².

⇒ **Modification apportée** : Le règlement écrit est complété en limitant la taille des bassins à 32 m² (qui est une taille standard).

2.4. MODIFICATIONS (S) APPOREE (S) SUITE A L'AVIS DE NIMES METROPOLE

1. Le rapport de présentation (diagnostic territorial, état initial de l'environnement, enjeux, justification des choix)

Thème	Observations
DIRECTION DE LA COLLECTE ET DU TRAITEMENT DES DECHETS MENAGERS	Sud Rhône Environnement (SRE) pour les communes de Bernis, Caissargues, Marguerittes et Milhaud ;(jusqu'au 30juin 2024) Les 39 communes de Nîmes Métropole sont adhérentes au SITOM Sud Gard depuis le 1er juillet 2025 le tri sélectif : Les emballages ménagers recyclables (boîtes et suremballages carton, briques alimentaires, bouteilles et flacons en plastique, films pots et barquettes en plastique, emballages métalliques, emballages en aluminium) ;

⇒ **Modification apportée** : Le rapport de présentation est complété en ce sens.

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Thème	Observations
DIRECTION L'EAU	DE
	OAP 1 : Secteur des Chênes Truffiers AEP : Desservi Avenue de la Cabasse + canalisation présente à régulariser EU : Desservi Avenue de la Cabasse + canalisation présente à régulariser EP : favorable OAP 2 : Secteur Avenue de la Mazade Cette zone a fait l'objet d'un acte d'urbanisme : CU 030 112 25 N0030 Mme Roselyne AUPY Avenue de la Mazade - R.D. n°1 Référence cadastrale : Fons D0769 Ayant reçu un avis desservi en eau potable, un avis non desservi en eaux usées et un avis favorable en pluviales. Le secteur actuellement classé en zone 1AU ne bénéficie pas d'un réseau d'assainissement collectif, ce qui limite fortement ses capacités d'accueil et compromet la faisabilité de tout développement à court terme. En l'absence d'infrastructures essentielles, notamment en matière d'assainissement, il apparaît nécessaire de reconsidérer ce classement. Ainsi, il est proposé de reclasser ce secteur en zone 2AU, correspondant à une zone à urbaniser à moyen ou long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une programmation et à la réalisation préalable des équipements nécessaires. Ce reclassement permet de maintenir une perspective de développement futur tout en garantissant une cohérence avec les capacités actuelles du territoire et les exigences réglementaires.

- ⇒ **Modification apportée** : Une mise à jour du zonage d'assainissement est en cours et a fait l'objet d'une enquête publique unique avec le PLU du 17 novembre au 19 décembre. Celui-ci a fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur. La prescription liée à l'insuffisance des réseaux « secteurs dans lesquels le réseau d'assainissement collectif n'est pas suffisamment dimensionné pour permettre de nouvelles constructions » a été supprimée. Les différentes pièces du PLU ont été ajustées en conséquence.

2.5. MODIFICATIONS (S) APPORTEE (S) SUITE A L'AVIS DU DEPARTEMENT DU GARD

I. Le contexte

Le rapport de présentation dresse un contexte institutionnel dont l'échelon départemental est limité au rappel des compétences du Département.

Le PLU étant à la croisée de plusieurs politiques publiques, il serait souhaitable de mettre à jour et compléter ce chapitre en s'appuyant sur l'annexe 1 qui précise les schémas et orientations du Département.

- ⇒ **Modification apportée** : Le rapport de présentation est corrigé et complété en ce sens.

II. Environnement et Activités de Pleine Nature

Le Département est compétent pour mettre en œuvre une politique de protection des espaces naturels. Ces actions sont financées par le produit de la part départementale de la taxe d'aménagement. Elles portent sur la protection et la valorisation des espaces naturels sensibles en :

- Déployant et proposant un outil de protection foncière spécifique (périmètre de préemption et acquisition à son compte ou aide à l'acquisition au bénéfice des collectivités),
- Sauvegardant et en donnant à voir des sites naturels départementaux
- Développant et entretenant un réseau d'itinéraires de randonnée et de sites d'activités sous démarche qualifiée « Gard pleine nature ».

D'une manière générale, il est recommandé de se référer à l'Annexe 2 pour compléter le PLU sur les parties ayant trait aux compétences environnementales du Département.

⇒ **Modification apportée** : Le rapport de présentation est complété en ce sens.

Il conviendrait de mentionner le schéma départemental du tourisme (cf. ci-dessus et en annexe 4). Par ailleurs, le diagnostic touristique pourrait être affiné en précisant :

⇒ **Modification apportée** : Le rapport de présentation est complété en ce sens.

Sur ce chapitre, il pourrait être fait référence à :

- La Politique Alimentaire du Gard labellisée « PAT de niveau 2 » ;
 - La Charte stratégique pour la préservation et la compensation des espaces agricoles ;
 - La Charte d'Engagement pour une Alimentation de Qualité dans le Gard.
- (Cf. ci-dessus et en annexe 5).

⇒ **Modification apportée** : Le rapport de présentation est complété en ce sens.

3. MODIFICATION(S) APPOREE(S) SUITE AUX CONTRIBUTIONS REALISEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3.1. MODIFICATION(S) APPOREE(S) SUITE A LA CONTRIBUTION DE M PITHON

p8	M. Pithon	- je possède un hangar sur ce terrain. Mon fils souhaite construire son habitation principale et exercer son activité professionnelle artisanale à côté	-A865 ER1 Uep2
----	-----------	---	-------------------

⇒ **Modification apportée** : Le zonage est modifié pour prendre en compte la demande.

3.2. MODIFICATION(S) APPOREE(S) SUITE A LA CONTRIBUTION DE M MORAL ET M JAULIN

N°9 p10	M. Moral et Jaulin	- tel que le projet d'évacuation des eaux pluviales est dessiné, emplacement ER8, notre terrain risque d'être inondé par débordement et déversement. Il s'agit d'une erreur. Nous n'acceptons pas une telle réalisation. - quelle variante retenue parmi les 3 présentées ? - pourquoi un raccordement vers le Teulon n'est-il pas envisagé ?	-081330 Gaujac
------------	-----------------------	---	-------------------

⇒ **Modification apportée** : Le zonage est modifié pour prendre en compte la demande. L'ER8 est prolongé jusqu'au Teulon.

3.3. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE A LA CONTRIBUTION DE M DEGERMANN

N°11 p19	M. Pilippe Degermann	-propriétaire parcelle en jardin d'agrément, piscine(déclaration effectuée aux services urbanismes à St Génies, pièce agrafée), classée ER2 rue des Jasses. -s'oppose à l'annexion pour transformation en parking -souhaite connaître les mesures et détails de l'élargissement de la rue des Jasses -souhaite connaître l'impact du projet OAP2/D0762/ D0769 sur sa propriété	-D0761
-------------	-------------------------	---	--------

⇒ **Modification apportée** : Le zonage est modifié pour prendre en compte la demande. La zone Uep2 et l'ER2 sont réduits. L'OAP est également ajustée en conséquence.

3.4. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE A LA CONTRIBUTION DE LA FAMILLE AUPUY

N°2 p13	Famille Aupy	-contestation du PAPAG sur le plan légal : manque de précisions / définition / caractéristiques / jurisprudence	
------------	--------------	---	--

⇒ **Modification apportée** : Le zonage est modifié afin d'indiquer la surface des constructions interdites et la durée du PAPAG.

3.5. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE A LA CONTRIBUTION DE MME FIROUD

N°3 p14 -15	Mme Lucie Firoud	- 563 m2 constructibles dans PLU en vigueur -classement en zone inconstructible→demande de classement en zone constructible - CU 6/08/2024, demande PC M. Berraho 9/07/2025, suspension, vente 2/07/2025 bloquée - classement en zone A non justifié : parcelles non cultivées, raccordées aux réseaux, entourées de maisons, faible surface constructible proche du centre sans impact sur PLU en projet (réf aux objectifs PADD), création d'une dent creuse dans un but d'intégration à la zone agricole au lieu de tirer droit le long de la parcelle cultivée B1487 Dossier : demande + 4x pièces justificatives + plans situation, agrafé	-B1289 à B1293 -B1109 à B1303
-------------------	------------------	---	--

⇒ **Modification apportée** : Le zonage est modifié pour prendre en compte la demande.

3.6. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE A LA CONTRIBUTION DE LA FAMILLE L. GARIMOND

N°4 p16	Famille L. Garimond	-opposition à la réalisation d'un parking en face de leur maison d'habitation pour cause de nuisances et pollutions générées par les propriétaires des véhicules -favorable à la création d'un jardin municipal	-B0032
------------	---------------------	--	--------

⇒ **Modification apportée** : Le règlement écrit et graphique sont modifiés pour prendre en compte la demande.

3.7. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE A LA CONTRIBUTION DE M GAUGNE

N°6 p17	M. Thierry Gagne - président Collectif associations Défense Bois des Lens	-approuve le choix de protéger le Bois des Lens par un classement EBC -demande un classement spécifique pour la zone agricole Mas de Bérin-Mas de Brun, recouverte par 2 ZNIEFF type 1 « Vallons du ruisseau du Teulon et de ses affluents » et type 2 (Bois des Lens + ENS Bois des Lens Partie Sud), visant à interdire les parcs photovoltaïques au sol et sur toitures -conteste la façon de décrire p 277 le site susceptible d'accueillir un champ d'éoliennes dans le massif du Bois des Lens, en particulier l'expression « acceptation local »	-zone A
------------	--	---	---------

⇒ **Modification apportée** : Le rapport de présentation est complété pour intégrer la nouvelle ZNIEFF de type 1.

3.8. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE AUX REMARQUES ET RESERVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La commune s'engage à modifier :

- Au sein de la parcelle B865, tracé et limite de ER1
- Tracé et limite de ER8
- Au sein de la parcelle D764, tracé et limite de ER2
- Le long de la parcelle B1330, tracé et limite de ER8
- Durée du PAPAG indiquée dans le règlement graphique
- Au sein de la parcelle B32, ER3, conservation de l'espace vert, suppression du parking.
- Dans la cartographie : localisation des PI.

⇒ **Modification apportée** : Le règlement écrit et le zonage sont corrigés et modifiés en ce sens. Le rapport de présentation est complété également.

4. MODIFICATION(S) PROPOSEE(S) LORS DE L'ENQUETE ET N'AYANT PAS PU ETRE REALISEE(S)

Alimentation en eau potable

Le règlement prescrit dans son article 8 qu'en cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé des installations mécaniques de surpression et/ou des réserves particulières d'eau conformément aux prescriptions imposées par le service public d'eau potable.

Outre le report sur le « privé » d'insuffisance des équipements publics, cette formulation permet des travaux dont la réalisation peut générer des risques sanitaires supplémentaires, d'une part, pour les particuliers concernés par l'entretien nécessaire et rigoureux de ces installations, et d'autre part pour la population générale en cas de dispositifs de déconnexion non performants vis-à-vis du réseau public et donc pouvant créer des phénomènes de retours d'eau dans ce réseau public.

Les conditions de contrôle de ces dispositifs gagneraient aussi à être réglementées.

⇒ **Justification de l'absence de modification** : Il a été pris attache auprès service de l'eau de Nîmes Métropole afin de clarifier les éléments et d'envisager une modification du règlement. Aucun retour n'a été apporté dans le délai. Aucune modification n'a pu être réalisée.

- La capacité d'accueil des hébergements marchands référencés en gîte et chambres d'hôtes ;
- Le nombre de nuitées des hébergements marchands (information disponible via la taxe de séjours) ;
- La qualification des hébergements marchands en termes de classements,
- L'identification d'un éventuel manque d'hébergements touristiques dans la Gardonnenque.
- Nombre et évolution du nombre de structures d'hébergements, par type de structures (source : Commune, Office de Tourisme, INSEE et Internet) et nombre de lits marchands (Office de Tourisme, principales plateformes de réservation de locations) ;
- Nombre de résidences secondaires ;
- Liste des Labels des hébergements (source : Internet) ;
- Identification des structures économiques en lien avec le tourisme (musées, lieux de visite marchands...) sur la commune, l'intercommunalité (principaux pôles locaux à vocation touristique) et ses environs (identification des « poids lourds » touristiques non loin) ;
- Carte de localisations des structures d'hébergements.

⇒ **Justification de l'absence de modification** : Il a été pris attache auprès de Nîmes Métropole afin de disposer des éléments. Aucune réponse n'a été apportée dans les délais. Aucune modification n'a pu être réalisée.

Par ailleurs, le diagnostic alimentaire et agricole pourrait être complété par :

- Les structures économiques en lien avec l'agriculture (agroalimentaires, coopératives agricoles, moulins oléicoles...) ;
- Carte du réseau d'irrigation et du potentiel irrigable ;
- Carte des valeurs agronomiques des sols (source : site internet de la DRAAF Occitanie) ;
- Carte des aires d'alimentation des captages (source : site internet de la DDTM 30) ;
- Réalisation d'une carte d'enjeux des terres agricoles à préserver en croisant les données valeurs agronomiques, réseau d'irrigation et cultures à fortes valeurs ajoutées.

⇒ **Justification de l'absence de modification** : Il a été pris attache auprès de la chambre d'agriculture afin de disposer des éléments. Aucune réponse n'a été apportée dans les délais. Aucune modification n'a pu être réalisée.

5. REPONSES MOTIVEE APORTEES AUX RESERVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir étudié les pièces du dossier d'enquête, le mémoire de réponse de la municipalité aux observations du public et visité les lieux, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à l'approbation du PLU révisé de la commune de Fons Outre Gardon avec la **RÉSERVE** d'incorporer **2 ensembles de parcelles à l'enveloppe urbaine**. Cette réserve est motivée au paragraphe 2.B ci-dessus.

Focus sur les ensembles de parcelles suivants, section B :

1. B1109 1300 1301, 1302, 1303 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1297 - B694-B1487
2. B0813 B0815

Documents cartographiques de référence ci-dessus et Annexe 1

Ces ensembles sont qualifiés de « dents creuses » ou « parcelles entourées ». De forme rectangulaire ou polygonale ils sont effectivement entourés de tous côtés sauf un par le tissu bâti. Le linéaire de contact avec la zone A, comparé au périmètre, est très faible.

Certaines parcelles sont en jachère. La difficulté d'accès aux engins agricoles qui les caractérise, dûs à l'enclavement dans le tissu urbain et au ruisseau le Teulon, ne permet pas de les exploiter valablement.

Les réseaux collectif d'assainissement et AEP, avenue du Général De Gaulle, chemin du Moulinas et avenue Marcelin Albert sont proches. En particulier ces secteurs ne sont pas classés comme « secteur dans lequel le réseau d'assainissement collectif n'est pas suffisamment dimensionné pour permettre de nouvelles constructions » (règlement graphique).

Les 2 ensembles se caractérisent également par le fait qu'une partie des terrains se situe en zone inondable par le ruisseau le Teulon (zones NU, RNU du PPRI de la commune). La partie restante est admissible au potentiel constructible par division ou à un projet immobilier qualitatif. Je remarque que la limite du potentiel mobilisable en zone U se confond avec la limite constructible au sens du PPRI.

Le bilan Maîtrise de l'accueil des nouveaux arrivants, du développement urbain en compatibilité avec les objectifs supra communaux, est contrasté. Le document cartographique « potentiel mobilisable restant au sein du PLU 2018 » est pour moi prépondérant.

En conclusion sur le paragraphe B, le choix d'exclure de l'enveloppe urbaine les ensembles de terrains en focus ci-dessus n'est justifié que par la nécessité de présenter un bilan de consommation d'espaces acceptable au regard des documents supra communaux, eux-même en cours d'évolution. La conséquence est grave pour les propriétaires concernés qui se trouvent bloqués, à des degrés d'avancement divers, dans la réalisation de leur projet de construction initié après 2018.

Pour cette raison j'émet une réserve. Elle a pour objectif d'inclure dans l'enveloppe urbaine les 2 ensembles de parcelles décrits dans le focus ci-dessus et de permettre aux propriétaires concernés de terminer leur projet.

⇒ Concernant les parcelles les parcelles B1289/B1290/B1291/B1292/B1293/B1294/B1297

Le commissaire enquêteur émet une réserve relative à l'intégration de plusieurs parcelles situées en limite de l'enveloppe bâtie actuelle, il s'agit des parcelles B1290, B1291, B1292 et B1293. Les parcelles B1289, B1294 et B1297 étant déjà classées en zone urbaine.

Le secteur est en continuité de la zone U existante, et ne présente pas de caractère agricole. Il fait l'objet d'un **permis de construire qui a fait l'objet d'un sursis à statuer** dans l'attente de l'approbation du PLU. Le projet du pétitionnaire est un **niveau d'avancement suffisant** pour permettre d'en apprécier l'incidence au regard des orientations du futur document d'urbanisme.

Il est précisé que la réintégration d'une surface d'environ **356 m²**, correspondant aux parcelles B1290, B1293 et à une partie de la parcelle B1292, permettrait la réalisation du projet. Compte tenu de la surface limitée concernée, de la continuité avec la zone urbaine existante qui permet d'envisager que ces terrains participent de la zone déjà urbanisée, et de l'absence d'enjeu agricole ou environnemental identifié, cette adaptation n'a en effet pas d'incidence significative sur le projet de territoire dans son ensemble et ne remet pas en cause l'économie générale du PLU.

Le reste du foncier, en plus de ne pas être indispensable au projet, est situé en limite de zone de risques dans le cadre du PPRI, puis en zone bleue et rouge du PPRI. Il n'y a donc pas d'intérêt à augmenter la vulnérabilité sur ces terrains.

La demande formulée par le pétitionnaire et reprise par le commissaire enquêteur a donc été partiellement prise en compte dans le projet arrêté. Les parcelles B1290 et B1293 ont été réintégrées intégralement en zone Ub. La parcelle B1292 a été réintégrée partiellement en zone Ub. Les ajustements opérés permettent de répondre à la situation particulière du secteur, sans compromettre la cohérence globale du projet d'aménagement et de développement durables. **Ceci répond donc en partie favorablement à la réserve.**

⇒ **Concernant les parcelles B694 et B1487**

Le commissaire enquêteur émet une réserve relative à l'intégration de plusieurs parcelles situées en limite de l'enveloppe bâtie actuelle, au motif notamment de la présence de réseaux, de la difficulté pour les exploiter et d'une cohérence avec le tissu urbain existant. Il s'agit des parcelles B694 et B1487.

La commune avait déjà formulé une réponse défavorable sur cette demande lors des observations qu'elle avait apportées suite à la transmission du PV de synthèse. Cette position défavorable est maintenue, pour les raisons développées ci-dessous :

L'analyse cartographique et le diagnostic figurant au rapport de présentation situent clairement les terrains concernés **en dehors de la zone déjà urbanisée**. La méthodologie est clairement établie. Le commissaire enquêteur constate lui aussi que les terrains ne sont pas entièrement entourés de bâti, mais déconsidère cet argument en parlant d'un linéaire faible en contact avec la zone A, analyse qui n'est pas partagée par la commune (55 mètres en partie basse, 95 m en partie haute).

Ces parcelles s'inscrivent en frange d'un vaste tènement agricole homogène (plus de 9000 m² en incluant les zones de risques du PPRI, plus de 6000 m² en dehors des zones rouges), elles ne sont pas enclavées dans un tissu bâti continu et ne présentent aucune continuité construite au nord et à l'est. Ces parcelles constituent une limite physique actuelle de l'urbanisation. Leur classement en zone U ne relèverait donc pas d'une opération de densification, mais bien d'une **extension de l'urbanisation sur des espaces agricoles**.

Le caractère agricole du terrain ne peut être écarté au seul motif de sa proximité avec le village, notamment sur la parcelle B694 avec la présence de vigne, et la parcelle B1487 en continuité, plantée de chênes truffiers ou d'oliviers sur l'orthophoto 2024. Par ailleurs, les orthophotos de 2009, 2015, 2018 et 2021 permettent d'observer la mise en culture puis la croissance progressive des plantations sur la parcelle B1487. **Quant à l'accessibilité, si celle-ci doit se poser pour les engins agricoles, elle doit aussi l'être d'autant plus pour les projets urbains. Ceci ne peut donc pas être un argument valable.**

De plus, la déclaration préalable du 21 mars 2023 ne prévoyait aucun lot à bâtir sur la parcelle B86 devenue B1487. Un seul lot à bâtir était prévu sur la parcelle devenue B1513. La déclaration préalable du 5 mars 2024 ne crée également aucun lot à bâtir. **Il n'existe donc aucune autorisation d'urbanisme en cours de validité susceptible de créer une situation acquise ou un droit à urbaniser.**

Le fait qu'aucun lot à bâtir n'a été détaché confirme l'absence de projet opérationnel à long terme. Aucun projet n'a jamais été déposé ou présenté sur la parcelle B694. **Dès lors, la commune ne comprend pas en quoi ces choix seraient de nature à remettre en cause de soi-disant projet menés depuis 2018.** Par ailleurs en mettant en avant directement l'intérêt des personnes le commissaire contredit un objectif qui doit présider à l'élaboration d'un document d'urbanisme, à savoir l'intérêt de la collectivité, ce que les élus ont inscrit en préambule de leurs 3 orientations de PADD. Ce n'est donc pas un argument qui peut être retenue dans le cadre de ce projet.

Par ailleurs, **le projet de territoire ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat en dehors des secteurs déjà urbanisés et des opérations déjà engagées.**

L'intégration des parcelles concernées constituerait une extension de l'urbanisation dans un espace agricole et générerait une consommation d'espaces.

Une telle évolution serait contraire aux objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain portés par le PADD, nonobstant la volonté de monsieur le commissaire enquêteur de ne pas retenir cet argument (qui est loin d'être le seul à avoir conduit à ce choix contrairement à ce qui est dit dans son avis).

Ces parcelles s'inscrivent dans un ensemble non bâti de plus de 6 000 m². Les personnes publiques associées et notamment la DDTm, lors des nombreuses réunions de travail ont précisé que sur les tènements supérieurs à 2500 m², des orientations d'aménagement et de programmation devraient être réalisées afin de garantir les objectifs du SCoT et du PLH, notamment la densité (30 lgts/ha) et la diversification des typologies de logements. L'intégration de ces 6 000 m² engendrerait potentiellement 18 logements supplémentaires dont a minima 40 % d'habitats collectifs conformément au PLH. Ces logements supplémentaires ne sont ni compatibles ni justifiables au regard **des capacités d'accueil définies par le PADD, les objectifs de modération de la consommation foncière et la croissance démographique retenue.**

Si la proposition vise à l'inverse à morceler ce foncier (on rappellera que le demandeur sur la parcelle B694 n'a demandé qu'un classement en zone U du bas de sa parcelle), la commune souhaite rappeler qu'à travers la révision générale du PLU une logique de secteur et de projet d'ensemble a été retenue **de manière cohérente avec les enjeux développés dans les documents de rang supérieur.** La commune ne souhaite pas favoriser une urbanisation au coup par coup de ce secteur qui compromettrait une réflexion d'aménagement d'ensemble ultérieure, figeraient des accès peu calibrés et adaptés, et obéreraient la possibilité de concevoir un projet structuré et qualitatif sur ce périmètre.

Or, la commune dispose d'autres secteurs plus adaptés à l'accueil de nouveaux logements, notamment des fonciers plus proches de la gare, non cultivés et situés en dehors des zones de risques. **Dès lors, il n'existait aucune nécessité impérieuse d'ouvrir ces parcelles agricoles à l'urbanisation.**

Cela ne présume néanmoins en rien de choix futurs.

Enfin, la commune rappelle que ces parcelles sont en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement contrairement à l'avis du commissaire enquêteur qui retient un assainissement collectif, ce point étant donc totalement théorique.

Au regard des différents éléments exposés : la situation des terrains en dehors de l'enveloppe urbaine, de leur caractère agricole avéré, de l'absence de droit acquis à construire et de projet réel, de l'absence d'intérêt collectif, de la nécessité de maîtriser la consommation d'espace, et de la volonté de préserver la cohérence du projet de territoire, **la commune maintient sa position et ne souhaite pas donner une suite favorable à la demande d'intégration des parcelles en zone urbaine.**

⇒ Concernant les parcelles B813 et B815

Le commissaire enquêteur émet une seconde réserve relative à l'intégration de plusieurs parcelles situées en limite de l'enveloppe bâtie actuelle, au motif qu'elles sont insérées entre des secteurs bâtis. Il s'agit des parcelles B813 et B815.

Les parcelles B813 et B815 s'inscrivent dans un ensemble agricole structuré (parcelles B813, B815, B539, B218.). Elles forment une continuité foncière agricole orientée est-ouest, clairement lisible. Elles ne sont pas enclavées dans un tissu pavillonnaire fermé. Il ne s'agit donc **pas d'une dent creuse interne au tissu urbain, mais d'un espace de transition entre urbanisation et système agricole.**

Le tènement représente environ 7 000 m² au total, dont 4 400 m² hors zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). La largeur est proche **de 60 mètres entre les deux fronts bâtis**. Cette surface importante dépasse largement l'échelle d'une parcelle interstitielle susceptible d'être comblée par une opération ponctuelle de densification. Elle correspond davantage à un ensemble foncier agricole cohérent, participant à la trame des espaces ouverts du territoire.

L'urbanisation de cet espace constituerait une pénétration du bâti dans la trame agricole, et non un simple comblement.

De plus, l'intégration en zone U entraînerait **une consommation d'espace agricole et une consommation d'espaces non prévue par le PADD**. Il ne s'agirait pas d'un ajustement marginal du zonage, mais d'un changement de logique de développement.

Par ailleurs, comme mentionné précédemment, une OAP est nécessaire pour garantir les objectifs du SCoT et du PLH notamment la densité (30 lgts/ha) et la diversification des formes urbaines. L'intégration de ces 4 400 m² engendrerait potentiellement 13 logements supplémentaires dont a minima 40 % d'habitats collectifs (imposé par le PLH). Ces 13 logements supplémentaires ne sont ni compatibles ni justifiables au regard des objectifs **des capacités d'accueil définies par le PADD, les objectifs de modération de la consommation foncière et la croissance démographique retenue.**

Aucun projet n'y est connu et encore moins déposé, depuis 2018. Cet argument mobilisé par le commissaire enquêteur et qui relève là encore de l'intérêt individuel ne peut donc pas être retenu.

Cela ne présume là encore en rien des choix futurs.

⇒ Conclusion sur ces deux ensembles

Les deux secteurs répondent à une même logique de frange agricole et justifient une cohérence de traitement. Dans les deux cas, les parcelles concernées ne sont pas enclavées dans un tissu urbain continu mais constituent des **espaces de transition entre bâti et système agricole**. Elles ne correspondent pas à la logique de dent creuse, avec une largeur et profondeur incompatible avec un interstice urbain. Elles consommeraient de l'espace agricole, incompatible avec les objectifs de consommation d'espaces du PADD. Elles permettraient la réalisation d'une trentaine de logements, **incompatible avec les objectifs de création de logements et de croissance démographique développé dans le PADD.**

La grille d'analyse entre les deux tènements est identique, sans traitement différencié ni incohérence.

La logique du projet communal vise à préserver les terres agricoles, et à permettre un développement organisé autour d'une réflexion globale guidée par l'intérêt général et non par des intérêts individuels et une urbanisation au coup par coup compromettant un aménagement d'ensemble de ces secteurs.

Il importe de rappeler qu'un PLU n'a pas vocation à préserver des intérêts particuliers, mais à organiser le développement du territoire dans l'intérêt général.