



**PRÉFÈTE
DU GARD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

La préfète

à

Monsieur le maire,
Hôtel de ville
7 Grand'rue François Mitterrand
30700 Arpaillargues et Aureillac

**Service aménagement territorial Rhône Garrigues et
Mer**

Affaire suivie par : Elodie LEMAITRE
Tél. : 07 88 94 77 31
elodie.lemaitre@gard.gouv.fr

Nîmes, le

08 SEP. 2026

Objet : avis sur la modification n°1 du plan local
d'urbanisme de la commune d'Arpaillargues et
Aureillac

Réf : délibération du 4/9/25, note de présentation de
la modification n°1

Par courriel en date du 3 juillet 2026, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune approuvé le 13 octobre 2017, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La délibération de prescription du 4 septembre 2025 ne précise pas les modalités de mise à disposition au public des documents prévue à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme et à ce jour nous n'avons pas reçu d'éléments complémentaires les précisant.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU Mas de Rey, entre dans le champ d'application de la modification telle que définie aux articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme.

En revanche, les 6 objets listés en p.21 du rapport de présentation, à savoir :

- la suppression des règles d'extension mesurée des bâtiments existants en zone UC,
- l'introduction des dispositions de la loi ELAN en zone agricole, qui permettent la construction de bâtiments nécessaires à la transformation, au conditionnement et la vente des produits de l'exploitation agricole,
- l'autorisation, sous réserve, de panneaux solaires au sol à usage domestique,
- l'introduction de dispositions permettant l'extension de bâtiments et la création d'annexes en zones agricoles et naturelles selon les normes établies par la CDPENAF du Gard,
- l'autorisation des équipements publics d'intérêt collectif en zones A et N.

ne sont pas énoncés dans la délibération de prescription, non évoqués dans le rapport de présentation et pas repris dans les pièces du PLU modifiés.

Ainsi, je vous invite à corriger le rapport de présentation en supprimant l'évocation de l'ensemble de ces 6 objets.

Concernant le projet d'ouverture de la zone 1AU Mas de Rey, conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, vous avez justifié l'utilité de cette ouverture au regard notamment des difficultés à mobiliser le foncier privé et le faible nombre de grands tènements fonciers (seulement 2 terrains de plus de 3000 m²). Vous relevez toutefois que le potentiel restant, même difficile à mobiliser, s'élève à 2 ha.

L'analyse du potentiel en densification présentée dans le dossier ne prend pas en compte un certain nombre de parcelles, urbanisables sans difficulté particulière et situées en zone « U » ou « AU » du PLU en vigueur. Vous trouverez la liste de ces parcelles, qui totalise un potentiel d'environ 3 ha, en annexe de l'avis. **Je vous invite à reprendre votre analyse justifiant l'ouverture de la zone 1AU.**

Entre 2011 et 2020, la commune a consommé 7,71 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Le SCoT fixe un objectif de réduction de la consommation d'espace de -54 %. Par ailleurs, conformément à la loi climat et résilience, le SCoT devra intégrer, avant février 2027, l'objectif de réduction de la consommation d'espace de -56,4% fixé par le SRADDET.

Or, les premiers bilans du SCoT montrent que les communes ont déjà consommé plus de 75 % de leur enveloppe foncière prévisionnelle : le foncier potentiellement mobilisable d'ici l'échéance de 2031 est donc très contraint à l'échelle du SCoT. Faute d'avoir anticipé cette trajectoire dès 2021, des choix stratégiques s'imposent désormais pour les communes du territoire. Il convient en outre de veiller à ce que les procédures en cours ne viennent pas obérer les discussions dans le cadre de la procédure de modification portée par le SCoT en vue d'intégrer les objectifs du SRADDET.

Dans l'armature territoriale du SCoT, la commune d'Arpaillargues et Aureillac est identifiée comme centre de village. Comparé aux autres communes de cette même armature, sa consommation foncière est élevée sans pour autant parvenir à augmenter véritablement sa population (1046 habitants en 2013, 1009 en 2016 et 1048 en 2022).

Depuis 2021, la consommation de votre commune est estimée à 2,27 ha. A cela s'ajoute les 3,3 ha¹ de disponibilité foncière évoqué ci-dessus et les 2,74 ha d'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU, soit au total 8ha, ce qui ne traduit pas une diminution de la consommation à l'horizon 2030.

Concernant spécifiquement le projet, le PLU modifié prévoit d'agrandir de 0,4 ha le périmètre initial de de la zone 1AU, initialement à (2,34ha) au profit :

- de la création d'un accès au sud du tènement proche des terrains sportifs communaux. Ce choix apparaît pertinent, par rapport au regard des contraintes topographiques l'accès initial proposé impasse Mas de Rey.

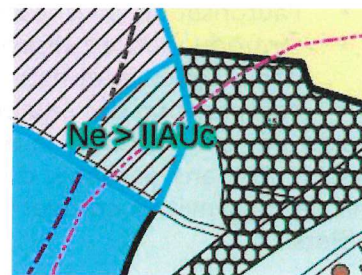
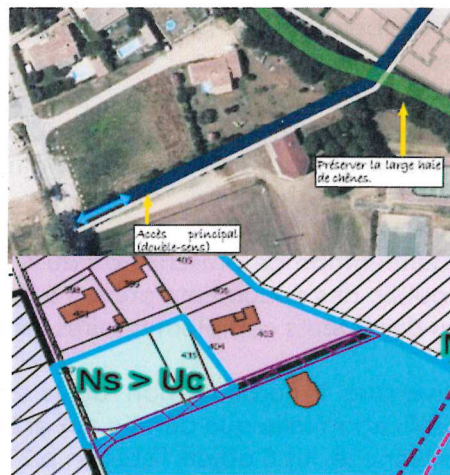
Néanmoins, la création de cet accès qui s'implanterait partiellement sur des terrains privés ne justifie le reclassement de trois parcelles (AK 434, 435 et 436, d'une superficie de 2 500m²), actuellement en zone « Ns », en zone « Uc » du fait de la suppression du stationnement actuel de 150m² de la zone Ns. Or sur la photo ci-contre, les stationnements de la zone Ns ne semblent pas être impactés par la création de cette voie.

Il n'y a donc pas lieu de modifier le zonage de ces parcelles.

L'instauration d'un emplacement réservé (voire le déplacement de l'ER n°11) pour la création d'une voie est suffisante pour permettre la desserte du projet. D'ailleurs le document OAP du PLU en vigueur prévoyait l'instauration d'un ER n°8 pour desservir cette zone AU.

- de la création du bassin de compensation des eaux pluviales sur l'emprise de la zone « Ne » relative à « zone naturelle de protection autour de la station d'épuration ». Le règlement précise qu'*"En secteur Ne, sont interdites toutes formes d'utilisation et d'occupations du sol autres que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance de la station d'épuration"*.

Le bassin de compensation des eaux pluviales, d'une superficie de 0,25 ha, doit rester dans le périmètre de la zone 1AU définie au PLU en vigueur.



1 1,3 ha correspondant aux parcelles sup. à 2500m² ou en extension issue de votre analyse du potentiel en densification et 2ha issue de notre analyse avec les mêmes caractéristiques.

Sans la prise en compte de ces remarques, l'ensemble du tènement sera compté en consommation d'ENAF soit 2,74 ha.

Le document OAP précise les grands objectifs de la zone en termes de densité à l'hectare (20log/ha), de typologies des formes urbaines souhaitée (collectif et individuel) ou encore des objectifs de mixité sociale (résidences inclusives, espaces partagés). Néanmoins, le document ne précise pas :

- le nombre de logements souhaité sur l'ensemble de la future zone (seul le rapport de présentation le précise mais il n'est pas une pièce opposable),
- le ratio logements collectif / individuel à respecter,
- l'absence de cheminement routier au Nord (à proscrire) et ne conserver uniquement qu'un cheminement piétonnier.

De plus, le règlement appelle de ma part les observations suivantes :

- Le règlement modifié ne prévoit pas de protections spécifiques pour les boisements présents sur le tènement malgré une volonté affichée de les préserver (0,8 ha sont d'ailleurs décomptés de la consommation d'ENAF induite par le projet).
Afin de garantir l'objectif de protection des boisements et la création d'une haie anti-dérives, je vous invite à mobiliser l'article L.151-23 du CU (éléments de paysage) pour les boisements en place et/ou article L.113-1CU (EBC) pour la création de haies anti-dérive à l'est,
- Pour les clôtures en interface avec une zone N, principalement au sud du projet, je vous rappelle la Loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée qui régit les clôtures,
- Concernant les places de stationnement, je vous propose d'ajouter pour les places de stationnement en lien avec la construction de logements sociaux, qu'il ne peut être exigé plus d'une place par logement (L.151-34 du CU),
- Afin de garantir une meilleure gestion des eaux de ruissellement, je vous invite à supprimer en p.2 du règlement la possibilité de récupérer les eaux à la parcelle (la gestion des eaux pluviales étant prévues collectivement ici),
- Afin d'être compatible avec le document OAP, qui prévoit que "pour les logements traversants, il faudra privilégier l'implantation proche des limites pour dégager un maximum d'espace de jardin", je vous recommande de modifier les règles en p.3 du règlement concernant les distances minimales par rapport aux limites séparatives de 3 m et en limite par rapport aux voies publiques de 4 m afin de permettre d'atteindre l'objectif cité dans l'OAP,
- Comme l'ouverture à l'urbanisation se fera par une opération d'ensemble, il serait judicieux d'instaurer dans le règlement des règles qualitatives permettant d'offrir une palette plus large de possibilités constructives afin d'atteindre l'objectif énoncé habitat collectif / individuel,
- A l'article 15, il pourrait être ajouté des règles sur la performance énergétique et environnementale des futures constructions.

Pour conclure, **j'émet un avis défavorable** sur le dossier de modification n°1 du PLU en vigueur et vous demande de retirer ou modifier les points suivants :

- justifier l'impossibilité de mobiliser les 3 ha et notamment la zone IIAUb ouverte d'une superficie de 0,89 ha et des lots encore libres sur la zone IIAUa,
- réduire significativement l'emprise du projet
- d'ajouter des protections plus fortes sur le tènement de la zone 1AU Mas de Rey en ce qui concerne les boisements en place et ceux à créer.
- conserver le plan de zonage en vigueur pour la zone « Ns » et « Ne ».

La préfète,

Pour la préfète,
le secrétaire général

Yann GÉRARD

1. Parcelles non identifiées dans le potentiel en densification :

- parcelles au sud Mas Peladan -- zone Uh : **AM284** (4000m²) + **AM62** (2250m²)
- parcelles au nord - Le Grès - zone Ubp : **AI674** (1500m²) + **AI318** (partiel - env. 2200m²) + **AI147** (construit mais gros tènement de 5000m²)
- parcelles au Nord Cantarel - zone Uc : **AH87** (1765 m²)
- Fond Clarette - zone 2AUa : encore des lots libres en entrée ouest du lotissement (**AK503, 509, 512**) – 2850 m²
- Nord Fond Clarette - zone 2AUb: **AK569** (1600m²) + **AK338** (4156m²) + **AK442** (1250m²) + **AK445** (1200m²)
- Village proche Mas de Rey - zone Uc : **AK305** (1100m²) + **AK614** (1443m²)

→ soit plus de 3 ha au total, dont 2h comptera en consommation d'ENAF (tènement sup. À 2500m² ou en extension de l'enveloppe urbaines.

2. Quelques erreurs dans le rapport de présentation

- p. 12, Castillon du Gard est aujourd'hui au sein de le CCPU et non CCPG
- p.19, les numéros de parcelles, issues certainement d'un copier-coller de la délibération ne sont pas bons. (deux fois AK 434 et il manque la AK435).
- p. 32, mauvais copier-coller – les données INSEE sont sur la commune d'Entre-vignes.