

Département du Gard



Commune de Saint-Chaptes

## ENQUÊTE PUBLIQUE

<p><b>REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)</b></p>
---

Réf. : Enquête publique du 10 décembre 2025 au 12 janvier 2026  
suivant l'arrêté du maire n° 71/2025/ADS en date du 17 novembre 2025

Maîtres d'ouvrage :

Commune de Saint-Chaptes

Commissaire-enquêteur :

Monsieur Guy FREMAUX

**TITRE I - RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

**TITRE II - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-  
ENQUÊTEUR**

## SOMMAIRE

<b>I. RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....</b>	<b>4</b>
<b>1. GENERALITES .....</b>	<b>4</b>
1.1.Présentation générale de la commune .....	4
1.2.Objet et contexte de l'enquête unique .....	5
1.3.Cadre juridique.....	6
1.4.Composition du dossier d'enquête publique.....	8
<b>2. DESCRIPTIF ET CARACTERISTIQUES DES PROJETS.....</b>	<b>9</b>
<b>3. ACTIONS PREALABLES ET PREPARATION DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>13</b>
3.1. Etablissement du PADD.....	13
3.2. Concertation préalable avec le public.....	13
3.3. Consultation préalable des personnes publiques associées et concernées.....	14
<b>4. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>15</b>
4.1. Désignation du commissaire-enquêteur .....	15
4.2. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête .....	15
4.3. Information du public et publicité.....	15
4.4. Informations préalables et visite des lieux.....	16
<b>5. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>16</b>
5.1. Ouverture de l'enquête.....	16
5.2. Permanences et consultation du public.....	17
5.3. Clôture de l'enquête.....	18
<b>6. BILAN ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>18</b>
6.1. Comptabilisation des observations .....	18
6.2. Procès-verbal de synthèse des observations .....	19
6.3. Mémoire en réponse des maîtres d'ouvrage .....	19
<b>7. EXAMEN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DES REPONSES DES MAITRES         D'OUVRAGE.19</b>	
<b>8. EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES DU         MAÎTRE D'OUVRAGE 32</b>	
 <b>II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR42</b>	
<b>1. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>35</b>
1.1. Rappel du cadre de l'enquête.....	35
1.2. Préparation et déroulement de l'enquête .....	35
<b>2. AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>36</b>
2.1. Avis sur le dossier d'enquête.....	36
2.2. Avis sur l'information du public.....	37
2.3. Avis sur le déroulement de l'enquête .....	37
<b>3. CONCLUSIONS ET AVIS DETAILLES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR .....</b>	<b>38</b>

### **III. ANNEXES**

- 1 – Procès-verbal de synthèse et ses annexes
  - 2 – Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
  - 3 – Dossier enquête publique
  - 4 – Registre d'enquête publique et ses annexes.
-

# I. RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

## 1. GENERALITES

### 1.1. Présentation générale de la commune

La commune de Saint-Chaptes est une commune du département du Gard située à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest de la commune de Nîmes, chef-lieu de ce département et à une trentaine de kilomètres de la commune d'Alès, deuxième ville du département. Elle est bordée par les communes de Saint-Dézéry, Moussac, Sauzet, Saint-Geniès de Malgoires, Dions, Saint-Anastasie et Garrigue Sainte-Eulalie et se développe au nord-est du Gardon en direction d'Uzès.

La population, en 2022, s'établit à 2030 habitants.

Le territoire, d'une superficie de 1310 hectares est occupé majoritairement par des espaces agricoles et des espaces naturels et la tache urbaine concentrée autour du centre ancien correspond à 7,5 % (99 hectares) de la surface communale.

L'urbanisation s'est développée autour du centre ancien par des zones pavillonnaires.

La commune de Saint-Chaptes est traversée par 2 axes départementaux principaux : La RD 18 reliant Saint Anastasie à Ners selon un axe sud-est /nord-ouest et la RD 114 reliant La Calmette à Baron selon un axe sud-ouest/nord-est.

La ville de Saint-Chaptes est dotée de 3 sites Natura 2000 notamment en liaison avec le Gardon ce qui soumet la révision du PLU à une évaluation environnementale systématique.

D'un point de vue administratif, la commune de Saint-Chaptes fait partie de la communauté d'agglomération « Nîmes Métropole » comportant 39 communes dont la ville centre est Nîmes et regroupant 258 800 habitants en 2021.

Elle est soumise aux dispositions du SCOT Sud-Gard avec lequel le PLU doit être compatible. Le SCOT Sud-Gard (Schéma de Cohérence Territorial Sud-Gard) regroupe 80 communes représentant une population d'environ 390 000 habitants. La commune de Saint-Chaptes est également soumise aux dispositions de plusieurs documents s'appliquant au niveau régional ou au niveau départemental.

La commune de Saint-Chaptes est en particulier soumise au risque inondation. Dans ce cadre, elle doit respecter les dispositions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) approuvé par arrêté préfectoral du 8 juillet 2008. Ce document est annexé au PLU et opposable aux tiers.

## 1.2. Objet et contexte de l'enquête publique :

Ce projet de révision générale du PLU est la première révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 25 avril 2013. Il fait suite à une modification n°1 approuvée en date du 27 octobre 2016, à une modification simplifiée approuvée le 26 septembre 2019, à une révision avec examen conjoint en date du 16 décembre 2021 et à une modification n°2, approuvée le 8 décembre 2022.

La commune a prescrit la révision du PLU par délibération du Conseil municipal n°14 du 26 août 2021. Cette même délibération fixe les modalités de la concertation imposée par l'article L103-2 du code de l'urbanisme

Ce PLU doit être compatible avec le SCoT Sud-Gard approuvé le 10 décembre 2019.

Le PLU est un document de planification qui définit les orientations et les règles d'aménagement et d'urbanisme concernant l'ensemble du territoire communal.

Le PLU s'appuie en particulier sur les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) établi préalablement et qui a été débattu une première fois au cours de la séance du conseil municipal du 19 janvier 2023.

La DDTM du Gard estimant que l'extension urbaine proposée dans le projet de PLU (zone AU de Pourtalès) conduit à une trop forte consommation de terre, la municipalité a proposé de réduire cette zone de 4,7 hectares à 3,1 hectares. Sur cette base un nouveau PADD a été soumis au débat en conseil municipal le 14 décembre 2023, concrétisé par une délibération n° 05 du 11 avril 2024.

Sur cette base, le projet de révision du PLU a fait l'objet d'un premier arrêt en Conseil Municipal du 23 juillet 2024. Après consultation des PPA (Personnes Publiques Associées), ce projet a reçu un avis défavorable du Conseil Départemental, de la Chambre d'Agriculture, de la DDTM et de la CDPENAF.

De ce fait, la commune a repris le projet pour tenir compte de ces avis et un deuxième arrêt a été validé lors du Conseil Municipal du 6 mars 2025.

C'est ce projet de révision qui est soumis à la présente enquête publique.

### **Rappel :**

Comme pour l'ensemble des enquêtes publiques les principaux objectifs de cette enquête sont :

- L'information et la participation du public afin de recueillir ses observations et propositions sur les bases du dossier soumis à enquête.
- La consultation, préalablement à l'enquête, des personnes publiques associées (PPA) et des personnes publiques concernées (PPC) afin de recueillir leur avis.
- Le recueil de l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'évaluation environnementale. Cet avis est obligatoirement joint au dossier d'enquête publique.
- L'émission des avis et conclusions motivés du commissaire-enquêteur relatifs aux observations du public et des personnes publiques ainsi qu'au

contenu et à l'opportunité du projet.

Ces éléments constituent ainsi une aide à la décision pour l'établissement du projet définitif et pour l'autorité chargée de délivrer les autorisations requises.

### **1.3. Cadre juridique**

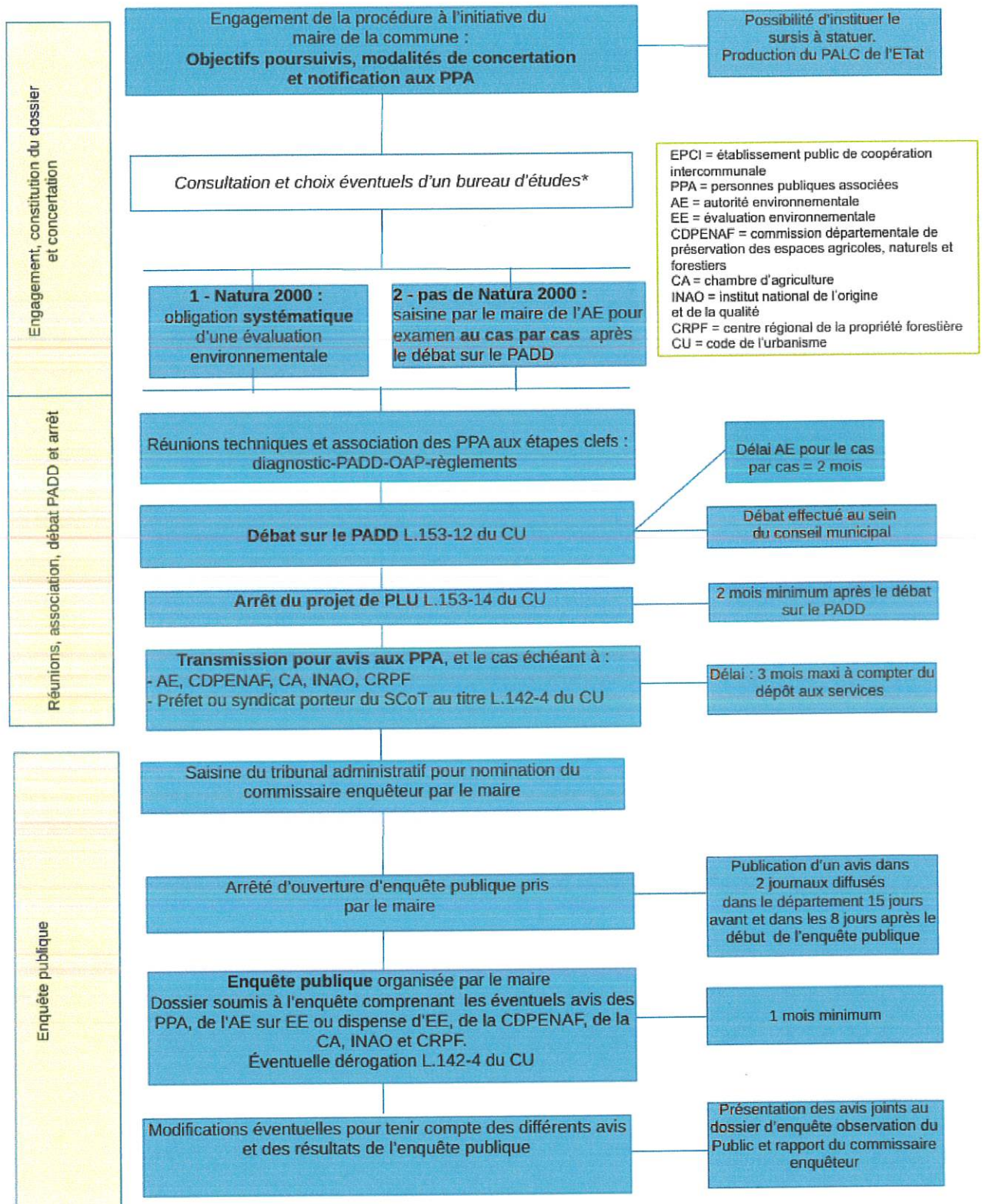
Par délibération n° 14 du 26 août 2021, le Conseil municipal de Saint-Chaptes a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune et l'a arrêté in fine par délibération n° 01 du 6 mars 2025.

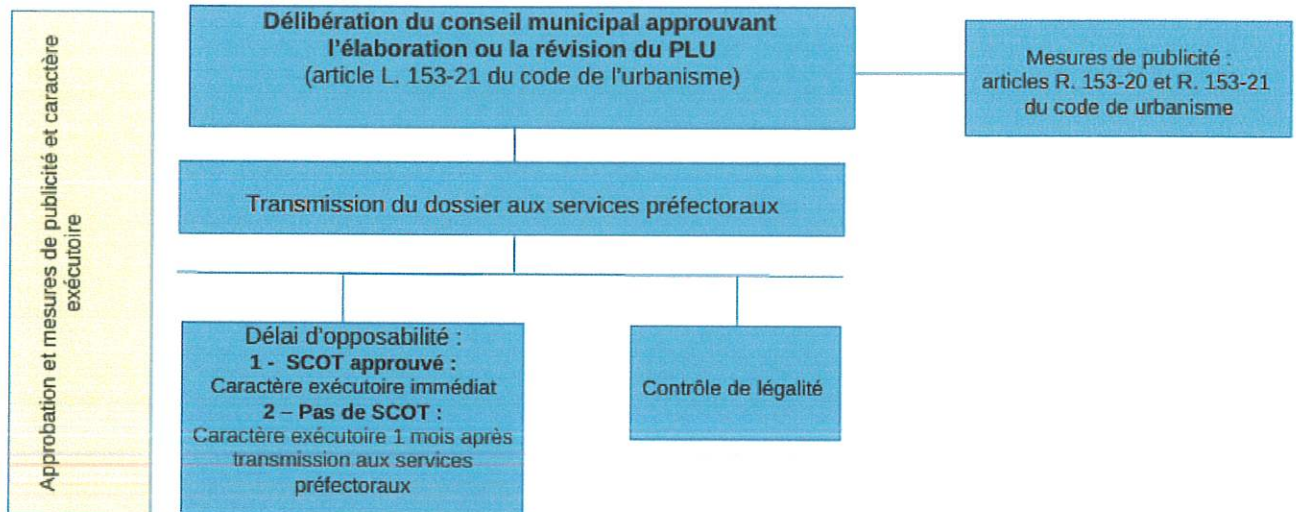
L'élaboration de ce PLU s'appuie notamment sur les réglementations suivantes :

- Code Général des Collectivités Territoriales
- Code de l'Urbanisme (articles L 153 et suivants et R 153-1 et suivants).
- Code de l'Environnement (articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R123-46).

La procédure requise est rappelée dans le synoptique reproduit ci-après.

# Synoptique





\* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.

Source : Guide des procédures d'urbanisme ; DDT 37

A noter que compte tenu du fait que la commune de Saint-Chaptes possède 3 sites Natura 2000, le PLU est systématiquement soumis à évaluation environnementale.

La mise à l'enquête publique de ce projet de révision de PLU est l'aboutissement d'un travail qui se terminera par son approbation intégrant éventuellement les éléments qui auront été mis en exergue au cours de l'enquête.

#### 1.4. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier de l'enquête publique doit comprendre à minima l'ensemble des pièces exigées par la réglementation relative à la révision des PLU.

Le dossier relatif au PLU a été étudié en étroite collaboration avec les élus de la commune et le service urbanisme et a été établi par le bureau d'études ASE en association avec Biotope pour le volet environnemental.

Les documents mis à disposition du public sont consultables en mairie de Saint-Chaptes et en ligne sur internet.

Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :

##### – **Projet de révision du PLU comprenant :**

- Pièce 1 - Rapport de présentation (tome I à V)
- Pièce 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Pièce 4 – Projet de règlements (écrit et graphique)
- Pièce 5 – Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Pièce 6 – Annexes
- Pièce 7 – Annexes sanitaires

- Pièce 8 – Procédure et instruction comprenant :
  - L'ensemble des délibérations relatives à la procédure de révision du PLU
  - Les avis des PPA reçus suite au premier arrêt de la révision du PLU
  - Un tableau synthétisant les dates de consultation des différents PPA et PPC et la date de réception éventuelle des avis.
  - Les avis des PPA reçus suite au deuxième arrêt de la révision du PLU
  - L'Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique n°71/2025/ADS du 17 novembre 2025
  - La lettre du tribunal administratif notifiant la nomination du commissaire enquêteur
  - Les annonces légales comprenant avis de mise à l'enquête et publications légales dans les journaux habilités ainsi que les rappels fait dans les 8 premiers jours de l'enquête publique.

## **2. DESCRIPTIF ET CARACTERISTIQUES DU PROJET**

Le projet de révision du PLU présenté à l'enquête publique a été élaboré sur les bases du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) établi préalablement.

L'élaboration de ce document est fondée en particulier sur les principaux objectifs qui ont conduit à la révision du PLU et qui sont rappelés dans le rapport de présentation du projet de révision du PLU.

Ces objectifs sont les suivants :

- Répondre au besoin en logements en réduisant l'étalement urbain
- Concevoir un projet d'urbanisation ambitieux et hautement qualitatif de type écoquartier, sur les terrains de la zone 1AU actuelle.
- Prendre en compte les risques naturels, notamment le risque inondation
- Identifier et préserver les éléments marquants du territoire, aussi bien naturels que patrimoniaux et architecturaux
- Harmoniser la stratégie de développement avec les orientations du SCOT Sud Gard et du PLH de Nîmes Métropole.

Ces objectifs se sont traduits par l'établissement d'un nouveau règlement écrit et graphique qui comporte classiquement quatre types de zones :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles et forestières (N).

Le bilan de la révision du zonage est résumé dans les tableaux ci-après issus du rapport de présentation, tome III, page 24, produit par le cabinet ASE.

Tableau 6 : Comparaison des usages du sol entre l'ancien et le nouveau PLU

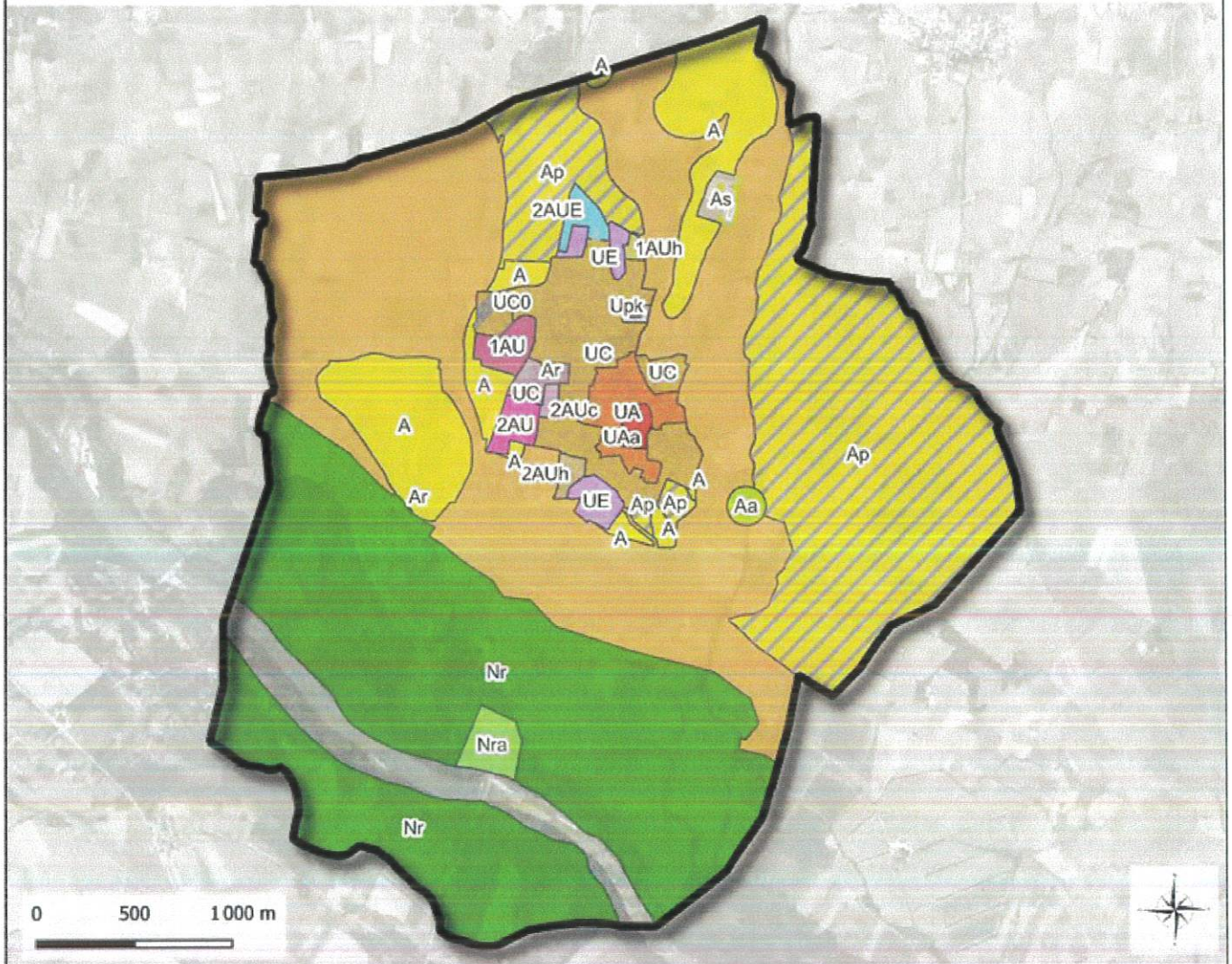
PLU	Zone urbaine	Zone à urbaniser ouverte	Zone à urbaniser fermée	Zone agricole	Zone naturelle	Total
<b>Ancien PLU</b>	93 ha	13,5 ha	7,5 ha	742 ha	450 ha	~ 1 300 ha
<b>Nouveau PLU</b>	95 ha	3,7 ha	3,7 ha	924 ha	274 ha	

Tableau 7 : Bilan de l'évolution des surfaces

PLU	Zones U et AU	Zones A et N
<b>Ancien PLU</b>	114 ha	1 192 ha
<b>Nouveau PLU</b>	102 ha	1 198 ha

Le projet de révision du PLU de Saint-Chaptes conduit à une réduction de 12 hectares des zones urbaines et à urbaniser au profit de zones agricoles et à un transfert de 176 hectares de zone naturelle (N) vers les zones agricoles (A).

Les cartes suivantes issues du rapport de présentation, tome III page 25 figurent l'évolution du zonage entre le PLU actuel et le projet de PLU soumis à la présente enquête publique.



**Zones urbaines :**

- UA
- UAa
- UC
- UC0
- UE
- Up
- Upk

**Zones à urbaniser :**

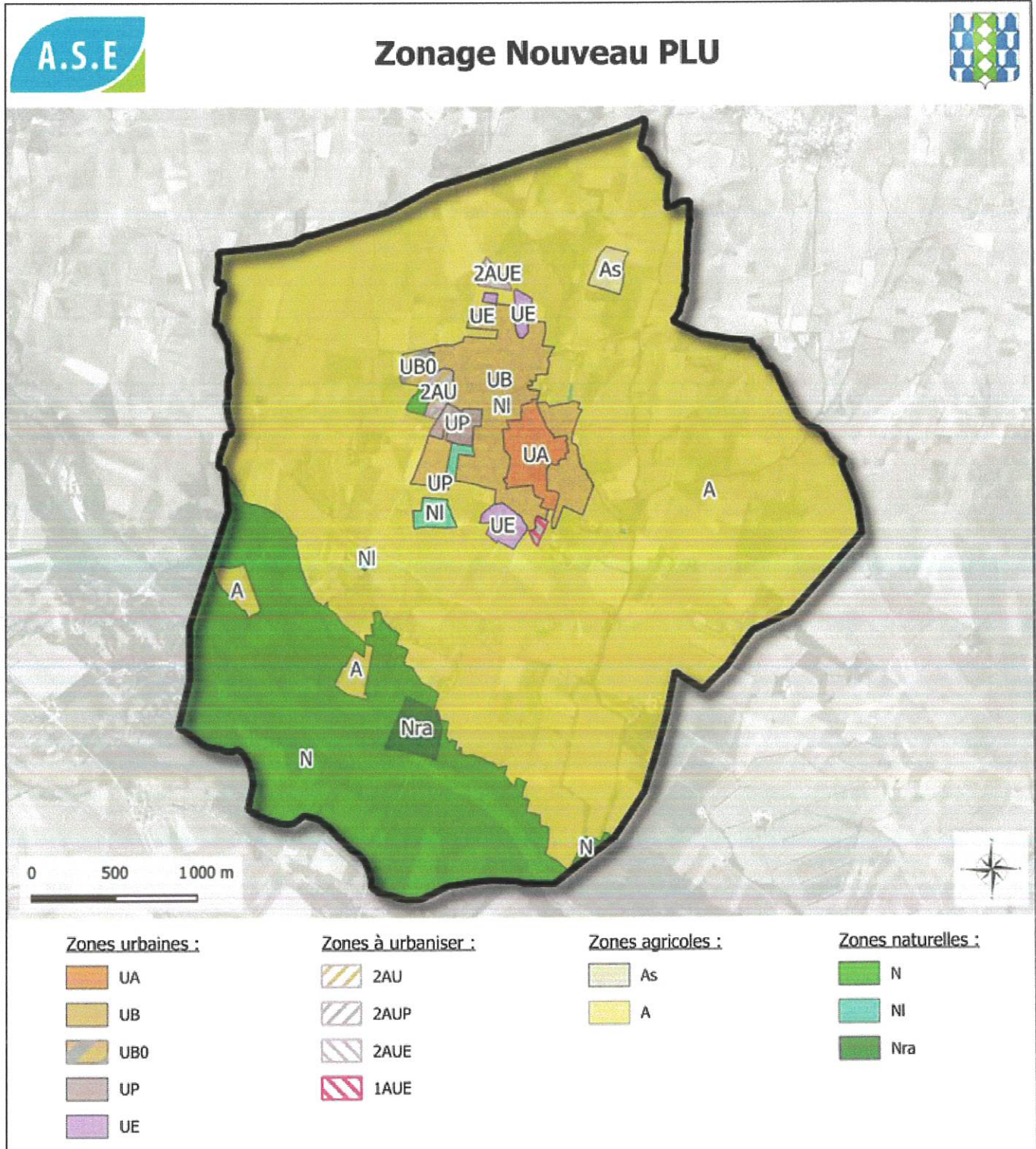
- 1AU
- 1AUh
- 2AU
- 2AUc
- 2AUE
- 2AUER
- 2AUh

**Zones agricoles :**

- A
- Aa
- Ap
- Ar
- As

**Zones naturelles :**

- Nr
- Nra



Le détail des projets d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) figure dans la pièce 3 du dossier d'enquête publique. Elles sont au nombre de 4 ; trois OAP sectorielles et une OAP thématique, trame verte et bleue :

- OAP n°1 : Pourtalès
- OAP n°2 : Cave
- OAP n°3 : Zone d'activité économique au nord.
- OAP n°4 : Trame verte et bleue.

Les OAP permettent à la commune d'avoir une plus grande maîtrise sur le développement urbain. Les contraintes qui s'y ajoutent complètent les dispositions du règlement du PLU qui reste opposable dans ces zones.

Le PLU révisé comporte 4 emplacements réservés détaillés dans le tableau ci-après extrait du rapport de présentation établi par le bureau d'études ASE, tome 3 page 35. Ils sont reportés dans les documents graphiques.

Tableau 8 : Emplacements réservés sur la commune

N°	DESTINATION	PARCELLES	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
1	Digue de protection sur 30 m	Section AC 309, 79, 68, 84, 329, 331, 333, 335, 337, 339, 343, 345	32 574 m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement de parkings et garages	Section AD 264, 266, 267, 268, 269, 321, 335, 187, 333, 334, 336, 104	6 263 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement du fossé de l'Espacier	Section AD 143, 144 Section AH 1	4 539 m <sup>2</sup>	Commune
4	Création de parkings	Section AE 186	720 m <sup>2</sup>	Commune

### **3. ACTIONS PREALABLES ET PREPARATION DE L'ENQUÊTE**

#### **3.1. Etablissement du PADD**

Conformément à la réglementation, l'élaboration de la révision du PLU a été précédée par l'établissement d'un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document fait l'objet de la pièce 2 du dossier d'enquête.

Les axes principaux suivants retenues dans la dernière version du PADD ont été débattus au cours du conseil municipal du 14 décembre 2024 et peuvent être consultées dans le document 2 du dossier mis à l'enquête :

- **ORIENTATION N°1 : Répondre aux objectifs de production de logements tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles**
- **ORIENTATION N°2 : Prendre en compte les risques naturels, en particulier les risques inondation et incendie**
- **ORIENTATION N°3 : Améliorer le cadre de vie des habitants tout en anticipant le changement climatique**
- **ORIENTATION N°4 : Préserver les milieux naturels, agricoles et la trame paysagère du village**
- **ORIENTATION N°5 : Développer l'attractivité du village (aussi bien économique que touristique)**

#### **3.2. Concertation préalable avec le public**

Conformément à la réglementation du code de l'urbanisme l'élaboration du PADD et de ce projet de révision du PLU a été précédée d'une concertation

préalable du public.

Les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération n°14 du 26 août 2021 prescrivant par ailleurs la première révision générale du PLU. Le bilan de cette concertation figure dans la pièce 8 « Procédure et Instruction » du dossier d'enquête publique et apparaît dans la délibération du conseil municipal n° 01 du 6 mars 2025.

### 3.3. Consultation préalable des personnes publiques associées et concernées

Dès l'arrêt du projet de révision du PLU par le Conseil municipal de Saint-Chaptes, dans sa délibération n° 01 du 23 juillet 2024, les personnes publiques associées (PPA) et les personnes publiques concernées (PPC) ont été destinataires du dossier de projet de révision afin de solliciter leur avis sur celui-ci.

Les personnes publiques concernées sont les suivantes :

- Monsieur le préfet du Gard (par la DDTM du Gard)
- Madame la présidente de la région Occitanie
- Madame la présidente du conseil départemental du Gard
- Monsieur le président de la Communauté d'Agglomération NIMES METROPOLE
- Monsieur le président du syndicat mixte SCOT Sud-Gard
- Monsieur le président de la chambre d'agriculture du Gard
- Monsieur le président de la chambre des métiers et de l'artisanat du Gard
- Monsieur le président de la chambre du commerce et de l'industrie du Gard
- La DREAL (MRAe d'Occitanie), consultée le 26 août 2025
- L'INAO, consultée le 26 novembre 2025
- EPTB Gardons
- La CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

L'ensemble des PPA, or INAO, a été consulté le 8 avril 2025

La CCI, la DDTM, la CDPENAF, le Conseil Départemental et Nîmes Métropole ont émis un avis favorable avec recommandations ou observations.

Le SCOT Sud Gard a émis un avis favorable sur le principe de la compatibilité avec le SCOT.

L'avis de l'INAO consulté le 24 novembre 2025 est en attente.

La Chambre d'Agriculture du Gard a émis un avis défavorable reposant principalement sur la consommation des terres agricoles

La MRAe a produit son avis sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale le 26 novembre 2025 avec quelques recommandations suite à sa saisine du 26 août 2025.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat ainsi que le Conseil Régional Occitanie et l'EPTB Gardons, ne s'étant pas manifesté dans un délai de 3 mois à compter du 8 avril 2025 (date de saisine), leur avis est réputé favorable.

Il appartiendra au maître d'ouvrage d'apporter des éléments de réponses aux observations et recommandations afin de les intégrer le cas échéant au projet définitif de révision du PLU.

## **4 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE**

### **4.1. Désignation du commissaire-enquêteur**

Par lettre enregistrée le 10 juillet 2025 au Tribunal Administratif de Nîmes, le Maire de la commune de Saint-Chaptes a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique relative à la première révision générale du PLU de sa commune.

Par décision n° E25000085/30 du 10 juillet 2025, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Guy FREMAUX en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique mentionnée précédemment. Monsieur Vincent ALLIER a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

### **4.2 Arrêté municipal d'ouverture d'enquête**

Par arrêté municipal n° 71/2025/ADS du 17 novembre 2025, Monsieur le Maire de Saint-Chaptes a prescrit l'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 34 jours consécutifs du mercredi 10 décembre 2025 à 9h00 au lundi 12 janvier 2026 à 12h00 inclus.

Cet arrêté précise en particulier les conditions de déroulement de l'enquête et en rappelle les règles.

Le siège de l'enquête a été fixé en mairie de Saint-Chaptes, avenue du Champs de foire 30190 Saint-Chaptes.

Trois permanences du commissaire-enquêteur ont été prévues en adéquation avec la mobilisation prévisionnelle du public et avec les horaires d'ouverture de la mairie :

- Mercredi 10 décembre 2025 de 9h à 12h, jour de l'ouverture de l'enquête,
- Lundi 22 décembre 2025 de 9h à 12h,
- Lundi 12 janvier 2026 de 9h à 12h, jour de clôture de l'enquête.

Conformément à la réglementation, cet arrêté municipal a été établi sur les bases d'une concertation entre le commissaire-enquêteur et le maître d'ouvrage (Commune de Saint-Chaptes) lors d'une réunion qui s'est tenue en mairie afin de définir l'organisation et les modalités du déroulement de l'enquête publique.

### **4.3 Information du public et publicité**

L'information du public s'est effectuée dans de bonnes conditions, conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal n°71/2025/ADS du 17 novembre 2025 de la manière suivante :

Information par voie de presse :

L'avis d'enquête a fait l'objet de deux publications par la presse locale dans deux journaux diffusés dans la région :

« Midi Libre » du lundi 24 novembre 2025 et lundi 15 décembre 2025.

« La Marseillaise » n°23286 du 21 au 27 novembre 2025 et du 12 décembre au 18 décembre 2025.

Cet avis a également été mis en ligne sur le site internet de la commune de la commune de Saint-Chaptes : [www.saintchaptres.com/Dossier\\_enquete\\_publicque\\_revision\\_PLU](http://www.saintchaptres.com/Dossier_enquete_publicque_revision_PLU).

Affichage sur la commune de Saint Chaptes :

L'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête du 17 mars 2025 ont été affichés 15 jours avant le début de l'enquête jusqu'à la fin de l'enquête sur les panneaux d'affichage de la mairie de Saint-Chaptes situés dans les lieux suivants :

- Avenue René PASQUIER - ancien centre des impôts.
- Place du champ de foire - bureau de tabac.
- Grand Rue - boulangerie.
- Avenue Raoul VEZOL - la Poste.
- Place du Champ de Foire - Mairie
- Ecole Maternelle - rue du Stade
- Rue Henri REILHE.
- Place du champ de foire - Ecole Primaire

Leur présence a été constatée par le commissaire-enquêteur lors de ses différentes présences dans la commune.

#### 4.4 Informations préalables et visite des lieux

La présentation au commissaire-enquêteur du projet relatif à la révision du PLU s'est effectuée le mardi 26 août 2025 puis le jeudi 21 novembre 2025 suite au report de l'enquête publique en présence de monsieur le maire de Saint-Chaptes et la responsable du service urbanisme.

Ces réunions avaient pour objets :

- La présentation de l'historique et le contexte du projet.
- La description du projet
- La présentation du dossier d'enquête
- L'organisation de l'enquête publique

Le commissaire-enquêteur a aussi effectué une visite des lieux le mardi 2 septembre 2025.

### **5 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

#### 5.2 Ouverture de l'enquête

Conformément à l'arrêté municipal du 17 novembre 2025, l'enquête a été ouverte le mercredi 10 décembre 2025 à 9 heures par le commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête mis à disposition du public était complet et disponible pour le public dans une salle dédiée. Le registre d'enquête ainsi que les différentes pièces du dossier ont été paraphés par le commissaire-enquêteur.

Les moyens relatifs à la dématérialisation de l'enquête publique (borne électronique) mis en œuvre par le maître d'ouvrage étaient opérationnels dès l'ouverture de l'enquête. Ce point a été contrôlé par le commissaire-enquêteur.

### 5.3 Permanences et consultation du public

Durant toute la période de l'enquête, un dossier complet (constitué de l'ensemble des documents mentionnés dans le § 1.4) ainsi qu'un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Saint-Chaptes pendant les jours et heures d'ouverture au public de celle-ci.

Un contrôle de l'intégrité du dossier et du registre d'enquête a été effectué régulièrement par des agents de la mairie et par le commissaire-enquêteur lors des permanences.

Afin de recueillir directement les observations du public, le commissaire-enquêteur a tenu les permanences suivantes :

Mercredi 10 décembre 2025 de 9 heures à 12 heures (jour de l'ouverture de l'enquête).

Lundi 22 décembre 2025 de 9 heures à 12 heures.

Lundi 12 janvier 2026 de 9 heures à 12 heures (jour de la clôture de l'enquête).

#### Dématérialisation de l'enquête :

Conformément à la réglementation et à l'article 4 de l'arrêté municipal du 17 mars 2025, le maître d'ouvrage a procédé à la mise en ligne du dossier complet sur le site internet de la mairie de Saint-Chaptes

Les observations, propositions et contre-propositions pouvaient être formulées sur l'adresse mail « [mairie@stchapt.es.fr](mailto:mairie@stchapt.es.fr) » accessible directement sur le site de la mairie et ouverte pendant toute la durée de l'enquête. Les observations recueillies par ce moyen ont été imprimées et annexées au registre d'enquête afin d'être consultables par le public.

Par ailleurs le maître d'ouvrage a procédé également à l'installation d'un poste informatique spécifique au siège de l'enquête (accessible aux heures d'ouverture) afin que le public ne disposant pas de moyens d'accès à internet puisse accéder au dossier et formuler ses observations par voie électronique. Ce poste a été opérationnel pendant toute la durée de l'enquête.

### 5.4 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident du mercredi 10 décembre 2025 à 9 heures au lundi 12 janvier 2026 à 12 heures inclus.

Elle a été clôturée le lundi 12 janvier 2026 à 12 heures par le commissaire-enquêteur.

Le dossier mis à disposition du public ainsi que le registre d'enquête ont été

récupérés par le commissaire-enquêteur afin d'être remis à l'autorité organisatrice de l'enquête (commune de Saint-Chaptes) avec le rapport d'enquête. Leur intégrité a été contrôlée préalablement par le commissaire enquêteur.

## **6 BILAN ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

### **6.1 Comptabilisation des observations**

#### Observations des personnes publiques :

Les Personnes Publiques Associées ou Concernées suivantes ont été réglementairement consultées :

- Monsieur le préfet du Gard (par la DDTM du Gard)
- Madame la présidente de la région Occitanie
- Madame la présidente du conseil départemental du Gard
- Monsieur le président de la Communauté d'Agglomération NIMES METROPOLE
- Monsieur le président du syndicat mixte SCOT Sud-Gard
- Monsieur le président de la chambre d'agriculture du Gard
- Monsieur le président de la chambre des métiers et de l'artisanat du Gard
- Monsieur le président de la chambre du commerce et de l'industrie du Gard
- La DREAL (MRAe d'Occitanie), consultée le 26 août 2025
- L'INAO, consultée le 26 novembre 2025
- EPTB Gardons
- La CDPENAF (Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

Les structures suivantes ont remis un avis pouvant susciter une réponse du maître d'ouvrage :

- La Chambre d'Agriculture du Gard,
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard
- Le Conseil Départemental du Gard
- Nîmes Métropole
- La DREAL Occitanie avec la MRAe
- CDPENAF
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

L'avis du SCOT Sud-Gard reçus dans les délais est favorable sans réserve.

L'avis éventuel de l'INAO, consulté le 24 novembre 2025 est en attente

L'absence d'avis (Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Conseil Régional Occitanie et EPTB Gardons) ou un avis reçu hors délais est réputé favorable.

### Observations du public :

L'enquête publique relative à la révision générale du PLU de Saint-Chaptes n'a suscité que peu d'intérêt de la part de la population.

En effet, je n'ai pu relever que :

- 6 visites au cours des permanences de personnes ou groupes de personnes
- 1 contribution écrite sur le registre papier, de la part du maire
- 6 contributions écrites remises en mains propres lors des permanences ou transmises par courrier postal ou mail sur le site de la mairie.

**Il en résulte un modeste total d'observations qui sont analysées dans les chapitres 7 et 8 ci-après.**

## 6.2 Procès-verbal de synthèse des observations

Conformément au Code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse de l'ensemble des observations a été établi par le commissaire-enquêteur afin de le remettre au maître d'ouvrage (maire de Saint-Chaptes) dans la huitaine suivant la fin de l'enquête.

Ce procès-verbal a été commenté et remis en main propre le vendredi 16 janvier 2026 à Monsieur le Maire de Saint-Chaptes, dans les locaux de la mairie. Il est visé par le commissaire-enquêteur et M. le Maire de Saint-Chaptes (cf. annexe).

### Remarque :

Les réponses du maître d'ouvrage (la commune de Saint-Chaptes) ont été insérées en couleur bleue dans un extrait du procès-verbal de synthèse reproduit dans les chapitres 7 et 8 ci-après. Le texte a été intégralement maintenu. Elles ont été complétées, en caractères gras, par l'avis subséquent du commissaire enquêteur.

## 6.3 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Les réponses aux observations et questions développées dans le procès-verbal de synthèse ont été communiquées au commissaire-enquêteur par le maître d'ouvrage dans le cadre d'un document complétant le PV de synthèse reçu par courrier électronique le 29 janvier 2026.

Ces réponses ont été retranscrites intégralement dans les chapitres 7 et 8 ci-après.

Nota : Ce mémoire en réponse (inséré dans le procès-verbal de synthèse initial) figure intégralement en annexe du présent rapport.

## **7 EXAMEN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DES REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE**

### **Remarques préalables :**

- Ce chapitre est relatif aux observations formulées par les personnes publiques dans le cadre de la réglementation.

Ces contributions ont eu lieu préalablement à l'ouverture de l'enquête.

Les contributions complètes de ces personnes publiques étaient incluses dans le dossier d'enquête soumis au public (cf. § 1.4).

le dossier d'enquête soumis au public (cf. § 1.4).

- Les avis analysés par le maître d'ouvrage, figurant dans le procès-verbal de synthèse sont ceux qui ont été réceptionnés dans le délai réglementaire de trois mois.

## 7.1 La Chambre d'Agriculture du Gard :

Par courrier en date du 20 mai 2025, la Chambre d'Agriculture du Gard a émis un avis défavorable sur le projet de révision du PLU.

Cet avis défavorable s'appuie sur les points suivants :

- Un manque de concertation avec le monde agricole
- Une consommation trop importante de terres agricoles notamment dans le cadre de l'OAP n° 3 au nord de la zone urbaine
- La limitation à 400 m<sup>2</sup> de la surface des bâtiments agricoles

Le courrier de la Chambre d'Agriculture figure intégralement dans le dossier d'enquête.

### Réponse de la commune de Saint-Chaptes :

Des échanges avec certains agriculteurs de la commune ont eu lieu durant le processus de révision générale du PLU, mais ils n'ont pas été formalisés.

La commune a établi son projet communal en cherchant constamment à trouver le meilleur équilibre entre préservation des terres agricoles et capacité à produire du logement.

Concernant l'OAP n°3, il s'agit de permettre aux professionnels de la commune de poursuivre et développer leurs activités sur le territoire, sur des terrains plus éloignés de zones pavillonnaires afin de réduire les nuisances.

Enfin, concernant la limitation à 400 m<sup>2</sup> de surface des bâtiments agricoles, la commune prend acte de l'avis de la Chambre d'Agriculture. Ce choix a été dicté par un principe de précaution vis-à-vis de certains projets particulièrement aberrant.

### Avis du commissaire-enquêteur :

**Je prends acte de l'existence d'une concertation informelle avec la profession agricole.**

**L'OAP n° 3 se situe au nord de la commune dans une zone déjà consacrée à l'activité économique et correspond à une demande potentielle. Dans ce cadre je pense que le choix de la commune est judicieux et s'intègre dans les perspectives de développement économique.**

**Pour la limitation à 400 m<sup>2</sup> de la surface des bâtiments agricole, il me semble intéressant d'avoir une certaine souplesse. Une adaptation du règlement pourrait être envisagée, selon les opportunités se présentant, à l'occasion d'une modification du PLU.**

## 7.2 DDTM (Direction Départementale des Territoires et

## de la Mer) du Gard représentant M. le Préfet du Gard

Suite à sa consultation par le maître d'ouvrage, la DDTM du Gard, au nom du préfet du Gard a émis un avis favorable au projet de révision du PLU assorti d'un certain nombre d'observations valant réserves par courrier en date du 26 juin 2025 et son annexe.

L'intégralité de ce courrier ainsi que son annexe figurent dans le dossier soumis à enquête publique (cf Dossier administratif).

Les observations portent sur les points suivants :

### **Production de logements et consommation foncière:**

La DDTM souligne un manque d'ambition dans la réduction de la consommation foncière.

### **Zone 1AUE à vocation d'accueil d'activités économiques :**

La DDTM relève une incohérence dans le règlement écrit concernant cette zone, relative à la constructibilité en liaison avec le réseau pluvial.

### **La prise en compte des risques :**

La DDTM demande des précisions et des prises en compte relatives aux différents risques naturels : risque inondation, risque ruissellement pluvial et risque incendie.

### **Réponse de la commune de Saint-Chaptes :**

Concernant la réduction de la consommation d'espace, la commune rappelle que son projet communal initial a été très largement revu à la suite de l'avis défavorable de la DDTM sur son premier projet de PLU arrêté.

L'extension urbaine correspondante à l'OAP n°1 « Pourtales » avait pour ambition de créer un nouveau quartier urbain organisé autour d'une large coulée verte. L'objectif était de concilier aménagement urbain, densité de bâti et qualité écologique et environnementale.

Ce projet n'a pas pu être développé car trop consommateur d'espace.

Il est important de rappeler qu'il est presque impossible, dans le cadre réglementaire actuel, de produire du logement en s'inscrivant dans une logique de densification et de réduction de la consommation d'espace tout en offrant des espaces naturels de qualité.

Si la commune peut manquer d'ambition en ce qui concerne la réduction de la consommation d'espace, elle reste attentive à la qualité de vie de ses habitants et s'efforce de définir une stratégie de développement cohérente dans un contexte réglementaire coercitif et contradictoire.

Concernant la zone 1AUE, la commune prend acte de l'incohérence relevée et précisera dans le règlement le caractère « fermé » de cette zone. Par ailleurs, la zone sera renommée en 2AUE, marquant ainsi le fait que ce soit une zone « fermée ».

Enfin, concernant la prise en compte des risques naturels, le PLU sera corrigé pour apporter les compléments demandés.

### **Avis du commissaire-enquêteur :**

**Je note que la commune a pris en compte les observations de la DDTM et que celles-ci feront l'objet de correction dans la rédaction définitive du PLU.**

**Je constate aussi que l'avis de la DDTM est devenu favorable pour ce projet de révision générale du PLU (l'avis était défavorable en octobre 2024) suite aux efforts consentis par la commune dans la réduction de la consommation d'espace dans le cadre de l'OAP**

« Pourtalès » dans un contexte réglementaire contraignant. Si l'objectif national de réduction de 50% de la consommation de d'espaces naturels et forestiers, la commune s'inscrit cependant dans une volonté de réduction de consommation foncière.

### 7.3 Le Conseil Départemental du Gard:

Le Conseil Départemental du Gard, par courrier en date du 15 juin 2025 a rendu un avis détaillé sur le projet de révision du PLU.

Ce courrier est intégralement reproduit dans le dossier d'enquête publique, pièce n°8 « Procédure et instruction ».

Celui-ci est assorti de 4 annexes informant sur sa politique et ses attentes concernant l'élaboration et la finalisation des PLU pour ce qui concerne :

- Le contexte institutionnel et les politiques publiques,
- La prise en compte de la politique environnementale de département
- Les infrastructures départementales de déplacement
- La question du tourisme dans les PLU.

Les observations qui s'apparentent à des recommandations et à un recadrage par rapport à la politique départementale portent sur ;

- L'environnement et les activités de pleine nature, en particulier les espaces naturels sensibles (ENS) et les activités sportives de pleine nature.
- Les infrastructures de déplacement
- Le tourisme et l'agriculture.

Le Conseil Départemental demande que ces recommandations soient prises en compte dans la révision du PLU. La commune de Saint-Chaptes doit se positionner sur ces recommandations.

#### Réponse de la commune de Saint-Chaptes :

La commune prend bonne note des différentes remarques et précisions apportées par le CD30.

Le PLU sera ainsi complété afin d'intégrer au mieux les différentes données citées.

#### Avis du commissaire-enquêteur :

Dont acte.

### 7.4 Nîmes Métropole :

Par courrier en date 10 juin 2025 Nîmes Métropole a exprimé un avis favorable à la révision générale du PLU de Saint-Chaptes avec les réserves suivantes :

- + Intégration des observations relatives à la protection de la ressource en eau au sein du rapport de présentation,
- + Intégration des observations relatives à la zone 1AUE au sein de l'OAP n°3 – zone d'activité économique,

+ Intégration des préconisations relatives à l'AEP et les EU au sein du règlement écrit.  
Il convient que la commune de Saint-Chaptes se positionne par rapport à ces observations.

#### **Réponse de la commune de Saint-Chaptes :**

La commune prend bonne note des nombreuses propositions et données transmises par Nîmes Métropole.

Le PLU intégrera au mieux ces différents éléments.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Dont acte.

### **7.5 Autorité environnementale (MRAe) :**

La MRAe a rendu son avis le 26 novembre 2025 sous le numéro de saisine 2025-015248. Cet avis reproduit dans le dossier « Procédure et instruction » du dossier d'enquête publique est assorti de 2 recommandations relatives à la prise en compte de l'environnement et à la préservation de la ressource en eau qu'il convient que la commune prenne en considération.

#### **Réponse de la commune de Saint-Chaptes :**

La commune prend acte des remarques de la MRAe.

Sur les aspects environnementaux, il est recommandé à la commune d'exposer la manière dont le territoire entend s'inscrire dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espace de 50%. La commune précise ainsi que le Tome III du Rapport de Présentation (Projet communal et justification des choix) apporte toutes les données et explications utiles et nécessaires à la bonne compréhension de cette problématique.

Ce même document précise les objectifs de réduction de la consommation d'espace au regard de la loi Climat & Résilience et au regard de la loi ALUR.

Concernant la problématique de la ressource en eau et du traitement des eaux usées, la MRAe indique que c'est Nîmes Métropole, via son Schéma Directeur d'eau potable qui prévoit des objectifs de performances des réseaux en deçà des objectifs nationaux. La commune ne peut être tenue pour responsable de cet état de fait.

De la même manière, le traitement des eaux usées est une responsabilité de la Métropole et il appartiendra à l'Agglo, le temps venu, de programmer une augmentation de la capacité de traitement de la STEU.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

La réponse de la commune me semble satisfaisante.

### **7.6 La CDPENAF :**

La CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a émis un avis favorable à l'unanimité au projet de révision du PLU, assorti de 3 recommandations :

- + Supprimer la mention de limitation « pour les exploitants » dans la rédaction des possibilités d'extensions. Cette demande est aussi formulée par la Chambre d'Agriculture,
- + Limiter la hauteur des extensions par rapport au faîtage et non à l'égout du toit,
- + Préciser une distance maximale ou un rayon d'implantation pour les piscines par rapport à l'habitation.

La commune doit répondre à ces demandes.

### **Réponse de la commune de Saint-Chaptes :**

La commune prend acte des demandes de la CDPENAF.

Toutefois, la mention de limitation de la hauteur des constructions « pour les exploitants » ne sera pas supprimée. Cette notion est essentielle car elle affirme le souhait de la commune de voir le bâti agricole destiné aux exploitants, dans le cadre de leur activité agricole.

La notion de hauteur maximale pour les extensions n'est pas abordée dans le règlement. Il est ainsi précisé que les constructions attenantes aux bâtiments agricoles et à usage de logement pour les exploitants auront une hauteur maximale de 3,50 à l'égout des toitures. Cette rédaction sera conservée.

Enfin, concernant l'implantation des piscines, le règlement précisera que ces constructions pourront être autorisées en respectant une distance de 25 mètres au maximum par rapport à la construction principale.

### **Avis du commissaire-enquêteur :**

Dont acte.

## **7.7 La Chambre de Commerce et d'Industrie du Gard :**

La CCI du Gard, dans son courrier du 30 juin 2025 formule quelques observations, qu'il convient de considérer, avant de conclure à un avis favorable.

### **Réponse de la commune de Saint-Chaptes :**

La CCI met en avant le fait que la zone d'activité au nord de la commune est « fermée » alors même qu'une entreprise y est déjà installée. La présence de ce bâtiment pourrait ainsi grever le potentiel de développement d'activités économiques.

Dont acte, la commune aurait préféré que cette zone soit « ouverte » mais la prise en compte du risque inondation impose de conditionner le développement économique à la réalisation d'études hydrauliques, quand bien même un bâtiment est déjà présent.

Concernant la présence de parcelles agricoles au sein de cette zone, formant de possibles futures dents creuses, la commune précise qu'elle souhaitait intégrer ces parcelles à la zone de développement économique.

Malheureusement, ceci a été strictement interdit par les services de l'Etat pour des raisons de

réduction de la consommation d'espace.

Concernant les autres propositions, la commune prend acte.

**Avis du commissaire-enquêteur :**

Dont acte.

**8 EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE**

**Remarque préalable :**

Ce chapitre est relatif aux observations formulées par le public et le commissaire-enquêteur en cours d'enquête. Dans un souci de clarté les observations du public sont résumées ici de manière synthétique. Les contributions écrites complètes de ces intervenants sont consultables soit en annexe du présent rapport soit sur le registre d'enquête publique ou ses annexes.

Le public s'est manifesté par des contributions sur le registre papier, mis à disposition dans les locaux de la mairie, sur la boîte mail dédiée, par courrier postal et par des rencontres avec le commissaire enquêteur au cours des 3 permanences ouvertes durant la durée de l'enquête. L'ensemble des interventions, remarques, propositions, revendications et requêtes sont synthétisées ci-après.

J'ai pris le parti de les répertorier par ordre d'accueil au cours des permanences et ensuite d'examiner les autres contributions reçues sur le registre papier, la boîte mail ou par courrier postal.

**- Permanence du 10 décembre 2025 :**

Ce jour j'ai reçu 1 personne qui m'a fait part de ses préoccupations au sujet de la révision du PLU de la commune.

• **Madame Cécile Mestrallet et son fils :**

Madame Cécile Mestrallet m'a fait part de son projet de réalisation d'appentis sur un hangar situé sur son exploitation agricole situé en zone A, afin d'entreposer du matériel.

Elle me fait part aussi de son projet de gites dans le cadre de l'installation de son fils.

Elle s'inquiète des possibilités règlementaires de procéder à ces installations.

Sa requête a été complétée par une contribution écrite reçue après la clôture de l'enquête (mail du mardi 13 janvier 14h40) qui précise les numéros de parcelles (AK 167 et 168) et qui demande le classement au PPRi hors zone rouge afin de pouvoir concrétiser ses projets de construction et d'aménagement. Voir annexe 6.

**Réponse de la commune de Sain-Chaptes :**

Le PPRi est élaboré par la DDTM. Il représente une Servitude d'Utilité Publique.

La modification du PPRi est une procédure lourde, longue et très coûteuse. Ce type de procédure n'est que très rarement engagé et lorsque c'est le cas ce sont les services de l'Etat qui en sont à l'initiative.

La modification d'un PPRi à l'initiative d'une commune est excessivement rare et ne peut être motivé que par un projet d'envergure avec des intérêts publics ou collectifs.

**Avis du commissaire-enquêteur :**

L'élaboration ou la modification d'un PPRi est en effet une prérogative de l'Etat (DDTM).

Les dispositions retenues et en particulier le zonage constituent une annexe au PLU et sont opposables aux tiers.

Les dispositions réglementaires qui s'appliquent aux parcelles AK 167 et 168 sont celles de la zone agricole (A) complétées par les dispositions du PPRi.

**- Permanence du 22 décembre 2025 :**

Ce jour, j'ai reçu 1 groupe de personnes qui m'a fait part de ses soucis vis-à-vis de la révision du PLU.

**• Monsieur et Madame Rémi Bancel et Madame Emmanuelle Bancel :**

Ces personnes sont propriétaires de la parcelle cadastrée AN 151 située au sud du bourg. Elles s'étonnent du reclassement de zone 2AUh en zone A, zone agricole rendant cette parcelle inconstructible.

Cette entrevue a été complétée par une contribution écrite du 7 janvier 2026, reçue en mairie le 9 janvier 2026 et jointe en annexe 1 au présent procès-verbal.

Ce courrier outre la problématique de la parcelle AN 151 évoquée ci-dessus, conteste le positionnement du projet de salle polyvalente et regrette un manque de communication (pas de réunion publique avant l'ouverture de l'enquête).

**Réponse de la commune de Saint-Chaptes :**

Le reclassement des parcelles de l'ancienne zone 2AUh en zone A répond à l'obligation de la commune de réduire sa consommation d'espace.

Les services de l'Etat ont imposé à la commune de supprimer cette zone, arguant que si d'éventuels projets avaient dû voir le jour, ils auraient déjà été réalisés. Cet argument a été partagé par la commune qui a donc suivi les instructions des services de l'Etat.

Concernant le choix du terrain support de la future salle polyvalente, il est incorrect de dire que la commune n'a pas communiqué.

Par ailleurs, ce futur équipement prendra place dans un secteur où de nombreux services et équipements publics se développent depuis plusieurs années, constituant une nouvelle centralité villageoise.

**Avis du commissaire-enquêteur :**

Dans l'hypothèse d'un reclassement de la parcelle AN 151 en zone AU, il faudrait aussi, pour être cohérent, envisager aussi le reclassement des parcelles AN 150, 152,153,154 et 308. Cela semble difficile eu égard aux obligations de réduction de consommation de terres.

Concernant la communication, je constate que la commune a fixé, dans sa délibération du 26 août 2021, les modalités de la concertation prévoyant un minimum de 2 réunions

publiques et une information sur le bulletin municipal et sur le site internet de la commune. Il semble que ces réunions ont eu lieu le 5 novembre 2021 et le 6 juillet 2023. Un bilan de la concertation a été établi lors du conseil municipal du 23 juillet 2024.

### **- Permanence du 12 janvier 2025 :**

Ce jour, au cours de la permanence, j'ai reçu 4 personnes ou groupes de personnes qui m'ont fait part de leurs observations sur le projet de révision du PLU.

- **Mesdames Line et Laure Burlon :**

Propriétaires de la parcelle AC 18 situé au nord du bourg et jouxtant à l'ouest la zone artisanale classée 1AUE, ces personnes souhaiteraient que la parcelle intègre la zone artisanale et de ce fait ne fasse plus partie de la zone agricole non constructible.

Une contribution écrite précisant ce souhait a été remise en mairie par mail du 12 janvier 2026 qui est jointe en annexe 2 de ce procès-verbal.

### **Réponse de la commune de Saint-Chaptes :**

Ici encore, la commune rappelle que le PLU est élaboré en poursuivant un objectif de développement urbain devant répondre à un cadre réglementaire très restrictif vis-à-vis de la consommation d'espace.

Chaque zone urbaine et à urbaniser a été défini suivant ce cahier des charges, dans un esprit d'intérêt collectif et non d'intérêt personnel.

Pour chaque zone « AU », la commune a dû déployer une importante énergie afin d'argumenter et de convaincre les services de l'Etat de la nécessité de ces zones.

Pour autant, la DDTM a jugé le projet communal peu ambitieux vis-à-vis de la réduction de la consommation d'espace.

### **Avis du commissaire-enquêteur :**

La réponse de la commune est explicite.

Il est difficile de répondre favorablement à la demande de mesdames Burlon.

- **Madame Delphine Barbusse, monsieur Pascal Maurand et monsieur Laurent Coudevaux (architecte) :**

Madame Barbusse conteste le déclassement en zone agricole (A) de ses parcelles n° 403 et 407 au nord du bourg au lieu-dit « Les Maillets ».

Lors de la rencontre, madame Barbusse a remis une contribution écrite cosignée avec monsieur Maurand et annexée à ce rapport sous le numéro 3, qu'elle a commenté.

Outre le classement des parcelles 403 et 407, madame Barbusse conteste l'urbanisation d'une zone 2AU proche du cimetière (que je n'ai pas pu localiser) et le projet d'OAP « Pourtalès » en comparant la pertinence des choix avec ses parcelles.

Il convient que la commune réponde à cet argumentaire.

### **Réponse de la commune de Saint-Chaptes :**

La commune a fait la démonstration de ses choix d'urbanisation dans le rapport de présentation. La méthodologie consistant à identifier les potentiels de densification urbaine puis les zones

d'extension a été largement explicitée.

De la même manière que dit précédemment, la commune ne peut répondre favorablement à tous les projets et intérêts personnels.

### Avis du commissaire-enquêteur :

Concernant les parcelles 403 et 407, l'argumentation développée par madame Barbusse est défendable mais dans le contexte de la maîtrise de la consommation foncière, la commune doit faire des choix qui ont été expliqués dans le rapport de présentation de la révision générale du PLU, présentés au Conseil Municipal et à la population.

Pour ce qui est de la zone 2AU proche du cimetière, celle-ci est actuellement urbanisée.

Pour l'OAP « Pourtalès », à ma connaissance, la viabilisation sera à la charge de l'aménageur. Ceci reste à être vérifié et à être précisé.

#### • Madame Michèle Filipiak et madame et monsieur Gayet-Sartel :

Madame Michèle Filipiak et monsieur Gayet-Sartel sont membres du conseil municipal.

Au cours de l'entretien, ils ont regretté un manque de débat au cours des différentes étapes de la révision du PLU et d'une manière générale un manque de concertation avec la population.

Cette position est reprise dans la note remise à la fin de la discussion, dans le dernier paragraphe. Cette note est jointe en annexe 4 au présent procès-verbal de synthèse et comporte un certain nombre d'observations, remarques et critiques concernant le projet de PLU, rédigées à l'encre bleue.

Elles portent principalement sur :

L'OAP n°3 Zone d'Activité Economique classée en zone 1AUE,

L'extension urbaine 2AU qui sans qu'elle soit nommée correspond certainement à l'OAP Pourtalès,

Le déclassement de la parcelle AC 22 de zone UC à zone A

Et différents points : marge de recul de 15 par rapport à l'axe des CD ; les zones agricoles ; l'OAP cave.

Il convient que la commune réponde exhaustivement aux différents points abordés.

Enfin, madame Gayet-Sartel souhaiterait connaître la raison du reclassement de la parcelle 476 de UE à 1AUE.

### Réponse de la commune de Sain-Chaptes :

Cet avis appelle de la commune une réponse sur la forme sur le fond.

**Sur la forme**, il est reproché un manque de concertation et d'échanges.

Il convient de rappeler qu'une commission urbanisme a été créée dès le début des travaux sur la révision du PLU.

Cette commission a été convoquée à de nombreuses reprises, aussi bien en réunions de travail, que réunions avec les PPA.

Cette commission a régulièrement rendu compte de l'avancée des travaux, et notamment lors des conseils municipaux où étaient présents Madame Filipiak et Madame, Monsieur Gayet-Sartel.

Enfin, le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU a participé à plusieurs reprises à des conseils municipaux pour présenter l'avancée des travaux et répondre aux questions des élus. Il est donc inexact et malhonnête de reprocher un manque de débat.

**Sur le fond**, voici les réponses exhaustives aux différentes remarques, questions, et réflexions :

- *Le PLU ne répond pas à l'orientation n°5 du PADD, la zone 1AUE étant « fermée ».*

Même réponse que précédemment, cette zone a été « fermée » à la demande des services de l'Etat qui considèrent que la prise en compte du risque inondation par ruissellement nécessite des études complémentaires avant de pouvoir éventuellement « ouvrir » cette zone.

- *Une modification du PLU serait nécessaire pour « ouvrir » cette zone*

Effectivement, il s'agit de respecter le code de l'urbanisme.

- *Les bassins de rétention du premier projet « Pourtales » ont été comptabilisés en zone urbaine alors que ceux existants sur le lotissement Pont d'Arnassan sont classés en zone NI (zone naturelle de loisir). Ceci est incohérent et fausse le calcul de l'artificialisation des sols. Les consommations d'espace ne respectent pas les lois Climat & Résilience et ALUR.*

La zone NI du lotissement du Pont d'Arnassan ne couvre que très partiellement un seul des différents bassins de rétention. Il s'agit d'identifier ces terrains comme le support du développement possible d'équipements publics de loisir de plein air.

La « coulée verte » de la première version du projet « Pourtales » a fait l'objet d'un classement N initialement. Ce classement a été refusé par les services de l'Etat malgré les arguments de la commune.

Cette « incohérence » n'est donc pas du fait de la commune.

Enfin, les objectifs de réduction de la consommation d'espace ne s'inscrivent effectivement pas totalement dans les objectifs fixés par la Loi Climat & Résilience et par la Loi ALUR.

Toutefois, les arguments présentés par la commune dans son PLU ont permis d'obtenir un avis favorable de la DDTM, compétente en la matière.

- *Le PADD débattu est différent du PADD arrêté, en ce qui concerne les zones d'activité. Aucun débat n'a été réalisé pour ce changement.*

Effectivement, le PADD ayant été débattu en conseil municipal le 11 avril 2024 a été modifié jusqu'à son arrêt lors du conseil municipal du 6 mars 2025.

Il est usuel qu'un PADD soit modifié, corrigé et amendé entre son débat en conseil municipal et son arrêt. La nature de ces corrections conditionne la nécessité de procéder à un nouveau débat. De fait, étant donné que ledit changement n'est pas de nature à transformer en profondeur le projet politique porté par le PLU (dans ce cas précis, le développement de l'activité économique par la création de nouvelles surfaces dédiées), il n'a pas été jugé nécessaire de re débattre le PADD.

- *Les principes énoncés dans l'OAP n°3 « Zone d'activité économique » ne peuvent être atteints puisque la zone est « fermée ». Pour les points 6 et 8, le projet ne protège en rien les éléments environnementaux et ne peut être considéré comme un aménagement qualitatif.*

On rappellera tout d'abord qu'une OAP n'a pas de portée règlementaire. Elle fixe des intentions et impose au futur projet un rapport de compatibilité, uniquement.

Le fait qu'une zone soit « fermée » ne doit en aucun cas empêcher la commune d'énoncer les objectifs de l'aménagement futur. Le contraire pourrait être considéré comme une faute et un manquement.

Les points 6 et 8 traduisent des ambitions généralistes visant à inciter les porteurs de projet à proposer un aménagement qualitatif.

- *Le projet en cours, sur la parcelle incluse dans l'OAP n°3, ne respecte en rien les ambitions environnementales et paysagères.*

Ceci démontre de facto toute la nécessité d'une OAP.

Le PLU n'étant pas approuvé, l'entreprise en cours d'installation n'est assujettie qu'au PLU en vigueur. A savoir qu'après approbation du PLU révisé, les règles ne seront pas rétroactives.

- *L'accès à la zone d'activité, tel que présenté dans l'OAP, n'est pas réalisable du fait des aménagements réalisés récemment par l'entreprise en cours d'installation.*

Cette affirmation est fausse.

La création d'un accès depuis la RD au nord de l'emprise reste tout à fait réalisable.

- *La partie nord de la zone économique déjà aménagée et construite en partie a fait l'objet*

*d'une étude hydraulique. La partie sud est située en aval. Peut-être que l'inclusion de la partie nord dans le projet d'aménagement permettrait d'imposer la contrainte hydraulique et de bloquer l'urbanisation.*

Le projet en cours au nord de la zone n'est pas soumis aux règles du projet de PLU arrêté. Il respecte en l'état le PLU actuel et le pétitionnaire a obtenu un permis de construire.

Le reste de la réflexion est incompréhensible et n'appelle aucune réponse.

- *Le zonage 1AUE n'est pas cohérent car une usine est en cours de construction et presque finalisée. Les terrains ont été cédés par la commune à une société qui a obtenu une déclaration préalable de division en 2 lots.*

Il n'y a aucun rapport entre la propriété d'un terrain et son zonage règlementaire.

Le zonage de ce secteur a été envisagé de longue date et le projet d'usine a connu une accélération de son planning, indépendamment du planning du PLU.

Ici encore, ces aléas sont usuels et inhérents à la durée de réalisation d'une telle procédure.

Toutefois, le zonage est parfaitement compatible puisqu'il s'agit bien d'une activité économique sur une future zone économique.

- *Cet aménagement crée une enclave agricole.*

Ceci est faux. Un accès est possible depuis la RD 18 (avec accord du département) ou depuis le chemin du Clapas.

- *La parcelle AC22, anciennement classée en zone UC, a été reclassée en zone A, alors qu'elle se situe en cœur de la zone urbaine. Il aurait été plus logique d'urbaniser ce terrain plutôt que la zone 2AU et il aurait été plus cohérent de réduire l'urbanisation de du secteur 2AU sur un seul hectare.*

La commune partage tout à fait cet avis. Dans les premières versions des documents de travail, la parcelle AC22 faisait parti de la zone urbaine.

Toutefois, dans une logique de réduction de la consommation d'espace, les services de l'Etat ont imposé à la commune de ne retenir qu'un seul secteur pour l'urbanisation future.

La parcelle AC22 n'étant pas suffisamment grande pour accueillir les 80 logements nécessaires (sauf à avoir une densité très importante), la commune a choisi de retenir le secteur 2AU de l'OAP « Pourtalès ».

- *Le projet urbain « Pourtalès » ne répond pas aux ambitions affichées (type écoquartier, hautement qualitatif).*

Même réponse que précédemment. La commune n'a eu d'autre choix que de répondre favorablement aux obligations des services de l'Etat. La première version du PLU, qui a été arrêté et soumis à l'avis des PPA, a reçu un avis défavorable de la DDTM du Gard, motivé en grande partie par une consommation d'espace trop importante.

- *Le classement en zone agricole de la parcelle AC22 génère une dent creuse. Se pose la question de la santé publique avec une terre exploitée à proximité immédiate d'habitations.*

Même réponse que précédemment.

Concernant le risque pour la santé publique, cet argument n'est pas entendable. La quasi-totalité de la zone urbaine est ceinturée par la zone agricole.

- *Incohérence des marges de recul par rapport à la RD et demande de suppression des marges de recul en agglomération.*

Les marges de recul hors agglomération ont été établies sur les RD18 (nord), RD114 (nord-est) et RD114 (sud) conformément aux règles établies par le Schéma Départemental des Mobilités de 2023.

En agglomération, le règlement littéral du PLU précise que l'avis de gestionnaire est requis. Il n'y a donc pas de marges de recul.

- *Suppression des zones AP et AR ce qui ne permet pas de contrôler l'urbanisation de la*

*zone agricole.*

La zone AP (agricole protégé) permet effectivement d'interdire toute construction, y compris agricole. La commune n'a pas jugé pertinent de contraindre les agriculteurs de la commune. L'instauration d'une limite de surface de 400 m<sup>2</sup> ayant été préférée.

La zone AR n'avait aucune pertinence puisqu'elle ne permettait que d'illustrer la présence du risque inondation.

Ce risque étant déjà pris en compte et opposable via le PPRi, il est apparu pertinent de supprimer cette zone, dans l'objectif de rendre le règlement graphique plus lisible.

- *L'OAP n°2 « Cave » indique que les anciens bâti abandonnés et délabrés seront acquis par la commune pour destruction. Ceci est faux car c'est une société privée qui mène le projet de réhabilitation.*

Dont acte, la rédaction sera corrigée.

- *Manque de concertation*

Ici encore, bon nombre d'affirmation sont fausses.

La concertation a bien eu lieu, peut-être pas suffisamment pour certains, dont acte.

Toutefois, une commission d'urbanisme a bien été créée et celle-ci a participé à de nombreuses réunions de travail, aussi bien avec le bureau d'études qu'avec les services de l'Etat et les PPA.

2 réunions publiques ont eu lieu. Ceci a semblé être suffisant étant donné que la plupart des questions posées lors de la deuxième réunion n'ont concerné que des intérêts personnels.

La plupart des avis du public émis lors de l'enquête publique reflète d'ailleurs cet état de fait.

On précisera enfin que le projet de PLU a été arrêté en conseil municipal du 06/03/2025 avec 15 voix pour et une voix contre.

#### **Avis du commissaire-enquêteur :**

**La longue réponse du maître d'ouvrage aux griefs développés par madame Filipiak et madame et monsieur Gayet-Sartel me semble satisfaisante et explicite bien la position de la commune et les choix qu'elle a fait pour la révision de son PLU.**

**Je fais cependant une remarque sur le classement de la parcelle AC 22 en zone agricole qui me semble un peu choquant et apparaît comme une enclave dans la zone urbaine. Je pense qu'à l'occasion d'une modification du PLU, il y aura peut-être lieu de revoir ce classement tout en maîtrisant la consommation foncière dans le cadre de la réglementation.**

**Enfin, je constate qu'il n'y a pas de réponse à la demande d'explication formulée par madame Gayet-Sartel sur le reclassement de la parcelle 476 de UE à 1AUE.**

- **Monsieur Jean-Louis Gatto :**

Il représente la société Terres du Soleil, aménageur potentiel de l'OAP Portalès.

Monsieur Gatto souhaitait apporter quelques précisions et clarifications relatives aux dispositions proposées pour cette OAP.

Celles-ci sont reprises en annexe 5 du présent procès-verbal.

#### **Réponse de la commune de Saint-Chaptes :**

La commune prend acte des propositions techniques de la société Terres du Soleil.

Les propositions visant à élargir certaines voies douces afin de créer un maillage avec le réseau viaire existant sont tout à fait pertinentes.

Les modifications du règlement littéral seront étudiées et probablement intégrées en version définitive du PLU car elles permettent d'améliorer la faisabilité technique de l'opération.

**Avis du commissaire-enquêteur :**

Dont acte.

**- Autres contributions :**

**\* Contributions recueillies sur le registre d'enquête publique (format papier) :**

Une seule contribution a été recueillie sur le registre papier mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

Elle émane de monsieur le Maire et justifie de manière générale la révision du PLU

**\* Contributions reçues par mail :**

Hormis celles ayant complété un entretien au cours des permanences, une seule contribution a été transmise par mail.

• **Madame Stéphanie Bruc :**

Sa requête concerne la parcelle cadastrée AB 131 classée en zone agricole. Elle souhaiterait que celle-ci soit rendue constructible.

La demande est reproduite en annexe 7.

**Réponse de la commune de Saint-Chaptes :**

La parcelle AB 131 est située à l'ouest de la zone urbaine, sur un secteur qui était initialement voué à être urbanisé (dans l'ancienne version du PLU).

De la même manière que pour toutes les parcelles qui ont été déclassées de la zone urbaine ou à urbaniser, la commune n'a eu d'autre choix que de suivre les instructions des services de l'Etat qui veillent à l'application de la loi.

Il pourra peut-être, par jurisprudence, être démontré que ladite parcelle n'a pas de vocation agricole (ce qui reste à vérifier étant donné la nature même du sol et son potentiel agronomique avéré) mais il est certain que d'autres jurisprudences viendront confirmer que la consommation d'espace sur cette parcelle, située de manière plus excentrée de la zone urbaine que le secteur à urbaniser retenu, ne peut être justifié, aussi bien d'un point de vue de la justification de consommer ces surfaces, que du positionnement même de cette parcelle par rapport au secteur 2AU retenu.

**Avis du commissaire-enquêteur :**

Compte tenu de sa position géographique par rapport à la zone urbaine, il me semble difficile, au-delà des arguments développés par la commune, de rendre cette parcelle AB 131.

Dans cette hypothèse, pour être logique, il faudrait aussi classer constructibles les parcelles AB 130 et 132.

## 8.5 Observations et questions du commissaire-enquêteur

Je note page 24 du tome III du rapport de présentation « Projet Communal et Justification des Choix » une erreur dans la comptabilisation des surfaces. La commune aurait perdu 6 hectares de la surface de son territoire !

Fait à Nîmes, le 2 février 2026

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Le commissaire enquêteur

Guy FREMAUX

Département du Gard

—  
Commune de Saint-Chaptes

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME (PLU)**

Réf. : Enquête publique du 10 décembre 2025 au 12 janvier 2026  
suivant l'arrêté du maire n° 71/2025/ADS en date du 17 novembre 2025

Maîtres d'ouvrage :  
Commune de Saint-Chaptes

Commissaire-enquêteur :  
Monsieur Guy FREMAUX

**TITRE II - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-  
ENQUÊTEUR**

## II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-

### 1. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

#### 1.1. Rappel du cadre de l'enquête :

La commune de Saint-Chaptes a souhaité procéder à la révision générale de son PLU dont la version actuellement en vigueur a été approuvée en date du 25 avril 2013.

Le projet de révision a été arrêté le 6 mars 2025. Il est l'aboutissement d'un processus de réflexions et d'études dans le cadre législatif et réglementaire et dans le cadre communal.

La version définitive du projet de PLU soumise à enquête publique intègre le dispositif législatif et réglementaire en vigueur le jour de son arrêt.

Le projet de révision du PLU présenté à l'enquête publique a été élaboré sur les bases du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) établi préalablement.

L'élaboration de ce document est fondée en particulier sur les principaux objectifs qui ont conduit à la révision du PLU et qui sont rappelés ci-dessous :

- Répondre au besoin en logement en réduisant l'étalement urbain
- Concevoir un projet d'urbanisation ambitieux et hautement qualitatif, de type écoquartier, sur les terrains de la zone 1AU actuelle
- Prendre en compte les risques naturels, notamment le risque inondation
- Identifier et préserver les éléments marquant de notre territoire, aussi bien naturels que patrimoniaux et architecturaux
- Harmoniser la stratégie de développement du territoire avec les orientations du Scot Sud Gard et du PLH de Nîmes Métropole.

#### 1.2. Préparation et déroulement de l'enquête :

Les éléments relatifs à la préparation et au déroulement de l'enquête sont développés dans les chapitres 3 à 5 du rapport du commissaire enquêteur qui précèdent ce document.

Les consultations préalables à l'enquête et l'enquête publique elle-même ont suscité peu de réactions dont l'ensemble est résumé ci-après.

##### Observations des personnes publiques :

Les organismes suivants ont émis un avis assorti d'observations ou de réserves dans les délais requis :

- La Chambre d'Agriculture du Gard,
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard
- Le Conseil Départemental du Gard
- Nîmes Métropole
- La DREAL Occitanie avec la MRAe
- CDPENAF
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

L'avis du SCOT Sud-Gard reçus dans les délais est favorable sans réserve.

L'avis éventuel de l'INAO, consulté le 24 novembre 2025 est en attente

L'absence d'avis (Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Conseil Régional Occitanie et EPTB Gardons) ou un avis reçu hors délais est réputé favorable.

**Remarque** : les avis des personnes publiques réceptionnés hors délai sont réputés favorables et ne sont pas pris en compte dans ce rapport.

#### Observations du public :

L'enquête publique relative à la révision générale du PLU de Saint-Chaptes n'a suscité que peu d'intérêt de la part de la population.

En effet, je n'ai pu relever que :

- 6 visites au cours des permanences de personnes ou groupes de personnes
- 1 contribution écrite sur le registre papier, de la part du maire
- 6 contributions écrites remises en mains propres lors des permanences ou transmises par courrier postal ou mail sur le site de la mairie.

#### Observations du commissaire-enquêteur :

1 observation a été émise par le commissaire-enquêteur en fin d'enquête.

**Il en résulte un total de 14 observations qui ont été analysées dans le chapitre 8 du rapport du commissaire enquêteur.**

## **2. AVIS SUR L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1. Avis sur le dossier d'enquête :**

Le dossier mis à disposition du public durant toute la période de l'enquête paraît exhaustif. Il comprend l'ensemble des informations requises dans le cadre d'une révision générale d'un PLU. Sa composition est rappelée au 1.4 du rapport du commissaire enquêteur qui précède.

Le règlement écrit est clair et détaillé. Les plans du zonage règlementaire sont suffisamment détaillés et permettent une bonne compréhension par le public.

Le rapport de présentation est bien documenté.

Le dossier de révision du PLU comporte en particulier le PADD, une évaluation

environnementale qui paraît exhaustive ainsi que la totalité des avis formulés par les personnes publiques consultées préalablement à l'ouverture de l'enquête.

Il comporte aussi un document explicitant les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), dans la pièce n° 3, qui constituent des enjeux majeurs de la révision du PLU.

Il a été en outre complété par des documents préalables à l'élaboration du PLU (délibérations du Conseil municipal ; bilan de la concertation préalable, etc.) afin de reconstituer l'historique du processus d'élaboration du PLU.

## 2.2. Avis sur l'information du public :

Les moyens et les conditions d'information et d'affichage exigés par la réglementation (avis dans la presse, affichage local) ont été effectués dans les règles et dans les délais requis sur la commune de Saint-Chaptes.

Cet affichage a été complété par une information sur le site internet de la mairie et sur le panneau lumineux de la place du Champ de Foire, près de la mairie.

Compte tenu de ces éléments, du nombre important d'affiches sur le territoire de la commune et de leur bonne visibilité, je considère que la population de la commune concernée par le PLU a été largement informée de la tenue de l'enquête.

Au cours de l'enquête, le public a pu disposer de l'ensemble des pièces du dossier au format papier et aussi consulter celui-ci sur la borne électronique mise à sa disposition dans le hall de la mairie.

Un registre d'enquête papier a permis au public de faire part de ses observations.

## 2.3. Avis sur le déroulement de l'enquête :

L'enquête publique, prescrite par arrêté municipal n°71/2025ADS du 17 novembre 2025, s'est déroulée du mercredi 10 décembre 2025 à 9 heures au lundi 12 janvier 2026 à 12 heures inclus dans un climat serein et dans de bonnes conditions. Aucun incident n'a été à déplorer.

Même si certaines personnes avaient légitimement des positions bien arrêtées, la courtoisie et le respect ont toujours prévalu.

Je considère que :

- Le maître d'ouvrage a mis en œuvre tous les moyens requis pour le bon déroulement de l'enquête et toutes les informations nécessaires ont été fournies,
- Le public a pu s'informer et s'exprimer dans de bonnes conditions,

- L'ensemble de l'enquête s'est déroulée conformément à la réglementation et à l'arrêté municipal n°71/2025ADS du 17 novembre 2025.

Au terme de l'enquête j'ai établi le procès-verbal de synthèse que j'ai remis et présenté au maître d'ouvrage le 15 janvier 2026 au cours d'une réunion en mairie en présence d'une adjointe.

Ce PV a été signé par Monsieur le Maire, signature valant réception de ce document.

Ensuite la commune a apporté les réponses aux avis des PPA et aux requêtes du public par un mail en date du 29 janvier 2026.

Pour une facilité de lecture et de traitement, le mémoire en réponse a été inséré dans le texte du procès-verbal de synthèse.

### **3. CONCLUSION ET AVIS DETAILLE ET MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :**

Comme déjà exposé, le projet de révision du PLU de la ville de Saint-Chaptes a été prescrit par délibération n° 14 du 26 août 2021, qui précède la consultation des personnes publiques associées (PPA) et du public par le biais de l'enquête publique permettant de définir in fine le document final qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal et soumis au contrôle de légalité avant mise en application.

La révision se base sur des objectifs propres à la commune, développés dans le PADD, mais qui doivent s'intégrer dans le cadre législatif et réglementaire repris par le code de l'environnement et le code de l'urbanisme, en particulier :

- La loi SRU du 13 décembre 2000
- La loi du 3 août 2009 dite Grenelle I
- La loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle II
- La loi MAP du 27 juillet 2010 visant en particulier la limitation de la réduction des espaces agricoles
- La loi ALUR du 24 mars 2014
- La loi LAAF du 11 septembre 2014
- La loi Climat et Résilience du 22 août 2021.
- La loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) du 20 juillet 2023.

Après avoir pris connaissance du rapport de présentation, des pièces écrites et graphiques du projet de PLU arrêté, **je considère que dans l'ensemble les dispositions retenues sont en adéquation avec ce cadre législatif et réglementaire, en particulier en ce qui concerne la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, bien que la réduction soit inférieure à 50 % mais tolérée par la DDTM et pour ce qui concerne la densification des espaces urbains.**

Le projet de PLU révisé doit aussi être compatible avec les textes supra-communaux en particulier le SCOT Sud-Gard (Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Gard) en vigueur depuis le 10 décembre 2019.

Le Résumé Non Technique (Tome V du Rapport de Présentation), page 21 conclut à la compatibilité du PLU révisé avec ce Scot dans les termes suivants :

La révision du PLU de Saint-Chaptes est **compatible** avec les orientations générales du SCoT Sud Gard. Les dispositions règlementaires de la révision du PLU ainsi que les choix réalisés en termes de renouvellement urbain et de réduction de la consommation foncière respectent ce qui est prescrit par le SCoT. Les dispositions prises dans les règlements graphique et écrit, dans les OAP d'aménagement ainsi que dans l'OAP thématique portant sur les trames verte, bleue sont globalement en accord avec les nombreuses prescriptions et recommandations du SCoT sur la préservation des continuités écologiques, des zones humides et de l'environnement de manière générale. Ces dispositions répondent également aux prescriptions et recommandations du SCoT en matière de transition énergétique.

A noter que le SCoT Sud-Gard a donné un avis favorable à la révision du PLU de Saint-Chaptes, dans un avis délibéré dans sa séance du 24 juin 2025, concluant aussi à sa compatibilité avec les orientations du SCoT.

La révision du PLU de Saint-Chaptes conduit globalement à une réduction des zones urbaines de 12 hectares (ce chiffre reste à être vérifié : voir mon observation au 8.5 du Rapport) au profit des zones naturelles ou agricoles.

La surface de la zone agricole (A) augmente de 182 hectares essentiellement par reclassement à partir de la zone naturelle (N).

Le projet de révision du PLU de Saint-Chaptes mentionne les servitudes d'utilité publique en particulier le PPRI, qu'il intègre bien, d'une manière générale, dans les dispositions règlementaires et dans le zonage.

Par rapport à la situation actuelle, le Rapport de Présentation de révision du PLU retient, à l'horizon 2035, un accroissement de la population de 220 habitants nécessitant la construction de 100 logements supplémentaires qui après exploitation des possibilités en zones urbaines (renouvellement urbain, mutations urbaines, dents creuses), requièrent 7,4 hectares en extension urbaine pour réaliser 71 logements.

L'enquête publique a suscité un nombre limité de réactions, qui se sont traduites par des demandes de rendez-vous avec le commissaire enquêteur lors des permanences, par des contributions écrites faites sur les registres papier, par mail ou par courrier postal. Souvent, les contributeurs ont utilisé plusieurs de ces voies.

Les contributions peuvent arbitrairement être regroupées selon 2 thématiques :

- La constructibilité de la parcelle selon sa situation dans le zonage
- L'urbanisation dans le cadre des OAP « Pourtalès » et zone d'activité économique au nord du bourg (OAP n° 3)

Pour ce qui est de la constructibilité des parcelles, il est difficile, de manière générale, de s'affranchir du zonage qui est proposé et du règlement qui s'y rattache. La commune a dû faire des choix compte tenu des perspectives d'évolution démographique et des lois et règlements qui encadrent l'urbanisme en particulier la limitation de la consommation de surfaces (loi ALUR, Climat et Résilience, ZAN).

L'OAP « Pourtalès », classée 2AU, résulte d'un choix effectué par la municipalité pour répondre aux besoins de l'augmentation de population à l'horizon 2035 et aux besoins en logement qui en résultent. Choix largement encadré par les exigences de l'Etat notamment en ce qui concerne la réduction de l'artificialisation des sols. Ce choix empêche le développement urbain par ailleurs.

La mise en œuvre de l'OAP n° 3, zone d'activité économique, devra être précédée d'une modification du PLU en raison de la nécessité de réaliser une étude hydraulique en raison du risque inondation. A cette occasion, les dispositions retenues pourront être adaptées et peut-être, le périmètre repensé.

A noter que les critiques apportées par certains administrés aux OAP, sont parfois à mettre en opposition avec la non constructibilité des parcelles des requérants.

A noter aussi, l'incongruité du classement de la parcelle AC 22. Peut-être qu'il faudrait se rapprocher de la DDTM pour lui donner un statut plus cohérent, à l'occasion par exemple d'une modification du PLU.

\*\*\*\*\*

### **Conclusion et avis du commissaire enquêteur :**

En conclusion à cette enquête publique :

- **Après avoir pris connaissance du projet de révision du PLU de la commune de Saint-Chaptes**
- **Après avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique,**
- **Après avoir pris connaissance des avis exprimés par les personnes publiques associées (PPA) et les personnes publiques concernées (PPC),**
- **Après avoir écouté les personnes qui se sont présentées aux permanences ouvertes durant l'enquête et avoir étudié les requêtes exprimées sur le registre papier, par courrier électronique ou postal,**
- **Après avoir rédigé le procès-verbal de synthèse et l'avoir présenté au maître d'ouvrage,**
- **Après avoir pris connaissance des réponses effectuées par ce dernier au procès-verbal de synthèse,**
- **Considérant que dans l'ensemble ce projet de PLU révisé s'intègre dans le cadre législatif et réglementaire qui le concerne,**
- **Considérant que ce projet de PLU révisé répond bien aux objectifs affichés dans le PADD,**
- **Considérant que le projet d'urbanisation du secteur de Pourtalès (OAP n° 1) répond bien à l'accroissement prévisible de la population après exploitation des possibilités de densification des secteurs déjà urbanisés,**
- **Considérant que l'OAP n° 2 dite « Cave » contribue à la rénovation du centre urbain et à la limitation de l'artificialisation des sols,**
- **Considérant que l'OAP n° 3 est apte à satisfaire l'implantation de nouvelles entreprises,**
- **Considérant que pour ce secteur, une modification du PLU sera nécessaire avant réalisation dans l'attente des résultats d'une étude hydraulique et que de ce fait des modifications adaptées pourront être envisagées,**
- **Considérant enfin qu'une attention particulière doit être portée au statut de la parcelle AC 22.**

**Je donne un avis favorable à la révision du PLU de la commune de Saint-Chaptes arrêtée par délibération n° 1 du 6 mars 2025.**

**J'assorti en outre mon avis des recommandations suivantes :**

- **Affiner la prise en compte de la constructibilité de certaines parcelles situées en zone naturelle ou agricole, en limite de zone urbanisées, en tenant compte bien entendu des contraintes réglementaires, Ceci vaut, en particulier pour la parcelle AC 22. Cette constructibilité pouvant être abordée à l'occasion d'une modification du PLU.**
- **Être plus précis sur les dispositions techniques et financières des OAP, en particulier l'OAP « Pourtalès ».**
- **Examiner la pertinence d'autoriser la construction, en zone agricole, de bâtiments d'une surface supérieure à 400 m<sup>2</sup>.**
- **Revoir la comptabilisation des surfaces après révision du PLU.**
- **Bien vérifier l'exhaustivité et la présence des annexes réglementaires au PLU, par exemple le PPRI.**
- **Reporter dans le PLU, suites aux avis des PPA et des administrés les dispositions retenues dans la réponse du Maire au Procès-verbal de Synthèse.**

Fait à Nîmes, le 4 février 2026



Le commissaire enquêteur

Guy FREMAUX