

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 Frémaux

PROCES VERBAL DE SYNTHESE (Article R123-18 du Code de l'environnement)

L'enquête publique diligentée par la commune de Saint-Chaptes concerne la première révision générale du Plan Local d'Urbanisme prescrite le 26 août 2021 et arrêtée le 23 juillet 2024 par délibération n° 01 du conseil municipal.

Le rapport de présentation de la révision du PLU, établi par le cabinet ASE rappelle les motifs ayant conduit la commune de Saint-Chaptes à cette révision. Ils concernent principalement les points 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 du territoire avec les orientations du SCOT Sud-Gard et du PLH de Nîmes Métropole.

L'enquête s'est déroulée dans les locaux de la mairie de Saint-Chaptes du mercredi 10 décembre 2025 à 9 heures au lundi 12 janvier 2026 à 12 heures.

En tant que commissaire-enquêteur, j'ai tenu 3 permanences :

- Le mercredi 10 décembre 2025 de 9h à 12h, à l'ouverture de l'enquête
- Le lundi 22 décembre de 9h à 12h
- Le lundi 12 janvier de 9h à 12h, jour de la clôture de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et a suscité très peu de visites lors des permanences et très peu de contributions écrites, que ce soit sur le registre papier ou sur le site internet.

Préalablement à la réalisation de l'enquête publique, le maître d'ouvrage, la commune de Saint-Chaptes, a consulté les Personnes Publiques Associées (PPA) afin de recueillir leur avis sur le projet de révision du PLU. Ces PPA avaient un délai de 3 mois pour remettre leur avis et seuls les avis recueillis dans ce délai sont pris en considération. Les avis reçus au-delà de cette limite ou l'absence d'avis sont considérés comme favorables.

Il est attendu du maître d'ouvrage des réponses aux avis des PPA ainsi qu'aux observations, contributions et interventions du public s'étant manifesté au cours de l'enquête publique, soit par voie orale auprès du commissaire-enquêteur, soit par le biais du registre d'enquête, soit par courrier (postal ou électronique) et ainsi qu'aux éventuelles interrogations et remarques du commissaire enquêteur.

1-) Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Les Personnes Publiques Associées suivantes ont été règlementairement 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.

- **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 m² 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 Sain-Chaptes :

- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard (DDTM) :**

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 Sain-Chaptes :

- **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 Sain-Chaptes :

- **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 Sain-Chaptes :

- **L'Autorité environnementale (DREAL Occitanie) :**

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 Sain-Chaptes :

- **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 Sain-Chaptes :

- **La CCI 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 Sain-Chaptes :

2-) Avis du public au cours de l'enquête :

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.

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 lundi 22 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 gîtes dans le cadre de l'installation de son fils.

Elle s'inquiète des possibilités réglementaires 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-Chartes :

- Permanence du lundi 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 Sain-Chartes :

- Permanence du 12 janvier 2026 :

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 Sain-Chartes :

- **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 Sain-Chartes :

- **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 Portalès,

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 :

- **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 Sain-Chaptes :

- 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 Sain-Chaptes :

+++++

C'est à toutes ces questions et observations que j'attends, en tant que commissaire-enquêteur, des réponses de la part du maître d'ouvrage. Celles-ci, le cas échéant, doivent me parvenir dans un délai de 15 jours à compter de la remise de ce procès-verbal de synthèse soit au plus tard le 2 février 2026 (le quinzième jour étant un samedi) par mail, complété par un courrier recommandé accompagné des annexes.

Mon rapport définitif ainsi que mon avis motivé sur la révision générale du PLU seront établis et remis au maître d'ouvrage ainsi qu'au président du tribunal administratif au plus tard le 13 février 2026.

Libre au maître d'ouvrage d'apporter des éléments complémentaires s'il le juge utile.

Le présent procès-verbal de synthèse dressé en 2 exemplaires originaux a été remis en mains propres au Maître d'Ouvrage du projet de révision générale du PLU (Maire de Saint-Chaptes) au cours d'une réunion qui s'est tenue en mairie le vendredi 16 janvier) en vertu de l'article R123-18 du Code de l'Environnement.

Fait par le commissaire-enquêteur

Reçu par le Maître d'ouvrage

Le 15 janvier 2026

Le 16 janvier 2026

Guy FREMAUX

Jean-Claude MAZAUDIER

Commissaire-enquêteur

Maire de Saint-Chaptes

PJ : annexes 1 à 7

ANNEXE ①

Le 07/01/2026

Geneviève BANCEL
1 grande rue, Bouin
79110 Valdelaume
(gbancel@yahoo.com)

Rémi BANCEL
584 chemin des cyprès
30130 Pont St Esprit
(remi.bancel@orange.fr)

Emmanuelle BANCEL
4 impasse des pinsons
63800 Cournon d'Auvergne
(emmanuelle.bancel@orange.fr)

Propriétaires en indivision de la **parcelle AN151 à Saint-Chaptès.**

A l'attention de **Monsieur Guy FREMAUX**
commissaire-enquêteur



Remarques générales concernant l'enquête publique et la présentation du projet de révision générale du Plan local d'Urbanisme (PLU) à la population

Il n'y a pas eu de réunion publique avant ouverture de l'enquête publique : en conséquence, tous les objectifs de la révision n'ont pas été présentés et soumis comme tels à la concertation publique. Les choix d'aménagement ne nous paraissent pas toujours suffisamment motivés.

Sur le journal Midi-Libre (publication 11/03/2025 <https://www.midilibre.fr/2025/03/11/plu-et-finances-debats-animes-au-sein-du-conseil-municipal-12561874.php>), le conseil municipal du 06 mars est relaté : « *le PLU était à l'ordre du jour. Il y a eu une « vive discussion » et 2 élus d'opposition ont critiqué un plan qui « n'a été conçu que pour permettre la construction de la nouvelle salle polyvalente ».* De plus, le terrain enlevé pour respecter les objectifs de réduction des terres artificialisées se « *retrouve entouré de zones constructibles et n'a donc pas vocation à redevenir agricole ».*

Nous sommes, de fait, en droit de nous interroger sur les motivations qui prévalent aux choix des terrains. En effet, s'il y a des dérives et changements de zonage favorisant des intérêts privés sans rapport avec l'intérêt général de la Commune, ils doivent être dénoncés.

Nous lisons la phrase suivante : *ce secteur d'aménagement, en sa qualité de « dernière extension urbaine à vocation résidentielle de la commune (p4 pièce n°3) ».* Cette phrase laisse à penser qu'il n'y aura pas d'autres zones à urbaniser dans l'avenir, est-ce vrai ? Le PLU est-il figé à jamais ?

Quelques passages qui retiennent notre attention :

P18 « *De traiter les extensions urbaines de manière à assurer les greffes avec les espaces limitrophes au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui considère, les continuités viaires et piétonnes, la gestion progressive des transitions avec les espaces agricoles, la valorisation des caractéristiques des quartiers et milieux environnants (petit patrimoine, élément végétatif, spécificités architecturales, continuité d'espaces publics...) et, si possible, favoriser une urbanisation en profondeur plutôt qu'en linéaire le long des axes de circulation »*

P19 « Déployer un maillage d'équipements dédié aux modes de déplacement alternatifs à la voiture, en développant des liaisons pour les "modes actifs" (marche à pied, vélos etc.), notamment en assurant des parcours confortables pour accéder aux transports en commun »

P21 « Les extensions urbaines sont cadrées et localisées dans le DOO du SCoT. Elles doivent être : - en continuité directe des enveloppes urbaines principales existantes »

P22« Les enjeux du SCoT relatifs aux mobilités pour Saint-Chaptes, sont les suivants : • Développer les liaisons douces dans le village et inter-villages, permettant notamment de relier les principales polarités et les arrêts de transports, notamment les plus performants ; • Renforcer la cohérence entre urbanisme et transport »

P29 « Un besoin en foncier de l'ordre de 2,9 ha pour la période 2019-2024 réparti ainsi : 1,8 ha en extension urbaine et 1,1 ha au sein de l'enveloppe urbain »

P37 les lotissements (position approximative de la parcelle AN151) ●

1.3.1.1 Les lotissements

Depuis les années 70, le développement urbain de Saint-Chaptes s'est réalisé via le modèle dominant de l'habitat individuel. La majorité des opérations réalisées sur la commune sont effectuées en lotissements. En effet, ces derniers sont nombreux sur le village : avenue de la République, rue des Roques, rue des Candisons, impasse des Bergers, impasse des Brebis, rue de l'Abrivado, etc.

Ces lotissements sont identifiables au travers d'un découpage parcellaire régulier, de quelques aménagements publics sur les voies d'accès, et d'un fonctionnement, généralement, en impasse. Les constructions datent de la même époque et sont destinées exclusivement à de l'habitat. Les règles de constructions, peu contraignantes, donnent à voir des ensembles assez hétérogènes, ne dépassant pas le R+1 et dont les logements sont souvent positionnés en cœur de parcelle.

- Surface moyenne de la parcelle : 700 m² ;
- Taille moyenne de l'emprise au sol bâtie : 210 m² ;
- Emprise au sol : 30% ;
- Hauteur : maximum R+1 ;
- Implantation du bâti par rapport à la voirie : en retrait ;
- Densité moyenne de logements : 15 logements à l'hectare ;
- Caractéristiques du bâti : construction contemporaine simple clôturée ou murée, toiture à deux versants ;
- Traitement de l'espace public : faible, disposant d'un trottoir, souvent encombré (poubelles, luminaire...) ;
- Spécificités patrimoniales : néant.



1.3.1.2 Les logements en lot libre

Les opérations effectuées en lot libre sont réparties aléatoirement dans le tissu urbain. Les logements se caractérisent par des tailles de parcelles importantes. A la différence des lotissements, les aménagements sur l'espace public sont limités aux espaces circulés (pour véhicules motorisés).

- Surface moyenne de la parcelle : 1500 m² ;
- Taille moyenne de l'emprise au sol bâtie : 225 m² ;
- Emprise au sol : 15% ;
- Hauteur : maximum R+1 ;
- Implantation du bâti par rapport à la voirie : en retrait ;
- Densité moyenne de logements : 5 logements à l'hectare ;
- Caractéristiques du bâti : importante emprise, banalisation du paysage urbain ;
- Traitement de l'espace public : néant, route circulée, absence d'espaces de stationnement (garage ou terrain pour stationner les véhicules des particuliers) ;
- Spécificités : important écran végétal.



A noter qu'à la lecture des différents documents proposés, d'après la municipalité, il est à déplorer que depuis plus de 50 ans les décisions du *choix des zones constructibles se sont faites au « coup par coup »*. Il semble que les personnes qui étaient à la manœuvre déplorent maintenant ce qui a été fait et la diminution des surfaces agricoles (P58 2.3).

Nous n'avons pas vu dans le document soumis de réponse à l'avis défavorable de la chambre d'agriculture.

Le Green Park est classé en Zone Naturelle.

Concernant le choix de créer une zone 2AUP :

Zone 2AUP : Zone à urbaniser dédiée aux équipements publics

La zone 2AUP concerne un tènement foncier constitué de deux parcelles sur lesquelles la commune souhaite construire une nouvelle salle polyvalente.

Ce nouveau bâtiment public répond à un besoin clairement identifié par les élus et largement exprimé par les habitants.

L'implantation de ce bâtiment, à proximité immédiate du nouveau quartier résidentiel (zone 2AU) et des équipements existants (écoles, gendarmerie, arènes, terrains de sport), devrait permettre de dynamiser encore d'avantage ce nouveau secteur de la commune.



Vue aérienne de la zone 2AUP (Drone ASE)

Le choix d'implantation de salle polyvalente loin du village peut poser question compte tenu de la volonté apparente de maintenir un cœur de village et de privilégier des mobilités douces.

Pour citation : P19 du document « Déployer un maillage d'équipements dédié aux modes de déplacement alternatifs à la voiture, en développant des liaisons pour les "modes actifs" (marche à pied, vélos etc.), notamment en assurant des parcours confortables pour accéder aux transports en commun »

Ici, il est question de « dynamiser ce nouveau quartier résidentiel », pour quelles raisons ne pas maintenir ce type d'installation au centre du village ? De plus, il semble qu'un projet d'acquisition de terrain jouxtant le foyer actuel et susceptible de permettre son extension ait été évoqué dans la presse et les réseaux sociaux.

Remarques concernant le changement de zonage de notre parcelle AN 151 (position approximative ; ●)

Notre parcelle était en zone à urbaniser 2AUh dans l'ancien PLU, elle est désormais proposée en zone Agricole (p25)

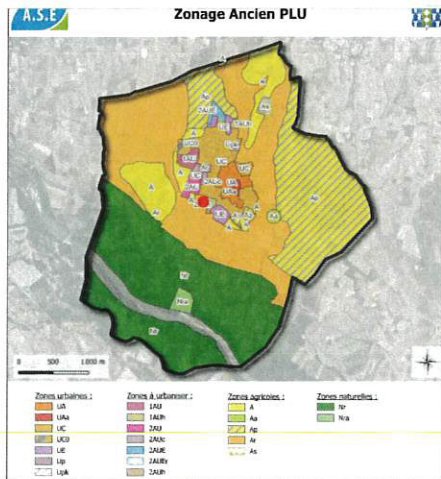


Figure 2 : Zonage de l'ancien PLU

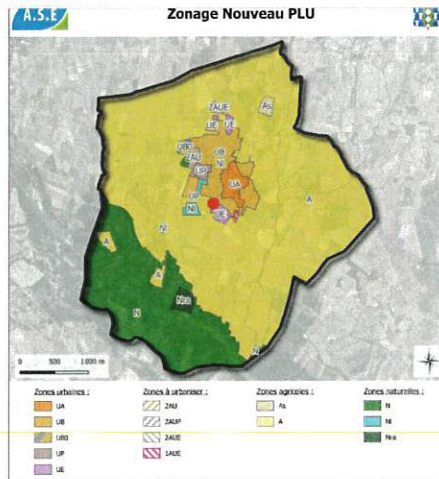


Figure 3 : Zonage du nouveau PLU

Nous pensons que notre parcelle présente des avantages :

Sa taille (57 a 65 ca), le fait qu'elle soit actuellement non cultivée, sa proximité de zones constructibles (), ainsi que de l'entrée sud du village et des zones artisanale et de commerces et d'équipements publics (Poste, Office de notaires, ...) et espaces de loisir (cf carte 1.6) ainsi que des transports en commun.

Nous ne sommes pas les seuls à trouver que cette parcelle devrait être constructible, nous avons été contactés en 2021 par un constructeur intéressé par notre parcelle et celles de part et d'autre.

Conclusions :

Forts de ces constats, nous faisons donc :

Une demande de modification de zonage pour notre parcelle ainsi que celles la jouxtant.

Une demande de clarification des motivations ayant conduit aux choix des parcelles à urbaniser dans le nouveau PLU.

La prise en compte de l'appui apporté, lors de mandatures précédentes, à la municipalité par nos parents (Roger et Marie-Thérèse BANCEL) par la cession de terrains indispensables au déploiement de la zone artisanale sud.

Cordialement,

Emmanuelle BANCEL représentant l'indivision

ANNEXE (2)

A l'attention de Mr Fremaux

À partir de line.burlon@wanadoo.fr <line.burlon@wanadoo.fr>

Date Lun 12/01/2026 10:38

À Saint-Chaptes Mairie <mairie@stchapt.es.fr>



Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de la révision du PLU en cours ,

Nous faisons suite à notre entretien de ce jour .

Comme nous l'avons sollicité auprès de vous , nous confirmons par écrit notre demande concernant la parcelle numéro 18 section AC , située sur la commune de St Chaptes . (Zone des Clapas) d'une superficie de 27970 m2 .

Nous souhaitons que cette parcelle intègre la zone artisanale lors de la révision du PLU .

En effet,cette parcelle jouxte sur toute sa longueur l'actuelle zone artisanale.

Cette requête nous semble pertinente au vue de la demande croissante d'activités artisanales sur le territoire de St Chaptes , comme vous l'avez évoqué lors de notre entretien.

Dans l'attente , veuillez agréer Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Line Burlon

Laure Burlon .

Envoyé depuis l'application Mail Orange

ANNEXE ③

Delphine BARBUSSE MARCOS
73 rue du Commandant Mézergues
30190 SAINT CHAPTES
Barbusse.delphine@gmail.com

À l'attention de Monsieur Guy FRÉMAUX
Commissaire Enquêteur

Réf. : Enquête publique sur Révision générale PLU St Chaptes

Objet : **Contestation du déclassement en zone Agricole (A)** des parcelles n°407 et 403, Rue des Maillets.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Propriétaire de deux parcelles (5 000 m²) située rue des Maillets à St Chaptes, je sollicite votre avis défavorable concernant leur déclassement en zone Agricole (A).

En m'appuyant sur les documents du projet du nouveau PLU (orientations du PADD, Rapport de Présentation...) et sur la législation en vigueur (Code de l'Urbanisme, Loi Climat et Résilience), je souhaite vous faire les constats suivants :

1-EN CE QUI CONCERNE L'ÉVOLUTION DU ZONAGE DE MES PARCELLES :

Pour mémoire, un bref historique de l'évolution de ce zonage liée à la réglementation :

- 1- Avant 2013, le POS classe mon terrain en zone IVNA « zone **insuffisamment ou non équipée** destinée à recevoir des activités multiples une fois les équipements réalisés » ; **cette définition est mensongère : ma parcelle est totalement équipée ;**
- 2- En 2013, le PLU décline mon terrain en zone 1AUh « zone naturelle **encore non équipée** pouvant être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU une fois la zone 2AUh urbanisée, sous la forme de hameau agricole » ; **cette définition est mensongère : la zone 1AUh est équipée.** IMPORTANT : Le règlement des zones 1AU et 1AUh indique : « ces zones à urbaniser le seront sous forme d'aménagement d'ensemble, **elles correspondent aux extensions futures de St Chaptes** ». Voir PIÈCE 1
- 3- **ENCORE UN MENSONGE puisque** dès le début de la révision du nouveau PLU, la commune se sert de « l'échec » des hameaux agricoles, pour les supprimer en priorité et prévoit de déclasser en zone agricole les zones 2AUh et 1AUh (Les Maillets) bien qu'elles n'aient pas fait l'objet d'une analyse environnementale. Voir PIÈCE 2.

En complément, ci-dessous l'historique des échanges et actions menés en lien avec les parcelles :

- **Dès 1997**, un échange foncier entre ma famille et la commune permet le développement de la ZAC des Maillets grâce à l'élargissement de la voie communale : après la maison de retraite, implantation de l'ESAT Ateliers de la Gardonnenque, des lotissements de « Lié Oustaou », des « Campagnes » et de plusieurs exploitations d'artisans locaux. Voir PIÈCE 3.
- **Dès 1998**, avec l'urbanisation de la ZAC des Maillets (équipements et voirie adaptés) mon terrain devient « **prêt à bâtir** ». Voir PIÈCE 4.
- **En 2013, puis en 2024**, mes propositions pour des projets structurants (Centre d'accueil pour adultes autistes et Salle de Sport Santé) en cohérence avec le pôle médico-social voisin sont écartées par la mairie **sans motif valable**. Voir PIÈCE 5.

Je dénonce ces déclassements successifs et délibérés de mon terrain qui sont le résultat de « **zonages de façades** ».

2-EN CE QUI CONCERNE LE DÉCLASSEMENT EN ZONE 1AUh PUIS EN ZONE A :

Si j'emploie le terme « zonage de façade » c'est que ce déclassement ne repose :

- **sur aucune réalité agronomique** : mon terrain n'a pas de vocation agricole depuis des décennies, je ne suis pas agricultrice et je ne peux l'exploiter ;
- **sur aucune réalité économique** : le secteur agricole représente seulement 3% de l'emploi dans la commune et le nombre d'exploitations est passé de 19 à 13 en 10 ans ; Voir PIÈCES 6 et 7.
- **sur aucune réalité technique** : la situation géographique **enclavée de mes parcelles**, entre des habitations et des infrastructures, et **l'absence de réseau d'irrigation** les rendent impropres à une exploitation agricole viable et mécanisée, Voir PIÈCE 8.
- **sur aucune réalité écologique** : quid des **pollutions par traitement phytosanitaire** vis-à-vis de la **population fragile** (personnes âgées et en situation de handicap) résidant ou travaillant à proximité ? Quid de la **pollution des sols et des masses d'eau souterraines** dont une veine alimente les fontaines du village ?

Déclasser mes parcelles en zone A est une erreur manifeste d'appréciation, un **non-sens économique** et une **aberration écologique**, ce secteur n'est plus à vocation agricole, **il est urbain par destination. L'emplacement d'une digue de protection sur 30 mètres de 3 hectares (emplacement réservé) sur le terrain de mon voisin confirme que le secteur a une fonction urbaine et non agricole.**

Je dénonce un **détournement de pouvoir de la commune** qui ne tient pas compte du **potentiel réel de ma parcelle** qui répond en tous points aux objectifs demandés par le PLU contrairement aux zones déjà urbanisées (Cimetière) ou à urbaniser (OAP Pourtalès).

3-EN CE QUI CONCERNE LA ZONE URBANISÉE (2AU) PROCHE DU CIMETIÈRE :

Bien que mes parcelles, rue des Maillets, soient le modèle type du terrain à urbaniser prioritairement en raison de ses nombreux atouts pour la collectivité ; non exhaustivement :

- **Mobilités douces et Énergie** : Alors que le transport routier représente **49 % de la consommation d'énergie** de la commune (Voir PIÈCE 9), mon terrain est situé à 200m d'un arrêt de bus (**3 minutes à pied**) et à proximité **immédiate** des services (École, Mairie, EHPAD, Pôle santé, ESAT...).
- **Viabilité technique** : Contrairement aux extensions projetées et à celles réalisées entre 2011 et 2021, ma parcelle dispose déjà d'une **voirie adaptée et de tous les réseaux** : eau potable, assainissement, communication, éclairage public et collecte sélective des déchets. Voir PIÈCE 4.
- **Sécurité et Risques** : Ma parcelle est proche d'une **borne d'incendie** et elle n'est pas en **zone inondable**, contrairement à d'autres secteurs dont l'urbanisation a été maintenue.

La commune, en 2013, fait pourtant le choix de les déclasser en favorisant une urbanisation périphérique (secteur du Cimetière) au mépris de l'intérêt général, sans tenir compte de notre contribution à la ZAC (échange foncier) mais surtout sans respecter les principes d'urbanisme et la **Loi Climat et Résilience**, notamment ceux relatifs à la **continuité urbaine et à l'intégration des terrains dans un environnement déjà urbanisé pour limiter les coûts publics et l'artificialisation**, puisqu'elle écarte mon terrain « **dent creuse enclavée** » Voir PIÈCE 10.

Cette nouvelle zone urbaine constituée de terrains agricoles (vignes) non équipés et situés en dehors de l'enveloppe urbaine, comprend aussi un terrain **très excentré** qui jouxte le cimetière (rue des Carignans) et qui **appartient à un adjoint municipal**. Voir PIÈCE 11.

La superficie du terrain de cet élu est exactement d'un hectare comme ceux de la zone 1AUh (Terrains Barbusse et Maurand) qui devait être une *extension future* d'après le règlement du PLU Zone AU et 1AUh. Voir PIÈCE 1.

Je dénonce une **rupture manifeste d'égalité de traitement entre administrés** qui se renouvelle aujourd'hui avec le nouveau PLU et l'urbanisation de **zones non prioritaires**.

4-EN CE QUI CONCERNE L'OAP POURTALÈS :

En effet, bien qu'elle accuse un **déficit de 71 logements**, la commune répète le même **schéma d'incohérence** en déclassant ma parcelle en zone agricole au profit de zones **non équipées et non intégrées** à l'enveloppe urbaine initiale. Voir PIÈCE 12.

Ce déclassement contredit non seulement l'**objectif de densification des dents creuses**, (soi-disante priorité des élus - Voir PIÈCE 13), en tout cas directives du volet urbain du Scot qui impose que 38% minimum de la production de logements doit s'effectuer en renouvellement urbain (dans l'enveloppe urbaine – Voir PIÈCE 14) mais également **celui de la maîtrise de l'étalement urbain** (soit-disante volonté des élus) pour éviter la perte de l'identité du village. Voir PIÈCES 15 et 16.

Ainsi, le projet de l'OAP Pourtalès reproduit les erreurs du passé au détriment du contribuable :

- **Incohérence financière** : Contrairement à mon terrain où tous les équipements existent, Pourtalès nécessite des investissements massifs (voiries et réseaux à créer y compris de défense incendie, aggravation du bilan carbone en raison de l'éloignement des entrées de ville et du réseau routier primaire, impact écologique très fort et extension lourde de la station d'épuration à prévoir).

Le projet est également en contradiction avec le Code de l'Urbanisme, la loi ALUR et les objectifs du PADD :

- **Urbaniser des extensions lointaines en déclassant des dents creuses équipées est une hérésie juridique.**
- **L'objectif de répondre au besoin en logement en réduisant l'étalement urbain n'est pas atteint.**
- **Violation du plafond foncier : Alors que la Loi Climat impose un plafond de 6 ha de consommation d'espace, le projet en prévoit 9,2 ha.**

En conclusion :

Le comparatif technique que vous trouverez ci-joint entre la zone 1Auh des Maillets, celle à proximité du Cimetière et celle de l'OAP Pourtalès est sans appel : sa situation (**proximité des services, du réseau routier primaire, des entrées de ville**), son **faible impact écologique** sur l'environnement, ses **équipements effectués à 100%** en font un secteur qui ne nécessite AUCUN nouveau investissement public contrairement aux deux autres zones. Voir PIÈCE 17.

Le projet actuel de PLU privilégie des extensions urbaines **coûteuses et risquées** au détriment de dents creuses **sécurisées et équipées**. Je demande la révision du projet pour réintégrer ma parcelle en zone urbaine (U), faute de quoi je saisisrai le Tribunal Administratif de Nîmes pour faire constater ces irrégularités. Mon voisin, M. Maurand, propriétaire de la parcelle n°409 s'associera à la procédure.



Remise en mains propres contre décharge

À Saint Chaptès, le 12 janvier 2026

Delphine BARBUSSE MARCOS



Liste des pièces jointes au courrier :

PIÈCE 1 – Extrait Règlement PLU St Chaptes – Zones 1AU et 1AUh

PIÈCE 2 - Identifications des secteurs du projet de PLU à considérer

PIÈCE 3 – Plan de division du 7 août 1997

PIÈCE 4 – Photo des équipements du terrain des Maillets

PIÈCE 5 – Courrier à l'enquêteur du PLU du 13 mars 2013

PIÈCE 6 – Structure de l'emploi à St Chaptes – Rapport de présentation Tome I

PIÈCE 7 – Évolution des données agricoles– Rapport de présentation Tome I

PIÈCE 8 – Réseau d'irrigation sur la commune – Rapport de présentation Tome I

PIÈCE 9 – Caractérisation de la consommation énergétique – Rapport de présentation Tome I

PIÈCE 10 – Vue google zone urbaine de St Chaptes avec arrêts de bus

PIÈCE 11 – Enveloppe urbaine 2011-2021– Rapport de présentation Tome III

PIÈCE 12– Zonage du projet du PLU

PIÈCE 13 – Pour aboutir à un projet de territoire intégré à son environnement

PIÈCE 14 – Le volet urbain du Scot – Rapport de présentation Tome I

PIÈCE 15 – Démarche communale – Volonté des élus

PIÈCE 16 - Enjeux– Rapport de présentation Tome I

PIÈCE 17 – Tableau comparatif technique entre zone 1AUh et zones urbanisées ou à urbaniser

Remises en mains propres contre décharge



Zones 1AU et 1AUh

CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU ET A LA ZONE 1AUH

Caractère de la zone :

La zone 1AU est une zone naturelle encore non équipée qui pourra être ouverte à l'urbanisation, après modification ou révision du PLU quand les zones 2AU et 2AUc seront sur le pont d'être totalement urbanisées. Elle se situe à l'ouest de la zone UC et au sud de la zone UCo.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat réservée pour une urbanisation future où les équipements de viabilité sont actuellement absents, insuffisants ou incomplets et où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

La zone 1AUh est une zone naturelle encore non équipée qui pourra être ouverte à l'urbanisation, après modification ou révision du PLU quand la zone 2AUh sera totalement urbanisée sous forme de hameau agricole.

Ces zones à urbaniser, (1AU et 1AUh) le seront sous forme d'aménagement d'ensemble, elles correspondent aux extensions futures de Saint-Chaptes.

Les constructions sont conditionnées :

- Par la compatibilité avec l'orientation d'aménagement qui sera à produire le moment venu.
- Par la réalisation des équipements de viabilité des terrains.
- Par la transformation de ces zones en 2AU et 2AUh.
- Par l'écriture d'un règlement qui sera proche des zones 2AU et 2AUh actuelles.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU :

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les piscines,
- Les dépôts de véhicules,

3.2 Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

La directive européenne EIPPE et le code de l'urbanisme indiquent que l'évaluation doit exposer « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ». Ils précisent également qu'elle « expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ».

Il est rappelé que la présente étude d'incidences notables du PLU ne se substitue pas aux études règlementaires des projets susceptibles d'être autorisés par le règlement du PLU (étude d'impact, dossier Loi sur l'Eau... selon les dispositions du Code de l'Environnement en vigueur). Ces études, spécifiques à chaque projet suivant ses caractéristiques, définiront les impacts et mesures à appliquer selon une grille d'analyse plus fine.

La présente analyse évalue les incidences du PLU au niveau stratégique. Elle s'attache donc à anticiper les incidences prévisibles sur l'environnement des projets que le plan est susceptible d'autoriser.

De plus, la nature n'étant pas figée, les enjeux identifiés dans le cadre de la présente mission sont susceptibles d'évoluer au cours du temps.

3.2.1 Identification des secteurs du projet de PLU à considérer

Les zones d'incidences potentielles et les analyses de ces incidences ont été définies comme ci-dessous :

- La commune a fait le choix dès le début de la démarche de retirer du zonage urbain certaines parcelles classées au PLU en vigueur en zone urbaine (UC) ou à urbaniser à court ou long termes (2AUEr, 2AU, 2AUh, 1AUh, 1AU). Ces parcelles n'ont pas fait l'objet d'une analyse environnementale particulière.
- Certaines zones « à urbaniser » au PLU en vigueur ont été construites depuis l'élaboration du PLU. Ces secteurs ont été intégrés aux zones urbaines et n'ont pas fait l'objet d'une analyse environnementale particulière.
- Une analyse environnementale spécifique a été réalisée sur :
 - Des zones à urbaniser au PLU en vigueur (1AU, 2AUE, 2AUC) non construites que la commune souhaitait conserver en « zone à urbaniser » dans son projet ;
 - Un secteur au sud de l'urbanisation que la commune souhaitait intégrer en « zone à urbaniser » dans son projet ;

Cette analyse environnementale s'est traduite par le passage d'un écologue (en 2022 ou en 2024 selon les secteurs et l'évolution du projet communal). Les investigations écologiques ont concerné 8,7 ha du territoire de Saint-Chaptes pour les zones ouvertes à l'urbanisation (zones 2AU en extension urbaine) ainsi que 2 parcelles importantes en dent creuse (l'une de 0,46 ha et l'autre de 0,79 ha).

Ces passages ont eu pour objectif d'identifier les enjeux environnementaux potentiels des sites étudiés (présence de milieux protégés ou patrimoniaux, d'éléments intéressants d'un point de vue écologique (haies, murets, fossés...), d'espèces animales d'intérêt patrimonial,) mais non à réaliser un inventaire faune / flore exhaustif.

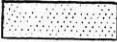

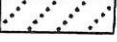
Les conclusions des prospections écologiques et les enjeux mis en exergue ont ensuite servi à alimenter des Orientations d'Aménagement et de Programmation adaptées à chaque

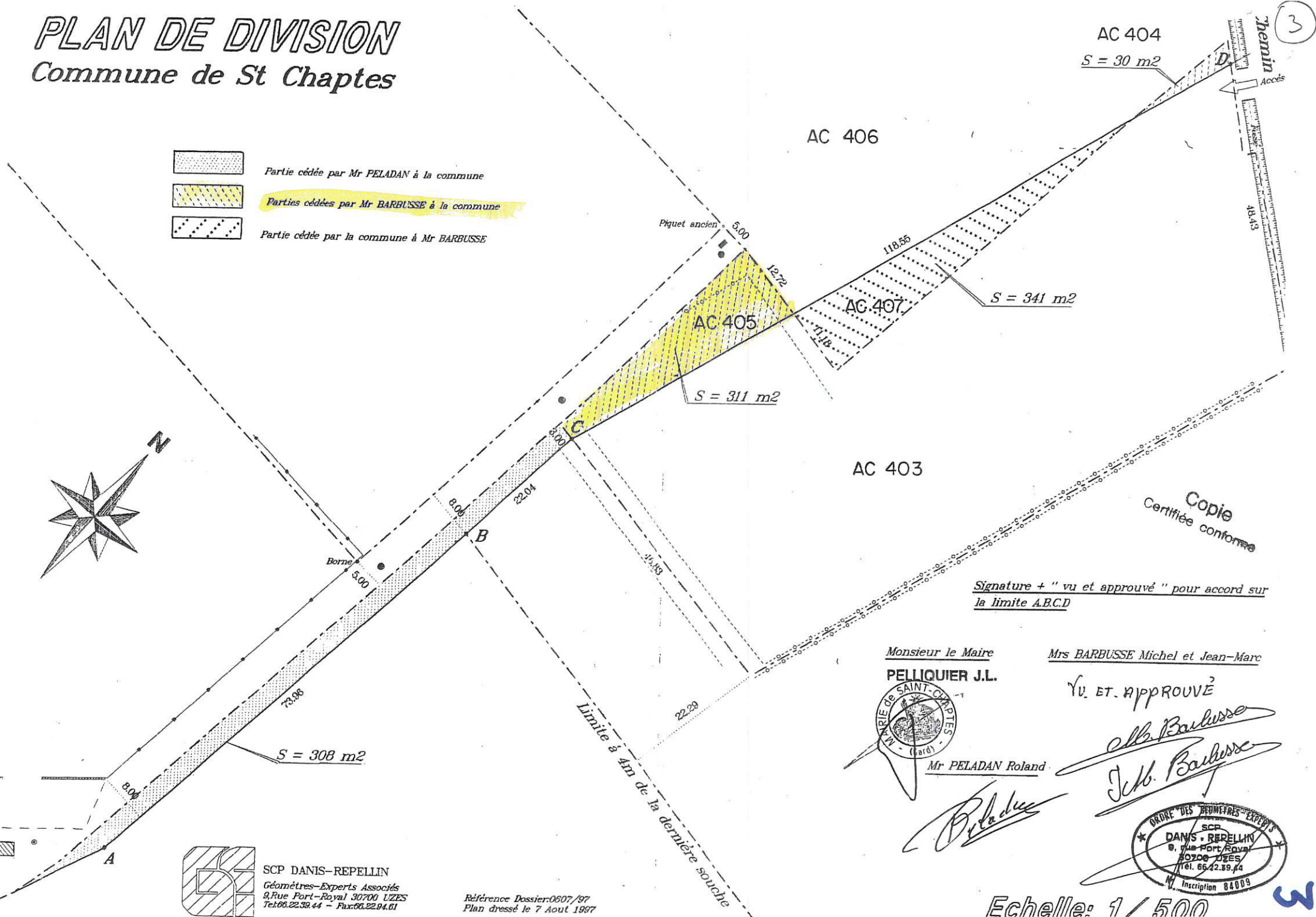
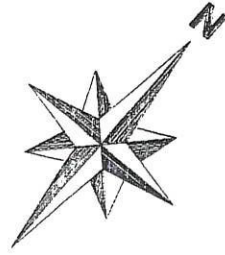
site, moyennant un travail sur des mesures d'évitement **E** et de réduction **R** des incidences négatives (maintien d'une haie, préservation d'une parcelle en zone naturelle...)



PLAN DE DIVISION

Commune de St Chaptes

-  Partie cédée par Mr PELADAN à la commune
-  Parties cédées par Mr BARBUSSE à la commune
-  Partie cédée par la commune à Mr BARBUSSE



Copie
Certifiée conforme

Signature + "vu et approuvé" pour accord sur la limite A.B.C.D

Monsieur le Maire
PELLIQUIER J.L.

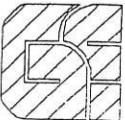
Mrs BARBUSSE Michel et Jean-Marc



Mr PELADAN Roland

VU ET APPROUVÉ
Michel Barbusse
Jean-Marc Barbusse



 SCP DANIS-REPELLIN
Géomètres-Experts Associés
9, Rue Port-Royal 30700 UZES
Tél: 66.22.39.44 - Fax: 66.22.94.61

Référence Dossier: 0607/97
Plan dressé le 7 Aout 1997

Echelle: 1 / 500

3

3



éclairage public

réseaux

Delphine BARBUSSE
José MARCOS
73 rue du Cdt Mézergues
30190 SAINT CHAPTES

M. L'Enquêteur du PLU
M. Jean-Claude MAZAUDIER

Objet : Élaboration du PLU

Monsieur l'Enquêteur, Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de St Chaptès, je souhaite porter à votre connaissance le projet de construction d'un centre d'accueil pour adultes autistes que nous envisageons sur la commune de St Chaptès.

Comme vous devez le savoir, les centres d'accueil pour les adultes handicapés sont encore trop peu nombreux en France et dans notre région.

Parents d'un garçon autiste, nous sommes soucieux de son avenir et souhaitons anticiper sa future prise en charge notamment lorsqu'il sera adulte.

Architecte, mon mari, a réfléchi à la création un projet de centre d'accueil d'adultes autistes que nous pourrions proposer de financer à une association. Le but étant d'obtenir en contrepartie une place dans ce centre pour notre fils.

Notre point fort est de pouvoir proposer non seulement la conception du projet de centre mais aussi de proposer le terrain sur lequel y pourrait être édifié.

Notre projet est cohérent car le bâtiment serait construit à St Chaptès juste à côté du CAT, de la maison de retraite et des logements d'accueil pour personnes âgées indépendantes, tous ces bâtiments se situant dans l'actuel secteur (IVNAs) réservé aux activités à caractère social, médical ou paramédical.

Pour la commune de St Chaptès, les avantages de la construction d'un centre de ce type ne sont pas négligeables et non exhaustivement :

- élargir le choix des activités à caractère social et médical déjà en place,
- répondre à un véritable besoin de société,
- se distinguer des autres communes,
- ne pas dénaturer le caractère de la zone actuelle et de la nouvelle Zone UE,
- ne pas avoir de frais supplémentaires d'aménagements et de voirie,
- récolter de nouvelles taxes et impôts divers liés à l'activité du centre,
- garantir de nouveaux emplois de proximité pour la population,
- développer l'économie des commerces du village,
- créer de nouvelles activités de santé directement en lien avec le centre,

...

Le terrain sur lequel nous envisageons la construction de ce projet est situé actuellement en zone IV NA, route des Maillets, Parcelles n°AC 403 et AC 407.

Or, le nouveau PLU prévoit de créer une zone à urbaniser dans le cadre d'un hameau agricole, zone 1AUH qui engloberait la totalité de notre terrain.

En sachant que cette zone 1AUH est non prioritaire par rapport à la zone 2AUH de même caractère. Ce qui signifie que les terrains qui seront vendus en priorité aux exploitants agricoles seront d'abord ceux situés dans la zone 2AUH, nous pouvons dire que le projet qui nous permettait d'assurer l'avenir de notre fils autiste est entièrement compromis par l'élaboration du nouveau PLU.

Toutefois, une solution existe... Inclure les parcelles AC 403 et AC 407 dans la future zone UE, zone destinée à recevoir des activités multiples (de service, artisanales, commerciales ou industrielles légères).

Il n'y aurait alors aucune incidence pour la concrétisation de notre projet, le terrain se retrouvant dans une zone ayant le même caractère que la zone dans laquelle il se trouve aujourd'hui.

Ainsi, vous nous permettez d'envisager un avenir décent pour notre fils, Tristan et vous contribuez à ce qu'il ne soit pas une charge pour la collectivité.

Nous espérons sincèrement que notre demande retiendra toute votre attention et vous remercions par avance pour l'intérêt que vous y porterez.

Recevez, Monsieur l'Enquêteur du PLU, M. Le Maire, nos sincères salutations.

A St Chaptès, le 13 mars 2013

 J. Barbureau



2. TISSU ÉCONOMIQUE

2.1 CONTEXTE GENERAL

La commune de Saint-Chaptes dépend majoritairement du bassin économique nîmois et dans une moindre mesure de ceux d'Alès et d'Uzès.

L'offre commerciale est donc essentiellement couverte par les établissements de la capitale gardoise mais il est tout de même important de souligner que les villes d'Alès et d'Uzès offrent une réelle alternative pour de nombreux besoins élémentaires, à environ 20 minutes en voiture.

Au sein même du village de Saint-Chaptes, on trouve un commerce de distribution alimentaire, un bar-tabac, plusieurs producteurs de fruits et légumes, une boulangerie-pâtisserie ainsi que plusieurs entreprises (automobile, travaux, immobilier, coiffure, ...). La commune propose également des services de proximité d'aide aux personnes et un service médical assez varié.

Cet ensemble de commerces semble répondre à certains besoins ponctuels mais n'est toutefois pas suffisant pour réduire les déplacements vers l'extérieur, ce qui est toutefois assez logique compte-tenu de la dimension du village et du nombre d'habitants.

2.2 ÉCONOMIE LOCALE

2.2.1 Structure de l'emploi

En 2020, la commune recensait 486 emplois largement représenté par les emplois des services principaux non marchands (39%) et les emplois des services principaux marchands (30%).

Les services non marchands sont des services qui sont fournis gratuitement ou à des prix qui ne sont pas économiquement significatifs. Ces activités de services se rencontrent dans les domaines de l'éducation, la santé, de l'action sociale et de l'administration.

On retrouve ensuite les emplois de la construction et du commerce avec des pourcentages variant entre 10 et 15%.

Enfin, les emplois industriels et agricoles sont très peu représentés sur la commune avec des proportions inférieures à 3%.

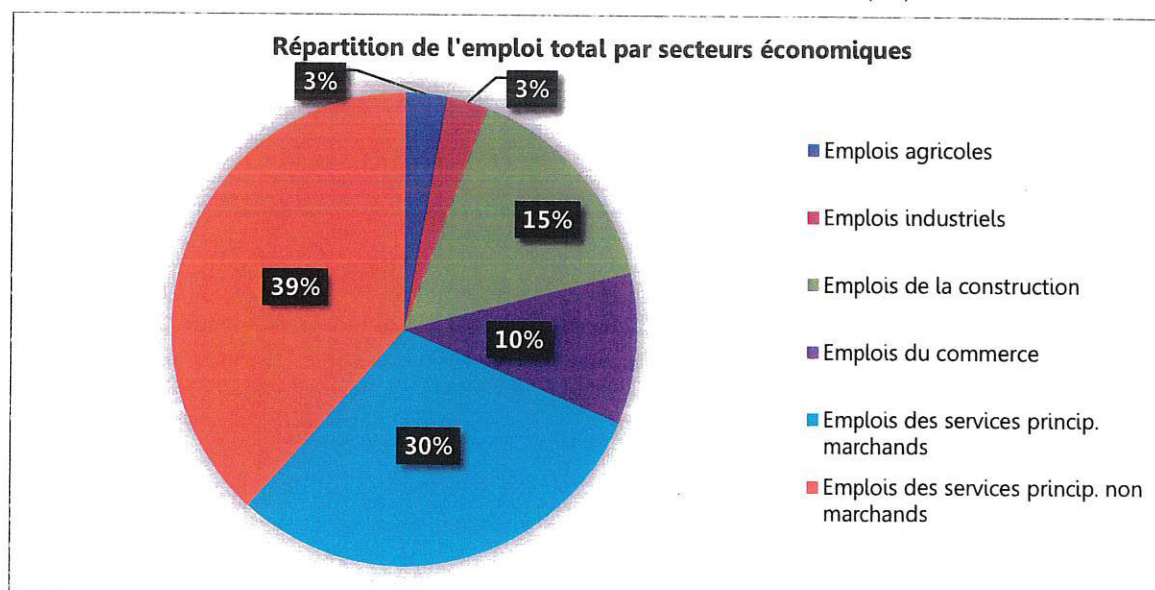


Figure 32 : Répartition de l'emploi total par secteurs économiques en 2020 sur la commune

3.2 ÉVOLUTION AU COURS DES DERNIÈRES ANNÉES

Ce paragraphe a été rédigé avec les données issues du site Picto-Occitanie et de l'Agreste.

L'emploi agricole a nettement diminué entre 2009 et 2020 sur la commune de Saint-Chaptes. En effet, le nombre d'emplois agricoles a été divisé par 3 sur cette période passant de 48 à 14 emplois agricoles. Cela représente à peine 3% des emplois sur la commune en 2020.

Le tableau suivant met en exergue l'évolution de différentes données agricoles sur le territoire communal de Saint-Chaptes entre 2010 et 2020.

Tableau 12 : Evolution des données agricoles sur la commune entre 2010 et 2020

Données agricoles sur la commune	2010	2020
Nombre d'exploitations agricoles	19	13
Superficie agricole utilisée (SAU)	497 ha	845 ha
Production brute standard	2 436 milliers d'euros	2 387 milliers d'euros
Surfaces utilisées en agriculture biologique	2 ha soit 0,3% de la SAU	88 ha soit 10,5% de la SAU
Part de la SAU selon la culture	41,7% en céréales	29,1% en céréales
	5,1% en oléagineux	16,8% en oléagineux
	0,8% en fourrage	7,4% en protéagineux
	39,3% en vignes	6,3% en fourrage
	0,2% en fruits	1,3% toujours en herbe
	10,8% en légumes	32,4% en vignes
		0,2% en fruits
	1% en légumes	
Elevage	1 800 volailles	4 brebis lait

On constate que le nombre d'exploitations agricoles décroît entre 2010 et 2020 entraînant de fait une diminution de la production brute standard. Cependant, on remarque que la SAU a presque doublé en l'espace de 10 ans pour arriver à 845 ha en 2020 ; ce qui représente 64% du territoire communal.

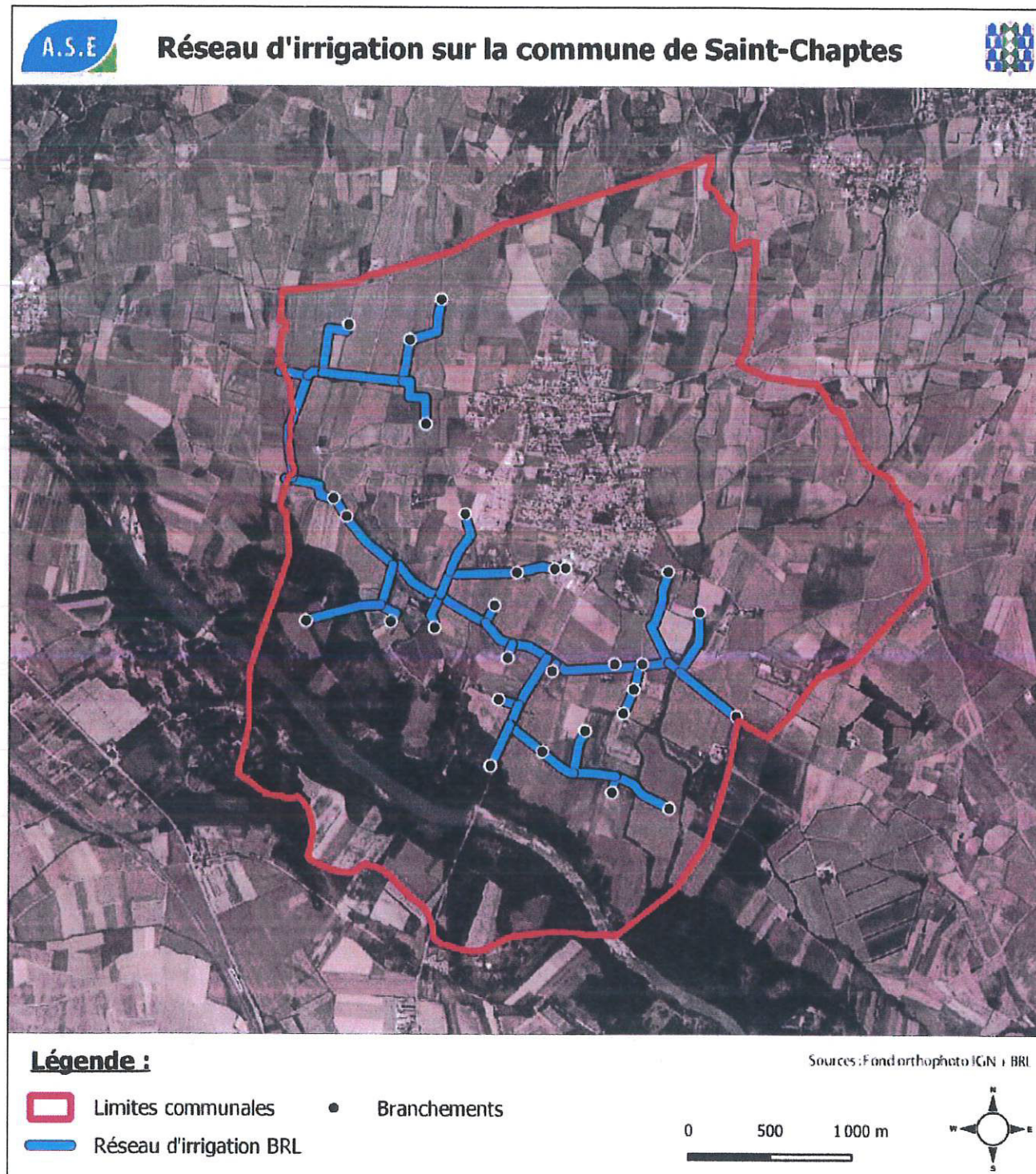
Sur cette même période, les pratiques agricoles et d'élevage ont changé. En gardant toujours une dominante viticole, Saint-Chaptes a su se diversifier entre 2010 et 2020 pour répartir l'ensemble de ses activités agricoles sur plusieurs pratiques culturelles différentes. Concernant l'élevage, l'élevage de volailles a été complètement substitué par l'élevage de brebis pour le lait mais ce corps de métier n'est pas très développé sur le territoire.

D'autre part, les pratiques ont également évolué pour se tourner vers des pratiques plus respectueuses de l'Homme et de l'environnement. L'agriculture biologique a pris en importance sur le territoire communal depuis 2010 avec 88 ha qui lui sont dédiés en 2020 soit 10,5% de la SAU globale.

3.5 RESEAU D'IRRIGATION

L'irrigation est l'opération consistant à apporter artificiellement de l'eau à des végétaux cultivés pour en augmenter la production, et permettre leur développement normal en cas de déficit d'eau induit par un déficit pluviométrique, un drainage excessif ou une baisse de nappe, en particulier dans les zones arides.

La majeure partie de la plaine agricole de Saint-Chaptes est desservi par le réseau d'irrigation exploité par BRL. Ce dernier s'étend sur environ 12,2 km et compte 29 points de raccordement.



Carte n° 16 : Carte du tracé BRL concernant le réseau d'irrigation de la commune de Saint-Chaptes

5.1.2 Évolution de la consommation énergétique

Depuis 2013, la consommation énergétique du village reste globalement stable avec des valeurs comprises entre 25 628 MWh en 2014 et 27 836 MWh en 2021. Néanmoins, l'année 2021 reste l'année la plus consommatrice.

La facture énergétique de la ville est restée stable entre 2013 et 2017 où le montant s'élevait à 3 millions d'euros puis a connu une hausse en 2018 pour arriver à 4 millions d'euros. Ce nouveau montant est également resté stable jusqu'en 2021.

Depuis 2013, les deux secteurs les plus consommateurs d'énergie sont le transport routier et le résidentiel.

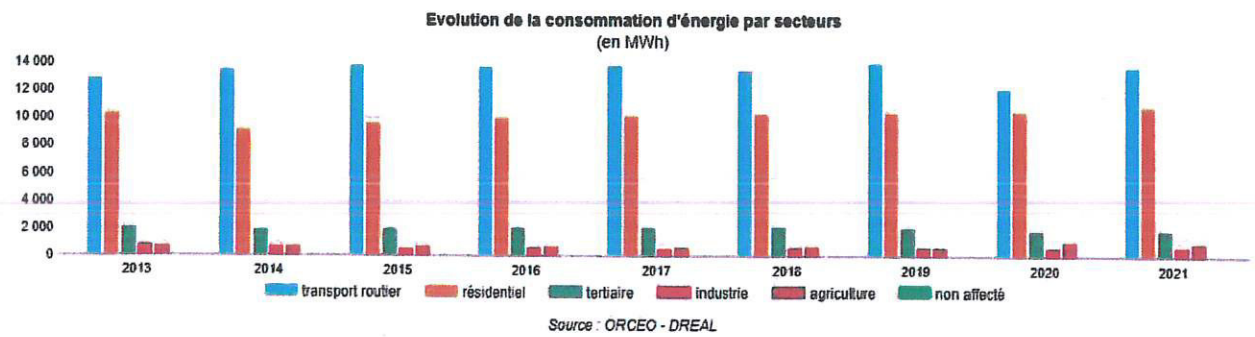


Figure 15 : Évolution de la consommation énergétique de Saint-Chaptes par secteurs

5.1.3 Caractérisation de la consommation énergétique

Les deux types d'énergie largement utilisés sur le territoire municipal sont les produits pétroliers (57,8%) et l'électricité (31,3%) qui représentent à eux seuls près de 90% de la consommation énergétique de Saint-Chaptes en 2021. On retrouve ensuite les énergies renouvelables thermiques (7%) et les bio-carburants (3,9%). Il est à noter qu'en 2021, la commune n'a pas utilisé de gaz naturel.

Le graphique ci-dessous illustre la consommation d'énergie par usages. Il démontre que le transport routier est l'usage le plus énergivore avec près de la moitié de la consommation dédiée à ce poste. Vient ensuite le chauffage avec 21,3% et les autres usages résidentiels avec 14%.

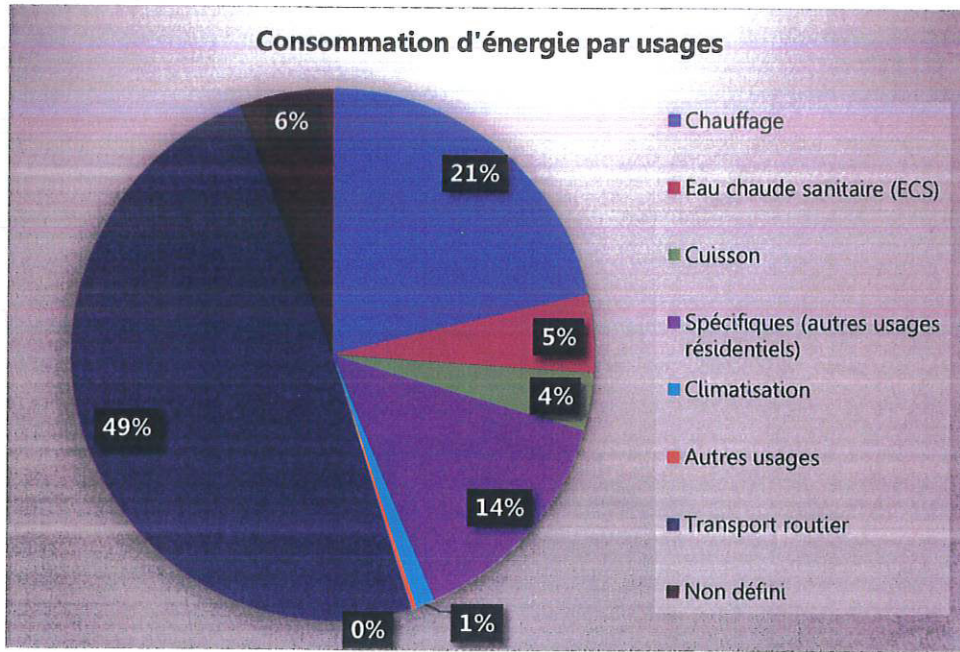
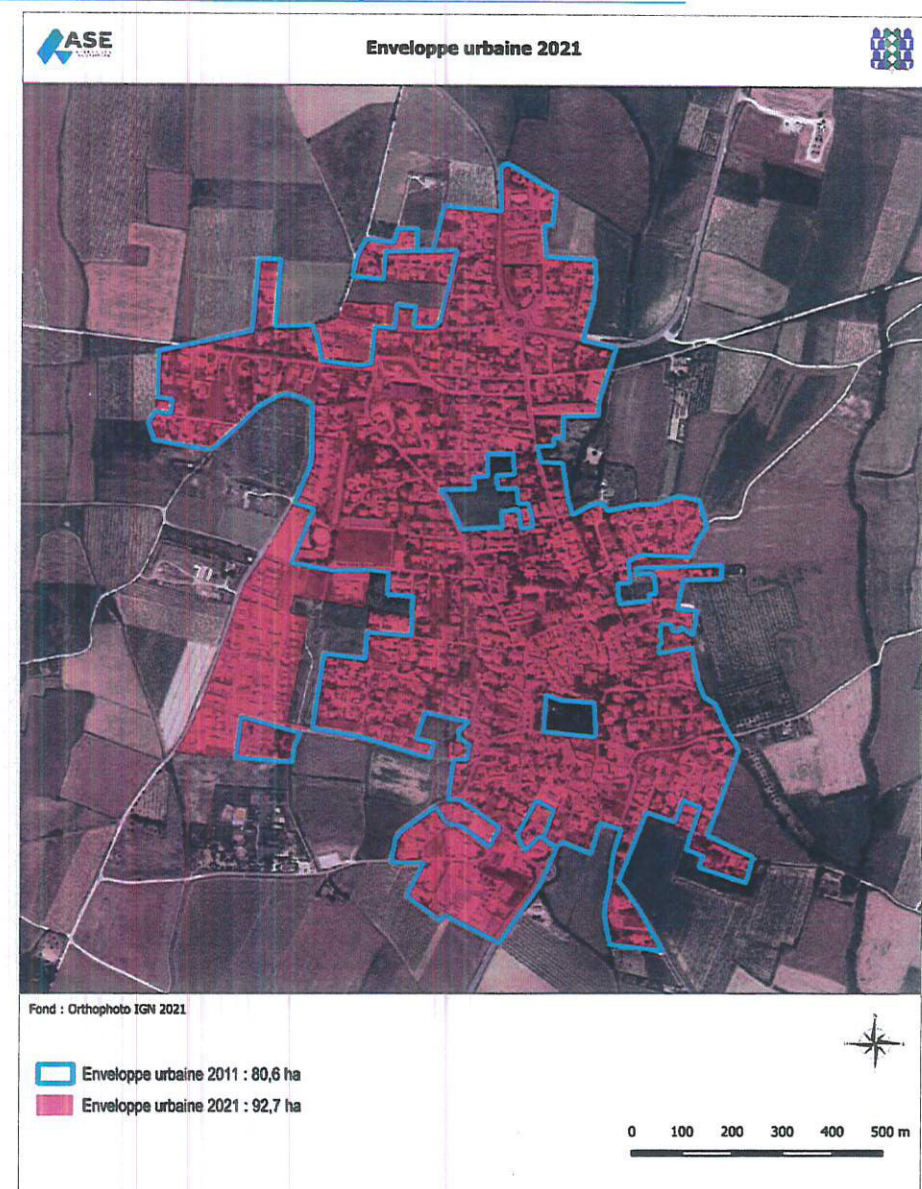
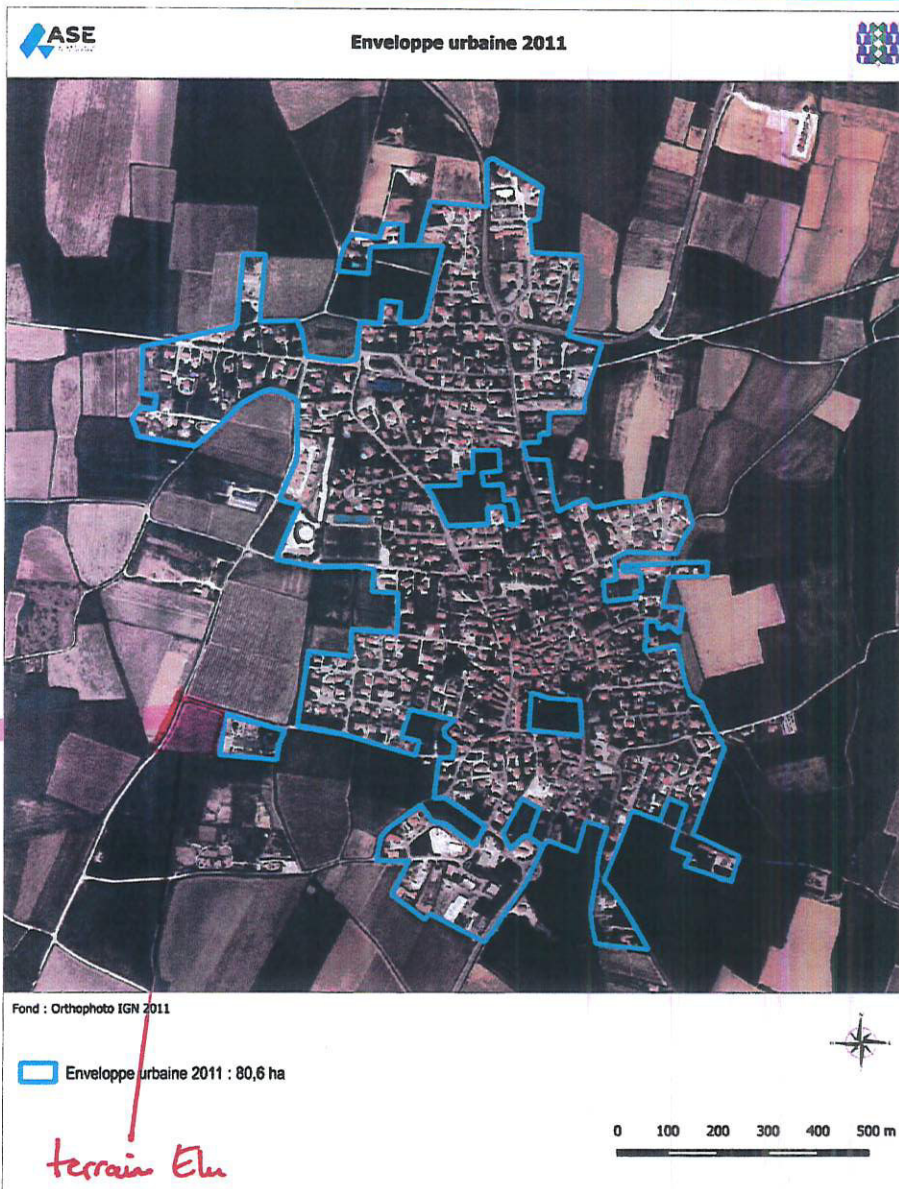












Figure 16 : Consommations énergétiques par usages en 2020 sur la commune de Saint-Chaptes



Référentiel cadastral

-  Limite communale
-  Parcellaire
-  Bâti dur
-  Bâti léger
-  Cimetière
-  Piscine
-  Cours d'eau




Prescriptions surfaciques

-  Espace Boisé Classé
-  Emplacement réservé
-  Secteur avec OAP
-  Périmètre de protection de 500m des monuments historiques
-  Marge de recul de 15m à partir de l'axe des RD
-  Périmètre de protection du captage du pont
-  Zone humide protégée au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
-  Risque de glissement de terrain
-  Franc bord de 10m inconstructible aux abords des cours d'eau
-  Espace de mobilité opérationnel du Gardon














Prescriptions ponctuelles

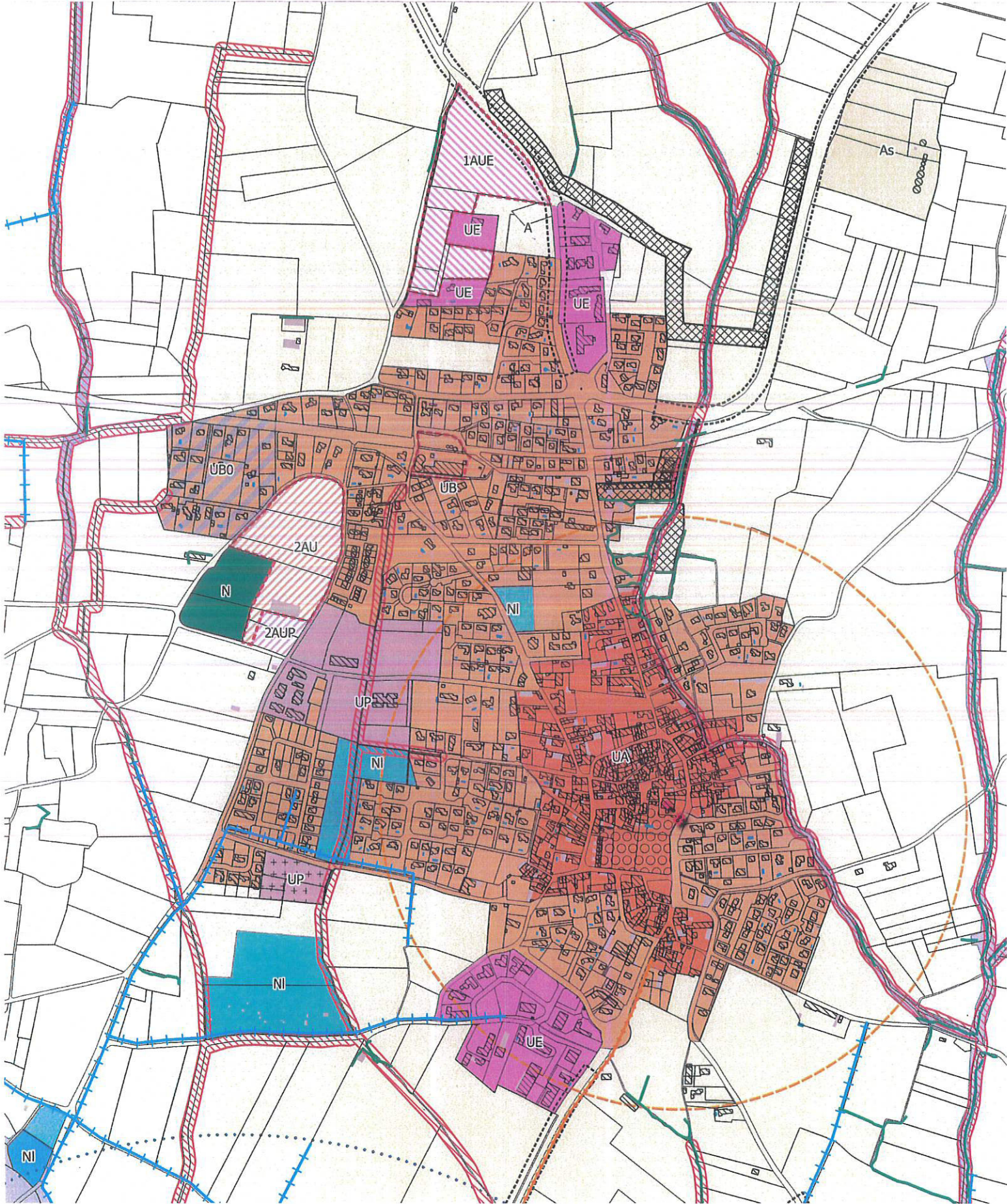
-  monument historique

Prescriptions linéaires

-  Réseau d'irrigation BRL
-  Haies protégées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
-  Réseau de télécommunication

Zonage réglementaire

-  UA : Zone urbaine, centre historique
-  UB : Zone urbaine moderne
-  UB0 : Zone urbaine moderne non desservie par le réseau d'assainissement collectif
-  UP : Zone urbaine dédiée aux équipements et services publics
-  UE : Zone urbaine à vocation économique
-  2AU : Zone à urbaniser "ouverte" à vocation résidentielle
-  2AUP : Zone à urbaniser dédiée aux équipements et services publics
-  1AUE : Zone à urbaniser "fermée" à vocation économique
-  A : Zone agricole
-  As : Zone agricole dédiée aux activités agro-alimentaires
-  N : Zone naturelle et forestière
-  NI : Zone naturelle et forestière accueillant des activités de loisir de plein air
-  Nra : Zone naturelle et forestière incluse dans le périmètre de protection rapproché du captage du pont



6 Pour aboutir à un projet de territoire intégré à son environnement.

Dans le cadre de la révision de son plan local d'urbanisme, la commune de Saint-Chaptes a fait le choix de prioriser l'urbanisation à proximité de son centre-bourg tout en garantissant la qualité du cadre de vie qu'elle offre et en tenant compte de ses spécificités environnementales.

Ainsi, la commune a dû composer entre le choix de densifier les espaces encore non construits au sein de l'enveloppe urbaine, de poursuivre son renouvellement urbain et d'ouvrir à l'urbanisation une zone en extension urbaine pour répondre aux besoins (+0,7% de croissance démographique annuelle et un objectif de 2 200 habitants en 2035, soit +221 habitants entre 2020 et 2035) tout en préservant les richesses paysagères et naturelles qui se concentrent en périphérie du tissu urbain.

La recherche de densification urbaine a été la priorité des élus, aussi bien pour répondre aux objectifs réglementaires que pour correspondre aux ambitions communales, à savoir préserver un cadre de vie exceptionnel, valoriser les potentiels d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine et proposer un projet d'extension urbaine cohérent.

Sur l'aspect naturel, le projet de PLU se compose, entre autres, de dispositions réglementaires et graphiques destinées à maintenir la trame verte (plus de 70% du territoire sont classés en zone agricole et plus de 20% en zone naturelle, les haies de la commune identifiées par l'IGN (17 km recensées sur la BD TOPO) sont protégées, près de 150 ha de boisements et sont identifiés et préservés, etc.) et bleue (préservation en zone naturelle et agricole d'une majorité des cours d'eau, préservation des francs-bords de 10 mètres inconstructibles aux abords des cours d'eau, interdiction de toute construction au sein des 311 ha de zones humides inventoriées et repérées au règlement graphique).

Au sein des OAP sectorielles, des prescriptions particulières permettent de protéger des éléments d'intérêt pour la biodiversité (notamment des franges agricoles et des fossés). De même, des prescriptions de bonnes pratiques écologiques sont inscrites dans l'OAP TVB (calendrier écologiques, choix des essences, types de haies à mettre en place...).

Ainsi, les dispositions prises au sein du règlement (intégration de haies dans les clôtures des habitations, franc bord de 10 m aux abords des cours d'eau, choix d'essences locales et adaptées au climat pour les plantations, etc.), dans les choix de zonage ou encore dans l'OAP (aménagement d'espaces verts, liaisons douces...) concourront à limiter l'impact du territoire dans le changement climatique mais aussi à le rendre plus résilient face aux effets de ce dernier.

Toutefois, bien que l'environnement et les enjeux écologiques aient orienté les choix de la commune de Saint-Chaptes en matière d'urbanisation, il subsiste des incertitudes concernant :

- La réalisation des projets d'urbanisation en extension urbaine : l'ouverture à l'urbanisation induira une consommation des espaces agricoles en partie exploités ou des espaces semi-naturels. La présence potentielle certaines espèces animales protégées (oiseaux, reptiles, chiroptères, mammifères et amphibiens notamment) sur des zones envisagées à l'urbanisation ou intégrées dans le tissu urbain. Les prescriptions calendaires de l'OAP TVB permettent de minimiser les incidences sur les espèces animales. Toutefois, les futurs projets restent susceptibles d'être conditionnés à la réalisation d'un dossier de dérogation de destruction au droit des espèces ;
- L'intégration des risques de mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles) dans les projets d'extension urbaine. Ces secteurs sont exposés à des aléas fort de retrait-gonflement des argiles à l'instar de toute la commune. Ces aléas sont susceptibles de s'aggraver en raison du changement climatique : la réalisation des projets d'urbanisation augmentera donc de fait le nombre de biens et de personnes exposés à ce type de risque. Le projet de révision du PLU ne dispose pas de dispositions réglementaires qui permettraient d'éviter ces risques susceptibles de s'accroître en raison du changement climatique.
- L'intégration paysagère des futures constructions sur les zones à urbaniser, toutes implantées en entrée de ville. Des prescriptions paysagères permettront de garder une qualité du traitement paysager en entrée de ville ;

En conclusion, le projet du PLU de Saint-Chaptes devrait permettre de préserver les enjeux environnementaux de son territoire, et les renforcer dans certains cas, malgré la présence d'incidences négatives liées à la consommation foncière d'espaces agricoles inévitable pour répondre aux enjeux démographiques et économiques du territoire.

- Rationaliser les choix d'aménagement urbain vis-à-vis du changement climatique en prenant en considération au sein des OAP sectorielles des PLU (imperméabilisation du sol, transparence hydraulique, porosité des bâtiments, nature en ville, coefficient de végétalisation et des impératifs de plantation dans les nouveaux aménagements urbains...).

En ce qui concerne les **déchets**, il s'agit :

- De limiter les déchets, en intégrant dans tous les projets d'aménagements urbains, les aménagements permettant le tri et la collecte des déchets, en particulier par l'implantation de dispositif de gestion de proximité des biodéchets.
- De limiter l'impact visuel des déchets en renforçant l'intégration paysagère des installations de prévention et de gestion des déchets ;

Enfin, **pour les nuisances** le SCoT prévoit de limiter, le long des axes de circulations importants, l'exposition des habitations en développant une zone tampon pour les bâtiments exclusivement réservés aux habitations (distances de recul suffisantes et/ou des protections acoustiques renforcées).

4.2.2 Le volet urbain du SCoT

Dans ce volet, le SCoT définit des règles en termes d'aménagement et de développement de l'habitat et des équipements. Ces règles concernent notamment des limites foncières en termes de consommation d'espaces, de densité de bâti, de mixité urbaine et de qualité des opérations.

4.2.2.1 Objectifs de production de logements et d'équipements

Saint-Chaptes est intégrée au sein de l'EPCI Nîmes Métropole. Sur les 38 800 nouveaux logements à réaliser sur l'ensemble du SCoT, Nîmes Métropole doit en produire 20 600 à l'échéance 2030. Le SCoT ventile ces objectifs de manière différenciée en fonction de l'armature urbaine et du rôle de chaque commune incluse dans Nîmes Métropole. **Dans le cas de Saint-Chaptes, 38% minimum de la production de logements doit s'effectuer en renouvellement urbain (dans l'enveloppe urbaine).** Le PLU peut tenir compte de la rétention foncière, sans pouvoir dépasser 45%. Cet objectif permet notamment de revaloriser le cœur des villages (en agissant directement sur les situations d'indignité, d'insalubrité et de précarité énergétique des anciens logements).

Le SCoT précise par ailleurs que dans le cas où la commune n'est pas en mesure de respecter les objectifs de production minimale de logements en renforcement du tissu urbain existant, elle doit le justifier et le démontrer (présence de risques naturels majeurs, capacités de densification limitée, souhait de maintenir des espaces ouverts à vocation écologique ou agricole, au maintien de la biodiversité, de la nature en ville, de l'agriculture urbaine ou encore la remise en état des continuités écologiques...).

Dans l'armature territoriale, la commune de Saint-Chaptes est identifiée comme village. Elle peut, à ce titre développer les équipements et services de proximité (dans la limite foncière répartie avec les autres communes du territoire) dit d'intérêt communal ou de quartier.

4.2.2.2 Diversité urbaine et typologie d'habitat

En ce qui concerne Saint-Chaptes, le SCoT édicte les prescriptions suivantes :

- Prévoir 25 % des Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans la production des nouveaux logements, en considérant : la capacité d'urbanisation de la commune, son niveau de déficit éventuel en matière de LLS, la diversité du parc de logements existant, et le potentiel de développement et de réinvestissement urbain ;
- Développer la mixité fonctionnelle afin que la commune puisse développer les équipements et services de proximité ;
- Développer la part des logements en accession abordable et promouvoir une offre locative intermédiaire
- Identifier dans le cadre des PLU(i) les situations inappropriées de mal logement présentes sur le territoire communal ou intercommunal et apporter une réponse en termes de planification locale ;
- Respecter orientations du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Gard.

4.2.2.3 Consommation foncière et qualité urbaine

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être réalisées à l'échelle de la commune pour :

- Tous les secteurs d'ouverture à l'urbanisation programmée ;
- Toutes opérations de renouvellement urbain d'ampleur pour la commune (notamment celles fléchées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables des documents d'urbanisme).

Ces OAP doivent préciser le nombre de logements programmés ainsi que la densité brute imposée.

1. DÉMARCHE COMMUNALE

1.1 MOTIVATIONS DE LA REVISION DU PLU

1.1.1 Bilan du PLU de 2013

La commune de Saint-Chartes dispose d'un PLU depuis 2013. Après plusieurs évolutions, il apparaît aujourd'hui nécessaire de procéder à une révision générale pour accompagner le développement du village. Au bout d'une décennie de mise en œuvre du PLU, il est apparu nécessaire de réfléchir au développement de la commune pour les années à venir en prenant en compte les nombreuses évolutions réglementaires intervenues ainsi que les directives de plusieurs documents cadres de programmation et de planification urbaine (PLH, SCoT, SDAGE, etc.).

Par ailleurs, les objectifs poursuivis dans le PLU de 2013 ne sont plus d'actualité.

La révision générale du PLU de la commune de Saint-Chartes permettra à la municipalité de réfléchir aux projets communaux qu'elle souhaite mettre en place et de poursuivre certains projets n'ayant pas aboutis sous la version du PLU de 2013.

1.1.2 La volonté des élus

La fonction du Plan Local d'Urbanisme est de promouvoir un véritable projet d'aménagement global pour le village de Saint-Chartes en tenant compte de l'ensemble de ses composantes, aussi bien urbaines que naturelles ou patrimoniales.

Territoire rural et préservé mais néanmoins proche de l'agglomération nîmoise, les élus souhaitent avant tout préserver un cadre de vie de grande qualité, protéger les espaces naturels et agricoles ainsi que le patrimoine culturel, architectural et paysager.

Parallèlement à cet objectif et sans anticiper sur les orientations du PADD, les élus ont identifié et qualifié les motivations qui les ont conduits à réviser le PLU :

- **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 marquants du 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.

Les élus souhaitent donc envisager le développement de la commune à l'horizon 2035 avec pour objectif de trouver le bon compromis entre une qualité de vie propre à un « petit village », une croissance démographique maîtrisée et définie par le SCoT Sud Gard, et un dynamisme économique, culturel et associatif nécessaire à la vie de la commune.

1.9 ENJEUX

La morphologie du village de Saint-Chaptes est dominé par un village ancien, autour duquel s'est structuré un tissu pavillonnaire plus ou moins continu. Le développement urbain s'est donc effectué progressivement au fur et à mesure de la croissance démographique, en consommant des terrains proches du noyau villageois. Il en résulte un tissu bâti aggloméré d'un seul tenant. Quelques constructions isolées parsèment la plaine agricole mais restent rares. On ne peut donc pas parler de véritable mitage excessif.

La volonté des élus est de maintenir ce tissu urbain dans son état actuel en **limitant autant que possible un étalement qui engendrerait la perte de l'identité du village.**

Également, la volonté est de redéfinir un fonctionnement global cohérent entre les différents quartiers pavillonnaires du village, notamment afin de relier les principales polarités (écoles, commerces de proximité...). En effet, l'analyse de l'évolution urbaine (partie ci-après) témoigne d'un développement au coup par coup, qui s'est réalisé sans véritable réflexion globale au cours de ces 50 dernières années. On note 3 modes de développement urbain au cours de ces 50 dernières années :

- Le développement le long de voies de circulation. Ce mode d'urbanisation a induit un développement tentaculaire, dont le bâti se caractérise par un alignement le long des axes de circulation.
- Le développement sous forme de lotissement (représentant d'importantes extensions urbaines soudaines).
- Le développement en lot libre (fortement consommateur en surface).

Toutes ces formes urbaines ont pour point commun de se développer au travers et grâce aux modes de transports véhiculés. Si ce moyen de locomotion est indispensable pour les ménages y vivant, il a sensiblement orienté l'organisation du village, au détriment d'autres moyens de locomotion. On observe à ce titre deux disparités :

- Au centre historique, les besoins de stationnement se font ressentir car les modes de construction n'ont pas forcément anticipé à l'époque le développement de ce moyen de locomotion. Il est donc couramment constaté sur le centre-ville un stationnement anarchique et une omniprésence de la voiture individuelle dans le paysage urbain.
- Au sein des tissus urbains plus récents : une absence de certains aménagements piétons, au profit de la circulation motorisée.

Ce double constat laisse entendre plusieurs réponses que devra apporter le PLU :

- ⇒ Répondre aux besoins de stationnement du centre-ville, tout en permettant à l'habitat ancien d'attirer des ménages, pour en préserver son patrimoine ;
- ⇒ Maintenir une obligation de places de stationnement au sein des logements des quartiers pavillonnaires afin d'éviter un développement de l'offre sur voirie, peu favorable au développement des autres pratiques
- ⇒ **Développer les mobilités sécurisées, reliant les principales polarités du village, ainsi que les arrêts de bus, afin de créer des circulations apaisées pour les autres usagers (piétons, cycles...).**

**COMPARATIF TECHNIQUE ENTRE ZONE 1AUh (Les Maillets)
ET LES ZONES URBANISÉES (Carignans) OU LES ZONES À URBANISER (OAP Pourtalès)**

Situation et équipements	Terrains Les Maillets	Rue des Carignans "Cimetière"	OAP de "Portalès"
SITUATION AVANT URBANISATION	compatible PLU	Irrégularité	À annuler
"Dent creuse"	oui	non	non
Parcelle enclavée	oui	non	non
Vignes - Cultures	non	oui	oui
Superficie (1)	1 ha	1 ha	3,2 ha
RÉSEAUX ET VOIRIES	100% équipée	coût élevé	coût élevé
Eau potable	oui	créé	à créer
Assainissement	oui	créé	à créer
Extension station d'épuration	non	non	oui
Gestion des eaux de ruissellement	oui	créée	à créer
Réseau d'irrigation	non	oui	non
Réseau électrique	oui	créé	à créer
Réseaux de communication	oui	créés	à créer
Voiries	oui	créées	à créer
GESTION DES DÉCHETS	100% équipée	créée à proximité	coût élevé
Collecte sélective des déchets	oui	créée	à créer
ÉNERGIE ET CHANGEMENT CLIMATIQUE			
Consommation énergie (transport routier)	optimisée	aggravée	aggravée
Éclairage public	existant	créé	à créer
Changement climatique	non	oui	oui
GESTION DES RISQUES	optimisée	coût élevé	coût élevé
Réseau de défense incendie	oui	créé	à créer
Aire de retournement (incendie)	existante	créée	à créer
Risque inondation	non	en partie	non
Risque retrait gonflement	oui	oui	oui
Prise en compte pollution pesticides	non	non	oui
Prise en compte pollution nappe phréatique	non	non	oui
PROXIMITÉ DES SERVICES	oui	moyen	non
École primaire	oui	non	non
École maternelle	non	oui	oui
EHPAD Les Capitelles	oui	non	non
Gendarmerie	non	oui	oui
Mairie	10 minutes	16 minutes	16 minutes
Pôle santé	oui	non	non
ESAT Ateliers de la Gardonnenque	oui	non	non
PROXIMITÉ RÉSEAU ROUTIER PRIMAIRE	oui	non	non
D982 vers Moussac	1,3 km	2,5 kms	1,9 kms
D114 vers Collorgues	500 mètres	1,6 km	1 km
D18 vers Russan	1,5 kms	1,2 kms	1,9 kms
MOBILITÉS DOUCES (piétons)	optimisée	incompatible	incompatible
Proximité Arrêt de bus Larcy	3 minutes	18 minutes	10 minutes
Proximité Arrêt de bus Vézol	15 minutes	12 minutes	20 minutes
PROXIMITÉ ENTRÉES DE VILLE	oui	non	moyen
Entrée de ville Nord	170 mètres	1,7 km	800 mètres
Entrée de ville Est	170 mètres	1,7 km	800 mètres
Entrée de ville Sud	1,4 km	950 mètres	1,6 km
IMPACT ÉCOLOGIQUE	Faible	Fort	très fort
Aggravation imperméabilisation	optimisée	oui	oui
Incidence négative sur environnement	non	oui	oui
Réservoir de biodiversité	non	oui	oui
Consommation espaces agricoles exploités	non	oui	oui
Consommation espaces semi-naturels	non	oui	oui
Emplacement réservé (digue)	oui	non	non

(1) toute la zone 1Auh avec propriété voisine Maurand

**ORIENTATION N°5 – DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DU VILLAGE
(AUSSI BIEN ECONOMIQUE QUE TOURISTIQUE)**

I. Améliorer et diversifier l'offre de commerces de proximité

Bien que la commune de Saint-Chaptes dispose de plusieurs commerces au sein du village, les élus souhaitent développer l'offre en essayant de mettre en oeuvre des politiques permettant l'accueil de nouveaux établissements commerciaux.

Pour atteindre cet objectif, deux outils seront mis en oeuvre :

- *La rédaction d'un règlement adapté permettant ce type d'activité ;*
- *La création de nouvelles surfaces commerciales et artisanales (nouvelle zone d'activité en entrée de ville nord).*

Or en l'état le PLU ne permet pas la création de cette zone et ne respecte pas l'orientation n°5 du PADD la zone 1AUE étant fermée à l'urbanisation immédiate.

ZONE D'ACTIVITE 1 AUE :

Extrait du règlement page 66 - ZONE 1AUE

La zone 1AUE correspond à un secteur encore libre de constructions où les futurs aménagements sont principalement destinés à accueillir des activités artisanales, de service, d'entrepôts, de bureaux et de commerces.

Ce secteur n'est pas urbanisable en l'état car soumis à un risque d'inondation par ruissellement pluvial.

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'études hydrauliques permettant de caractériser le risque et de prévoir les aménagements nécessaires.

*Par ailleurs, si ces études sont concluantes, **le PLU devra être modifié pour rendre urbanisables ces terrains.***

Aujourd'hui, il n'existe aucune certitude permettant la réalisation de cette zone d'activité et le respect de l'orientation voulue dans le PADD de développer l'offre permettant l'accueil de nouveaux établissements.

Enfin, les outils avancés dans le PADD pour permettre d'atteindre cet objectif ne sont pas remplis. Le règlement, en l'état n'est pas adapté pour permettre ce type d'activité et ne peut permettre la création de nouvelles surfaces commerciales.

Une modification du PLU serait nécessaire et dépendrait d'une volonté des élus futurs.

**La zone 1AUE fait également l'objet d'une OAP (PIÈCE N°3 ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
OAP n°3 : ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

« OAP sectorielle

La commune prévoit le développement économique sur son territoire via la création d'une zone à vocation économique située au nord de l'enveloppe urbaine.

Ce secteur accueille déjà des entreprises et l'objectif est de flécher l'implantation de nouvelles activités sur un tènement foncier d'environ 3,7 ha.

Malheureusement, ce projet ne pouvait aboutir qu'en classant la coulée verte en zone naturelle afin de respecter les objectifs de consommation d'espace, ce qui n'a pas été possible étant donné l'usage en rétention hydraulique, incompatible avec un classement en zone naturelle.

Or, les bassins de rétentions existants du lotissement Pont d'Arnassan sont classés en zone naturelle NI venant augmenter la superficie non artificialisée.

Peut-on les comptabiliser dans un cas mais pas dans l'autre ? Ce n'est pas cohérent.

Ainsi le calcul des espaces artificialisés ou non est biaisé.

Les consommations d'espaces ne respectent pas la loi Climat et résilience et loi ALUR

PADD débattu / PADD Final :

Le PADD débattu en conseil municipal fait état d'une zone d'activité au SUD.
Le PADD du PLU arrêté fait état quant à lui d'une zone d'activité au NORD.

PADD débattu en conseil municipal Page 18 : - La création de nouvelles surfaces commerciales et artisanales (extension de la zone d'activité sud)

Le maire a décidé de supprimer le projet de zone d'activité Sud, apparemment à la demande des PPA.

PADD soumis à l'enquête publique Page 18 : - La création de nouvelles surfaces commerciales et artisanales (nouvelle zone d'activité en entrée de ville nord).

Le PADD soumis à l'enquête publique ne correspond pas au PADD débattu en conseil municipal.

L'emplacement de la zone économique Nord si elle est propice à l'artisanat par la construction de hangars ne permettrait peu d'exploitation commerciale (accès, visibilité,...)

Aucun débat n'a été réalisé pour débattre de ce changement.

Des principes d'aménagement devront être respectés et sont explicités dans cette OAP.

1. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

L'aménagement projeté doit répondre à plusieurs objectifs fixés par la commune :

- Permettre le développement des entreprises déjà implantées sur le territoire communal ;
- Accueillir de nouvelles entreprises et de nouvelles typologies d'activités ;
- Redynamiser le tissu économique de la commune ;
- Revitaliser le bassin d'emplois déjà existant sur la commune ;
- Créer des liens fonctionnels entre les composantes de l'aménagement ;
- Protéger les éléments environnementaux présentant des enjeux ;
- Prendre en compte le risque d'inondation par ruissellement pluvial ;
- Proposer un aménagement qualitatif garantissant une insertion paysagère réussie.

La zone étant « fermée » les 4 premiers objectifs fixés par la commune ne peuvent être remplis en l'état du PLU.

Pour les points 6 et 8, le projet réalisé ne protège en rien les éléments environnementaux et ne peut être considéré comme un aménagement qualitatif paysager réussi.

2. ACTIONS A METTRE EN OEUVRE

Pour répondre aux objectifs précités il conviendra de mettre en oeuvre certaines actions.

Protection des éléments environnementaux

Ce secteur d'aménagement est concerné par des éléments naturels et environnementaux qu'il conviendra de préserver :

- Fossés aériens constituant le linéaire de transit des eaux superficielles ;
- Linéaires et franges arborées ;
- Zones de transition et interfaces avec les terrains agricoles ;
- Interfaces avec les zones urbaines.

Insertion paysagère

Dans le but de garantir une insertion paysagère réussie, plusieurs aspects doivent être intégrés au projet global :

- Conservation et renforcement des masques végétaux ;
- Harmonisation des bâtis (couleur, matériaux, style, forme, proportions, etc.) ;
- Harmonisation des éléments de signalétique et des enseignes commerciales ;
- Traitement qualitatif et harmonieux des clôtures, des voiries et des espaces verts.

Accès et mobilité

L'aménagement de ce secteur doit nécessairement tenir compte du réseau viaire existant en proposant un maillage cohérent, performant, adapté aux usages et sécurisé.

Par ailleurs, les voiries nouvelles devront intégrer des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et cycles.

Concernant la protection des éléments environnementaux et l'insertion paysagère préconisant des masques végétaux, le projet en cours de finition au Nord ne respecte en rien l'OAP.

Pour la desserte de la zone, elle n'a pas été anticipée, puisque la partie sud de cette zone devait être inconstructible dans le 1^{er} PLU arrêté.

La largeur du chemin du Clapas même si elle peut être augmentée puisque la commune a gardé une bande le long du chemin, ne peut permettre une desserte convenable et sécurisée de la zone sauf à abattre des arbres et buser le fossé longeant le chemin à l'Ouest.

Une zone économique nécessite par définition un accès pour des véhicules lourds. En l'état actuel, les préconisations de l'OAP concernant l'accès et la mobilité sont d'ores et déjà annihilées par le projet en cours au Nord.

De plus, une partie de l'usine récemment construite a été visiblement édifiée en limite de propriété le long du chemin alors que le PLU interdit l'implantation à moins de 8 m de l'axe du chemin.

Sur le plan de l'OAP page 13, l'étoile au Nord au niveau de l'intersection impose de « *Créer un raccordement routier sécurisé* »

Or le projet de construction au Nord est pratiquement terminé, des enrobés ont été posés dans le carrefour.

Il ne resterait que le SUD de la zone à aménager et il ne peut être imposé aux aménageurs de traiter l'aménagement de ce carrefour qui dépend du domaine public.

Le futur PLU imposerait aux suivants au SUD ce que les élus actuels ont acceptés au précédant au Nord.

3. CONDITION D'OUVERTURE DE LA ZONE

La zone 1AUE est une zone à urbaniser « **fermée** » comprise dans la zone à risque établie par la méthode « Exzeco » qui identifie les secteurs exposés au risque d'inondation par ruissellement pluvial.

En tout état de cause, les projets de construction ne pourront aboutir qu'à condition de réaliser une étude hydraulique démontrant la prise en compte du risque d'inondation par ruissellement pluvial.

Cette étude, qui pourra être réalisée à l'échelle de la zone, ou à la parcelle, devra démontrer soit l'absence de risque, soit la mise en oeuvre d'aménagements permettant d'exonder la zone ou les parcelles concernées.

La partie Nord étant déjà aménagée et construite en partie, la problématique pluviale a déjà été appréhendée et prise en compte dans le projet.







La partie sud de la zone restant à aménager se trouve en aval topographique et donc hydraulique.

Peut-être que l'inclusion de la partie NORD, déjà aménagée, permettait de justifier et d'imposer la contrainte d'une étude hydraulique pour les terrains au Sud restant à aménager et permettant ainsi de bloquer leur urbanisation, d'autant qu'une modification du PLU ultérieure sera indispensable.



OAP n°3 : Zone d'activité économique



Légende					
	Périmètre de l'OAP		Surface libre permettant de créer une zone tampon de 10 m minimum avec la zone agricole		Préserver au mieux les fossés aériens
	Surfaces dédiées à l'accueil des activités économiques		Créer de nouvelles haies		Créer un raccordement routier sécurisé



Vue aérienne 28/05/2025 source google maps

Par ailleurs, on peut noter l'absence de réseau électrique à proximité. Une extension a été réalisée au frais de l'acquéreur de la partie NORD, quid de la desserte des autres terrains ?

Pourquoi la partie NORD a été incluse dans le zonage 1AUE alors même :

- Le terrain a été cédé par la commune à une société
- Que cette société a obtenu une déclaration préalable de division en 2 lots
- Un permis de construire une usine sur le 1^{er} à l'Ouest

En toute logique la partie Nord aurait du être exclus de la zone 1AUE qui est une zone d'urbanisation future.

On peut aussi noter une Zone A enclavée à l'Est de la zone 1AUE

Comment se ferait l'accès à cette zone ?

Seul accès possible par la zone 1AUE car aucun accès nouveau ne peut être créé sur la RD 18.

Le zonage est incohérent et inadapté.

EXTENSION URBAINE zone 2AU :

Afin de répondre aux objectifs de réductions d'artificialisation, la parcelle AC n°22 au Nord du village est déclassée de zone UC en zone agricole alors même qu'elle est entourée par des zones d'habitations, et ceci au profit de l'extension urbaine.

La logique d'urbanisation aurait voulu que la parcelle AC n°22 soit conservée en zone constructible.

- Entouré d'habitations, quartiers résidentiels
- Réseaux existants en bordure
- Réseau viaire pour desservir la parcelle à l'EST, à l'OUEST et au NORD

L'extension urbaine même si elle s'impose pour permettre de répondre aux objectifs en logements aurait du être limitée au stricte nécessaire et donc réduite d'1 ha (surface de AC n°22).

Rapport de présentation page 8 1.1.2 Volonté des élus :

- Concevoir un projet d'urbanisation ambitieux et hautement qualitatif, de type écoquartier, sur les terrains de la zone 2AU

Ni l'OAP, ni le règlement de la zone ne permet de répondre à la volonté initialement affichée « d'un projet d'urbanisation ambitieux et hautement qualitatif ».

Incompatibilité avec le PADD :

Parcelle AC n°22 au Nord du village, déclassé de zone UC en zone agricole alors même qu'elle est entourée par des habitations, à l'Est un lotissement ancien, au Nord un lotissement récent avec une voie en attente vers cette parcelle et des villas au Sud

- Incompatibilité avec le PADD débattu en conseil municipal
Page 16 du PADD « Définir et conforter des limites d'urbanisation franches entre les zones agricoles et naturelles et les secteurs bâtis »

Ce n'est factuellement pas le cas

Le classement en zone agricole de cette parcelle jusqu'alors constructible crée une dent entre les zones bâties, ce qui ne peut représenter une limite franche d'urbanisation.

De plus, une Zone agricole entre des habitations soulève une question de **SANTE PUBLIQUE** : Zones de non Traitements agricoles 20 m pour certains produits avec 5 m minimum.

Les contraintes sanitaires peuvent à terme contraindre l'arrêt des cultures sur ce terrain qui deviendra une friche, un terrain vague au milieu de zones habitées.

Pourtant, lors de la création du lotissement au Nord de ce terrain, une voie de bouclage avait été imposée à l'aménageur, montrant la perspective future d'une urbanisation de ce terrain.

Le classement en zone agricole de cette parcelle va à l'encontre d'une logique d'urbanisation qui en découle.

INCOEHRENCES DES MARGES DE REcul de 15 m / RD :

On observe que les marges de recul de 15 m / Routes départementales sont établies par rapport aux panneaux d'entrées dans l'agglomération pour les entrées SUD et Nord-Est (direction UZES) sur la RD 114, ce qui n'est pas le cas pour la sortie NORD (vers Saint Dézéry) sur la RD 18 alors que l'entrée d'agglomération définie par les zones bâties et le panneau d'entrée d'agglomération se trouve au droit de la parcelle AC n°444.

Ces marges de recul devaient être supprimées pour les propriétés en agglomération.

ZONES AGRICOLES :

Suppression des sous zones AP, AR...

- Plus de contrôle sur les projets de constructions de hangars agricoles qui viendraient dénaturer les paysages.
- Seul point évoqué, ils sont limités à une surface de 400 m²

OAP n°2 cave :

Acquisition et destruction de bâti :

La commune a engagé une procédure d'acquisition des bâtiments abandonnés et délabrés dans ce secteur du village. Lorsque l'ensemble des bâtis seront acquis, il sera procédé à leur destruction, sous réserve des moyens financiers disponibles.

NON, la commune n'a pas engagé d'acquisition des bâtiments, le projet est mené par une société privée.

MANQUE DE CONCERTATION :

Une réunion publique en début de procédure, pour expliquer le déroulé de la révision.

Une réunion publique en cours de révision. ?

Aucune autre concertation, aucune commission d'urbanisme créée pour ce dossier important.

Vote de l'arrêt du PLU sans même présenter exhaustivement les documents définitifs aux élus, juste un petit de rapport de synthèse.

Le PLU n'est pas issu de concertations comme l'impose la réglementation :

Les réunions de travail sur le PLU ont uniquement consisté à la présentation globale du projet, sans aucune discussion ou débat sur les orientations choisies ou imposées, alors même qu'il y avait des évolutions notables notamment par rapport aux orientations du PADD.

Le vote de l'arrêt du PLU a été réalisé alors même que les documents intégraux du projet de révision n'ont pas été adressés aux élus du conseil municipal.

Juste un rapport de synthèse a été expliqué en réunion de travail préalable par M. le maire.

ANNEXES

SAS TERRE DE PLACE

111, Place Pierre Duhem
Les Centuries III - BP 84
34935 MONTPELLIER Cedex 9



Mairie de Saint-Chaptes
110 avenue du Champ de Foire
30190 SAINT-CHAPTES

NÎMES, le 8 janvier 2026

Courrier remis en main propre et transmis par mail au commissaire enquêteur à l'adresse :
mairie@stchapt.es.fr

Objet : Révision générale du PLU de la commune de Saint-Chaptes
Observations à l'attention de M. le commissaire enquêteur

Monsieur le commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision générale du PLU de la commune, nous portons à votre connaissance notre intérêt pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble sur les terrains d'emprise de l'OAP sectorielle Pourtalès.

Pour y parvenir, nous vous informons que notre société est titulaire de compromis de vente avec l'ensemble des propriétaires foncier dudit secteur.

Nous adhérons tout d'abord pleinement aux objectifs d'aménagement de la commune, d'une greffe urbaine réussie, de qualité des espaces publics, de mixité sociale ou encore de diversité du bâti.

Afin de proposer un projet urbain maîtrisé et qualitatif, nous vous faisons part de nos observations, que vous trouverez dans une note en pièce jointe, notamment :

- Clarification de l'application graphique de l'OAP sectorielle afin de favoriser les mobilités douces et une insertion urbaine harmonieuse avec les quartiers environnants, préciser en légende « maillage piétons ou véhicules » pour les principes de voirie et interconnexions ;
- Compléments ou précisions au règlement de la zone 2AU concernée, pour répondre aux objectifs de densité et de traitement qualitatif des espaces.

Nous souhaitons que ces observations soient prises en considération dans l'élaboration finale des documents du PLU.

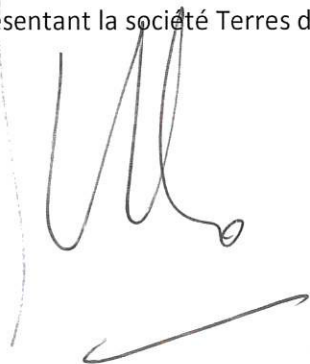
SAS TERRE DE PLACE
111 Place Pierre Duhem
Les Centuries III – BP 84
34935 MONTPELLIER CEDEX 9

Nous vous prions de recevoir, **Monsieur le commissaire enquêteur**, l'assurance de notre considération distinguée.

Pour la **SAS TERRE DE PLACE**

Jean-Louis GATTO

Représentant la société Terres du Soleil

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Boris PIETRALUNGA

Représentant la société GGL Aménagement

A handwritten signature in black ink, featuring a vertical line with several horizontal strokes across it.

Pièce jointe :

Note explicative

SAS TERRE DE PLACE
111 Place Pierre Duhem
Les Centuries III – BP 84
34935 MONTPELLIER CEDEX 9

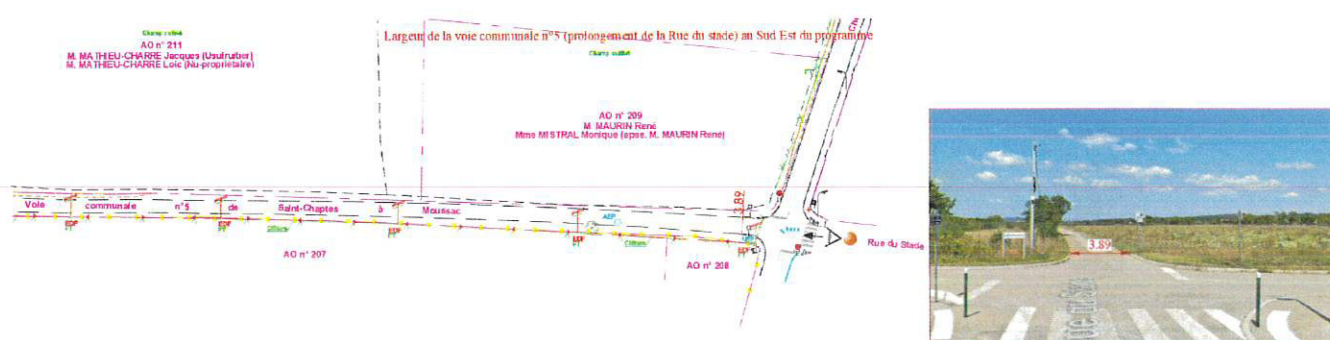
Note Explicative

Dans le cadre de l'enquête publique associée à l'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Chaptes, nous vous faisons part de différents points réglementaires pouvant faire l'objet de légères adaptations dans le cadre du projet d'aménagement de la zone 2AU, Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 dite « Pourtalès ».

- **PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

La légende du schéma de principe souhaité en page 6 pourrait être complétée.

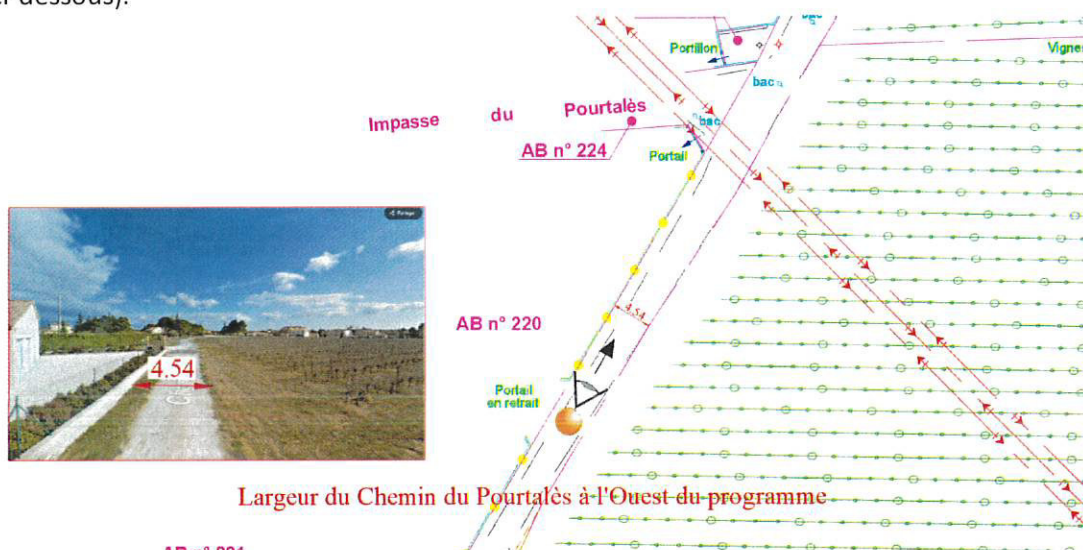
En effet, il est précisé au niveau des trames viaire une liaison Nord/Sud reliant la voie de desserte interne du futur programme avec la voie communale n°5 (Camelins dans le prolongement de la Rue du Stade). Cette voie communale située au Sud est étroite (cf. extrait du plan topographique ci-dessous) et ne présente qu'un gabarit de 3m80 environ.



Il serait intéressant de pouvoir mailler le futur programme au Sud par l'intermédiaire d'un cheminement doux uniquement qui serait paysager et intégrer au système de gestion des eaux pluviales comme un barreau vert sans apporter un flux de véhicule (cf. illustration ci-dessous).



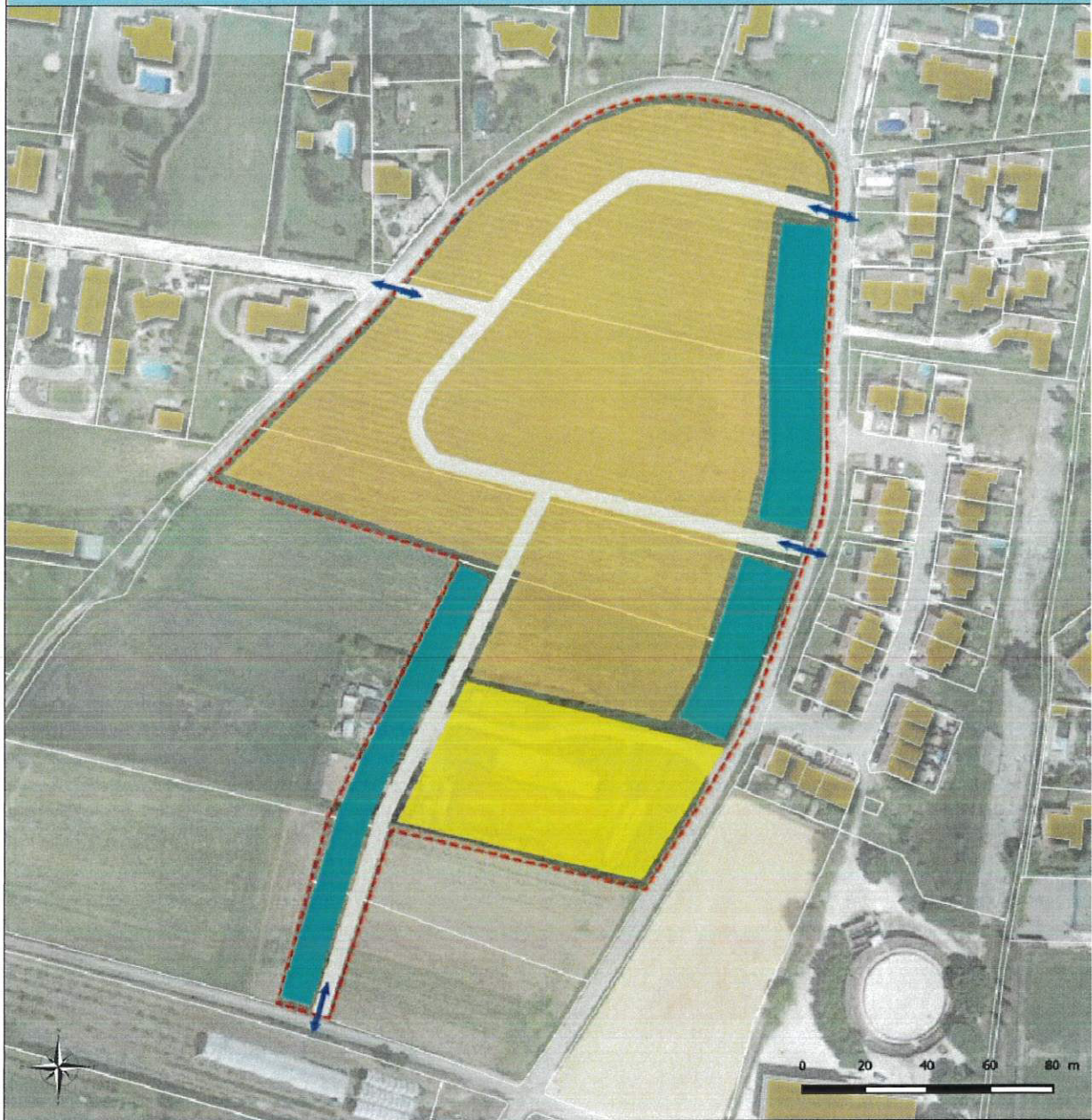
Il en est de même pour la liaison située à l'Ouest reliant la desserte interne du programme avec le Chemin du Pourtalès, lui aussi relativement étroit et non aménagé (cf. extrait du plan topographique ci-dessous).




Nous proposons là aussi la mise en œuvre d'une liaison douce afin d'éviter un apport de véhicule sur cette voie.


Le schéma ci-après présente donc une légère adaptation de la légende du plan intégré en page 6 de la pièce n°3. En réalité, seul un complément dans la légende permettrait au futur programme de respecter le principe de compatibilité avec l'OAP garantissant à la commune un maillage piéton souhaité en limite Sud sur la Voie communale n°5 et à l'Ouest sur le Chemin du Pourtalès sans rajouter un flux de véhicule supplémentaire sur ces voies non adaptées.


OAP n°1 : Pourtalès



Légende

 Zone pavillonnaire
15% primo accédents (12 logements)
85% lots libres (52 logements)

 Petit collectif de 16 logements
Logements locatifs sociaux

 Espaces verts et noues paysagères

 Périmètre de l'OAP

 Principe de voirie (maillage piéton ou véhicule)

 Interconnexions de la voirie (maillage piéton ou véhicule)

SAS TERRE DE PLACE
111 Place Pierre Duhem
Les Centuries III – BP 84
34935 MONTPELLIER CEDEX 9

- **PIECE N°4 : TOME 1 - REGLEMENT LITTERAL**

La rédaction du règlement du PLU telle que proposée pourrait être légèrement adaptée afin d'anticiper les contraintes de la future opération d'aménagement d'ensemble. En effet, la notion réglementaire est stricte au regard de l'opération d'aménagement d'ensemble laissant peu d'adaptations possibles. Il nous paraît intéressant de souligner que de nombreux règlements de PLU font état d'adaptations spécifiques de certaines règles dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, permettant une certaine souplesse dans la mise en œuvre du projet.

CHAPITRE 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Concernant les règles d'implantation des constructions par exemple, il pourrait être précisé en complément des règles préconisées ([page 57, chapitre 4.1. LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES](#)).

Le paragraphe 4.1 en page 57 du règlement du PLU pourrait donc être légèrement modifié (cf. complément en rouge ci-après) :

« *Des dérogations pourront être acceptées lorsque le projet concerne une isolation par l'extérieur sans débordement sur un fond voisin.*

Des dérogations aux règles d'implantation des constructions sont possibles dans le cadre de la mise en place d'un règlement de lotissement au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble, des règles d'implantation particulières pourront être mises en œuvre sous réserve de respecter les règles précédemment édictées vis-à-vis du périmètre du lotissement ».

L'ajout de cette mention dans le règlement du PLU permettra une souplesse vis-à-vis du calepinage des futurs lots de terrains à bâtir afin de maintenir la densité imposée.

CHAPITRE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

Vis-à-vis des espaces libres non imperméabilisés ([page 60, chapitre 6.1. PRINCIPES GENERAUX](#)), il paraît intéressant de préciser que les 40% réglementaires imposés sont à apprécier au regard de l'assiette totale de l'opération d'aménagement d'ensemble et non à chaque lot. En effet, cette contrainte peut, en fonction de l'appréciation du service instructeur, être totalement incompatible avec la notion de densité imposée, rendant l'opération non réalisable dans cet objectif.

Concernant les clôtures ([pages 60 et 61, chapitre 6.2. LES CLOTURES](#)), il est imposé la réalisation d'un mur plein toute hauteur ou d'un mur bahut surmonté d'une clôture le long des voies.

Sur de nombreuses opérations réussies, l'aménageur propose de mettre en place une clôture rigide en retrait de 1m de l'alignement de voirie, laissant ainsi un dégagement végétal planté dans le cadre des travaux du lotissement. Ce principe contribue à une lecture verte du programme immobilier puisque la voirie est plantée de part et d'autre et cela dès la réalisation des travaux du lotissement. Les illustrations ci-dessous permettent d'avoir une vision de ce type d'aménagement.



Le règlement pourrait donc être complété de cette disposition concernant les clôtures implantées en limite de voie par un nouveau point.

Ainsi, au paragraphe 6.2 en page 60 du règlement du PLU (cf. complément en rouge ci-après) :

« Les clôtures implantées en limite de voie ont une hauteur maximale de 2 m. Elles sont constituées :

- Soit d'un mur enduit avec la même couleur que le bâti principal ou qui respecte une homogénéité d'aspect avec celui-ci,
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,70 m qui peut être surmonté de grille, grillage, panneaux de bois, aluminium ou PVC, etc. Dans ce cas, le mur bahut devra être réalisé en pierre locale ou en matériaux de construction enduit de la même couleur que la construction principale ou qui respecte une homogénéité d'aspect avec celui-ci.
- Soit d'un grillage rigide implanté en retrait de 1m de la limite dont l'interface sera plantée par une haie multistrate laissant ainsi un dégagement végétal sur l'espace public permettant une lecture verte de la transition entre la voie et l'emprise privée ».

SAS TERRE DE PLACE

111 Place Pierre Duhem

Les Centuries III – BP 84

34935 MONTPELLIER CEDEX 9

CHAPITRE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Enfin, au regard de la trame viaire ([page 63, article 8.2. VOIES](#)), il apparaît nécessaire de compléter la rédaction concernant notamment la création des impasses.

En effet, il apparaît aujourd'hui qu'une opération d'aménagement peut fonctionner en « petits hameaux » dont les lots peuvent être desservis par de petites voies en impasses qui créent une unicité dans le quartier nouveau. L'aménagement conséquent de voies de dessertes pour ces « petits hameaux » nuit à l'ensemble global notamment vis-à-vis de la consommation foncière qui découle des gabarits de voie utilisés. Cette consommation foncière associée au facteur de densité imposé peut même rendre l'opération d'ensemble irréalisable.

Le paragraphe 8.2 en page 63 du règlement du PLU pourrait donc être légèrement modifié (cf. complément en rouge ci-après) :

« Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile, devront être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) d'opérer un demi-tour aisément.

Les impasses d'une longueur inférieure à ~~20 m~~ 50m desservant ~~1 ou 2 logements~~ au maximum 7 lots ou un lot destiné à accueillir une opération de promotion sociale ne sont pas concernées. Dans ce cas, elles doivent s'accompagner de la mise en place de points d'apport volontaire en entrée de voie ou à proximité du point de retournement afin de permettre la collecte des ordures ménagères. »

SFR

ANNEXE (C)



Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail ▾

TR: révision PLU

DC

De : "Devalliere Christine" <christine.devalliere@stchaptres.fr> mardi 13 Janvier, 14:40
A : "fremaux.guy@neuf.fr FREMAUX" <fremaux.guy@neuf.fr>

Monsieur,

Je vous transmets ci-après, pour information, le mail de M. MESTRALLET reçu ce jour.
Cordialement.

**DEVALLIERE Christine - Services Urbanisme et RH**

MAIRIE DE SAINT-CHAPTRES (30190)

Téléphone : 04 30-06-52-40

Télécopie : 04-30-06-52-41

Courriel : christine.devalliere@stchaptres.fr

Téléphone : 04-30-06-52-34 (uniquement le matin de 9 h. à 12 h.)

De : Jerome MESTRALLET <jerome.mestrallet@orange.fr>

Envoyé : mardi 13 janvier 2026 09:02

À : Saint-Chaptes Mairie <mairie@stchaptres.fr>

Objet : révision PLU

Bonjour,

Nous avons vu le commissaire enquêteur début décembre et nous lui avons décrit nos projets. Notre fils Anatole 23 ans souhaite continuer à vivre à St Chaptes et faire sa vie dans son village.

Nous avons des projets de diversification sur notre exploitation agricole avec lui pour qu'il puisse s'installer : gite rural, atelier de transformation des raisins... en plus de notre activité "vigne" avec apport de nos raisins de cuve à la coopérative des Collines du Bourdic. Pour cela des aménagements sont à prévoir dans l'hangar actuel et de simples appentis "légers" à mettre en place à l'arrière du hangar pour stocker du matériel agricole à l'abri.

Notre parcelle où nous habitons et avons le hangar PARCELLES AK 0168 et AK0167 est classée actuellement par le PPRI en zone rouge inondable.

Est-il possible de revoir ce classement car lors des inondations 2002 par exemple, notre parcelle n'était pas inondée et l'eau était loin. La zone rouge passe sur une partie de notre parcelle seulement, nos voisins sont en zone blanche...

Ce reclassement /PPRI permettrait de débloquent nos projets et notre fils pourrait envisager son activité sur l'exploitation avec reprise à terme de l'exploitation et rester vivre et produire sur Saint Chaptès.

En espérant que notre demande pourra aboutir à l'occasion de la révision du PLU, il en va de l'avenir du maintien de notre activité actuelle qui comme vous le savez, rencontre un contexte économique très difficile, et de celui d'Anatole bien sûr, et plus largement, de celui de l'agriculture sur la commune et de notre région.

Merci par avance de votre mobilisation autour de notre demande, cordialement.

Cécile, Jérôme, Anatole MESTRALLET & Co

06 71 09 81 96

[Informations légales](#)[Plan du site](#)[Politique cookies](#)[Gestion cookies](#)[Données personnelles](#)[Accessibilité : non conforme](#)[Emplois](#)[Altice France](#)



ANNEXE (7)

Observation à l'attention du Commissaire Enquêteur

À partir de stephanie bruc <stephanie.bruc@gmail.com>

Date Dim 11/01/2026 19:11

À Saint-Chaptes Mairie <mairie@stchapt.es.fr>

📎 1 pièce jointe (84 Ko)

Enquête publique SBRUC STCHAPT.ES.pdf;

Objet : Enquête publique 1ère révision du PLU

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Veillez trouver ci-joint mon observation relative à l'enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune de Saint-Chaptes, concernant la parcelle cadastrée AB 131.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à cette contribution.

Cordialement,
Stéphanie BRUC

Propriétaire de la parcelle AB 131

PS : je vous remercie de bien vouloir accuser réception de ce mail

Enquête publique – 1^{ère} Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Chaptes, Parcelle cadastrée AB 131

La présente observation porte sur le classement en zone agricole de la parcelle cadastrée AB 131 dans le cadre de la 1^{ère} révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il ressort des différentes pièces du dossier d'enquête publique que la commune a été conduite, à la suite des avis des services de l'État et des organismes consultés, à réduire globalement les surfaces urbanisables afin de répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation foncière issus notamment de la loi Climat et Résilience.

Si cet objectif global est clairement exposé, l'examen du rapport de présentation, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement et des annexes ne permet toutefois pas d'identifier de manière précise, circonstanciée et individualisée les critères ayant conduit au classement en zone agricole de la parcelle AB 131.

En particulier, aucune des pièces du dossier ne met en évidence une vocation agricole effective ou stratégique propre à cette parcelle, ni un projet agricole identifié justifiant son classement en zone A, ni un enjeu environnemental, sanitaire, patrimonial ou de sécurité publique spécifique qui imposerait un tel zonage.

Il apparaît ainsi que le reclassement de la parcelle AB 131 procède principalement d'un ajustement quantitatif global des surfaces urbanisables, sans que le dossier ne fasse apparaître l'existence d'une analyse qualitative permettant d'expliquer pourquoi cette parcelle a été retenue plutôt qu'une autre, ni selon quels critères objectifs et hiérarchisés ce choix a été opéré.

Cette absence de justification individualisée est d'autant plus problématique que le PADD met en avant des principes de cohérence territoriale, de continuité avec l'existant et de maîtrise des interfaces entre espaces urbanisés et non urbanisés, sans que le zonage retenu pour la parcelle AB 131 n'apparaisse clairement articulé avec ces orientations.

Dans ces conditions, et au regard de la jurisprudence administrative constante en matière de planification urbaine, le classement de la parcelle AB 131 en zone agricole est susceptible d'être regardé comme insuffisamment motivé et entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

La présente observation a pour objet d'attirer l'attention du commissaire-enquêteur sur cette fragilité et de solliciter, a minima, une justification plus précise et argumentée du zonage retenu pour la parcelle AB 131, afin d'assurer la cohérence interne du document d'urbanisme, la proportionnalité des choix opérés et la sécurité juridique du PLU.

Fait à Saint Chaptes, le 11 janvier 2026

Stéphanie BRUC

Propriétaire de la parcelle AB 131