

2018

Département du Gard

Commune de Saint-Dionisy

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE LA DEUXIEME MODIFICATION DU PLU

Rapport, conclusions et avis du
commissaire enquêteur Didier LECOURT

Du 1er octobre au 5 novembre 2018

Didier LECOURT
Commissaire enquêteur
03/12/2018



Table des matières

TITRE I	RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	4
Chapitre 1	Les généralités.....	5
1.1	Objet de l'enquête.....	5
1.2	Cadre juridique.....	6
Chapitre 2	Le projet.....	7
2.1	Composition du dossier d'enquête.....	7
2.2	Caractéristiques du projet.....	7
Chapitre 3	Le déroulement de l'enquête.....	9
3.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	9
3.2	Arrêté d'enquête publique.....	9
3.3	Publicité, information du public.....	10
3.4	Permanences et registre d'enquête.....	10
3.5	L'enquête.....	11
Chapitre 4	Les observations.....	11
4.1	Analyse des observations du public.....	11
4.2	Analyse des observations des Personnes Publiques Associées.....	15
4.3	Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).....	16
Titre II	CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	17
Chapitre 1	Conclusions.....	18
1.1	Le projet objet de l'enquête.....	18
1.2	La procédure de l'enquête publique.....	18
Chapitre 2	Motivations du commissaire enquêteur.....	20
2.1	Sur l'aspect procédure.....	20
2.2	Sur l'aspect projet.....	20
Chapitre 3	Avis du commissaire enquêteur.....	24
LISTE DES ANNEXES	25
ANNEXE 1	Décision du 05/07/2018 du Vice-président délégué du Tribunal administratif de Nîmes désignant Didier LECOURT en qualité de commissaire enquêteur.....	26
ANNEXE 2	Arrêté du Maire du 28/08/2018 portant ouverture de l'enquête publique.....	28
ANNEXE 3	Arrêté du Maire du 28/04/2018 prescrivant la 2 ^{ème} modification du PLU.....	31
ANNEXE 4	Publicités Midi Libre des 09/09 et 05/10/2018 – Le Réveil du Midi des 07/09 et 05/10/2018.....	34

ANNEXE 5	Certificat d’affichage et de publication du Maire du 19/10/2018	39
ANNEXE 6	Procès verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur du 13/11/2018	41
ANNEXE 7	Mémoire en réponses du Maire du 16/11/2018.....	47

TITRE I RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Chapitre 1 Les généralités

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de St-Dionisy a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 22 mars 2013.

Par arrêté du 19 mars 2015, le Maire a prescrit la 1^{ère} modification du PLU qui portait sur :

- La mise à jour des documents graphiques (requalification de zonage, intégration dans la zone UA de parcelles historiquement liées au centre ancien, suppression et création d'emplacements réservés),
- La mise à jour du règlement suite à la requalification du secteur Terre de Place, à la suppression des règles relatives au coefficient d'occupation des sols, à la correction d'erreurs matérielles lors de la 1^{ère} édition du PLU, et à la mise en place de modifications mineures qui ne changeront pas les orientations définies dans le projet d'aménagement et développement durable.

Suite à la prise en compte des observations de Nîmes Métropole (nouvelle cartographie intégrée), de la DDTM du Gard (intégration dans le règlement de la cote PHE en conformité avec le PPRI) et de la réserve du commissaire enquêteur relative à l'absence d'identification des tombeaux familiaux sur la zone Terre de Place, le Conseil municipal approuve la 1^{ère} modification du PLU dans sa séance du 30 mars 2016.

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique permet de présenter le projet de 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme et d'informer le public qui a ainsi toute liberté pour consulter le dossier lié à ce projet.

Le projet, objet de l'enquête, porte sur :

- L'intégration dans la zone UA de parcelles communales historiquement liées au centre ancien,
- L'encadrement pour des motifs de sécurité, en centre ancien, des accès piétons en prise directe sur la voie publique,
- La création d'un nouveau secteur UCe afin de mieux encadrer la densification du quartier de la Fontaine,
- La réintégration en zone UC d'un foncier non bâti actuellement en zone UA,
- La limitation des impacts des constructions en zone UE (stationnement, emprise au sol, hauteur) pour mieux encadrer la densification de la zone,
- L'adaptation du secteur Ap à certaines activités agricoles (élevage extensif en plein air),
- Les évolutions sur les emplacements réservés,
- Des ajustements mineurs dans le règlement du PLU (clarification au regard du risque inondation en zone A et du stationnement en zone UA).

1.2 Cadre juridique

Suite à la demande de Monsieur le Maire de la commune de Saint-Dionisy enregistrée le 04/07/2018 et par décision n° E18000093/30 du 05/07/2018, Monsieur le Vice-président délégué du Tribunal administratif de Nîmes a désigné Monsieur Didier LECOURT en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet de la 2^{ème} modification du PLU est régi par le code de l'urbanisme en ses articles L153-36/37/41 à 44, R153-20 à R153-22 (publicité et affichage), L153-40 (notification aux PPA),

Et le code de l'environnement en ses articles L321-2 (PPA), L123-10 (règles de publicité) et R123-19 (déroulement, remise du rapport et conclusions du commissaire enquêteur).

Chapitre 2 Le projet

2.1 Composition du dossier d'enquête

1. Le rapport de présentation qui expose les modifications apportées
2. Le règlement du PLU modifié
3. Les avis des Personnes Publiques Associées (courriers reçus jusqu'au 28 septembre 2018 inclus)
4. Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) du 26 septembre 2018
5. Document graphique : plan 5.1 de zonage du PLU (échelle 1/2500^{ème})
6. Arrêté du Maire n°57/2018 du 28/04/2018 prescrivant la modification
7. Arrêté du Maire n°99/2018 du 28/08/2018 ouvrant à l'enquête publique le projet de la 2^{ème} modification du PLU

2.2 Caractéristiques du projet

Les objectifs de la 2^{ème} modification sont double : modification des documents graphiques et modification du règlement du PLU (peuvent concerner l'un et l'autre).

Au titre des modifications des plans de zonage :

- la parcelle n°38 (services techniques, avenue de la Gare) et n°2334 (réservoir d'eau potable, rue de la Fontaine) ont été classées en zone UC (habitat individuel pavillonnaire) dans le PLU de 2013 alors que ces terrains sont contigus à la zone UA et historiquement liés à celle-ci qui correspond au centre ancien du village.
- inversement la parcelle n°25, réserve foncière non bâtie , est inscrite dans le PLU en zone UA dont elle n'a pas les caractéristiques de densité du centre du village : elle doit réintégrer la zone UC.

- deux emplacements réservés sont supprimés (ER n°3 et 16) et un nouvel emplacement est créé (ER n°18) en zone UCa (prolongement du chemin de Resclausades permettant un accès futur en limite de la zone naturelle).
- la création d'un nouveau secteur UCe au quartier de la Fontaine (impacte le règlement).

Au titre de la modification du règlement du PLU :

- la création du secteur UCe répond à la nécessité de mieux encadrer la densification du quartier de la Fontaine aux accès trop étroits (article UC2), d'où des règles de constructions en limites séparatives plus restrictives (hauteur inférieure à 3.50 m – article UC7), d'où une emprise au sol maximale des constructions de 30% au lieu de 40% (article UC9).
- la modification de la zone UE a pour objet de limiter les impacts des constructions dans cette zone d'activités industrielles, commerciales et artisanales, en encadrant la densification, en privilégiant l'intégration paysagère et en mettant en adéquation le nombre de place de stationnement avec les besoins des activités : ainsi l'article UE9 réduit l'emprise au sol à 55% de la surface du terrain (au lieu de 70%), l'article UE10 limite la hauteur maximale des constructions à 7.50 m au faîtage (au lieu de 9 m) et s'agissant du stationnement des véhicules, l'article UE12 édicte des ratios plus restrictifs (place de stationnement/m² de surface de plancher ; place/nombre d'emplois ; parcs à vélos couverts équivalant à 1/6^{ème} des places véhicules).
- le secteur Ap comprend des terres inconstructibles et ce pour des raisons agronomiques et paysagères. L'adaptation de ce secteur à certaines activités agricoles demande la création d'un nouveau sous-secteur Apa dédié à l'élevage extensif et mobile en plein air d'une superficie de 15.35ha. Ce projet a le soutien de nombreuses personnes publiques et organismes dont la Région Occitanie, Nîmes Métropole, la Chambre d'Agriculture du Gard, le Pays Garrigues Costières, l'Association des Communes de la Vaunage. Ce projet vise l'installation d'agriculteurs à la recherche de terres et souhaitant promouvoir une agriculture bio.

- les accès et entrées piétons en zone UA (centre ancien du village) directement sur la voie publique dépourvue de trottoirs sont limités pour des raisons de sécurité à un accès par logement (article UA3 – nouvelle disposition).

- cette question des accès piétons est liée à celle du stationnement en zone UA dont la densité augmente avec la division de bâtiments générant plusieurs logements. Ainsi pour ce type de construction il est exigé les mêmes règles de surface par place que pour les constructions neuves et extensions (article UA12).

Chapitre 3 Le déroulement de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par sa décision du 05/07/2018, Monsieur le Vice-président du Tribunal administratif de Nîmes a désigné Monsieur Didier LECOURT en qualité de commissaire enquêteur.

3.2 Arrêté d'enquête publique

La première réunion avec le Maire de Saint-Dionisy le 21 août 2018 a été consacrée à la présentation du projet de modification et la remise du dossier.

Les dates et horaires des permanences et le contenu de l'arrêté ont été élaborés en totale concertation.

L'arrêté ouvrant l'enquête publique a été pris le 28/08/2018 fixant sa durée à 36 jours du 01/10 au 05/11/2018. Il énonce de façon réglementaire la procédure de consultation du public et les modalités de consignation des observations, les mesures de publicité et d'affichage.

3.3 Publicité, information du public

L'avis d'ouverture d'une enquête publique relative à la 2^{ème} modification du PLU a été mis en ligne sur le site internet de la commune le 31/08/2018.

Il a été affiché aux quatre emplacements dédiés de la commune : Mairie, Ecole, Route de Calvisson, Place de l'Horloge et sur l'ensemble des sites concernés (il a été en outre distribué dans les boîtes aux lettres des administrés de la commune).

L'avis au public a été publié à la rubrique des annonces légales du Midi Libre (09/09 et 05/10/2018) et Le Réveil du Midi (07/09 et 05/10/2018) dans le respect des dispositions réglementaires.

3.4 Permanences et registre d'enquête

Les permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur dans de bonnes conditions :

- le lundi 01/10/2018 de 9h à 11h30
- le mardi 16/10/2018 de 15h à 18h
- le lundi 05/11/2018 de 9h à 11h30

Le commissaire enquêteur a été bien installé et accueilli de la meilleure des façons. Les relations avec le personnel ont été cordiales.

Le registre a été ouvert, coté et paraphé dès le début de la première permanence et clôturé par le commissaire enquêteur à la fin de la dernière permanence (cinq observations consignées et quatre courriers déposés).

3.5 L'enquête

La publicité réalisée et l'affichage mis en place ont permis la complète information du public. Six personnes se sont rendues à la permanence du 16/10 dont trois ont formulés leurs observations sur le registre et une autre a déposé ses deux courriers.

Le 27/10, une personne a fait une demande sur le registre qui n'entre pas dans le champ de la 2^{ème} modification. La dernière permanence (05/11) a connu une affluence plus soutenue, une dizaine de personnes s'étant déplacée, quatre ayant cosigné la même observation sur le registre, les autres n'ayant pas formulé d'observations de manière explicite.

Chapitre 4 Les observations

Elles ont fait l'objet d'un procès verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur (joint en annexe), et signé contradictoirement avec le Maire le 13/11/2018. Le mémoire en réponse du 16/11/2018 (joint en annexe) a été transmis au commissaire enquêteur par voie dématérialisée et par courrier postal.

4.1 Analyse des observations du public

4.1.1 Observation n°1

Elle est formulée de façon collégiale par Mr et Mme Zerbib, Mme Masson épouse Visschedijk et Mr Jourdan. Elle concerne l'intégration dans la zone UA de la parcelle n° 2334 (anciennement 127) « réservoir d'eau potable, rue de la Fontaine » historiquement liée au centre ancien du village. Ce sont des personnes riveraines qui :

- dénoncent le « déclassement » de la parcelle en vue de l'édification d'une nouvelle construction aggravant la circulation du quartier de la Fontaine,
- évoquent la sécurité qui n'est pas assurée, le projet rendant impossibles les « arrêts des véhicules de service : Poste, dépannage, livreurs »,
- « et empêche la préservation d'un très beau patrimoine »

Mr et Mme Zerbib, outre l'observation précédente consignée sur le registre, ont déposé un courrier du 05/11/2018 dans lequel ils énoncent que le projet « n'est pas une valorisation patrimoniale de cette construction remarquable (le réservoir), mais une simple valorisation pécuniaire en construisant une habitation privée ». Leur préoccupation est l'augmentation de la circulation du quartier (progression de la population) qui sera très compliquée autour du réservoir avec la fermeture d'une voie comprise dans la parcelle. Ils s'interrogent sur les incidences de la requalification en zone UA de cette parcelle en terme de hauteur de construction possible (quatre étages ?).

Ils demandent en outre d'être rattachés à cette zone UA, le classement de leur parcelle en zone UCe réduisant les possibilités d'extension.

Réponse de Mr le Maire

- le réservoir date de la fin du 19^{ème} siècle et au cours du temps il n'a plus été utilisé ni entretenu ce qui a empêché la valorisation de la parcelle et a conduit le conseil municipal à souhaiter sa cession au profit des finances communales. Le classement en zone UA permet une meilleure valorisation.
- la commune a réduit l'emprise du terrain abritant le réservoir (484 m2 contre 603 m2 initialement) afin de créer une aire de retournement facilitant la desserte des parcelles de Mr et Mme Zerbib et de Mme Visschedijk.
- la voie située à l'est de l'emprise de la parcelle fait partie du domaine privé de la commune et n'a pas vocation à être livrée à la circulation (par ailleurs souvent utilisée comme parking par le voisinage).

Avis du commissaire enquêteur

L'intégration de la parcelle correspondant au réservoir dans la zone UA est justifiée eu égard à la nature du bâtiment et de son environnement (habitat dense en ordre continu). Le règlement moins contraignant que celui du secteur UC permet effectivement une valorisation accrue et des possibilités de cession meilleures. L'argument financier est à prendre en considération eu égard à la taille de la commune.

Le commissaire enquêteur, sur place, a constaté que l'aire de retournement évoquée par le Maire existe, même si elle n'est pas très vaste, et permet néanmoins une manœuvre d'un camion de 3.5tonnes.

De même la fermeture envisagée dans le projet de construction du passage privé de la commune, si elle n'est pas de nature à améliorer la circulation du quartier, n'est pas non plus un facteur aggravant, la dite circulation autour du réservoir semblant être limitée le plus souvent par des stationnements riverains sur ce passage.

Vu sa situation, la parcelle de Mr et Mme Zerbib pourrait rester en UC : dont acte.

4.1.2 Observation n°2

Formulée par Mr Court Christophe, elle concerne la demande de construction hors sol sur la partie basse de la parcelle AB 135 inconstructible.

Réponse du Maire

La parcelle AB 135 est fortement dénivelée et est impactée par les marges de reculement de 10m des fossés.

Avis du commissaire enquêteur

De plus elle est située en zone N inconstructible.

4.1.3 Observation n°3

Concerne les évolutions sur les emplacements réservés. La création de l'ER n°18 – prolongement du chemin des Resclausades – impacte la parcelle AE n°39 appartenant à Mr Castaner qui a déposé deux courriers pendant l'enquête, l'un émanant de Mr le Maire du 07/06/2018 qui fait une offre d'achat du détachement correspondant à l'ER et l'autre donnant son accord le 02/07/2018 « sous réserve que la parcelle n°39 passe en zone constructible ».

Réponse du Maire

L'emplacement réservé n°18 est justifié par la création d'un prolongement du chemin des Resclausades pour des motifs de sécurité et de protection de la zone naturelle.

Avis du commissaire enquêteur

La parcelle concernée se situe en zone N et le prolongement du chemin améliore l'accès du secteur et le sécurise.

4.1.4 Observations formulées oralement

La 2^{ème} modification du PLU crée un nouveau secteur Apa concernant l'adaptation du secteur Ap à certaines activités agricoles. Deux agriculteurs ont demandé la possibilité de construire des structures agricoles sur ce nouveau secteur.

Réponse du Maire

La zone Ap n'est pas constructible et la nouvelle zone Apa n'admet que quelques petits bâtiments mobiles, donc déplaçables.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte.

4.2 Analyse des observations des Personnes Publiques Associées

4.2.1 Le SCOT du Sud Gard juge le projet de la 2^{ème} modification du PLU compatible avec ses orientations (délibération du 04/09/2018).

4.2.2 La CCI du Gard est favorable au projet en notant que pour les zones d'activités économiques le nombre de place de stationnement pourra évoluer en fonction du nombre d'emplois.

4.2.3 La Chambre d'agriculture du Gard a formulé deux observations relatives à l'adaptation du secteur Ap à certaines activités agricoles : le nombre d'abris mobiles potentiellement possibles sur la totalité de la zone Apa doit être réduit, d'où la révision du quota prévu (3 à 6 abris à l'ha). La Chambre demande que soit abandonnée l'exigence Bio du type d'élevage pour le limiter au plein air.

4.2.4 Le Préfet du Gard, dans son courrier du 16/09/2018, évoque la même problématique de réduction de la zone Apa et du nombre d'abris qui peuvent avoir un impact paysager. Son avis favorable à la 2^{ème} modification du PLU est formulé sous réserve de retirer les dispositions concernant les implantations d'abris, la zone Apa ne devant accueillir aucune construction.

Réponse du Maire

La zone Apa sera réduite à 5 ha avec une adaptation du nombre d'abris à l'ha. La petite taille des abris mobiles prévus pour l'élevage de plein air ne comporte que peu d'incidence sur le paysage.

Avis du commissaire enquêteur

L'expérience d'un élevage extensif et mobile en plein air (en milieu Bio ou pas) est intéressante. Il est vrai que le quota envisagé à l'ha (3 à 6 abris) sur la totalité de la zone (15.35ha) pourrait porter à 90 le nombre d'abris potentiels. La protection des terres demande effectivement la réduction du quota à l'ha sur ce secteur que par ailleurs le Maire envisage de ramener à 5 ha. Dont acte.

4.2.5 Avis favorable du Département du Gard par courrier du 17/09/2018.

4.2.6 La commune riveraine de Langlade consultée n'a pas de remarque à formuler sur le projet de 2^{ème} modification (courrier du 23/08/2018).

4.2.7 La Région Occitanie a informé le Maire le 08/08/2018 de la transmission du dossier à la Direction de l'Action Territoriale, de la Ruralité et de la Montagne. Sans réponse à ce jour, l'avis est réputé favorable.

4.3 Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

La commune de St-Dionisy a déposé son projet de 2^{ème} modification du PLU en vue d'un examen au cas par cas le 27 juillet 2018.

Par sa décision du 26/09/2018, la MRAe a considéré que les secteurs objet de la modification sont situés en dehors des zones à enjeux forts en terme écologique, agricole ou paysager. De plus cette modification n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

En conséquence la 2^{ème} modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Titre II CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Chapitre 1 Conclusions

1.1 Le projet objet de l'enquête

Les objectifs principaux de la 2^{ème} modification du PLU répondent, dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à des préoccupations de sécurité, d'accès, de densité avec la prise en compte des contraintes paysagères et de l'impact visuel :

- dispositions visant à réduire, en raison des contraintes d'accès, l'emprise au sol par la création d'un nouveau secteur UCe de moindre densité,
- l'encadrement des accès piétons en zone UA pour des raisons sécuritaires avec comme corollaire la nécessité de contrôler les divisions de bâtiments,
- la limitation des impacts des constructions en zone UE pour des raisons de densification, d'intégration paysagère, de meilleure gestion des besoins de stationnement de cette zone d'activité économique.

Le reclassement d'une grande réserve foncière (parcelle n°25) de UA (habitat très dense) en UC (habitat individuel de type pavillonnaire) obéit à la même logique de maîtrise de la densification.

La composition du dossier relatif à l'enquête publique a été présentée dans la partie « rapport ».

Conformément aux articles L153-36 et L153-37 du code de l'urbanisme, l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique a été annexé au dossier soumis à l'avis du public.

1.2 La procédure de l'enquête publique

La conduite de l'enquête publique relative à la 2^{ème} modification du Plan local d'urbanisme a été confiée à Mr Didier LECOURT en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 05 juillet 2018 de Mr le Vice-président du Tribunal administratif de Nîmes.

L'arrêté portant ouverture de l'enquête publique, pris par Mr le Maire de St-Dionisy le 28/08/2018, prévoit une durée d'enquête de 36 jours du 01/10/2018 au 05/11/2018 au cours de laquelle le commissaire enquêteur se met à la disposition du public :

-le lundi 01/10 de 9h à 11h30

-le mardi 16/10 de 15h à 18h

-le lundi 05/11 de 9h à 11h30

Le registre a été ouvert, coté, paraphé par le commissaire enquêteur au début de la première permanence. L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté. La fréquentation du public a été relativement soutenue lors des deux dernières permanences même si in fine le nombre d'observations formulées sur le registre n'est pas important. La publicité et l'affichage ont été réalisés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Le registre a été clos par le commissaire enquêteur à la fin de la dernière permanence le 05/11/2018.

Chapitre 2

Motivations du commissaire enquêteur

2.1 Sur l'aspect procédure

La procédure de modification a été retenue par le Maire de la commune de Saint-Dionisy en conformité avec les dispositions de l'article L 153-36 du code de l'Urbanisme dans la mesure où le règlement est impacté par le projet. Ce dernier est soumis à enquête publique dans le cadre de l'article L153-41 du même code.

Le dossier complet et ses documents annexes ont pu être librement consultés en Mairie par le public pendant toute la durée de l'enquête, public par ailleurs totalement informé par les mesures de publicité et d'affichage (site web de la commune, annonces légales par voie de presse, panneaux extérieurs, boîtes aux lettres).

Les Personnes Publiques Associées ont été régulièrement consultées avant le début de la période d'enquête publique. L'analyse et la synthèse de l'ensemble des observations formulées par le public et les PPA ont fait l'objet d'un procès verbal établi par le commissaire enquêteur le 13/11/2018, cosigné le même jour par le Maire.

Le procès verbal de synthèse des observations et le mémoire en réponse du Maire du 16/11/2018 sont joints en annexe.

Le rapport et l'avis du commissaire enquêteur sont consultables à la Mairie pendant un an à compter de leur date de dépôt.

2.2 Sur l'aspect projet

2.2.1 L'intégration en zone UA des parcelles historiquement liées au centre ancien concentre le plus grand nombre des observations du public et plus précisément les riverains de la parcelle n°2334 : le réservoir d'eau potable rue

de la Fontaine. La nature patrimoniale de l'ouvrage et sa situation centrale légitiment son reclassement en zone UA.

La construction envisagée sur la parcelle fait débat, les propriétaires riverains soulevant des questions d'ordre patrimonial et évoquant des difficultés accrues de circulation et de sécurité.

La cession de cette parcelle et l'édification d'une habitation sur le réservoir représentent un double intérêt pour la commune : une ressource financière et un aménagement qui, outre le fait qu'il puisse embellir l'existant, évite des frais importants de remise en valeur d'un bâtiment non utilisé et non entretenu depuis de très nombreuses années.

Le projet de construction entraîne la fermeture de la partie Est de la parcelle qui appartient au domaine privé de la collectivité et qui n'était donc pas susceptible d'être livrée à la circulation (des photos prises de juillet à novembre montrent par ailleurs quelques véhicules en stationnement sur cette voie).

L'aire de retournement créée est suffisamment dimensionnée pour une desserte correcte des parcelles riveraines.

2.2.2 La 2^{ème} modification du PLU impacte la zone UA qui correspond à un habitat très dense au centre ancien du village.

L'article UA3 du Règlement limite les accès piétons aux bâtiments dépourvus de trottoirs et donnant directement sur la voie publique ouverte à la circulation. C'est une question de sécurité dans une zone où les voies sont étroites, où les constructions sont en ordre continu et qui voit se développer la parcellisation de bâtiments existants par création de plusieurs logements.

A ce sujet, l'article UA12 étend les règles de stationnement des véhicules aux divisions de bâtiments, et ce pour des raisons de sécurité évidente liées à la densification croissante du secteur.

Pour des préoccupations identiques liées à la densification, et à juste titre, la 2^{ème} modification sort de la zone UA la parcelle de réserve foncière n°25 qui ne

comporte pas d'accès direct à la circulation publique et donc insusceptible d'obéir aux règles de construction de cette zone.

2.2.3 La 2^{ème} modification du PLU impacte la zone UC qui abrite un habitat individuel de type pavillonnaire.

L'encadrement de la densification du quartier de la Fontaine et les contraintes d'accès ont conduit la municipalité à créer un nouveau secteur UCe se caractérisant par une emprise au sol maximale ramenée à 30% (au lieu de 40%) et à ajouter un article 7 fixant à 3.5m la hauteur maximum des constructions en limite séparative.

Ces mesures concernant les parcelles situées de part et d'autre de la rue de la Fontaine sont justifiées et de nature à améliorer la sécurité et les accès dans le quartier.

2.2.4 La 2^{ème} modification du PLU impacte la zone d'activités économiques UE.

Et ce pour des raisons tenant à la densification, au visuel depuis la plaine de la Vaunage (notamment la RD 40), à la nécessaire adaptation des places de stationnement en fonction des besoins des activités industrielles, commerciales et artisanales.

L'article UE9 ramène l'emprise maximale au sol à 55% (au lieu de 70%), l'article UE10 fixe la hauteur maximale des constructions à 7.5m (au lieu de 9m).

L'article UE12 impose des règles de stationnement différenciées selon le type de constructions (bureaux, commerces, établissements industriels, artisanaux, installations de service public) et plus strictes en terme de ratio par rapport à la surface de plancher, aux emplois ou aux personnes accueillies (ERP).

Ces dispositions prennent en considération l'environnement (intégration paysagère) et les contraintes liées à l'imperméabilisation croissante de la zone. La gestion optimisée des besoins en stationnement est de nature à éviter des débordements hors zone. L'obligation d'intégrer des parcs à vélos (1/6 des places véhicules) à chaque construction participe à cet effort de rationalisation du stationnement.

2.2.5 La 2^{ème} modification du PLU impacte le secteur Ap en créant un nouveau sous secteur Apa d'une superficie de 15.35 ha dédié à l'élevage extensif et mobile en plein air et en Bio.

Ce projet modifie l'article A2 du règlement en ajoutant aux admissions possibles dans ce sous secteur les abris mobiles d'élevage de moins de 30 m² d'emprise au sol et à raison de 3 à 6 abris maximum par hectare suivant les normes et type d'élevage Bio de plein air.

Ce projet prévoit également l'installation d'agriculteurs s'orientant vers une production bio et se veut incitatif à la consommation de produits agricoles de proximité.

Le commissaire enquêteur souligne la qualité des objectifs poursuivis mais rejoint les observations formulées par la Chambre d'agriculture et le Préfet du Gard relatives au risque potentiel de la création d'un nombre important d'abris (90 au maximum) qui pourrait avoir un impact significatif sur le caractère agricole et paysager de la zone (le secteur Ap correspondant à des terres à protéger de toute construction).

Aussi le quota des abris (nécessairement de taille modeste) à l'ha doit être revu et la superficie réduite par rapport au projet initial (5 ha est acceptable).

2.2.6 La 2^{ème} modification du PLU fait évoluer les emplacements réservés :

Suppression des ER n° 3 et 16 devenus sans objet et création de l'ER n° 18 en vue du prolongement du chemin des Resclausades de la zone UCa (flanc de collines) vers la zone naturelle : c'est un point d'accès pour un aménagement futur du secteur.

Chapitre 3

Avis du commissaire enquêteur

Les objectifs de la 2^{ème} modification du PLU poursuivis par le Maire de la commune de Saint-Dionisy sont cohérents et sont de nature à améliorer de façon significative la situation en matière de densité, d'accès et de sécurité dans les zones sensibles tout en préservant les aspects environnementaux et les contraintes paysagères.

Aussi le commissaire enquêteur donne un

AVIS FAVORABLE

Au projet de la deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Dionisy,

Assorti des réserves tenant à la réduction de la superficie du secteur Apa dédié à l'élevage extensif en plein air qui pourrait utilement être ramenée à 5 hectares, et à la diminution du nombre maximum d'abris possibles à l'hectare qui pourrait se situer dans l'hypothèse la plus basse envisagée.

Le 3 décembre 2018

Le commissaire enquêteur

Didier LECOURT