



MAIRIE  
DE  
REMOULINS  
30210

*Liberté - Egalité - Fraternité*

A Remoulins, le mercredi 25 octobre 2023

M. FREMAUX Guy, commissaire enquêteur

**Objet :**

Eléments de réponse suite au PV du 13.10.2023  
1<sup>er</sup> Révision allégée du PLU

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous avons bien reçu votre procès-verbal en date du 13 octobre 2023, et vous en remercions. Nous tenions à vous apporter les éléments de réponse suivants :

- **Les stationnements : 2 places par logement minimum (en sous-sol ?) voire la création d'un parking pour désengorger le cœur de village**

Le nombre de place de stationnement dépend évidemment du nombre de logement mais aussi de leur taille. Il est prévu du T2 au T4, les logements T3 et T4 auront respectivement 2 places de stationnement. 1 seule est prévue pour les T2. Actuellement, le règlement n'a pas évolué et dans le centre ancien, lorsqu'il y a une réhabilitation la règle générale s'applique. Si le curseur venait à augmenter (2 places par logement), les réhabilitations seraient quasiment impossibles, sauf pour du logement locatif social, auquel la réglementation nationale s'applique, à savoir, au maximum 1 place (qui n'est pas systématiquement obligatoire).

La création de parcs de stationnements mérite une étude en amont, notamment dans le cadre de la réhabilitation du quartier gare en un pôle d'échange multimodal.

- **La circulation dans le village ancien : 15 logements dans une rue étroite... conflit avec les piétons dans une rue sans trottoir...**

Les constructions existantes dans le centre ancien répondent à un art de vivre d'époque. Toutefois, elles ont connu les évolutions au fil des siècles : eau courante, eau usée, électricité, téléphone, internet, voiture individuelle, véhicule d'incendie et de secours... et plus usuellement, les déménagements, les travaux de construction...

Le projet de construction autorisable suite à la suppression partielle d'un espace boisé classé s'inscrit dans ce contexte toujours en évolution. Aujourd'hui, le code de la route autorise des zones de rencontres où le piéton est prioritaire, limitées à 20 km/h. Le trafic est semble-t-il accentué à cause de l'application WAZE qui présente cette rue comme un shunt. La commune se propose de se rapprocher des gérants de cette application pour faire évoluer ce classement.

Mairie de Remoulins -BP 50 30210 REMOULINS

Secrétariat urbanisme :

Tél : 07 48 94 56 92

Messagerie : [urbanisme@remoulins.fr](mailto:urbanisme@remoulins.fr)

- **Le vis-à-vis est préjudiciable pour les riverains : nuisances visuelles, sonores...**

Certes le projet va occasionner une perte de vue. Ce dernier pourrait parfaitement s'implanter en R+2, le règlement ne s'y oppose pas. La commune voudrait bien diminuer cette règle spécifiquement à cette parcelle, afin de bien encadrer les possibilités de construction.

- **La perte de valeur des biens (suite à la suppression partielle d'un EBC) :**

Les riverains ne sont pas propriétaires des fonds voisins. La réalité, c'est que leur potentiel constructible (résultant des dispositions du PLU) n'est pas exploité, du moins certains l'ont entrepris pour revaloriser leur bien (extension, création de logements, réhabilitation...). La question de la perte de valeur est donc subjective dans un tissu bâti de centre ancien. Encore une fois, la partie supprimée de l'EBC n'était pas boisée.

- **La diminution d'espaces verts Remoulins**

Cette crainte est engendrée par la suppression partielle d'un EBC dans sa partie non boisée, qui n'était pas accessible au public. Dans ce cas précis, la commune reconquiert une partie des berges du Gardon au droit de cette propriété, notamment en raison de l'entretien au titre de la GEMAPI (gestion de l'eau et des milieux aquatiques et de la prévention des inondations). De ce fait, ce sera plus d'espace ouvert à la population.

Par ailleurs, la commune promeut ces espaces et enclenche la création d'un poumon vert au sein du quartier de l'Arnède haute.

- **Les inondations par rapport au Gardon**

La commune est couverte par un plan de prévention du risque inondation, doublé de l'Atlas des zones inondables Occitanie, augmenté du calcul de l'aléa par la méthode EXZECO (extraction des zones d'écoulement) appliquée dans le Gard. Ceci concourt à la sécurisation des personnes et des biens. Ce qui procure trois niveaux de prévention, précaution avec des règles à suivre (actions préventives).

- **La création d'un parking affecte la stabilité des sols :**

Cela relève des études de sol, une mission géotechnique devra être réalisée à ce moment précis. Des contraintes techniques seront alors prescrites en conséquence.

- **Sur l'absence d'évaluation environnementale :**

Elle existe au niveau du PLU. Pour cette procédure, un diagnostic écologique du site a été mené sur les différents groupes (avifaune, entomofaune, herpétofaune, chiroptère...) ainsi que sur la végétation en présence. Ce document a été adressé à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale qui a rendu son avis de dispense d'évaluation. Les études ont satisfait la MRAE pour qui cet avis de dispense conclut à une absence d'impact.

- **Quelles sont les motivations concourant au classement en EBC de cet espace lors de la révision générale du PLU ?**

Cette réponse doit se trouver dans le rapport de présentation, dans la partie : « justification des limitations administratives au droit de la propriété ».

Une mention est faite p. 215 du Rapport de Présentation : « en front ouest du centre ancien, le beau parc composé de sujets majestueux en périphérie d'un hôtel désaffecté édifié au XIX<sup>e</sup> siècle présente l'intérêt particulier de réaliser une coupure arborée avec les berges de la rivière offrant refuge à la petite faune en frange d'urbanisation. Il offre en outre l'intérêt de valoriser cet édifice en limite des zones totalement inconstructibles du PPRI ».

Hormis le côté « sujets majestueux » sans photographie à l'appui, sans même d'éléments évoqués au sein de la partie état initial de l'environnement (partie trame verte...), cet élément se retrouve classé avec cette qualification.

- **Existe-t-il une étude économique justifiant que le projet de réhabilitation de la maison de maître nécessite la réalisation d'un projet immobilier ?**

Même en possession d'une telle étude, cela ne relève que de la transparence du porteur de projet. L'objectivité et la portée de cette étude resteraient relatives.

Nous restons à votre disposition pour davantage de précisions et vous prions d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, nos sincères salutations.

Le Maire,  
Nicolas CARTAILLER

