

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DU SITE DE VILLEVIEILLE



Samedi 24 novembre 2007

Lettre au commissaire enquêteur désigné pour recevoir les avis concernant la mise à l'enquête publique du P.L.U. de Villevieille (Plan Local d'Urbanisme)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous souhaitons vous faire part de nos réflexions concernant les propositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villevieille.

En préambule, nous regrettons vivement que cette procédure n'ait fait l'objet d'une réelle concertation alors qu'elle est de règle.

Nous avons constaté une absence quasi totale de communication auprès de la population de Villevieille pendant toute la durée d'élaboration du P.L.U. :

- aucune réunion publique n'a, à notre connaissance, été organisée ;
- nous n'avons également pas eu connaissance de réunions tenues avec les partenaires ou avec les associations ; nous avons participé il y a plus de deux ans à une réunion d'une "commission aménagement" au cours de laquelle la mise en œuvre d'un P.L.U. avait été abordée, mais depuis lors, plus aucune information.

Nous en concluons que l'élaboration du P.L.U. n'a manifestement pas été partagée ni concertée avec la population et les associations, voire qu'elle relève d'un certain caractère confidentiel laissant libre cours à toute spéculation.

Ce regret est renforcé par le fait que la procédure d'enquête publique nous semble réduite à sa plus simple expression :

- une seule semaine ouvrable a été proposée pour la consultation de dossier en mairie, ce qui, compte tenu des horaires d'ouverture au public, a laissé moins de 6 demi-journées de consultation, interdisant une lecture approfondie du projet pour les personnes ignorant que le dossier est accessible pendant tout le déroulement de l'enquête publique (jugement du T.A. de Strasbourg du 19 juin 1990, Association Lindenkuppel c/ Préfet du Rhin) ;
- la durée de l'enquête publique nous apparaît également bien trop courte dans le cadre de la première élaboration d'un P.L.U. sur la commune, et qui engage son avenir de façon importante ;
- enfin, le nombre de plages horaires permettant de rencontrer le Commissaire Enquêteur sont insuffisantes pour les personnes qui travaillent et qui n'ont pas la possibilité de se libérer de leurs obligations professionnelles.

La procédure de consultation et d'enquête publique nous laisse donc une impression d'inachevé et de précipitation, accentuée par l'approche des élections municipales.

Après ce préambule, vous trouverez dans les pages qui suivent nos principales remarques sur le projet de P.L.U. de Villevieille présenté à l'enquête publique.

Ces remarques sont motivées par l'objet même de notre association qui vise à préserver le caractère remarquable du patrimoine et du paysage de Villevieille et à conserver un héritage digne pour les générations à venir.

Elles sont également motivées par le souhait que nous ont exprimé de nombreux habitants de Villevieille, et notamment des nouveaux quartiers, de bénéficier d'un cadre de vie de qualité aussi bien du point de vue du patrimoine que du point de vue du développement dit "durable" : consommation raisonnée du foncier et des ressources naturelles (l'eau par exemple), qualité de l'air et nuisances sonores, déplacements et transports, activités commerciales et industrielles, espaces et services publics, etc... dans un contexte de croissance très importante de la population de la commune.

Un choix délibéré de développement de l'urbanisation

Les préoccupations évoquées ci-dessus relèvent logiquement de l'un des documents majeurs de la procédure P.L.U., le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), et de ce point de vue le P.A.D.D. nous apparaît insuffisamment documenté.

Dès les premières pages, un parti pris de développer l'urbanisation de la commune de Villevieille est affiché sans que les raisons en soient vraiment précisées.

Des objectifs vagues sont déclarés, tel que : « ... répondre aux besoins d'accueil de population ... » ou « ... répondre aux objectifs de développement de la commune ... ».

Cela nous interroge en lien avec ce qui a été dit précédemment sur le déficit de concertation qui a prévalu à l'élaboration du P.L.U. : quels sont ces objectifs de développement de la commune ? avec qui ont-ils été discutés ? quelles en sont les raisons objectives ?

L'affirmation de ce besoin nous semble péremptoire et non argumentée. Il faut parcourir l'ensemble des documents présentés pour découvrir seulement à la page 48 du rapport de présentation, qu'une progression supplémentaire de 400 habitants est projetée d'ici 2015-2020, pour environ 160 logements nouveaux. Les habitants de Villevieille ont-ils été consultés sur ce projet ? Pas à notre connaissance...

Nombre de nouveaux logements prévus et progression de population (selon le P.L.U.)

	nombre de logements prévus	nouveaux habitants
lotissement de la Costerelle (permis de lotir accordé)	8	20
village Senior (construction engagée)	20	40
hébergement personnel Pondres(construction engagée)	4	10
lotissement de la Tuilerie (permis de lotir accordé et aménagement engagé)	17	40
programme du quartier des Pradels	100	240
réinvestissement du tissu urbain existant	20	50
TOTAUX	168	400

Une maigre argumentation justifiant la progression de la population

La justification proposée fait référence au SCot Sud-Gard et aux projections d'évolution de population élaborées sur la Communauté de Communes du Pays de Sommières. Le constat est clair : une démarche descendante se surimpose à l'avis des habitants de la commune au nom d'intérêts plus ou moins supérieurs ...

Il faut rappeler à ce sujet que la commune de Villevieille a été dans la période très récente l'une des communes du Gard de 500 à 1500 habitants qui a le plus progressé en pourcentage de population : de plus de 25 % en 6 ans (entre 1999 et 2005). L'effort d'accueil a déjà été largement rempli : + 300 habitants entre 1999 et 2005, + 500 habitants entre 1990 et 2005, soit près de 50 % d'augmentation ! Qu'est-ce qui justifie un nouvel effort ? Le P.L.U. devrait logiquement apporter une réponse claire à cette question, ce qui constitue une carence dans le projet.

On peut également s'interroger sur la véracité des prévisions de progression du nombre de logements et du nombre d'habitants tels qu'indiqués dans le dossier de présentation du P.L.U. (tableau du paragraphe précédent).

D'une part, le nombre de logements prévus est très probablement inférieur à la progression à laquelle on peut s'attendre, pour deux raisons principales :

- près du tiers des logements prévus est déjà mis en chantier ou sur le point de l'être (permis de lotir ou de construire déjà accordés), représentant au minimum 110 à 130 nouveaux habitants dès la mise en œuvre du P.L.U. ;
- les demandes de nouveaux permis de construire ne vont pas manquer de se présenter dans toutes les zones classées ou confirmées en UC, du fait des coefficients d'occupation des sols proposés : les C.O.S. de 0,40 (UCa, UCc, UCe, Ucf) ou de 0,30 (UCb) établis dans la plupart des cas autorisent une densification importante des constructions, par un morcellement supplémentaire des terrains à plus ou moins brève échéance ou par un accroissement des surfaces bâties.

D'autre part, le nombre d'habitants par nouveau logement (2,4) est très probablement sous-estimé, car basé sur une moyenne historique ; ce chiffre risque de se révéler très inférieur à la réalité compte tenu de la mise en chantier importante de nouveaux logements en lotissements ou en programmes groupés ; une moyenne de plus de 3 habitants par nouveau logement serait plus judicieuse en dehors du village senior. Même si le nombre de logements mis en construction ne dépasse pas la prévision, l'accroissement de population risque d'être plus élevé que prévu, pouvant atteindre plus de 500 habitants supplémentaires au lieu des 400 initialement prévus.

Dans ce contexte, ce sont plutôt 500, voire 600 nouveaux habitants qui doivent être attendus à une échéance plus rapprochée que prévue. Dès lors, comment vont être gérées les demandes successives de permis de construire dans les différentes zones U en lien avec les projets d'aménagement de la zone AU pour la période courant jusqu'en 2025 ?

Il sera en conséquence impératif de mettre en place un suivi et un pilotage précis de cette croissance démographique en lien avec le nombre de permis de construire délivrés, par exemple au moyen d'un observatoire communal ; ce dispositif permettra de vérifier en temps réel qu'un décalage, voire un "dérapage", ne se produirait pas entre la prévision et la réalité.

Quel lien avec l'intercommunalité ?

Il aurait été utile, pour que les habitants de Villevieille puissent mieux comprendre la progression envisagée de la population, à défaut de pouvoir s'en exprimer, que les perspectives d'évolution des autres communes de la communauté aient été indiquées. Seul deux éléments d'information globaux sont dévoilés : l'un dans le chapitre concernant les perspectives d'accroissement démographique, l'autre au détour du chapitre du rapport d'orientation concernant les ressources en eau potable.

Dans le premier cas, une projection indicative de 1 000 nouveaux logements sur la Communauté de Communes est signalée, dans le second cas, une progression possible de 2 100 habitants à l'échelle du syndicat d'AEP (4 communes) semble apparaître en comparant le chiffre de la population actuellement desservie (5 400) à celui de la population projetée en 2025 (7 500)...

La volonté affichée (seulement en trois lignes !) de cohérence du P.L.U. avec les projets intercommunaux constitue seulement une déclaration d'intention, ce qui nous paraît relativement grave.

Dans aucun des documents, la question de la conurbation avec Sommières n'est réfléchi, alors même que ce constat est posé dans la partie diagnostic du rapport de présentation. Le territoire de Villevieille devient-il un "réservoir" d'urbanisation et d'équipements pour Sommières où la construction est limitée par les zones inondables ? Le transfert du supermarché Champion vers le quartier de Pondres qui sera bientôt suivi par la réinstallation de la Gendarmerie dans le quartier du lavoir en sont une illustration criante. Y en aura-t-il d'autres ? Le P.L.U. de Villevieille est muet à ce sujet, ce qui constitue une sérieuse omission.

Quelle est la relation entre le P.L.U. de Sommières et celui de Villevieille, tous deux en cours d'enquête publique ? Rien n'est indiqué à ce sujet.

L'absence de traitement de cette question de l'intercommunalité constitue à notre avis une lacune importante du projet de P.L.U. de Villevieille, qui devra être corrigée. Plusieurs points particuliers seront abordés à ce sujet dans la suite du document (approvisionnement en eau potable, circulation et nuisances, etc...).

Sur le double parti pris d'aménagement

Si l'objectif revendiqué de préserver les espaces agricoles et naturels structurants(?) ne peut qu'être satisfaisant, celui qui consiste à « adapter les formes urbaines aux différents secteurs du territoire », ne fait qu'entériner les erreurs antérieures d'urbanisation anarchique, sans en corriger les conséquences.

C'est même plutôt une aggravation du phénomène qui ressort de la lecture du P.A.D.D., malgré un bilan très critique de la situation développée dans le rapport de présentation.

Plusieurs parties de ce document (notamment pages 20, 35 et suivantes, 46 et suivantes...), assorties de quelques cartes illustratives, dressent en effet un constat aggravé des processus de dégradation des paysages et d'incohérence des choix antérieurs (probablement dus au laxisme des décisions) :

- « ... constructions individuelles implantées sans véritable logique d'ensemble, ni rapport au site ... »
- « ... des villas individuelles qui se diffusent le long des voies communales ... » ;
- « ... urbanisation diffuse actuelle extrêmement consommatrice d'espace et répondant mal aux objectifs de développement durable... » ;
- « ... dysfonctionnements qualitatifs importants... » ;
- « ... schéma "viaire" bloquant et non fonctionnel ... » ;
- « ... un risque de conurbation Sommières / Villevieille / Aujargues est à craindre ... » ;
- « ... l'explosion urbaine s'est traduite par la construction de très nombreuses maisons individuelles sur de grandes parcelles, le long des infrastructures et souvent loin du village ... »

les dynamiques urbaines en cours engendrant ainsi des risques de conurbation conséquents qui sont présentés sur une carte spécifique très instructive ...

Le constat est flagrant, sanctionnant la politique d'aménagement de la commune menée jusqu'à présent, mais les propositions (et le zonage présenté) donnent l'impression de renforcer l'existant en multipliant les zones UC où des « dents creuses » restent à bâtir :

- l'urbanisation le long des voies n'est pas remise en cause par le zonage proposé (zone UCb1 de part et d'autres du CD 22, zone UCd le long du CD 105) ;
- elle est renforcée dans les quartiers éloignés du centre du village, puisque jugé « partiellement bâtis » et pouvant encore être développés (même si quelques conditions, qui ne seront malheureusement pas limitantes, sont émises), en zones UCdi et UCd (création d'un nouveau quartier totalement excentré à Pondres en lien avec l'installation du supermarché et des lotissements "senior" et de la Tuilerie, confortation du hameau d'habitations individuelles du quartier situé entre le Mas de Franc et le Moulin de Villevieille).

Pourtant, il a été fait le choix de bloquer toute nouvelle construction dans plusieurs zones où les constructions s'étaient développés anarchiquement en les classant en zones N. Il serait utile de reclasser en zone N plusieurs parties de ces zones UCb1, UCd et UCdi :

- par exemple le quartier du moulin (zone UCd) qui est en voie de "cabanisation" et qui est de plus situé sur le périmètre de protection de la zone de captage pour l'eau potable (servitude AS1),
- par exemple pour la zone UCb1, toute la partie située au Nord du CD 22 et la partie située au Sud du CD 22, entre cette voie et la zone retenue en EBC (Espace Boisé Classé),
- par exemple, la partie Est de la zone UCdi (surtout si cette zone entre dans le périmètre de protection de la deuxième zone de captage d'AEP du syndicat)...

Ces zonages doivent donc être revus.

Sur la question du développement des activités économiques, des commerces et services

Le P.A.D.D. et les autres documents du P.L.U. sont assez peu renseignés du point de vue du développement des activités.

Quelques lignes du rapport de présentation constatent « qu'aucun commerce de première nécessité n'est présent » dans le vieux village, ou encore que « l'équipement de Villevieille est insuffisant ». Comment peut-il en être autrement puisque les choix de développement de la commune ont porté sur le piémont de la colline de Villevieille ou à proximité immédiate de Sommières, voire sur la constitution de hameaux totalement excentrés ? « ... la ville "basse" entretient essentiellement des relations avec Sommières et "ignore" le vieux village ... », est-il encore indiqué dans le rapport de présentation. Il est logique de constater une « évasion » de la population vers les commerces de Sommières.

Les solutions proposées ne restent qu'à l'état d'ébauches (quelques possibilités sont évoquées dans le cadre de l'aménagement futur du quartier des Pradels ou dans le centre ancien).

Il aurait été souhaitable que cette question des commerces de première nécessité à proximité immédiate du village soit plus largement explicitée et qu'un véritable projet soit proposé, à la fois pour la population déjà présente dans le vieux village et alentours (dont de nombreuses personnes âgées) et à la fois pour les nouveaux arrivants prévus dans le cadre du recentrage autour du centre ancien. A défaut, cette réorientation ne consistera qu'à renforcer encore un peu plus le statut de "village - dortoir" de Villevieille. Cette carence amoindrit nettement la valeur du P.A.D.D. et plus largement celle du P.L.U.

D'autre part, le développement d'activités artisanales et leurs possibilités d'implantation ne sont pas évoquées, malgré une fois de plus un diagnostic (page 32 du rapport de présentation) qui interroge : « ... une petite zone artisanale est présente ... d'une taille de près de trois hectares, elle dispose de peu de place libre ... ».

Est-ce à dire que les futures implantations seront le fruit du hasard, dispersées à la faveur des demandes ou des opportunités ? Comment cette question sera-t-elle abordée dans le cadre des futurs projets d'aménagement ou de lotissement, la zone artisanale actuelle étant totalement enclavée dans l'habitat pavillonnaire et les maisons individuelles ? Y aura-t-il des projets d'aménagement qui autoriseront l'implantation d'activités artisanales, et lesquelles ? Comment seront traitées les questions liées aux nuisances de certaines de ces activités ? Voilà encore une omission très importante du projet de P.L.U.

Il en est de même pour les activités industrielles ; pratiquement aucune information n'est présente sur le sujet au-delà du constat de la page 32 et en dehors de deux éléments : l'un portant sur le zonage Ne en lien avec le projet potentiel de réouverture de la carrière, l'autre indiquant que la zone UE (zone artisanale et industrielle actuelle) sera réduite par la zone inondable.

Doit-on en déduire que toute nouvelle implantation à caractère industriel est exclue ?

Cela est d'autant plus inquiétant qu'à la lecture des articles du règlement du P.L.U. concernant les natures d'occupation et d'utilisation des zones UA et UC, on peut constater que des installations classées seraient autorisées sous conditions (articles UA-2 et UC-2). Comment peut-on autoriser que des installations classées (au sens du décret n° 2007-1467 du 12 octobre 2007), quelles qu'elles soient et sous quelles conditions que ce soient, puissent être autorisées dans de l'habitat ancien (village médiéval classé en UA) ou de l'habitat dense (UC) ? Ces propositions sont ineptes et dangereuses pour la population résidente des zones considérées. La rédaction des dits articles doit en conséquence être modifiée et prévoir d'interdire les installations classées de toute nature dans les zones considérées.

Une incohérence apparaît de plus dans le projet global, en lien avec le classement du quartier de Fontbouisse en zone Ne destinée à l'exploitation de carrières : pourquoi autoriser que puissent se jouxter des nouvelles zones d'habitat (lotissement de la Tuilerie), d'autant plus si elles ont un caractère para-médical (village "senior" de Pondres) avec une activité industrielle lourde, engendrant de nombreuses nuisances (déplacements de poids lourds, bruit et poussières...) pour le voisinage direct ?

Les dispositions proposées (recul de la zone d'exploitation de la carrière d'au moins 70 mètres par rapport aux zones urbanisées alentours, classement en EBC de ce périmètre) sont insuffisantes d'un double point de vue :

- des nuisances déjà évoquées en l'absence d'une étude d'impact qui devra définir si cette distance est appropriée,
- des risques incendies, le secteur étant classé en aléa feux de forêt très élevé.

L'activité carrière devra de ce dernier point de vue se situer en retrait bien plus important, à plus de 50 mètres du périmètre classé EBC et de tout autre secteur boisé de la zone Ne, compte tenu du risque induit de départ de feux par les travaux carriers.

La proximité immédiate de la carrière avec le périmètre protégé de l'habitat chalcolithique de Fontbouisse réclamera également une attention particulière et devra entraîner une surveillance très précise des travaux envisagés afin de ne pas mettre en péril ce patrimoine exceptionnel.

Du point de vue de la prise en compte des risques "feux de forêt" (ou incendies) et en l'absence de P.P.R.I. sur la commune

La prise en compte du risque « aléas feux de forêt » nous semble être très insuffisante et ne doit pas se limiter aux seuls aspects réglementaires :

- d'une part, il ne suffit pas de reprendre uniquement les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 11 mai 2006 relatif à la prévention des feux de forêt, compte tenu que plusieurs zones classées en UC et situées en zones boisées présentent un risque élevé à très élevé (selon le P.D.P.F.C.I. approuvé par décision préfectorale en date du 27 décembre 2005),
- d'autre part, ce rappel des obligations du dit arrêté présente une sérieuse omission : les prescriptions concernant les débroussailllements des bords de voies privées et publiques, qui sont aussi indispensables que l'obligation de débroussailler autour des habitations, ne sont pas citées.

Les propositions de prévention seulement liées au aspects réglementaires (débroussaillage obligatoire) sont en effet très largement insuffisantes et font courir un risque très élevé aux biens et aux personnes, ainsi qu'à la qualité paysagère du site et au maintien de l'état boisé, notamment dans tout le secteur du chemin de la Bourre (la « cité jardin » !) et de Pondres :

- le développement de la zone commerciale et d'habitations ainsi que de l'activité carrière dans une zone d'aléas très forts (classée rouge sur les cartes des risques de feux de forêt, page 13 du dossier de présentation) constituent une véritable "poudrière" et vont faire courir une grave menace sur toutes les zones UC et N situées en amont, avec un risque de développement d'un important incendie en direction d'Aujargues et Souvignargues ;
- les obligations réglementaires sont pratiquement non appliquées aujourd'hui, que ce soit pour le débroussaillage du périmètre des habitations que pour les bandes débroussaillées de sécurité le long des voies (privées comme communales ou départementales), ce qui pose question sur l'efficacité des propositions du P.L.U. ;
- enfin, un aménagement de camping caravanning est prévu dans une zone naturelle situé dans le secteur du mas de la Rivoire et pour partie classée en EBC, la zone Nc ; ce type d'installation dans un site boisé pose des questions de mise en sécurité des personnes en cas d'incendie et doit faire l'objet d'une protection spécifique et d'un dispositif de prévention adapté.

De nouvelles prescriptions en matière de prévention des feux de forêt devront donc être élaborées afin de mettre en sécurité les biens et les personnes dans tous les secteurs sensibles :

- un élargissement du périmètre de protection des habitations pourra être envisagé dans certains secteurs, en le portant à 100 mètres (tel que le prévoit le code forestier) ;
- des interventions sur le couvert arboré par éclaircies sélectives et élagage devront être prescrites à l'intérieur de ces périmètres (risques importants de feux de cimes dans les zones couvertes de pin d'Alep en zones UCd) ;
- la création de "coupures d'interfaces habitations - forêt" (aménagement spécifiques destinés à protéger les activités humaines et l'habitat) seront probablement à prévoir et à étudier dans les secteurs les plus sensibles ;
- les obligations réglementaires devront être scrupuleusement suivies et appliquées dans les secteurs sensibles aussi bien au pourtour des habitations que le long des voies (privées et publiques).

Sur les questions techniques en relation avec les différentes propositions de zonage et leurs dispositions particulières

En zones N :

De nombreuses zones classées N (dites "zones naturelles") sont susceptibles d'être le support d'activités économiques voire industrielles (Nc, Nd, Ne et Nt). Cela révèle une classification ambiguë des zones naturelles dans le P.L.U. qui consisterait en fait à urbaniser ou à aménager ces zones au lieu de les préserver en tant que véritables espaces naturels au sens de l'article R. 123-8 auquel il est fait référence dans le rapport de présentation.

Ce classement est en contradiction avec les objectifs déclarés du P.A.D.D. et avec l'article sus-cité, et peut avoir des conséquences néfastes du point de vue de l'intégrité paysagère et des impacts environnementaux, d'autant plus qu'une portion importante de ces zones est située dans les périmètres de servitude au titre des monuments historiques et des sites et monuments naturels.

Les dispositions du règlement applicable en zones N sont très largement insuffisantes, imprécises et ne garantiront pas en l'état une protection des sites et monuments et une préservation des paysages satisfaisantes.

Des prescriptions spécifiques en matière d'aménagements paysagers, mais également du point de vue des éventuelles nuisances occasionnées, devront être définies précisément : par exemple, n'autoriser que la mise en place d'aires naturelles de camping au lieu d'installations de camping caravaning (visibles de loin), prévoir des aménagements paysagers (haies, bouquets et rideaux d'arbres de haute tige, etc...) ou des aires "tampons" de végétation, de manière à préserver l'intégrité des paysages de Villevieille et les impacts visuels du point de vue du village.

En zones A :

Le classement de la plupart des zones A en zones Aa « à préserver en raison de leur valeur paysagère » est de nature à préserver l'intégrité paysagère du site de Villevieille en n'autorisant pas de nouvelles constructions ou installations (agricoles).

Il aurait été utile d'étendre ce classement Aa à deux secteurs agricoles excentrés (abords du Vidourle et du ruisseau d'Aigalade), d'autant que le premier est situé dans le périmètre de protection du captage d'AEP et en partie en zone inondable et que le second est également partiellement inondable.

En zone UA :

Les dispositions du règlement applicable en zone UA (village médiéval situé à l'intérieur des remparts) doivent impérativement préserver la valeur paysagère du village et de ses abords (site inscrit au titre de la protection des sites et monuments naturels en date du 10 décembre 1973).

Le règlement proposé n'est pas assez restrictif :

- d'une part le règlement envisage la possibilité d'autoriser certaines installations classées, ce qui est totalement incompatible avec le site protégé et avec la salubrité du centre ancien ; cette possibilité totalement aberrante doit être supprimée (question précédemment évoquée) ;
- d'autre part les règles d'implantation, d'édification et de modification des constructions ne sont pas assez précises et risquent notamment :
 - de laisser s'édifier de petits immeubles (R+2) compte tenu des hauteurs autorisées (8 mètres à l'égout ou 10 mètres au faîtage),
 - de permettre une surélévation des constructions existantes (par exemple par rajout d'étages supplémentaires),
 - ces possibilités étant préjudiciables à l'esthétique et à la valeur paysagère du site classé mais également nuisibles du point de vue de la salubrité des constructions existantes (accès à la lumière et à l'ensoleillement, défaut d'aération des rues étroites impactant l'hygiène des logements et concentrant la pollution automobile, etc..).

Toute élévation nouvelle des constructions existantes dans le centre ancien aura pour conséquence d'accentuer l'effet "canyon" dans les rues, qui empêche l'évacuation des airs viciés et accentue l'accumulation des polluants (gaz d'échappement notamment), compte tenu que la plupart des rues sont très étroites, que la circulation automobile y est régulière et n'est pas réglementée (de nombreux véhicules transitent par le vieux village pour éviter de contourner les remparts), et que les rues sont jonchées de déjections canines du fait de la divagation ou de la non surveillance des chiens domestiques.

Il serait ainsi étonnant, qu'après qu'à la période de la Révolution, l'ouverture de plusieurs portes d'accès au village et le percement dans la muraille des portes et fenêtres des habitations aient été ordonnées pour assainir et déconfiner l'intérieur du village, que deux siècles plus tard, des aménagements contraires qui mettent en péril cette salubrité soient réalisés.

Toute élévation nouvelle des constructions existantes et toute nouvelle construction dépassant les rez-de-chaussée doivent en conséquence être formellement prosrites.

En zones UC et AU :

Le P.A.D.D. indique que sur toutes les zones aménagées ou à aménager sur le colline de Villevieille devront faire l'objet d'une attention particulière du point de vue paysager.

Ainsi, page 6 et 10 du P.A.D.D., il est dit que :

- « ...les nouvelles clôtures peuvent être réalisées sur le modèle des murets en pierre sèche ... » ,
- « ... les terrasses, les murets, les haies et les anciennes plantations seront utilisés pour la constitution des clôtures ... ».

Il est dit également dans le dossier de présentation au chapitre qui décrit les principales évolutions du règlement, notamment de l'article 2, de l'article 11, que :

- « ... dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser, les clôtures sont soumises à déclaration préalable... »,
- « ... les clôtures seront réglementées ... »,
- « ... les clôtures sous forme de murs en pierre sèche seront privilégiées en zones UCa et Ucb ... »,
- « ... les clôtures en grillage ou en plastique bordant l'espace public ou visibles depuis celui-ci devront impérativement être intégrées dans la végétation ... » , etc...

Il est heureux que des prescriptions soient enfin édictées pour mettre fin au saccage paysager engendré par les très nombreuses clôtures agrémentées de plastiques brise-vent ou brise-vue de couleurs criardes ou encore par les très nombreux murs borgnes atteignant souvent des hauteurs anormales (plus de 2 mètres de haut), édifiés en blocs de ciment et, la plupart du temps, non recouverts d'enduits ou bien recouverts d'enduits de couleurs ou de granulométrie non adaptées à l'environnement immédiat.

En revanche, comment ces intentions affichées dans le P.A.D.D. et le dossier de présentation du P.L.U. vont-elles inverser une situation qui résulte du laxisme qui a prévalu jusque dans les dernières réalisations (visibles chemin de la Truque, rampe des Aires, chemin des Terriers, etc...)?

Les articles qui prescrivent les dispositions en la matière (articles : UA2, UC11, AU2, AU11) reprennent partiellement les éléments du cahier de recommandations architecturales et présentent quelques lacunes ou imprécisions de rédaction qui pourront laisser libre cour à des interprétations néfastes des points de vue esthétiques, paysagers et patrimoniaux :

- le régime de la déclaration n'apparaît pas systématiquement,
- des imprécisions demeurent sur la question des « clôtures pleines », des clôtures présentant un « aspect de murs en pierre sèche », l'éventuelle autorisation de murs « en agglos enduits », etc...

Ces articles méritent une écriture plus homogène et développant plus précisément les interdictions car il est dit dans le P.L.U. que « ce qui n'est pas interdit est admis » (notamment page 51 du dossier de présentation) ; il conviendra en particulier de proscrire plus expressément l'élévation de murs de plus de 1 mètre de haut dans le cadre de l'édification de clôtures et l'interdiction formelle d'éléments synthétiques ou naturels incongrus (barrières plastiques, filets et brise-vent plastiques, brise-vue en "brande", etc...).

Dans le même registre, des dispositions devraient être édictées pour s'appliquer aux projets d'aménagement et de lotissement afin d'homogénéiser voire d'uniformiser les clôtures et les murs de limite ou de séparation (hauteurs et couleurs). Les aménageurs devraient ainsi avoir l'obligation de livrer leurs lotissements équipés de murs ou de clôtures harmonisés : le lotissement de la Tuilerie est à ce titre exemplaire, en livrant les terrains équipés de murs bas et d'un seul ton de couleur pierre en accord avec l'environnement naturel.

En zone UCa :

Une incohérence majeure apparaît dans le secteur du chemin du Pic St Loup.

Alors que le P.A.D.D. revendique pour les coteaux de Villevieille « une mise en valeur du relief, au travers de la préservation ou de la reconstitution des pins et des boisements », en lien avec la préservation du site classé du village de Villevieille et de ses abords, alors qu'une bonne partie du coteau est classée en espace boisé (EBC), plusieurs parcelles situées en bordure inférieure du chemin du Pic St Loup et qui étaient précédemment classées en zone N donc non constructibles, sont cependant proposées en zones constructibles (classées UCa) avec un C.O.S. élevé (0,40).

Ces parcelles, situées le long du chemin du Pic St Loup et à son extrémité, redeviendraient constructibles et constitueraient de véritables enclaves bâtis dans les zones boisées, rompant l'harmonie paysagère du secteur et sa continuité avec les coteaux boisés dominant le village de Sommières. Ces enclaves sont de plus assorties d'une réservation foncière (N° 17) destinée au retournement des véhicules au bout du chemin du Pic St Loup.

Le classement en UCa de ces parcelles ne répondant à aucune utilité collective semble seulement satisfaire des intérêts privés. Une éventuelle constructibilité de ces terrains va totalement dénaturer la bordure du plateau et est inacceptable. Ce sont ces arguments qui avaient d'ailleurs imposé un classement en Nd dans le P.O.S. précédent.

D'autre part, l'édification de nouvelles constructions dans ce secteur est incompatible avec les risques de feux de forêt inhérents à la zone. La mise en œuvre des obligations réglementaires de débroussaillage en cas de construction pourrait même accentuer l'altération de l'état boisé de la zone.

Le contraste entre les déclarations du dossier de présentation du P.L.U. qui revendique un « territoire en héritage » en présentant une série de photos représentatives de la valeur de ce territoire - le château (page 25) et le chemin du Mas Portalier (que la légende de la photo de la page 27 attribue par erreur au chemin du Pic St Loup) - et la réalité qui voue ces espaces à une urbanisation abusive, est manifeste.

Ainsi, la valeur paysagère du périmètre du château classé de Villevieille est déjà été largement entamée comme le démontrent les dernières constructions édifiées en covisibilité directe avec le monument (par exemple au niveau du Fer à Cheval et sous la place des Aires).

Quant au terrain jouxtant les chemins du Mas Portalier et du Pic St Loup, bénéficiant pourtant d'une protection particulière en raison de sa valeur archéologique, il vient de bénéficier d'une autorisation de lotir et va bientôt supporter au minimum huit villas.

Comment doit-on finalement interpréter les intentions du P.L.U. face à cette réalité ?

Nous avons également remarqué un détail surprenant à propos de trois des réservations projetées en zone UCa dans le secteur des Eaudes (N° 12, 14 & 13). Les deux premières concernent la mise en place d'un fossé destiné à l'évacuation des eaux de pluie en amont des secteurs urbanisés, la troisième projetant l'élargissement d'une voie privée (l'impasse du gardian).

L'un au moins de ces aménagements semble assez directement lié à un projet de morcellement d'un terrain privé destiné à édifier plusieurs constructions. Le terrain est en effet desservi par la voie privée à aménager. Il nous paraît relativement anormal que le P.L.U. envisage une réservation à caractère public pour prévoir l'élargissement d'une voie lié à un projet d'urbanisation à caractère privé, alors que ce serait logiquement au porteur de projet de supporter la réalisation de l'aménagement et son coût.

Pour ce qui concerne l'équipement hydraulique prévu, il nous paraîtrait plus logique également que les terrains agricoles bordant la zone urbanisée ne portent pas à eux seuls toute l'emprise de l'aménagement ; de la même manière qu'un lotisseur doit prévoir les équipements hydrauliques nécessités par son aménagement, il serait plus juste que les terrains à construire, voire certains terrains déjà construits supportent eux-aussi une partie -si minime soit-elle- de l'emprise de l'équipement hydraulique.

Sur les incidences du P.L.U. sur la ressource en eau

Les questions traitant de l'approvisionnement en A.E.P. sont trop imprécises.

Il est fait notamment référence à une future zone de captage qui permettrait de sécuriser les approvisionnements face à la croissance de population, localisée dans le périmètre du Plan des Quatre Chemins ; les données concernant cette zone sont incertaines, d'autant qu'elle se situe sur une zone déjà bâtie, où l'assainissement est individuel : quelles garanties a-t-on sur l'état de la nappe ?

De plus, le secteur est confirmé en zone UCdi susceptible d'engendrer encore un accroissement de l'habitat et l'assainissement individuel y est maintenu. Il est assez curieux de projeter un captage d'A.E.P. dans une zone déjà urbanisée, même s'il est assujéti à la mise en œuvre d'un réseau d'assainissement collectif, alors que de nombreuses collectivités sont soucieuses d'éloigner toute activité humaine des périmètres de protection des zones de captage ...

D'autre part, la zone de captage actuelle n'est pas mieux lotie puisque là aussi grevée d'une zone urbanisée qui est confirmée en UCd et qui peut encore se développer même si c'est de façon modérée.

Dans les deux cas, la continuation de l'urbanisation dans ces zones semble relativement incompatible avec les objectifs de protection des zones de captage actuelle ou envisagée pour l'avenir. Un gel de l'urbanisation sur ces secteurs serait en l'occurrence plus prudent.

Enfin, le P.L.U. est très circonspect sur une approche durable de la gestion de l'eau : il n'est pas fait référence aux possibles économies d'eau, aux dispositifs individuels permettant de l'économiser ou permettant de la stocker, aux possibilités de disposer d'un double réseau d'adduction d'eau A.E.P. et d'eau brute, etc...

L'installation d'un réseau de distribution d'eau brute servant à l'arrosage, aux piscines, aux lavages, etc..., permettant de valoriser le dispositif du BRL, et doublant le réseau d'A.E.P. devrait être rendue obligatoire pour tout nouvel aménagement. C'est notamment ce qui est proposé dans le cadre du lotissement de la Tuilerie...

Sur les questions de circulation routière et de circulations douces, et des nuisances liées à la circulation routière

Ces questions sont très peu abordées dans le P.L.U. : les seuls points évoqués concernent l'aménagement de circulations douces en lien avec l'urbanisation projetée dans le quartier des Pradels, et les règlements liés aux nuisances sonores (isolation des habitations et distances de retrait des constructions vis à vis des différents statuts des voies de circulation automobile.

Si les propositions de désenclavement et d'équipement en circulations douces du futur secteur d'urbanisation du quartier des Pradels revêtent un caractère indispensable et ne pouvaient de toute façon être évitées, en revanche, aucun projet visant à améliorer la circulation et la sécurité dans les autres secteurs urbanisés n'est avancé.

Les infrastructures existantes peuvent difficilement évoluer car :

- d'une part, les constructions se sont développées sans anticipation de la future urbanisation, sans qu'un recul suffisant n'ait été prévu,
- d'autre part de nombreuses voies sont bordées de murs de pierre sèche qui doivent être conservés.

La circulation automobile est dans la plupart des cas difficile, rendant les croisements de véhicules délicats, et ne permet pas une mise en sécurité des piétons.

L'incidence de l'accroissement de la population sur la densité de la circulation n'est pas évoquée et une organisation de la circulation n'est pas proposée autour du centre ancien et dans les principales voies desservant les zones UC.

Rien n'est indiqué au sujet du transit des véhicules qui traversent le territoire communal (de Sommières vers Alès, de Sommières vers Nîmes) en dehors de quelques réservations très localisées (N° 7, 9, 18, 19) permettant de petits élargissements. Des déviations des voies de transit sont-elles envisagées (route de Nîmes par exemple), avec quels impacts et nuisances sur les constructions existantes, les terrains avoisinants et le paysage ? Si un tel projet existe, il devrait figurer dans le P.L.U.

Enfin, l'augmentation de la circulation liée à l'aménagement des quartiers de Belleau, de Paillassonne et de Montvalat sur la commune de Sommières n'est pas anticipée, les possibles nuisances engendrées ne sont pas évaluées (nuisances sonores, risques, engorgement du trafic ...), ce qui est dommageable pour la sécurité et la quiétude des secteurs de Villevieille du chemin des Terriers, du chemin de la Truque, de la traverse des Eaudes et de l'ancienne voie romaine.

En conclusion

Nous déplorions en préambule une impression d'inachevé et de précipitation au sujet des modalités de préparation et de concertation du P.L.U.

L'ensemble des remarques que nous avons présenté démontrent qu'un certain nombre de lacunes, d'imperfections, voire d'anomalies, grève encore le projet de P.L.U.

Nous souhaitons que nos remarques soient entendues pour que le projet de P.L.U. évolue dans le sens d'une urbanisation raisonnée et maîtrisée qui soit favorable au patrimoine et la qualité des paysages de Villevieille, ainsi qu'à la qualité de vie de ses habitants.

Il serait dommageable qu'une commune qui dispose d'un patrimoine reconnu et dont témoigne le nombre important de protections et autres classements (site classé du village médiéval et des ses abords, château de Villevieille classé, château et pigeonnier de Pondre inscrits, site préhistorique de Fontbousse classé, périmètre archéologique du plateau de Villevieille et de la Coustourelle), ne voit cet « héritage » dégradé par une trop grande imprécision des textes et règlements édictés par le P.L.U., alors même que la loi S.R.U. attribue à ce dernier une vocation à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement.

Nous restons à votre disposition, pour toute explication ou autre complément d'information que vous souhaiteriez.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, au nom de tout le Conseil d'Administration de l'association, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président ,

Marc Dimanche

Photographie distribuée au Commissaire Enquêteur lors de la rencontre du 6 décembre 2007

Cette vue illustre la faible intégration paysagère des constructions dans le périmètre du château de Villevieille (classé Monument Historique depuis 1972) et le site du village de Villevieille et de ses abords (inscrit à l'inventaire des sites depuis 1973).

Elle montre l'hétérogénéité des formes et des matériaux utilisés, ainsi que l'inadaptation des couleurs et des tons des enduits utilisés, et au final, manifeste les processus de dégradation paysagère en œuvre ...

