

**Service aménagement territorial sud et
urbanisme**

Affaire suivie par : Agnès Brottes

Tél. : 04 66 62 66 08

ddtm-cdpenaf@gard.gouv.fr

Nîmes, le **17 DEC. 2020**

**Avis rendu par la Commission départementale de préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers**

consultation dématérialisée du 30 novembre au 11 décembre 2020

Document examiné :

Commune	Procédure	Date d'arrêt
SABRAN	Élaboration du PLU	22/09/20

La commune de Sabran n'est pas couverte par un SCOT opposable. Sur ce territoire, le SCOT Gard Rhodanien a été arrêté et est en cours d'approbation.

L'avis de la commission porte sur :

- la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la création de 6 secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL),
- les dispositions du règlement autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes en zones A et N.

1. Préservation globale des espaces agricoles et naturels :

La commune de Sabran bénéficie d'une position privilégiée de part sa proximité avec Bagnols sur Cèze et les pôles industriels de la vallée du Rhône.

Le projet de PLU fixe comme objectif un taux annuel moyen de croissance démographique de 1 %, à l'horizon 2032 de PLU.

Même si l'objectif de croissance démographique fixé à 1%, à l'horizon 2032 est cohérent avec les perspectives d'évolution démographique du SCOT Gard Rhodanien arrêté le 27 juin 2019, il apparaît toutefois très ambitieux au regard de la tendance démographique de ces dernières années (croissance démographique négative depuis 2010).

La stratégie portée par le PLU se fonde uniquement sur la production de logements neufs.

On note l'absence de réflexion sur les possibilités de reconquête et de mobilisation des logements vacants, (estimé à environ 95 logements et en forte hausse depuis 1999) comme demandé dans le document d'orientation et d'objectifs du SCoT Gard Rhodanien.

Cette prise en compte pourrait conduire à une baisse de la production de logements neufs, et donc une diminution de la consommation d'espace .

Certaines grosses dents creuses ou parcelles en limite de l'enveloppe urbaine actuelle (Colombier – 0,42ha ; Combe – 0,6ha ; Mégier nord – 0,32 ha ; Mégier est – 0,26ha) n'ont pas fait l'objet d'OAP ce qui ne permet pas de garantir un objectif de densité de logements ambitieux et répondant aux exigences du SCoT Gard Rhodanien arrêté (15-20 logements/ha minimum en individuel non groupé).

La zone IIAU6, au hameau Donnat, est soumise à un aléa feu de forêt très élevé, et la capacité à desservir les constructions de manière satisfaisante (notamment pour les services de secours) mérite d'être démontrée.

L'extension de la zone U, au hameau La Péligouse, comprend 3 parcelles au nord qui sont soumises à un aléa feu de forêt très élevé, et 2 parcelles au sud qui ne seront pas raccordées à l'assainissement collectif. La capacité à desservir les constructions de manière satisfaisante (notamment pour les services de secours) n'est pas démontrée.

Le Cogard fait remarquer que la population de la commune n'a pas augmentée depuis une vingtaine d'années, et estime que prévoir d'augmenter la population de 1 % par an semble irréaliste au vu des prévisions d'augmentation de la population générale limitée à 0,5% à l'échelle du département .

Ces prévisions entraînent une surconsommation des espaces naturels agricoles et forestiers , et une réduction des efforts de réhabilitation des centres de village.

L'extension de la zone II AU 1 de Colombers suscite plusieurs remarques de la part des membres. Elle est en majorité plantée en vigne (1,8 ha en AOC Côtes du Rhône), et constitue une extension urbaine marquée en zone agricole qui représente une brèche dans le domaine agricole. De plus, l'interface mérite d'être retravaillée.

Il a été souligné l'utilité des OAP lorsqu'elles sont bien définies qui permettent de densifier les dents creuses assez nombreuses dans cette commune dont l'habitat est assez dispersé.

2. Création de 6 STECAL

-STECAL Ah : Château de Montcaud (1,83 ha)

Il s'agit d'un hôtel restaurant existant.

La surface de plancher supplémentaire n'a pas été réglementée. Le STECAL a une surface totale de 1,83 ha, répartie entre les constructions existantes qui abritent principalement un hôtel restaurant et le parc.

Il est proposé de réduire le périmètre du STECAL autour des bâtiments existants et à construire.

- STECAL Ai1 : Menuiserie – hameau de Donnat (0,04 ha) construction existante

Une surface supplémentaire de 150 m² maximum est autorisée. Le périmètre du STECAL correspond au contour de la construction. L'ensemble paraît cohérent.

- STECAL Ai2 : Menuiserie – hameau de Combe (0,45 ha)

Une surface supplémentaire de 300m² maximum est autorisée. Le périmètre du STECAL correspond au contour de la construction. L'ensemble paraît cohérent.

- STECAL Ai3 : Casse automobile (0,42 ha) construction existante

Ce secteur correspond à l'emprise de la casse automobile dans laquelle ont été définies des règles dans les conditions d'exploitation définies dans l'agrément délivré par le préfet du Gard et sans permettre d'extension ou la surélévation des installations.

Le périmètre du STECAL englobe le bâtiment existant et la surface dédiée à l'entrepôt des véhicules. Il est proposé de réduire le périmètre du STECAL autour des bâtiments existants et à construire.

- STECAL Ai4 : Entreprise de fabrication de prothèses (0,08 ha) projet d'installation dans une construction existante

Il s'agit de l'installation d'une entreprise de prothèses pour handicapés au sein de la plaine agricole de la Cèze. Une surface supplémentaire de 150 m² maximum est autorisée. Le périmètre du STECAL correspond au contour de la construction destinée au changement de destination. L'ensemble paraît cohérent.

- STECAL Ai5 : Entreprise de maçonnerie (0,25 ha) projet de construction

Il s'agit de permettre la création d'un hangar de stockage pour une entreprise de maçonnerie existante sur un terrain d'assiette déjà artificialisé qui englobe la construction existante à usage d'habitation du maçon et le siège de l'entreprise.

Il est proposé de réduire le périmètre du STECAL autour du futur bâtiment à destination artisanale et de retirer l'habitation.

Un membre souligne que cette commune située à proximité de Bagnols possède des activités qui demandent à se développer de façon réglementaire, et les STECAL répondent bien à leurs problèmes.

3. Dispositions du règlement autorisant les extensions, annexes et piscines des habitations existantes en zone A et N :

Dans la zone Ap seuls l'aménagement et l'extension de constructions existantes sont autorisés.

Il est proposé de réglementer la surface des bassins de piscine.

Le nombre important de constructions concernées (133 habitations) nécessite une attention particulière s'agissant du règlement.

En conclusion, la commission donne :

- sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers **un avis favorable** avec 13 voix pour et 4 voix contre, sous réserve de :

- réévaluer les besoins en logements en étudiant les possibilités offertes par les logements vacants
- réaliser des OAP pour garantir la comptabilité avec le SCOT en cours d'approbation sur votre territoire
- pour les zones AU et U en extension (IIAU6, la Péligouse, la parcelle au Nord-ouest de Sabran village, les 2 parcelles à l'est de Colombier), prendre en compte les enjeux et contraintes (aléa feux de forêt, assainissement, voirie, etc..) pour les réduire et ainsi limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- sur les STECAL :

- STECAL Ah : **avis favorable** à l'unanimité sous réserve de :
 - Réduire le périmètre du STECAL au strict contour des constructions
 - Réglementer la surface de plancher supplémentaire autorisée
- STECAL Ai 1 : **avis favorable** à l'unanimité
- STECAL Ai 2 : **avis favorable** à l'unanimité

- STECAL Ai 3 : **avis favorable** à l'unanimité sous réserve de :
 - Réduire le périmètre du STECAL au strict contour des constructions
- STECAL Ai 4 : **avis favorable** à l'unanimité
- STECAL Ai 5 : **avis favorable** à l'unanimité sous réserve de :
 - Réduire le périmètre du STECAL au strict contour des du futur bâtiment à destination artisanale et de retirer l'habitation,
 - Réduire le périmètre du STECAL autour des bâtiments existants et à construire.

- sur les dispositions du règlement en zones A et N **un avis favorable** avec 16 voix pour et 1 voix contre, en recommandant de réglementer l'emprise des bassins de piscine.

Le directeur adjoint,

le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer du Gard


Patrick ALIMI