



Département du GARD

Commune de LE PIN

Enquête publique

o-o-o-o-o-o-o-o-o-o-o

Plan Local d'Urbanisme

o-o-o-o-o-o-o-o

Rapport du commissaire enquêteur

HC BARDIN

# SOMMAIRE

## I) Rapport du commissaire enquêteur

### 1) Généralités sur la commune

### 2) Caractéristiques du PLU proProcédure d'enquête

Décision

Préparation, visite

Publicité, Information du public

Information des PPA

Documents soumis à enquête et mis à disposition

### 4) Déroulement de l'enquête

Ouverture, permanences, clôture

### 5) Observations des P P A /réponses Mairie/Avis commissaire

### 6) Réunion avec le MO. PV de synthèse

### 7) Analyse et examen

## II) Conclusions et avis

# ANNEXES

**Annexe 1 : Délibération du Conseil Municipal du 02/10/2014**

**Annexe 2 : Publicité et information du public**

*Avis enquête dans deux périodiques*

*Arrêté municipal*

*PV constatation d'affichage*

*Certificat d'affichage*

*Concertation préalable*

**Annexe 3 : Dossier mis à disposition du public**

**Annexe 4 : Registre et documents annexés**

**Annexes 5 : Réunions préparatoires**

*Réponses PPA et réponses MO*

*PV de synthèse Maitre Œuvre*

## I) RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

### 1) Généralités sur la commune de Le Pin.

416 habitants pour 5,96 kilomètres carrés, LE PIN peut être considérée comme une petite commune.

Située sur la frange Est du Gard Rhodanien elle subit l'attraction des villes voisines, soit pour le travail, soit pour les loisirs. Bagnols n'est qu'à 11 kms, Avignon à 35 et Marcoule à 19 kms)

Cette proximité lui a valu, en son temps, un apport notable de population celle-ci passant de 140 en 1975 à 382 en 2013. Le chiffre actuel serait de 416, la tendance étant à une légère reprise.

Pas d'épicerie, pas de débit de boissons permanent dans cette commune, mais une population jeune, plus de 50 enfants fréquentant l'école communale.

La population active est surtout composée de résidents travaillant à l'extérieur. Si on trouve encore quelques agriculteurs, leur nombre a diminué pendant que la taille des exploitations augmentait.

Les retraités fournissent eux aussi un contingent non négligeable.

La production agricole est typique de notre région : vin, fruits et quelques légumes spéculatifs (Asperges)

L'activité minière du 19<sup>eme</sup> est totalement abandonnée, même si elle a laissé son empreinte.

Comme beaucoup de villages languedociens, Le Pin a connu plusieurs épisodes de croissance, inscrits dans son architecture : :

Un bâti central structuré ancien autour de son église

Une ceinture pavillonnaire à partir des années 1970 surtout

Quelques mas ou bastides isolés.

Ce type d'habitation est le plus souvent associé à la propriété. Pour Le Pin, le parc de logements s'élève à 149. (129 à des propriétaires, 17 seulement étant en location.)

La municipalité, en accord avec le Scot et les directives nationales souhaite équilibrer l'offre de logements pavillonnaires avec celle des logements locatifs, attirant ainsi une nouvelle catégorie d'habitants, plus jeune.

Pour ce faire, il est envisagé la construction d'une cinquantaine de logements et l'accueil d'une centaine d'habitants d'ici 2028. Ces chiffres fixés dans le P A D D reprennent ceux du SCoT, envisageaient d'amener le parc locatif aidé à hauteur de 5% du parc total.

La commune n'est traversée que par une seule rivière, la Tave en sa bordure Nord. Bien qu'inondant régulièrement, la Tave n'est pas un gros problème pour le PLU. Moins en tout cas que le phénomène de ruissellement sur certaines zones sud du village.

Au bilan, la commune compte des avantages pour son développement :

- Proximité des lieux de travail
- Commune rurale, agréable et dynamique
- Expansion démographique en cours
- Encore quelques dents creuses constructibles

Mais elle cumule aussi certains inconvénients, nationaux, régionaux et locaux :

- La Loi ALUR
- L'appartenance au Scot Gard-Rhodanien. Créé en 2013 et actuellement en cours d'élaboration. La politique de cet organisme est plutôt pour :

Lutte contre l'étalement urbain

Densification de l'espace bâti (Dents creuses)

Production de logements sociaux ou aidés.

En 2014, une nouvelle municipalité a décidé la révision de son PLU en vue de protéger et développer son territoire :

- Favoriser une croissance démographique soutenable et crédible en regard des spécificités du territoire, de son potentiel et des enjeux déterminés dans le Scot et le programme local d'habitat de l'agglo du Gard Rhodanien. Passer de 416 habitants à 500 à l'horizon 2028, conformément à la croissance proposée par le PLH.
- Protéger la structure des paysages, l'organisation historique des territoires ou de ses composantes agricoles et naturelles d'autre part. Attention particulière portée à la conservation et à la protection d'éléments du patrimoine disséminés sur le territoire de la commune. Ainsi, le PLU n'impacte ni les terres agricoles ni les espaces naturels.
- Diversifier l'habitat et renforcer la mixité sociale.
- Gérer la cohabitation entre Urbanisme, Agriculture et environnement naturel et ne prélever pour construire que le nécessaire, l'essentiel du bâti est prévu au sein de l'enveloppe existante..

## 2) Caractéristiques de la révision projetée.

Le projet de révision du PLU est l'aboutissement d'un long et minutieux processus.

La première et primordiale étape en est l'établissement du P A D D (Projet d'aménagement et de développement durable).

Pour le maire, il s'agit de permettre une croissance sans que se perde l'âme de sa commune.

a) A partir du diagnostic territorial et des objectifs de la municipalité sont définies les orientations générales en matière de :

- Urbanisme et d'aménagement
- Démographie et habitat
- Equipement
- Transports et déplacements
- Développement économique et commercial
- Développement des loisirs
- Protection des paysages
- Protection de l'agriculture
- Protection des espaces naturels et des continuités écologiques
- Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.

b) A partir de ces orientations, la commune définit plusieurs axes :

❖ 3 Zones constructibles cohérentes, à l'intérieur d'une enveloppe bâtie existante

Zone UA, soit le village lui-même

Zone UB Espace bâti pavillonnaire (dents creuses)

Zone II AU (correspondant aux OAP)

- ❖ Mise en place de trois O A P. Celles-ci représentent respectivement O, 28 ha, 0,63 ha et 0,37 hectare, qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'une fois les équipements publics nécessaires réalisés.
- ❖ Mise à jour du règlement PLU
- ❖ Attention particulière au patrimoine à protéger.

C : Mise en compatibilité avec les documents supra communaux ou dont les orientations doivent s'appliquer.

- Le SCOT a été créé le 1/1/2013. Il est actuellement en cours d'élaboration.

Il préconise la lutte contre l'étalement urbain  
La densification de l'espace bâti  
La production de logements et en particulier de logements aidés

Le Plan Local Habitat qui lui est associé entre plus dans les détails.

Le Scot et le PLH n'étant pas encore arrêtés, ils ne sont pas opposables.  
Cependant la commune a choisi d'intégrer dans son PLU les orientations formulées dans ces documents.

- SDAGE Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

Il couvre la période 2016 à 2021. La commune est peu concernée par les prescriptions du SDAGE .Cependant, le Scot étant en révision, c'est avec le SDAGE que doit s'appliquer la cohérence.

Ce SDAGE décline 8 orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation du milieu aquatique
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux de la politique de l'eau
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant
- Lutter contre la pollution
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement des milieux aquatiques.

La taille, la géographie de LE PIN sont en harmonie avec ces préconisations et le PLU est reconnu par la DREAL comme n'ayant pas d'impact notable sur l'environnement.

- Schéma Régional Climat Air Energie : Approuvé par arrêté préfectoral du 24/04/2013, il tend à :

Réduire les effets de serre  
Baisser les émissions de polluants atmosphériques  
Maitriser la consommation énergétique.

Ici non plus le PLU ne va à l'encontre de ces préconisations.

➤ Schéma Régional de Cohérence Ecologique

La trame verte et bleue a elle aussi été prise en considération.

### 3) Procédure d'enquête :

#### 3-1 : Désignation.

Suite au courrier adressé par monsieur le maire de la commune de Le Pin, par décision E17000036/30 en date du 1<sup>er</sup> mars 2017, le Vice-président du Tribunal Administratif de Nîmes m'a désigné pour être commissaire enquêteur.

#### 3-2 : Préparation de l'enquête.

Durée, permanences.

Au reçu de la décision de M. le Vice-Président du Tribunal Administratif, j'ai pris contact avec la mairie de Le Pin et un rendez-vous a été fixé pour le mardi 14 mars pour remise du dossier et étude préalable. Une réunion de travail avec visite des lieux a été alors programmée pour le 21 avril après midi. Au cours de cette réunion avec le maire, son 1<sup>er</sup> adjoint et la secrétaire de mairie ont été passées en revue les grandes lignes du projet de PLU et une visite de la commune m'a permis de mieux comprendre certains points relevés lors de l'étude préalable..

Nous y avons réglé aussi les problèmes matériels et réglementaires, à savoir :

Durée, lieu, date et heures des permanences fixés. Durée de 34 jours consécutifs, 3 permanences, compte tenu de la taille de la commune, du projet de PLU et aussi de la concertation préalable.

Permanences fixées au :

Mardi 2 mai de 14 h 30 à 17h30

Jeudi 18 mai de 14 h à 17 h00

Samedi 3 mai de 09 à 12 h00.

#### 3-3 : Publicité, Information du public.

L'information du public a été soignée,

- Publication dans deux journaux locaux ; Midi Libre le 5 avril et le 3 Mai

Le Réveil du Midi du 7 Avril et du 5 Mai 2017.

- Affichage format A 2 aux entrées de la commune



- Affichage format A4 aux panneaux prévus à cet effet
- Site internet de la commune.

Cet affichage a été vérifié lors de chaque permanence.

Mais c'est surtout au niveau de la concertation que la commune a soigné sa population.

Depuis la décision de révision du PLU ont été constituées dans la commune des commissions urbanisme, composées d'élus et d'habitants volontaires.

Ces commissions se sont réunies au moins 6 fois du 15 mai 2015 au 2 septembre 2016, avec chaque fois au moins 15 personnes et plus vers la fin du processus. A chaque réunion, un CR sur l'avancement du projet était fait, des questions posées, des jalons posés pour la prochaine.

Deux réunions publiques ont été effectuées, les 22/01/2016 et 7/10/2016.

Un registre de concertation a été concomitamment mis à disposition du public pour y recueillir d'éventuelles observations. Seules 3 remarques ont été portées sur ce registre, concernant des demandes de prise en compte de terrains pour constructibilité.

Lors des vœux du maire de 2015, 2016 et 2017, le Plan Local d'Urbanisme a été chaque fois évoqué.

Outre ces diligences, le bulletin municipal y a consacré 3 articles, la Presse locale 4.

Le bilan de cette concertation est en annexe 2.

Lors de ces réunions étaient invités les représentants des communes limitrophes ou concernées telles que Cavillargues et Saint Pons La Calm.

### **3-4 : Information des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Le 21 janvier 2017 le projet PLU de Le Pin a été envoyé en Lettre Recommandée aux personnes Publiques associées suivantes :

DDTM de Nîmes  
 Conseil Départemental du Gard  
 Communauté d'Agglomération Gard Rhodanien  
 Chambre de Commerce et d'Industrie  
 Chambre d'Agriculture du Gard  
 Service Départemental d'Incendie et de Secours  
 SI Maison de l'Eau  
 Centre Régional de la Propriété Forestière Languedoc Roussillon  
 ENEDIS  
 Syndicat mixte d'aménagement de la Cèze  
 Chambre des métiers et de l'artisanat du Gard

Région Languedoc-Roussillon Midi Pyrénées

I N O Q

Office National des Forêts.

CDPENAF

Toutes les réponses sont parvenues avant le début de l'enquête publique et ont donc pu y être incorporées.

### 3-5 : Documents mis à disposition du public pendant l'enquête.

- Dossier PLU lui-même :
  - Résumé non technique
  - Rapport de présentation
  - P A D D
  - O A P
  - Règlement écrit
    - Graphique au 1/4000° (Avec Zones de risques)
    - "" "" "" (Avec Trame Verte et Bleue)
    - Graphique au 1/2000°
  
- En annexe étaient joints : Plan réseau Eau Potable
  - Liste des Servitudes
  - Arrêté préfectoral pour débroussaillage
  
- Les PV de réunions publiques et tout le dossier concertation.
  
- Les documents concernant le Zonage d'Assainissement Collectif et Non Collectif, conformément au décret du 3/06/1994 et la circulaire du 22/03/1997.

Il se présente sous la forme de :

- Un rapport de juin 2011, émanant du Syndicat de la Basse Tave, à propos de l'assainissement autonome de la commune avec :
  - Recueil des données préalables
  - Carte d'aptitude des sols délimitant les zones d'AC et de NC.
  - Dimensionnement des dispositifs d'assainissement autonomes, dont la réglementation a changé mais en mode favorable pour le N.C.
  - Contrôles d'entretien et réhabilitation.
  
- Carte des contraintes et des filières d'assainissement autonome

- **Projet de zonage**

Il est à noter que la mairie de Le Pin n'a pas compétence pour son réseau eaux usées. C'est la Maison de l'Eau à Connaux qui l'exerce depuis 1962.

Il eut été intéressant de coupler deux enquêtes publiques, l'une pour le PLU, l'autre pour le Zonage d'Assainissement.

En l'occurrence le zonage du non collectif ne changera pas puisque les logements envisagés resteront dans l'enveloppe urbaine déjà desservie.

Les cas particuliers envisageables seraient alors traités au moment du permis de construire.

La Station d'épuration, construite en 2006 a une capacité de traitement de 400 EH ce qui laisse une marge d'accueil vis-à-vis des OAP envisagées par le PLU. La zone de protection de 100 mètres sera matérialisée sur les plans.

- Les réponses des Personnes Publiques Associées et en particulier le courrier de la Mission Régionale d'autorité environnementale OCCITANIE (MRAe) qui décide en son article 1<sup>er</sup> :

**"Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Le Pin, objet de la demande n°2016-2112, n'est pas soumis à évaluation environnementale"**

- **Les différents Porter à Connaissance étaient eux aussi disponibles.**

## **4 : Déroulement de l'enquête.**

### **4-1 : Ouverture :**

Le mardi 2 mai à 14 heures, je me suis assuré que l'affichage réglementaire (A3 et A4) était bien en place. Après avoir vérifié la liste des documents mis à disposition du public et les avoir compostés et signés, la première des trois permanences a été ouverte.

### **4-2 : Permanences.**

Au cours de cette première permanence, j'ai reçu deux habitants de Le Pin, tous deux ayant participé aux différentes étapes de la concertation.

- a) M. Gérard PAGES. Il est propriétaire de 2500 M2 de terrain, cadastrés 686 et 689. Bien que se sachant hors enveloppe urbaine et sans grand espoir, il souhaiterait la constructibilité de ces deux tènements.

Réponse : Ces deux tènements sont situés en zone A, hors enveloppe urbaine et tout à fait en dehors des desseins communaux. M. PAGES en a bien convenu. Cette impossibilité lui a donc été confirmée.

b) M. Pierre BELANGER. Titulaire de la parcelle 388, il espère pouvoir installer un abri de jardin, dans la zone des 4 mètres longeant la voie communale, ce qui est interdit par le règlement. M Belanger aimerait des précisions sur la notion d'abri de jardin et éventuellement une modification du libellé concernant cet article du règlement.

Réponse : La demande de M. BELANGER ne me paraît pas poser de problème. Il suffira d'une mention dans le règlement et surtout bien motiver et préciser les limites de cette autorisation.

c) Au cours de cette même permanence m'a été remis un courrier déposé le matin par Madame CORTIE, demeurant à Le Pin. Ce courrier est annexé au registre d'enquête sous le N°1. Cette personne est propriétaire de parcelles constructibles à l'ancien POS (A286, A285 et A 287) ainsi que de la parcelle C 642. Consciente des problèmes d'urbanisation rapide des terres agricoles et ayant participé aux commissions d'urbanisme de la commune, madame CORTIE a proposé de restituer en zone verte une bonne partie de ses terres et de n'en garder pour elle-même que la C 642, en constructible bien sûr.

En avril 2017, elle apprend au cours d'une réunion publique que la C642 est touchée par EXZECO et donc devient pour partie inconstructible. Elle souhaite une réponse claire.

La deuxième permanence s'est déroulée le Jeudi 18 mai de 14 à 17 heures.

a) A 14 h 10 s'est présenté M. LeBorgne, chemin de l'ancienne gare qui expose ses craintes concernant les futures OAP

- Problème éventuel d'écoulement des eaux de pluie vers le chemin
- Aspect paysager à conserver
- Augmentation de la circulation sur un chemin inadapté

Réponse : Les craintes de M. Le Borgne paraissent excessives. Lors de l'aménagement de l'OAP IIAU2 le maître d'œuvre sera tenu de veiller à l'écoulement des eaux, usées ou pluviales, à tenir compte d'une éventuelle augmentation de la circulation et à l'aspect paysager de l'ensemble.

b) A 15 h, j'ai reçu M Lacroix Bruno qui souhaite voir constructible la parcelle B 340.

Réponse : M. Lacroix possède, hors enveloppe et en pleine zone A une terre cadastrée B340. Elle jouxte la zone UB1 et pourrait devenir une belle zone constructible. Le problème avait été évoqué lors des commissions, mais alors, la consommation d'espaces agricoles aurait été trop importante dans le cadre du PLU. L'INO et le CDPENAF auraient pu s'y opposer.

- c) A 15 h 30 visite de M. Brun Serge, venu avoir des précisions sur sa parcelle B 805, impactée par l'étude EXZECO au lieudit combe Robin.

Réponse : M. Brun est parti rassuré en sachant que son terrain était constructible malgré les restrictions apportées par EXZECO

Enfin à 16 30 j'ai reçu Mme Cortie, auteure d'un courrier annexé au présent registre. Cette personne a paru satisfaite de mes explications, concernant pour elle aussi l'application de l'étude Exzeco.

La troisième et dernière permanence avait été programmée un samedi matin pour " balayer " un plus large public.

- a) A 9 h M et Mme MONROZIES, habitant habituellement Carcassonne, sont venus pour avoir confirmation d'une déclaration préalable de M. le Maire de LE PIN concernant 3 lots constructibles sur la parcelle cadastrée C 680, décision du 10 déc. 2015.

Réponse : Confirmation, apportée par M. le Maire, présent en Mairie.

- b) A 10 h 00 se présente madame Bouzigue Solange qui possède la parcelle 593, située en zone Agricole, non constructible. Sur ce terrain est implantée une vieille grange que madame Bouzigue souhaiterait réhabiliter et occuper par la suite.

Réponse : Il est difficile d'accorder à Mme BOUZIGUES une possibilité de construction pour une grange située en pleine zone A, alors même qu'elle n'est pas agricultrice, ce dont elle aurait pu arguer, éventuellement pour rénover cette grange.

- c) Enfin, à 10 h30, le maire lui-même souhaite apporter des améliorations aux photos du rapport de présentation et ajouter un nouvel élément de protection du patrimoine. Il souhaite aussi apporter un " complément de spécification de protection des éléments végétaux " à porter dans le règlement

Cette demande, faite pendant l'enquête à la demande du CM ne remet nullement en cause l'économie du projet et pourra être rajoutée lors de la prochaine réunion du CM prévu à cet effet début juillet.

4-3 : Clôture. La clôture de l'enquête publique a été prononcée le même jour à midi. Le dossier m'a été remis par monsieur le maire. Un rendez-vous a été pris pour la remise du procès-verbal de synthèse avec le cabinet ayant œuvré à l'établissement du PLU.

## 5 : Observations des Personnes Publiques Associées.

L'élaboration du PLU de Le Pin a été, en amont, particulièrement soignée.

Réunions publiques, réunions des commissions d'urbanisme ainsi que celles avec les PPA se sont succédées et ce faisant, les aspérités ont été identifiées, étudiées et traitées.

Il est vrai que la municipalité et le cabinet Crouzet se sont appliqués à "rester dans les clous" fixés par le Scot et le PLH, même si ceux-ci sont actuellement en cours de révision.

Au reçu des observations des PPA, le M.O a produit une réponse point par point. Ces deux pièces sont en annexe 5.

### 5-1 : Réponses avec avis favorable :

Chambre de Commerce et d'Industrie, Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, Chambre d'Agriculture, Maison de l'Eau, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, CDPE AF, La MRAe dispensant d'évaluation environnementale. CDPENAF.

### 5-2 : Pas de réponse.

Centre Régional de la propriété Forestière Languedoc-Roussillon, ENEDIS, Syndicat Mixte d'Aménagement de la CEZE, Région Languedoc Roussillon, INOQ, Office National des Forêts.

### 5-3 : Réponses avec observations. DDTM, CG30 et S D I S.

Ces réponses avec observations ainsi que les réponses du M.O sont en annexe 5.

### 5-4 : Conseil Départemental du Gard.

La réponse du CG30 au projet de PLU utilise un vocabulaire encourageant.

"Contexte dressé de manière satisfaisante" "Projet cohérent" "OAP très satisfaisantes" "Projet PLU vertueux".....

Sur plusieurs points toutefois, le CG 30 rejoint les remarques de la DDTM :

- Eléments de l'étude hydro géomorphologique Hydratec 2005 et étude EXZECO ne semblent pas complètement intégrées.

- Réseau haut débit et téléphonie mobile pas suffisamment traités

Le CG 30 ne manque pas de rappeler tous les services qu'il est susceptible de fournir aux communes dans l'élaboration de P L U.

Les autres observations ont elles aussi reçu réponse :

Environnement : Espaces Naturels sensibles et Plan départemental des Itinéraires promenades de randonnées, seront eux aussi intégrés

Infrastructures et déplacements : Les remarques du CG 30 seront prises en considération et le dossier modifié en conséquence.

Habitat, emploi service : Les objectifs du Plan Départemental Habitat seront rappelés.

Les deux points cités plus haut ont reçu une réponse de la part du maitre d'œuvre, qui s'est engagé à prendre en compte ces remarques et à les intégrer dans le dossier.

#### 5-5 : Observations de la D D T M.

Le 6 avril 2017, la DDTM a transmis son avis.

Ce courrier commence par un satisfecit puisque M le préfet note que "Les observations formulées en amont lors de la dernière réunion des PPA du 23/11/2016 ont bien été prises en compte".

- Les objectifs démographiques et les problèmes de logement sont cohérents
- Les chiffres de consommation d'espace, détaillés dans le PADD, conformément à l'art L 151-5 du Code de l'Urbanisme sont bien respectés
- Les OAP répondent bien aux politiques publiques en matière de mixité sociale.

**En conclusion, le préfet émet un avis favorable au projet, sous réserve que les observations formulées dans cet avis et dans son annexe soient prises en compte dans le dossier qui sera issu de l'enquête publique.**

#### Observations complémentaires à prendre en compte pour l'approbation du PLU.

Il s'agit le plus souvent de précisions, d'indications, de rajouts ou de compléments dont la prise en compte ne devrait poser aucun problème.

Il s'agit aussi de rappels de réglementation (Eau potable)

Le zonage d'assainissement dont le courrier déplore l'absence parait avoir été oublié lors de l'ENVOI du dossier, mais il est bien présent dans le dossier soumis au public.

Il apparait donc, à la lecture de cet avis, que son point le plus discutable est l'étude EXZECO.

Ces observations de la DDTM ont elles aussi reçu réponse de la part du maitre d'ouvrage. Plusieurs d'entre elles recourent celles du CG.

Rapport de présentation : pages 1, 185 199 et 204 : Les corrections seront apportées

Idem pour les pages 207 à 211 ou les préconisations de l'état en matière d'inondation et de ruissellement seront observées.

Pour les exondations, pas de cas prévu et donc pas d'études effectuées. Elles seront faites en cas de besoin.

Pour l'intégration des demandes du C D P E N A F, tout comme pour l'eau potable de zones A et N, les précisions demandées seront portées et ajoutées.

La mauvaise prise en compte d'exzeco, déjà signalée par le CG sera bien prise en compte, ainsi que la matérialisation d'une zone de 100 m autour de la station d'épuration.

Enfin, le règlement interdira les plantes allergènes.

## 6) Réunion avec le M.O. Procès-verbal de synthèse.

Le mardi 6 juin 2017 à 14 h00, la remise du PV de synthèse a été l'objet d'une réunion en mairie. Y participaient le maire et deux de ses adjoints, le représentant du cabinet Crouzet et moi-même.

La plupart des questions posées dans le PV avaient déjà été abordées verbalement ou lors de demandes antérieures de précisions.

Ont été évoquées verbalement:

La prise en compte de toutes les remarques émises par les PPA et qui seront re-évoquées lors de la réunion finale du 5 juillet 2017.

La confirmation de certaines demandes d'habitants

Des éclaircissements sur le dossier Assainissement et Eau potable

Quelques précisions sur EXZECO.

Le PV lui-même concernait :

- 1) Précisions sur le Scot
- 2) Croissance envisagée
- 3) Demandes de logements aidés
- 4) Sans objet en définitive
- 5) Confirmation des réponses apportées à la DDTM ou au CG 30
- 6) Erreur matérielle de cadastre. Parcelle non enregistrée N° A593.



Ce PV de synthèse et la réponse du MO sont en annexe5. Il m'est parvenu le 12/06/2017

## 7) Analyse et examen par le commissaire enquêteur.

Le Porter à Connaissance de 2015 destiné à la commune de LE PIN est particulièrement explicite :

"Le Code de l'Urbanisme dans sa version issue de la Loi Grenelle et MAP attribue au PLU un rôle majeur dans la gestion économe du foncier, ainsi il impose que :

Le PLU assure l'équilibre entre l'utilisation, économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites des milieux et des paysages naturels.

Le rapport de présentation du PLU présente une analyse satisfaisante de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le P A D D fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

**Il est donc attendu que le PLU ait un rôle affirmé en matière de limitation de la consommation d'espace et d'économie de la ressource foncière.**

Il est bien évident qu'en cas de non-respect de ces prescriptions, l'autorité administrative ferait jouer ses prérogatives.

La Loi 2010-874 du 27 juillet 2010 de Modernisation de L'Agriculture et de la Pêche (MAP) a pour Objectif de réduire de 50% le rythme de consommation d'espace agricole d'ici 2020.

Le PLU de LE PIN a répondu à ces attentes et à cette réglementation.

Il n'est resté en définitive qu'un point sur lequel, si les intéressés n'ont pas soulevé d'objection, il reste une incompréhension, la circulaire EXZECO. Aucune clarification n'a pu être apportée de manière satisfaisante,

Elle définit des zones de ruissellement et débordement, mais sans définir un niveau de risque (Fort, Moyen ou faible).

S'applique donc le principe de précaution qui alloue un type 'indifférencié". Cependant,

ce type "indifférencié" entraîne des conséquences au niveau du type même de construction.

Lors même de la réunion préparatoire des PPA du 16 Nov. 2017 la clarification n'a pu être apportée entre la DDTM, le CG et la mairie.

Enfin, lors de la dernière permanence, le maire, au nom de son conseil municipal a souhaité que soit ajouté au PLU un souhait environnemental :

- Classement au patrimoine de l'Allée des Tilleuls
- Ajout d'une précision dans le règlement

J'ai pu constater à quel point la population était sensible aux problèmes environnementaux. Lors des réunions des PPA ou des commissions d'urbanisme, le classement de cette allée avait été évoqué (29/04/2016)...puis omis.

Ce serait alors le 89 emme élément du patrimoine protégé.

Quant au second 'Protection spécifique des éléments végétaux' il parait aller de soi. Son inscription au règlement parait toutefois souhaitable.

Le commissaire enquêteur

HC BARDIN



UZES LE 23. 06. 2017

Département du GARD

Commune de LE PIN

ENQUÊTE PUBLIQUE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune  
de  
LE PIN

Décision n° E 17000036/30 en date du 1 Mars 2017  
prise par

Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif  
Nîmes

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Du

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## II) Conclusion et avis du commissaire enquêteur

Par décision n° E 17000036/30 en date du 1/03/2017, Monsieur le Vice-Président du tribunal administratif de Nîmes a désigné comme commissaire enquêteur monsieur HC BARDIN, en vue de procéder à une enquête ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE PIN.

Cette décision fait suite à la demande présentée par le Maire de LE PIN, suite à la délibération du 10 janvier 2017.

L'objet de cette enquête est l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LE PIN.

En 2014, la nouvelle équipe municipale décidait l'élaboration d'un PLU, succédant au P O S, lui permettant, de protéger son patrimoine, de maîtriser l'urbanisme et de mettre en conformité les documents supra communaux.

Bien qu'il n'y ait pas de Scot et de PLH opposables actuellement pour cause de révision du Scot, la municipalité et le cabinet chargé de l'étude ont intégré les chiffres raisonnables du développement de la commune.

Lors de l'élaboration du P A D D , une intense concertation avec la population (Commissions d'urbanisme ) et avec les Personnes Publiques Associées a permis d'obtenir un dossier fouillé.

Celui-ci n'appelle aucune remarque particulière, il est complet, clair, accessible et tous les documents indispensables à une bonne compréhension des enjeux et des projets étaient présentés.

On peut toutefois regretter que l'opportunité n'ait pas été saisie d'effectuer l'enquête de Zonage d'Assainissement simultanément.

La publicité a été particulièrement soignée, tant au cours de la phase de concertation que pendant l'enquête publique (Presse régionale, Site Internet, Affichage)

L'enquête elle-même a duré 32 jours et neuf personnes ont porté des observations sur le registre ou ont déposé un courrier (annexé). Chacune de ces observations a été étudiée et a reçu une réponse appropriée.

Personne au cours des permanences n'a émis d'avis négatif, même si leur vœu premier n'était pas exhaussé.

La partie agricole, nature, ripisylve, zone humide de la commune auraient pu éventuellement poser problème mais les OAP choisies ne viennent pas détruire d'espaces naturels ou agricoles.

Dans son avis en date du 30 septembre 2016, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé de dispenser d'évaluation environnementale l'élaboration du PLU de LE PIN

'Les impacts du PLU sur son environnement sont de peu d'importance, puisque le développement est concentré sur le centre du village et sur les dents creuses "

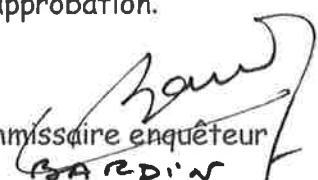
Le seul point noir de ce tableau a été l'étude EXZECO qui s'appliquait chemin Combe de Robin.

Cette directive est difficilement appréhendable par les résidents, mais en l'espèce, elle n'a pas soulevé d'opposition.

AVIS du commissaire enquêteur:

- ❖ Considérant que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation, notamment pour ce qui concerne la publicité, l'information et l'accueil du public
- ❖ Considérant que la concertation préalable peut être considérée comme un modèle du genre
- ❖ que les observations des habitants ainsi que les remarques et avis des PPA ont été étudiés et ont reçu, suivant les cas des réponses argumentées
- ❖ Considérant que le maître d'œuvre s'est engagé à reprendre dans le PLU définitifs les points soulevés
- ❖ Considérant que tous les PPA ont émis des avis favorables, nonobstant quelques remarques ne mettant pas en cause l'économie ni l'esprit du projet
- ❖ Considérant que la commune a réussi à élaborer un PLU qui répond autant à ses attentes qu'à une réglementation complexe. et qu'elle a donc atteint les objectifs définis dans le PADD, à savoir :
  - Favoriser une croissance démographique modérée.
  - Protéger sa structure paysagère
  - Diversifier son habitat et renforcer la mixité sociale
- ❖ Considérant que le projet de PLU est compatible avec les documents supra communaux, malgré un Scot et un PLH sont encore en gestation

Le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE au projet de PLU de la commune de LE PIN, sous réserve bien sûr que les modifications consensuelles soient incorporées au dossier qui sera présenté en conseil municipal pour approbation.

  
Le commissaire enquêteur  
H. C. BARDIN

UZES le 23.06.2017