

PPA	Remarques	Avis	Réponse apportée par la collectivité	RP	PADD	OAP	Zonage / Règlement / annexes
INAO	Le courrier précise les secteurs d'extension et leur localisation : zone 1AU de Carreynau (3,6ha) ; 1AUT (2,5ha) ainsi que les zones Uec, Ubh2 et Ubo.	Aucune objection à formuler à l'encontre du projet sans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence direc	Sans objet				
CDPENAF	<u>Sur la préservation globale des espaces agricoles et naturels</u> : bien que la commission n'est pas à en juger, ce point a été abordé. Elle regrette que le choix de la commune ait été la fourchette haute des prévisions du SCoT en termes de croissance (1,6%)	Aucun avis	Sans objet				
	<u>Sur la création de STECAL</u> : la zone Nj - jardins familiaux au lieu-dit La Carrierrasse est considérée comme un STECAL. Des précisions sont demandées en rappelant que la hauteur, l'implantation, la densité et l'insertion des constructions doivent être précisées. La Cne a expliqué que le secteur est déjà aménagé et constitué d'une 20aine de lots. Les constructions édifiées sont des cabanons en bois. Le règlement est très succinct mais ne nécessite pas d'être complété car aucune construction supplémentaire n'est à prévoir.	Avis favorable	Sans objet				
	<u>Sur les conditions pour les extensions et annexes de logements en zone A et N</u> : des précisions sont apportées par la Cne sur la notion "d'éloignement restreint". C'est la topographie de certains terrains qui justifie le recul. La commission souhaite que cette justification soit mise dans le règlement et de ramener la distance de recul à 30m pour les annexes et pour les piscines. Il est demandé de dissocier le règlement du local piscine des autres annexes.	Avis favorable en recommandant de : Limiter l'implantation des annexes et des piscines à 30m du bâtiment d'habitation existant , avec possibilité d'implantation à 50m sur justificatif en raison de la topographie du terrain ; Rajouter, en zone N, la hauteur des annexes qui ne sont pas implantées en limite séparative (se limiter au rez-de-chaussée) ; Réglementer, en zone N, l'emprise au sol des annexes, la taille du bassin de piscine comme en zone A ; Rajouter dans le rapport de présentation le nombre de bâtiments d'habitation existants susceptibles de bénéficier de ce règlement (pour la notion de "densité").	Les demandes seront prises en compte	X			X
SCoT Pays des Cévennes	Objectif de densité de 21 logements à l'hectare du PLU respecte les objectifs du SCoT. Objectifs de consommation foncière de 12ha contre 19,30ha atteint 40% de réduction de la consommation passée contre 50% préconisé par le SCoT --> L'effort est significatif eu égard à l'historique et à la pression foncière que connaît la commune. Programmation des LLS répond aux objectifs du SCoT --> à l'horizon 2030, la commune sera carencée en LLS, proposition de prendre un rythme de production plus élevé. Site de Mercoirol, en accord avec Alès Agglo, le projet d'activités de pleine nature se fera au travers d'une modification du PLU pour le permettre.	Avis favorable	Sans objet				
Chambre d'Agriculture	<u>Sur la consommation des espaces</u> : L'objectif de réduction du PLU est de 40% par rapport aux 10 dernières années soit 12ha. Or, le SCoT préconise une réduction de 50% --> regret que la réduction n'est pas été plus ambitieuse.	Avis favorable sous réserve de prise en compte de ces remarques	Le SCoT préconise une réduction de la consommation foncière en se rapprochant au mieux à une baisse de 50% par rapport aux 10 dernières années (discours tenu par la représentante du SCoT lors des réunions)				
	<u>Sur le classement de la zone A</u> : Des parcelles à vocation agricole, cultivées ou non, ont été classées en zone N sur la partie Sud --> il est demandé que ces parcelles soient classées en zone A au lieu de N.		Le classement de ces terrains en zone N fait suite à la demande des services de l'État de classer tous les terrains compris dans le PPRi (en risque fort) en zone N pour l'instruction. Cela pourra être revu au travers d'une modification ultérieure du PLU.				
	<u>Sur le règlement de la zone N</u> : Espace important de la commune (77,6%). Le règlement autorise "l'écopâturage" et "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment agricole" Il est demandé d'autoriser les constructions nécessaires à l'activité pastorale comme les serres et les tunnels démontables		En zone N : il sera autorisé les serres et tunnels démontables nécessaires à l'écopastoralisme d'une hauteur maximale de 1,8 mètres.	X			X
CCI	L'implantation d'un pôle de santé au cœur du village est une véritable opportunité car il est situé à proximité des activités de proximité et des services. Le secteur "Le Serre" paraît judicieux car il permet de créer une zone à vocation économique et "marquer" l'entrée de ville par le nord-est. Néanmoins, il est craint que le projet déséquilibre davantage l'offre et la demande et, impacterait les commerces de proximité du long de la RD904. Le développement du tourisme par l'hébergement et à travers les sentiers de randonnée est évoqué. La commune dispose d'atouts pour attirer les touristes. Le site de Carabiol présente un avantage substantiel avec sa guinguette et piscine. Ce dernier peut attirer et "fixer" certains touristes.	Observations émises par courrier du 26 juillet 2019 reçu le 2 août 2019	Sans objet				

PPA	Remarques	Avis	Réponse apportée par la collectivité	RP	PADD	OAP	Zonage / Règlement / annexes	
Conseil départemental (CD30)	<u>Concernant l'organisation territoriale et cohérence du projet :</u> La croissance démographique est différente de celle proposée par le SCoT Pays des Cévennes (1,61% par an contre 1,16% par an pour l'ancienne CC Vivre en Cévennes). Mais SJLR appartient désormais à la CA Alès agglo dont le taux est de 1,5% par an.	Observations à prendre en compte	Sans objet					
	<u>Concernant la maîtrise de l'espace :</u> 1/ sur les risques majeurs : <u>Le risque inondation par débordement :</u> pour faciliter la compréhension et la prise en compte du PPRI, il est demandé à minima d'annexer la carte du zonage du PPRI ; reporter le PPRI au plan de zonage ; enlever les parties 3 et 4 du règlement du PPRI du règlement du PLU (titre 2) ; indiquer pour chaque zone concernée par un risque inondation par débordement "pour les secteurs inondables par débordement de cours d'eau identifiés sur les éléments graphiques du PLU, il convient de se reporter au PPRI annexé au présent PLU et au titre 2 du chapitre 1 du présent règlement". <u>Pour le ruissellement :</u> il est demandé de reporter les zones de ruissellement au PLU ; ne conserver que la page 59 du titre 2 du chapitre ; indiquer pour chaque zone concernée : "il convient de se reporter au titre 2 du chapitre 1 du présent règlement". <u>Pour le risque incendie :</u> la donnée est générique et pourrait être complétée par un descriptif du dispositif de lutte existant (hydrants et infrastructures dédiées à l'échelle communale et issu du plan de massif). Les mesures proposées correspondent à l'application stricte des OLD. Si elles sont effectives, l'urbanisation poursuivie par la commune ne participe pas à accroître le risque.		Le dossier PPRI (zonage + règlement + Rapport) est annexé au PLU sous la pièce 4.3 - Les risques au 4.3.1 - Le risque d'inondation. Le règlement du PPRI est également mis au règlement du PLU à partir de la page 15 de la pièce 3.2. Le reste des demandes seront prises en compte.	X			X	
	<u>2/ sur l'environnement :</u> <u>Sur les ENS :</u> ils sont bien pris en compte (p104 du RP) mais il n'est pas fait mention du schéma départemental des ENS du Gard dans le contexte général. La traduction sur le plan règlementaire est tout à fait favorable mais elle peut être renforcée en classant l'ensemble du chevelu hydraulique en L151-19 du CU. <u>Sur la TVB - le paysage :</u> la définition de la TVB est satisfaisante (p120 du RP) mais le recensement du patrimoine végétal aurait permis le classement de certains au titre du L151-19 du CU. <u>Les activités sportive de pleine nature - PDESI :</u> la description des itinéraires est succincte. Il faudrait la compléter par le GR 44C et le rappel du cartoguide des espaces naturels gardois. Il est rappelé qu'un itinéraires inscrit au PDIPR peut être considéré comme "élément de paysage à protéger" (L151-23 du CU) pour les GR et PR. Annexer le PDIPR au PLU.		Une carte de localisation des bornes incendie sera réalisée et intégrée au PLU pour venir compléter le travail effectué	X			X	
	<u>3/ Sur la consommation et l'utilisation de l'espace :</u> <u>Le projet communal</u> s'appuie sur 3 orientations principales. <u>Formes et continuités urbaines :</u> 4 OAP. <u>Économie d'espace et densité :</u> entre 2009 et 2019, 19,30 ha d'espace consommé. Objectif affiché de 410 logements à produire dont 123 LLS pour 20,18 ha soit 20 lgmts/ha. Il est prévu au PLU (cf. p71 du RPT1) : Dans la tache urbaine : 15,78 ha pour 293 lgmts dont 64 LLS / Hors tache urbaine : OAP Le Serre (20 LLS sur 0,79 ha) ; Carrierasse 2 (97 lgmts dont 39 LLS sur 3,61ha)		Comme indiqué au RP (p95), "A ce jour, la commune n'a pas souhaité réaliser ce travail. Les élus ont décidé de le réaliser au travers d'une étude spécifique et qualitative après la procédure d'élaboration du PLU". --> Le travail sera fait ultérieurement. Pour le PDIPR : les demandes seront prises en compte.	X			X	
	<u>Concernant l'équilibre du développement :</u> 1/ Les capacités des infrastructures et des équipements publics : <u>L'eau potable et l'assainissement :</u> renvoi à l'avis ARS <u>Infrastructures et déplacements :</u> sur les OAP "Le Serre", un giratoire est prévu avec fermeture obligatoire du chemin du Serre et réalisation d'une voie de quartier. sur OAP "Fanguières/Serre de Courlas", 1 seul accès depuis RD416 sera aménagé et sécurisé. Accès directs aux parcelles individuelles interdits. sur OAP "Caussonille", l'accès par la RD904 devra être aménagé et sécurisé et de même pour voirie transversale. sur OAP "Les Costes", l'accès à la RD904 sera autorisé sous conditions (chemin des Costes fermé au débouché de la RD ; un nouvel accès crée sur parcelle 194 ; parcelle 141 (et si possible parcelles 205 et 206) sera raccordée à ce nouvel accès ; gestion des entrées/sorties organisée par un feux tricolore ; arrêt de bus déplacé ; ensemble du coût assumé par le pétitionnaire). <u>Énergies et TIC :</u> <u>L'électricité :</u> possibilité de se rapprocher du service ingénierie et collectivités locales d'EDF pour établir un diagnostic des réseaux moyenne et basse tensions et des postes de transformation. <u>Le réseau Haut-débit :</u> SJLR fait partie du projet WiGard et bénéficiera de la technologie fibre optique. Le déploiement démarre en 2021. <u>la téléphonie mobile :</u> aucune remarque particulière		Sans objet					
	2/ L'habitat, l'emploi et les services <u>Habitat et logement :</u> le <i>logmt vacant</i> est faible et diminue entre 2010 et 2015 ; le <i>logmt social</i> : en dépassant les 3500 hab, la Cne devra proposer 20% de LLS. Actuellement, les LLS représentent 0,8%. Elle s'engage à consacrer un minimum de 35% de LLS et 100% sur certains secteurs ; le <i>logmt locatif et adapté</i> représente 19,3%. Chiffre pouvant être amélioré pour les personnes ne pouvant devenir propriétaires. Afin de conserver au mieux cette population, un taux de 27% permettrait un certain équilibre ; la <i>question du foncier</i> permet aux Cnes de mobiliser des outils à leurs disposition pour lutter contre la hausse des prix et cela peut être inscrit dans le PADD. <u>Développement économique :</u> l' <i>activité économique</i> est bien développée et détaillée dans le PLU (80 entrp, zone commerciale de la Sauze - Le Serre sur 1,22ha, la ZAE les Agonèdes sur 0,65ha) ; l' <i>activité touristique</i> peu présente avec pourtant des atouts comme le GR700, le site de Carabiol et la zone 1AUT de 1,77ha ; l' <i>activité agricole</i> : rajouter la charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles du 9/03/2017.		Aucun avis ARS n'a été formulé					
			Pour l'OAP "Les Costes", lors du dépôt de projet, une étude financière sur le coût de l'aménagement de l'accès sur la RD904 sera étudié avec les partenaires.					
			Sans objet					
			Pour le logmt vacant : c'est une erreur car le nbr de lgmts vacants augmente entre 2010 et 2015. Il passe de 4,2 à 5,6% (taux nécessaire à la fluidité du marché). Pour faire suite à la demande du Commissaire enquêteur, une définition de la vacance et des logements vacants sera faite.	X				
			La Charte sera rajoutée au PLU	X				

PPA	Remarques	Avis	Réponse apportée par la collectivité	RP	PADD	OAP	Zonage / Règlement / Annexes
DDTM30	1ère partie : Rappel général de l'avis	Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations formulées					
	1/ Un projet pertinent de création de cœur de village autour des équipements existants En donnant la priorité à une gestion économe de l'espace, à la densification et au renforcement de son pôle de centralité, le projet communal présenté répond aux enjeux prioritaires portés par l'État et particulièrement aux principes énoncés par le 3° de l'article L101-2 du CU qui demande aux collectivités d'atteindre, en matière d'urbanisme, des objectifs d'équilibre entre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.		Sans objet				
	2/ Une volonté affichée d'anticiper la loi SRU en termes de création de logements sociaux La mise en place des règles (entre 35% et 100% de LLS sur les OAP) démontre un effort conséquent de la commune pour anticiper au mieux l'objectif futur de production de logements locatifs sociaux qu'impliquera l'application de la loi SRU.		Sur Carreynau, le taux de LLS sera de 50% au lieu de 35%	X			X
	3/ "Le Serre", un secteur de développement économique et social excentré du futur cœur de village Des points sont soulevés : sa localisation : excentrée par rapport au projet du cœur de village ; l'implantation des futures constructions : règlementée à titre indicatif dans l'OAP, prévoir un espace public qualitatif, des cheminements doux (vélos et/ou piéton) à lier avec les quartiers existants ; l'implantation du commerce semble peu opportun car antagoniste avec les commerces de proximité souhaités dans le centre ; le délai de réalisation du giratoire : essentiel à la desserte des zones mais manque de lisibilité, attention à indiquer dans le règlement des zones Uec et Ubh2 la condition d'ouverture de la zone à l'avancement des travaux du carrefour ; le choix d'un zonage urbain n'est pas justifié au regard de l'article R151-18 du CU. <i>le projet paraît peu pertinent voire contradictoire avec un des principaux objectifs du PLU (PADD) ; à défaut d'une programmation à courte échéance du giratoire, classer le secteur en AU fermée voire en A ou en N est recommandé.</i>		Sur la localisation "excentrée" : non car le projet n'est pas lié au projet de cœur de village. Il s'agit de la création d'un nouveau quartier et l'aménagement d'une entrée de ville de manière sécurisée (fermeture du chemin du Serre et sécurisation des accès et déplacements - secteur le plus dangereux de SJLR). C'est un nouveau quartier différent des autres quartiers (mixité fonctionnelle et sociale) L'implantation du commerce sur "Le Serre" est le meilleur endroit au vue des flux à venir. Le quartier de Rousson en fort développement vient également justifier la localisation du site. Lien avec les autres quartiers : du cheminement piéton sera créé --> une vue plus éloignée sera rajoutée pour montrer le lien vers les quartiers existants. Les commerces du cœur du village : les commerces sont différents car la clientèle est différente. Le secteur "Le Serre" est au sein d'une zone de chalandise importante, identifiée au SCoT (cf. DOG et DAC SCoT : SJLR = pôle relai / Secteur "Le Serre" identifié comme une ZACOM de 1788m ² actés en CDAC) Délais de réalisation du giratoire : il sera mis dans le règlement la condition d'ouverture / Un engagement du Département a été fait avec aide financière. Un délai de 2 ans qui suit l'approbation du PLU (1 procédure d'expropriation est en cours) est envisagé. Sur le choix de zonage : il se justifie par l'engagement du département pour la réalisation du giratoire	X		X	
	2ème partie : Observations						
	1/ Écriture réglementaire du PLU a) les OAP : reporter l'OAP secteur "Chemin des Fanguières/Serre de Courlas" sur les planches graphiques 311 et 312 ; Rectifier l'info sur l'aléa retrait-gonflement des argiles page 38 (moyen au lieu de faible) b) Sur le règlement graphique : PPRI : le reporter sur les plans de zonage ; Glissement de terrain : le reporter sur le plan de zonage ; RGA : le reporter sur le plan de zonage ; Risque minier : le reporter sur le plan de zonage c) Sur le règlement écrit : sur l'ensemble des zones : indiquer la présence du risque de "ruissellement" et renvoyer à l'étude annexée. sur la zone U : enlever la mention "dans la mesure où elles ne produisent pas de nuisances supplémentaires au voisinage" pour les constructions à vocation artisanale et remplacer "aire de stationnement" par "autres équipements recevant du public". sur la zone Ubo "Les Costes" : indiquer que "l'urbanisation de la zone se fera au fur et à mesure de l'équipement et de la disponibilité de la ressource en eau et des capacités des réseaux, en 2 phases à court et à moyen termes" afin d'avoir le règlement en cohérence avec les OAP et le rapport de présentation.. Zone Uec : remplacer "station-service" par "activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle". Zone AU : rectifier page 103 (mettre zones partiellement urbanisées au lieu de non urbanisées) et page 104 (mettre sans objet au chapitre 1 car l'ouverture se fera à long terme). Zones A et N : rajouter aux constructions autorisées qu'elles le seront "dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers". en zone A : rajouter que les constructions à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière / préciser une distance autour du siège de l'exploitant (30 mètres) / reprendre la réglementation en matière de gîtes ruraux. STECAL (Nj) : préciser les conditions de hauteur, d'implantation, de densité. En zone N : zone impactée par le risque de glissement de terrain. Faire un renvoi aux dispositions des pages 66 et 67 et le mettre en entête de la zone / Enlever la phrase les travaux d'aménagement des habitations existantes sont autorisés sous réserve de rester dans le volume initial des constructions existantes car en contradiction avec l'autorisation accordée plus loin / préciser une distance des annexes de la construction principale comme en zone A (30m).		Les demandes seront prises en compte	X		X	
			2 cartes supplémentaires seront faites avec les limites du PLU et le risque inondation aux échelles communales et agglo. Les cartes des risques sont mises en annexes du PLU (pièce 4.3) mais sans obtention des couches SIG de chaque gestionnaire, il est difficile de réaliser les cartes demandées. (obligation pour eux	X			X
			La Cne a expliqué que le secteur est déjà aménagé et constitué d'une 20aine de lots. Les constructions édifiées sont des cabanons en bois. Le règlement est très succinct mais ne nécessite pas d'être complété car aucune construction supplémentaire n'est à prévoir (cf. avis CDPENAF) Les autres demandes seront prises en compte.	X			X

PPA	Remarques	Avis	Réponse apportée par la collectivité	RP	PADD	OAP	Zonage / Règlement / Annexes
DDTM30	<p><u>2/ Sur les risques</u></p> <p>a) Inondation : rappel qu'un PPRI risque pluvial doit être réalisé dans les 5 ans qui suivent l'application d'un PPRI. Le BE CEREG se charge de le faire mais il faut modifier la page 13 de la phase IV et un rappel doit être fait dans les parties BI et BII de l'étude / les zones non aedificandi ne sont pas de 5 mètres mais de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges (à modifier page 46 de l'étude CEREG). + Compléter le tableau des catastrophes naturelles page 160 du RP tome 1.</p> <p>b) incendie - feux de forêt : rappeler que la commune est concernée par le Plan de Massif de protection des forêts contre l'incendie établi pour le Massif Pin Maritime Nord et Sud : page 179 du RP et faire un renvoi à l'annexe 433 / Rajouter une référence au RSD (Règlement sanitaire départemental) concernant l'emploi du feu serait un plus : page 180 du RP. Pour la défense contre le risque incendie, compléter et mettre à jour les données sur les hydrants du SDIS (p81 du RP) et mettre un plan du réseau AEP.</p> <p>c) Sol et sous-sol : Risque minier : rajouter dans annexe 434 le PAC "aléas miniers" du 4-08-2017. Permis exclusif de recherche (PER) : Indiquer que la commune est concernée par le PER de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit Permis de la Plaine d'Alès" qui est arrivé à échéance et une dde de prolongation est en cours d'instruction depuis décembre 2015.</p> <p>d) Risques technologiques : pour le risque de TMD lié aux canalisation, l'EIE doit en faire état dans le tome 1 du RP</p> <p>e) Pollutions et nuisances : Ligne à haute tension : une ligne à HT passe à proximité de zones A et U, il est recommandé que dans les zones de prudence et lorsque ces espaces ne sont pas ou peu construits, d'interdire la construction d'établissements sensibles mais également de toute nouvelle habitation. Reporter les zones de prudences (60m) sur les plans de zonage. Plantes allergènes : rappeler la problématique de l'ambroisie. Risque de développement du "moustique tigre" : compléter le paragraphe "gestion des eaux pluviales" du règlement.</p>	Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations formulées	Les modifications seront faites par le BE CEREG sur le PPRI risque pluvial.	X			X
			Les modifications seront prises en compte	X			
			Les modifications seront prises en compte	X			X
			La modification sera prise en compte	X			
			La ligne I4 sera reportée avec la zone de sécurité sur plan de SUP Sur moustique tigre : la grille de 1mm n'est pas repris.	X			X
			Les modifications seront prises en compte	X			X
			La modification sera prise en compte				X
<p><u>3/ L'eau</u></p> <p>a) Alimentation en eau potable : mettre en cohérence le RP, les annexes sanitaires et le règlement en intégrant les rapports hydrogéologiques des 2 sources et le plan des périmètres de protection.</p> <p>b) Assainissement : mettre en cohérence le règlement et le zonage d'assainissement.</p>							
<p><u>4/ SUP</u></p> <p>Faire un plan en plus de la liste pour l'annexe 41</p>						X	

PPA	Remarques	Avis	Réponse apportée par la collectivité	RP	PADD	OAP	Zonage / Règlement / Annexes
DDTM30	<p>5/ Habitat - infrastructures - services</p> <p>a) Habitat : les LLS : mise en cohérence zonage et pièce écrite. les lgmts vacants : corriger l'analyse du RP tome 1 p28</p> <p>b) Infrastrures : compléter les pages 48 et 145 du RP tome 1 pour la prise en compte du SRD du Gard / Faire un point sur l'accidentologie.</p> <p>c) Les ordures ménagères : rectifier la rédaction pages 90 et 148 qui fait référence à la CC Vivre en Cévennes et rappeler l'existence du PDPGDND.</p>	Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations formulées	Les modifications seront prises en compte	X			
	<p>6/ Environnement</p> <p>a) Forêt domaniale de Rouvergue : 55 ha 84 a et 94 ca sont sur SJLR donc mettre l'emprise en non constructible + rappeler le PPRDF du 12-03-2012.</p> <p>b) PNA : corriger page 104 du RP T1 qui dit absence de PNA alors qu'il y a celui du vautour percnoptère.</p>		Les modifications seront prises en compte	X			
	<p>7/ Protections</p> <p>a) Protections éditées : corriger le règlement pour les articles L151-19 et L151-23 du CU</p> <p>b) Protection mondial de l'UNESCO : rappeler dans le RP que la commune est incluse dans la zone tampon du périmètre "Causses et Cévennes"</p>		Les modifications seront prises en compte	X			X
	8/ Mise en forme du document		Les modifications seront prises en compte	X			X