



PRÉFET DU GARD

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires et de la mer

04 MARS 2024

Le préfet
à
Monsieur le Maire

182 rue Saint-Vincent
30126 TAVEL

Service territorial d'aménagement du Gard rhodanien

Affaire suivie par : Lucie MILLON
Tél. : 04 90 15 11 63
lucie.millon@gard.gouv.fr

Nîmes, le **27 FEV. 2024**

Objet : Avis sur projet de plan local d'urbanisme (PLU)
arrêté de la commune de Tavel
Réf : délibération du conseil municipal en date du 9
novembre 2023 arrêtant le projet de PLU
P.J. : - *annexe (remarques complémentaires),*
- *carte de localisation des entités archéologiques*
connues à Tavel

Par délibération du conseil municipal en date du 09 novembre 2023, vous avez arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune. L'ensemble des pièces du dossier a été réceptionné en préfecture le 04 décembre 2023.

En application de l'article L.153-6 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous communiquer mon avis sur ce dossier. Ce dernier soulève de ma part les observations principales détaillées ci-après. Une annexe à ce courrier précise les remarques complémentaires à prendre en considération afin d'améliorer la qualité et la compréhension du document.

Je tiens à souligner la bonne association des services de l'État tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme, ainsi que les efforts notables consentis par la commune pour réduire la consommation d'espaces générée par le projet de PLU.

Prévision de croissance démographique

Le projet de PLU propose une perspective d'évolution démographique de 1,3 %/an sur la période 2024-2031. Cette ambition démographique correspond à la valeur maximale fixée par le SCoT Gard Rhodanien pour les « communes d'appui » de l'armature territoriale. Elle est aussi cohérente avec la tendance démographique observée ces dernières années sur Tavel, qui a bénéficié d'une croissance de 1,4 %/an entre 2008 et 2020.

Le projet de PLU de Tavel peut être considéré sur ce point compatible avec les orientations du SCoT.

Habitat et logement

Besoin en logements

Le projet de PLU programme la réalisation d'environ 160 logements entre 2024 et 2031 inclus, soit une production moyenne de 20 logements par an. Cette évaluation du besoin en logements neufs est cohérente avec un gain de population de 320 habitants à l'horizon du PLU.

L'objectif du PLU, en termes de production de logements neufs, respecte les préconisations du SCoT qui fixe pour la commune de Tavel un rythme de production moyen entre 19 et 21 logements par an jusqu'en 2035.

Le projet de PLU de Tavel peut en conséquence être considéré sur ce point compatible avec les orientations du SCoT.

Formes urbaines et densité du bâti

Le projet de PLU prévoit trois OAP :

- **OAP Centre** – opération en cœur de bourg, qui présente trois sites de projets d'habitat, dont deux en renouvellement urbain (secteurs Mireille et ancienne cave Fraissinet nord) et un troisième générant une consommation d'espaces de 0,42 ha en enclave (secteur ancienne cave Fraissinet sud), pour une production d'environ 40 logements, avec une densité projetée variant de 30 à 50 logements/ha.
- **OAP Vaussière** – consommation de 0,7 ha en enclave venant fermer l'enveloppe urbaine avec 16 logements et une densité projetée de 15 à 30 logements/ha ;
- **OAP Vallongue** – consommation de 2,5 ha en extension prévoyant la construction d'une soixantaine de logements avec une densité nette de 30 logements/ha. C'est l'opération la plus impactante en termes de consommation d'espaces.

Ces opérations d'aménagement privilégient les formes urbaines de type individuel groupé (41 % du volume total) et individuel pur (30 %). Les formes collectives représentent 29 % du nombre global de logements prévus par les OAP. Cette répartition est compatible avec le SCoT qui fixe la part du bâti individuel à un maximum de 80 % des nouvelles constructions (40 % en individuel pur et 40 % en individuel groupé) et à un minimum de 20 % pour les formes collectives.

Ces opérations d'aménagement respectent aussi les objectifs de densité du bâti fixés par le SCoT pour les « communes d'appui » allant de 15 logements par hectare pour le bâti individuel pur à 30 logements par hectare pour les formes d'habitat groupé et 50 logements par hectare pour les formes collectives.

La planification des constructions nouvelles par le projet de PLU peut être considérée compatible avec les objectifs du SCoT tant pour la répartition des formes urbaines que pour les densités du bâti attendues pour les « communes d'appui ».

Logements locatifs aidés

Les objectifs chiffrés de production de logements locatifs aidés sont mentionnés dans les OAP. Sur les 160 nouveaux logements prévus dans le projet de PLU, 17 % seront des logements locatifs aidés. La production de ces logements est répartie dans les trois OAP de la façon suivante : 12 pour l'OAP Centre (secteur de la rue Mireille), 5 pour l'OAP Vaussière et 12 pour l'OAP Vallongue, soit un total de 27 logements locatifs aidés programmé à l'échelle de la commune.

L'objectif de consacrer 17 % des nouveaux logements à la production de logements locatif aidés répond pleinement aux préconisations du SCoT et du Programme Local de l'Habitat qui demandent que la production de logements à caractère social représente au moins 15 % de la production totale de logements neufs pour les « communes d'appui ».

Logements vacants

La vacance de logements a fait l'objet d'un diagnostic de terrain particulièrement précis réalisé en avril 2023. L'inventaire a identifié 17 logements vacants, soit un taux de vacance de 2 %. Cette valeur est cohérente avec les données Lovac qui évaluent la part de logements vacants de plus de 5 ans à 2,2 % en 2021. Le PADD prévoit la remise sur le marché de 5 à 6 logements à l'horizon du PLU.

Le SCoT fixe l'objectif du réinvestissement de 15 % des logements vacants d'ici 2035. Les « communes d'appui » de l'armature territoriale du SCoT doivent réinvestir 25 logements d'ici 2035, soit environ 8 par commune. Le projet de PLU, qui propose la remise sur le marché de 5 à 6 logements d'ici 2031 est donc compatible avec les préconisations du SCoT.

Densification

Les logements restant à produire se feront en densification, soit en division parcellaire, soit en mobilisation de dents creuses.

Modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

En application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation propose une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2011-2021. Celle-ci a été estimée à 10,9 ha par le bureau d'étude, soit une consommation moyenne d'environ 1,1 ha par an. Cette évaluation est cohérente avec le résultat de l'expertise réalisée par mes services, qui estiment à 12,9 ha la consommation d'espaces entre 2010 et 2021, soit une moyenne de 1,2 ha/an.

En application de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) évalue la consommation d'espaces totale générée par le projet de PLU à l'horizon 2031 à 2,91 ha. Mes services ont procédé à leur propre évaluation de la consommation d'espaces à l'horizon 2031, estimée à 5,37 ha. Cet écart est lié à plusieurs erreurs méthodologiques qui aboutissent à une sous-estimation significative de la consommation d'espaces générée par le projet de PLU. Mes remarques sur ce point sont précisées dans l'annexe. Considérant l'évaluation de mes services, le projet de PLU permet une réduction de 54 % de la consommation des espaces d'ici 2031 par rapport à la décennie précédente.

Le projet de PLU s'inscrit donc pleinement dans la logique de sobriété foncière portée par loi dite « climat et résilience » du 22 août 2021.

Assainissement

Le traitement des eaux usées de la population taveloise est assuré par une station d'épuration de 3 500 EH mise en service en 1975. Les dysfonctionnements notables de cet équipement sont signalés depuis le dernier schéma directeur d'assainissement de 2014. Plusieurs non-conformités successives ont par ailleurs déclenché un arrêté de mise en demeure le 27/10/2021. L'audit technique réalisé par SUEZ en avril 2022 à la demande des services de l'État conclut que « l'engagement d'une étude de faisabilité pour l'extension ou la création d'une nouvelle station d'épuration est indispensable ».

Si des actions, notamment sur les réseaux, ont d'ores et déjà été initiées pour répondre à certains dysfonctionnements, la station d'épuration présente une surcharge hydraulique et surtout organique chronique qui ne permettra pas d'absorber les effluents engendrés par l'arrivée de nouvelles populations.

En conséquence, par courrier du 02/06/2021, la DDTM vous a demandé de classer en zones à urbaniser fermées les secteurs qui font l'objet d'une OAP et qui représentent les plus grosses opérations d'aménagement du PLU en termes de création de logements neufs.

En dépit de cette requête formulée par mes services, vous proposez dans le zonage réglementaire du projet de PLU arrêté un classement en zone U de l'ensemble des secteurs concernés de l'OAP Centre.

Considérant le caractère stratégique pour la commune de Tavel des aménagements projetés visant la valorisation du centre bourg et la construction notamment de logements abordables pour les personnes âgées, considérant également le partenariat engagé avec l'EPF pour maîtriser le foncier, ainsi qu'avec la SPL 30 en lien avec l'architecte conseil et le paysagiste conseil de la DDTM pour le montage de l'opération, j'ai décidé, à titre dérogatoire et exceptionnel, de faire preuve de souplesse quant à l'application de la doctrine gardoise, afin de ne pas contrarier la bonne réalisation des opérations en renouvellement urbain, à savoir « la maison en partage » sur le secteur Mireille et l'opération mixte habitat-commerce sur le nord du secteur ancienne cave Fraissinet.

Je vous demande néanmoins de classer en zone à urbaniser fermée la parcelle actuellement cultivée en vigne de 0,42 ha au sud du secteur ancienne cave Fraissinet sur laquelle est projetée la réalisation d'habitats individuels groupés.

Les OAP Vallongue et Vaussière ont quant à elles été classées en zones à urbaniser fermées dans le zonage réglementaire du projet de PLU, suivant la demande formulée par la DDTM.

L'élaboration du nouveau schéma directeur d'assainissement communal, dont le lancement est prévu prochainement, devra être l'occasion de **définir un programme de travaux à réaliser sur le système d'assainissement permettant de mettre en adéquation les capacités d'épuration avec les nouveaux besoins générés par les projets de développement communaux prévus dans le PLU.**

L'ouverture des secteurs classés en zones à urbaniser fermées sera conditionnée à la réalisation des travaux programmés dans le cadre du nouveau schéma directeur d'assainissement. L'ouverture à l'urbanisation pourra être envisagée de manière échelonnée dans le temps, en lien avec le calendrier de réalisation du programme de réhabilitation du système d'assainissement. L'adéquation entre la capacité du système d'assainissement après travaux et les nouveaux besoins générés par l'ouverture à l'urbanisation du ou des secteurs concernés devra dans tous les cas être démontrée.

J'attire par ailleurs votre attention sur le fait que, en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, si dans un délai de 6 ans à compter de l'approbation du PLU, les zones à urbaniser fermées n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation ou n'ont pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, une révision générale sera requise pour ouvrir à l'urbanisation les dites zones à urbaniser fermées.

Alimentation en eau potable

La commune de Tavel est alimentée en eau potable par l'exploitation du puits de Comolas situé sur la commune de Montfaucon. L'eau captée est contenue dans les alluvions récentes du Rhône, elle-même en relation directe avec le fleuve. Cette nappe libre sans couverture limoneuse rend cette ressource très vulnérable aux pollutions de surface et la présence de nombreuses constructions à proximité du captage représente un risque réel (fuites éventuelles des réseaux d'assainissement situés à proximité du niveau statique de la nappe, fossé non étanches le long de la route départementale). Aussi, dans un rapport de décembre 2000, l'hydrogéologue agréé a estimé que le captage n'est pas régularisable. Le rapport de présentation ne mentionne pas ces éléments pourtant importants.

Un nouveau captage dit « du Bassinet » a été réalisé en 2015 sur la commune de Saint-Geniès-de-Comolas. Un avis sanitaire favorable de l'hydrogéologue agréé a été donné le 15 janvier 2017 pour

l'utilisation des eaux du champ captant du Bassinet aux fins de desserte en eau destinée à la consommation humaine. Le débit maximal nécessaire a été estimé à partir de l'évaluation des besoins en eau potable à l'horizon 2040, réalisée dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable et d'assainissement du SIAEPA de Lirac de 2014. Par ailleurs, le captage a fait l'objet d'une autorisation au titre du code de l'environnement (L.214-3) le 31 décembre 2019. Il n'a néanmoins toujours pas été mis en service.

Vous veillerez à ce que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés en zones à urbaniser fermées soit compatible avec le calendrier de mise en fonction du captage du Bassinet.

Les deux rapports hydrogéologiques pré-cités devront utilement être annexés au PLU. Par ailleurs, les éléments du schéma directeur d'alimentation en eau potable et d'assainissement du SIAEPA de Lirac de 2014 permettant de justifier la bonne adéquation entre les besoins générés par les projets d'aménagement du PLU et la ressource en eau devront être repris dans le rapport de présentation.

OAP Vallongue, enjeux et parti pris d'aménagement

L'OAP Vallongue projette la réalisation d'une soixantaine de logements, dont 18 logements collectifs et 23 logements individuels groupés, répartis sur une surface de 2,5 ha en extension directe d'urbanisation. C'est l'opération la plus importante du PLU en termes de création de logements neufs, mais aussi la plus impactante.

La configuration topographique du site en fond de vallon l'expose à un axe d'écoulement des ruissellements orienté nord sud, délimité et caractérisé de faible à modéré dans le zonage du risque inondation réalisé par le bureau d'étude Cereg Ingénierie en 2017.

Le vallon est aujourd'hui à dominante viticole. Les parcelles concernées par l'OAP Vallongue sont majoritairement exploitées en vignes, pour certaines encore déclarées à la PAC 2022. Le choix de délimitation du projet d'aménagement engendre un linéaire d'interface zone agricole/urbanisation conséquent. L'option choisie dans l'OAP visant à implanter des jardins familiaux servant d'interface n'est pas une garantie de l'absence de tensions entre jardiniers amateurs et agriculteurs.

L'urbanisation de ce secteur est aussi de nature à mettre en péril l'ouverture paysagère qui aujourd'hui se dégage vers le nord sur le vallon viticole depuis le chemin des Oliviers.

Par ailleurs, de part sa localisation, son envergure et l'occupation actuelle du sol, l'aménagement de ce secteur aura de possibles impacts significatifs sur des espèces protégées. Ce risque nécessitera, en phase projet (dépôt du dossier Loi sur l'Eau) un diagnostic naturaliste poussé et une appréciation des impacts du projet.

Le choix du site est toutefois justifié par la volonté de la commune de raccorder le centre bourg avec la zone pavillonnaire et les équipements sportifs réalisés à l'est, à l'écart du village. Le maintien de ce site, aujourd'hui unique secteur de projet en extension directe d'urbanisation, est aussi le fruit de décisions prises tout au long de l'élaboration du PLU pour réduire la consommation d'espaces, ce qui est louable.

Néanmoins, eu égard à l'importance des enjeux environnementaux et paysagers du site, ceux-ci auraient mérité d'être mis en balance avec les enjeux socio-économiques visant à justifier, sur une base multicritère et non uniquement urbanistique, le choix d'implantation du site. Dans le cadre d'une démarche itérative et transversale, l'option d'aménagement proposée aurait pu être comparée avec d'autres scénarios d'aménagement. Une autre option possible consisterait à diminuer la surface du projet Vallongue en sa partie nord associé au comblement de l'enclave Vacquières aujourd'hui classée A dans le zonage réglementaire. Cette option a l'avantage d'être moins impactante sur le vallon et de diminuer le linéaire d'interface agriculture/urbanisation.

Dans tous les cas, vous veillerez, en phase d'étude pré-opérationnelle, à intégrer au projet Vallongue des exigences qualitatives en termes d'aménagement urbain, architecturales, paysagères et environnementales, comme demandé par le SCoT.

Prise en compte du risque inondation

Le zonage du risque inondation réalisé par le bureau d'étude Cereg Ingénierie en 2017 a été repris dans le règlement graphique du PLU. **Or, l'ensemble des parcelles concernées par l'OAP de Vallongue est classé en secteur urbanisé, ce qui n'est pas acceptable eu égard à leur localisation en extension directe d'urbanisation et au projet d'aménagement d'ensemble qui sera réalisé. Il convient de les classer en secteur non urbanisé.**

Du fait de l'exposition du secteur de projet Vallongue à un axe d'écoulement des ruissellements, et en application de la note méthodologique gardoise de prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme, **vous programmerez la réalisation d'une étude hydraulique visant à démontrer la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure, et ce, avant d'ouvrir la zone à l'urbanisation.** Les aménagements nécessaires à l'exondement de la zone devront être réalisés dans le respect du code civil et du code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau).

Projet de centrale photovoltaïque

Le zonage réglementaire du projet de PLU arrêté comprend un sous-secteur Npv correspondant à l'emprise du projet de centrale photovoltaïque au sol d'une surface de 56 ha au lieu-dit Campey, à proximité du poste de transformation électrique existant. L'inscription du sous-secteur Npv dans le zonage réglementaire du PLU ne préjuge pas des décisions qui seront prises *in fine* par l'autorité en charge de l'instruction de la demande d'autorisation environnementale et du permis de construire.

Par ailleurs, à l'heure actuelle, le sous-secteur Npv n'est pas compatible avec le SCoT. En application de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU ne peut légalement pas être approuvé tant que le SCoT Gard rhodanien n'aura pas été modifié afin d'y inscrire le projet de Tavel dans son DOO et sa cartographie.

Aussi, dans un souci de sécurité juridique du PLU, l'approbation du PLU ne devra être actée qu'à compter du caractère exécutoire de la mise en compatibilité du SCoT, prescrite le 12/12/2022. La date d'examen conjoint n'est pas connue pour l'heure.

STECAL

Le projet de PLU identifie deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). Il s'agit d'une entreprise de fabrication de charpente délimitée par le sous-secteur NE, et des infrastructures de l'autoroute A9, délimitées par le sous-secteur Neq. Ce dernier secteur ne répond pas la logique de l'outil STECAL. Un sous-zonage autorisant uniquement les évolutions liées aux besoins d'exploitation des infrastructures autoroutières serait plus approprié.

* * *

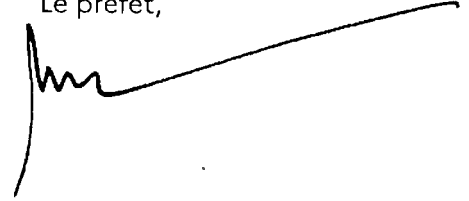
En conclusion, j'émet un avis **favorable** sur le projet de PLU arrêté, **sous réserves** :

- de classer en zone à urbaniser fermée le terrain de 0,42 ha actuellement cultivé en vigne au sud du secteur ancienne cave Fraissinet,
- de classer en secteur non urbanisé le site de projet Vallongue dans le zonage du risque inondation.

Les observations formulées dans cet avis devront être intégrées au projet à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLU. Je vous recommande de prendre également en compte les propositions d'amélioration des différentes pièces, décrites dans l'annexe jointe au présent avis.

Enfin, la commission départementale pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) se réunit le 21 février 2024 pour donner un avis sur votre projet de PLU. Cet avis devra être intégré au dossier soumis à enquête publique et ses conclusions seront si nécessaire prises en compte au moment de l'approbation du PLU.

Le préfet,



Jérôme BONET

Copie adressée à :
- Préfecture/DCLC/BCL

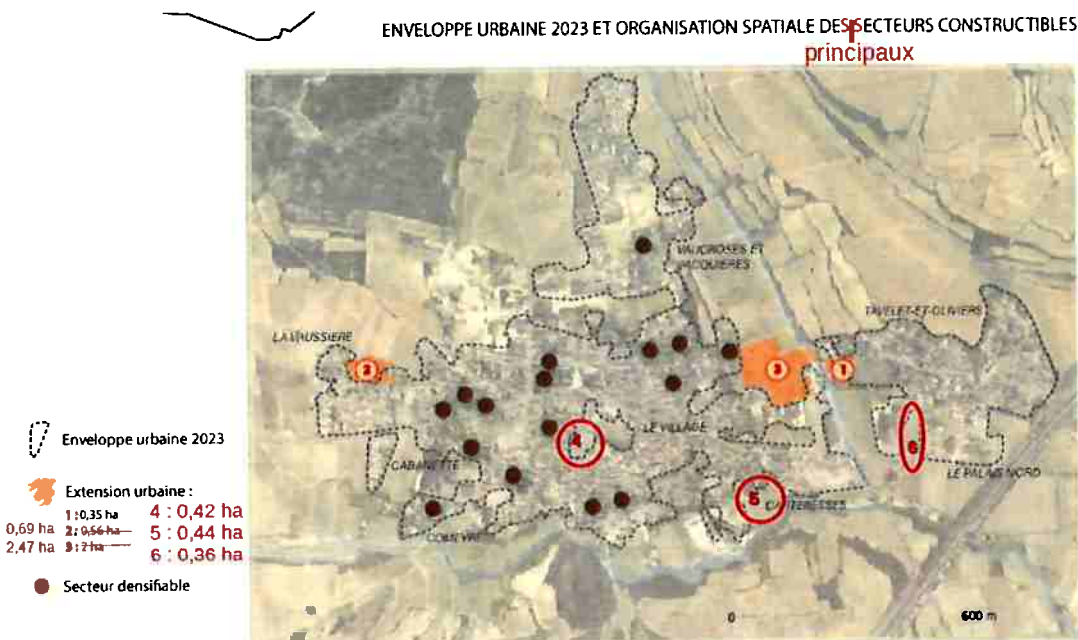
ANNEXE – REMARQUES COMPLÉMENTAIRES

Outre les observations déjà contenues dans mon avis, les précisions de cette annexe devront être prises en compte pour la finalisation de votre document.

Calcul de la consommation d'espace générée par le projet de PLU

Le rapport de présentation n'expose pas l'estimation de la consommation d'espace générée par le projet de PLU. Seul le PADD présente une carte (p. 16) de localisation des secteurs constructibles en extension et en densification. Cette carte comporte plusieurs erreurs aboutissant à une sous-estimation significative de la consommation d'espaces générée par le projet de PLU :

- des secteurs urbanisables d'après le projet de zonage ont été omis, et qu'il convient d'ajouter, à savoir :
 - OAP Centre pour une surface de 0,42 ha (cercle 4 sur la carte),
 - secteur UC de Carteresses pour une surface de 0,44 ha (cercle 5 sur la carte),
 - secteur UC de Palais Nord pour une surface de 0,36 ha (cercle 6 sur la carte).
- Les surfaces des zones 2 et 3 sont inexactes et incohérentes avec les surfaces présentées dans les OAP. Vous corrigerez de la façon suivante :



PADD de Tavel : PADD débattu en Conseil Municipal le 7 juin 2023/document arrêté le 9 novembre 2023

16

Prise en compte des risques naturels

Risque feu de forêt

Il est à souligner qu'aucun des secteurs destinés à être urbanisé n'est exposé à un aléa feu de forêt.

Dans le règlement écrit, le titre III doit indiquer que les préconisations du PAC incendie de forêt s'appliquent quel que soit le zonage du PLU dans la mesure où aucun secteur n'a été spécifiquement étudié au regard du risque incendie de forêt durant la procédure d'élaboration du projet de PLU.

L'article 8 (Accès) doit préciser que ceux-ci doivent être conformes au guide de desserte et d'accessibilité du SDIS30.

Vous veillerez également à ajouter un article pour la défense extérieure contre l'incendie (DECI) rappelant que les Points d'Eau Incendie doivent être en conformité avec les attendus du Règlement Départemental de DECI du SDIS30.

Risque inondation

Dans le règlement graphique – risque inondation, tous les linéaires de cours d'eau identifiés sont entourés d'une bande de 20 m de large de part et d'autres des berges. Le périmètre de cette bande correspond à la limite du risque inondation par débordement. Il est nécessaire de dessiner cette limite sur les cours d'eau dont l'aléa débordement n'a pas été qualifié de manière précise, mais elle devient inutile pour les linéaires de cours d'eau ayant fait l'objet d'une qualification précise de l'aléa, comme c'est le cas pour Tavel (étude Cereg). Il vous est donc possible de supprimer cette bande de 20 m sur les linéaires de cours d'eau pour lesquels l'aléa débordement est qualifié précisément.

Patrimoine

Liste des éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19

Le règlement graphique localise les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Un renvoi devrait être effectué à la description de chacun des éléments listés dans le rapport de présentation (p.147 à 163).

Les jardins de la Condamine

Les jardins de la Condamine sont un ensemble de petites parcelles de jardins potagers ou d'agrément délimités par des murets en pierres et irrigués en eau par à un réseau de « rigolettes » bordées de pavements en pierres formant des ruelles étroites. Adossés au sud du cœur historique du village, ces jardins seraient le fruit d'une distribution des terres du seigneur aux paysans après la Révolution.

Aujourd'hui, ces jardins se composent d'une soixantaine de parcelles et cet ensemble constitue un lieu de sociabilité apprécié des villageois dans un cadre paysager d'une qualité exceptionnelle et rare. Le projet de PLU protège ces jardins pour leur valeur patrimoniale et écologique au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. L'application de l'article L151-19 se traduit notamment par l'interdiction de détruire les murets en pierres. Par ailleurs, le règlement écrit du sous-secteur Uj interdit toutes constructions à l'exception d'abris de jardins de moins de 5 m² et de cabanes collectives d'entreposage du matériel de jardinage n'excédant pas 20 m². Ces mesures semblent suffisamment robustes pour protéger les jardins en leur état.

Néanmoins, il demeure une incohérence dans le règlement écrit puisque l'article 1 du sous-secteur Uj interdit la destruction des murets (p.80) mais l'article 2 autorise limitativement « la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble » (p.81). Il paraît incohérent de préserver les murets tout en autorisant la destruction d'autres éléments qui leurs sont associés. La disposition de l'article 2 du sous-secteur Uj mentionné au-dessus doit être supprimée.

Par ailleurs, l'exclusion d'une bande de parcelles bordant l'ouest de la rue de Condamine interroge. Sur les 13 parcelles en question, 9 sont des jardins avec murets de pierre. 4 parcelles portent des habitations, dont une construite très récemment. Le classement des parcelles en zone constructible se traduira tôt ou tard par la disparition de 9 jardins. Le mitage des jardins par les franges est un point de vigilance mentionné par les architecte et paysagiste conseils et l'absence de contrainte à cette dynamique est vivement contestée par l'association « Tavellis » qui a fait parvenir un courrier d'alerte aux services de l'État en charge du patrimoine et de l'archéologie en novembre 2023. Dans ce courrier l'association insiste sur le fait que les jardins sont un ensemble dont les parcelles bordant l'ouest de la rue de Condamine font partie. Enfin, l'édification de bâtiments dont les usages pourront être variés avec des hauteurs pouvant atteindre 12 mètres, risque de porter atteinte au caractère et à l'ambiance des jardins.

Afin d'améliorer la protection des jardins, deux options sont envisageables. La première consiste à identifier un sous-secteur de la zone UC englobant les parcelles de jardins à l'ouest de la rue de Condamine. La réglementation de ce sous-secteur devra permettre de protéger à minima les murets en pierre délimitant les parcelles. La seconde solution consiste à étendre le sous-secteur Uj aux jardins actuellement non protégés. Les parcelles concernées sont les suivantes : 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 495, 1001, 1002, 1071, 1072, 1074, 1075, 1191, 1192.

Cave coopérative

La cave coopérative, protégée au titre des monuments historiques, est jouxtée par la parcelle 2243 actuellement plantée en vigne et intégrée à la zone constructible (UC) du projet de PLU. Afin de préserver les abords immédiats du monument historique, dont les terres agricoles ont progressivement été remplacées par un ensemble de constructions pavillonnaires sans lien avec la vocation première de la cave, il est demandé de rendre inconstructible la parcelle de vigne (zone Ap ou à minima A). Cette parcelle offre une respiration paysagère nécessaire entre le monument historique et les espaces bâtis qui se développent à l'est.

Par ailleurs l'activité de la cave coopérative génère des nuisances sonores et olfactives peu compatibles avec des constructions à usage résidentiel. Nous attirons votre attention sur le fait que classer en zone urbaine destinée à l'habitation des secteurs situés à proximité d'établissements bruyants, imposera une contrainte forte pour tout projet d'évolution, de développement, ou d'extension de ces établissements.

Les ensembles boisés des parcelles 1485, 1486, 1487, 1884, 1979, 1529, 1530, 1684, 1489, 1490, 1499, 1503, 1504, 1507, 1508 situés au sud de la D4 et dans les abords de la cave coopérative devraient être inscrits comme espaces boisés classés pour les protéger. En effet, ils participent de la diversité du paysage qui en fait toute sa qualité en vue lointaine, comme démontré dans le dossier argumentaire du périmètre délimité des abords.

Servitudes

Sur la carte des servitudes, il serait plus compréhensible de distinguer le rayon de protection du monument historique (cave coopérative) de 500 m actuel du périmètre des abords (PDA) en projet (les deux sont représentés sur la carte mais sans distinction dans la légende).

Dans le tableau des SUP, le « Service territorial de l'architecture et du patrimoine » doit être remplacé par le nom actuel du service : « Unité départementale de l'architecture et du patrimoine ».

La fiche de servitude AC1 est obsolète. Les fondements juridiques des servitudes AC1 (périmètre de protection autour des monuments historiques) sont trop anciens (2013) et doivent être mis à jour, pour prendre en compte la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine : la notion « d'immeuble adossé » n'existe plus, les Périmètres de Protection Avancé et Périmètres de Protection Modifié sont remplacés par des PDA, etc.

Archéologie

À ce jour, 16 entités archéologiques distinctes sont recensées sur le territoire de la commune de Tavel. Elles s'échelonnent entre la Préhistoire et l'époque moderne et correspondent à des sites de différentes natures (voir carte en annexe du présent avis).

Il convient en outre de préciser que la mention de ces sites est largement insuffisante pour l'évaluation du risque archéologique encouru par les éventuels projets d'aménagement. Ceci ne représente que l'état actuel de nos connaissances sur la commune et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures. L'existence de sites encore non repérés est probable.

À ce titre, je vous rappelle que toute découverte fortuite de vestiges archéologiques doit faire l'objet d'une déclaration immédiate auprès du maire de la commune, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine. Ce dernier doit ensuite en informer le service régional de l'archéologie.

Agriculture

Rapport de présentation

Le rapport présente un diagnostic agricole précis (p. 89 à 124). Ponctuellement, les données agricoles et certaines cartographies sont un peu anciennes (2015, RPG 2017). L'activité et l'impact de la cave coopérative ne sont toutefois pas développés. De plus, p. 106, il est dit que les caves particulières sont très majoritairement dans le centre urbain entraînant des problèmes de fonctionnement urbains. Vous

mentionnez ensuite, p.120, que peu de vinification est faite sur place. Les caves particulières du centre-villes ne sont-elles donc que des points de vente ?

Le projet d'aménagement et de développement durable

Afin de maintenir le dynamisme agricole, il est indiqué p. 6 la possibilité de « *promouvoir la pluriactivité des agriculteurs (agritourisme : chambre d'hôtes, campings à la ferme etc.) – changement de destination* ». Il conviendrait de rappeler que les activités relevant de l'agritourisme doivent impérativement être le prolongement de l'exploitation agricole. Il doit y avoir une complémentarité entre l'activité agritouristique et l'activité de l'exploitation agricole. La qualité d'exploitant agricole ne suffit pas à elle seule à justifier l'activité agritouristique.

Biodiversité

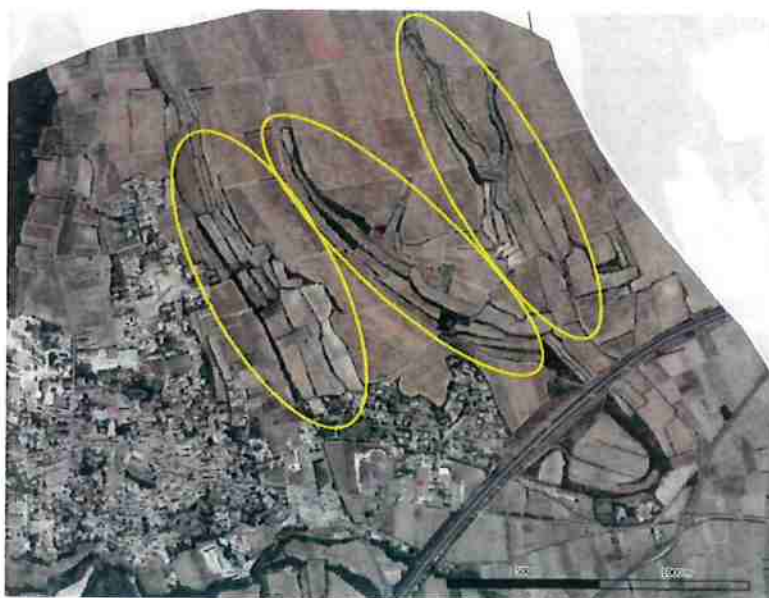
Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée du PLU procède par affirmation et non par démonstration. Son caractère suffisant permettant de justifier l'absence d'incidences significatives du PLU sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000 alentours n'est pas démontré.

Réseaux de haies du plateau de Vallongue

La partie sud du plateau de Vallongue est entaillée par trois thalwegs formant des talus dont les pentes générales comprises entre 10 et 15 % présentent un profil en marche d'escalier évoquant un système de terrasses. Les bordures de ces terrasses sont constituées de haies aux strates arbustives et arborées. À ces alignements longitudinaux, soulignant les courbes de niveaux, se rattachent perpendiculairement d'autres haies dans le sens de la pente. Cet ensemble forme ainsi un réseau dont le linéaire non négligeable mérite d'être protégé. Leur présence a un rôle positif sur l'atténuation des risques d'érosion et de ravinement de ces terrains sableux plantés de vigne. Il introduit en outre une diversité paysagère et de milieux dans une matrice dominée par la culture de la vigne.

L'identification de ce réseau de haies et leur protection par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme serait en adéquation avec l'axe 3 du PADD « *Agir en faveur de la biodiversité et maintenir et affirmer les continuités écologiques* ».



Règlement écrit

Pour l'ensemble des zones, les mentions « la démolition de partie d'élément patrimonial protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas remettre en cause l'intégrité de l'ensemble » devraient être supprimées du règlement car elles autorisent de fait la destruction de tous

les ouvrages protégés. De plus, la mention « sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble » est trop vague et n'offre aucune garantie.

Zone UA

Cette zone recouvre le centre ancien de la commune, qui est constitué majoritairement par du bâti traditionnel. Le règlement doit être précisé et plus protecteur de l'architecture ancienne :

- il convient d'interdire les tropéziennes et autoriser les loggias et terrasses couvertes, pour ne pas dénaturer la nappe des couvertures ;
- Les couvertures doivent être composées de tuiles canal de courant et de couvert, sauf pour des constructions de typologies particulières qui peuvent recevoir des tuiles à emboîtement dites « de Marseille » losangées ou à côte centrale. Le zinc peut être autorisé sur les constructions annexes (auvent, véranda) et sur les constructions contemporaines ;
- Sur les constructions anciennes (avant 1945), les volets roulants doivent être interdits. Les occultations se feront par des volets en bois peints ou par l'intérieur ;
- Les menuiseries doivent être peintes (pas de bois laissé naturel) dans les teintes prescrites par le règlement ;
- La pose des capteurs solaires en toiture devrait être encadrée pour éviter les poses anarchiques et le mitage : panneaux sombres et mat (cadres de même teinte) ; pose en priorité sur les annexes ou extensions, ou bien pose en partie basse des couvertures et sur une seule ligne.

Ces mêmes règles devraient être appliquées à la zone UB.

Zone A

Il conviendrait de préciser qu'un seul logement par exploitation peut être accepté.

Hauteur des extensions et des annexes en zone N et A

Dans les zones A et N la hauteur des extensions n'est pas réglementée. Pour les annexes, le règlement autorise une hauteur maximale identique à celle des constructions. Celle-ci ne peut dépasser 7 mètres à l'égout. Cette règle autorise de fait la construction de potentiels logements comportant un étage.

Clôtures en zones naturelles

La loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée instaure une nouvelle réglementation concernant les clôtures implantées dans les zones N délimitées par le PLU. L'objectif de la loi est de permettre la libre circulation des animaux sauvages. Ainsi conformément à l'article L.372-1 du code de l'environnement, et hors exceptions listées dans ledit article, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Les clôtures existantes de moins de trente ans seront mises en conformité avant le 1^{er} janvier 2027. **Vous veillerez à adapter en conséquence le règlement de la zone N.**

Lignes à haute tension

Plusieurs lignes à haute tension traversent le territoire communal. Elle semblent concerner uniquement des zones A ou N (c'est-à-dire des zones qui ne sont quasiment pas construites et à constructibilité limitée). Si l'impact direct sur la santé de ces lignes électriques n'a pu, à ce jour, être clairement établi, il n'en demeure pas moins qu'une limitation de l'exposition des populations aux champs électromagnétiques doit être recherchée. Dans la mesure du possible et en particulier lorsque ces espaces ne sont pas ou peu construits, il est recommandé de respecter cette précaution en interdisant dans les zones concernées, la construction de toute nouvelle habitation, ceci afin de ne pas exposer de nouvelles populations à ce risque. Cela concernerait en théorie des bandes de 30 mètres pour les lignes de 63kV, 100 mètres pour les lignes de 225kV, et 200 mètres pour les lignes de 400kV.

Les lignes HT/THT et les zones de prudence méritent également d'être reportées sur les cartes de zonage.

Erreurs matérielles

PADD

- **p. 15** : le secteur de Vacquières n'est pas prévu à l'urbanisation. Vous veillerez à le supprimer du paragraphe.

Règlement écrit

- **p. 76** (article 6 – traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis): il est indiqué qu'une liste des essences végétales locales préconisées est disponible en annexe. Cette annexe est absente. Vous veillerez à l'ajouter ou à renvoyer vers le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <https://www.vegetation-en-ville.org/>
- **p. 117** : vous veillerez à mettre à jour la liste des STECAL. Il ne doit rester que celui concernant l'entreprise de charpente.

Mise a disposition du PLU par voie électronique (article R.153-22 du CU)

Depuis le 1^{er} janvier 2020, l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 (relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilités publiques) prévoit que les communes (ou leurs groupements compétents) mettent à disposition, par voie électronique, dès leur entrée en vigueur, leur document d'urbanisme (ou toute autre procédure le modifiant) sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail-Urbanisme / GPU).

Depuis le 1^{er} mars 2023, l'utilisation de l'interface [GPU-@CTES](#), permet de télétransmettre la délibération d'approbation relative à votre document d'urbanisme, à partir du moment où cette délibération est publiée sur le GPU. L'utilisation de cette interface produira ses pleins effets juridiques et fera notamment, dès sa réception, courir le délai de recours du préfet.

Le droit de préemption urbain (DPU)

Un DPU peut être instauré après approbation du PLU pour les zones U et AU conformément aux articles L.211-1 et R. 211-1 du code de l'urbanisme. Une délibération du conseil municipal est alors annexée au PLU pour mise en application.

TAVEL (Gard)

Entités archéologiques connues
Service régional de l'archéologie
(DRAC Occitanie)

Décembre 2023


**PRÉFET DE LA RÉGION
DE LA OCCITANIE**
Liberté
Égalité
Fraternité

