Commune de CRESPIAN 30260

ENQUÊTE PUBLIQUE

15 Novembre-15 Décembre 2018

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Zonage d'assainissement

Arrêté n° 53/2018 de la Commune de Crespian

du 05 Octobre 2018

CONCLUSIONS & AVIS

le commissaire enquêteur Robert HIEBLER

RAPPEL DU PROJET

La commune de Crespian ne dispose actuellement, ni d'un P.OS., ni de Carte Communale ou d'un P.L.U..

Monsieur le Maire de Crespian, en date du 05 Octobre 2018, précise dans son arrêté, l'objet de cette enquête portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ainsi que le Zonage d'assainissement de la commune

AVIS & OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En l'absence de P.L.U., la commune est gérée par la procédure du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.), suivant les règles d'autorisation de l'article L.174-3 du code de l'urbanisme

Pour la réalisation du P.L.U., la commune s'est appuyée sur les modifications du code de l'urbanisme issue des lois du 12 Décembre 2000, dite loi S.R.U. et du 02 Juillet 2003 dite loi U.H, ainsi que l'Article R 153-1 du code de l'urbanisme, ainsi que ses articles L 153-14 à 18, L300-2 et R 153.3., la loi A.L.U.R. de Mars 2014.

Pour le projet du zonage d'assainissement, conformément à l'article L.2224.10 du code général des collectivités territoriales ont été délimitées :

- les zones d'assainissement collectif
- les zones relevant de l'assainissement non collectif

Le zonage d'assainissement a été élaboré en cohérence avec les documents de planification urbaine, intégrant urbanisation actuelle et future.

Plan Local d'Urbanisme

La commune de Crespian a établi son P.L.U dans le cadre d'une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, afin de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, des principes de développement durable ainsi que dans le respect de la préservation des territoires naturels, agricoles & forestiers de la commune.

Ce projet s'appuie, pour l'avenir fixé à l'horizon 2035, sur le P.A.D.D. dont les orientations ont été approuvées par le Conseil Municipal, le 29 Septembre 2014.

La commune de Crespian, par délibération du conseil municipal en date du 12/11/2003, a prescrit le projet de P.L.U., conformément aux dispositions de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme.

Pour diverses raisons, le projet est resté en « stand by », jusqu'au changement d'équipe municipale.

Le 27/06/2008, nouvelle délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U., avec la réalisation d'un nouveau projet .

Enfin, le conseil municipal, confirme définitivement, dans sa délibération du 18/06/2018, le projet de P.L.U. proposé à l'enquête publique repris par l'arrêté de Monsieur le maire du 05/10/18 sous le n°53/2018.

Pour l'élaboration de son P.L.U., la commune s'est appuyée sur les modifications du code de l'urbanisme issue des lois du 12 Décembre 2000, dite loi S.R.U. et du 02 Juillet 2003 dite loi U.H, ainsi que l'Article R 153-1 du code de l'urbanisme, les articles L 153-14 à 18, et L300-2 et R 153.3.

Elle a du se conformer aux choix retenus dans le P.A.D.D., les O.A.P., ainsi que la compatibilité avec les orientations S.C.O.T. Sud Gard.

La commune de Crespian afin de répondre aux objectifs fixés par les orientations des organismes cités ci-dessus, a mis en place le projet qui se décline ainsi :

O.A.P. n°1 Aménagement et organisation urbaine des espaces publics du cœur du village O.A.P. N°2 Création de 2 secteurs :

- -2 AU1 secteur cœur de village « ouest » , situé milieu de la zone urbaine, il permettra le développement d'un nouveau quartier d'une superficie de 1,75 ha
- -2 AU2 secteur cœur de village « est », également dans le cœur de la zone urbaine, dans le prolongement du centre ancien d'une superficie de 0,93 ha

Un 3eme secteur dit de l'oliveraie fait partie du projet, mais il a été bloqué afin de respecter les seuils de développement préconisé par le SCOT Sud Gard et le P.L.H.

Est prévu dans le projet, un Emplacement réservé (E.R) conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, qui se situe dans le village et vise à la mise en sécurité de la traversée de celui-ci par la RD 6110.

Zonage de l'assainissement des eaux usées

Conformément à l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, la mairie de Crespian a constitué le dossier de zonage de l'assainissement.

Celui a été présenté au conseil municipal qui a approuvé par délibération le 17/10/2016 la mise en place du plan de zonage de l'assainissement des eaux usées.

Le choix du zonage d'assainissement dans le cadre du projet P.L.U., porte essentiellement sur des zones déjà desservies par l'assainissement collectif, le centre du village, soit 30 à 35 nouvelles habitations, et de 10 à 15 dans l'habitat existant du vieux village.

Il est également prévu dans le quartier ouest de la commune, actuellement en assainissement non collectif, le raccordement au réseau collectif de 30 habitations existantes, ainsi que d'une quinzaine de futures résidences, cela à moyen/long terme.

Pour ce faire, il a été délimité :

I-Assainissement collectif:

La commune a mis en place un système séparatif pour la collecte des eaux usées et pluviales celui-ci comprend 1340 m de canalisations en réseau gravitaire.

Il est actuellement géré par régie municipale, l'entretien, l'exploitation, le curage des réseaux et de la station d'épuration sont assurés par la Société ORIAD Méditerranée.

C'est 358 abonnés en 2016 qui utilisent le réseau collectif (taux de raccordement de 78%) qui se déverse dans la station d'épuration de type Roselière (filtres plantés de roseaux) d'une capacité de 300 équivalent habitant (E.H) dont la capacité est atteinte en période estivale. En période creuse la capacité atteinte est de 35%.

II-Assainissement non collectif (A.N.C.):

Il concerne 36 habitations situées essentiellement dans le bas du village,principalement localisées sur le quartier Ouest, ou en périphérie ou bien isolées. La gestion des installations autonomes d'assainissement incombe au S.P.A.N.C de la Communauté de Commune Pays de Sommières

Concernant l'aptitude des sols à l' A.N.C. existant, les études réalisées sur la commune n'ont pas permis de déterminer quel type d'assainissement autonome doit être mis en œuvre sur les différentes zones, perméabilité très faible, et défavorable à ce type d'implantation. Il est donc préconisé aux demandeurs pour ce type d'assainissement, de faire réaliser des études complémentaires.

L'incidence sur la ST.EP., dont la capacité actuelle est de 300 E.H., et qui est estimée à l'horizon 2035 à 355 E.H. serait légèrement au dessus de la capacité épuratoire. Les prévisions pour 2025 estiment que celle-ci serait atteinte et qu'en conséquence il faudrait l'augmenter de 150 EH supplémentaire. Un projet de réaménagement de la ST.EP est en cours pour atteindre ce nouvel objectif.

APPRECIATIONS GENERALES

Durant l'enquête, l courrier, m'a été adressé, en Mairie de Crespian, huit courriers, m'ont été remis en main propre, et joints au registre.

Aucun courriel n'a été porté sur l'adresse mail prévue à cet effet.

Aucunes observations n'ont été portées hors permanence sur le registre.

Au cours des permanences, 20 personnes se sont présentées, dont 12 ont jugé nécessaire d'exprimer leurs désidératas, leurs questions, sur le registre de l'E.P.

Interventions du public

Elles portent sur 3 thèmes :

- 1) des demandes concernant des modifications, notamment déclassement de parcelles dans le projet P.L.U.
- 2) des demandes d'intégration dans le projet P.L.U. de parcelles mitoyennes ou non des zones urbanisées.
- 3) des interrogations ou questionnements divers concernant le projet P.L.U

Certaines remarques, sollicitations, méritent d'être prises en compte.

<u>Thème n°1:demandes concernant les modification ou déclassement de parcelles dans le projet P.L.U..</u>

- -1) Madame Désormeaux Mireille pour les parcelles n° A586 & A711, retirées du P.L.U. Précédemment placées en zone constructible dans la carte communale, elles ont été intégrées en zone A (agricole), à l'occasion du projet P.L.U. de la commune. Mme Désormeaux conteste cette décision arguments à l'appui:
 - Après requête auprès du Tribunal Administratif de Nîmes, celui-ci a qualifié dans son jugement du 06 Novembre 2014, les parcelles sus nommées d'être en zone urbanisée avec autorisation de construire.
 - La zone urbanisée dont fait référence le T.A., est encadrée au Nord, à l'Est et à l'Ouest par des constructions, elle est desservie par les réseaux EDF, eau & voirie.
 - Le S.P.A.N.C., a donné son accord pour l'assainissement individuel.
 - En 2018, 3 demandes de Certificat d'Urbanisme (C.U.) ont reçu de la part de la commune avis favorables.
 - Ces parcelles de part leur positionnement dans une partie déjà urbanisée de la commune, peuvent être considérées comme « dents creuses » et rentrent donc dans les préconisations de remplissage de celles-ci, du S.C.O.T Sud Gard.
 - L'absence de réelle culture agricole sur ces parcelles depuis des années,

Mme Désormeaux considère qu'il y a eu erreur d'appréciation sur ses terrains A 717 & A 586 par le classement en zone agricole et demande donc la réintégration dans la zone urbaine du P.L.U.

Réponse de Mr le Maire

La carte communale et le MARNU sont caducs et le PLU est reparti d'une page blanche dont les limites étaient la capacité des voies et réseaux, les contraintes environnementales et paysagères, la préservation de l'agriculture et la nécessaire prise en compte des lois récentes dont les lois grenelles et ALUR contraignant fortement l'urbanisation. La mise en compatibilité du SCOT rendait l'exercice de constructibilité très limité puisque les capacités de construction en dents creuses dépassées déjà les possibilités offertes par le SCOT. Dans ce contexte, les parcelles précitées n'ont pas pu être intégrées à la zone constructible du PLU. Il pourra en être différemment à l'occasion d'une prochaine révision du PLU qui rebalayera tout le dispositif.

Avis du C.E.:

La situation géographique des parcelles en zone urbanisée, excepté sur le coté Sud et partiellement Ouest, qui sont des espaces naturels ou agricoles, s'inscrit pleinement dans l'avis P.P.A. de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui indique en première partie de son avis :

« 1. préservation globale des espaces agricoles & naturels :

La commune étant couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard approuvé le 07/06/2007 et en cours de révision, c'est l'obligation de compatibilité du P.L.U., avec ce dernier qui garantit la globalité de la préservation des espaces agricoles, naturels & forestiers.

Bien que la commission n'ait pas d'avis obligatoire à donner, ce point a cependant été abordé par certains membres lors de la consultation. <u>La commission</u> <u>conseille notamment d'être attentif aux enclaves agricoles dans le tissu urbain</u> <u>qui sont susceptibles de générer des nuisances de part leur activité. »</u>

Le Tribunal Administratif de Nîmes a rendu dans son jugement définitif du 06/11/2014, un avis favorable dans sa conclusion :

« dans ces conditions le terrain d'assiette du projet, même s'il est d'une superficie d'environ 17 000 m2, doit être regardé comme situé dans les parties actuellement urbanisées de la Commune de Crespian » (Mireille Désormeaux c/Etat n°1301551). Pourquoi avoir donné en 2018, des avis de C.U. favorables, alors que le projet P.L.U, en préparation ne confirmerait pas ces réponses ?

Compte-tenu de ces éléments, je considère que la requête de Mme Mireille Désormeaux est justifiée.

-2) Madame Colette David-Tracaz, née Baniol, pour la parcelle 694, à l'origine constructible, et classée dans le projet P.L.U., en zone A (Agricole).

Un courrier m'a été remis par Monsieur David Tracaz, représentant son épouse. Celui-ci reprend les diverses étapes détaillant l'historique démontrant la constructibilité, et

de ce fait rend caduc son classement en zone A (Agricole). Un local agricole, entièrement rénové a fait l'objet d'un permis de construire (P.C) le 18/06/1999 n° 03009899H0001. Par la suite un 2éme P.C n°0300098998H003 a été accordé pour des ouvertures ainsi que la construction d'une terrasse, qui a nécessité un 3éme P.C n°3009801H0009 suite à un changement de destination d'un local agricole sur la parcelle 241 le 15/03/2002, englobant la parcelle 694 pour les ouvertures crées.

Cette parcelle 694 bénéficie sur la moitié de sa longueur de l'assainissement collectif et des accès aux autres réseaux.

Celle-ci est reprise dans le rapport de présentation sur divers documents cartographiques notamment page 78 où cette parcelle dans sa totalité est repérée comme bâti ancien. Toujours dans le même rapport on la trouve page 93, qualifiée dans sa totalité, «d' urbaine ». Mme David -Tracaz, précise que celle-ci n'a pas fait l'objet de découpage, ce que pourrait laisser penser le grillage provisoire posé à la demande du locataire, afin d'enfermer son chien.

Suite à sa visite du 20//11/2018, à la permanence du Commissaire enquêteur, j'avais conseillé à Mr David-Tracaz de rencontrer Mr le Maire.

Dans son 2éme courrier à l'issu de cette rencontre, Mr David-Tracaz, fait état des arguments avancés par celui-ci, soupçonnant les époux David-Tracaz de préparer la donation à leurs enfants de cette parcelle de 3000 m2. Mr David-Tracaz, constate que cet argument n'a pas prévalu, pour les parcelles sises de l'autre coté du chemin du bouilleur de cru,dont les surfaces sont plus importantes que la sienne, et qui sont conservées en zone Ub.

D'autre part, l'argument agricole avancé, toujours par Mr le maire ne semble pas correspondre au Code de l'Urbanisme Article R*123-7

- Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 art. 23
- Abrogé par <u>Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 art. 10</u>

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

ce qui n'est pas le cas pour cette parcelle inculte depuis plus de vingt ans, qui est de plus, entourées de constructions sur 3 cotés.

En conséquence, Madame David-Tracaz demande le maintien en zone urbaine, de la parcelle 694 telle qu'elle l'était jusqu'alors.

Réponse de Mr le Maire

Aux vues des capacités foncières de cette parcelle et les possibilités offertes par le SCOT pour la constructibilité, il n'a pas été possible de laisser toute la parcelle constructible. Toutefois, il est possible d'envisager de laisser une bande suffisante pour construire une habitation sans nuire aux intérêts du SCOT. Cette question sera examinée et tranchée lors de la phase d'approbation en Conseil Municipal.

Avis du C.E.:

La solution proposée par Mr le Maire est un pis-aller par rapport à la demande de Mme Colette David-Tracaz, mais qui néanmoins peut satisfaire la requérante. Je considère que la requête, compte-tenu des arguments avancés est totalement justifiée

-3) Madame Magali Gueidan, pour les parcelles n° B953, B954, B955 et B956, accompagnée par Maître Raphaël Belaïche en qualité de conseil.

La requête concerne en premier lieu, la parcelle B955. Celle-ci bénéficiait d'un déclaration préalable tacite en vue de construction, délivrée par Mr le maire de Crespian le 04/09/2014 à Mme Gueidan.

Celle-ci ayant décidé de vendre cette parcelle, un compromis de vente à été signé le 11/05/2017. A la suite de celui-ci, les futurs acquéreur de Mme Gueidan, ont déposé un permis de construire (P.C.), dont l'acceptation dépendait de l'acquisition de la parcelle. Le P.C a été accordé le 19/09/2017, la délivrance par autorisation tacite a eu lieu le 05/01/2018.

Par arrêté du 13/02/2018, monsieur le Maire a retiré le P.C. assorti d'un sursis à statuer opposé à cette demande, pour deux ans.

La municipalité élaborant son projet de P.L.U., a classé les parcelles A953, A954, A955 & A956 en zone agricole (A), considérant qu'elles se situent dans un espace à vocation agricole en frange avec la partie urbanisée de la commune.

Cette décision étant en accord avec l'économie des espaces agricoles ou naturels préconisé par le S.C.O.T. Sud Gard, repris dans les O.A.P. & le P.A.D.D.

Mme Gueidan considère que ce terrain se situe dans une partie déjà urbanisée de la commune, à proximité de constructions existantes, viabilisé et desservi par les différents réseaux : eau, électricité et assainissement.

De ce fait, Mr le Maire ne peut retirer le P.C. sur la base des arguments évoqués, notamment le fait que la construction d'une maison individuelle sur la parcelle B955 est de nature à compromettre la mise en œuvre du futur P.L.U. qui favorise entre autre le maintien et le soutien au développement de l'activité agricole.

D'autre part, Mme Gueidan, considère que les parcelles mitoyennes B953 & B954, peuvent être intégrées pour les mêmes raisons dans le projet P.L.U. de la commune, un chemin d'accès aux 3 parcelles cadastré B956 ayant été prévu.

Mme Gueidan a engagé une procédure auprès du Tribunal Administratif par l'intermédiaire de son avocat, Maître Raphaël Belaïche

Réponse de Mr le Maire

Une procédure contradictoire, un retrait du permis et un sursis à statuer ont été opposés à cette demande rendant impossible le classement en zone urbaine du PLU de cette parcelle.

Avis du C.E.:

L'argumentation développée par l'avocat de Mme Gueidan, Me Belaïche dans son mémoire remis au juge des référés du Tribunal Administratif de Nîmes, s'appuie sur les diverses démarches : déclaration préalable, C.U., compromis de vente, etc.... qui sont pris en compte favorablement, et rejetés un peu plus tard., la délivrance du P.C. sur la parcelle B 955 en est l'exemple le plus flagrant. Il est vrai qu'entre temps le projet P.L.U. est arrivé, balayant le projet de Mme Gueidan ainsi que ceux d'autres propriétaires.

Compte-tenu, de la situation de la parcelle, sise dans un environnement très urbanisée, le classement en zone A, contribue au vœu pieux du S.CO.T. d'économie d'espaces agricoles. Je pense qu'au moins la parcelle en question doit pouvoir être réintégrée dans la zone constructible.

-4) Mme Nathalie Cuozzo pour la parcelle A764, en indivision avec Mr Viguier.

Madame Cuozzo a déposé un C.U., le 08/01/2018 pour cette parcelle qui jusqu'alors était considérée comme constructible.

Mr le maire lui a répondu le 22/02/2018 que l'opération été réalisable, pour une opération divisant la parcelle en deux, pour y construire deux villas.

Il précise néanmoins qu'il demande un sursis à statuer, car un P.L.U est en cours d'élaboration, ainsi qu'un débat sur le P.A.D.D.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., le plan de zonage projeté, classe le terrain concerné en zone agricole.

Il est considéré que la construction de maison individuelle sur ce terrain entraînerait une consommation de l'espace agricole et compromettrait le futur P.L.U., qui porte la nécessité du maintien du développement agricole en contrôlant l'urbanisation de la plaine.

Le C.U. certifie et précise :

- dans son article 1 que le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, néanmoins la demande d'autorisation pourra faire l'objet d'un sursis à statuer.
- dans son article 2 qu'il est régie par le Règlement National d'Urbanisme
- dans son article 3, que les équipements existants sont eau, électricité, voirie.

Réponse de Mr le Maire :

La carte communale et le MARNU sont caducs et le PLU est reparti d'une page blanche dont les limites étaient la capacité des voies et réseaux, les contraintes environnementales et paysagères, la préservation de l'agriculture et la nécessaire prise en compte des lois récentes dont les lois grenelles et ALUR contraignant fortement l'urbanisation. La mise en compatibilité du SCOT rendait l'exercice de constructibilité très limité puisque les capacités de construction en dents creuses dépassées déjà les possibilités offertes par le SCOT. Dans ce contexte, les parcelles précitées n'ont pas pu être intégrées à la zone constructible du PLU. Il pourra en être différemment à l'occasion d'une prochaine révision du PLU qui relayera tout le dispositif.

Avis du C.E.:

La position de cette parcelle, enclavée entre 2 zones Ub, en partie déjà urbanisées, pose toujours la question de terres agricoles exploitables à proximité des constructions. La proposition d'envisager la prochaine révision P.L.U., peut elle satisfaire les réclamants ?

-5) Monsieur Vincent Bros, pour la parcelle 900 qui a été classée en zone A. Celle-ci, avait été intégrée dans le projet, puis a disparu alors qu'elle figurait sur la carte communale, qui faisait précédemment référence. Il souhaite donc en partie la réintégration en Ub.

Réponse de Mr le Maire :

Le PLU est un exercice contraint dont toutes les demandes ne peuvent pas être acceptées. Voir en ce sens réponses à Mme Cuozzo par exemple. Avis du C.E.:

Mr Bros, souhaite que seulement une partie de sa parcelle soit incluse dans le P.L.U.. Elle est proche du bois de Lens, la zone dont elle est mitoyenne, située à l'orée du bois est classée NF, constituant l'interface habitat/forêt (constructions interdites), ou bien classée Af interface habitat/forêt à aménager (constructions interdites autorisés défrichements et travaux dédiés à l'interface zone boisée et zone urbaine).

La réponse de Mr le Maire est donc bien conforme aux préconisations du SCOT.

-6) Mr & Mme Blatchley, parcelle 716.

Cette parcelle dont une partie a été construite et aménagée, a été amputée dans le projet P.L.U, de la partie restante non urbanisée, mais entretenue régulièrement. Cette parcelle a été achetée constructible dans son intégralité, totalement enclavée, il est évident que cette partie classée en zone A, ne contribuera pas à préserver l'espace agricole revendiqué dans le projet P.L.U.! Ils réclament donc la réintégration en zone Uba0.

Réponse de Mr le Maire :

Cette partie de la commune n'avait pas vocation à s'urbaniser selon le PADD du PLU. Seule la décision de justice acceptant le PC sur la parcelle à justifier de laisser une partie suffisante pour construire la maison et ses dépendances sans pour autant permettre des subdivisions futures.

Avis du C.E.:

Mme & Mr Blatchley, mentionnent dans le registre d'Enquête Publique, que cette parcelle a été achetée dans sa totalité, au prix du terrain à bâtir. La partie classée en zone A, lorsque l'on regarde le plan de zonage est un non sens. Cette modeste partie de la parcelle 716, est enclavée sur 3 cotés par la zone urbanisée Uba0, et vu sa grandeur et son positionnement n'est pas exploitable.en agriculture.

La construction date de 2001, il me semble que le P.A.D.D., dont il est fait référence pour justifier la décision, n'était même pas encore à l'ordre du jour!

D'autre part, vu son positionnement cette partie tronçonnée, constitue une dent creuse. Je considère que la demande des époux Blatchley est totalement justifiée, et en conséquence sortir de la zone A la partie concernée et la réintégrer en zone Uba0.

-7) Mr Raphaël Camus, pour les parcelles 317 à 321, rappelle que le 21/12/2017 a été déposée en mairie de Crespian, une demande de permis de construire.

La mairie a présenté un sursis à statuer le 22/12/2018, distribué le 26/02/2018.

Il semblerait que le délai de 2 mois pour la réponse, n'ai pas été respecté selon l'article du code de l'urbanisme L.424-1.

L'arrêté opposant le sursis à statuer stipule :

« la réalisation des travaux sur le terrain concerné aurait pour effet d'étendre le périmètre de la partie urbanisée de la commune, consommant une partie de l'espace à vocation agricole. » Mr Camus rappelle que compte tenu de leurs positions, les parcelles ne peuvent considérés comme extension de la zone urbanisée. Elles sont enserrées, excepté à l'Ouest, délimitées par le chemin de la Courme, par de nombreuses constructions et ce depuis le courant des années 1970.

De par leurs positions, ces parcelles ont toujours été considérées comme partie intégrante de cette zone urbanisée, elles bénéficient de l'eau, de l'électricité et bien que clôturées, sont accessibles. La transformation en espace agricole porterait atteinte à la jouissance du droit de propriété ainsi qu'à l'espérance légitime d'y développer un cadre de vie commune.

La vocation agricole évoquée, ne peut être retenue du fait de la contiguïté immédiate avec le voisinage. Le classement en zone agricole n'atteindrait pas l'objectif fixé au P.L.U., puisque Mr Camus, n'a aucunement l'intention de développer cette activité.

Réponse de Mr le Maire :

D'après les éléments en notre possession, le sursis à statuer a été effectué le 20 février donc dans le délai des 2 mois toutefois la date de réception de la notification est en dehors des délais de validité rendant le sursis à statuer irrégulier. Ainsi, le PLU peut être révisé sur les parcelles B317 à 321 pour autoriser la construction.

Avis du C.E.:

N'ayant pas tous les éléments pour juger du bien fondé de la contestation de la date du sursis à statuer, je ne me prononcerai pas.

Par contre, je ne sais si l'éventualité d'une possible révision du P.L.U., satisfera Mr Camus . Soulignons tout de même que classer les terrains objet de la réclamation en zone A, une fois de plus ne contribuera pas à préserver et économiser les terres permettant le développement agricole. Ici aussi le positionnement des parcelles constitue une dent creuse.

Thème n°2: demandes d'intégration dans le projet P.L.U.

-1) Monsieur Jean-Marie BAFFIE, pour les parcelles B 939, B 4 & B 3, dont il souhaite l'intégration dans le projet P.L.U., conteste la position municipale. Il a obtenu 2 certificats d'urbanisme le 21/12/2007 et s'étonne de ce revirement.

Mr Baffie, m'a remis un dossier contenant les éléments de la procédure engagée auprès du Tribunal Administratif de Nîmes à l'encontre de la Mairie de Crespian.

Celui-ci comprend:

.pièce A- demande de C.U du 08/02/2018

.pièce B- rejet du C.U du 16/03/2018

.pièce C- requête introductive d'instance (maître REY)du 16/05/2018

pièce D-réponse de la D.D.T.M. du 28/06/2018

.pièce E- autres pièces diverses

Il conteste, en l'état, le classement de ses parcelles B939, B4 & B3 en zone AP (secteur à protéger en raison d'une forte valeur paysagère). Il précise que celles-ci sont limitrophes de la mairie, de l'école entourées de terrains construits, et desservies par tous les réseaux.

Réponse de Mr le Maire :

Ces parcelles constituent une réserve agricole du fait du potentiel agricole de ces parcelles. La constructibilité pourra être révisée lors d'un prochain PLU mais le PLU est un exercice contraint qui doit conjuguer la capacité des voies et réseaux, les contraintes environnementales et paysagères, la préservation de l'agriculture et la nécessaire prise en compte des lois récentes dont les lois grenelles et ALUR contraignant fortement l'urbanisation. La mise en compatibilité du SCOT rendait l'exercice de constructibilité très limité puisque les capacités de construction en dents creuses dépassées déjà les possibilités offertes par le SCOT.

Avis du C.E.:

Il est noté dans la réponse de Mr le Maire, le fort potentiel agricole de ces parcelles, or, sur le plan de zonage, elles sont classées Ap (Secteur protégé à forte valeur paysagère), ce qui n'est pas la même chose. Il convient donc de rectifier, si nécessaire, le classement en zone A. Ces parcelles apparemment non exploitées, sont quasiment entourées de terrains avec constructions, d'où l'interrogation de Mr Baffie sur l'exclusion de celles-ci, du futur P.L.U. Il est évident que son argumentation est fondée, mais qu'elle ne tient pas compte des contraintes inhérentes à la réalisation d'un PL.U.

Rappelons qu'une requête a été déposé au T.A. de Nîmes.

Ne pouvant préjuger des conclusions qui seront données à celle-ci, on peut tout de même considérer sa demande d'intégration au P.L.U.comme légitime..

Mr le Maire évoque une fois de plus, la constructibilité qui pourra être révisée lors d'un prochain PLU, dont acte!

-2)_Madame Béatrice Puis-Caillard, (résidente sur la parcelle 728), en indivision avec Monsieur David Jourdan pour la parcelle 729.

Celle-ci étant entourée de constructions, ils considèrent qu'elle peut être intégrée au P.L.U.

Réponse de Mr le Maire :

Même réponse qu'à Mme Cuozzo

La carte communale et le MARNU sont caducs et le PLU est reparti d'une page blanche dont les limites étaient la capacité des voies et réseaux, les contraintes environnementales et paysagères, la préservation de l'agriculture et la nécessaire prise en compte des lois récentes dont les lois grenelles et ALUR contraignant fortement l'urbanisation. La mise en compatibilité du SCOT rendait l'exercice de constructibilité très limité puisque les capacités de construction en dents creuses dépassées déjà les possibilités offertes par le SCOT. Dans ce contexte, les parcelles précitées n'ont pas pu être intégrées à la zone constructible du PLU. Il pourra en être différemment à l'occasion d'une prochaine révision du PLU qui relayera tout le dispositif.

Avis du C.E.:

Cette parcelle est une dans une dent creuse, dont 3 cotés sont mitoyens de la zone Ub. La future révision du P.L.U., pourra dans un temps futur prendre en compte cette situation! Jont la demande de C.U déposée le 21/02/2018 a été refusée par Mr le maire de Crespian au motif de « pas d'aménagements prévus dans cette zone ».

Malgré divers courriers, (27/03/2018, 13/08/2018), auxquels la mairie n'a pas daigné répondre, dans lesquels Mr & Mme Delpech réitèrent leur demande d'intégration de leurs parcelles en zone constructible.

Ils considèrent que l'urbanisation de leurs parcelles en bordure du village, proche du bois de Lens permettrait par leur entretien de lutter contre les incendies, de plus elles peuvent bénéficier des réseaux nécessaires : électrique, eau, assainissement.

D'autre part, ces terrains seraient mieux exploités par des propriétaires individuels, sous entendu, qu'un lotissement tel que prévu au P.L.U.

Béponse de Mr le Maire :

Un sursis a été opposé justement. Le PLU est un exercice contraint dont toutes les demandes ne peuvent pas être acceptées. Voir en ce sens réponses à Mme Cuozzo par exemple.

Ces parcelles sont classées en zone Af (secteur d'interface habitat/forêt à aménager) ce qui est tout à fait logique vu leur situation géographique en limite de la zone Ub,(constructible), mais également à proximité du bois de Lens.

Thème n°3 interrogations ou questionnements divers concernant le projet P.L.U.

1) Madame Randon, parcelles 714 & 715, souhaite connaître les dispositions prévues dans le P.L.U., concernant celles-ci et plus particulièrement la 715, placée en secteur UbaO.

Réponse de Mr le Maire :

Les dispositions de la zone Uba0 figurent dans le règlement du PLU

Avis du C.E.:

Le règlement prévoit dans son article 4, paragraphe 2, 2éme partie :

"En secteur Uba & UbaO:

Joute construction et installation, nécessitant un assainissement, doit être raccordée à un Jispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au plan de zonage d'assainissement. »

pe plus, compte-tenu de l'inaptitude totale des sols dans ce secteur, le SDA préconise une étude propre à chaque parcelle préalablement au dépôt d'un permis de construire. C'est le S.P.A.N.C., compétence de la Communauté de Communes Pays Sommièrois qui gère l'assainissement autonome.

-2) Monsieur Dominique Durand, parcelle B35 secteur 2AU2.

Sa parcelle se trouvant dans la zone concernée par le P.L.U, monsieur Durand n'a pas souhaité céder sa parcelle à la Société « Les Terres du Soleil », en charge du projet, dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Il a décidé de monter son propre projet, en respectant les objectifs du P.L.U, définies dans les O.A.P..

Son questionnement est de savoir si le raccordement au réseau assainissement pourra se faire partie Sud de sa parcelle, ainsi que la possibilité de raccorder la voie d'accès de celle-ci enclavée, au projet « Terres du Soleil », mitoyen, via la parcelle B905 (avec éventuelle participation).

Réponse de Mr le Maire :

Cette question est du ressort de l'aménageur et non du PLU sauf la nécessité de respecter les OAP et le règlement du PLU

-3) Monsieur Hervé Sauvaire, pour les parcelles B 424 et B 742 classées dans le document d'étude (pièces graphiques-plan de zonage) du 13/03/2017 en zone Agricole (A). Celles-ci, dans l'élaboration du plan P.L.U., sont en secteur Af. :

« Sont autorisés uniquement les défrichements et les travaux dédiés à la création d'une interface entre la zone boisée et la zone urbaine. »

Considérant cette décision pas en adéquation avec l'environnement concerné, demande le retour des parcelles en zone A.

Réponse de Mr le Maire :

La demande de M. Sauvaire est fondée et pourra être acceptée par le Conseil Municipal s'il en décide lors de l'approbation du PLU.

Avis du C.E.:

M'étant rendu sur place pour comprendre la raison de cette modification, je ne l'ai pas trouvé justifiée par rapport à son positionnement vis a vis du village proche. La réponse de Mr le maire va dans le bon sens!

-4) Mr Daniel Teyssier, parcelle 43-, considère que le projet de P.L.U. proposé par la commune est satisfaisant, et ne souhaite pas d'éventuelles extensions de celui-ci.

Avis du C.E.:

Dont acte!

- -5) Mr Didier Bros, dans son courrier remis en main propre et commenté lors de la permanence du 26/11/18. souligne les anomalies relevées dans le zonage du projet P.L.U. Incohérences dans la zone Uba0 concernant :
 - la parcelle A586 amputée d'une grande partie
 - la parcelle A716, amputée alors qu'il s'agit d'une seule et même parcelle avec du bâti
 - les parcelles A315, 317, 318, 319, 320, & 321 composent un même lot avec la parcelle 316 urbanisée. L'ensemble constitue une dent creuse

- La parcelle A733 peut etre considérée comme dent creuse
- les parcelles A698 & 694, dent creuse
- les parcelles A254, 255, 256, & 601 dents creuses

Ces parcelles pourraient intégrer la zone Uba0 dans le cadre d'un assainissement autonome, de tailles conséquentes elles impacteraient assez peu le développement urbain.

Parcelles sujettes à controverses :

- la parcelle située chemin de Vielle entre la B940(parking mairie) et la B43 en respectant l'alignement coté Sud (angle de la B43 & de la 940).
- la parcelle B900 sur la partie jouxtant la B899, une partie avait été intégrée dans le projet, elle a disparue de celui-ci.
- la parcelle A358 a été amputée alors qu'il y a un bâti sur celle-ci et qu'elle porte un seul numéro cadastral.
- les parcelles B955, 954, & 953 forment une dent creuse et sont viabilisées, idem pour la parcelle 764 avec C.U.
- -6) Alain Jung, fait part des prévisions de croissance sous évaluées, des incohérence entre le schéma d'assainissement et le P.L.U, l'inaptitude des sols pour l'A.N.C., le classement en zone A de parcelles auparavant constructibles, d'absence totale de projet trame aviaire, pas d'évocation de projet sur le service public, les délais de réalisation ST.EP et lotissement, avis DDTM ...

Avis du C.E.:

Concernant ces 2 interventions, émanant de membres du conseil municipal, Mr le Maire, n'a apporté aucunes réponses et n'a fait aucuns commentaires.

En ce qui concerne les parcelles auxquelles Mr Bros, fait allusion, la plupart des propriéaires ont porté réclamations, soit par intervention auprès du T.A., soit par courrier ou annotation du registre d'enquête publique.

Mr Bros, signale également les incohérences sur les parcelles amputées, celles qui ont disparu du projet ou bien les dents creuses.

Il précise que les contours des différentes zones ont été définis en fonction des demandes des P.P.A., afin de répondre au développement urbain, très contraignant et pas adapté pour une petite commune telle que Crespian.

Mr Jung, fait état dans son courrier des incohérences dans les prévisions démographiques, de celles entre le projet et le schéma d'assainissement. Il note également la question de l'inaptitude des sols totale dans le quartier ouest pas évoqué dans le document Zonage d'assainissement, préconisant seulement une étude propre adaptée à chaque demande de permis de construire.

Il reprend également le classement en zone agricole de certaines parcelles, déjà dénoncé plus haut, par certains propriétaires.

Il soulève le problème des risques liés au lotissement :

L'absence totale de projet de trame viaire : Nos voies sont étroites, dépourvues de trottoirs. La dangerosité de l'accès à la RD 6110 nous a conduits à mettre le chemin de Vielle en sens unique (entrant). Nous pouvons, sans risque d'erreur, penser que le lotissement achevé (49 habitations phases 1 + 2) apportera une surcharge de circulation d'environ 80 véhicules sur la partie Est du village, aggravant les difficultés de circulation (le seul débouché « sortant » étant le carrefour Carrierasses/RD 6110). Pas de plan de circulation, aucun tracé concernant une pénétrante Sud (et encore moins d'emplacement réservé) suggérant un aménagement ultérieur! Et pas plus de réflexion pour le secteur Ouest du village.

de l'aménagement et développement des services publics :

Le PLU n'esquisse aucun projet d'aménagement ou de développement du service public (mairie et atelier municipal inadaptés à une telle croissance de population, école maternelle, faute de volonté politique, qui va nous être retirée (que devient un village sans école, sans commerce...?).

Mr Jung évoque d'autres remarques concernant le renforcement de la station d'épuration, des dispositions réglementaires.

Il conclue ses observations, par le constat d'absence d'une réelle concertation au cours de l'élaboration du document P.L.U., qui aurait permis d'éviter bien des conflits.

Il est regrettable que Mr le Maire ne se soit pas exprimé sur les courriers de Mr Bros & Jung car leurs remarques sont pertinentes et rejoignent bien souvent celles que j'ai moi même exposé dans mes avis ci-dessus.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) Assainissement en zone Uba0, il est dit dans le règlement page 13 :

Chapitre 2- Dispositions applicables au secteur Ub et sous secteurs Uba a Uba0 Extrait du rapport de présentation :

Le secteur Ub est composé (2éme alinéa),

d'un sous secteur Uba0 crée pour le secteur Ouest du village dont les caractéristiques des sols ne permettent pas de créer des constructions nouvelles (sol inapte), et dans l'attente d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement ce secteur ne pourra supporter que des extensions de constructions existantes, des annexes, piscines.

Page suivante:

Section I-Nature de l'occupation et utilisation du sol

Article 1 -Occupations ou utilisations des sols interdites

3eme alinéa:

« En secteur Uba0, toutes les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2 sont interdites. »

Article 2 -Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, précise dans le 3eme alinéa :

« En secteur Uba0 seules les extensions des constructions existantes sont admises ainsi que les annexes, piscines, garages dans la limite de 20% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. »

Un peu plus loin , page 16,

Section II-Condition de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 4-Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

2-Assainissement – eaux usées,

« *En secteur Uba & Uba0 :

Toute construction et installation, nécessitant un assainissement, <u>doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif</u> conforme à la réglementation en vigueur et au plan de zonage d'assainissement. »

N'y a t'il pas contradiction entre les articles du chapitre 2 et de la section I (article 2), avec l'article 4 de la section II, repris ci-dessus ?

Réponse de Mr le Maire :

En attente des réseaux d'assainissement collectif, les sols étant inaptes ou peu aptes selon le SDA alors seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Avis du C.E.:

Je prends note de cette réponse qui malgré tout, ne lève pas l'ambiguïté entre la section I et la section II dans les dispositions réglementaires.

2) Concernant la Station d'épuration

D'après le zonage d'assainissement (Résumé non technique) :

- -La station d'épuration présente une capacité de 300 Équivalents Habitants (E.H.)
- -Les charges hydrauliques actuelles sont proches de 250 E.H. en pointe estivale.
- -Les charges hydrauliques futures à l'horizon 2025 sont évaluées à 295 E.H.
- -Les charges hydrauliques futures à l'horizon 2035 sont évaluées à 355 E.H.

La capacité des ouvrages de traitement sera atteinte en 2025.

Il est envisagé une capacité complémentaires de 150 E.H. qui permettrait de faire face aux charges futures, soit à terme une capacité de 450 E.H., permettant d'absorber les charges supplémentaires de l'éventuel raccordement du secteur Ouest, zone Uba0, actuellement en non collectif.

Un projet de réaménagement de la ST.EP est en cours qui permettra la capacité de 450 E.H. Celle-ci étant extensible suivant les charges d'entrée elle pourra être portée à 600 E.H..

Actuellement, Crespian compte 431 habitants, la prévision haute du S.C.O.T . Sud Gard pour 2020 est 405 habitants, et pour 2030, 470 : les objectifs de 2020 sont donc aujourd'hui dépassés.

Avec l'urbanisation prévue par les O.A.P. uniquement dans les zones 2AU1 & 2AU2, 39 logements (hypothèse basse), 49 logements (hypothèse haute) et l'hypothèse du S.C.O.T qui prévoit 2,5 habitants par logement, nous arrivons à un total des 97 ou 122 habitants à terme dans ce secteur.

Compte tenu de ces chiffres, il convient donc de se pencher rapidement sur l'extension de la ST.EP., afin d'absorber ce supplément de charge dans de bonnes conditions. Quel est donc le calendrier prévu par la municipalité ?

Réponse de Mr le Maire :

« La reprise de station d'épuration afin de porter sa capacité à 450 EH, avec possibilité à terme de traiter 600 EH est une priorité d'action retenue au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées.

Afin de réaliser rapidement ces travaux, la commune de Crespian a missionné le cabinet Cereg pour d'une part étudier la faisabilité de l'opération, et d'autre part réaliser un Dossier Réglementaire afin de régulariser les futurs ouvrages et rejets au milieu au sens du Code de l'Environnement et de la Loi sur l'Eau.

Ces éléments ont été menés, ce qui a permis à la commune de Crespian de déposer un dossier de demande de subventions auprès de l'Agence de l'eau et du Conseil Départemental pour être accompagner financièrement dans la réalisation de ces travaux onéreux.

Un dossier de demande de subventions a été déposé en Septembre 2016. En 2017 et 2018, le dossier n'a pas été retenu parles financeurs faute de moyens suffisants. Fin 2018, un renouvellement de demandes d'aides a été formulée par la commune de Crespian.

Si cette demande s'avère fructueuse d'ici fin 2019, un dossier de consultation des entreprises compétentes sera monté, un prestataire retenu, pour des travaux lancés en 2020 afin d'aboutir à la mise en service d'un ouvrage épuratoire fin 2020 / début 2021. »

Avis du C.E.:

Reste a espérer que la nouvelle demande de subventions sera pris en charge en 2019. Sinon quelle sera la position communale pour répondre à cette priorité?

3) Compte-tenu de la mauvaise aptitude des sols n'étant pas tous aptes à supporter un épandage souterrain, tel que cela est repris dans le rapport de présentation Tome 1, ainsi que dans le zonage d'assainissement, il est prévu de raccorder (a long terme!) une grande partie des terrains situés en zone Uba0 dans la plaine Ouest de la commune, soit 30 habitations existantes ainsi que la création de 15 résidences à moyen terme. On peut donc considérer que tous les terrains situés en zone Uba0, prévus actuellement en assainissement non collectif, sont inconstructibles.

Ce problème étant récurrent, là aussi, il conviendrait de s'engager rapidement et précisément dans un processus de programmation des travaux de raccordement au collectif.

Réponse de Mr le Maire :

Réponse formulées par le cabinet Urba-Pro

Réponse à voir avec CEREG + Difficile de prévoir aujourd'hui un programme de travaux pour raccorder les logements actuellement sous assainissement individuel compte tenu du coût prévisionnel (grande distance de réseaux à poser pour un faible nombre d'habitation à raccorder).

Réponse formulée par le cabinet CEREG

« Les travaux d'extension de la capacité de traitement de la station d'épuration sont prioritaires.

Des travaux de réfection des réseaux sont également nécessaires afin de pérenniser le bon fonctionnement de l'ouvrage épuratoire. Ces travaux sont aussi prioritaires. Toutes les opérations ne peuvent être menées de front, faute de moyens suffisants. De ce fait, les travaux d'extension sont programmés à plus long terme. Le projet de raccordement de la zone Uba0 ne peut être envisagé qu'une fois les travaux sur la station d'épuration et sur les réseaux existants réalisés. »

Avis du C.E.:

Les deux cabinets sont au moins d'accord : le raccordement de la zone Uba0 n'est pas pour demain, ce qui de fait gèle toute demande de permis de construire dans ce secteur puisque « En secteur Uba0 seules les extensions des constructions existantes sont admises ainsi que les annexes, piscines, garages... »

4) Pour quelles raisons, la commune a opté pour une opération d'ensemble sur les secteurs concernés 2AU1 & 2AU2, bloquant entre autre, de ce fait le comblement des dents creuses existantes ainsi que la restriction de parcelles constructibles?

Réponse de Mr le Maire :

La commune a opté pour une opération d'ensemble sur les secteurs concernés 2AU1 & 2AU2 car nous n'avons pas eu le choix. Nous avons respecté les prérogatives et les recommandations de la DDTM, du SCOT et du Conseil Départemental qui ont participé étroitement à l'élaboration de ce document. C'est une dent creuse, la plus grosses du village et le lotisseur a déposé des projets depuis plus de 5 ans avant même l'arrivé des BE du PLU.

Avis du C.E.:

Il me semble que la commune en matière d'élaboration du P.L.U, est seule compétente. Elle se doit de respecter les orientations du SCOT, et autres avis des P.P.A..

Peut on considérer que le projet porté par un lotisseur depuis plus de 5 ans, sur cette dent creuse a influencé le choix communal ?

D'autre part une opération d'ensemble sur des terrains, environnés d'habitations existantes depuis pas mal d'années, peut être source à difficultés, voire problèmes entre les anciens et les néos habitants.

Je pense que la création d'un programme urbain de type lotissement, dans un tel secteur, n'est pas compatible, avec un développement communal harmonieux et maîtrisé.

5) Pourquoi la commune a ignoré complètement les conclusions de la D.D.T.M., qui demandait de ré-arrêter le document, vu les incohérences avec le PA.D.D. (croissance), ainsi que l'ouverture des zones avec le système d'assainissement avant de le soumettre à l'E.P.?

Réponse de Mr le Maire :

La DDTM a fait une analyse pas totalement justifiée sur la partie croissance démographique que, le chiffre de population était celui des données INSEE connu au moment des études qui diffère de la réalité observée ou compté par des techniques empiriques. Sur la thématique constructibilité, le SCOT prime du fait des règles de compatibilité.

Avis du C.E.:

A la lecture de la réponse je n'ai pas l'impression qu'une réponse ait été donnée à la D.D.T.M, avant l'ouverture de l'E.P. comme souhaité, Mr le maire prenant ainsi le risque d'affronter des procédures juridiques.

6) Compte-tenu du projet P.L.U. « cœur de village », proche de la mairie, de l'école et l'évolution qui va s'en suivre, il aurait été opportun pour la municipalité, d'inclure dans le P.L.U. un programme d'aménagement des bâtiments communaux, mairie, école, foyer, afin de proposer un service public adapté aux prévisions démographiques.

Réponse de Mr le Maire :

Nous n'avons pas proposé dans le PLU un programme d'aménagement des bâtiments communaux car Crespian n'a pas la compétence scolaire, dévolue à la CCPS. Avant d'envisager quoi que ce soit sur l'aménagement de la Mairie nous devons savoir avant tout quels sont les projets de la CCPS quant à l'école maternelle. Tout est lié. Il était donc inopportun de prévoir quelque chose dans le PLU.

Avis du C.E.:

Compte-tenu de l'évolution rapide de la croissance démographique qui va se développer un peu plus avec la construction du lotissement, les besoins liés au service public, administratif technique, vont augmenter. La vétusté du bâtiment communal, l'accès au secrétariat de mairie situé au 1er étage, (rien pour les personnes à mobilité réduite) l'absence de sanitaire , ne font pas de la mairie le lieu accueillant qu'il devrait être.

C'est dans ce sens que la question était posée et évoquée, bien que comprenant les contraintes financières et les priorités, cela aurait pu être abordé dans le rapport de présentation.

7) Quelle a été la logique municipale, pour déclasser des terrains ou parties de terrain, (certains repris en détail dans le courrier de Mr Didier Bros), d'autres énumérés dans les différents courriers?

Réponse de Mr le Maire :

La logique municipale de déclassement de certains terrains est liée à rendre cohérent par rapport aux règles du SCOT le potentiel foncier de la Commune en s'appuyant notamment sur l'inaptitude des sols à l'assainissement non collectif.

Avis du C.E.:

Je ne comprends pas bien la logique municipale, d'un coté on parle de raccordement à l'assainissement collectif d'au moins 36 habitations,(à long terme) dans la zone ou l'inaptitude des sols est récurrente, et d'autre part on découpe ou on déclasse toujours dans cette même zone des parcelles viabilisées il y a peu, afin d'avoir un potentiel foncier cohérent!

8) Le Mémoire justificatif du Zonage d'assainissement des eaux usées, relève l'impact considérable sur la station d'épuration communale en période estivale du camping du Mas de Reilhe.. Afin de soulager la ST.EP, la municipalité ne peut-elle envisager pour celui-ci un mode d'assainissement autonome ?

Réponse de Mr le Maire :

Bien-sûr nous avons envisagé un assainissement spécifique et autonome du Camping. Mais c'est du foncier privé autour, comment le financer? le camping a déjà participé financièrement à son raccordement à la STEP. Le coût pour la Commune est trop important,

Avis du C.E.:

Je regrette qu'aucunes solutions ne puissent être trouvées, car l'impact sur le fonctionnement de la ST.EP est important.(notamment en période estivale).

9) Comment se fait il que les travaux d'urbanisation sur les zones concernées par le projet PLU (2AU1 & 2AU2) ont commencé alors que le P.L.U. n a pas été encore approuvé et que l'enquête publique n'est pas terminée ?

Réponse de Mr le Maire :

Compte tenu du temps que nous avons pris pour la réalisation de ce PLU (depuis 2008) et compte tenu des engagements financiers que l'aménageur avait pris avec les propriétaires fonciers et sur accord des services de la DDTM, l'aménageur a déposé son PA avant la fin du PLU à condition qu'il respecte les OAP, le zonage et le règlement du PLU que nous avions validées. De toute façon, le terrain est dans une partie actuellement urbanisée de la commune rendant possible sous le régime du RNU, l'instruction de la demande.

Avis du C.E.:

J'avoue être dubitatif devant une telle réponse. Cela revient à dire que le projet P.L.U. va entériner, une opération immobilière conçue et commencée sous le RNU., dont le P.L.U. devient en fait, un copier/coller.

La demande de permis d'aménager est arrivée en mairie le 22/12/2017, l'arrêté n°21/2018 l'accordant à été pris le 22/03/2018. soit trois mois avant la réunion du conseil municipal ou a été votée la délibération municipale approuvant le projet de P.L.U ..

Le 05/10/2018, Mr le maire a pris l'arrêté d'ouverture d'enquête publique (n° 53/2018) qui a démarré le15/11/2018.

A quelques mois prés, on été vraiment plus dans l'urgence!

AVIS DES PPA, NECESSITANT REPONSES

Extraits des avis en retour du PV de Synthèse

D.D.T.M./C.D.P.E.N.A.F. (réponse du 02/10/18)

La commission donne un avis favorable aux propositions contenues dans le projet P.L.U. Elle recommande de :

- réglementer la distance d'implantation des annexes par rapport aux bâtiments existants
- limiter la hauteur des annexes
- rajouter dans le rapport de présentation le nombre de bâtiments d'habitation existants susceptibles de bénéficier de ce règlement (pour préciser la notion de densité sur le territoire communal).

Réponse de Mr le Maire :

Les recommandations seront prises en compte

AGRICULTURES & TERRITOIRES -Chambre d'Agriculture du Gard (réponse du 24/09/18)

Après étude des documents, la Chambre d'Agriculture fait part de sa satisfaction concernant la préservation des terres agricoles.

Elle émet néanmoins des remarques sur :

- le diagnostic agricole incomplet
- les sous-secteurs inconstructibles en zone A
- le règlement de la zone A

qu'elle demande de prendre en compte.

Réponse de Mr le Maire :

Les recommandations issues de la CDPENAF permettent de répondre à l'essentiel des remarques de la Chambre. Sur les sous-secteurs, la préservation des terres agricoles paysagères ou irrigués ont permis de délimiter des secteurs uniquement d'exploitation.

D.D.T.M (réponse du 13/09/2018)

Conformément à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, la préfecture du Gard fait part de ses observations et avis.

1)Accueil population, perspective développement :

Il est constaté des incohérences avec les objectifs de croissance dans les différents documents:

- le P.A.D.D prévoit, en accord avec le SC.OT Sud Gard, 110 habitants supplémentaires dans 48 logements pour une population prévue en 2035, de 477 habitants
- Dans le rapport de présentation, s'appuyant sur le schéma d'assainissement c'est 330 habitants supplémentaires, soit plus de 150 logements prévus d'ici 2035, d'où, incompatibilité avec les objectifs du SC.OT Sud Gard. En conséquence, pour justifier les objectifs du P.A.D.D., il faut que soient retirées ces hypothèses du rapport de présentation.
- Il existe également des incohérences entre le projet communal (P.L.U.), et les hypothèses du schéma d'assainissement.

Réponse de Mr le Maire :

Les chiffres du SDA ne peuvent être comparés avec ceux du PLU puisque nous ne parlons pas de la même période et pour pouvoir développer demain l'urbanisation il faut bien engager les travaux sur la station d'épuration sur des prévisions de très long terme pour les financer et surtout pour qu'ils ne soient pas obsolètes lors de la réalisation effective de l'équipement.

2)Consommation d'espace :

- 2001 à 2015 = 7 ha 21 consommés
- 2014 estimation de 12 ha disponibles au plus prés du centre du village. pas d'extension, hormis la « grosse dent creuse », cœur du village, prévue dans le P.L.U.

Les objectifs SC.OT Sud Gard de densité minimale (20 logements par ha) croisés avec le nombre de logement prévus par le P.A.D.D., ne permettront pas de mobiliser à l'horizon 2035 les nombreuses dispositions foncières.

Les extensions O.A.P. prévoient : 39 à 49 logements pour les 2 zones 2AU1 et 2AU2. Le rapport de présentation justifie les chiffres P.A.D.D., par la densification des tissus correspondants.

Pour conclure, la seule zone 2 AU1 répond aux objectifs du plan O.A.P (fourchette haute).

Cela pose question sur le phasage des opérations d'aménagement, pour remédier à cela, il faut basculer la zone 2AU2 en zone 2AU1 à n'ouvrir qu'après réalisation de la première option.

Réponse de Mr le Maire :

Le phasage est celui prévu par le porteur de projet en accord avec la DDTM, le SCOT et la Mairie

3)Parc social: R.A.S

4) Assainissement:

A.N.C.-

L'inaptitude des sols de ne permettant pas de constructions nouvelles dans certains quartiers, nécessitera leur raccordement ultérieur à l'assainissement collectif.
Seule la zone UbaO, permettra des extensions sur les habitations existantes.

Pas d'informations fournies sur l'aptitude des sols à l'A.N.C., quelques parcelles en Uba. En cas de sols inaptes, le raccordement au collectif doit être prévue et le règlement P.L.U. adapté.

Collectif-

Le système d'assainissement est déjà saturé en période estivale, (raccordement du camping au réseau collectif), les prévisions à l'horizon 2020 sont évalués à 315 E.H, alors que la ST.EP est actuellement de 300 E.H.

Station d'Épuration-

L'Agence Régionale de la Santé (A.R.S.) s'est prononcée sur le dossier de la future ST.EP : extension pour 450 E.H. (1ere tranche), puis 600 E.H. à l'horizon de 10 ans.

Reste à produire des compléments aux services de l'état.

Aucun délai de mise en service de la future ST.EP n'est donné.

Il s'agit de compléter ce point pour assurer la compatibilité du projet d'urbanisme par rapport au capacité de l'assainissement communal.

L'ouverture à l'urbanisation simultanée des zones 2 AU1 & 2AU2 apparaît incompatible avec la capacité résiduaire du système de traitement.

Le programme de travaux établi en 2015, semble tardif pour répondre à tous les besoins liés au développement de l'urbanisation prévue dans le P.L.U.

Alimentation en eau-

Il est mentionné dans le dossier que la commune est alimentée en eau de consommation par le captage de Prouvessat, ainsi que le forage de Lecques (qui n'est plus fonctionnel), il faudra donc rectifier cet élément ; devra être repris dans les annexes sanitaires le bilan ressources qui apparaît seulement dans le rapport de présentation. Le bilan est mené au niveau intercommunal d'une manière favorable, très succinct, basé sur des hypothèses très optimistes, le taux de croissance démographique étant le même que pour les 7 autres communes. L'analyse doit être affinée pour vérifier l'absence de difficultés durant la période estivale.

Réponse de Mr le Maire :

Réponse déjà donnée ou voir CEREG

La D.D.T.M. demande d'intégrer l'ensemble des remarques dans le projet arrêté. Elle avait demandé qu'à partir de ses observations, soit ré-arrêté le document P.L.U., avant l' E.P. Sont annexés diverses questions et propositions concernant le règlement à prendre en compte également.

Réponse de Mr le Maire :

Les recommandations seront prises en compte

DEPARTEMENT du GARD (réponse du 08/10/2018)

L'avis de l'administration départementale s'appuie sur les O.D.A.U.(Orientations Départementales d'Aménagement et d'Urbanisme), votées par l'assemblée départementale de Février 2009.

-ORGANISATION & COHERENCE DU PROJET

I-Le contexte:

Le cadre institutionnel dans lequel s'intègre la commune, est relativement bien dressé, il gagnerait toutefois à être complété.

II-La cohérence du projet : R.A.S.

-MAITRISE DE L'ESPACE

I-Risques majeurs

A-Inondation- R.A.S. B-Incendie-R A S

II-L'environnement

A-Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.)

1)Espaces naturels sensibles:

Les espaces du bon fonctionnement des cours d'eau, ont fait l'objet d'une définition précise de la ripisylve à conserver, néanmoins, le département souhaite le classement au titre du L.151.23 du C.U., concernant la partie la plus en amont du chevelu hydraulique non reprise dans le zonage.(zone Ac du règlement graphique).

2)Trames verte & bleue/paysage:

Gestion des enjeux paysagers, la définition d'un zonage Ap,ainsi qu'un inventaire du patrimoine végétal, font l'objet d'une évocation précise, cependant le Département aurait souhaité un exercice plus large vers l'identification au Plan d'éléments structurants du paysage, bénéficiant d'un classement au titre du L.151-23 du C.U.

3)Activités sportives de pleine nature :

Le Département souhaite la mise en place de ce type de préservation pour les sentiers GR et PR, s'inspirant des éléments suivants :

« Conformément à la loi paysage (n°93-24 du 08/01/1993) un itinéraire inscrit au Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (P.D.I.P.R.) peut être considéré comme « élément de paysage à protéger « , ainsi le P.D.I.P.R. peut être mentionné et décrit dans le rapport de présentation.

Le P.L.U. devra en tenir compte dans ses conclusions et le tracé des itinéraires du P.D.I.P.R. doit être reporté sur le plan comme les pistes cyclables et voies vertes.

Enfin, bien que cela ne soit pas prévu légalement le P.D.I.P.R. pourrait être annexé au P.L.U. afin de le rendre opposable et renforcer sa protection (patrimoine des chemins) et sa prise en compte en matière d'aménagement de l'espace communal.»

Réponse de Mr le Maire :

Les remarques seront prises en compte

III-Consommation et utilisation de l'espace

A-Le projet communal

La structuration du P.A.D.D. est très généraliste

B-Formes et continuités urbaines :

Les alignements, la définition d'un paysage villageois bâti, l'intégration des caractéristiques de l'habitat local ne sont pas évoqués dans les O.A.P.

-EQUILIBRE DU DEVELOPPEMENT

I-Les capacités des infrastructures et des équipements

A-Eau potable et assainissement :

Voir avis de l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.)

B-Infrastructures et déplacements :

Concernant la création de la zone Ue de part et d'autre de la RD 6110, les accès devront être sécurisés et il serait opportun de ne créer cette zone que sur un seul coté de route départementale. De plus le stationnement devra être adapté à l'activité économique et ne devra pas s'effectuer sur la voirie publique. A noter aussi qu'il ne doit pas y avoir de cisaillement. Concernant le déplacement doux, prévoir dans le P.L.U. un itinéraire reliant Crespian à la future voie verte V70 passant par la commune limitrophe de Vic le Fesq.

Réponse de Mr le Maire :

Les remarques seront prises en compte

C-Énergie et T.I.C.:

1)Électricité

Le document P.L.U. ne fournit pas d'indication sur la capacité du réseau électrique basse tension (présence de réseaux, chutes de tension ...)

2)Haut débit

La commune bénéficie d'une bonne couverture, 98% ont entre 8 et 30 Mbits.

Toutefois il convient dans les O.A.P. d'apporter des précisions aux pré-équipements nécessaires à la fibre optique qui doivent être à la charge des aménageurs.

Le règlement devrait reprendre aussi l'obligation de disposer de ce type de pré-équipement collectif (fourreau, chambre et branchement individuel).

3)Téléphonie mobile

La thématique gagnerait à être complétée, même s'il n'existe pas de problème spécifique.

II-Habitat, emploi et services

A-Habitat et logement :

1)Logement vacant

La commune se doit de réagir au taux de 9,5% de vacance, et le considérer comme un enjeu futur, à noter que le P.A.D.D. n'évoque même pas le sujet.

2)Logement social

Pas évoqué dans le rapport de présentation, seulement dans le P.A.D.D. et les O.A.P., tout comme la notion de logement locatif social. Dans son P.L.U .la commune répond pour une partie raisonnable, mais pas totale aux objectifs assignés à ce jour par le P.LH.i et le S.C.O.T

3)Logement locatif et adapté

La notion de logement locatif ne semble pas suffisamment étudiée (baisse par rapport à 2018). Cela n'est pas repris dans le bilan atout/faiblesse, avec un manque de précision dans le P.A.D.D. dans l'évocation du parcours résidentiel des habitants.

B-Développement économique :

1)Activité économique

La compétence étant intercommunale, il faut compléter la liste des entreprises locales avec celle du Pays de Sommières afin d'avoir une structuration de l'emploi et des activités plus conformes à la réalité territoriale.

Concernant le périmètre Ue (secteur dédié aux activités économiques et artisanales) en entrée d'agglomération, il couvre une activité existante,. Il convient donc d'avoir la demande intercommunale qui justifie cette délimitation, sinon seul le bâtiment d'activités à l'Est de la RD 6110 pourra être maintenu en Zone Ue.

Réponse de Mr le Maire :

L'accord de la communauté de communes a été obtenu

3)L'activité agricole

Il conviendra de compléter le rapport de présentation par l'insertion de la charte pour la préservation et la compensation des espaces agricoles signée le 09/03/2017.

Celle-ci comprend cinq objectifs:

- -1 inciter à la prise de conscience des enjeux relatifs à la préservation des terres agricoles,
- -2.anticiper tout projet consommateur afin d'éviter, réduire, et en dernier recours, compenpenser la consommation des espaces agricoles,
- -3. élaborer un cadre d'application de la séquence éviter, réduire, compenser en zone agricole afin d'orienter vers des comportements plus responsable, éthique et vertueux.
- -4. doter le territoire départemental d'un fonds de compensation du foncier agricole favorisant la mise en œuvre d'une politique dynamique et économe.
- -5.initier une démarche collégiale par une majorité des acteurs du territoire pour préserver le foncier agricole.

ANNEXE 1

Le contexte institutionnel et politiques publiques

Rappel de toutes les structures, dossier, plans schémas

ANNEXE 2

Les infrastructures de déplacement

I-Infrastructures routières- R.A.S.

II-Le transport doux : Rappel du raccordement à la future voie verte

III-Documents graphiques et marges de recul

1) Marge de recul et accès à la voirie départementale :

Le département se réserve le droit de limiter le nombre d'accès aux parcelles riveraines dans l'intérêt de la sécurité.

Les nouveaux accès ou la transformation d'un accès de niveau 1(dont la RD 6110) ne seront pas autorisés

2)Zones urbanisées ou a urbaniser :

Le classement en zone U (U, Ua, Uba, UbaO, Ub, Ut2) ou AU de zones de constructions (existantes ou projetées) le long des voies départementales devra s'accompagner de la mise en sécurité des circulations.

Le maire devra, en vertu de son pouvoir de police, déterminer les limites d'entrée et de sortie d'agglomération au sens du code de la route.

3)La question du pluvial

L'utilisation des fossés pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation, de voiries autres départementales, ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et si nécessaire, aménagement visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

4)Documents graphiques

Faire apparaître distinctement sur les plans, les voies départementales.

Pour les marges de recul des constructions, il conviendrait de corriger les documents graphiques en intégrant les éléments suivants : le retrait des nouvelles constructions n'est à observer qu'en dehors des zones à urbaniser au sens du code de l'urbanisme (ne s'applique pas dans les zones agglomérées au sens du code de la rout 5)Règlement

Il conviendra de rappeler dans le règlement, pour l'ensemble zones, des données concernant les accès reprises dans l'annexe 2.

Le volet agricole

Le diagnostic est un document essentiel du rapport de présentation du P.L.U. I-Diagnostic agricole du rapport de présentation

A)Recueil des données agricoles brutes :

La liste est reprise dans cette annexe (p 17)

B)Recueil et analyse des données agricoles brutes :

Réalisation de réunion ou d'envoi d'un questionnaire aux agriculteurs afin de recueillir les éléments dont la liste figure dans l'annexe (p 18), afin d'expliquer ce qui a été mené.

C)Analyse et synthèse des données recueillies Réalisation d'une synthèse en mettant en avant les particularités agricoles de la commune permettant de définir les enjeux.

Réponse de Mr le Maire :

A ce moment là de l'étude, les diagnostics ne peuvent pas être repris

II-P.A.D.D.:

R.A.S.

III-O.A.P.:

Pour l'identification des parcelles destinées à l'extension urbaine, le département donne une liste reprenant les thèmes sur lesquels il faudra particulièrement veiller.

Avis du C.E.:

Dans les réponses apportées aux questions des P.P.A., les remarques émises par la Chambre d'Agriculture, la CDPENAF, ainsi que la D.D.T.M., ont été quasiment retenues et seront intégrées au projet.

Pour le Département du Gard, des questions restent sans réponses, notamment sur le chapitre énergie et idem pour l'habitat et logement :

- rien sur le logement vacant, le logement social peu évoqué, rien sur le logement locatif.
- pour l'activité agricole, pas de réponse non plus.
- pour l'annexe I rappel des structures, plans, schémas ... ainsi que pour l'annexe II,
- rappel raccordement voie verte, documents graphiques et marge de recul, correction ou intégration non pris en compte.

0000000000

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Compte-tenu de tout ce qui précède, et pour conclure au terme de cette enquête que j'ai instruite avec diligence et équité, après avoir :

- réceptionné le dossier comportant l'ensemble des pièces constituant le zonage d'assainissement et le projet P.L.U.
- analysé et étudié le dossier mis à l'enquête
- vérifié et constaté que la procédure, en termes de publicité légale et d'information du public a été respectée
- effectué la visite de la commune
- assuré les permanences prévues dans l'arrêté municipal
- pris connaissance des avis des P.P.A.
- analysé les observations du public
- formulé dans le P.V de synthèse, les questions posées lors des permanences ainsi que celles me paraissant importantes
- sollicité des réponses auprès de Monsieur le Maire et analysé celles-ci,

j'estime qu'au plan réglementaire, l'enquête s'est déroulée conformément au texte qui la régit (Décret 85453 du 23 avril 1985), notamment en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier, le déroulement proprement dit de la procédure.

Le dossier de présentation du_Zonage d'Assainissement des Eaux Usées a été réalisé par : le cabinet CEREG Ingénierie.
589 rue Favre de Saint Castor
34080 Montpellier

La présentation est claire, complète et détaillée, des schémas explicatifs très précis, dont l'objectif est d'en faciliter la compréhension par un public non averti, tant pour l'assainissement collectif, que non collectif.

La présentation en deux parties, résumé non technique et mémoire justificatif, permet d'appréhender le sujet sans grandes difficultés.

Le dossier de l'élaboration du P.L.U., a été réalisé par : le cabinet URBA.PRO 15 rue Jules Vallés, Résidence le Saint Marc 34200 Sète.

Le dossier du P.L.U.est particulièrement riche en documents thématiques parcourant parfaitement l'ensemble des aspects techniques et environnementaux liés à la conception d'un document d'urbanisme exhaustif, un peu trop peut-être, notamment dans le tome I du rapport de présentation, cartes ou schémas pas toujours en rapport direct avec l'aspect local du P.L.U., tout comme dans le développement des diverses rubriques . Toutes les pièces graphiques, sont bien détaillées, nom de rues, de parcelles, de quartiers, ce qui facilite la tache pour le repérage in situ, ceci n'étant pas toujours le cas, méritait d'être signalé.

Le règlement est relativement clair et compréhensible par toute personne non rompue à la lecture de textes réglementaires. La désignation des zones, schémas, lexique complète celui-ci.

Ce projet est sensé maîtriser et structurer le développement urbain de la commune, tout en préservant au mieux son cadre de vie et assurant son équilibre économique et social. Le PLU doit respecter des critères de cohérence et de réalisme, critères qui se dégagent tout naturellement des ambitions de la loi SRU.

Par application de l'Article R 123-18,19 du code de l'environnement le pétitionnaire a remis en date du vendredi 04/01/2019 complété le 08/01/2019, son mémoire en réponse sur les points abordés dans le Procès Verbal de Synthèse (PVS) par le commissaire enquêteur, établi après la fin de l'enquête, et remis en main propre le 21/12 2018 à Mr le Maire.

00000000000

Durant cette enquête, j'ai relevé des avis contrastés, argumentés, dont certains on été pris en considération par Mr le Maire, en réponse, conformément à la réglementation, du PVS.

Trois procédures auprès du T.A à l'encontre du projet P.L.U. sont en cours, cinq conseillers municipaux sur onze, m'ont fait part de leurs remarques à l'occasion de cette enquête, dont deux relativement bien argumentées (Mrs D.Bros & A.Jung), l'argumentaire des requérants, les avis des P.P.A., ainsi que les réponses de Mr le Maire à mes questions, m'ont amené après l'en a voir avisé, ainsi que le T.A., à reporter le délai de remise de mes avis & conclusions de 15 jours (30/01/2019 au lieu du 15/01/2019).

La copie de ce courrier est annexée au présent document.

J'attire tout d'abord, l'attention de Mr le Maire de Crespian sur les points suivants, dont il devrait tenir compte :

- la clarification du Règlement sur les dispositions applicables au secteur Ub et sous secteurs Uba à Uba0 repris dans le P.V de synthèse.
- le raccordement de la zone Uba0 à l'assainissement collectif.
- la question de l'aménagement ou de développement des bâtiments de service public (mairie, école) inadaptés à la future croissance de population, ainsi que le développement viaire de la périphérie des zones 2 AU1 & 2 AU2.
- des demandes de Mme Cuozzo, Puis-Caillard, Mrs Camus, Baffie, ainsi que les questions posées par Mrs D.Bros & A.Jung.
- des P.P.A.: DDTM & Département du Gard, qui ont exprimé des souhaits d'intégration de leurs remarques dans le P.L.U.. ainsi que des questions restées sans réponse en particulier l'Habitat et Logement, l'activité agricole entre autre.

En conclusion,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** à la demande présentée par Monsieur le Maire de Crespian, pour le Zonage d'Assainissement.

Je donne un AVIS FAVORABLE au projet P.L.U., avec les réserves suivantes :

- 1- La réintégration des parcelles A 717 & A 586 dans la zone constructible Uba0, conformément à la demande de Mme Désormeaux et de l'avis de T.A de Nîmes,
- 2- La réintégration dans son intégralité de la parcelle 694 dans la zone Ub selon les arguments présentés par Mme David-Tracaz,
- 3- L'intégration de la parcelle B 955 de Mme Gueidan en zone Ub,
- 4- Restituer à la parcelle 716 des époux Blatchley, son intégralité constructible,

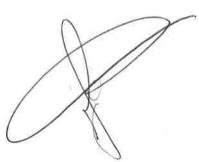
5- Compte-tenu de l'évolution démographique rapide par rapport aux prévisions P.L.U. de la station d'épuration, (objectifs 2020 de 405h largement dépassées à ce jour 431h), tout comme le souligne la DDTM « Le programme des travaux établis en 2015, semble tardif pour répondre simultanément à tous les besoins liés au développement de l'urbanisation prévue dans le P.L.U. » :

- l'absence de programmation datée de la mise en service de la future station d'épuration,
- l'ouverture des travaux liée à une éventuelle acceptation de demande de subventions, trois fois refusée posant problème pour la réalisation du P.L.U..
- les estimations chiffrées sur les prévisions démographiques qui ne correspondent pas entre les divers documents Rapport de Présentation, Zonage d'assainissement, P.AD.D., relevées par les P.P.A.,

Il conviendrait donc de ré-arrêter la processus afin de dégager la priorité d'aménagement de la ST.EP, de clarifier l'évolution démographique, avant la mise en œuvre de l'urbanisation décidée par le projet de P.L.U.

(Si les réserves ne sont pas toutes acceptées, l'avis du C.E sera considéré comme défavorable)

Robert HIEBLER Commissaire Enquêteur Nîmes le 29/01/2019



Robert HIEBLER Commissaire Enquêteur P.L.U. de CRESPIAN Dossier n° E18000126/30

Monsieur le Maire de CRESPIAN,

Suite aux diverses difficultés rencontrées dans le cadre de l'enquête publique concernant le projet P.L.U. de la commune de Crespian pour lequel Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes m'a désigné comme commissaire enquêteur le 10/09/2018, je vous remettrai, contrairement à ce qui était prévu, mon rapport, ainsi que mes avis et conclusions le 30/01/2019.

Les nombreux courriers, les procédures, les remarques portées sur le registre lors des permanences, les avis des P.P.A. contrastés, la période de fêtes de fin d'année, la fermeture du secrétariat durant celle-ci, les réponses complètes tardives du bureau d'études dues à un malentendu, ne me permettent pas d'apporter une réflexion, ainsi que mes conclusions dans le délai de remise prévu initialement au 15/01/2019.

Je vous prie de m'en excuser et d'en aviser vos concitoyens par le moyen qui vous semblera le plus adapté.

Recevez monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Nîmes le 08/01/2019

Le Commissaire enquêteur

Robert HIEBLER

P.S: le tribunal administratif a été avisé par mes soins ce matin.