

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME ( PLU )  
COMMUNE DE RODILHAN**

**Enquête réalisée**

- du Lundi 15 Février 2016 au Vendredi 18 Mars 2016
- et
- du Mercredi 15 Juin 2016 au Vendredi 15 Juillet 2016

(suite suspension de l'enquête du 18 Mars au 14 Juin 2016)

-----

**RAPPORT du Commissaire Enquêteur comprenant:**

- 1<sup>ère</sup> partie : le rapport proprement dit
- 2<sup>ème</sup> partie : les conclusions motivées et l'avis
- 3<sup>ème</sup> partie : les annexes

## SOMMAIRE

<b>1<sup>ère</sup> PARTIE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	p 4 à p 48
<b>I - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE</b>	p 1 à p 9
A – Objet de l'enquête	p 5
B – Cadre juridique	p 5
C – Caractéristiques du territoire et du projet de PLU	p 5
1- Caractéristiques de la Commune	p 5
A Le territoire concerné	p 5
B La vie économique	p 5 à p 6
C L'espace bâti	p 6
D Les équipements publics	p 6 à p 7
2- Le cadre du projet de PLU	p 7 à p 8
D – Composition du dossier d'enquête	p 8
1- Constitution du dossier mis à disposition du public du 15 Février au 18 Mars 2016 .	p 8
2- Constitution du dossier mis à disposition du public du 15 Juin au 15 Juillet 2016	p 9
<b>II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	p 9 à p 13
A – Organisation de l'enquête	p 9 à p 11
B – Déroulement de l'enquête	p 11 à p 13
C – Préparation du rapport d'enquête	p 13
<b>III – HISTORIQUE DE LA PROCEDURE , DE LA CONCERTATION ET DE L'INFORMATION</b>	p 13 à p 14
A – Elaboration du PLU	p 13
B -- Concertation	p 13 à p 14
C- -Consultation des PPA	p 14
<b>IV - OBSERVATIONS DES PPA ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	p 15 à p 24
A – Résumé des avis des PPA	p 15
B – Avis du Commissaire Enquêteur sur ceux des PPA	p 16 à p 24
1 Avis du Préfet du 18/12/15	p 16 à p 19
2 Observations du SCoT du 18/11/15	p 19 à p 22
3 Délibération du Scot du 17/12/2015	p 22
4 Avis du Département du 14/12/2015	p 22 à p 24
<b>V - EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	p 24 à p 30
A – Demande de modification du zonage de M Dorthe	p 25 à p 26
B – Demande de modification du zonage de M Castillon	p 26 à p 27
C – Contestation de la famille Carpentier sur ER 10	p 27 à p 28
D- Demande de BRL	p 29
E - Demandes de M Chauvet	p 30
<b>VI –OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER D'ARRET</b>	p 30 à p 36
A – Sur la PADD	p 30
B - Sur l' OAP	p 31
C- Sur le rapport de présentation	p 31 à p 32

D- Sur le règlement	p 33 à p 34
E – Sur le plan de zonage	p 34 à p 36
F - Sur les plans 5 et 6.1	p 36
G – Sur le plan 6.2	p 36
H - Sur le plan 6.3	p 36
I - Sur autres documents	p 36

**2<sup>ème</sup> PARTIE CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIFS A  
L'ENQUETE SUR L'ELABORATION DU PLU** p 37 à p 41

Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur	p 38
Réserves du Commissaire Enquêteur	p 39
Recommandations du Commissaire Enquêteur	p 40 à p 41

**3<sup>ème</sup> PARTIE ANNEXES AU RAPPORT** p 42 à p 43

4 Août 2016

## 1 ère partie

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU  
PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

-----  
**COMMUNE DE RODILHAN**  
-----

# I - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

## A – OBJET DE L'ENQUETE

Enquête publique relative au projet de PLAN LOCAL D'URBANISME – Commune de RODILHAN

## B – CADRE JURIDIQUE

Cette enquête est régie par le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement

## C – CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE ET DU PROJET DE PLU

Le projet porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ( PLU ) qui remplacera , après approbation par le Conseil Municipal de RODILHAN , le Plan d'Occupation des Sols ( POS ) actuellement en vigueur dans sa dernière version du 12/07/2011

### 1 - CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

#### A – Le territoire concerné

Situé aux portes de Nîmes dans le département du Gard, la commune de Rodilhan bénéficie d'un positionnement stratégique, à proximité de Nîmes, Avignon et Arles .

Rodilhan est l'une des 79 communes faisant parties du SCoT du Sud du Gard ainsi que des 27 communes de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole créée le 1<sup>er</sup> Janvier 2002 et des 41 communes du Pays Garrigues Costières. La commune est limitrophe au Nord de Marguerittes, à l'Est de Manduel, au Sud de Bouillargues et à l'Ouest de Nîmes

Selon le recensement de la population municipale en 2013, la commune de Rodilhan compte 2 947 habitants. Le territoire communal s'étendant sur 469 hectares, la densité de population s'élève à environ 630 habitants par kilomètre carré ce qui la classe en 2<sup>ème</sup> position après Nîmes au sein de Nîmes Métropole .

**Sur la dernière période (2006-2012), la croissance démographique reprend avec un taux de variation annuel de +2.2%.** Ce taux est supérieur à la moyenne de Nîmes Métropole et du département (respectivement +0.5% et +1%). Cette dynamique démographique peut en partie être expliquée par les récentes opérations de logements qui ont été réalisées sur la commune.

#### B - La vie économique :

##### *B1- Agriculture*

A l'échelle de la commune de Rodilhan, l'activité agricole a légèrement diminué depuis les années 1980. En effet entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations a été divisé par 3 et la superficie agricole utilisée a diminué de 11%. Cependant, la SAU représente tout de même 321 hectares en 2010 soit 68% de la superficie du territoire pour 13 exploitations . Cela traduit donc une taille importante des parcelles agricoles : la Superficie Agricole Utilisée des exploitations est en moyenne est de 25 hectares.

La bonne aptitude agronomique des sols du territoire communal est favorable à l'agriculture. Les principales cultures recensées concernent :

- l'arboriculture fruitière
- la viticulture
- le maraichage

Le plateau des Costières offre un terroir particulièrement favorable à la viticulture qui, dans les décennies précédentes, l'occupait en grande partie. La viticulture des Costières bénéficie d'une AOC ( AOP ) qui couvre presque l'intégralité du plateau. –voir annexe 39

L'activité agricole au sein de Rodilhan occupe une place importante comme en témoigne la présence du Lycée Agricole Marie Durand de Nîmes-Rodilhan et la présence d'autres équipements localisés au Nord de la commune, tels que l'institut français de la vigne et du vin, le domaine de Donadille et le Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole renforcent la position de pôle agricole et d'enseignement de la commune.

### *B2 Industrie Commerces et Divers*

L'agglomération nîmoise est attractive pour les actifs rodilhanais. En effet, les migrations domicile-travail sont majoritairement orientées vers une même ville : 60% des actifs résidant à Rodilhan travaillent à Nîmes

A Rodilhan , le tissu économique de la commune était de 158 établissements actifs au 31 décembre 2009, regroupés en 94 entreprises. 64% des établissements ne possèdent aucun salarié (entreprises unipersonnelles, professions libérales . En 2011 54% des entreprises relèvent du secteur du commerce, transports et services divers, 28% du secteur de la construction, le reste se partageant entre les secteurs de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale et de l'industrie.

C'est dans le secteur de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale que l'on recense le plus grand taux de création (33,3%).

## **C. L'espace bâti**

**La majorité du parc de logement est composé de maisons individuelles essentiellement constitué de résidences principales majoritairement occupées par leurs propriétaires** En 2011, le nombre de maisons individuelles représente 83,9% de l'ensemble du parc de logements de la commune. Elle est largement supérieure à celle de la Communauté d'Agglomération (48,7%) et à celle du département (61,9%).

**La part de l'habitat collectif est moindre** : seulement 14,9% du parc de logements en 2011, mais elle est en augmentation par rapport à 1999. Cette part est considérablement inférieure à celle du territoire de Nîmes Métropole (50,6%) ainsi qu'à celle du Gard (37,3%).

Toutefois, la part du locatif de la commune semble, avec 22% en 2011, légèrement progresser. Elle est supérieure de deux points à celle enregistrée en 1999. L'écart entre la part des propriétaires (74%) et des locataires (22%) est donc important constituant un déséquilibre du parc de logements communal

**Le parc de logement social** sur la commune est constitué d'une offre de 64 logements réalisés ces dernières années à l'Est de la commune. **Les logements sociaux représentent un peu moins de 6% (5,7%) du parc de résidences principales en 2011.**

La croissance du parc de logements sur la période (1999-2011) est de +27% Sur la période 2007-2011, le rythme d'autorisation s'accélère avec **247 logements** autorisés, dont près de **50% de logements collectifs**. La part des logements collectifs s'explique par la réalisation d'une résidence étudiante de 70 logements à proximité du lycée agricole

## **D Les équipements publics**

### *D1- Aspects sociaux*

L'ensemble des besoins quotidiens en matière d'équipement sont assurés par la commune (scolarité, santé, sport,culture...). La plupart des équipements se localisent à proximité du centre

ville, sur la Place de la Mairie. Au sud de Rodilhan, au niveau de l'entrée de ville, chemin des Canaux, se situent les équipements sportifs composés d'un gymnase, d'un stade de football, d'un dojo et de courts de tennis.

Les équipements scolaires et de formation sont composés d'une école maternelle et d'une école primaire accueillant pour l'année 2011-2012 120 enfants ainsi que d'un lycée agricole Marie Durand et d'un Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole (CFPPA).

L'offre médicale, elle se concentre au sein de la Place de la Mairie. C'est une offre médicale riche avec 3 médecins, 2 chirurgiens dentistes, 3 infirmières et un orthophoniste. Cette offre médicale est importante notamment au vue du vieillissement de la population (entre 1999 et 2008, la part des plus de 60 ans a augmenté de 28%).

Cependant la commune de Rodilhan ne dispose actuellement pas d'équipement du type maison de retraite.

### *D2- Transports*

La commune se situe à proximité d'équipements et d'infrastructures qui la connectent rapidement avec sa périphérie proche ou lointaine. Ainsi, Rodilhan se place à 15 minutes du premier échangeur autoroutier de Nîmes Ouest permettant d'accéder à l'autoroute A9 et A54. D'autre part, à partir du territoire communal on peut rallier la gare SNCF de Nîmes en 15 minutes et la gare TER de Manduel en 5 minutes. De plus, Rodilhan se trouve à 13 minutes de l'aéroport Nîmes-Arles-Camargue.

Le réseau de Transport de l'Agglomération Nîmoise (TANGO), dessert l'ensemble des communes de Nîmes Métropole en transport en commun

Le projet de gare nouvelle TGV sur Manduel , à quelques kilomètres de RODILHAN modifiera probablement les déplacements à moyenne et longue distance

## **2 - LE CADRE DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Le Plan Local d'Urbanisme s'articule autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et**

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD –** définit les orientations générales des politiques en matière d'aménagement d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables **arrête les orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs Il **fixe des objectifs** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

**Les orientations du PADD** visent au final à l'évolution du cadre de vie habitants de la commune, dans le respect des caractéristiques environnementales, paysagères et culturelles qui en font l'identité. La préservation de ce cadre de vie implique aussi des règles pour pallier les risques naturels, relatifs à l'inondation, qui ont été identifiés.

À partir du diagnostic qui a identifié les besoins et enjeux de la commune, huit objectifs ont été retenues pour guider le Projet de PLU :

- **PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET AGRICOLE**
- **IDENTIFIER ET PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE**
- **TENDRE VERS UNE LIMITATION DE L'EMPREINTE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE**

- **PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION**
  - **AFFIRMER LE CARACTERE AGRICOLE DES ZONES SOUMISES AU RISQUE INONDATION DE LA PLAINE**
  - **GERER LE RISQUE INONDATION EN COEUR DE VILLE**
  - **ORIENTER LE DEVELOPPEMENT FUTUR DE L'URBANISATION VERS LES SECTEURS NON CONCERNES PAR LE RISQUE : LE SUD DE LA COMMUNE**
- **CREER UN COEUR DE VILLAGE, VERITABLE LIEU DE VIE**
- **DEVELOPPER LE RAYONNEMENT SUPRACOMMUNAL DE RODILHAN**
- **ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'IDENTITE VILLAGEOISE DE LA COMMUNE**
- **APAISER LES DEPLACEMENTS**

Le projet a été élaboré dans une logique de développement durable **en compatibilité avec les orientations du Document d'Orientation Générale du Schéma de Cohérence Territoriale du « Sud du Gard » SCOT** dont la commune fait partie. Il s'articule autour de cinq objectifs :

- 1- Structurer l'urbanisation existante.
- 2- Organiser l'extension urbaine de manière raisonnée.
- 3- Valoriser le cadre de vie des habitants.
- 4- Assurer le développement économique et touristique.
- 5- Gérer et anticiper les risques.

**Le rapport de présentation aborde et développe largement dans son chapitre 2 l'approche environnementale partant d'une analyse approfondie de l'état initial et des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement**

## **D – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier d'arrêt approuvé par le Conseil Municipal a été complété par des sous dossiers reprenant l'ensemble des documents devant être mis à disposition du public (liste ci-après)

### **1 - CONSTITUTION DU DOSSIER mis à disposition du public du 15 Février au 18 Mars 2016 .**

Il comprenait :

- Le registre d'enquête
- Le dossier d'arrêt approuvé en Conseil Municipal du 4 Juin 2015 constitué de pièces principales et d'annexes (selon liste détaillée en tête du dossier et figurant en annexe 40)
- Un s/dossier n° 1 : Publicité de l'enquête (complété au fur et à mesure de l'enquête) comprenant :
  - l'arrêté de mise à l'enquête n° 30-2016 du 25 janvier 2016
  - le modèle d'avis d'enquête
  - un modèle d'affiche et les procès verbaux d'affichages du 1<sup>er</sup> février 2016 et du 23 février 2016 (affichage supplémentaire à la demande du Commissaire Enquêteur)
  - les copies ou extraits des publications dans la presse ( à fur et à mesure des publications
    - Midi Libre du 29 janvier 2016
    - Midi Libre du 16 février 2016
    - Cévennes Magazine du 30 janvier 2016
    - Cévennes Magazine du 20 février 2016
- Un s/dossier n° 2 : Avis des personnes publiques associées – PPA-
- Un s/dossier n° 3 : Bilan de la concertation
- Un s/dossier n° 4 : Délibération du Conseil Municipal des 21/06/07, 28/01/14 et 04/06/15
- Un s/dossier n° 5 : Porter à connaissance de la Préfecture du Gard



## 2 - CONSTITUTION DU DOSSIER mis à disposition du public du 15 Juin au 15 Juillet 2016 .

Le dossier initial a été complété à compter du 15 Juin 2016 par les documents ci-après :

- Note d'information suite avis de la CDPENAF en cours de suspension d'enquête
- des compléments au sous dossier N°1 :
  - l'arrêté de suspension de l'enquête n° 83-2016 du 18 mars 2016
  - le modèle d'avis de suspension
  - le procès-verbal d'affichage en date du 18 mars 2016
  - copie ou extrait des publications dans la presse :
    - Cévennes Magazine du 19 mars 2016
    - Midi Libre du 20 mars 2016
  - l'arrêté de prolongation de la suspension de l'enquête n° 108-2016 du 26 avril 2016
  - le modèle d'avis de prolongation de la suspension
  - le procès-verbal d'affichage en date du 27 avril 2016
  - copie ou extrait des publications dans la presse :
    - Cévennes Magazine du 7 mai 2016
    - Midi Libre du 8 mai 2016
  - l'arrêté de reprise de l'enquête n° 109-2016 du 24 mai 2016
  - le modèle d'avis de reprise de l'enquête
  - le procès-verbal d'affichage en date du 25 mai 2016
  - un modèle d'affiche
  - copie ou extrait des publications de la reprise d'enquête :
    - Cévennes Magazine du 28 mai 2016 et 18 juin 2016
    - Midi Libre du 29 mai 2016 et 19 Juin 2016

Toutes ces pièces ont été visées par mes soins à l'aide d'un tampon « **vu par le Commissaire Enquêteur – Monsieur CAVUSCENS** » .

## II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L' ENQUETE

### A – ORGANISATION DE L'ENQUETE

Après avoir été désigné par le Président du Tribunal Administratif de NIMES le 19 Mai 2014 - Décision N° E1400055/30 , j'ai pris possession en mairie de RODILHAN du dossier « Projet de PLU » arrêté le 28 Janvier 2014 (annexe 1 )

Or il s'est avéré nécessaire de reprendre le dossier pour tenir compte de plusieurs modifications récentes ( Loi ALUR , PPRI , Revitalisation du Buffalon ...tout en intégrant les observations des PPA sur le dossier initial arrêté le 28/1/2014 ) ceci sans que l'économie générale du PLU au travers du PADD ne soit modifiée . Un nouveau dossier a donc été arrêté le 4 Juin 2015

Ces modifications ont fait l'objet d'une présentation en réunion publique le 31 Mars 2016 devant 20 personnes , à l'initiative du maire , à laquelle j'ai assisté en qualité de simple auditeur ( annexe 41 )

L'enquête a alors pu être envisagée mais il a fallu attendre l'envoi et le retour des avis des personnes publiques associées (courant du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 ) ce qui a reporté l'enquête au 1<sup>er</sup> trimestre 2016

La lecture du dossier complétée par d'entretiens et d'échanges de mails avec le maire M REDER et l'agent administratif chargé de l'Urbanisme sur la commune m'ont permis de convenir :

- de la teneur et des termes des projets d'arrêtés municipaux conformément aux nouvelles dispositions ( art R 123-9 du Code de l'Environnement )
- du modèle d'avis d'enquête à afficher et à publier

- des dates d'enquête et de mes permanences
- de proposer la création d'une adresse mail dédiée gérée par les soins du Commissaire Enquêteur « enqueteplu.rodilhan@orange.fr »
  - de compléter le dossier à mettre à disposition du public par les avis des PPA sur le dossier arrêté le 4/6/15 ainsi que ceux portant sur le dossier initial du 28/1/14 car ils me sont apparus complémentaires .

Par arrêté municipal N°30-2016 du 25 Janvier 2016 (annexe 2) , Monsieur le Maire de RODILHAN a prescrit l'enquête relative au projet de Plan Local d'Urbanisme et établi l'avis d'enquête correspondant ( annexe 3)

En cours d'enquête , il 'est apparu que l'avis de Commission Départementale de Préservations des espaces Naturels , Agricoles et Forestiers était obligatoire avant enquête . Saisie le 7 Avril 2016 , l'avis était estimé rendu vers le 21 Avril mais la CDPENAF n' a émis un avis que le 19 Mai 2016

En accord avec moi , le maire a décidé le 15/3/16 par arrêté 83-2016 (annexe 4) d' une suspension d'enquête à compter du 18 Mars 2016 jusqu'au 8 Mai dans l'attente de l'avis susceptible d'apporter des modifications substantielles . Un avis a été apposé sur les affiches ( annexe 5 )

Le calendrier n'ayant pu être respecté , le maire a dû prolonger la suspension jusqu'au 14 juin 2016 par un nouvel arrêté 108-2016 du 26 avril 2016 ( annexe 6). Un nouvel avis a été apposé sur les affiches ( annexe 7 )

Par arrêté municipal N°109-2016 du 24 Mai 2016 (annexe 8) , Monsieur le Maire de RODILHAN a prescrit la reprise de l'enquête relative au projet de Plan Local d'Urbanisme et établi l'avis d'enquête correspondant ( annexe 9)

**Cette enquête s'est donc déroulée en 2 phases :**

- du **Lundi 15 Février 2016 au Vendredi 18 Mars 2016**
- et
- du **Mercredi 15 Juin 2016 au Vendredi 15 Juillet 2016**

**(suite suspension de l'enquête du 18 Mars au 14 Juin 2016 )**

Conformément à l'article 8 de ces arrêtés municipaux, il a été procédé :

1° dès le 1 Février 2016 , à l'affichage de l'avis d'enquête (annexe 3) reprenant les termes de l'arrêté municipal, :

- en Mairie de RODILHAN
- sur les 5 panneaux d'affichages répartis sur l'ensemble de la commune de RODILHAN. (Procès Verbal d'affichage en annexe 10 )

A ma demande du 19/2/16 (annexe 11) , l'affichage a été étendu , le 23 Février 2016 à 3 autres points situés sur la commune (Procès Verbal d'affichage en annexe 12 )

Les affiches ont été complétées d'un avis (annexes 5 et 7) mis en place dès le 18 Mars ( PV en annexe 13 ) puis dès le 27 Avril 2016( PV en annexe 14 ) sur chacun des 8 points d'affichage

3° dès le 25 Mai 2016 à l'affichage de l'avis d'enquête (annexe 9) reprenant les termes de l'arrêté municipal, :

- en Mairie de RODILHAN
- sur les 8 points d'affichages répartis sur l'ensemble de la commune de RODILHAN. (Procès Verbal d'affichage en annexe 15 )

**Nota : Ces affichages ont été contrôlés par mes soins à plusieurs reprises et sont demeurés en place durant toute la durée de l'enquête ( PV d'affichage en annexes 16 et 17 )**

3° Les avis d'enquête publique reprenant les termes des 2 arrêtés municipaux ont été publiés à l'initiative de la mairie , à 2 reprises dans 2 journaux locaux (disponibles en kiosque) à savoir :  
Pour la 1<sup>ère</sup> partie d'enquête du **Lundi 15 Février 2016 au Vendredi 18 Mars 2016**

1<sup>ère</sup> parution avant le début de l'enquête

- a) *Midi Libre du 29 janvier 2016 ( annexe 18 )*
- b) *Cévennes Magazine du 30 janvier 2016 ( annexe 19 )*

2<sup>ème</sup> parution après le début de l'enquête

- a) *Midi Libre du 16 février 2016 ( annexe 20 )*
- b) *Cévennes Magazine du 20 février 2016 ( annexe 21 )*

Pour la 2<sup>ème</sup> partie d'enquête du **Mercredi 15 Juin 2016 au Vendredi 15 Juillet 2016**

1<sup>ère</sup> parution avant le début de l'enquête

- a) *Midi Libre du 29 mai 2016 ( annexe 22 )*
- b) *Cévennes Magazine du 28 mai 2016 ( annexe 23 )*

2<sup>ème</sup> parution après le début de l'enquête

- a) *Midi Libre du 19 juin 2016 ( annexe 24 )*
- b) *Cévennes Magazine du 18 juin 2016 ( annexe 25 )*

Les arrêtés de suspension et de prolongation de la suspension d'enquête ont été publiés 1<sup>ère</sup> parution avant le début de l'enquête

- a) *Midi Libre du 20 mars 2016 ( annexe 26 )*
- b) *Cévennes Magazine du 19 mars 2016 ( annexe 27 )*
- c) *Midi Libre du 8 mai 2016 ( annexe 28 )*
- d) *Cévennes Magazine du 7 mai 2016 ( annexe 29 )*

Le dossier d'arrêt et les avis d'enquête (et de suspension pendant leur durée ) ont été également été mis sur le site internet de la commune [www.rodilhan.fr](http://www.rodilhan.fr) à la rubrique « Urbanisme –PLU » durant toute la période du 25 Janvier au 15 Juillet 2016

Une adresse mail dédiée « [enqueteplu.rodilhan@orange.fr](mailto:enqueteplu.rodilhan@orange.fr) » a été mise en place durant la durée de chacune des 2 parties de l'enquête

**Nota** : Le zonage d'assainissement proprement dit a fait l'objet d'une enquête séparée du 11 /3/16 au 11/4/16 et d'un rapport du Commissaire Enquêteur distinct : l'enquête unique n'a pas pu être effectuée pour des problèmes matériels mais les 2 enquêtes ont été conduites , en partie , avec une période commune **Toutefois après clôture de cette enquête des propriétaires se sont manifestés dans le cadre de l'enquête PLU m'amenant à émettre un avis sur leur demande d'extension des zones d'urbanisation future ( voir points V-3 et V-5 ) Cela doit alors conduire à adapter le plan 6-1b en fonction de la suite donnée à ces demandes .**

## B – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est donc déroulée en 2 phases suite à la décision prise par Monsieur le Maire de suspendre l'enquête comme indiqué au point A précédent

B1- Conformément à l'arrêté 30-2016 du 25 Janvier 2016 , une **1<sup>ère</sup> partie d'enquête a duré 33 jours du Lundi 15 Février 2016 au Vendredi 18 Mars 2016** .

Durant cette 1<sup>ère</sup> partie d'enquête, j'ai assuré 3 permanences :

- **le Lundi 15 Février 2016 de 9h à 12h**
- **le Mercredi 2 Mars 2016 de 9h à 12h**
- **le Vendredi 18 Mars 2016 de 15h à 18h**

Au cours de ces 3 permanences , il y a eu 7 interventions faites par 14 personnes ( certaines sont venues à 2 fois) . Trois courriers ont été déposés à mon intention .

En dehors de mes permanences 2 personnes ont annoté le registre et un huissier est venu prendre en photo les pièces du dossier mis à disposition du public.

A l'issue de la la 1<sup>ère</sup> partie de l'enquête , j'avais fait ranger le registre et le dossier jusqu'à la reprise de l'enquête le 15 Juin

**B2- Conformément à l'arrêté 109-2016 , une 2<sup>ème</sup> partie d'enquête a duré 31 jours du Mercredi 15 Juin au Vendredi 15 Juillet 2016**

Durant la 2<sup>ème</sup> partie d'enquête , j'ai assuré 3 permanences :

- **le Mercredi 15 Juin 2016 de 9h à 12h**
- **le Mercredi 29 Juin 2016 de 9h à 12h**
- **le vendredi 15 Juillet 2016 de 15h à 18h**

Au cours de ces 3 permanences , il y a eu 10 interventions faites par 6 personnes et 2 lettres ont été déposées en mairie et annexées au registre en sus des 2 courriers qui m'ont été remis en mains propres lors de mes permanences

Sur l' adresse mail dédiée « [enqueteplu.rodilhan@orange.fr](mailto:enqueteplu.rodilhan@orange.fr) mise en place durant la durée de chacune des 2 parties de l'enquête , je n'ai eu qu'un seul mail le 18/3/16 de la société BRL qui a été annexé au registre par mes soins .

Durant l'enquête et au vu des observations de 3 requérants, je me suis rendu sur place pour juger de la situation et j'ai sollicité les services de la mairie pour faire le tour de l'ensemble de la commune avec un agent

**Aucun incident important n'est à signaler au cours de cette enquête mais je crois nécessaire de signaler 3 démarches particulières :**

- **une personne a retranscrit le 8 mars 2016 , sur le registre , la liste des documents qu'il a consulté** . Constatant que cette liste était incomplète , Monsieur le maire a tenu à l'informer par courrier , car disposant de son adresse sur le registre , de la complète disponibilité du dossier car il n'aurait pas vu l'ensemble des pièces ( Copie du courrier annexé au registre d'enquête – (annexe 30). J'ai sollicité le témoignage de l'agent administratif de la mairie pour clarifier la situation que j'ai joint au registre d'enquête ( annexe 31)
- **un huissier a pris en photo tous les documents** J'ai sollicité le témoignage de l'agent administratif de la mairie pour clarifier la situation que j'ai joint au registre d'enquête ( annexe 31)
- **2 personnes ( Mr et Mme Dorthe ) ont déclaré , par écrit le 15/7/16 , n'avoir pu consulter le dossier le 8 Juillet 2016 car la personne chargée de dossier était absente** . Fort de cette remarque , j'ai donc sollicité le maire pour que les agents municipaux confirment par écrit leur version des faits : il s'avère que ces 2 personnes ne se sont pas adressés à l'accueil où le dossier était disponible mais à une personne non qualifiée pour gérer le dit dossier (annexes 32 et 33 ) . En outre les dites personnes sont venues à plusieurs reprises , tant lors de mes permanences , y compris le 15/7 lors de la dernière permanence sans me solliciter sur un point particulier , qu'à d'autres occasions parfois accompagnées de tiers et qu'elles savaient que le dossier d'arrêt était consultable sur le site

de la mairie , je considère donc que les intéressées ont pu , tout au long de l'enquête , obtenir toutes les informations nécessaires et que ce courrier est tendancieux

A l'issue de la clôture de l'enquête , j'ai récupéré le registre clos par mes soins ainsi que l'ensemble des dossiers dont toutes les pièces avaient été paraphées par mes soins ( à l'aide d'un tampon « Vu par le commissaire enquêteur M CAVUSCENS )

#### **Conclusions du commissaire enquêteur**

**J'estime donc que , malgré ces évènements , que cette enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes , que la procédure de suspension d'enquête a été menée conformément aux articles L 123-14 , R 123-22 du Code de l'Environnement et que le public a pu avoir accès à l'ensemble du dossier tel que décrit au point I D**

### **C- PREPARATION DU RAPPORT D'ENQUETE**

Après la clôture de l'enquête , j'ai établi et transmis le 19/7/16 au maire de RODILHAN , un Procès Verbal de synthèse avec , en annexe , les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) , du public et de moi-même avec pour certaines d'entre elles la possibilité , pour le maire sollicité de donner son avis. ( annexe 34 )

Conformément à l'art R 123-16 du Code de l'Environnement , j'ai sollicité un entretien avec le Service Aménagement du Territoire Sud Gard de la DDTM et la Chambre d'Agriculture)

J'ai ainsi pu rencontrer :

- à la DDTM :M Carbonneau le 8/7/16
- à la Chambre d'Agriculture M Fabre le 21/7/16

Je les remercie pour l'éclairage qu'ils ont pu me donner sur certains points du PLU

## **III – HISTORIQUE DE LA PROCEDURE , DE LA CONCERTATION ET DE L'INFORMATION**

### **A – ELABORATION DU PLU**

- a 21 Juin 2007 : Le Conseil Municipal de RODILHAN a prescrit la révision du POS et sa transformation en PLU
- b 28 Janvier 2014 : Délibération du Conseil Municipal arrêtant le Projet de PLU et le bilan de la concertation
- c 04 Juin 2015 : Délibération du Conseil Municipal arrêtant un nouveau Projet de PLU et le bilan de la concertation

### **B - CONCERTATION**

Par délibération du conseil municipal du 21 Juin 2007 , conjointement à la décision de prescrire l'établissement du PLU , il est décidé d'ouvrir une très large concertation avec toutes les personnes intéressés par la révision du plan local d'urbanisme notamment les habitants , les associations locales et les représentants des différentes professions de la commune, principalement la profession agricole

Cette concertation , dont la chronologie est reprise dans le document « Bilan de la concertation » figurant au dossier d'enquête , donnera lieu à :

- d - la publication d'un avis dans la presse
- e - la publication d'information dans le journal municipal
- f - la mise en place d'un cahier destiné aux observations tout au long de la procédure

- g - l'organisation de plusieurs réunions publiques
- h - la mise en place d'une exposition dans le hall de la mairie
- i - une information régulière sur le site internet de la commune
- j - des articles de presse

J'ai pu constater que ces différentes étapes ont bien été réalisées mais le cahier destiné à recevoir l'avis du public sur le projet de PLU mis en place conformément à la délibération du Conseil Municipal du 21 Juin 2007 n'a cependant pas pu m'être présenté.

**Je note toutefois que plusieurs courriers de 2 propriétaires adressés à la mairie entre 1998 et 2013 impliquant une réflexion sur le zonage ne sont pas évoqués dans le bilan de la concertation figurant dans le dossier d'arrêt alors que les demandes formulées entraînent normalement dans le cadre de cette démarche ( voir points V-3 et V-5)**

### **C- CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ( PPA )**

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 28/1/2014 , le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté a été communiqué pour avis à :

- Monsieur le Préfet (du Gard )
- Monsieur Le Président de Conseil Régional
- Monsieur Le Président du Conseil Général
- Messieurs les représentants des Chambres Consulaires
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte de Scot Sud Gard
- Monsieur le Président de l'INAO
- Messieurs les Maires des communes voisines

Comme signalé au point II A , le dossier initial arrêté le 28/1/2014 ayant été repris pour prendre en compte des éléments nouveaux ( Loi Alur , évolutions diverses mais mineures du projet ..) , le nouveau dossier arrêté le 4 Juin 2015 devait faire l'objet d'un nouvel envoi aux mêmes Personnes Publiques Associées .

Le pointage des différents envois à l'aide des fiches « **Colissimo recommandé** » sur le site Internet de la poste m'a permis d'établir le tableau joint en annexe 35 duquel il ressort :

- Que la consultation aux mêmes destinataires des 2 versions n'a pas toujours conduit à 2 réponses successives
- Que le Préfet du Gard a reçu chaque version en 2 exemplaires dont un en qualité d'Autorité Environnementale
- Que le Conseil Régional a été sollicité au travers de la Direction Régionale de l'Environnement , de l'Aménagement et du Logement ( DREAL )
- Que l'INAO n'a pas été destinataire des dossiers
- Que 3 des 4 communes limitrophes ont été destinataires des dossiers
- Que la Commission Départementale de Préservations des espaces Naturels , Agricoles et Forestiers a été consultée durant la suspension d'enquête suite à l'évolution de la réglementation

Tous les avis , tant sur le 1<sup>er</sup> que sur le second dossier , ont été regroupés dans le sous dossier n°2 tenu à disposition du public durant toute l'enquête .

Sur chacun d'eux , j'ai donné mon avis - voir point IV - avec , pour certains , un avis préalable du maire au travers du Procès Verbal de Synthèse ( annexe 34 )

**Nota : Le Conseil Départemental demande une réunion - après enquête publique - visant à étudier l'intégration de son avis**

## IV – OBSERVATIONS DES PPA ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les principales observations des PPA reçues en 2014 sur le 1<sup>er</sup> dossier avaient été intégrées dans le dossier arrêté le 6 Juin 2015 ce qui en faisait un document actualisé plus complet . Le dossier second dossier arrêté le 4 Juin 2015 a cependant fait l'objet d'observations complémentaires des mêmes PPA y compris sur des textes et documents inchangés . Cette « double » consultation aura le mérite d'améliorer le dossier finalement mis à l'enquête.

### A – RESUME DES AVIS DES PPA sur le dossier arrêté le 6 Juin 2015

**Le Préfet du Gard** a donné un avis favorable le 18 Décembre 2015 moyennant l'intégration d'observations et de demandes d'adaptations tout en soulignant l'une obligation de saisir la Commission Départementale de Préservations des espaces Naturels , Agricoles et Forestiers ( CDPENAF) ce qui a été fait le 5 Avril 2016 .

Un dossier a été envoyé pour chacune des 2 versions à la Préfecture en qualité d'Autorité Environnementale et de service instructeur. L'avis de la Préfecture en date du 18 Décembre 2015 peut donc être considéré comme une réponse globale

**Le SCOT SUD GARD** a formulé des observations le 18 Novembre 2015 puis a donné **son avis avec réserves le 18 Décembre 2015**

**Le Conseil Départemental du Gard** a donné le 14 Décembre 2015 un avis sous forme de remarques dont il souhaite la prise en compte et un examen au cours d'une réunion après enquête

**La Commune de Bouillargues** a indiqué le 27 Octobre 2015 qu'elle n'avait pas d'observations

**La CCI de Nîmes et la Chambre d'Agriculture du Gard** ont émis un avis favorable sur le dossier du 28 Janvier 2014 prenant note des orientations positives du dossier sans formuler d'observation. Elles n'ont pas confirmé , dans le délai réglementaire , cet avis sur le dossier du 6 Juin 2015 . Ils sont donc réputés favorables à cette version.

**Nîmes Métropole** a émis des observations sur le dossier du 28 Janvier 2014 qui ont été prises en compte dans le dossier du 6 Juin 2015 mais n'a pas fait d'observations sur le dossier du 4 Juin 2015 dans le délai réglementaire. Il est donc réputé favorable à cette version. A noter que par courrier du 4/8/2015 , Nîmes Métropole avait demandé une enquête unique relative au projet de zonage d'assainissement collectif et non collectif et au projet de PLU .

Pour des raisons diverses propres à la mairie , il a été organisé deux enquêtes distinctes mais avec une période de recouvrement commune .

**Le Conseil Régional au travers de la DREAL** a reçu les 2 versions du dossier mais n'a pas donné de réponse

**La DREAL , La Chambre des Métiers et de l'Artisanat , la Ville de Nîmes et la Ville de Manduel** ont toutes reçu successivement les 2 versions du dossier mais n'ont pas donné de suites. Elles n'ont donc pas donné d'avis dans le délai réglementaire sur le dossier d'arrêt du 6 Juin 2015 . Ils sont donc réputés favorables à cette version.

**L'INAO et la Commune de Marguerites** n'ont pas été consultés

L'ensemble de tous les avis ont été regroupés dans un sous dossier n°2 tenu à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête .

Les avis de tous les PPA sur le dossier d'arrêt du 6 Juin 2015 est repris ci-après . Les points méritant un avis préalable du maire sont encadrés , ils ont été repris comme tels dans le procès verbal que je lui ai transmis en fin d'enquête ( annexe 34 )

## B – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR CEUX DES PPA ( dossier arrêté le 6 Juin 2015 )

### 1-AVIS DU PREFET en date du 18 Décembre 2015

#### a) Observations

**1 PADD** : L'ouverture à l'urbanisation à long terme d'une zone au Sud de la rue Jean Bouin affecte une zone d'intérêt écologique qu'il faudra étudier avant l'ouverture à l'urbanisation

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Pour mémoire car selon mon analyse du PADD (voir point IV –B2- p 20 et 21 ) , l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation est à reporter au-delà du présent PLU

**2 PADD** : Il est affiché une volonté de protéger les ripisylves du Buffalon et du Vistre qui devrait se traduire sur le plan de zonage pour le Buffalon à l'aval du village , c'est seulement repris dans le règlement chapitre 7 p 59

**Avis du Commissaire Enquêteur** :La mention Espace Boisé à protéger ( L 123-1-5 du code de l'urbanisme ) sur le plan de zonage sera effectivement souhaitable après les travaux d'aménagement prévu ( ER 11) lors d'une modification ultérieure du PLU comme cela est repéré en amont du centre du village

**3 Plan de zonage** : il est demandé de reporter sur ce plan l'enveloppe de la zone inondable et les secteurs soumis à l'aléa « ruissellement pluvial »

**Réponse du maire** : sera demandé à CITADIA → calques

**Avis du Commissaire Enquêteur** :Le report doit être fait impérativement sur le plan de zonage pour les 2 enveloppes celle de la zone inondable conforme au PPRI , celle relative au ruissellement conforme au porter à connaissance du Préfet du 5/12/2007

**4 Avis de la CDPENAF** sur la zone As (station d'épuration) et règlement de la zone Ah

**Réponse du maire** : - a assisté à la réunion, réponse fournie = zone As →zone à réduire et Ah extension autorisée+ 20 %

**Avis du Commissaire Enquêteur** :Avis rendu le 19/5/2016 qui doit conduire à modifier le plan de zonage du PLU

#### b) Demandes d'adaptations

**1- Espaces Boisés Classés** :Il est nécessaire d'apporter des justifications dans le rapport de présentation concernant la suppression de 2 espaces boisés dans le PLU alors qu'ils figuraient au POS

**Réponse du maire** : rétablissement bois classé haut route de Beaucaire

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Dans le POS je n'ai vu que 3 EBC dont 2 maintenus dans le projet de PLU . Je note que le maire propose de rétablir celui supprimé près de la route de Beaucaire



- 2- **Rédefinir les zones UC** correspondant aux équipements collectifs ( lycée , stade salle polyvalente par exemple UL ? )

**Avis du Commissaire Enquêteur** :Même avis , cette disposition concerne également les cimetières (voir points VI-C-1) Outre le zonage sur le plan il faut compléter le règlement

- 3- **Règlement relatif au stationnement** : ne sont-elles pas trop contraignantes ?

**Réponse du maire** : nécessaire car véhicules en augmentation

**Avis du Commissaire Enquêteur** :Pris acte de l'avis du maire

- 4- **Règlement concernant les bassins** à adapter aux préconisations de la MISE

**Avis du Commissaire Enquêteur** :Précisions à reprendre selon les préconisations de la MISE

- 5- **Règlement de la zone 2AU** ...à modifier pour autoriser les commerces comme indiqué dans l'OAP

**Réponse du maire** :commerces non autorisés.

**Avis du Commissaire Enquêteur** :Donc pas de rectifications à faire car la mention d'offre de services dans l'OAP vise les professionnels de santé . Il faut toutefois rayer la mention dans l'article 2 AU du règlement

- 6- **Règlement Art A2-1** est à compléter pour préciser les critères des occupations et utilisations du sol autorisées

**Avis du Commissaire Enquêteur** :Il n'y a pas d'annexe jointe au règlement il faut donc apporter des précisions

- 7- **Règlement Art N2** il y a une référence circulaire qui interdirait toute possibilité d'occupation ou d'utilisation

**Avis du Commissaire Enquêteur** :Il faut effectivement rectifier le texte de cet article pour avoir une lecture compréhensive . Il faudrait peut être le compléter pour élargir les possibilité d'aménagement par ex : après réalisation d'un parc par « construction d'abri , de WC , de jeux »...)

- 8- **Captages** :

Il faut joindre au document 6-2 la DUP du 22/10/1984 des captages du Mas de Peyre et au document 6-1 un rapport (lisible et en couleur ) du rapport de l'hydrogéologue

Tous les documents PLU doivent être mis en conformité avec les prescriptions de l'hydrogéologue ( pour le Puits du Chemin des canaux ) et les règles transcrites . Il est signalé des discordances entre les documents sur les capacités de production de ce forage

Les divers périmètres de protection des captages doivent figurer sous forme de tramage sur le plan de zonage notamment pour les rendre opposables

**Réponse du maire** : Le bureau d'étude reprendra les documents au terme de l'enquête

**Avis du Commissaire Enquêteur** :Il faut effectivement clarifier la situation des 2 captages et reporter les périmètres sur le plan de zonage (voir point VI-E.6)

## 9- Eaux usées :

a-Des règles particulières s'appliquent pour les rejets des eaux usées NON DOMESTIQUES , il faut donc rectifier les articles 4 du règlement car cela ne concerne pas que les IPCE

b-Un arrêté préfectoral du 17/10/2013 limite les rejets d'eaux usées traitées dans le milieu , il faut donc préciser ce point dans le règlement

c-Mettre en concordance le plan 6-1-b et le règlement de la zone N

d-Assainissement non collectif : Les références de la réglementation applicable n'est pas bonne ( liste citée dans l'avis )

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Avis conforme

**10- Station d'épuration** : Vérifier que le périmètre non constructible est bien de 100 m de rayon sur le plan

**Avis du Commissaire Enquêteur** Sans objet suite à avis de la CDPENAF

**11- Eau potable** La rédaction de l'article A4 devrait être plus détaillé (texte type proposé ) et la règle des 35 m doit viser l'ensemble du dispositif d'assainissement non collectif

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Avis conforme

**12- Règlement zone UAa** : L'implantation d'activités artisanales étant possible au milieu de zones urbaines il y a lieu d'introduire une réglementation relative aux bruits (les références sont indiquées)

**Réponse du maire** : aucune activité produisant des nuisances sonores (menuiserie, carrosserie, etc...)

**Avis du Commissaire Enquêteur** Le règlement de la zone UAa p10 ( mais aussi UB si on a jugé par l'article UB 12.2 ) s'applique surtout aux aménagements futurs ...donc ne pas exclure des règles qui seraient alors utiles

**13- Lutte contre la prolifération des moustiques** : les toitures terrasses sont déconseillées car il y a un risque de stagnation d'eaux

**Réponse du maire** : « pas de terrasse en zone UA et UAa ( sauf bâtiments publics )

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Il me semble souhaitable **d'interdire toutes les toitures terrasses** dans toutes les zones U , 2AU , A et N pour lutter au mieux contre la prolifération des moustiques et conserver un style architectural typique

Par ailleurs il me semble nécessaire de prévoir **l'article ad hoc « Couvertures » dans le règlement de toutes les zones**

**14- Santé** : Il pourrait être introduit des restrictions pour certaines plantations allergènes sur le territoire à partir du plan Régional Santé alors que l'article A13 recommande de préserver les haies de cyprès

**Réponse du maire** : pas de réglementation

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Contradictions à examiner avec Nîmes Métropole

**15- Eaux pluviales** : Le préfet précise deux règles qu'il conviendrait d'ajouter au règlement concernant :

- les noues : il est recommandé de les réaliser avec une pente de 0,5% minimum
- les dispositifs de récupérations d'eaux de pluies : il y a obligation de les équiper de grilles à mailles de 1mm max

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Précisions à apporter aux articles 4 des zones U et 2AU

**16- Pollution** : Bien qu'un constat de dégradation de la qualité de l'air ait été fait en 2011, il n'y a pas de mesures particulières dans le règlement

**Réponse du maire** : rien de prévu

**Avis du Commissaire Enquêteur** : à examiner avec Nîmes Métropole

**17- Lignes THT** : Diverses recommandations de prudence conduisent à limiter toutes nouvelles constructions d'établissement sensibles voire à de nouvelles constructions dans une bande de 60 m pour une ligne de 63 kV d'où le report des lignes HT sur le plan de zonage

**Réponse du maire** : voir plan des servitudes (ne pas surcharger le plan de base)

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Report sur un plan des « contraintes ou servitudes » au 1/2500 ème indispensable voir point VI E.6

## 2 – OBSERVATIONS DU SCOT en date du 18 Novembre 2015

**1- Urbanisation future** : La zone 1AU ne devrait pas être supérieure à 50% de la zone 2AU selon le DOG

**Réponse du maire** : zone 1AU → phase à long terme (+ de 2025 et en plusieurs phases)

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Cette remarque ne figure plus dans l'avis du 17/12/15

**2- Démographie** : il y a des discordances entre les chiffres de la population du PADD et du rapport de présentation et l'avis du SCOT en date du 17/12/2015 est assorti d'une réserve concernant les objectifs d'accueil de population en cohérence avec le PLH

**3- Consommations foncières annoncées :**

Selon le PADD p 18, l'objectif est, à long terme, de 20 ha

Selon l'OAP, les projets à court terme (2AU) et moyen terme (1AU) représentent 9 ha

Où sont les 10 autres hectares ?

**Réponse du maire** : erreur du bureau d'étude suite à la réduction de l'emprise foncière (DDTM)

**Constat du Commissaire Enquêteur** :

### RAPPEL :

Le PADD exprime les objectifs et projets ...et présente la stratégie retenue à l'horizon de 10/15 ans ( soit pour la période 2015 à 2025/2030 ) .et se projette au-delà en évoquant l'ouverture à l'urbanisation à très long terme au Sud de la rue Jean Bouin avec un objectif de consommation foncière totale de 20 Ha ...Il fixe ainsi une croissance démographique avec un accroissement de 300 habitants d'ici 2025 pour une population municipale de 3250 ( 3500 avec la population comptée à part ) avec un besoin de 200 logements (objectif du PLH 2013/2018 )

Dans les divers documents du dossier d'arrêt on trouve :

- en terme de population:

- pour 2012 : 2963 p 9 et 167 du rapport de présentation alors qu'il est indiqué 2902 p 156 du rapport de présentation
  - pour 2015 : estimation entre 3053 et 3082 (p 167 à 169 du rapport de présentation)
  - pour 2025 : 3500 p 6 du PADD et pour le PLH alors qu'il est de 3371 en page 156 et de 3250 dans les considérants du SCOT en date du 18/11/15
  - pour 2025 une fourchette de 3372 à 3516 en page 167 à 169 du rapport de présentation (à partir d'une projection variable selon la taille moyenne de la famille ) en partant des chiffres de 2963 en 2012
- en terme d'évolution d'habitants pour 2015/2025
- + 300 en page 6 du PADD (pour 200 résidences principales) , en page 121 du rapport de présentation , dans la notice sanitaire 6-1 et dans les considérants du SCOT en date du 18/12/2015
  - + 471 en page 156 du rapport de présentation
- en terme de logement
- 20 logements par an selon le PLH 2013/2018 p 16 et 237 du rapport de présentation (soit 200 logements sur la période du PLU = + 441 habitants) ce que note le SCOT dans ses observations du 18/11/15
  - 196 à 251 logements à l'horizon 2025 en page 168 et 169 du rapport de présentation ( soit 433 à 555 habitants selon le scénario)

Comme le signalent plusieurs PPA , les chiffres figurant dans les divers documents constituant le dossier d'enquête sont discordants voire incompatibles , ils devront donc être mis en concordance une fois le programme et le planning de l'urbanisation futur arrêté après la présente enquête .

Partant des données de l'INSEE concernant la population « municipale » :

- en 2008 elle était de 2528
- en 2013 elle est de 2947 soit une augmentation de 419 habitants en 6 ans soit +14,2 %

Le SCoT prévoyait , pour la période de 8 ans de 2007 à 2015 une augmentation limitée entre 8 et 12 % , **les objectifs initiaux sont donc assez largement dépassés** comme l'indique le rapport de présentation (p 31) la croissance démographique pour la période 2006/2015 a été plus forte que celle fixée par le SCOT qui était de 8 à 12% pour la période 2005/2015 . Dans l'attente de la révision prochaine du SCoT, cet objectif d'évolution démographique demeure .

Le PLH prévoit , quant à lui , pour la période 2013/2018 la construction de 20 logements par an ce qui se traduit par une augmentation de 44 habitants/an soit sur 10 ans une population de 440 habitants ( et non de 300 comme l'indique le dossier ) . La croissance démographique serait alors de 15 % sur 10 ans – 12% sur les 8 ans du SCoT mais cela sans prendre en compte l'augmentation probable qui résultera de l'application de la loi ALUR dans les zones déjà urbanisées .

#### Avis du Commissaire Enquêteur

Partant de ces constatations, quels objectifs à retenir ? .

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ( 3 ha – 60 logements + 20 pour personnes âgées soit 160 habitants ) et 1AU ( 6.3 ha -140 logements soit 310 habitants ) dans la période 2015/2025 induirait donc une augmentation de 470 habitants bien supérieure au 300 habitants

annoncés dans le PADD et cela sans prendre en compte l'augmentation probable qui résultera de l'application de la loi ALUR dans les zones déjà urbanisées .

Il faut donc réduire la surface à ouvrir à l'urbanisation dans la période 2015/2025 en reportant et/ou en la phasant la zone 1 AU ce que propose d'ailleurs le maire au point IV B-2.1 p19

Dès lors , 2 scénarios :

- scénario 1 : freiner la croissance démographique pour la ramener dans la fourchette du SCOT pour l'ensemble de la période 2008 à 2025 ( 8 à 12 % sur 8 ans = 17 à 25 % sur 17 ans ) en supposant reconduit les objectifs actuels du SCoT en cours de révision
- scénario 2 : reconduire l'objectif du SCoT à partir de l'état actuel ( population 2013 = 2947 ) et celui du PLH pour les 3 années 2015/2018 ( révision à prévoir ensuite pour se caler sur l'objectif Scot en 2025 )

Je propose donc de revoir les objectifs du PLU comme suit :

**Scénario 1** : Il tend à freiner la croissance démographique pour la ramener dans la fourchette du SCOT pour l'ensemble de la période 2008 à 2025 par un réajustement étalé sur la période 2015/2025 avec un objectif final en 2025 = 2528 habitants x 12% rapporté sur 17 ans au lieu de 8 ans soit un accroissement total de 650 habitants et une population « municipale » de 3180 en 2025 ( **à objectif SCoT constant** )

**Ce scénario permet l'ouverture :**

**-à court terme : de la zone 2 AU** ( 3 ha = 60 logements x 2.21 + 20 logements pour personnes âgées = 30 hab environ soit une population de 160 habitants ) ce qui correspondant aux objectifs du PLH pour la période 2015/2018

**-à moyen terme : d'une autre zone** correspondant à l'accueil du solde d'habitants pour l'objectif 2025 soit de 3180- 2947 (en 2013 )= 253 – 160 = 93 habitants et en prenant en compte l'augmentation probable qui résultera de l'application de la loi ALUR dans les zones déjà urbanisées qu'on peut estimer à 20/30 cela correspondrait à seulement 30 logements donc **au maximum à 1.5 ha à urbaniser . Cet objectif conduirait à réviser , à partir de 2018 , le PLH**

**Scénario 2** : Partant de la situation actuelle ( population 2013 = 2947 ) , on reprend un objectif moyen de 10% pour le SCOT pour la période 2015 à 2025 soit un objectif final en 2025 = 2947 habitants x 10% rapporté sur 12 ans au lieu de 8 ans soit un accroissement total de 442 habitants et une population « municipale » de 3389 en 2025 ( **à objectif SCoT moyen reconduit et en prenant en compte** l'augmentation probable qui résultera de l'application de la loi ALUR dans les zones déjà urbanisées qu'on peut estimer à 30/40

**Ce scénario permet l'ouverture :**

**-à court terme : de la zone 2 AU** ( 3 ha = 60 logements x 2.21 + 20 logements pour personnes âgées = 30 hab environ soit une population de 160 habitants ) ce qui correspondant aux objectifs du PLH pour la période 2015/2018

**-à moyen terme : d'une autre zone correspondant** à l'accueil du solde d'habitants pour l'objectif 2025 soit de 3389- 2947 (en 2013 )= 442 – 160 = 282 habitants et en prenant en compte l'augmentation probable qui résultera de l'application de la loi ALUR dans les zones déjà urbanisées qu'on peut estimer à 20/30 cela correspondrait à seulement 115 logements donc **au maximum à 5 ha à urbaniser . Cet objectif conduirait à réviser , à partir de 2018 , le PLH**

### Conclusions du Commissaire Enquêteur

Comme le demande le SCoT dans son avis avec réserve du 17/12/2015 ( point IV-B-2 p 19 ), il y aurait donc lieu de fixer un objectif réaliste de population et un calendrier d'ouverture à l'urbanisation en fonction du scénario admis . **Dans les 2 cas , il est donc possible d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles ZC 35-206-127-209 - point V-3 - en reportant partiellement ou totalement au-delà de 2025 l'ouverture de la zone 1 AU – ce qu'admet le maire ( point IV-B-2.1 p 19) Cette augmentation de 2 ha compensée par le report de 3 à 6 ha de la zone 1AU au-delà de 2025 est compatible avec l'objectif à très long terme d'urbanisation de 20 Ha prévu au PADD (Orientation 3 p 18 ) en adaptant le moment venu l'extension prévue au Sud de la rue Jean Bouin**

**4- Le SCOT s'interroge sur l'absence d'analyse** dans le rapport de présentation p65 et suivantes d'un secteur 7

**Avis du Commissaire Enquêteur** Sans doute une omission mais le territoire concerné est d'une importance modeste dont les enjeux sont ceux du secteur 3

### 3 – DELIBERATION DU SCOT en date du 17 Décembre 2015

Le SCOT considérant .....a émis un avis favorable **sous réserve** d'apporter avant l'approbation du document des précisions sur les points suivants :

- les objectifs d'accueil de population en cohérence avec le PLH
- l'objectif de consommation d'espaces
- le calendrier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

**Réponse du maire** : immédiate pour 2AU et future (après 2025) pour 1AU

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Voir le point précédent B2-2/3 qui devra faire l'objet d'une **réponse au SCoT** pour lever sa réserve **avant approbation du PLU**

### 4 – AVIS DU DEPARTEMENT en date du 14 Décembre 2015

Le Département s'est exprimé au travers d'avis points par points (repris ci-après en demandant une réunion après enquête publique pour intégrer les dits avis )

- 1- **il conviendrait de mentionner (dans le rapport de présentation ) , les Orientations Départementales d'Aménagement et d'Urbanismes** votées en 2009 ainsi que celles du Plan Climat Territorial du Gard (p2)

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Compléments à introduire dans le rapport

- 2- **Fossés agricoles (p4 et P11)** : Des zones de non aedificandi devant figurer le long du chevelu hydrologique ( 10 m pour les cours d'eaux ) , une bande de 5m est aussi nécessaire le long des fossés agricoles. Ces limites devant être reportées sur les documents graphiques

**Réponse du maire** : à revoir avec le BE- CITADIA

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Ces informations doivent effectivement être opposable aux tiers , cela implique un relevé précis des fossés agricoles –pour le report sur un plan **ainsi que le long du Vistre et du Buffelon** voir point VI E-C-6

- 3- **Berges du Buffalon(p4)** : mettre en place un EBC

**Avis du Commissaire Enquêteur** : voir point III B1-2

4- **Réinvestissement urbain et taux de rétention foncière(p5) :** Préciser ce que prévoit la commune

**Réponse du maire :** 9 Ha

**Avis du Commissaire Enquêteur** Le PADD évoque 20ha dont 2AU = 3 ha et 1 AU = 6.3 ha , les 11 ha correspondent à une vision à très long terme au sud de la commune qui devra tenir compte de la proposition d'ouverture à l'urbanisation des parcelles ZC 35-206-127-209 ( point V-3)

5- **Urbanisation à très long terme (p5) :** plutôt qu'une localisation trop précise au Sud de la rue Jean Bouin , une simple mention dans le PADD

**Réponse du maire :** à revoir avec le BE - CITADIA

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Je partage le point de vue du Département sachant que cette urbanisation est repoussé au-delà de 2030

6- **Densité des habitations (p 5) :** clarifier les objectifs retenus pour les zones 2AU et 1AU

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Voir mes remarques et mes propositions (point IV-B-2-2/3 p 19 et 20)

7- **Eau potable (p6 et p12) :**

- a) Compléter le rapport de présentation par un véritable bilan « Besoins/Ressources en période de pointe estivale »
- b) Prendre en compte diverses recommandations concernant la présentation de l'étude souhaité ci avant
- c) incohérences entre les chiffres de la population

**Réponse du maire :** – INSEE 2015, au 01.01.2016

→ *pop municipale 2947 + 212 comptée à part (lycée) = 3159 population totale*

**Avis du Commissaire Enquêteur** : a) et b) à revoir comme préconisé

- c) Mise au point à faire (voir le tableau en annexe 36)

8- **Assainissement collectif et non collectif (p6 et p14) :** Compléter le rapport de présentation par :

- a) Planning des travaux de réduction des eaux (pluviales) parasites –voir Schéma Directeur d'Assainissement
- b) Assainissement non collectif : Il serait prudent de mentionner les surfaces minimales des parcelles
- c) Capacité de la station d'épuration à l'horizon 2025

**Avis du Commissaire Enquêteur** Mise au point à faire par bureau d'étude à partir du dossier de Nîmes Métropole mis à l'enquête et de l'objectif d'urbanisation

Nécessité de mentionner la surface minimale de 1000 m2 dans l'extension de la zone UDC ( voir point V-5 p 27 ) et A

9- **Infrastructures et Déplacements :**

- a) ER 3 et 4 (p7) : Ces emplacements devraient permettre les déplacements en mode doux ( de/vers les lycées et collèges de Rodilhan, Manduel , Bouillargues ) avec possibilité d'un financement départemental au titre du Schéma Départemental des aménagements Cyclables

**Réponse du maire :Néant**

**Avis du Commissaire Enquêteur** Lors d'un entretien le maire a objecté que la carte scolaire ne prévoyait pas de tels déplacements scolaires . Il me parait toutefois intéressant de profiter de ces réservations pour de futurs déplacements doux en **élargissant l'emprise** ( sachant qu'un projet de gare nouvelle sur Manduel sera sans doute une opportunité d'usage supplémentaire )

- b) Accès : Selon le Règlement de Voirie Départemental en vigueur toute création, changement de destination ou transformation d'usages d'un accès est interdit sur les RD 135 et RD 999 hors agglomération

**Avis du Commissaire Enquêteur** : compléter le règlement de la zone A

- c) Retrait le long des RD hors agglomération de 75m pour RD 135 et RD 999 et de 15 m pour les RD 135A et 546

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Rectifier le plan de zonage

- 10- **Réseau Haut Débit et téléphonie mobile** : ces thématiques ne sont pas suffisamment traitées (p8) : Rapport à compléter

**Réponse du maire :Néant**

**Avis du Commissaire Enquêteur** : S'il existe des orientations préconisées par le Département ou Nîmes Métropole , il faudra voir ce qui relève du PLU

- 11- **Les territoires AOC** pourraient bénéficier d'une protection renforcée (p9)

**Avis du Commissaire Enquêteur** L'appellation est maintenant AOP Le classement en zone Ap relève d'un arrêté préfectoral préalable A voir l'intérêt de la démarche avec la Chambre d'Agriculture et l'INAO

- 12- **Bruits** : Le rapport de présentation p137 et 138 est à rectifier pour prendre en compte les nouveaux arrêtés préfectoraux de 2012 et 2014 tels que reportés sur le plan 6-3

**Avis du Commissaire Enquêteur** Corrections à faire dans le texte du rapport

- 13- **Règlement Articles 1 et 2** : Compléter ces 2 articles dans toutes les zones

- a) pour permettre les déblais/remblais d'opérations autorisées par ailleurs  
b) pour permettre ,sous conditions les ouvrages ,constructions, occupations et utilisation du sols nouvelles justifiées par un lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Précisions nécessaires à apporter au règlement

## V - EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

En fin d'enquête j'ai établi la synthèse des observations du public (annexe 11a ) que j'ai adressé au maire le 19/7/16 en lui demandant son mémoire en réponse sous 15 jours . Il m'a ,fourni sa réponse le ( annexe 11b )



- 1 **Madame VIGNAUD** Propriétaire de la parcelle ZD 46 est venue à ma permanence du 15 Février 2016 , elle souhaitait savoir si cette parcelle serait incluse dans le projet d'urbanisation soulignant les contraintes qui résultent de son activité d'éleveur de bétail face aux habitations

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Informations données lors de ma permanence .Cette parcelle se situe au sud de la rue Jean Bouin en zone agricole actuelle et future tout en étant en zone non inondable propice à une urbanisation éventuelle à très long terme selon le PADD

- 2 **Monsieur CIAMPI Jacky et Mademoiselle CIAMPI Carole** sont venus le 15/2/2016 à ma permanence . Ils ont pris connaissance du dossier et du plan de zonage avec son règlement en zone UDC

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Informations données lors de ma permanence

- 3 **Monsieur DORTHE André** est venu pendant ma permanence du 15/2/2016 consulter le plan de zonage qu'il contestera par courrier

**Monsieur DORTHE André , Madame DORTHE Magdelaine et Madame DORTHE Liliane** sont venues le 18/3/2016 me remettre un courrier le 18 Mars 2016 demandant que leurs parcelles ZC 35-206-127-209 soient incluses en zone à urbaniser avec leurs arguments :

- Leurs parcelles figurent dans le PADD p 20 sous une légende couleur « Zones urbanisées »
- Difficultés autour la poursuite de l'activité viticole car ces parcelles sont en bordure des lotissements

**Monsieur DORTHE André** est revenu le 15 Juin 2016 .il m'a remis un courrier en date du 13/3/16 reprenant les terme du courrier du 18/3/16 et s'est renseigné sur la teneur des modifications survenues suite à la suspension de l'enquête (Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels , Agricoles et Forestiers ) . Il est revenu une seconde fois le même jour pour me remettre un courrier demandant le classement de ses parcelles en zone constructible, adressé à la mairie en Mars 2013 laquelle avait accusé réception le 14/3/13 sans apporter de réponse par la suite

*-Questions : Pour quelles raisons la demande de mars 2013 n'a pas eu de suite favorable ?Avec quels arguments ?*

*Quelle vision future pour l'avenir de ces parcelles*

**Réponse du maire** : A ce jour la commune n'envisage pas d'intégrer cette parcelle dans une zone constructible. Ces 2 ha augmentent très sensiblement la consommation du foncier agricole, pour laquelle l'Etat, la Chambre d'Agriculture, le SCOT nous ont déjà alerté et fait que notre projet a été amputé de quelques ha et notamment d'une parcelle communale que la commune aurait bien aimé pouvoir urbaniser et ainsi se créer, dans la conjoncture actuelle, de la trésorerie. L'ensemble des limites urbanisées de la commune jouxte des parcelles exploitées agricollement, la cohabitation n'appelle aucune remarque.

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Ces 4 parcelles de 2 ha de 330m par 60 m ( annexe ?? ) sont en bordure de la rue du Grézet au Sud , en zone non inondable , en zone AOC/AOP , incluses dans le périmètre de développement urbain (p 19 du PADD) mais pas en zone urbanisée comme la remarque faite le 18/3 , elles sont enclavées ( voir annexe 37a et b ). entre :

- Le cimetière actuel et son extension à l'Est
- Les zones UCe Uda et UDC au Nord et à l'Ouest urbanisées cette dernière décennie

Le voisinage entre ces 2 natures d'utilisation du sols entrainera sans aucun doute des conflits surtout en cas de viticulture (zone AOC/AOP). La commune a bien écrit dans son PADD p9 « traiter les espaces de transition entre ville et zones agricoles » et « favoriser les haies

paysagères en bordures des espaces bâtis ... » , mais rien n'est prévu dans le plan de zonage ( emplacement réservés ) ..Le prévoir conduirait à acheter une bande de 5 m environ le long du lotissement tout en réduisant la surface exploitable actuelle de 9% env

Ces parcelles constituent en fait « **une dent creuse** » qu'il conviendrait d'urbaniser . L'ensemble des réseaux sont à proximité immédiate et l'assainissement peut être adapté facilement raccordé au réseau

A noter toutefois que ces parcelles sont dans les zones des 100 m de servitudes du cimetière , les constructions doivent alors y être autorisées par le maire ( voir point VI-C-1)

Selon mon analyse au point IV-B2 p 20, il faut revoir les conditions d'ouverture à l'urbanisation . Selon le scénario retenu et en sus de la zone 2 AU , il y aurait possibilité d'urbaniser 1.2 à 4.5 ha ce qui reporte out ou partie de la zone 1 AU au-delà de 2025

**Compte tenu de ce qui précède , je propose de modifier le plan de en zonage en mettant ces 4 parcelles en zone 2 AU ( urbanisation à moyen terme ) et d'adapter le plan 6-1b en tant que zone en assainissement collectif futur ( en conformité avec le dit plan mis à jour par Nîmes Métropole suite à l'enquête )**

**Monsieur DORTHE André et Madame DORTHE Liliane** sont revenus le 11 Juillet 2016 pour faire mention sur le registre de la remise des courriers faites le 15/6/16 puis à nouveau le 13 Juillet pour prendre connaissance des modifications survenues suite à la suspension de l'enquête ( Avis de la CDPENAF)

**Madame DORTHE Liliane** a renouvelé par une mention sur le registre le 15/7/16 la demande de classement en zone constructible des parcelles ZC 35-206-127-209

**Monsieur DORTHE André et Madame DORTHE Liliane** m'ont remis le 15 Juillet 2016 un courrier faisant mention de l'impossibilité de consulter le dossier d'enquête le 8 Juillet 2016 à 10h30 arguant de l'absence de la personne chargée du dossier ( transmis en copie à Monsieur le maire le 16/7/16 )

*-Question : Pouvez vous demander leur version des faits à Mmes Gely et Gonçaves ....présentes ce jour là par écrit ...pour l'aspect « contentieux »*

**Réponse du maire** : Déclaration des 2 agents municipaux jointes en annexe (au mémoire en réponse du maire)- annexes 33 et 34

**Avis du Commissaire Enquêteur** : J'estime la démarche tendancieuse

- 4- **Monsieur SANCHEZ Manuel** Président d'une antenne syndicale de retraité a annoté le registre souhaite participer à la définition des besoins et fonctionnalités de logements destinés aux personnes âgées dont il approuve la construction tel que repris dans le PADD ( p 19 art 3.3 )

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Suggestion intéressante que le maire devrait prendre en compte notamment pour la zone 2 AU

- 5- **Monsieur CASTILLON Pierre et Madame CASTILLON** épouse TICHET sont venus à ma permanence du 2 Mars 2016 et ont déposé le 14 Mars 2016 à mon attention un courrier de 2 pages et 8 pièces jointes . Ils sont propriétaires chacun d'une des deux parcelles ZD 277 et 278 et demandent que celles-ci soient incluses dans le périmètre urbanisable. Ils étayent leur demande par :

- les multiples échanges avec la mairie depuis le 29 Juillet 1998 puis le 2 Avril 2003 , le 12 Septembre 2004 , le 18 Octobre 2007 et le 18 Juillet 2009. En réponse la mairie reportait toute décision à la réalisation d'une révision du POS .

- un argumentaire concernant leurs parcelles ( desserte , réseaux , zonage d'assainissement ...)

*-Question : Quelles sont les raisons qui ont conduit la mairie à ne pas donner suite à cette demande (Fournir un historique des révisions /modifications du POS depuis son élaboration en 1980)*

**Réponse du maire :** *Aucune révision n'avait été entreprise jusqu'à ce jour pour permettre d'inclure ces parcelles. Pas d'opposition aujourd'hui et possible car révision complète.*

**Rappel du contexte par le Commissaire Enquêteur :** Monsieur CASTILLON Pierre et Madame CASTILLON épouse TICHET demandent , au travers de 5 courriers successifs depuis 18 ans , à la commune de RODILHAN que leurs 2 parcelles ZD 277 et 278 de 0.5 ha ( 86m x 66 m ) –photos en annexe 38 - soient incluses dans un zonage urbanisable . La mairie a effectivement pris note à plusieurs reprises en précisant qu'une telle modification de zonage impliquait une révision du POS .

Or le projet de PLU en cours d'élaboration n'intègre pas leur demande et à fortiori l'extension du zonage d'assainissement alors que des travaux d'extension du réseau d'eaux usées ont été réalisés en 2010 jusqu'à la limite de leur propriété .

A signaler qu'une parcelle - ZD 266 - située à environ 100 m au-delà de cette extension - comporte une habitation depuis de nombreuses années déjà raccordée aux réseaux secs qui passent devant les parcelles 277 et 278 . Cette parcelle 266 serait à inclure dans le nouveau zonage

A noter que ces parcelles sont hors zone inondable , en bordure de la rue « chemin de la Costille » , à la périphérie de la zone d'étude telle qu'elle figure sur la carte 2a et la page 12 de la notice d'enquête qui admet possible l'assainissement non collectif .

L'urbanisation des parcelles ZD 277 et 278 serait donc possible au regard du traitement des eaux usées quel que soit le zonage retenu :

- qu'il soit non collectif à court terme voire long terme puisque l'étude des sols réalisée à proximité immédiate –zone dite du stade -le permet ( page 11 et carte 2a de la notice )
- éventuellement collectif à long terme après extension du réseau en fonction des moyens financiers de la commune et de l'évolution de l'urbanisation

**Avis du Commissaire Enquêteur** **Je propose que les parcelles ZD 277, 278 et 266 soient incluses dans une extension de la zone Udc mitoyenne . En situation provisoire , l'assainissement pourra donc se faire en non collectif sur des parcelles de 1000 m2 min ( voir point ??)**

- 6- La famille CARPENTIER** est venue lors de ma permanence du 2 Mars 2016 pour protester contre l'emplacement réservé ER 10 sur leur terrain ( parcelle ZC 329 ) dont ils venaient d'apprendre l'existence) . Ils m'ont déclaré avoir acquis ce terrain en 1998/9 et qu'ils n'envisagent absolument pas de céder à la commune

**Questions :**

*1 Depuis quelle date est inscrit cet emplacement réservé qui figure déjà au POS (Fournir un historique des révisions /modifications du POS depuis son élaboration en 1980) ?*

*Faute d'une représentation sur le plan de zonage de l'enceinte actuelle du cimetière du Grézet et donc de l'importance des surfaces respectives occupées par l'accès, par le cimetière proprement dit et par l'extension possible de ce cimetière sur les parcelles 115-121-118-119-123-208-207, on ne peut apprécier le bien-fondé de l'ER 10 .*

*2 Une étude des besoins a-t-elle été faite à partir de l'évolution de la population et des nouvelles pratiques (crémations) ?*

*3 Depuis sa création en 1986 quelle superficie est occupée pour combien d'emplacements ? 4 Date et surface de l'extension récente ?*

**Réponse du maire :** *Cet emplacement réservé (C21 – 5<sup>ème</sup> modif du POS le 30/05/2005 – historique ci-joint) se justifie d'autant plus aujourd'hui car il jouxte l'emplacement réservé dans le futur PLU où se situe l'entreprise VEOLIA, permettant ainsi extension et liaison du cimetière avec les éventuels futurs services techniques.*

**Avis du Commissaire Enquêteur :** Le cimetière actuel du Grézet a fait l'objet d'agrandissements successifs depuis sa création il y a 30 ans , il occupe actuellement (voir annexe 37a et b) une superficie A de 5600 m2 et la commune dispose d'une superficie libre B au nord de 9250 m2 pour des extensions futures ce qui me semble suffisant pour les besoins à moyen terme . L'emplacement réservé correspond donc à une utilisation à très long terme . Je suggère que la commune n'use pas de son droit sur cet emplacement avant la saturation de la zone B .

**7- Monsieur GUIN Jean Pierre** a annoté le registre le 8 Mars 2016 et a retranscrit sur le registre la constitution du dossier d'arrêt mis à sa disposition ( par un agent de la mairie)

- a) Il a indiqué qu'aucune autre pièce n'était jointe se réservant de préciser cet aspect ultérieurement
- b) S'agissant de l'OAP il indique que ce document ne lui permet pas d'apprécier la conformité du projet avec la réglementation de l'Urbanisme notamment vis à vis de la densité de l'accès de l'implantation
- c) Concernant la PADD il évoque l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme pour s'interroger sur l'articulation entre les secteurs urbanisés ou urbanisables et les espaces naturels ou agricoles notamment coté EST de la Commune .
- d) Il indique que ces observations seront précisées ultérieurement

**Questions :**

- Pouvez vous confirmer la déclaration de votre collaboratrice au sujet de l'incident  
 - Votre avis sur les remarques concernant le PADD en référence à l'art cité « .... les plans locaux d'urbanisme.....déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable »

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité..... »

**Réponses du maire :**

- a) Madame Picard a confirmé par écrit la version des faits
- b) Le projet de PLU mis à l'enquête respecte les objectifs du développement durable

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

a) La totalité du dossier tel que décrit au point I-D1 était disponible rangés dans une boîte à disposition du public, comme le déclare Mme Picard ( annexe 31 ), un concours de circonstances a pu porter à confusion mais l'intéressé n'a pas insisté . Monsieur le maire a rebondi sur la remarque en lui adressant un courrier ( annexe 30 ) lui permettant de compléter ses informations –pas de suite

b) L'OAP complété par le règlement puis par la concertation en cours sur la ZAC constituée sur la zone 2 AU donne toutes les informations nécessaires

c) La remarque évoque la transition entre les zones urbanisées et les zones agricoles . Celles représentant les plantations coté Est sont sans doute à revoir ( au-delà du cimetière ?)

- 8- **Monsieur MANZANERE Joël** s'interroge sur le devenir de ses parcelles ZC 40/41 considérant que le développement urbain devrait se faire vers Manduel plutôt qu'au Sud comme indiqué dans le PADD

Question : Quel avenir pour ces parcelles situées face au lycée agricole ?

**Réponses du maire :** A ce jour, vocation agricole

Avis du Commissaire Enquêteur Dont acte

9- **BRL** m'a transmis le 18/3 un mail demandant que ses réseaux fassent l'objet d'une information dans le cadre du PLU

**Réponse du maire :** Le réseau BRL fait partie du rapport de présentation point 1-1 p 31

**Avis du commissaire enquêteur**

Le plan du rapport de présentation est inexploitable sous le format du rapport de présentation . Il me parait souhaitable de le joindre en annexe au PLU à la même échelle que le plan 3-1

L'intérêt d'un tel document me parait évident lorsque l'on veut favoriser l'utilisation de l'eau brute comme préconisé dans le rapport de présentation

10- **Monsieur MAILLARD Claude** co héritier des parcelles est venu s'enquérir du zonage des parcelles AB 30 et 31 . j'ai pu le renseigner en précisant :

- Dans le POS actuel ces 2 parcelles sont en zone IVNAb/IVNAbr : destinées à recevoir des activités multiples (artisanales , commerciales, ou industrielles légères ..)
- Dans le projet de PLU ces 2 parcelles sont en zone A : à vocation agricole mais en zone inondable

**Avis du Commissaire Enquêteur :** Cette modification de zonage résulte d'un choix de la commune de ne pas développer une zone inondable telle que défini au PPRI . Dont acte

11- **Monsieur BRAVI** est venu s'enquérir des modifications du dossier survenues suite à la suspension d'enquête . Il a pris ainsi connaissance de la note d'information reprenant l'avis de la Commission Départementale de Préservations des espaces Naturels , Agricoles et Forestiers du 19 Mai 2016

**Avis du Commissaire Enquêteur :** Informations données lors de la permanence

12- **Monsieur GRAOUCH** est venu s'enquérir des conditions futures d'extension sur sa parcelle en zone UDC/FU

**Avis du Commissaire Enquêteur :** Informations données lors de la permanence

13- **Madame ROUX Odette** est venu s'enquérir des possibilités de construction sur sa parcelle

**Avis du Commissaire Enquêteur :** Information relevé sur le projet de plan de zonage : parcelle située en zone A – RAS

14- **Monsieur TURPIN** souhaite acquérir 2 parcelles ( AB 30 et 31 ) en zone A –inondable aléa modéré/fort ) le long de la RD pour y créer un potager et une activité « école de pilotage de drone » nécessitant l'implantation d'un bungalow pour stockage de matériel

-Question : Le règlement en zone A n'évoque pas l'installation de serres , de container ou bungalow voire yourtes...alors que de tels aménagements sont souvent nécessaires ou sollicités ...et existent sur la commune en zone A . Pourquoi cette absence de précisions y compris dans lexicque en page 5 du règlement ?

**Réponse du maire :** Le PLU transforme ces zones en zone N et de plus ces zones sont inondables. En ce qui concerne l'activité « école de pilotage de drones » sur les parcelles AB 30 et 31, cette zone est confrontée à des servitudes aériennes et hertziennes ne permettant pas d'envisager une activité de drones.

**Avis du Commissaire Enquêteur** Le classement prévu est en zone A . La question posée n'est pas celle de la réglementation de l'activité qui ne relève pas du PLU mais s'il existe des servitudes aériennes et hertziennes , celles-ci doivent figurer en annexe du PLU ( selon annexe au R 126-1 du code de l'Urbanisme )

L'intéressé s'est basé sur le zonage du POS qui prévoyait la possibilité d'activités sur ces parcelles . Or ,dans le projet de PLU cette possibilité n'existe plus

- 14- **Monsieur CHAUVET Laurent** m'a adressé un courrier daté du 8 Juillet 2016 déposé en mairie qui évoque 3 points :
- a) La possibilité de négocier avec la mairie un échange de terrain agricole correspondant à ses parts dans l'indivision suite au projet de classement de ses parcelles en zone 2 AU
  - b) La nécessité de maintenir un accès vers le mas d'exploitation le long de la zone 2 AU
  - c) Son inquiétude vis-à-vis du risque inondation sur la commune

**Réponse du maire :**

a) Une éventuelle négociation ne relève pas de l'enquête publique

b) L'accès au mas sera effectivement maintenu

c) le risque inondation est pris en compte au travers du PPRI et des travaux sont prévus le long du Buffalon

**Avis du Commissaire Enquêteur** a)et c) avis conforme b) Il faut créer un emplacement réservé ER 16

## VI- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER D'ARRET

(après avis du maire consulté suite à PV de synthèse sur les points encadrés )

### A – SUR LE PADD

- 1- Pages 14 , 20 et p 24 : les plans et les légendes portent à confusion car sur ces 3 pages une même couleur d'identification (gris rosé ) est utilisée pour la future zone 1AU et 2 parcelles coté EST près du cimetière( avec en légende p 20 et p24 « zones urbanisées »)

**Avis du Commissaire Enquêteur :** il convient de modifier les couleurs et légendes .Cette anomalie a été relevée par un propriétaire durant l'enquête (point V-3 p 25 )

- 2- Page 13 Inondations (p 13) Dans les zones déjà bâties ...limiter l'imperméabilisation du sol à la parcelle ...encourager la réalisation d'ouvrages hydrauliques

**Avis du Commissaire Enquêteur** : *Il serait souhaitable de renvoyer aux dispositions contraignantes du PPRI ( 4<sup>ème</sup> partie )*

## B- SUR L'OAP

- 1- Il n'est pas précisé dans ce document la taille minimale des logements comme indiqué dans le rapport de présentation p20 et 83 ni la typologie d'habitat comme indiqué à la page 18 du PADD

**Avis du Commissaire Enquêteur** : *Document à compléter*

- 2- Ce document sera à reprendre pour introduire la demande d'extension des zones 2 AU et des phasages envisagés pour la zone 1 AU (point ??)

## C- SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

**1-Cimetière de Grézet** : page 71 du rapport de présentation il est fait mention de servitudes :

*Question : De quelles servitudes s'agit'il ? Rien dans le PLU et absence de représentation graphique sur le plan de zonage*

**Réponse du maire** : *les servitudes du Code de l'Urbanisme liées à la présence du cimetière*

**Avis du Commissaire Enquêteur**

1° Comme demandé au point VI B-2 ci après , le cimetière doit faire l'objet d'un zonage particulier ( UL ? )

2° Les servitudes relatives au cimetière relèvent en fait de l'article L2223-5 du Code Général des Collectivités territoriales qui indique « Nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes. » et font partie de celles reprise à l'annexe à l'article R 126-1 du Code de l'Urbanisme

Le sujet a , par exemple , donné lieu à des questions à l'Assemblée Nationale « JORF Débats Assemblée nationale, QR ( [cliquer ici](#) ), 2001, n° 19, 7 mai, p. 2731 .....Les servitudes d'utilité publique ..... sont au nombre de celles qui doivent figurer en annexe au plan d'occupation des sols, lorsqu'il existe, conformément aux dispositions de l'article R. 126-1 du code de l'urbanisme. **Elles n'ont pas pour effet d'établir de manière générale une zone inconstructible autour des cimetières.** Les autorités compétentes pour élaborer un document d'urbanisme, tel qu'un plan d'occupation des sols, peuvent cependant décider, en fonction des circonstances locales, de classer en zone inconstructible un secteur dans lequel figure un cimetière, en particulier pour des raisons tenant à la salubrité publique.

**J'en conclus :**

- a que toute construction nécessite l'autorisation du maire
  - b que la servitude doit faire partie des annexes au PLU
  - c que l'interdiction éventuelle doit figurer au PLU et être justifiée ( en particulier pour des raisons tenant à la salubrité publique )
- mais que cette interdiction ne s'est pas exercée puisque des constructions ont bien été autorisées ces dernières années dans la bande des 100 m ( zones UCe , Uda et UDc ) visée à l'article L 2223-5

**2-Page 145 du rapport et p 11 du PADD**: il est évoqué l'intérêt de permettre les initiatives individuelles d'installations photovoltaïques sur les toits . Rien dans le règlement n'encourage de telles dispositions en zones U , A

*Question E : Est-ce un oubli ou une volonté de la mairie ?*

**Réponse du maire** : *Rien n'encourage, rien n'interdit , beaucoup de dossiers réalisés à ce jour*

**Avis du Commissaire Enquêteur : Il me semble nécessaire d'encadrer ce domaine pour son aspect insertion notamment : à prévoir dans le règlement**

- 3- Le plan p57 n'est pas à jour (équipements zone UC entrée de la commune)
- 4- Page 74: il faut indiquer précisément le forage
- 5- Page 75 : la limite des communes est décalée vers le Sud Est !
- 6- Page 73 : il y a contradiction entre le texte « 1,5 Ha ...objet d'un usage agricole ... » et le zonage sur le plan en « potentiel foncier »
- 7- Page 89 : on a du mal à identifier les zones AOC et non AOC (problème de couleur ) voir point ???
- 8- Pages 89/95 et 178 : 3 zones au Sud et Est sont repérés en gris foncé comme zones urbanisées alors qu'elles devraient être en partie en marron ( sous influence ...)
- 9- Page 109 le plan est difficilement lisible et exploitable alors des contraintes existent et des mesures particulières de préservation sont nécessaires et demandées par le SCOT ou le Conseil Départemental

**Avis du Commissaire Enquêteur** : *produire un plan à l'échelle du plan de zonage avec les légendes ad hoc (voir point VI-E-6)*

- 10- Page 111 : Il est proposé une reconquête d'espaces dans les zones à outardes

**Avis du Commissaire Enquêteur** : cela devrait pas se traduire par un repérage des zones identifiées (voir point VI-E-6)

- 11- Page 128 : 2 paragraphes pour les matières sèches : lequel est bon ?
- 12- Page 157 : risque inondation compléter par PPRI établi en 4/2014
- 13- Page 177 Le Mas est à l'Ouest de la commune (et non à l'Est )
- 14- Page 183 Il y est exposé la vision de la commune sur le développement urbain notamment à long terme .

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Une dent creuse existe aussi plus à l'Est entre les zones UDc , aussi afin d'éviter la spéculation foncière il me semble intéressant de cibler les 2 zones (voir point ???) et adapter le texte au très long terme

- 15- Page 234 il est indiqué un emplacement réservé pour un captage : il y a 2 captages mais pas d'emplacements réservés sur le plan de zonage

**Avis du Commissaire Enquêteur** : *A clarifier ou mention à supprimer*

- 16- Page 234 il est indiqué une utilisation économe de la ressource en eau ....via la récupération ....sans aucune précision dans les documents relative à cette gestion .

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Intention louable mais sans action inscrite dans le PLU.Par contre qu'aucun mention du réseau BRL figure dans le dossier ( notamment p 252/253 du rapport de présentation ) alors qu'il existe un réseau BRL relativement dense sur la commune y compris jusqu'au centre du village ce qui devrait se traduire par un encouragement à utiliser l'usage de l'eau brute . Il serait utile que le plan du réseau BRL soit annexé au PLU -voir point V-9



## D- SUR LE REGLEMENT

### 1- Généralités

**En page 4** Il me semble nécessaire de préciser la date du Code de l'Urbanisme applicable au règlement

- 2- **Chapitre 1 Art 7** : On ne trouve pas à cet endroit la définition de Espaces boisés classés à protéger ni dans l'ensemble du document avec la réglementation qui s'y rattache : lexicque à compléter
- 3- **Article A2 - 2.6** : Suite à l'avis de la CDPENAF , cet article n'a plus lieu d'être
- 4- **Article A2 point 2.8** : mettre bâtiment ou construction

5- Zone UA : On ne trouve pas dans les différents articles concernant cette zone la traduction de la volonté affichée dans le rapport de présentation p21/22 d'envisager des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Question : Quelles réflexions sur ce thème ? Sinon vœu à supprimer du rapport de présentation ?

**Réponse du maire** : - OPAH → plan d'action de Nîmes Métropole, aucune incidence du PLU sur ce plan

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Le rapport de présentation indique « volonté ...envisager ... » ; cela devrait donc logiquement déboucher sur des actions . N'y a-t-il pas de programme de l'OPAH visant RODILHAN ?

- 6- **Articles UC2, UD2, 2AU2, 1AU2** : La mention relative au chapitre 7 qui y figure est inutile donc à supprimer car les 9 bâtiments ou constructions repérés sont tous en zone A ou UA
- 7- **Zone A Article A2 – 2.1** : On ne trouve pas les critères en annexe
- 8- **Zone A** : Outre les secteurs Ah et AS 2 autres secteurs qui ne sont pas réellement agricole - les 2 cimetières : il faut au minimum un tramage ad hoc sur le plan de zonage comme cela figurait sur le Pos  
**Avis du Commissaire Enquêteur** : Il faut effectivement les positionner sur le plan de zonage , le préfet préconise une zone UL pour ce type d'équipement

### 9- Chapitre 7 et p 223 /233 du rapport de présentation :

- a. Le N° 4 n'est pas un bâtiment mais un pont ( mettre ouvrage d'art )
- b. Le Mas du Moulin est sur la commune de Bouillargues . Seule une dépendance constituée d'une petite habitation accolée à un hangar à ossature métallique et couverture/bardage en éternit est sur Rodilhan ( donc bâtiment sans intérêt à supprimer de la liste et du plan p14 du PADD)
- c. Par contre il existe à env 200 m plus au sud ,dans le verger une tourelle circulaire typique en pierres –à repérer comme tel dans la liste et le PADD
- d. et en page 58 sous tableau compléter le texte Bâtiment et ouvrage ...

**Avis du Commissaire Enquêteur** : Il convient de corriger le tableau en conséquence

**11- Zonage d'assainissement** :la notice relative à l'enquête de zonage d'assainissement préconise des parcelles de 1000 m minimum en zonage d'assainissement non collectif

**Avis du Commissaire Enquêteur** Disposition à reporter dans la zone UDc et A

**12 -Article A2** : Il n'autorise pas de carrières alors que le rapport de présentation reprenant p23 reprenant une prescription du schéma départemental des carrières indique « *il importe de ne pas limiter ,sans éventuelles justifications , l'accès à des gisements de matériaux ....* » et qu'un développement sur ce thème est fait en page 24 du dit rapport .

*Question: Une réflexion sur ce thème a-t-elle été faite ? Objections pour ne pas retenir le principe ? N'y a-t-il pas de besoins exprimés liés à l'activité des 2 entreprises LEGUEST et CEMEX ?*

**Réponse du maire** : - pas de carrière sur la commune

**Avis du Commissaire Enquêteur** Dont acte

## E- SUR LE PLAN DE ZONAGE

:

**1--Espaces verts à protéger** :Le PADD p8 indique « protection des structures boisées » ,p9 « maintenir les espaces boisés en milieu urbain » , p10 point 1-3 « promouvoir le maintien ....de la nature en ville », p10 point 2.2 « préserver les boisements au cœur des zones agricoles – protéger et valoriser les haies paysagères ... » , Le rapport de présentation p179 indique « maintenir les espaces boisés en milieu urbain » « mettre en œuvre des mesures ....telles des haies en bordures des espaces bâtis ».

*Question : Il y a peu d'espaces repérés comme tels sur le plan de zonage , N'y a-t-il pas nécessité de repérer davantage d' **espaces** sur le plan de zonage par exemple ? :*

- 1 les platanes longeant le Buffalon le long de l'avenue de Canale
- 2 L'accès au cimetière du Grézet qui est qualifié de « paysager »
- 3 Les arbres situés sur la parcelle 121 (zone UDC)
- 4 Les haies et bosquets pour être en phase avec les objectifs du rapport présentation p 90 et p234
- 5 les zones localisées sur les plans des pages 97 et 115 du rapport présentation
- 6 les zones espaces boisés du plan p14 du PADD
- 7 le parc de loisirs du château d'eau ,
- 8 le bois sur la parcelle 227 derrière la cave éventuellement identifié en espace bois classé
- 9 Une zone N ne devrait-elle pas être créée autour de la chapelle du hameau de Polvèlière compte tenu de la configuration du site boisé ?

**Réponse du maire** : : Oui pour les points 2 à 7, non pour les points 1 , 8 et 9 Ne pas classer la zone 1AU et les parcelles ZD 54 (ancien brûlot) et ZA 43 (nouveau terrain de foot )

**Avis du Commissaire Enquêteur** « Le code de l'Urbanisme précise à l'art L 123-1-5 « Identifier et localiser les éléments de paysage .....et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ..... ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

Les bois sur les parcelles 227 et autour de la chapelle mériteraient d'être retenu ...moyennant des dispositions avec les propriétaires prévues par le code de l'Urbanisme

On pourrait aussi repérer les platanes en divers endroits de la commune ( derrière la mairie , le long du Buffalon ...) et d'autres points à l'aide des vues aériennes et du plan de la page 14 du PADD . L'avis de commission départementale de la nature, des paysages et des sites est sans doute nécessaire

**Je note par ailleurs la volonté de la commune de traiter les espaces de transition ( zones urbanisées/agricoles ) tel que traduit sur le plan p14 du PADD ....mais que l'on ne retrouve**

**pas sur le plan de zonage sous forme d'emplacements réservés comme le prévoit l'article L123-2b du Code de l'Urbanisme et l'envisage le PADD p14)**

**2-Divers** : Il existe sur la commune une ancienne décharge (réhabilitée)

Question : ne faut-il pas la repérer pour permettre pas d'en conserver la mémoire (recommandations particulières future urbanisation) ?

**Réponse du maire** : non

**Avis du Commissaire Enquêteur** : conserver la mémoire d'un tel site me semble nécessaire

**3-Zones d'activités le long de la RD 999** : Ces secteurs n'ont pas de vocation agricole et le règlement de la zone A y est inapplicable

**Avis du Commissaire Enquêteur** Prévoir un zonage particulier avec le règlement ad hoc

#### 4-Corrections du plan

- a Ajouter un tramage et une identification de zonage pour les 2 cimetières\*
- b Modifier le périmètre de la zone UDC le long du chemin de la Costille selon ma proposition ( point V-5)
- c En fonction du scénario retenu (point IV-B-2 p 19 à 21) , créer une zone 2 AU sur les parcelles ZC 35-206-127-209
- d Ajouter le nom des rues ne figurent plus sur ce plan comme cela existait sur le POS afin de faciliter l'exploitation du dit document
- e S'assurer que le n° des parcelles seront visibles
- f Créer des zones UL (et rédiger le règlement ad hoc ) pour les zones reprise aux points IV B-1b2 et VI-D-8
- g Reporter les périmètre des zones inondables et **des zones exposées au ruissellement** (point IV-B-1-a 3 p 16 )

#### 5-Emplacements réservés

- h **ER 11** : Il convient d'inscrire une surlargeur de l'emprise entre le chemin de la Vicresse et le Mas Le Moulin de l'Hopital pour assurer l'accès à ce Mas après les aménagements du Buffalon
- i **ER 3 et 4** : Prévoir un élargissement pour retenir la remarque de Département de déplacement doux ( point IV-B-4-9a p 24)
- j **Créer un emplacement ER 16 sur la zone N** pour maintenir le chemin d'accès existant ( point V 14b p 30)

#### 6-Présentation du plan de zonage

Afin de ne pas surcharger le plan de zonage , il serait intéressant de concevoir un système de calque à la même échelle pour constituer des « couches » portant sur les diverses servitudes et contraintes opposables aux tiers . Cela devrait permettre de représenter :

- Le tracé de la ligne HT et l'emprise de ?? (point ? 1-16)
- Le plan « Secteur classé AOC/AOP » à défaut d'un report en zone Ap sur le plan de zonage ( voir ???)

- Le Plan National de Restauration de l'Outarde Canepetière
- La position des sites archéologiques , la carte de la page 104 du rapport de présentation est inexploitable pour les propriétaires
- Les zones correspondant à Natura 2000 , la ZNIEFF Plaine de Manduel et Meynes et ENS selon p 108 et 109 du rapport de présentation qui préconise de les prendre en compte dans le PLU
- Les Trames Bleues et Vertes p 115
- Les zones de non aedificandi le long des fossés agricoles et du Vistre et du Buffelon
- Les périmètres respectifs des captages

#### **F- SUR LES PLANS 5, 6-1a et b (avec celui de la page 129 du rapport de présentation )**

Une mise en conformité avec ceux en cours de validation par Nîmes Métropole s'impose tout en y ajoutant les zones d'assainissement collectif futur découlant de l'extension de l'urbanisation ( point V-3 et V-5)

#### **G- SUR LE PLAN 6-2**

La localisation des 3 forages par une étoile est à vérifier avec notamment le périmètre A de 80m à tracer

#### **H- SUR LE PLAN 6-3**

**ZAC du mas Neuf** ::*A supprimer du plan (voir procédure pour officialiser cette suppression )*

#### **I- AUTRES DOCUMENTS**

**Annexes 6-3 Lotissements Article R123-14:** Il existe sept lotissements sur la commune . Bien que la législation vienne récemment d'être modifiée par la loi Alur , il existe encore une réglementation particulière applicable d'où l'intérêt de faire la liste prévue à l'article R123-14

**Annexe 6-3 Zonages à autorisation de défrichement :**le plan n'est plus à jour suite urbanisation...il faudrait joindre l'AP (ce qui donnerait en plus la raison de ces mesures ) et réexaminer le bien fondé en zone A au Sud

**Rapport établi à Beauvoisin le 04 Août 2016  
par le Commissaire Enquêteur**

*JC CAVUSCENS*

4 Août 2016

2 ère partie

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR CONCERNANT L'ENQUETE  
PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

-----  
**COMMUNE DE RODILHAN**  
-----

## CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ainsi examinés le dossier présenté et toutes les pièces jointes , les observations recueillies en cours d'enquête , les observations des personnes publiques associées , les réponses du maire et mon analyse personnelle

Considérant :

- Que la procédure d'élaboration a été menée en conformité avec les textes
- Que l'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante et que les arguments avancés par certains intervenants sont tendancieux
- Que les objectifs du PADD en matière d'habitat me semblent trop ambitieux et supérieurs à ceux du SCoT et qu'il convient de réduire les surfaces prévues en urbanisation future pour la période 2015/2025
- Que le projet présenté en l'état laisse place à des interprétations vis-à-vis du phasage de l'urbanisation ( court terme , moyen terme , long terme voire très long terme ) qu'il convient de mieux préciser
- Qu'il est possible d'ouvrir d'autres zones à l'urbanisation moyennant un report partiel ou total de celle prévue sur la zone 1 AU sans remettre en cause l'objectif de consommation foncière du PADD de 20 Ha ( en adaptant la zone d'urbanisation envisagé au sud de la rue Jean Bouin ) tout en maintenant l'augmentation de la superficie totale dédiée à la vocation naturelle ou agricole donc de l'économie générale du projet
- Que le projet de PLU arrêté le 4 Juin 2015 tel que présenté doit néanmoins être amendé et corrigé de manière assez conséquente compte tenu du nombre important de remarques ou réserves formulées tant par les Personnes Publiques Associées (PPA) que par mes avis
- Que la procédure prévue associera à nouveau , après remise du présent rapport , le/les personnes publiques , lors d'une réunion commune sur l'ensemble des observations des PPA formulées avant enquête et examinées par le commissaire enquêteur, pour finaliser le projet
- Que les compléments, modifications proposés qui seront apportés au projet de PLU sur la base des avis exprimés avant enquête par les PPA ne sont pas de nature , selon moi, à apporter au projet initial soumis à enquête des changements qui en modifieraient l'économie générale .
- Que les 2 demandes de propriétaires visant à étendre de la zone urbanisable en y incluant leurs propriétés relevaient normalement de la phase concertation et que leur importance relative n'apporte pas , selon moi , de modification à l'économie générale notamment en revoyant le phasage des urbanisations futures sachant que je propose de reporter totalement ou partiellement l'urbanisation de la zone 1 AU
- Qu'il faut caler le zonage d'assainissement sur les zones finalement ouvertes à l'urbanisation sur la plan de zonage du PLU

**J'émet donc un avis favorable sur le projet de Plan Local d'urbanisme de la Commune de RODILHAN sous les réserves et recommandations ci après**

## RESERVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 1- Etendre la zone UDC au Sud de la commune pour inclure les parcelles ZD 277 , 278 et 266 ( V-5 )
- 2- Créer une zone 2 AU à l'Est de la commune incluant les parcelles ZC 35 , 206 , 127 et 209 ( V- 3 ) et adapter le PADD et l'OAP en conséquence
- 3- Lever les réserves du SCoT figurant dans son avis du 17/12/2015 ( IV-B-2.2/3 , IV-B-3 et IV-B-4.6 )
- 4- Reporter sur le plan de zonage les périmètres du PPRI et des zones soumises au ruissellement ( IV-B-1a.3 )
- 5- Rétablir l'Espaces Boisés Classés le long de la RD 999 ( IV-B-1b.1)
- 6- Modifier le zonage des zones UC correspondant aux équipements collectifs et au cimetières ( IV-B-1b.2 )
- 7- Captages :mettre en ordre ce volet (IV-B-1b.8 , VI-C-15 et VI-G )
- 8- Lignes HT : report sur le plan de zonage ( IV-B-1b.17 )
- 9- Zones de non aedificandi : à reporter sur le plan de zonage ( IV-B-4.2 )
- 10- Emplacements réservés : élargir les emprises de ER 3 et 4 ( IV-B-4.9a )
- 11- Accès et retraits le long des RD : Compléter le règlement et le plan de zonage ( IV-B-4.9b/c )
- 12- Article 1 et 2 de toutes les zones ; compléter le règlement ( IV-B-4.13 )
- 13- Créer un emplacement réservé ER 16 sur la zone N ( V-14 )
- 14- Assainissement non collectif : surface minimale de 1000 m2 ( VI-D-11 )
- 15- Zone d'activités le long de la RD 999 : adapté le règlement en fonction d'un zonage spécifique ( VI-E-3 )
- 16- Plan de zonage d'assainissement : à mettre en conformité avec le document de Nîmes Métropole et prenant en compte les extension d'urbanisation ( VI-F)
- 17- Plan 6-3 et annexes 6-3 : rectifications à faire ( VI-H et I )

## RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 1- Revoir les espaces boisés à protéger ( VI- E-1 )
- 2- Revoir le règlement concernant les bassins à adapter aux préconisations de la MISE ( IV-B-1b.4 )
- 3- Règlement Art A2-1 est à compléter pour préciser les critères des occupations et utilisations du sol autorisées ( IV-B-1b.6 )
- 4- Revoir la rédaction de l'article N2 du règlement ( IV-B-1b.7 )
- 5- Eaux usées : mise au point selon demandes du préfet ( IV-B-1b.9 )
- 6- Eaux potables : mise au point selon demandes du préfet et du Département et remarque sur le rapport de présentation ( IV-B-1b.11 ,t IV-B-4.7 et VI-C-16 ))
- 7- Nuisances zone UAa (et UB) : ajouter des règles vis-à-vis du bruit des activités artisanales ( IV-B-1b.12 )
- 8- Toitures terrasses : adapter le règlement dans toutes les zones ( IV-B-1b.13 )
- 9- Plantations-Pollution : à revoir avec Nîmes Métropole ( IV-B-1b.14 et 16 )
- 10- Eaux pluviales : précisions à apporter au règlement ( IV-B-1b.15)
- 11- Orientations Départementales d'Aménagement et d'Urbanismes ainsi que celles du Plan Climat Territorial du Gard à introduire dans le rapport de présentation ( IV-B-4.1 )
- 12- Urbanisation à très long terme : nuancer l'avenir sur le PADD ( IV-B-4.5 ) et le rapport de présentation ( VI-C-14 )
- 13- Assainissement : compléter le rapport de présentation (IV-B-4.8 )
- 14- Haut débit et téléphonie mobile : voir les orientations préconisées par le Département ou Nîmes Métropole et ce qui relève du PLU (IV-B-4.10)
- 15- Bruits : rectifier le rapport de présentation ( IV-B-4.12 )
- 16- Corrections et ajouts divers sur le PADD ( VI-A)
- 17- Ajout dans OAP (Taille logements ( VI-B )
- 18- Photovoltaïques : prévoir une réglementation ( VI-C-2 )
- 19- Corrections et ajouts divers dans le rapport de présentation ( VI-C )
- 20- Joindre un plan des réseaux BRL à l'échelle 1/2500 ( V-9 )
- 21- Corrections et ajouts divers dans le règlement ( VI-D )
- 22- Plan de zonage : adaptations diverses ( VI-E-4 )



- 23- Emplacement réservé ER 11 : élargir l'emprise ( VI-E-5 )**
- 24- Plan de zonage – des servitudes et des contraintes : rendre lisible et exploitable l'ensemble des informations ( VI-E-6 )**
- 25- La zone UA inconstructible car inondable pourrait avoir une vocation « touristique » en y aménageant une aire de service pour camping ce que permet le PPRI s'agissant de stationnement –Art 2-3 moyennant un dispositif d'alerte : proximité des commerces, desserte facile de Nîmes , développement du tourisme comme argumenté dans le rapport de présentation p 54/55 ,**

Fait à Beauvoisin le 4 Août 2016

JC CAVUSCENS

4 Août 2016

3 eme partie

**ANNEXES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR  
CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN  
LOCAL D'URBANISME**

-----  
**COMMUNE DE RODILHAN**  
-----

## ANNEXES AU RAPPORT

- Annexe 1 : Décision E 14000055/30 du Tribunal administratif du 19Mai 2014
- Annexe 2 : Arrêté municipal de mise à l'enquête N° 30-2016
- Annexe 3 : Avis d'enquête
- Annexe 4 : Arrêté municipal de suspension d'enquête N° 83-2016
- Annexe 5 : Avis de suspension d'enquête
- Annexe 6 : Arrêté municipal de prolongation de suspension d'enquête N°108-2016
- Annexe 7 : Avis de prolongation de suspension d'enquête
- Annexe 8 : Arrêté municipal de reprise d'enquête N° 109-2016
- Annexe 9 : Avis de reprise d'enquête
- Annexe 10 : Procès verbal d'affichage au 1/2/2016
- Annexe 11 : Note du Commissaire Enquêteur au maire du 19/2/16
- Annexe 12 : Procès verbal d'affichage au 23/2/2016
- Annexe 13 : Procès verbal d'affichage au 18/3/2016
- Annexe 14 : Procès verbal d'affichage au 27/4/2016
- Annexe 15 : Procès verbal d'affichage au 25/5/2016
- Annexe 16 : Procès verbal d'affichage au ½ au 18/3/2016
- Annexe 17 : Procès verbal d'affichage au 30/5 au 15/7/2016
- Annexe 18 : Avis d'enquête dans le journal Midi libre du 29/1/2016
- Annexe 19 : Avis d'enquête dans le journal Cévennes Magazine du 30/1/2016
- Annexe 20 : Avis d'enquête dans le journal Midi libre du 16/2/2016
- Annexe 21 : Avis d'enquête dans le journal Cévennes Magazine du 20/2/2016
- Annexe 22 : Avis de reprise d'enquête dans le journal Midi libre du 29/5/2016
- Annexe 23 : Avis de reprise d'enquête dans le journal Cévennes Magazine du 28/5/2016
- Annexe 24 : Avis de reprise d'enquête dans le journal Midi libre du 19/6/2016
- Annexe 25 : Avis de reprise d'enquête dans le journal Cévennes Magazine du 18/6/2016
- Annexe 26 : Avis de suspension d'enquête dans le journal Midi libre du 20/3/2016
- Annexe 27 : Avis de suspension d'enquête dans le journal Cévennes Magazine du 19/3/2016
- Annexe 28 : Avis de prolongation de suspension d'enquête dans le journal Midi libre du 8/5/2016
- Annexe 29 : Avis de prolongation de suspension d'enquête dans le journal Cévennes Magazine du 7/5/2016
- Annexe 30 : Lettre du maire de Rodilhan à M Guin du 22/4/2016
- Annexe 31 : Lettre de Mme Picard au Commissaire Enquêteur du 18/3/2016
- Annexe 32 : Déclaration de Mme Gely recue le 27/7/16
- Annexe 33 : Déclaration de Mme Goncalves recue le 27/7/16
- Annexe 34 : Lettre d'envoi du PV de synthèse de l'enquête du 19/7/2016 du commissaire enquêteur au maire
- Annexe 35 : Tableau de suivi de la consultation des PPA
- Annexe 36 : Récapitulatif des données population /urbanisme
- Annexe 37a : Extrait du zonage POS Cimetière du Grézet
- Annexe 37b : Extrait du zonage du projet de PLU Cimetière du Grézet
- Annexe 38 : Photos sur les parcelles ZD 277 et 278
- Annexe 39 : Plan du zonage AOC/AOP Commune de Rodilhan
- Annexe 40 : Contenu du dossier mis à disposition du public durant l'enquête
- Annexe 41 : Annonce de la réunion publique du 31/3/2016