

Le Président

Nîmes, le 28 AVR. 2017

Direction Générale
Adjointe Développement
Et Cadre de Vie

Direction de
L'Aménagement du
Territoire et de l'Habitat

Service Aménagement
du Territoire

Affaire suivie par
Christophe DUMAS
Réf : CD/CD/2016/n°39
Tél. 04 66 76 77 54
Fax 04 66 76 36 70

Objet : Avis du Département
P.L.U arrêté

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous transmettre l'avis de l'Administration départementale sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal. Celui-ci comporte une partie d'ordre plus technique qu'il conviendra de transmettre à votre bureau d'étude pour prise en compte.

Conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme recodifié, l'avis ci-joint devra être annexé au dossier d'enquête publique et transmis au Commissaire enquêteur.

Je vous invite par ailleurs à me faire parvenir :

- La copie du rapport du commissaire enquêteur ;
- Une convocation à la réunion visant à étudier l'intégration du présent avis après enquête publique ;
- Un exemplaire de votre PLU lorsqu'il sera approuvé et opposable, au format CD.

Les documents seront adressés au Service Aménagement du Territoire, en charge de la coordination des interventions en matière d'aménagement et d'urbanisme au niveau de l'Administration départementale, qui se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes meilleures considérations.

Monsieur Patrick PALISSE
Maire de Le Pin
Mairie
Place de la Vignasse
30330 LE PIN

Le Président,





AVIS DU DEPARTEMENT

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ARRETE

Commune de LE PIN

La commune de Le Pin a prescrit la révision de son document d'urbanisme le 2 octobre 2014. Celui-ci a été arrêté par délibération du Conseil municipal le 10 janvier 2017. Ce dossier a été transmis au Conseil départemental du Gard en date du 27 janvier 2017.

L'avis de l'Administration départementale s'appuie sur les Orientations Départementales d'Aménagement et d'urbanismes, votées par l'Assemblée départementale en février 2009.

ORGANISATION TERRITORIALE ET COHERENCE DU PROJET

I. Le contexte

Le contexte territorial permet de décrire la situation de la commune dans son territoire ainsi que les cadres de référence en matière de politiques publiques.

Le contexte est dressé de manière satisfaisante. Il appelle néanmoins quelques compléments, notamment :

- Le Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air 2010-2015
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc-Roussillon, adopté le 20 novembre 2015
- Le Plan Régional Santé Environnement du Languedoc-Roussillon 2010-2014, approuvé le 20/12/2010
- Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD) du Languedoc-Roussillon, signé par le Préfet de région le 12 mars 2012
- Le Dossier Départemental des Risques Majeurs approuvé en 1995 (actualisé en 2005)
- Le Plan Climat Energie du Languedoc-Roussillon, adopté le 25 septembre 2009
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) Languedoc-Roussillon, adopté le 25 septembre 2009.
- Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) Languedoc-Roussillon et son volet départemental SDAN du Gard ;
- Le Plan Départemental (PDH) 2013-2018 du Conseil départemental du Gard ;
- Le Plan Climat Energie Territorial du Conseil Général du Gard, adopté le 20 décembre 2012

- Le Schéma Départemental d'aménagement durable « Gard 2030 » de 2011
- Les Orientations Départementales d'Aménagement et d'Urbanisme du Gard, adoptées en février 2009
- Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles, en cours d'élaboration

II. La cohérence du projet

Le projet communal se base sur un objectif de 96 nouveaux habitants à l'échéance du PLU avec un apport d'environ 48 nouvelles résidences principales (+1,7% de croissance démographique annuelle).

Pour ce faire, la Commune prévoit :

- de recourir à la densification modérée du tissu existant,
- d'opter pour des extensions modestes : IIAU1 Village (2800m²), IIAU2 (6300m²) et IAU (3700m²).

Pour le Département, le projet est cohérent et respecte le village.

LA MAITRISE DE L'ESPACE

I. Les risques majeurs

A. Le risque inondation

Suite aux inondations des années 2002 et 2003, le Département a adopté le 16 décembre 2003 un schéma départemental pour engager une politique volontariste de prévention des inondations sur l'ensemble du territoire gardois.

Au travers des 6 axes d'actions retenus, une des orientations fortes vise à promouvoir une meilleure prise en compte des risques inondation notamment vis à vis du développement de l'urbanisation, afin de mettre en œuvre un aménagement durable du territoire gardois.

Au-delà de la nécessaire protection des biens et des personnes installés aujourd'hui en zone à risque, le Département conçoit ses projets et émet ses avis avec le souci de réduire la vulnérabilité.

Il est important ici de souligner que le Département a mis en place un fonds spécial inondation affecté au financement des opérations concourant à la protection des biens et des personnes contre les inondations (création de bassin de rétention, digues, réduction de la vulnérabilité du bâti existant.). Une des conditions d'éligibilité est la traduction dans les documents d'urbanisme d'un aménagement futur du territoire hors zone inondable.

Un Plan de Prévention du Risque Inondation " Tave – Brives – Veyre " a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2002, mais n'a pas été approuvé à ce jour.

Les éléments de l'étude hydro-géomorphologique Hydratec 2005 et de l'étude Exzeco ne semblent pas complètement intégrés.

B. Le risque incendie

Le Département note une bonne prise en compte de la thématique.

II. L'environnement

Le Département mène une politique active de protection des espaces naturels. Ces actions, financées par le produit de la taxe départementale d'aménagement en faveur des espaces naturels sensibles portent sur la protection et la valorisation des espaces naturels sensibles, le développement et l'entretien des réseaux de randonnée et de protection foncière (acquisition à son compte ou aide à l'acquisition aux collectivités).

A. Les Espaces Naturels Sensibles

Les 2 ENS, issus de l'Atlas départemental des Espaces Naturels Sensibles du Gard (2007) sont bien identifiés et pris en compte.

Il convient juste de préciser que l'ENS « Massif boisé de Valliguières » est d'intérêt départemental, celui de la « Vallée de la Tave, de la Veyre et zones humides » d'intérêt départemental prioritaire.

B. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

Le PDIPR fait bien l'objet d'une bonne identification, une cartographie est proposée. Le Département souhaite son inscription dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme élément du patrimoine communal.

III. La consommation et l'utilisation de l'espace

En matière d'aménagement du territoire, le Département incite les communes à réfléchir, au-delà de l'indispensable réinvestissement urbain, à leurs extensions urbaines, notamment en organisant leur urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, dans l'optique d'une moindre consommation d'espace, avec orientations d'aménagement pour une plus grande cohérence.

A. Le projet communal

Le projet communal s'appuie pour l'essentiel à corriger les erreurs du passé :

- en protégeant les paysages et le patrimoine communal,
- en organisant de manière économe et logique le développement villageois,
- en maintenant des limites d'urbanisation claires
- en préservant les zones agricoles productives.

B. Formes et continuités urbaines

L'ensemble des zones « à urbaniser » sont régies par des OAP qui décrivent de manière très satisfaisantes les principes d'aménagement et l'organisation des constructions envisagées en s'inspirant à la fois du tissu traditionnel des villages (implantation par rapport aux emprises publiques par exemple) et à la nécessaire prise en compte du développement durable (orientation vers le sud par exemple).

C. Economie d'espace et densité

Le Département note une consommation 2006 / 2016 de 4,32 ha. La Commune mobilise 3,32 ha pour les dix prochaines années (pour l'essentiel des dents creuses de l'enveloppe urbaine) dont 1,28ha en extension.

Si l'objectif de modération de cette consommation d'espaces ne semble pas très clairement affichée, elle est effective (-23% en intégrant les dents creuses, -70% pour l'extension seule).

Enfin, en l'absence de SCOT opposable qui aurait pu donner une direction à suivre à ce sujet, le Département considère que le projet de PLU est vertueux.

S'agissant de la densité, le Département note un travail positif. En effet, c'est une démarche collective et la responsabilité de l'équipe municipale bien conseillée qui a conduit à la définition d'un objectif raisonné et raisonnable de 17 log/ha dans les secteurs d'extension.

L'EQUILIBRE DU DEVELOPPEMENT

I. Les capacités des infrastructures et des équipements publics

A. L'eau potable et l'assainissement

Le Département a constitué, à travers la réalisation du « Schéma Départemental d'Eau Potable et d'Assainissement du Gard », un observatoire des problématiques d'alimentation d'eau potable et d'assainissement.

Les principales orientations qui en découlent sont les suivantes :

- *une meilleure mutualisation des moyens techniques et financiers par une forte accentuation de l'intercommunalité*
- *une amélioration de l'entretien des infrastructures, notamment par la mutualisation des moyens*
- *une amélioration de la prise en compte des problématiques eau potable et assainissement dans les documents d'urbanisme, pour garantir la compatibilité des infrastructures avec les besoins des populations futures*
- *une anticipation des besoins à moyen et long termes, puis programmation des travaux et actions à travers la réalisation de schémas directeurs de qualité.*

De plus, le Département apporte des aides financières aux collectivités gardoises pour l'élaboration et la réalisation de leurs projets d'eau potable, d'assainissement et d'électricité. Il est également présent dans l'assistance technique à l'épuration (SATESE et SATAA).

B. Infrastructures et de déplacements

Le Schéma Départemental Routier

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

- voirie de niveau 1 : recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération, accès nouveau interdits
- voirie de niveau 2 : recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération, accès nouveau interdits
- voirie de niveau 3 : recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération, accès nouveau interdits
- voirie de niveau 4 : recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route hors agglomération, accès soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie

Schéma départemental des aménagements cyclables (SDAC)

Le Département, soucieux d'un « développement durable, maîtrisé et solidaire du territoire gardois », a adopté le 25 janvier 2006 son « Schéma Départemental des Aménagements Cyclables ».

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

Le Département note que le projet de PLU conduit à ne produire aucun accès direct sur la RD5. Le carrefour de la voie communale sur la RD5 semble présenter des caractéristiques suffisantes pour absorber le trafic engendré par le projet.

Toutefois, lors de l'ouverture effective des zones, il conviendra de prendre l'attache de la Collectivité départementale pour s'en assurer.

La commune a bien prévu un maillage de voies piétons / cycles où s'inscrivent les futures zones à urbaniser dans un rayon de 400 m autour de l'école.

A noter que le Département a adopté en 2006 le schéma départemental des aménagements cyclables qui définit les objectifs et les moyens que le Département souhaite mettre en œuvre pour favoriser les déplacements cyclables.

Le territoire communal est susceptible d'être concerné par des projets de boucles cyclo-découvertes dont le jalonnement et l'animation relèvent d'une initiative communale, voire intercommunale. Le Département pourra accompagner ce type de démarche qui ne relève toutefois pas de son initiative.

Concernant le règlement, pour ne pas compromettre la faisabilité de projets routiers, le PLU devra intégrer et mentionner que l'ensemble des zones pourront être modifiées pour autoriser explicitement les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

Par ailleurs, le département demande qu'il soit mentionné, au « titre I - dispositions générales », en nota préalable et pour l'ensemble des zones, qu'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Enfin, l'ensemble des documents règlementaires (écrit et graphiques) doit porter le recul des constructions par rapport aux voies départementales et publiques départementales

C Energies et TIC

Le Département apporte des aides financières aux collectivités gardoises pour l'élaboration et la réalisation de leurs projets d'électricité.

Par ailleurs, le Département mène actuellement une politique très volontariste en matière de haut débit. En effet, il s'est associé à la Région afin de résorber les zones blanches de son territoire. L'objectif de l'opération est d'apporter le haut débit 2Mbits/s pour au moins 80% de la population de chaque commune du périmètre « zone blanche » défini.

Afin de ne pas augmenter les disparités en matière de couverture haut débit et répondre aux attentes toujours plus fortes de la population et des acteurs économiques, le Département invite les communes à privilégier l'urbanisation dans les zones offrant les meilleures garanties d'accès au haut débit. De ce fait, en préalable à tout projet d'extension des zones habitables ou d'activités, il serait souhaitable que la commune vérifie la possibilité de raccordement au haut débit, en prenant tous les contacts nécessaires et notamment auprès de France Télécom.

1. Electricité

Il est rappelé que les Communes soumises au régime rural au sens de l'électrification ont en charge les travaux de renforcement du réseau électrique ainsi que certains travaux d'extension. Sauf omission, le document du PLU ne fournit pas d'indication sur la capacité du réseau électrique basse tension (présence du réseau, chutes de tension, ...).

La Commune pourrait utilement se rapprocher du Service Ingénierie et Collectivités Locales d'EDF, 2 rue de Verdun 30901 Nîmes Cedex 9, afin d'établir un diagnostic des réseaux moyenne et basse tensions et des postes de transformation.

Ce diagnostic permettra de déterminer les capacités des ouvrages existants, les besoins qu'ils peuvent couvrir et le cas échéant, les travaux à réaliser pour faire face à l'augmentation de la demande.

Cette thématique n'est donc pas à négliger car, comme pour bien des domaines, si les infrastructures ne suivent pas la croissance de la démographie, cela peut générer des nuisances importantes pour la population.

2. Le réseau Haut-débit

Cette thématique ne semble pas suffisamment traitée.

3. La téléphonie mobile

Cette thématique ne semble pas suffisamment traitée.

II. L'habitat, l'emploi et les services

A. Habitat et logement

La situation de beaucoup de communes gardoises, petites ou moyennes, est une pénurie constatée de logements locatifs. Pour cette raison, le Département a souhaité mettre en place une politique visant à favoriser la création de tels logements, en fonction de la situation et des moyens des communes concernées.

Aussi, le Conseil départemental du Gard est-il attentif à ce que les P.L.U., puissent permettre l'implantation de logements locatifs, dont des logements locatifs sociaux, en proportion des besoins exprimés sur la commune.

1. Le logement vacant

La question du logement vacant est abordée. Sa part est suffisamment faible (autour de 4% depuis 2008, et en légère baisse) pour justifier de l'absence d'une politique publique visant à leur remise sur le marché de l'immobilier.

2. Le logement social

La commune ne compte aucun logement social. L'Agglomération du Gard Rhodanien ne dispose pas d'un PLH opposable. A ce titre, les chapitres qui lui sont dédié dans le rapport de présentation apparaissent inutiles (y compris compatibilité SCOT/PLH). En revanche, il y a tout lieu de développer les objectifs du Plan Départemental de l'Habitat, peu évoqué dans le rapport de présentation, mais pourtant pris en compte dans le PADD et les OAP.

S'il est difficile d'envisager ce type de logement dans les zones U, la Commune répond très favorablement aux objectifs du PDH en favorisant la mixité sociale par la création de logements aidés en zone IIAU (10 % au moins des logements des programmes devront relever de l'habitat locatif ou en accession sociale à la propriété).

Il est cependant à préciser que le logement locatif est mieux à même à garantir la pérennité de l'école que de l'accession à la propriété compte-tenu des cycles d'occupation du logement).

3. Le logement locatif et adapté

La part de logement locatif est donnée en 2013 pour 11,1%, en légère augmentation par rapport à 2008. Compte-tenu du lien taux de rotation des logements locatif (7 ans en moyenne) et effectif scolaire, le Département ne peut qu'encourager la Commune au renforcement du parc locatif au Pin. Le taux de 25-30% apparaît comme optimal.

4. La question du foncier

La commune ne semble pas initier une politique foncière volontariste, laissant au privé le soin de la mise en œuvre du PLU (y compris par OAP). Il est important que cette question soit prise en compte afin d'apporter une réponse pleine et entière aux populations qui ne sont pas en mesure d'accéder à un logement par l'accession d'une part, et surtout de réguler les prix du foncier d'autre part.

Le PADD, outre son coté politique en lien avec l'action d'aménager, peut aussi être un support de communication. Toutefois, la commune ne pouvant pas le faire évoluer, le Département encourage la Commune à agir par la mobilisation des outils à sa disposition et se tient à sa disposition pour y réfléchir.

B. Développement économique (activité, tourisme, agriculture)

1. L'activité économique

La commune n'est pas visée par une politique dédiée de l'agglomération en matière de développement économique. Toutefois, le PLU ne ferme pas la porte pour que des artisans/commerces/services puissent s'établir dans le tissu villageois, dès lors que l'activité est compatible avec la vie locale.

2. L'activité touristique

Cette thématique est bien abordée. Il est précisé que la commune compte une proportion de résidences secondaires non négligeable (24%) et compte 34 lits marchands officiels (67 lits marchands sur une des principales plateformes françaises de réservation).

A ce titre, Le Pin appartient à l'arrière pays du Gard rhodanien et a donc vocation à tirer profit de sites remarquables tels qu'Uzès, Pont du Gard, Avignon, Pont Saint-Esprit, la Cèze et les plus beaux villages de France du Gard rhodanien.

3. L'activité agricole

Le diagnostic agricole proposé est de qualité et dresse un portrait complet de l'identité agricole du territoire.

Le projet de PLU ne consomme pas de terres agricoles.