

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 m<sup>2</sup> de la surface des bâtiments agricoles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les observations portent sur les points suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Le Conseil Départemental du Gard :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Nîmes Métropole :**

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

+ Intégration des observations relatives à la protection de la ressource en eau au sein du rapport de présentation,

+ Intégration des observations relatives à la zone 1AUE au sein de l'OAP n°3 – zone d'activité économique,

+ Intégration des préconisations relatives à l'AEP et les EU au sein du règlement écrit.

Il convient que la commune de Saint-Chaptes se positionne par rapport à ces observations.

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

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

Le PLU intégrera au mieux ces différents éléments.

- **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 Saint-Chaptes :

La commune prend acte des remarques de la MRAe.

Sur les aspects environnementaux, il est recommandé à la commune d'exposer la manière dont le territoire entend s'inscrire dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espace de 50%.

La commune précise ainsi que le Tome III du Rapport de Présentation (Projet communal et justification des choix) apporte toutes les données et explications utiles et nécessaires à la bonne compréhension de cette problématique.

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

Concernant la problématique de la ressource en eau et du traitement des eaux usées, la MRAe indique que c'est Nîmes Métropole, via son Schéma Directeur d'eau potable qui prévoit des objectifs de performances des réseaux en deçà des objectifs nationaux.

La commune ne peut être tenue pour responsable de cet état de fait.

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

- **La CDPENAF :**

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

+ Supprimer la mention de limitation « pour les exploitants » dans la rédaction des possibilités d'extensions. Cette demande est aussi formulée par la Chambre d'Agriculture,

+ Limiter la hauteur des extensions par rapport au faîtage et non à l'égout du toit,

+ Préciser une distance maximale ou un rayon d'implantation pour les piscines par rapport à l'habitation.

La commune doit répondre à ces demandes.

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

La commune prend acte des demandes de la CDPENAF.

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

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

Cette rédaction sera conservée.

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

- **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 Saint-Chaptes :**

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

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

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

Malheureusement, ceci a été strictement interdit par les services de l'Etat pour des raisons de réduction de la consommation d'espace.

Concernant les autres propositions, la commune prend acte.

## **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 gites 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 Saint-Chaptes :

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

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

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

### **- 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 Saint-Chaptes :

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

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

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

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

### **- 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 Saint-Chaptes :**

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

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

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

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

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

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

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

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

Il convient que la commune réponde à cet argumentaire.

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

La commune a fait la démonstration de ses choix d'urbanisation dans le rapport de présentation.

La méthodologie consistant à identifier les potentiels de densification urbaine puis les zones d'extension a été largement explicitée.

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

- **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 Saint-Chaptes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il est usuel qu'un PADD soit modifié, corrigé et amendé entre son débat en conseil municipal et son arrêt. La nature de ces corrections conditionne la nécessité de procéder à un nouveau débat.

De fait, étant donné que ledit changement n'est pas de nature à transformer en profondeur le projet politique porté par le PLU (dans ce cas précis, le développement de l'activité économique par la création de nouvelles surfaces dédiées), il n'a pas été jugé nécessaire de le débattre le PADD.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette affirmation est fausse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Cet aménagement crée une enclave agricole.*

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

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

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

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

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

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

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

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

Même réponse que précédemment.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dont acte, la rédaction sera corrigée.

➤ *Manque de concertation*

Ici encore, bon nombre d'affirmation sont fausses.

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

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

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

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

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

- **Monsieur Jean-Louis Gatto :**

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

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

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

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

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

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

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

**- Autres contributions :**

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

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

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

**\* Contributions reçues par mail**

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

- **Madame Stéphanie Bruc :**

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

La demande est reproduite en annexe 7.

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

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

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

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

**+++++**

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

Le 15 janvier 2026

Guy FREMAUX

Commissaire-enquêteur

Reçu par le Maître d'ouvrage

Le 16 janvier 2026

Jean-Claude MAZAUDIER

Maire de Saint-Chaptes

PJ : annexes 1 à 7