

**Bernard DALVERNY**  
**Commissaire enquêteur**

**DEPARTEMENT DU GARD**

**COMMUNE DE MONS**

***ENQUETE PUBLIQUE***

**Révision N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de  
Mons (30)**

**TITRE 1 - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

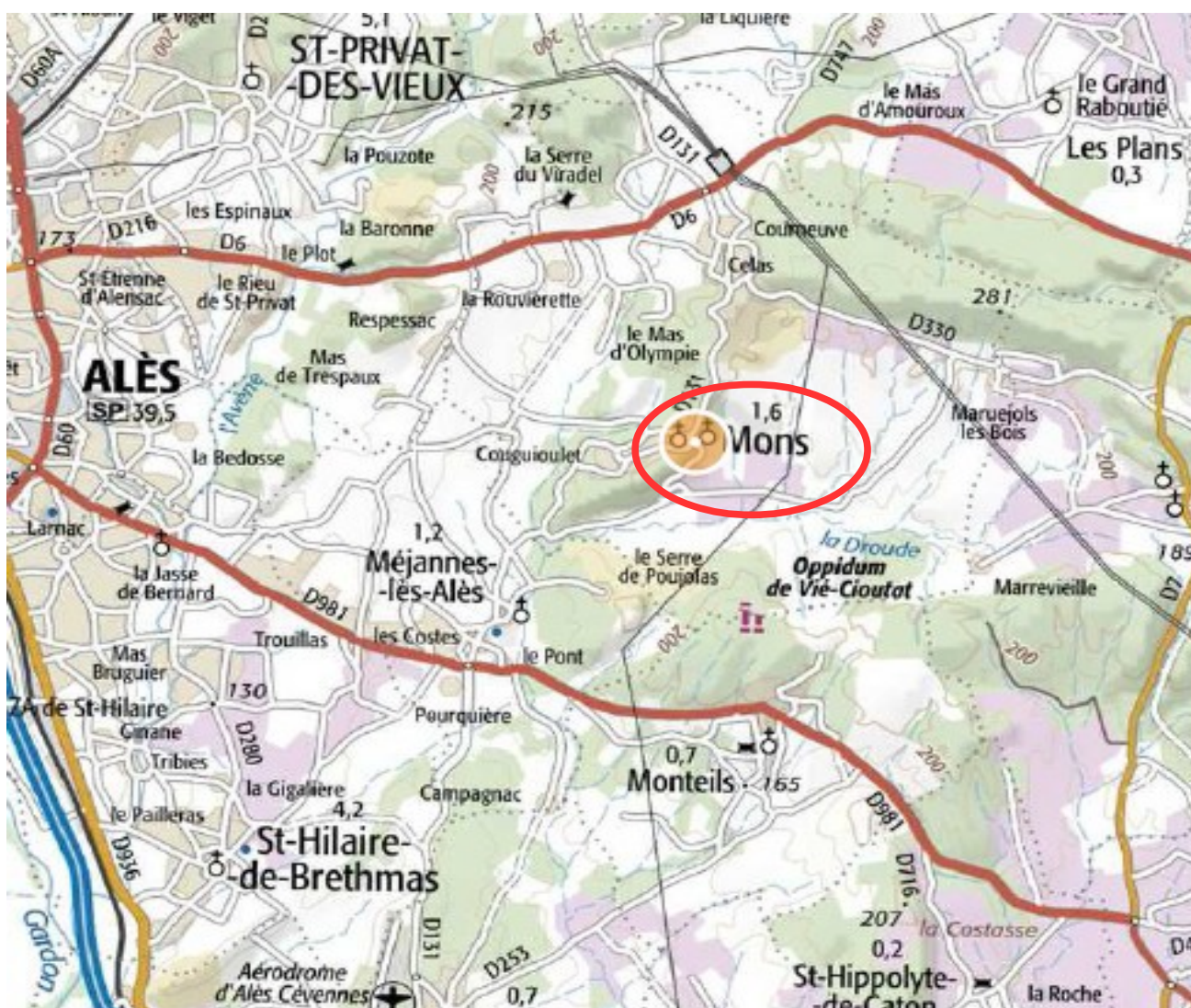
**TITRE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Enquête conduite du 21.09.2020 au 23.10.2020**

# TITRE 1

## RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

relatif à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Mons



**Commissaire enquêteur : Bernard DALVERNY**

Conduite du 21.09.2020 au 23.10.2020

# SOMMAIRE

1) GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE.....	5
1.1) Objet de l'enquête publique.....	5
1.2) Présentation générale de la commune.....	5
1.3) Cadre juridique.....	6
1.4) Le cadre institutionnel et réglementaire .....	6
2) COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	6
2.1) Composition du dossier.....	6
2.2) La concertation préalable.....	7
3) NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET .....	8
3.1) Le rapport de présentation.....	8
3.1.1) TOME 1: Le diagnostic, l'état initial de l'environnement et la synthèse des enjeux.....	8
3.1.2) TOME 2 : La justification des choix.....	10
3.2) Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	11
Orientation 1 : La préservation des principales composantes du cadre de vie Monsois : .....	11
Orientation 2 : Un projet urbain centré sur les villages de Mons et Celas et un encadrement du devenir des autres espaces habités.....	12
Orientation 3 : La poursuite du développement au service de la vie locale .....	13
3.3) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	13
OAP 1 – Chemin de Périguil. ....	14
OAP 2 – La Fare.....	14
OAP 3 – Les déplacements doux.....	14
3.4) Les emplacements réservés.....	15
3.5) Règlement écrit.....	15
3.5.1) Les zones Urbaines équipées (U).....	16
3.5.2) Les zones futures d'Urbanisation (AU).....	16
3.5.3) Les zones Agricoles (A).....	16
3.5.4) Les zones Naturelles (N).....	16
3.6) Les servitudes.....	16
3.7) Les diverses incidences environnementales du projet.....	17
3.7.1) Milieu Naturel et biodiversité.....	17
3.7.2) Les risques naturels et technologiques.....	18
3.7.3) Pollution et nuisances .....	18
3.8) La gestion de l'eau.....	19
3.9) Les réseaux.....	19
4) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	20
4.1) Désignation du commissaire enquêteur.....	20
4.2) Arrêté Municipal d'ouverture de l'enquête.....	20
4.3) Modalités de l'enquête .....	20
4.4) Information du public.....	20

4.4.1) Publications.....	21
4.4.2) Affichage .....	21
4.4.3) Mises à disposition du dossier.....	21
4.4.4) Dématérialisation du dossier d'enquête.....	21
4.5) Permanences et registre d'enquête .....	22
4.6) Relation comptable des opérations.....	22
4.7) Climat de l'enquête et incidents relevés.....	22
4.8) Clôture de l'enquête .....	22
4.9) Procès-verbal de synthèse des observations.....	22
4.10) Mémoire en réponse.....	23
5) INVENTAIRE ET ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE.....	23
5.1) Avis des personnes publiques associées (PPA).....	23
5.2) Observations du public.....	29
5.2.1) Observations relatives au ZONAGE.....	29
5.2.2) Observations relatives au périmètre d'étude de la déviation du CD6 / CD 131.....	32
5.2.3) Observations diverses.....	32
5.3) Observations complémentaires du commissaire enquêteur .....	33
6) CLOTURE.....	33
ANNEXES.....	35
PIECES JOINTES.....	35

## **OBSERVATION PRELIMINAIRE :**

### **Mesures COVID 19**

Compte tenu des circonstances sanitaires liées à l'épidémie du COVID 19, l'ensemble des mesures de prévention imposées ont été adoptées par la commune afin que les modalités de consultation du public se déroulent dans les meilleures conditions et protège la santé de tous les participants ou acteurs de l'enquête publique.

## **1) GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE**

### **1.1) Objet de l'enquête publique.**

L'enquête publique objet du présent rapport est relative à la révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONS (30).

Le plan local d'urbanisme (PLU) aujourd'hui en vigueur sur la commune a été adopté le 21 Septembre 2009. Afin de prendre en compte les nouvelles intentions communales pour la maîtrise de son territoire et de son développement ainsi que les évolutions législatives et réglementaires le conseil municipal de Mons a décidé d'arrêter un projet de révision de son PLU et de soumettre le projet aux procédures de consultation et d'enquête publique par délibérations du 17 Septembre 2019.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur le projet présenté afin de permettre à l'autorité organisatrice de disposer des éléments nécessaires à son information et à la prise de décision.

### **1.2) Présentation générale de la commune.**

La commune de Mons se situe dans le département du Gard, arrondissement d'Alès. Il s'agit d'une commune rurale très proche de la zone urbaine d'Alès. Elle relève du SCOT « Pays des Cévennes ». Elle est intégrée à la Communauté d'Agglomération d'ALES. Cette agglomération est dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui s'impose à la

commune.

La commune de Mons d'une superficie de 16 km<sup>2</sup> s'articule autour de deux bourgs distincts, Mons et Celas. La commune compte 1620 habitants (Insee 2016). Elle connaît une évolution démographique significative. La population communale pourrait atteindre 2300 habitants à l'horizon 2035. Située en périphérie d'Ales il s'agit d'une commune plutôt résidentielle. Les secteurs de l'administration, du commerce du transport et des services divers y sont les plus représentés sur le plan économique.

### **1.3) Cadre juridique.**

L'enquête s'inscrit dans diverses dispositions légales résultant principalement des codes suivants :

- **le code de l'urbanisme**, notamment les articles L 151-1 et suivants ainsi que R 151-1 et suivants. Ces articles déterminent les objectifs, le contenu et la procédure d'élaboration du PLU et de révision des anciens POS.

- **le code de l'environnement**, aux articles R123-1 à R123-27, L 123-1 et suivants concernant la conduite de l'enquête publique.

### **1.4) Le cadre institutionnel et réglementaire**

La commune de MONS a élaboré un projet de PLU qui intègre les diverses dispositions des Lois et règlements nationaux (principalement des lois SRU, ALUR, Grenelle), et les directives de planification supra communales.

Les diverses mesures édictées sur le plan Régional, Départemental et local en terme de développement de l'habitat, de développement économique et de développement durable en particulier la biodiversité et l'agriculture doivent y être intégrées.

Il s'agit principalement du SCOT Pays des Cévennes, du Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ainsi que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône-Méditerranée. Du Plan Local de l'habitat (PLH) Alès Agglomération, du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), du Plan de Déplacement Urbain (PDU) et du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée.

## **2) COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **2.1) Composition du dossier**

Les dossiers réglementaires destinés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ont été établis par les Sociétés Planed - Ecovia- de Aix en Provence.

La composition du dossier d'enquête est définie par l'art L151-2 du code de l'urbanisme. Le plan local d'urbanisme doit comprendre un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, des annexes.

Le dossier mis à la disposition du public en mairie pendant l'enquête publique comprenait les pièces suivantes :

#### **1. Un dossier « Administratif » comprenant :**

- x** L'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique
- x** L'Avis d'enquête publique

- ✗ Les délibérations du 17.09.2019 du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- ✗ L'état de la consultation des personnes publiques associées
- ✗ La saisine du tribunal administratif et la nomination du commissaire enquêteur

## **2. La mention des textes régissant l'enquête publique**

### **3. Le bilan du débat public**

### **4. Le dossier du PLU**

- 0. Avis de la MRAE, bilan de la concertation, dossier saisine CDPNAF, délibérations et PAC
- 1. Le rapport de présentation – Tomes 1 et 2.
- 2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD);
- 3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- 4. Le règlement graphique
- 5. Le règlement écrit
- 6. La liste des emplacements réservés , les servitudes, les plans, les annexes

### **5. Les avis des PPA**

### **6. Carte comparaison PLU MONS**

### **7. Carte comparaison PLU MONS assainissement**

#### **Observations du commissaire enquêteur :**

*Dans l'ensemble, le dossier de PLU est facilement lisible et compréhensible. Le dossier d'enquête publique ainsi constitué nous a paru complet au regard des dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Afin de faciliter l'exploitation la reliure des divers dossiers et sous dossiers mis à disposition du public aurait toutefois été bienvenue.*

#### **2.2) La concertation préalable**

La procédure d'élaboration du document d'urbanisme initiée en 2017 a fait l'objet d'une large consultation de 2017 à 2020 en application de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme . Le bilan de la concertation est rappelé dans la délibération N°26 du 17.09.2019 (Pièce 0.2).

Les objectifs de la concertation étaient de fournir une information claire sur le projet et permettre l'expression des attentes et encourager une participation la plus large possible en associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Elle s'est déroulée suivant les modalités suivantes :

- ✗ annonces par voie d'affichage ;
- ✗ des articles dans la presse, dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ;
- ✗ la mise à disposition en mairie d'un dossier informatif et d'un cahier d'observations ;
- ✗ l'organisation de 2 permanences publiques avec les citoyens pour recueillir leurs avis ;
- ✗ l'organisation de 2 réunions publiques pour présenter les avancées des études et recueillir

les avis et remarques ;

- ✗ les élus ont été sollicités ponctuellement sur le sujet à l'occasion de leurs permanences ou leurs déplacements sur la commune.

Le bilan de la concertation est porté au dossier d'enquête. Les diverses observations, portent principalement sur la gestion économe de l'espace, la compatibilité avec le SCOT et les documents supérieurs, le développement économique de la commune, la réduction des superficies urbanisables, l'augmentation de la densité moyenne, la volonté de préserver les espaces naturels et agricoles et les possibilités de constructions dans certains secteurs du territoire (hameau, écart, zone agricole)

### **Observations du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur constate que la procédure de concertation a été respectée. Il ne nous apparaît pas, au vu des éléments en notre possession, que le public a été particulièrement concerné par cette révision.*

## **3) NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET**

En intégrant les diverses dispositions des Lois et règlements nationaux, la commune de MONS a élaboré un projet de PLU qui s'inscrit dans les objectifs du SCOT du Pays Cévennes porté par le Syndicat Mixte du Pays des Cévennes. Dans ce cadre ce document reprend les orientations générales et les directives de planification supra communales.

L'objectif général communal est de définir un projet d'aménagement et de développement durable intégrant les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements. Ces enjeux sont déclinés dans le PADD qui définit trois orientations qui sont - la préservation des principales composantes du cadre de vie Monsois - un projet urbain centré sur les villages de Mons et Celas et un encadrement du devenir des espaces habités - la poursuite du développement au service de la vie locale

Le rapport de présentation (Pièce 1 – tome 1 et 2) détaille l'ensemble des orientations fixées par la commune. Les objectifs poursuivis par la commune et les grandes orientations du PLU sont définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD (Pièce 2).

### **3.1) Le rapport de présentation.**

Le rapport de présentation se présente sous la forme d'un rapport de deux tomes – le tome 1 de 214 pages qui présente le diagnostic, l'état initial de l'environnement et la synthèse des enjeux. Le tome 2 de 74 pages qui présente la justification des choix.

#### **3.1.1) TOME 1: Le diagnostic, l'état initial de l'environnement et la synthèse des enjeux.**

### **Chapitre 1**

#### **✗ Le contexte territorial**

La situation géographique, le fonctionnement communal et intercommunal, les compétences de l'intercommunalité, les documents supra-communaux, la synthèse des enjeux

#### **✗ L'analyse démographique**



L'évolution et les caractéristiques de la population, la structure de la population communale, la synthèse et les enjeux.

#### **x L'économie les emplois et le numérique**

L'évolution de la population active, les déplacements domicile travail, l'emploi local par secteur, les filières économiques, la fiscalité communale, la synthèse et les enjeux.

#### **x Le parc de logements**

L'évolution et la répartition des catégories de logement, l'urbanisation et la dynamique de la construction de logements. le marché immobilier, la synthèse et les enjeux

#### **x Les activités économiques**

L'économie touristique, l'économie artisanale, l'économie industrielle, l'économie commerciale, l'économie tertiaire, la dynamique agricole, l'économie forestière, la synthèse et les enjeux.

#### **x Les équipements et les services**

Les équipements, le foncier communal bâti et non bâti, l'état des lieux des réseaux, les capacités résiduelles de ces équipements, les besoins futurs à l'échelle communale et intercommunale, la synthèse et les enjeux.

#### **x L'organisation et le fonctionnement urbain**

Le contexte historique, la répartition de l'urbanisation sur la commune, la morphologie urbaine, le patrimoine, la synthèse et les enjeux.

#### **x Les transports et les déplacements**

Le réseau routier, le trafic routier, les transports en commun, les liaisons douces, la sécurité des déplacements, les projets relatifs aux déplacements, la synthèse et les enjeux.

#### **x L'inventaire des capacités de stationnement**

Le stationnement des véhicule motorisés, le stationnement des véhicule hybrides, électriques et vélos, les possibilités de mutualisation des capacités, la synthèse et les enjeux.

#### **x La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

La répartition de la consommation de l'espace, la synthèse et les enjeux

#### **x L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**

La définition de l'enveloppe urbaine, la prise en compte des risques qui impactent l'enveloppe urbaine, l'analyse de la densification, l'analyse des terrains restés libres dans l'espace bâti, l'objectif de réduction de la consommation d'espace.

#### **x La limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers**

Les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces et l'économie du foncier, un programme neuf?, un programme de réhabilitation? la densité verticale / horizontale, la diversification des formes urbaines.

## **Chapitre 2**

### **x Le contexte écologique environnemental local**

Le cadre géographique, les ressources, leur exploitation, leur évolution, les potentialités.

#### **x Le recensement de la biodiversité et des protection existantes**

Les principaux milieux naturels, les zones d'inventaire, les périmètres de protection, le recensement des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, la synthèse et les enjeux.

#### **x L'eau**

La réglementation sur l'eau, les mesures de gestion existantes, les masses d'eau superficielles, les masses d'eau souterraines, l'eau potable.

#### **x La production et le traitement des déchets**

La collecte, le traitement, le gisement de déchets.

#### **x Les espaces naturels et l'environnement**

Les structures paysagères, les espaces boisés protégés, les perceptions et les cônes de vue remarquables l'évolution des paysages agricoles et naturels, le patrimoine naturel institutionnel et reconnu.

#### **x Les risques, les nuisances et les servitudes majeurs**

Les risques majeurs, les zones inondables et les études de ruissellement, le risque feu de forêt, les autres risques naturels, les risques technologiques, les nuisances

#### **x La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, des écosystèmes, des espaces verts**

Les sites et sols pollués, la pollution des eaux, la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre.

### **Chapitre 3**

#### **x La synthèse des enjeux**

##### **3.1.2) TOME 2 : La justification des choix.**

#### **x Le cadre législatif et réglementaire**

Articulation entre les pièces opposables

#### **x L'articulation avec les documents de rangs supérieurs**

Obligation de compatibilité, obligation de prise en compte

#### **x La justification des choix pour le projet d'aménagement et de développement durables**

Construction du projet politique, point de départ : un développement résidentiel à stabiliser, ambition démographique maîtrisée

Orientation 1 - la préservation des principales composantes du cadre de vie monsois

Orientation 2 - un projet urbain centré sur les villages de mons et celas et un encadrement du devenir des autres espaces habités

Orientation 3 - la poursuite du développement au service de la vie locale

#### **x Justification de la nécessité des dispositions du règlement graphique pour la mise en œuvre du Padd**

Évolution des surfaces , superficie des zones et secteurs du plu , zones urbaines, zones à

urbaniser, zones agricoles, zones naturelles.

**x Justification des règles du règlement écrit**

Justification des règles utilisées ou non utilisées et que permet le règlement, justification par thématique des règles pour chacune des zones.

**x Justification et présentation des orientations d'aménagement et de programmation**

**x Justification des secteurs de taille et de capacité limitées**

**x Justification bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

**x Justification des autres dispositions participant à la mise en œuvre du Padd**

Emplacements réservés, protections patrimoniales, protections écologiques, espaces boisés classés

**x Justification de la consommation d'espace**

Capacités de densification et de mutation, surface en extension déduite de la densification.

**x Justification au regard de la capacité des réseaux**

Incidences sur la ressource en eau et le réseau d'adduction en eau potable collectif, Incidences sur le réseau de voirie, Incidences sur le réseau électrique, Incidences sur le réseau numérique.

**x Justification du projet au regard de l'environnement**

Prise en compte des risques, prise en compte des milieux naturels, prise en compte des capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

**x Indicateurs de suivi**

Définition des indicateurs, indicateurs de suivi environnementaux .

### **3.2) Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Ce document est un engagement pour l'avenir du territoire communal à l'horizon 2035. Le PADD de Mons est fondé autour de 3 orientations principales qui se déclinent en plusieurs objectifs qui précisent les actions du PLU dans chacun de ces domaines.

#### **Orientation 1 : La préservation des principales composantes du cadre de vie Monsois :**

**x Préserver les perspectives et les points de vue paysagers.**

- Protéger de toute urbanisation le cadre paysager et les cônes de vue remarquable. Notamment la silhouette urbaine de Mons depuis la plaine sud, l'entrée de ville de Mons, les Mas traditionnels remarquables.

- Préserver les richesses patrimoniales qu'il s'agisse du patrimoine agricole, naturel et vernaculaire. Valoriser les éléments patrimoniaux, protéger les éléments végétaux, préserver les édifices traditionnels au caractère patrimonial. Prise en compte la typologie et le caractère local dans les prescriptions mises en place (constructions nouvelles, production d'énergie....).

**x Préserver l'environnement**

- En préservant la biodiversité par la protection des espaces sensibles. Les zones humides, les espaces naturels sensibles, les zones naturelles d'intérêt écologique. Choix des

outils de protection des espaces sensibles notamment à travers la trame verte et bleue communale. Maintient des fonctionnalités écologiques existantes.

- En promouvant des démarche écologiques. Mise en œuvre de dispositifs favorisant les économies d'énergie, favoriser le recours aux énergies renouvelables. Eviter que la croissance de la population communale entraîne la croissance proportionnelle des besoins énergétiques. Permettre la production d'énergie solaire individuelle, favoriser le développement des énergies renouvelables (thermique, photovoltaïque).

- Assurer la protection face aux risques connus et aux nuisances. Intégration de l'ensemble des risques connus (Inondation, incendie, nuisances diverses..)

## **Orientation 2 : Un projet urbain centré sur les villages de Mons et Celas et un encadrement du devenir des autres espaces habités.**

### **✕ Inscrire le projet dans la continuité des politiques locales en matière de logements.**

Il s'agit de diversifier le parc de logement, de réduire la consommation foncière en luttant contre l'étalement urbain et créer les conditions de la croissance démographique.

Le projet communal porte une ambition démographique de 2220 habitants à l'horizon 2035, soit environ 560 habitants supplémentaires par rapport à 2016 (INSEE 2016). Ceci correspond à un taux d'accroissement annuel de 1,61 % compatible avec les projections du SCoT « Pays des Cévennes » qui prévoit un taux compris entre 1,5 % et 1,61 %. Les besoins actuels et l'objectif communal conduisent à un besoin estimé d'environ 240 logements à l'horizon du PLU. L'analyse du foncier au sein de l'actuelle enveloppe urbaine a révélé l'existence d'un potentiel de 11,4 ha réparti en 2,7 ha de dents creuses et 8,7 ha de potentiel « théorique » pouvant être mobilisé dans le cas de divisions foncières notamment. Le projet de PLU arrêté prévoit de répartir l'essentiel des nouveaux logements par densification du tissu urbain existant soit au sein des dents creuses (51 logements), soit par divisions/mutations des parcelles déjà bâties (potentiel théorique de 183 logements). ) Le PLU propose des typologies de logements plus compactes dans les secteurs objets d'OAP dans le village de Mons notamment. Il s'agit d'améliorer l'offre de logement afin de répondre à tous les besoins (taille de logements, offre locative, etc. Le PLU n'a pas identifié de secteur destiné à la réalisation de programme de logements locatifs sociaux

### **✕ Préserver les espaces agricoles et maîtriser le développement urbain.**

Au cours des dernières années, l'urbanisme de la commune de MONS a été marqué par un développement dispersé de l'urbanisation qui a conduit à réduire les espaces naturels autour des villages et hameaux. Le total du foncier consommé est estimé à 26,89 hectares. Il s'agit donc, pour le présent P.L.U, et au regard des nouvelles exigences des lois Grenelle et ALUR et des directives et règlements opposables de favoriser un développement urbain qui devra être orienté en priorité au sein de l'enveloppe urbaine par un comblement des "disponibilités foncières". Le PLU ne délimite aucune zone à urbaniser.

L'enjeu du PLU est de rationaliser la consommation foncière afin d'éviter la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers. L'objectif fixé est de réduire de 63% les surfaces urbaines et à urbaniser soit une superficie de 170 hectares rétrocédés aux zones A et N.

- En privilégiant la mobilisation des espaces libres et l'évolution du bâti existant. Il s'agit d'utiliser prioritairement les espaces déjà bâtis du tissu urbain et à proximité des équipements et services (dents creuses, densification du tissu urbain) afin de limiter la réduction des espaces naturels et agricoles.

- En favorisant la réhabilitation et la rénovation du bâti ancien.

### **✕ Maintenir la multipolarité villageoise.**

- En maintenant les coupures entre les villages et les hameaux

Maintien des coupures urbaines qui les séparent. Les boisements et espaces agricoles séparant en particulier Mons et Célas seront préservés.

- En organisant les évolutions des espaces habités

La commune définit les pôles et hameaux à développement urbain et ceux figés dans leurs limites.

- ✗ Adapter les équipements aux besoins futurs.

- Renforcement du pôle d'équipements de CELAS.

Terrain multisports, médiathèque, lieu de rencontre intergénérationnel, etc. L'augmentation de la population impactera positivement les effectifs scolaires. Le projet prévoit de mettre à niveau les équipements scolaires

### **Orientation 3 : La poursuite du développement au service de la vie locale**

- ✗ Développer les services en milieu rural en rapport avec les nouveaux modes de vie.

- En soutenant l'économie de proximité.

Le projet communal prévoit de permettre le maintien et le développement des commerces et activités existants ainsi que l'accueil de nouvelles activités.

- ✗ Sinscrire dans la continuité des politiques numériques départementales.

Le déploiement du numérique est fondamental pour le développement économique, mais également pour la création de services et d'usages à destination de la population.

En accord avec la politique du Pays des Cévennes et du Conseil Départemental le projet communal souhaite que le développement de l'internet haut et très haut débit sur son territoire contribue à renforcer son attractivité auprès des entreprises comme de la population.

- ✗ Améliorer la mobilité des Monsois

- Améliorer l'offre de transports en commun.

- Soutenir les offres de covoiturage.

Création d'une aire de destination à CELAS au niveau du pôle de services.

- Conforter les déplacements doux

- ✗ Valoriser le potentiel communal au profit de l'activité touristique.

- Promotion des hébergements touristiques

- Promotion du patrimoine local

- ✗ Favoriser la qualité du lien social et la mixité intergénérationnelle.

- Créer des lieux support du lien entre habitants

Soutenir la vie associative, création d'un terrain multisport, accessibilité, entretien des équipements publics.

- Création d'espaces publics qualitatifs

- ✗ Favoriser l'agriculture, filières courtes.

- En encourageant la vente locale

- En faisant valoir les AOC et en explorant des synergies avec des fabricants ou

producteurs de la région

✕ Promouvoir la coopération territoriale pour le développement de l'offre de soins

- Créer un regroupement des professionnels de santé

Le PLU prévoit un secteur spécifique mobilisable proche du secteur d'activité de CELAS.

### **3.3) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le respect du PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, elles servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus.

La commune, soucieuse de la qualité de l'aménagement futur du village a souhaité définir dans le nouveau PLU les grands principes qui devront être respectés dans le cadre de l'aménagement des zones, en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils se traduisent dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme, sur le règlement graphique, dans le règlement écrit.

#### **La commune a défini trois OAP et des dispositions générales qui portent sur :**

##### **OAP 1 – Chemin de Périguil.**

Le secteur se situe à proximité immédiate du château de Mons et dans le centre du village. Il présente un potentiel de structuration urbaine prolongeant la rue du château. Il s'agit d'un secteur situé à proximité de la mairie et du café existant. Le site est desservi par l'assainissement collectif

La zone d'étude représente une surface d'environ 3 hectares répartis sur 20 parcelles. Une partie de la zone est occupée par des espaces publics. Il s'agit de diversifier les typologies de logements grâce à des densités plus fortes

L'implantation du bâti à vocation d'habitat devra respecter les perspectives à protéger en entrée de ville. Celles de chemin du Périguil seront implantées au droit du chemin afin de créer un paysage urbain villageois structuré par les façades des maisons existantes ou à créer. Les espaces publics pourront être requalifiés afin de mieux mettre en valeur le patrimoine bâti.

Le programme d'aménagement prévoit la requalification des espaces publics existants et en particulier l'entrée de ville et la place articulant Temple et Château, la préservation du cône de vue en entrée de ville, la requalification du chemin du Périguil, La création de 4 nouveaux logements.

##### **OAP 2 – La Fare.**

Le secteur qui se situe au droit de la RD 6 est perceptible dès l'arrivée sur le territoire de la commune en arrivant d'Alès. Ce secteur est déjà en partie urbanisé. La vocation du secteur est résidentielle et se compose de maisons individuelles. Les accès sur la RD 6 sont dangereux. L'objectif est de permettre la densification de la zone tout en assurant la sécurité des accès par rapport à la RD 6.

Le projet prévoit de structurer la desserte de la zone afin de ne pas aggraver la dangerosité de l'intersection avec la RD 6. Les accès directs sur le RD 6 sont proscrits les constructions seront toutes desservies par une voie interne greffée sur des accès à la RD 6

existants. Le programme d'aménagement prévoit la création d'une voirie en contre-allée liée à la voie interne et de permettre l'urbanisation des parcelles libres équipées en réseaux pour lesquelles la collectivité a fait des investissements

### **OAP 3 – Les déplacements doux.**

Le programme d'aménagement prévoit le réinvestissement des axes et chemins existants dont l'ancienne voie ferrée, la création de liaisons dans les programmes d'aménagements d'ensembles futurs.

#### **Des prescriptions générales.**

Ces prescriptions portent sur la composition urbaine, les formes urbaines, la composition paysagère, l'environnement et les principes de conception.

### **3.4) Les emplacements réservés**

Suivant l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune peut définir des emplacements réservés. L'emplacement réservé peut se définir comme une servitude affectant un terrain en vue de le « réserver » à une destination future d'utilité publique et d'en limiter la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination.

Les emplacements réservés doivent toutefois répondre à des finalités précises : la réalisation de voies ou d'ouvrages publics, la réalisation d'installations d'intérêt général, la réalisation d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques et enfin la réalisation en zones urbaines et à urbaniser de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

L'inscription d'un emplacement réservé au sein d'un PLU vise donc à éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. La liste des emplacements réservés doit être annexée au PLU.

L'état des emplacements réservés (pièce 6.1) énumère l'ensemble suivant les besoins recensés. Un seul emplacement réservé est défini par la commune.

- Création de voirie pour une surface de 3557 m<sup>2</sup>. Située au Sud du lieu-dit Domaine La Fare en bordure du RD 6 Route d'Ales.

### **Le Périmètre d'étude**

Dans le cadre du grand contournement d'Alès, le Département a envisagé un nouveau tracé, la configuration actuelle de la RD131 notamment au niveau de Mons et de Celas ne permettant pas une modernisation sur place.

Dans l'attente d'études pour sa réalisation, en 2011 le Conseil Départemental a pris en considération et délimité un périmètre d'étude affiché en mairie et devenu exécutoire et opposable afin d'éviter toutes nouvelles constructions ou installations.

Ce périmètre est porté sur le plan des annexes informatives (pièce 6.08)

### **3.5) Règlement écrit**

La modernisation du contenu des PLU vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Il s'agit de clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du

règlement à tous les territoires, améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement, limiter l'étalement urbain, favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques. Le Plan Local d'Urbanisme comprend en outre des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière ainsi que les servitudes d'utilité publique. Le règlement écrit et le plan de zonage traduisent les orientations du PADD (Pièce 4).

En comparaison avec le PLU actuellement opposable sur la commune, le projet arrêté engendre une réduction de 63 % des surfaces urbaines (U) et à urbaniser (AU), soit près de 170 ha reclassés en zones agricoles et naturelles. Du point de vue de la consommation d'espace, au cours de la période 2007-2017, la commune de Mons avait consommé 27 ha pour l'urbanisation. Le projet présenté est donc particulièrement vertueux et affiche un important objectif de réduction de la consommation d'espace de 74 %.

### **3.5.1) Les zones Urbaines équipées (U)**

**Zone Un** : La zone Un est constituée du tissu ancien et des noyaux des villages et hameaux.

**Zone U-Ua** : La zone U-Ua est constituée du tissu urbain périphérique.

**Zone Ueq** : zone destinée à accueillir les équipements d'intérêt collectif et services publics existants ou à créer.

**Zone UE** : La zone Ue recouvre les zones d'urbanisation à vocation économique.

### **3.5.2) Les zones futures d'Urbanisation (AU)**

Aucune zone à urbaniser n'est définie par le PLU. Des extensions des parties actuellement urbanisées de la commune sont toutefois proposées (7 ha) afin d'accueillir les besoins en logements restants ainsi que pour permettre la réalisation d'équipements d'intérêts collectifs et services publics (extension de l'école, pôle santé et aire de co-voiturage) et l'extension des activités économiques.

### **3.5.3) Les zones Agricoles (A)**

**Zone A** : La zone se compose des espaces agricoles où seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

**Zone AP** : La zone comporte l'espace agricole à protéger en raison de sa forte valeur agronomique ou paysagère où seules sont autorisées les extensions et les modifications des constructions existantes et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics.



### 3.5.4) Les zones Naturelles (N)

Zone N Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

### 3.6) Les servitudes

Le territoire communal est impacté par plusieurs servitudes d'utilités publiques (Pièce 6.2). Il s'agit des servitudes AC1 qui concerne la protection des monuments historiques, des servitudes I3, I4, qui concernent les distributions électriques, gaz et autres produits, des servitudes T1, T7 qui concernent les voies ferrées et servitudes aériennes, PT2 protection des centres radioélectriques et de la servitude PM1 qui concerne le plan de prévention des risques naturels (PPRI du Gardon).

### 3.7) Les diverses incidences environnementales du projet.

Par décision en date du 01.07.2019 - L'autorité environnementale (MRae Occitanie) a décidé que le projet de PLU de Mons ne nécessitait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Toutefois le rapport de présentation (Tome 1, Chapitre 2) analyse les incidences du projet de PLU sur l'environnement et présente les mesures mises en place pour éviter, réduire ou compenser ces incidences.

#### 3.7.1) Milieu Naturel et biodiversité

Aucun site NATURA 2000 ne se situe sur la commune de Mons ou sur les communes limitrophes.

La commune de Mons est couverte par trois zonages d'inventaire.

- ✗ Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II : « Plateau de Lussan et massifs boisés » ;
- ✗ Trois espaces naturels sensibles: L'ENS n°133 « *Gardon d'Ales inférieur* » d'intérêt départemental prioritaire et les ENS n° 44 « *Vallée de l'Avène* » et n°125 « *Plateau de Lussan et massif boisé* ».
- ✗ Le SMAGE (syndicat mixte d'aménagement et de gestion équilibrée des Gardons) a mis en place des inventaires des zones humides dans le bassin versant du Gardon. Des zones de pré inventaires ont été définies sur la commune, mais n'ont pas été sélectionnées comme zones d'approfondissement par le COPIL du SMAGE. La commune de Mons possède potentiellement :
  - Des zones humides avérées à la limite sud communale
  - Plusieurs zones humides pré inventoriées au cœur de la commune
  - Des espaces à fort indice d'humidité (ce sont des secteurs de faible pente propices à la présence ou à la régénération de zones humides).

#### - La trame verte et bleue.

La commune doit reprendre et préciser les continuités écologiques explicitées au sein du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Languedoc-Roussillon. La trame verte du SRCE LR n'identifie aucun réservoir de biodiversité ni de corridor sur la commune. Concernant la trame bleue, le SRCE identifie un réservoir de biodiversité notamment une

frayère sur le cours d'eau la Droude et deux corridors écologiques aquatiques sur les cours d'eau : Le Ravin de chaux et Le Briançon.

Le SCoT identifie les espaces de natures extraordinaires, ordinaires et les espaces répulsifs. Concernant les espaces extraordinaires, le territoire de la commune est situé entre deux espaces riches : les Cévennes et le Mont Bouquet. Les cours d'eau sont classés en tant qu'espaces extraordinaires, car ils constituent des réservoirs de diversité animale et végétale, et servent de couloir de circulations. Ceux de Mons en font partie (La Droude, Le Briançon et le Ravin de Chaux).

L'objectif du diagnostic de l'état initial de l'environnement mené dans le cadre du plan local d'urbanisme de Mons est donc de réaliser une analyse du fonctionnement écologique de son territoire en identifiant les différents milieux remarquables formant les coeurs de biodiversité/nature ainsi que les axes de déplacement qui offrent des possibilités d'échanges entre ces différents milieux. Les enjeux définis sont de préserver les espaces naturels et fonctionnalités écologiques en limitant l'urbanisation diffuse, voire rendre inconstructibles les zones humides et ENS et en intégrant la trame verte et bleue.

### **3.7.2) Les risques naturels et technologiques**

#### **x Les risques naturels :**

La commune est concernée par les risques naturels Inondation, Feu de forêt, Mouvement de terrain et Séisme, zone de sismicité faible à modérée.. L'ensemble de ces risques est étudié dans la mise en œuvre du PLU.

La commune est concernée par les risques d'inondation par débordement, par ruissellement ou remontée de nappe. L'atlas des zones inondables ne concerne que les abords de la Droude. Ces zones sont délimitées par le plan de prévention des risques naturels PPRi « Gardon amont », complété par l'atlas des zones inondables du Gard (AZI) et la carte de zonage EXZECO. Les zones inondables définies par ces divers documents sont prises en considérations. Il s'agit d'interdire ou de réglementer strictement toute installation dans les zones définies.

Le risque de feu de forêt affecte la commune. Les massifs forestiers représentent 20 % de la commune. Ce risque constitue une menace pour les biens et la population mais aussi une menace pour la préservation du patrimoine forestier, écologique et paysager. Le zonage réalisé permet d'identifier les risques et les niveaux d'aléa et d'améliorer le niveau de protection des populations et des activités. Des actions départementales ont été mises en œuvre pour prévenir ces risques (débroussaillage, interfaces aménagés,... )

Le risque de mouvement de terrain (du aux anciennes mines) et le risque sismique sont faibles, le risque de glissement de terrain et de retrait-gonflement des argiles est moyen à faible.

Le plan communal de sauvegarde (PCD) est en cours d'élaboration. Il n'y a pas de dossier d'information communale sur les risques majeurs (DICRIM) sur la commune.

#### **x Les risques technologiques :**

La commune est concernée par le risque minier résultant de l'exploitation d'une mine de lignite et par le risque transport de matières dangereuses de part la RD6 qui traverse la commune au Nord.

### **3.7.3) Pollution et nuisances**

#### **x Qualité de l'air**

Mons est peu concernée par les nuisances olfactives et les problèmes de qualité de l'air

notamment du fait de son caractère plutôt rural.

#### **x Bruit**

La commune de Mons est très peu concernée par les nuisances sonores à l'exclusion de la circulation sur le RD 6. Il n'existe donc pas de problématique prégnante de bruit sur la commune.

#### **x Sites et sols**

La commune est concernée uniquement par les sites BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de services) et ICPE. Aucun site BASOL ou site répertorié dans le Registre des émissions polluantes n'est présent sur le territoire. Les sites BASIAS représentent les sites de pollution potentiels recensés par le BRGM. La commune compte 9 sites BASIAS dont l'activité est terminée ou a été transférée hors de la commune.

La commune compte une seule installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Il s'agit du site de l'entreprise Vinifrance SARL. Cette installation est soumise à autorisation.

### **Observations du commissaire enquêteur**

*Les différents risques et nuisances auxquels est soumise la commune sont pris en compte. Le PLU intègre les divers enjeux liés à cette thématique. L'intégration de la réglementation en vigueur vis-à-vis des différents risques et nuisances contribue à la réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes.*

### **3.8) La gestion de l'eau**

Le projet doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (**SDAGE**) Rhône-Méditerranée qui est décliné en Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) à l'échelle des bassins-versants ici celui des Gardons qui définissent les « grandes aires d'alimentation des captages d'eau potable » et les mesures visant à restaurer ou préserver l'état de la ressource de manière à atteindre les objectifs de quantité et de qualité. Le SAGE des Gardons est porté par le Syndicat Mixte d'Aménagement et de gestion équilibrée des Gardons (**SMAGE**). La qualité des eaux et le bon fonctionnement des milieux sont des enjeux majeurs du SAGE.

La commune de Mons relève de la compétence eau potable du ressort du Syndicat de l'Avène. Le syndicat de l'Avène est un syndicat intercommunal de production et de distribution d'eau potable. Sur le territoire communal, le syndicat assure la production et la distribution de l'eau potable. Il a confié la gestion de son réseau et de ses équipements à la société fermière Véolia Eau.

Aucun captage n'est recensé sur la commune. Mons dispose de 2 réservoirs ayant une capacité de 200 m<sup>3</sup> pour l'un et de 750 m<sup>3</sup> pour l'autre, avec une réserve incendie de 200 m<sup>3</sup>.

### **3.9) Les réseaux**

#### **Le réseau d'assainissement collectif**

Sur la commune de Mons, la compétence d'assainissement collectif est du ressort de la Communauté Alès Agglomération via l'entreprise Véolia Eau.

Le réseau d'assainissement collectif est de type séparatif (séparation eaux usées et eaux pluviales). Le territoire dispose de deux stations d'épuration pour le traitement des eaux usées : la station d'épuration de Mons Celas et la station d'épuration de Mons Village . Les deux stations déversent leurs eaux traitées dans la Droude.

Concernant le quartier de Maruéjols les Bois, il est raccordé sur la lagune de Maruéjols située sur la commune de Saint-Just-et-Vacquières à l'est de Mons. Cet ouvrage est un point noir du schéma (capacité organique dépassée). De fait l'urbanisation n'est pas permise dans le hameau de Maruéjols les Bois.

#### **L'assainissement non collectif**

La compétence assainissement non collectif est concédée au syndicat mixte du Pays des Cévennes. Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) a identifié 310 abonnés non raccordés au réseau de collecte sur le territoire communal. Les habitations relevant de l'assainissement non collectif correspondent aux logements situés hors des ensembles urbains de Mons et Celas.

## **4) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

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

Par ordonnance N° E2 0000022/30 en date du 11.05.2020, M. le Président du tribunal administratif de Nîmes, désigne M. Bernard DALVERNY en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'a révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONS.

### **4.2) Arrêté Municipal d'ouverture de l'enquête.**

Par arrêté Municipal N°121/2020 en date du 01.09.2020 Monsieur le Maire de la commune de MONS a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

### **4.3) Modalités de l'enquête**

Dès notre nomination par M. le Président du tribunal administratif de Nîmes, nous avons pris contact avec les divers acteurs du projet.

Le 19.05.2020 à 09 heures 30, nous avons participé à une première réunion avec M. Gérard BANQUET le Maire de la commune et Mme Nathalie TOURNAIRE Secrétaire de Mairie en charge du dossier d'Urbanisme. Nous avons fixé les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête. Il s'agissait de déterminer les dates de l'enquête et les conditions de son exécution compte tenu des obligations et du protocole sanitaire pendant l'épidémie de COVID-19.

Le 16.06.2020 à 16 heures, en Mairie, nous avons rencontré le Maire de la commune M. Gérard BANQUET, Mme FIETKAU Christel, adjointe en charge de l'urbanisme, Mme Nathalie TOURNAIRE, Secrétaire de Mairie en charge du dossier d'Urbanisme et M. Fabien CLAUZON urbaniste. Nous nous sommes faits présenter le dossier, et nous avons fixé les modalités d'enquête. Nous avons pris possession du dossier d'enquête.

Le 17.09.2020 à 09 heures 30 en Mairie de Mons, nous avons rencontré Mme TOURNAIRE, secrétaire en charge de l'urbanisme et M. CLAUZON, urbaniste. Nous avons vérifié la mise en œuvre des diverses modalités pratiques d'exécution d'enquête et de sa diffusion, nous avons préparé le registre d'observations et vérifié l'affichage.

Du 21.09.2020 au 23.10.2020 nous avons conduit l'enquête et assuré les trois permanences fixées par l'arrêté d'organisation. Nous avons assuré plusieurs visites sur les lieux objets d'observations d'initiative. Pendant cette période et compte tenu des circonstances sanitaires, les permanences ont été prolongées de 30 minutes afin de proposer des rendez-vous téléphoniques.

Le 29.10.2020 à 10 heures 30, en Mairie nous avons remis notre procès-verbal d'observations à Monsieur le Maire. Nous avons évoqué les divers sujets d'observations. Le 10.11.2020, Mr le Maire apportait réponses à ce document.

Le 17.11.2020 nous avons remis le rapport d'enquêtes et ses annexes, les conclusions et les divers documents du dossier d'enquête à l'autorité en charge de l'organisation de l'enquête (Mairie de MONS).

#### **4.4) Information du public**

L'enquête s'est déroulée du 21.09.2020 au 23.10.2020 en mairie de Mons soit pendant 34 jours consécutifs.

##### **4.4.1) Publications**

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de publications officielles dans les pages d'annonces légales des journaux LE MIDI LIBRE et LE REVEIL DU MIDI les 04.09.2020 et 25.09.2020 dans toutes leurs éditions du Gard (annexe 4 et 5).

Par ailleurs l'enquête publique a fait l'objet d'un article local dans l'édition du midi-libre le 26.09.2020 (Annexe 6)

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la commune conformément à l'article R 123-11 du Code de l'environnement.

##### **4.4.2) Affichage**

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les formes en mairie de Mons. Nous avons vérifié et constaté la mise en œuvre de cet affichage. Nous avons vérifié sa présence et état à l'occasion de chacune de nos permanences. La commune de Mons nous a remis un certificat d'affichage de l'avis d'enquête. (annexe 8)

##### **4.4.3) Mises à disposition du dossier**

Conformément à l'arrêté Municipal et aux avis publiés, le dossier ainsi que le registre d'enquête ont été tenus à disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie de Mons pendant toute la durée de l'enquête. A l'ouverture de l'enquête, le 21.09.2020 à 09 heures, le dossier était disponible en mairie. Le registre d'enquête avait été préparé par le commissaire enquêteur, chaque page étant cotée et paraphée par ce dernier. Il était complété d'un état répertoriant les courriers reçus et d'une chemise permettant de les réunir et de les présenter.

##### **4.4.4) Dématérialisation du dossier d'enquête**

Conformément aux dispositions de l'ordonnance 2016-1060, et des articles L123-12 et 13 du code de l'environnement, concernant la dématérialisation de l'enquête publique les mesures suivantes ont été mises en application :

- x** le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la commune de Mons pendant toute la durée de l'enquête.

- x un poste informatique d'accès gratuit permettant d'accéder au dossier d'enquête a été installé en mairie de Mons pendant toute la durée de l'enquête.
- x une adresse mail [revisionPLU.mons30@gmail.com](mailto:revisionPLU.mons30@gmail.com) a été mise à disposition du public pour lui permettre de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique.
- x les observations déposées par courrier (lettres ou mail) pendant la durée de l'enquête ont été portées au fur et à mesure à connaissance du public sur le site de la commune consacré à l'enquête.

#### **Observations du commissaire enquêteur :**

*Nous considérons que l'information du public a été satisfaisante et conforme aux obligations légales lors de cette enquête.*

#### **4.5) Permanences et registre d'enquête**

Les permanences du commissaire enquêteur ont été assurées les :

- x Lundi 21.09.2020 de 09.00 à 12.30 heures en Mairie de Mons – à cette date nous avons reçu 4 personnes. Un courrier nous a été remis en main propre. Pendant la demi-heure de permanence téléphonique il n'a pas été reçu d'appel.
- x Mercredi 14.10.2020 de 14.00 à 17.30 heures en Mairie de Mons durant cette permanence nous avons reçu dix personnes venues déposer des observations. Trois courriers ont été déposés. Un incident technique n'a pas permis de recevoir d'appel pendant la demi-heure de permanence téléphonique (Renvoi automatique des appels vers la messagerie à l'heure de fermeture normale de la Mairie).
- x Vendredi 24.10.2020 de 13.30 à 17.30 heures en Mairie de Mons nous avons 7 reçu personnes. Nous avons enregistré 5 observations verbales et il nous a été remis 4 courriers d'observations. Pendant la demi-heure de permanence téléphonique il n'a pas été reçu d'appel.

A chacune de ces permanences toutes les personnes qui se sont présentées et qui ont émis des observations verbales ont été invitées à déposer leurs observations par écrit par l'un des moyens mis à disposition.

En raison du contexte sanitaire chacune des permanence présentielle a été complétée par une permanence téléphonique de 30 minutes en Mairie. Aucune observation n'a été enregistrée pendant ces périodes.

#### **4.6) Relation comptable des opérations**

Pendant la durée de l'enquête aucune observation n'a été portée dans le registre d'enquête. A l'occasion de nos permanences nous avons reçu 18 observations verbales qui ont été transcrites et reportées dans le paragraphe consacré aux observations du public. La plupart de ces observations ont été formalisées par courriers qui nous ont été remis en main propre à l'occasion des permanences ou déposés en Mairie. Au total 13 courriers ont été enregistrés.

#### **4.7) Climat de l'enquête et incidents relevés**

L'enquête publique s'est déroulée sans incident à compter du lundi 21.09.2020 à 09 heures 00 et jusqu'au vendredi 23.10.2020 à 17h30 soit durant 34 jours. Les conditions matérielles de l'enquête mises à disposition par la commune de MONS se sont avérées excellentes.

La population a montré un intérêt relatif à ce projet et 20 personnes se sont

déplacées à l'occasion de nos permanences. Les personnes qui se sont mobilisées sont principalement celles qui estiment subir un préjudice résultant du déclassement de leurs terrains,

#### **4.8) Clôture de l'enquête**

La clôture de l'enquête a eu lieu conformément à l'arrêté municipal à la date du 23.10.2020 à 17 heures 30. Le registre d'enquête de la commune de MONS ainsi que le courrier qui y est joint nous ont été remis immédiatement et nous avons aussitôt procédé à leurs clôtures. L'adresse mail consacrée spécifiquement à l'enquête était clôturée au lendemain du dernier jour d'enquête.

#### **4.9) Procès-verbal de synthèse des observations**

Le commissaire enquêteur doit remettre au maître d'ouvrage dans les 8 jours après la clôture de l'enquête les observations recueillies sous forme de procès verbal de synthèse et lui soumettre au besoin une demande de compléments d'informations. Dans un délai n'excédant pas quinze jours, le maître d'ouvrage adresse ses réponses au commissaire enquêteur.

Le PV de synthèse des observations recueillies a été remis à M. Gérard BANQUET, Maire de la commune de MONS à la date du 29.10.2020 (Annexe 7 ). Ce PV était accompagné du registre d'enquête et des courriers annexés ainsi que de la copie numérique de l'ensemble des observations recueillies.

#### **4.10) Mémoire en réponse**

Par courrier en date du 10 Novembre 2020, Mr Gérard BANQUET, Maire de la commune de MONS, répondait aux observations figurant au procès-verbal de synthèse établi à la clôture de l'enquête publique (Annexe 9).

Afin d'éviter toute interprétation, les réponses fournies ont été reproduites in extenso dans le paragraphe d'analyse ci-après pour ce qui relève des observations des particuliers. Compte tenu de leur volume les réponses aux observations des PPA sont annexées au présent rapport (Annexe 9)

L'ensemble des documents et des pièces remis au commissaire enquêteur a été transmis au Maire de la commune de MONS, autorité organisatrice de l'enquête lors du dépôt du rapport d'enquête (répertoriés en pièces jointes).

### **5) INVENTAIRE ET ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE**

#### **5.1) Avis des personnes publiques associées (PPA)**

L'élaboration ou révision d'un PLU impose l'information et l'avis de nombreuses autorités ou organismes définis au code de l'urbanisme. Les avis formulés en réponse sont intégrés au dossier de l'enquête publique. Sans réponse de la personne publique consultée dans les trois mois l'avis est considéré favorable.

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme le projet a été notifié aux personnes publiques associées : Préfecture, Conseil Départemental, DDTM, Chambre des métiers, Chambre d'Agriculture, ARS, Agglomération, SCOT, ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics qui ont demandé à être associés. Par ailleurs le projet a été soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces

Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Les dossiers de PLU ont été adressés en fin d'année 2019 aux PPA par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres. Le tableau de suivi des envois est annexé au dossier d'enquête (Pièce 5). Les avis reçus sont développés ci-après :

## ➤ **CONSEIL DEPARTEMENTAL**

Le Conseil départemental rend un avis qui repose sur l'organisation territoriale, la cohérence du projet, la maîtrise de l'espace et l'équilibre du développement.

### **A - Organisation territoriales et cohérence du projet.**

Le conseil départemental considère le projet cohérent en rupture avec les pratiques précédentes qui ont conduit à une forte consommation d'espaces agricoles.

Il demande que l'inventaire des documents supra-communaux soit complété et note certaines incohérences dans les données chiffrées qu'il convient de rectifier.

### **B - La maîtrise de l'espace.**

#### a) Les risques majeurs :

Risque inondations : La commune dispose d'un PPRi approuvé post 2002, ce qui garantit une prise en compte des risques débordement de cours d'eau conforme au référentiel gardois. Il convient toutefois d'intégrer l'intégralité du PPRI au PLU

Sauf erreur, il semble que ni l'emprise de la zone inondable débordement de cours d'eau, ni les zones potentiellement concernées par le ruissellement EXZéco ne figurent dans les éléments graphiques et leur légende. Il conviendrait de faire figurer les différentes enveloppes des zones inondables, d'indiquer les sources dans la légende afin que les administrés puissent aisément savoir s'ils sont ou non concernés et ainsi appliquer les dispositions du règlement. L'aléa érosion de berge et les francs bord doit également figurer conformément à la doctrine départementale « PLU et risque 2018 ».

Le risque incendie : Les éléments sur le risque feu de forêt donnent les conditions d'un risque modéré pour la commune. Compte tenu de ces éléments, la commune a souhaité une application simple des obligations légales de débroussaillage.

#### b) L'Environnement :

Les espaces naturels sensibles :

Les sites issus de l'atlas des ENS ont été bien identifiés et cartographiés (page 148).

Ils sont inclus, avec les autres éléments de la biodiversité, dans les zones N du règlement graphique, complétés par le classement des espaces boisés, y compris ceux accompagnant le chevelu hydraulique (au titre du L151.23). Cependant, l'ensemble des têtes de bassin ne sont pas concernées tout à fait dans leur complétude. Il convient d'y remédier.

La trame verte et bleue – Le paysage

La définition d'une Trame Verte et Bleue est précise à l'échelle du territoire communal et bien illustrée (page 159 du RP). Les ENS issus de l'Atlas apparaissent au sein des réservoirs écologiques. L'analyse paysagère permet d'introduire des préconisations intéressantes et la commune fait des choix sur le plan de la traduction de ces principes qui vont dans le bon sens.

Les activités sportives de plein air. Le réseau d'itinéraires de randonnée est évoqué de manière éparse. Un seul chapitre dédié avec des éléments de cadrage permettrait de clarifier la donnée et sa prise en compte au titre du patrimoine des chemins. Le PDIPR peut être mentionné et décrit dans le rapport de présentation. Le PLU doit en tenir compte dans ses conclusions et le tracé des itinéraires du PDIPR doit être reporté sur le plan comme les pistes cyclables et voies vertes.



### c) La consommation et l'utilisation de l'espace

Le PADD exprime un projet de territoire, centré sur les deux pôles villageois qui doivent à la fois vivre individuellement tout en étant complémentaires

Le projet de PLU ne propose pas d'extension. S'agissant de la forme urbaine, seules les OAP peuvent apporter des éléments tangibles. Le projet de PLU décline 3 OAP, dont 2 territorialisées (Chemin du Periguil et La Fare) et 1 thématique (déplacements doux).

Le projet de PLU reste dans l'emprise urbaine existante. Aussi, la consommation d'espace se situe au sein des enveloppes urbaines, dans lesquelles il reste encore de « grands espaces ». La densité retenue pour les espaces organisés est celle du SCOT opposable, soit 21 log/ha.

S'agissant de l'économie de l'espace, le Département note favorablement l'absence d'extension urbaine eu égard aux années passées qui ont consacré une neutralisation considérable d'espaces agricoles.

### **C - Équilibre du développement**

#### a) Les capacités des infrastructures et des équipements publics.

##### Eau potable et assainissement

Le Département a constitué, à travers la réalisation du « Schéma Départemental d'Eau Potable et d'Assainissement du Gard », un observatoire des problématiques d'alimentation d'eau potable et d'assainissement. De plus, le Département apporte des aides financières aux collectivités gardoises pour l'élaboration et la réalisation de leurs projets d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Il est également présent dans l'assistance technique à l'épuration (SATESE et SATAA).

##### Infrastructures et de déplacements

Le Département, propriétaire et gestionnaire des voiries départementales, a adopté en 2001 le «Schéma départemental routier ». Celui-ci définit des marges de recul des constructions hors agglomération selon le classement de ces voies en fonction du trafic. Quatre niveaux ont été définis.

Le Département, a adopté son « Schéma Départemental des Aménagements Cyclables ». Il constitue un outil d'aide à la programmation et à la planification des aménagements cyclables - qu'ils soient à réaliser par le Département, les communes ou communautés de communes- et fixe les modalités techniques et financières qui permettront de favoriser l'usage de ce mode de déplacement.

### **Le Périmètre d'étude**

Dans le cadre du grand contournement d'Alès le Département, a envisagé un nouveau tracé, la configuration actuelle de la RD131 notamment au niveau de Mons et de Celas ne permettant pas une modernisation sur place.

Dans l'attente d'études pour sa réalisation, le Conseil Départemental en 2011 a pris en considération et délimité un périmètre d'étude affiché en mairie et devenu exécutoire et opposable afin d'éviter toutes nouvelles constructions ou installations.

Ce périmètre d'étude figure bien dans le PLU (6-Annexes/6a-plan annexes informatives) mais n'est pas représenté dans les documents relatifs au règlement graphique (commune et zones urbaines).

Le pôle d'équipements est situé dans le même secteur que l'aménagement routier (sud-ouest du carrefour RD131 x RD6). Il faudrait que le périmètre d'étude apparaisse sur cette cartographie. Concernant Le projet urbain de la collectivité, il est à noter que le périmètre d'étude ou l'esquisse du projet avec les connexions inter quartiers qui a fait l'objet d'échanges

avec la commune devrait apparaître sur les plans .

L'ossature de cette stratégie d'aménagement et de développement communal s'articule autour de 2 secteurs décrits dans les OAP Chemin du Periguil et Secteur la Fare.

#### b) L'habitat, l'emploi et les services

##### Habitat et logement

Le logement vacant ; cette question est abordée de manière satisfaisante en termes de diagnostic. Simplement, le parallèle n'est pas assez direct entre la hausse de la croissance de la vacance et la forte hausse du logement neuf. Un des enjeux identifiés dans la synthèse sur le logement est de «veiller à adapter le nombre de constructions nouvelles en fonction du taux de vacance».

Le logement social ; il n'est proposé aucune référence au PLH d'Alès Agglomération. La commune ne dispose d'aucun logement social. Aucun des deux secteurs d'OAP ne propose du logement social. Aucun élément du règlement ne vient accompagner ce type de production

Le logement locatif ; est sommairement abordé. Il n'y a pas de disposition dans le PLU qui vient anticiper les besoins en logement locatif laissant l'initiative au seul parc privé.

##### c) Développement économique

L'activité économique se résume au soutien de l'activité de proximité.

L'activité touristique. Le rapport n'aborde pas les richesses touristiques potentielles de la commune ou des alentours. Aucun enjeu touristique n'est développé.

L'activité agricole. Le rapport de présentation propose un diagnostic agricole considéré incomplet. Aucun enjeu spécifique n'est mentionné. Les terres irriguées ne sont pas identifiées. Le zonage assure la protection de certains espaces (Ap), mais les terres au plus fort potentiels agronomiques ne sont pas protégées (ce qui est le souhait du Département) ou les zonages ne correspondent pas.

Cette note s'accompagne de 5 annexes où le Conseil Départemental précise un certain nombre de préconisations qu'il souhaite voir apporter ou préciser au rapport de présentation, dans les documents graphiques ou au règlement écrit .

Il s'agit d'annexes relatives au contexte institutionnel et les politiques publiques, au risque inondation, aux infrastructures de déplacement, à la question du tourisme dans les PLU, et au volet agricole.

#### ➤ **SERVICES DE L'ETAT – Préfecture du Gard**

**Avis Favorable** – Les services de l'état émettent un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations émises dans leur avis, avant l'approbation du document. Ces observations portent sur :

La consommation foncière, le projet présenté est considéré comme très vertueux car il présente un important objectif de réduction de la consommation d'espace (74%)

La prise en compte du risque inondation, cette partie doit être complétée.

- Le risque inondation : En tant que servitude d'utilité publique (SUP), le PPRI «Gardon amont» doit être annexé dans sa totalité: le règlement opposable du PPRi devra donc être rajouté au dossier de PLU. Pour s'assurer d'une bonne prise en compte du risque inondation par débordement, il est impératif de compléter les différentes pièces composant le PLU (SUP, règlement écrit et annexe C). De plus, la commune ayant fait le choix ne pas retranscrire le règlement du PPRi dans le règlement des zones impactées par le risque, il faudra s'assurer que «*Les dispositions générales*» du règlement écrit, dans son chapitre relatif aux risques, renvoient bien à l'annexe C «*Plan des contraintes informatives*» dûment complétée des trois

niveaux d'aléas et du règlement du PPRi opposable.

- Le risque ruissellement : La commune disposant d'un PPRi (« Gardon amont » approuvé le 3 juillet 2008), il est rappelé l'obligation d'établir, conformément à l'article L.2224-10 3° du Code Général des Collectivités Territoriales, un zonage d'assainissement pluvial dans les 5 ans suivant son approbation. À défaut d'une étude de ruissellement dans les secteurs impactés par EXZECO, il faut compléter le règlement opposable conformément à la note de cadrage de janvier 2012, complétée en mai 2018, concernant « la prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme ». D'une manière générale, le règlement des zones concernées par le risque ruissellement devra renvoyer aux plans joints en annexe C du PLU « Plan des contraintes informatives – risques liés à l'eau », délimitant l'emprise du risque. Plus particulièrement, pour le règlement de la zone Ap, il faut également informer de l'existence du risque sur la zone (page 67). Il faut également rectifier l'erreur de rédaction dans le règlement des zones urbaines afin d'indiquer que dans les secteurs impactés par EXZECO, la constructibilité est autorisée avec un Prévention des Risques (PPRi) « Gardon Amont », approuvé en juillet 2008, s'impose en tant que servitude d'utilité publique, ainsi que par le risque ruissellement.

- Le risque « Érosion de berges » : La prise en compte de cet aléa vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial. Des francs bords de 10 m doivent être appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié et classés sur les plans de zonage. Ils représentent une bande de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies; le règlement écrit devra clairement spécifier qu'ils sont « totalement inconstructibles ». Dans le rapport de présentation, page 193, la carte localisant par « un triangle » le risque érosion de berge uniquement sur les berges de la Droude, devra donc être rectifiée afin d'informer que le risque impacte tout le chevelu hydrographique répertorié.

#### La protection de la zone agricole.

Dans ce domaine la cohérence des différentes pièces du PLU n'est pas assurée. Les différentes pièces du PLU devront être harmonisées. La rédaction du règlement de la zone Ap doit être reprise. Les différentes pièces du PLU (PADD, rapport de présentation et règlement) devront donc être harmonisées afin de ne pas créer de fragilité juridique sur le PLU arrêté. Pour assurer la préservation d'une vue remarquable sur la silhouette de Mons, la rédaction du règlement de la zone Ap devra donc être reprise conformément à l'article R.15130 du code de l'urbanisme qui permet, notamment, en cohérence avec le PADD et dans le respect de la vocation générale des zones, d'interdire certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

#### Les annexes.

Ce document s'accompagne de plusieurs annexes portant des observations formulées en vue d'améliorer la compréhension du PLU d'apporter des précisions ou d'en assurer la sécurité juridique. Elles doivent être prises en compte. Ces observations portent sur les énergies renouvelables, l'écriture réglementaire du PLU (Rapport de présentation, règlement), les risques, l'eau, les servitudes, le cadre de vie, les espaces naturels et agricoles, l'environnement, les protections, la mise en forme du document, les dispositions réglementaires applicables au document.

➤ **CDPENAF – Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

**Avis Favorable**

- sous réserve de mieux définir les extensions et les annexes par rapport à la doctrine EXZECO
- en recommandant de réduire la surface de bassin des piscines, et de traduire réglementairement les restrictions de construction en zone Ap.

➤ **INAO – Institut national de l'origine et le la qualité**

N'a pas de remarque à formuler dans la mesure où le projet ne semble pas avoir d'incidence sur les OP et IGP concernées.

➤ **CCI DU GARD**

**Pas d'avis** – par courrier du 23.10.2020 la CCI du Gard formule deux remarques concernant le développement du tissu économique local et sur le développement touristique qu'elle souhaite voir aborder à l'échelle intercommunale.

➤ **CHAMBRE D'AGRICULTURE DU GARD**

Elle demande une réduction de zonage de la Zone Ap afin de le limiter au secteur dans lequel l'enjeu paysager est le plus fort, d'autoriser les extensions des constructions agricoles en zone U, de porter à 9 mètres la hauteur des faîtages en Zone A et d'autoriser les constructions agricoles dans la zone N ou à minima certains types de bâtiments.

➤ **CNPF -Centre National de la Propriété forestière.**

Cet organisme fait part de plusieurs observations :

- Sur l'état des lieux qu'il considère inexact en matière d'activité forestière, sur l'enjeu économique de la filière bois qui n'est pas établi ainsi que sur la gestion forestière en matière de lutte contre le risque incendies.
- Sur la réglementation. Autoriser la création des bâtiments sylvicoles en zone N. Ne pas classer les espaces boisés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le classement des espaces boisés (zone N) sur les massifs forestiers de la commune engendre une complication administrative pour la gestion forestière.

**Observations complémentaires du commissaire enquêteur :**

Tous les avis reçus sont favorables avec cependant pour certains des réserves ou des observations. Il s'agit globalement d'observations techniques et de préconisations qu'il convient d'intégrer ou de préciser sans réelle modification au projet. En revanche, les réserves formulées par les services de l'état sont contraignantes et doivent être prises en compte.

Il conviendra d'indiquer les mesures prises pour intégrer les diverses observations formulées par les PPA et plus particulièrement celles prises pour lever les réserves émises par les services de l'état.

**Réponses de la municipalité.**

Dans son courrier réponse au procès verbal de synthèse M. le Maire de MONS traite l'ensemble des observations portées par les Personnes Publiques Associées. Ce document de 57 pages sous forme de tableau détaille chacune des mesures prises face aux observations formulées. Il n'est pas repris dans son intégralité ici afin de ne pas alourdir notre rapport. Il est annexé au présent (Annexe 9).

### Avis du commissaire enquêteur :

*L'ensemble des observations formulées par les PPA ont été traitées et seront prises en compte par la commune.*

## **5.2) Observations du public**

Qu'il s'agisse des observations verbales recueillies à l'occasion des permanences (O.V.), des observations écrites portées au registre d'enquête (O.R.), des courriers ou mails (O.C), les observations reçues sont rapportées résumées ci-après par thèmes, suivies des réponses apportées par le maître d'ouvrage et des éventuelles observations du commissaire enquêteur.

La quasi totalité des observations reçues par le commissaire enquêteur l'ont été par voie orale à l'occasion de ses permanences. Ce sont essentiellement ces même personnes qui ont confirmé leurs observations par écrit sur le registre d'enquête ou par courriers annexés au registre.

### **5.2.1) Observations relatives au ZONAGE**

**DELEUZE Claude (O.V 1)** – propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune – vient se renseigner sur le zonage concernant ses diverses propriétés. Après examen des diverses cartes et entretien avec le C.E n'a pas souhaité déposer d'observation.

**JOLY Aymé – (O.V2 et O.C 1)** - propriétaire de plusieurs parcelles il vient se renseigner sur le zonage concernant ses biens. L'intéressé possède des parcelles situées au lieu-dit Le Fesc – 118 - 120 - 127 - 163 – 1584 et au lieu-dit Prés de Berriès – 1306 - 672 - 679 - 680. Il souhaite que les parcelles 118 et 1306 soient intégrées en zone U.

Au cours de notre seconde permanence M. JOLY vient préciser sa demande concernant la parcelle 1306. Il demande à bénéficier d'une partie de 3000 m<sup>2</sup> sur une surface totale de 8700 m<sup>2</sup>. Nous remet un courrier et des plans.

(Observations orales permanences du 21.09.2020 et 14.10.2020 O.V2, et courriers C.1)

#### **Réponse de la municipalité :**

- **Secteur le Fès :** La parcelle A 118 n'a pas de filière d'assainissement définie, elle est en extension par rapport à l'enveloppe urbaine. De plus, elle présente une trop grande superficie pour être classée en zone constructible sauf à ne pas respecter les réglementations en vigueur ainsi que le SCOT du Pays des Cévennes. Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées.
- **Secteur Prés de Berriès :** La parcelle est isolée en zone agricole (A) et mitoyenne de la zone naturelle (N). Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées.

**DETURMENY Sandrine (O.C 2)** dans son courrier en date du 19 Septembre 2020, relatif aux périmètre d'étude, Mme DETURMENY Sandrine demande que le déclassement en zone agricole de la parcelle 1258 dans le cadre de cette révision de PLU soit revue compte tenu de son environnement urbanisé.

(Observations courrier du 25.09.2020 O.C 2)

**Réponse de la municipalité :**

Cette parcelle se situe au milieu d'une zone agricole sans habitations à proximité. De plus, l'ensemble du secteur est classé en zone agricole et aucune zone urbaine ne se situe à proximité. En outre, une grande partie du secteur considéré a été caractérisé comme inapte à l'assainissement. Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées

**COULOMB, Alain – (O.V 3)** – souhaite connaître les réserves éventuelles qui touchent à sa propriété située en bordure du C.D 131 à CELAS – parcelle 1393.

(Observations orales permanence du 21.09.2020 O.V 3)

**Réponse de la municipalité :**

L'emplacement considéré n'existe plus, il a été supprimé. De ce fait, il n'y a plus de réserves sur sa parcelle.

**LEULLIOT Jacqueline et Pascal – (O.C 3)** – propriétaires de plusieurs parcelles (75 76 79 80 81 et 1323) demandent que ces parcelles soient classées en zone constructible.

(Observation courrier du 29.10.2020 – O.C3)

**Réponse de la municipalité :**

Ce secteur n'est pas relié à l'assainissement collectif et n'a pas été délimité en assainissement autonome. En outre le classement de ce secteur engendrerait une trop grande superficie de zones constructibles sauf à ne pas respecter les réglementations en vigueur ainsi que le SCOT du Pays des Cévennes. Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées

**ORTLIEB Laurent (O.V 11 et O.C4)** -par courrier mail – l'intéressé s'interroge sur le devenir de 2 parcelles (775 et 776) qu'il vient d'acquérir et sur lesquelles il souhaitait construire. Lors de notre deuxième permanence il vient préciser sa demande. Ces terrains sont destinés à la construction de 2 à 3 maisons en location. Ils sont accessibles à tous les réseaux et situés en zone entourée de constructions. Ils souhaite connaître les arguments qui prévalent ce déclassement.

(Observations verbales du 14.10.2020 et courrier du 29.09.2020, O.V 11 et O.C3)

**Réponse de la municipalité :**

Les permis de construire déposés sont en cours d'instruction et seront reclassés en zone urbaine pour régularisation sous réserve de l'accord des principales Personnes Publiques Associées à l'occasion d'une réunion de travail prévue suite à la restitution des conclusions du Commissaire Enquêteur.

**BACON, (O.V4 et O.C5)** - demande que le terrain ( A 1520) qu'il possède proche de sa résidence soit classé en zone U - nous remet une courrier.

(Observations orales permanence du 14.10.2020 O.V4, et courriers C.5)

**Réponse de la municipalité :**

Ce secteur est totalement déconnecté des zones urbaines, seule la zone d'activités a été maintenue dans la stricte emprise des installations existantes. Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées

**VARENNES, Liliane (O.V 5)** – souhaite pouvoir disposer de la parcelle 1474 qu'elle possède située entre son habitation et celle de sa fille afin que son petit fils puisse y construire.

(Observations orales permanence du 14.10.2020 O.V5)

**Réponse de la municipalité :**

La parcelle considérée est isolée en zone agricole (A), elle n'est pas raccordée à de l'assainissement collectif et les sols sont inaptes à l'assainissement individuel. Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées.

**CHABALIER, Jean-Jacques (O.V 6 et C.6)** – demande de pouvoir bénéficier d'une partie de la parcelle N°960 pour pouvoir y construire. Il souhaite obtenir environ 1000 m<sup>2</sup> de cette parcelle d'une surface de plus d'un hectare. Cette parcelle est desservie par tous les réseaux.

(Observations orales permanence du 14.10.2020 O.V6, et courriers C.6)

**Réponse de la municipalité :**

Cette parcelle est située en zone naturelle (N), elle ne bénéficie d'aucune filière d'assainissement. Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées

**QUENIN Simone, (O.V 7)** – propriétaire de la parcelle 1271, elle souhaite pouvoir en vendre une partie soit environ 3000 m<sup>2</sup> sur les 9000 m<sup>2</sup> de surface. Elle demande également que le chemin d'accès à sa propriété devienne un chemin communal.

(Observations orales permanence du 14.10.2020 O.V7)

**Réponse de la municipalité :**

La parcelle considérée ne bénéficie d'aucun réseau de viabilité, en outre le secteur n'est pas apte à l'assainissement autonome Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées.

**RUBBO, Mario, (O.V 8)** - propriétaire d'une parcelle 1891 – demande que cette parcelle soit maintenue constructible telle que c'était lors de son acquisition en 1982. Souhaite pouvoir en bénéficier pour sa petite fille qui envisage d'y construire.

(Observations orales permanence du 14.10.2020 O.V8)

**Réponse de la municipalité :**

Ce secteur est totalement déconnecté des zones urbaines, seule la zone d'activités a été maintenue dans la stricte emprise des installations existantes. Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées.

**CORRIEZ, Jean-Pierre et Suzette (O.V 9)** - Propriétaires sur le hameau de Maruejols de plusieurs parcelles qui sont déclassées dans le cadre du PLU. Ils demandent à minima de pouvoir encore disposer en zone constructible de la parcelle 2152 qui est accessible à tous les réseaux. Ils ne comprennent pas ce déclassement d'autant qu'un permis de construire vient d'être accordé pour une parcelle N° 860 appartenant à leur nièce et située à proximité.

Ils demandent que le déclassement de leur parcelle soit revu dans un soucis de justice et d'équité.

(Observations orales permanence du 14.10.2020 O.V9)

**Réponse de la municipalité :**

La station d'épuration est saturée sur Saint-Just-et-Vacquières, il est impossible d'accueillir de nouvelles constructions. Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées

**BOYER Virginie (O.V 12)** - elle demeure sur la parcelle 813 qui borde la parcelle B1296 -

Suivant l'OAP cette dernière est inscrite dans le cône de vue. Elle demande quelle réglementation s'applique sur cette parcelle car elle souhaite y construire pour ses enfants. A minima elle demande de pouvoir disposer d'une superficie de 400 m<sup>2</sup> et donc que le cône de vue défini soit réduit.

(Observations orales permanence du 14.10.2020 O.V12)

**Réponse de la municipalité :**

Un reliquat de terrain parfaitement exploitable à la construction d'une superficie de 970 m<sup>2</sup> existe hors du cône de vue. Afin de bien matérialiser cette portion constructible, la partie de la parcelle définie en espace vert au sein de l'OAP « chemin du Périguil » fera l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup> au sein du règlement graphique

**RANCHOUX ALTMANN, Anne (O.C 9)** – propriétaire de la parcelle B 992 – souhaite pouvoir conserver la constructibilité de son terrain en vue de sa vente. Le CU concernant ce terrain a été renouvelé cette année.

(Observation courrier mail du 19.10.2020 – O.C9)

**Réponse de la municipalité :**

Cette parcelle est isolée au sein de la zone agricole (A), elle ne bénéficie d'aucune filière d'assainissement. Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées.

**ROBERT Yvette (O.V 12 – C.10)** – représentant M. ROBERT Patrick. Observation relative à la parcelle N° 937 – route de Méjanne. Il demande que cette parcelle soit incluse en zone U car il a le projet d'y construire 2 maisons. Des engagements verbaux auraient été pris avec l'ancienne municipalité. Une cession d'un bout de ce terrain a été concédée pour la construction d'un poste EDF.

Il souhaite également connaître la situation de la parcelle B 884 – quel espoir ? Que peut-il envisager ?

M.ROBERT envisage d'aménager une ancienne ferme située sur un terrain de 3 hectares (C242 -245 -246 – 247 – 252 – 253 et 266 ) en vue d'y créer des gîtes.

Peut-il envisager ce type d'exploitation – quel type de restauration peut-il envisager pour le bâtiment existant ?

(Observations orales permanence du 23.10.2020 O.V 12, et courriers C.10)

**Réponse de la municipalité :**

a. La parcelle considérée est isolée en zone agricole ; elle n'est pas raccordée à de l'assainissement collectif et les sols sont inaptes à l'assainissement individuel. Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées.



b. Cette parcelle n'est pas raccordable au réseau et la commune a la volonté de ne pas procéder à de nouvelles extensions de réseau dans l'immédiat. Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées.

c. En ce qui concerne la parcelle 253, un changement de destination est envisageable si le projet est considéré comme viable par la municipalité et sous réserve de la mise en oeuvre d'une procédure du document d'urbanisme et ce après son approbation

**VIETTI Bruno et Maryse (O.V 13)** – souhaitent connaître les possibilités de réalisation d'un projet d'aménagement d'une remise qu'ils possèdent sur la parcelle B 784 et la possibilité de construire sur la parcelle B 783 sachant que cette parcelle est située en zone pavillonnaire.

(Observations orales permanence du 23.10.2020 O.V13)

**Réponse de la municipalité :**

La parcelle n°B783 est située au milieu d'une zone naturelle et elle n'est pas desservie par les réseaux de viabilité. En ce qui concerne la parcelle n°B 784, le règlement écrit ne permet que les extensions d'habitations existantes.

Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées.

**PELLET Mireille (O.V 16 et C.12)** – propriétaire de plusieurs parcelles situées route de Bagnols sur Ceze (La Fare) . Vient prendre connaissance des dispositions qui s'appliquent sur ses diverses parcelles dans le cadre du futur PLU. Elle souhaite pouvoir mettre en vente la parcelle 86 et demande qu'elle soit maintenue en zone constructible.

(Observations orales permanence du 23.10.2020 O.V 16, et courriers C.12)

**Réponse de la municipalité :**

Le classement de ce secteur engendrerait une trop grande superficie de zones constructibles sauf à ne pas respecter les réglementations en vigueur ainsi que le SCOT du Pays des Cévennes. Cette demande aura peu de chance d'aboutir à l'issue de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées.

**BONNETE, Jacques (O.V 18)** – propriétaire de plusieurs parcelles situées au lieu-dit La Plaine. Venu se renseigner sur le nouveau règlement opposable sur ses terres (B158 – 159 – B 1720 et 1722) - n'a pas déposé d'observation.

(Observations orales permanence du 23.10.2020 O.V 18)

**Observations complémentaires du commissaire enquêteur :**

Les observations portent principalement sur les changements de zonage induits par la réduction significative des zones U au profit des zones A et N. Ces changements apparaissent préjudiciables pour les propriétaires des parcelles concernées. Les préjudices signalés visent l'interdiction de construire alors que certaines des parcelles voisines demeurent constructibles, mais aussi la valeur vénale des propriétés qui subit une dévalorisation importante. La motivation du choix des zones concernées par ces modifications est mal comprise. Il conviendra de préciser la motivation qui a conduit la substitutions des zones choisies par les déclassements.

Plusieurs des demandes formulées nous paraissent pouvoir être réexaminées par la commune en raison de la situation géographique de ces parcelles au cœur du village, de leur accessibilité et de leur desserte par les réseaux.

Il s'agit essentiellement des observations ORTLIEB (construction de 2 à 3 maisons en locatif) ; JOLY pour une partie de la parcelle 1306 ; CHABALIER pour une partie de la parcelle 960 ; BOYER pour une parcelle de 400m<sup>2</sup> sur le cône de vue ; VIETTY pour les parcelles B 783/784.

En ce qui concerne les demandes RUBBO et BACON. Les terrains sollicités sont situés dans un secteur répertorié Zone d'activité (Cartographie axes orientations 2 du PADD) entourés par des parcelles construites et dans l'angle des chemins de la gare et de la route de Salindres.

En ce qui concerne ces diverses observations, la commune envisage t'elle de revenir sur certains de ces zonages ?

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

*Mr le Maire a porté réponse à chacune des observations formulées par les particuliers.*

*En application des lois Grenelle 2 et ALUR , le PADD a posé pour la Révision du PLU un objectif de limitation de l'étalement urbain et de densification de la zone urbaine. Le PLU de la commune de MONS doit être compatible avec les documents d'urbanisme supérieur et le SCOT du Pays des Cévennes qui limite également la consommation de l'espace naturel ou agricole. Ainsi, il a été privilégié un arrêt de l'urbanisation aux dernières constructions. En cohérence avec les axes définis au PADD, la commune propose de maintenir le projet de zonage proposé.*

#### **5.2.2) Observations relatives au périmètre d'étude de la déviation du CD6 / CD 131**

#### **Observations du commissaire enquêteur :**

*Le périmètre d'étude délimité par le département concernant la création d'une voie de contournement d'Alès touche de nombreuses parcelles situées sur la commune de Mons. Cependant le dossier de révision du PLU n'évoque pas ce périmètre d'étude. En effet, il n'apparaît qu'à la marge sur un plan d'annexes informatives (pièce 6.08).*

*Il nous apparaît pourtant indispensable d'y faire plus largement référence et de le faire figurer plus en détail dans les divers documents relatifs au règlement graphique communal ainsi que dans les intentions du PADD.*

*Ce périmètre d'étude a été déposé en 2011. A l'échéance de ses 10 ans il ne semble pas qu'il soit en voie de concrétisation prochaine. Afin de lever un maximum d'incertitudes qui portent préjudice aux différents propriétaires concernés quant à la maîtrise de leurs biens, il nous semble nécessaire que la commune intervienne auprès des porteurs de projet afin de préciser leurs intentions quant à sa concrétisation et au choix de l'itinéraire défini. Quelles sont les intention prochaines de la commune de Mons concernant ce projet ?*

**DETURMENY Sandrine (O.C 2)** dans un courrier en date du 19 Septembre 2020, Mme DETURMENY Sandrine, domicilié à CHARLEVAL (13) expose ses doléances quand au périmètre d'étude d'une déviation RD6/RD131. Elle est propriétaire de plusieurs parcelles situées dans le secteur du lieu-dit Mas des maçons. S'agissant d'un projet non abouti et à l'état d'étude elle demande que le projet tel que présenté soit revu car d'autres solutions existent.

(Observations courrier du 25.09.2020 O.C 2)

**Réponse de la municipalité :**

L'instauration d'un périmètre d'étude est prévue par l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme et permet à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de surseoir à statuer sur toute demande lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

Ce périmètre d'étude se traduit par une délibération motivée de l'autorité à l'initiative du projet, qui doit prendre en considération le projet d'aménagement et délimiter précisément les terrains concernés.

Cette délibération produit ses effets dès l'exécution de l'ensemble des formalités d'affichage suivantes :

- Un mois d'affichage en mairie et au siège de l'établissement public compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme,
- et la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Elle cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. Le périmètre d'étude approuvé doit également être reporté en annexe du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'une procédure de mise à jour.

L'instauration du périmètre d'étude est déconnectée de la procédure de révision du PLU ; elle est issue d'une délibération du Conseil Départemental du Gard et a pour objet la réalisation du grand contournement d'Alès. De ce fait, seul le Département peut lever ce périmètre d'étude. Notons toutefois que compte tenu du fait qu'il date de 2011, il ne sera plus en vigueur dans le courant de l'année 2021 si le Département n'a pas engagé d'opération d'aménagement ou s'il n'a pas reconduit le périmètre d'étude.

**VARENNES, Liliane (O.V 5)** – en complément des observations relatives au déclassement d'une parcelle, elle s'inquiète du devenir de plusieurs propriétés qui lui appartiennent et qui sont aujourd'hui visées par le périmètre d'étude de la déviation d'Alès. A minima elle demande que le passage de cette voie évite les parcelles 24 et 1262 qui bordent son Mas.

(Observations orales permanence du 14.10.2020 O.V5)

**Réponse de la municipalité :**

Comme cela vient d'être évoqué, l'instauration du périmètre d'étude est déconnectée de la procédure de révision du PLU. Elle est issue d'une délibération du Conseil Départemental du Gard et a pour objet la réalisation du grand contournement d'Alès. De ce fait, seul le Département peut lever ce périmètre d'étude. Notons toutefois que compte tenu du fait qu'il date de 2011, il ne sera plus en vigueur dans le courant de l'année 2021 si le Département n'a pas engagé d'opération d'aménagement ou s'il n'a pas reconduit le périmètre d'étude.

**Observations du commissaire enquêteur :**

*La mise en œuvre du périmètre d'étude relève effectivement des compétences du Département. Compte tenu de l'ambition du projet et des volontés affichées il est très probable que ce périmètre soit reconduit à son échéance.*

*Dans ses réponses aux PPA la commune s'engage à inscrire et répertorier ce périmètre sur les documents cartographiques du PADD.*

**5.2.3) Observations diverses**

**GELLY Séverine (O.V 10 et C7)** – propriétaire d'une maison d'habitation qu'elle souhaite pouvoir agrandir (parcelle 105 – plans joints) – elle va déposer une permis de construire –

toutefois cet agrandissement s'effectue dans le prolongement du bâtiment existant qui est situé en bord de route. Le début du mur (en prolongement de l'ancien) se situe à 3,60 m de la chaussée pour 6 mètres en bout. Elle demande si le permis de construire peut lui être accordé dans ces conditions.

(Observations orales permanence du 14.10.2020 O.V10, et courrier – plan C.7)

***Observations du commissaire enquêteur :***

*L'évolution du règlement de la zone concernée permettra t'elle de concrétiser le projet de Mme GELLY ?*

**Réponse de la municipalité :**

Cela sera désormais possible, le règlement du nouveau PLU étant rédigé en ce sens.

**KRAATZ Anne et Dieter (O.C8)** - par courrier mail en date du 14.10.2020, font connaître leurs inquiétudes par rapport à l'installation d'un lieu festif et de spectacle à proximité de leur habitation. Les nuisances provoquées par ce type d'événements ont fait l'objet d'une pétition des riverains. Les requérants souhaitent que l'installation et la gestion de tels lieux soient proscrites par des dispositions inscrites au PLU.

(Observations orales permanence du 23.10.2020 O.V 14, et courrier mail C.8)

**SALEM, Isaac et Evelyne (O.V 15 et C.11)** – déplorent l'installation par leur voisin M. FAUCON d'une salle de spectacle et d'un lieu festif. Il leur semble que ce type d'établissement est incompatible avec la situation des lieux (zone résidentielle) - les événements qui s'y produisent sont générateurs de troubles importants pour la tranquillité publique (bruits et comportement). Les voisins se plaignent. Une pétition a été remise en Mairie. Ils s'interrogent sur la légalité des fêtes déjà organisées dans ces lieux.

Ils demandent qu'une telle réalisation soit interdite dans le cadre du PLU.

(Observations orales permanence du 23.10.2020 O.V 15, et courrier C.11)

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Bien que ces observations ne relèvent pas directement de la révision du PLU, le maintien du bien vivre et de la tranquillité publique relève des pouvoirs de police du Maire et s'inscrit dans les objectifs du PLU dans le domaine de la lutte contre les nuisances.*

*Si le règlement de la zone d'installation de cette activité n'interdit pas la création d'une activité commerciale, quelles sont les dispositions qui sont prises par la commune ?*

*- pour s'assurer de la légalité de cette installation et des événements susceptibles de s'y dérouler ?*

*- pour veiller aux mesures prises par l'établissement pour garantir la sécurité et la tranquillité des riverains ainsi que limiter les nuisances sonores.*

**Réponse de la municipalité :**

Ce n'est pas du ressort du PLU.

**GALLOIS, Didier ( O.V17 et C13)** – **propriétaire** d'un terrain (A 487) – qu'il souhaite pouvoir exploiter pour cultiver de la lavande. Cependant la voie d'accès actuelle est totalement impraticable (trop étroite et en pente) pour les engins d'exploitation (tracteurs agricoles) – des démarchent amiables ont été entreprises auprès des autres riverains et de la commune pour créer un nouvel accès sans résultat.

Dans le cadre du développement économique et d'activité agricole, M. et Mme GALLOIS demandent une intervention communales pour pouvoir réaliser ce chemin d'accès.

(Observations orales permanence du 23.10.2020 O.V 17, et courrier C.13

***Observations du commissaire enquêteur :***

*Cette observation ne relève pas des dispositions relatives au PLU. Toutefois la commune envisage t'elle d'intervenir auprès des divers propriétaires concernés afin de proposer une solution à ces difficultés et donc de faciliter l'installation d'une activité agricole ?*

**Réponse de la municipalité :**

Ce n'est pas du ressort du PLU.

### **5.3) Observations complémentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur n'a pas d'autre observation ou question à formuler en complément de celles déjà émises à la suite des observations formulées par le public ou les PPA.

Ce sont les contraintes qui touchent à la propriété privée qui motivent, pour une large part, les inquiétudes exprimées par le public lors de l'enquête. Les objectifs de portée générale, visés par la révision n'ont pas vraiment donné lieu à observation.

Le Commissaire enquêteur considère que le parti d'aménagement retenu est acceptable car résultant d'orientations compatibles avec un développement modéré et maîtrisé de la commune conforme aux récentes évolutions réglementaires en matière d'urbanisme. Il est toutefois compréhensible que des propriétaires concernés par les changements de zonage estiment qu'ils subissent un préjudice sans qu'aucune contrepartie leur soit proposée, et ce, en raison de choix favorisant l'extension de zones agricoles ou naturelles. Ces changements, qui relèvent de l'application du règlement graphique, sont vécus comme un préjudice d'ordre financier sans contrepartie. Si ce dernier aspect ne peut être négligé, il est difficile de le prendre en compte de façon systématique.

## **6) CLOTURE**

L'enquête publique objet du présent rapport s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Elle visait à se prononcer sur la révision du plan local d'urbanisme et de s'assurer que le maître d'ouvrage avait identifié et pris en compte l'ensemble des problématiques.

L'analyse du dossier, les informations que j'ai pu obtenir auprès des divers services consultés, les observations du publics recueillies ainsi que les réponses apportées par le maître d'ouvrage me conduisent de répondre favorablement à ce projet.

**Fait à ALES, le 16.11.2020**

**Le Commissaire enquêteur  
Bernard DALVERNY**



## ANNEXES

- 1 - Ordonnance de nomination du commissaire enquêteur.
- 2 - Arrêté municipal d'ouverture d'enquêtes publiques
- 3 - Avis d'enquête publique.
- 4 - Articles publication du Midi-libre.
- 5 - Articles publication Le Réveil du Midi.
- 6 - Article local du midi-libre
- 7 - Procès-verbal de synthèse des observations recueillies
- 8 - Certificat d'affichage de l'avis d'enquête.
- 9 - Mémoire fourni en réponse du Maire.

## PIECES JOINTES

- x Rapport, avis et conclusions de l'enquête (2 exemplaires papier)
- x Rapport, avis et conclusion au format numérique
- x Registre d'observations du publique
- x Courriers et courriels reçus
- x Annexes

L'ensemble de ces documents étant déposé avec le dossier d'enquête, en Mairie de Mons.

À Mons  
le 17.11.2020

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and several vertical and diagonal strokes on the right.