

Département du Gard

Commune de REMOULINS

ENQUÊTE PUBLIQUE

**REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU)**

1^{ère} REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REDUCTION D'UN ESPACE BOISE CLASSE EN ZONE UB

Réf. : Enquête publique du 4 septembre 2023 au 5 octobre 2023
suivant l'arrêté municipal n° 2023-044 du 10 août 2023.

Maîtres d'ouvrage :

- Commune de REMOULINS

Commissaire-enquêteur :

- Monsieur Guy Frémaux

I - RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

II - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

I. RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	
1. GENERALITES	3
1.1. Présentation générale de la commune.....	3
1.2. Objet et contexte de l'enquête	3
1.3. Cadre juridique	5
1.4. Composition du dossier d'enquête publique	6
2. DESCRIPTIF ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	7
3. ACTIONS PREALABLES ET PREPARATION DE L'ENQUÊTE.....	10
3.1. Etablissement du projet de révision du PLU	10
3.2. Concertation avec le public.....	10
3.3. Consultation préalable des personnes publiques associées	11
4. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	12
4.1. Désignation du commissaire-enquêteur.....	12
4.2. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête.....	13
4.3. Information du public et publicité	13
4.4. Informations préalables et visite des lieux.....	14
5. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	14
5.1. Ouverture de l'enquête	14
5.2. Permanences et consultation du public	14
5.3. Clôture de l'enquête	15
6. BILAN ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS.....	15
6.1. Bilan des observations	15
6.2. Procès-verbal de synthèse des observations.....	17
6.3. Mémoire en réponse des maîtres d'ouvrage.....	18
II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	20

ANNEXES :

- 1 – Procès-verbal de synthèse
- 2 – Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
- 3 – Dossier enquête publique
- 4 – Registre d'enquête publique

I. RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1 GENERALITES

1.1. Présentation générale de la commune

La commune de Remoulins est une commune rurale gardoise située à environ 21 kilomètres de Nîmes, chef-lieu du département du Gard département le plus à l'est de la Région Occitanie, en bordure du Rhône et à une vingtaine de kilomètres de la ville d'Avignon, chef-lieu du département voisin des Bouches du Rhône.

Elle regroupait 2255 habitants en 2020.

La commune est située à une altitude comprise entre 6 et 122 mètres et est parcourue par le Gardon à l'ouest du bourg et quelques petits cours d'eau affluents.

La commune fait partie de la communauté de commune du Pont du Gard regroupant 16 communes.

L'économie de la commune est principalement à vocation touristique avec pour emblème le Pont du Gard situé à proximité sur la commune de Vers Pont du Gard et agricole dont la dominante est la viticulture.

La commune de Remoulins est dotée d'un Plan de prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 16 septembre 2016 et annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par l'autorité préfectorale par arrêté du 12 février 2021.

1.2. Objet et contexte de l'enquête

La commune de Remoulins envisage le déclassement d'un Espace Boisé Classé (EBC) régissant la parcelle AL 174 afin de la rendre constructible selon les dispositions de la zone UB du PLU en vigueur.

La surface concernée s'élève à 1413 m² soit environ 20% de la surface de l'EBC d'une superficie de 6785 m² et devrait permettre la construction d'un immeuble collectif d'environ 15 logements.

Cette opération immobilière s'inscrit dans un projet plus global comprenant la

réhabilitation d'une maison de maître sise sur la parcelle AL 184 donnant sur la rue des Palais.

La commune de Remoulins a opté pour une révision allégée du PLU ayant pour objet la réduction de l'EBC ; la parcelle ainsi déclassée sera régie par les dispositions de la zone UB du PLU dans laquelle elle figurait. Elle sera aussi régie par les dispositions relatives à la zone bleue du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation), annexé au PLU.

L'enquête publique s'intègre dans la procédure de révision avec examen conjoint (révision allégée) et porte uniquement sur la réduction de l'EBC.

Les schémas reproduits ci-après figurent la situation avant et après la révision envisagée du Plan Local d'Urbanisme.

Avant modification

Surface de l'EBC : 6 785 m²



Figure 5. Extrait du plan de zonage avant modification
Source : PLU de Remoulins en vigueur

Après modification

Surface de l'EBC : 5 372 m²



Figure 6. Extrait du plan de zonage après modification
Source : PLU de Remoulins modifié – Urban Projects

Rappel :

Comme pour l'ensemble des enquêtes publiques les principaux objectifs de cette enquête sont :

- L'information et la participation du public afin de recueillir ses observations et propositions sur les bases du dossier soumis à enquête.
- La consultation, préalablement à l'enquête, des personnes publiques associées (PPA) et des personnes publiques concernées (PPC).
- L'émission des avis et des conclusions motivés du commissaire-enquêteur relatifs aux observations du public et des personnes publiques ainsi qu'au contenu et à l'opportunité du projet.

Ces éléments constituent ainsi une aide à la décision pour l'établissement du projet définitif et pour l'autorité chargée de délivrer les autorisations requises.

1.3. Cadre juridique

Par délibération n°06-27.10.2022 en date du 27 octobre 2022, le conseil municipal de Remoulins a entériné la perspective d'utiliser la procédure de révision du PLU avec examen conjoint codifiée par le code de l'urbanisme dans ses articles L153-34 et suivants et R153-12 et suivants.

Cette procédure allégée, concernant la réduction d'un espace boisé classé dans le but de rénover une ancienne maison de maître édifiée sur la parcelle AL184 et de réaliser la construction d'un immeuble collectif R+1 de 15 logements est rendue possible, selon les dispositions de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, dans la mesure où elle ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

La procédure de révision avec examen conjoint du Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte les phases suivantes :

- Prescription par délibération du conseil municipal (27 octobre 2022)
- Etude et réalisation du dossier de révision. Au cours de cette phase, le maire organise la concertation avec le public donnant lieu à un bilan en conseil municipal (délibération du 14 mars 2023).
- Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) afin de conclure à la nécessité ou pas de réaliser, au cas par cas, une évaluation environnementale. Dans son avis conforme en date du 07 juin 2023, la MRAe, en application de l'article R104-35 du code de l'urbanisme, a considéré, compte tenu du fait que le projet n'entraînera pas d'impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine, qu'une évaluation environnementale ne sera pas nécessaire.
- Arrêt du projet par le conseil municipal (délibération du 5 avril 2023).
- Examen conjoint du projet par l'Etat, la communauté de commune du Pont du Gard, la commune de Remoulins et des Personnes Publiques Associées (PPA) au cours de la réunion qui s'est tenue le 17 mai 2023.

- Consultation du Centre de la Propriété Forestière (CRPF) et de l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO).
- Organisation et déroulement de l'enquête publique
- Approbation par le conseil municipal de la révision du PLU.

1.4. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier de l'enquête publique comprend l'ensemble des pièces exigées par la réglementation relative à l'enquête soit :

- 1 – Délibération du 27/10/2022 relative à la prescription de la 1^{ère} révision allégée du PLU approuvé le 12/02/2021
- 2 – Délibération du 14/03/2023 relative au bilan de la concertation
- 3 – Bilan de la concertation
- 3 bis – Délibération du 05/04/2023 arrêtant le projet de révision allégée
- 4 – Lettre au Président du TA demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur
- 5 – Désignation du commissaire-enquêteur par le Président du TA
- 6 – Arrêté n° 2023-044 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- 7 – Publication légale de l'avis d'enquête publique du 17/08/2023 dans « Le Républicain d'Uzès et du Gard »
- 8 – Publication légale de l'avis d'enquête publique du 17/08/2023 dans « Le Midi Libre »
- 9 – Publication légale de rappel de l'avis d'enquête publique du 07/09/2023 dans « Le Républicain d'Uzès et du Gard »
- 10 – Publication légale de rappel de l'avis d'enquête publique du 07/09/2023 dans « Le Midi Libre »
- 11 – Notice de présentation de la révision allégée n°1 établie par le cabinet Urban Projects
- 11 bis - Note de présentation
- 12 – Pré-diagnostic écologique établi par la société NORMECO
- 13 – Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 07/06/2023
- 14 – Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 17/05/2023
- 15 – Dossier comprenant les courriers d'échanges avec les personnes publiques associées et les organismes consultés.

2 DESCRIPTIF ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le déclassement de l'Espace Boisé Classé sur la parcelle AL 174 d'une surface de 1413 m² s'intègre dans un projet plus global porté par un investisseur, la holding Allégrini. Il comprend :

- La rénovation d'une ancienne maison de maître sise sur la parcelle AL 184. Cette rénovation devrait permettre un projet hôtelier (gîtes et table d'hôte)
- La création d'un immeuble collectif d'environ 15 logements sur la parcelle AL 174.

Au PLU actuellement en vigueur, la parcelle AL 174 est située en zone UB avec le statut particulier d'Espace Boisé Classé (EBC). La rendre constructible implique son déclassement pour revenir sur la réglementation relative à la zone UB du PLU.

A noter que l'investisseur précise que la construction de ce collectif est nécessitée par le besoin d'assurer l'équilibre économique de l'opération de renouvellement urbain, rénovation de la gentilhommière qui se trouve actuellement dans un état très dégradé.

Les plans reproduits ci-après permettent de visualiser l'impact du projet sur la parcelle AL 174, en particulier sur les boisements. Ils sont extraits du projet de permis de construire.



LEGENDE

- Arbres existants Supprimés
- Nouveaux Arbres plantés
- Zones Arbres conservés
- EMPRISE PARCELLE
- EMPRISE OBJET DE LA DIVISION
Projet Construction de 15 logements

Traitement Paysager

Les sujets A, B et C seront supprimés pour laisser place au projet de construction. En conséquence, 10 nouveaux sujets seront plantés. Les sujets D et E seront entièrement conservés.



Figure 7. Plan de repérage des abatages et plantations envisagés par le projet

3 ACTIONS PREALABLES ET PREPARATION DE L'ENQUÊTE

3.1 Etablissement du projet de révision du PLU

Le projet de révision du PLU a été prescrit par délibération n°06- 27.10.2022 du 27 octobre 2022.

L'exposé des motifs et la traduction réglementaire qui constitue le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme selon la procédure de révision avec examen conjoint en application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme ont été confiés au cabinet d'études URBAN PROJECTS.

Ce projet de révision allégée qui consiste à permettre réglementairement la construction d'un immeuble collectif de 15 logements a été arrêté par délibération du conseil municipal du 5 avril 2023.

3.2 Concertation avec le public

Le conseil municipal de la commune de Remoulins a délibéré sur le lancement et la forme de la concertation avec le public le 27 octobre 2022 (délibération n°06-27.10.2022).

La concertation s'est déroulée entre cette délibération et l'examen par le conseil municipal du bilan le 14 mars 2023 c'est-à-dire pendant la durée de mise au point du projet de révision avec examen conjoint du PLU et durant une période suffisamment longue pour que le public puisse s'exprimer.

La concertation a revêtu la forme suivante :

- Affichage de la délibération n°2022-007 pendant toute la durée des études nécessaires au projet de révision du PLU
- Information dans la presse de l'ouverture de la concertation
- Information sur le site internet de la commune
- Mise à disposition du public, en mairie d'un dossier présentant l'avancement des études, accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations des personnes
- Possibilité d'adresser un courrier au maire.
- Tenue d'une réunion publique d'information sur le projet au cours de laquelle les participants ont pu s'exprimer. Cette réunion s'est tenue le 8 février 2023.

Le bilan de la concertation a été effectué en conseil municipal le 14 mars 2023 (délibération 2023 017).

La réunion publique a regroupé une quarantaine de personnes et 17 observations ont été enregistrées sur le registre mis à disposition du public en mairie.

Le bilan exhaustif figure en annexe du présent rapport, dans le dossier d'enquête publique mis à disposition du public.

3.3 Consultation préalable des personnes publiques associées

Selon la procédure de révision avec examen conjoint du PLU, il est prévu (article L153-34 du code de l'urbanisme) que le maître d'ouvrage du projet de révision organise une réunion d'examen conjoint avec notamment les personnes publiques associées (PPA).

La réunion s'est déroulée le 17 mai 2023 et les organismes suivants à qui a été transmis le dossier arrêté de révision du PLU ont été convoqués :

- Préfecture du Gard
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard (DDTM)
- DREAL Occitanie
- ARS
- DDFIP
- Direction Régionale Réseau Ferré de France
- DRAC
- ONF
- UDAP
- Région Occitanie
- Maison de la Région
- Syndicat Mixte des Gorges du Gardon
- SMAGE des Gardons
- Conseil Départemental du Gard
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Gard
- Chambre de Commerce et de l'Industrie Alès Cévennes
- Chambre d'Agriculture du Gard
- CNPF/CRPF Occitanie
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- PETR SCOT Uzège Pont du Gard
- Communes de Vers Pont du Gard
- Commune de Saint Bonnet du Gard
- Commune de Saint Hilaire d'Ozilhan
- Commune de Fournès
- Commune de Castillon du Gard
- Communauté de Communes du Pont du Gard

Aux côtés de Monsieur le maire, du 1^{er} adjoint, de la responsable du service urbanisme et des représentants du cabinet d'études, les représentants des organismes suivants ont participé à la réunion :

- Mairie de Saint Hilaire d'Ozilhan
- PETR SCoT Uzège Pont du Gard
- DDTM du Gard
- Conseil Départemental du Gard
- Communauté de Communes du Pont du Gard

L'ensemble des personnes présentes a donné un avis favorable au projet de révision du PLU dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact notable sur l'environnement et qu'elle est en accord avec les politiques d'urbanisme et de rénovation urbaine. Le compte rendu de la réunion d'examen conjoint figure en annexe du présent rapport, dans le dossier d'enquête publique.

A noter aussi qu'en vertu de l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime, le CNPF et L'INAO doivent être consultés pour avis. Ces organismes ont été convoqués à la réunion d'examen conjoint. L'INAO, par courrier du 5 mai 2023, a informé qu'elle n'avait pas d'objection à formuler. A ma connaissance, le CRPF n'a pas répondu à ce jour.

Enfin, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a considéré par avis conforme du 07 juin 2023 que le projet de révision allégée du PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale considérant qu'il n'entraîne pas d'impacts notables sur l'environnement et la santé humaine.

4 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

4.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par lettre du 25 mai 2023 enregistrée le 30 mai 2023 au Tribunal Administratif de Nîmes, le Maire de la commune de Remoulins a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur de sorte à procéder à l'enquête publique ayant pour objet la révision avec examen conjoint du Plan Local d'Urbanisme de la commune en vue de déclasser une partie de la parcelle AL 174 actuellement classée Espace Boisé Classé (EBC), en zone UB, afin de permettre l'édification d'un immeuble collectif d'une quinzaine de logements.

Par décisions n° E 23000043 /30 du 6 juin 2023, le Président délégué du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Guy FREMAUX en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique mentionnée précédemment. Cette enquête publique fait l'objet du présent rapport.

4.2 Arrêté municipal d'ouverture d'enquête

Par arrêté municipal n° 2023-044 du 10 août 2023, Monsieur le Maire de Remoulins a prescrit l'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 32 jours consécutifs du lundi 4 septembre 2023 à 9 heures au jeudi 5 octobre 2023 à 12 heures inclus.

Cet arrêté précise en particulier les conditions de déroulement de l'enquête et en rappelle les règles.

Le siège de l'enquête a été fixé en mairie de Remoulins, 71 avenue Geoffroy Perret 30210 Remoulins.

Trois permanences du commissaire-enquêteur ont été prévues à l'article 5 de l'arrêté en adéquation avec la mobilisation prévisionnelle du public et avec les horaires d'ouverture de la mairie :

- Lundi 04 septembre 2023 de 9h à 12h
- Mercredi 20 septembre 2023 de 9h à 12h
- Jeudi 05 octobre 2023 de 9h à 12h.

Conformément à la réglementation, cet arrêté municipal a été établi sur les bases d'une concertation entre le commissaire-enquêteur et le maître d'ouvrage lors de la réunion du 12 juillet 2023 afin de définir l'organisation et les modalités de déroulement de l'enquête publique.

4.3 Information du public et publicité

L'information du public s'est effectuée dans de bonnes conditions, conformément à l'article 10 de l'arrêté municipal 10 août 2023 de la manière suivante :

Information par voie de presse :

L'avis d'enquête a fait l'objet de deux publications par la presse locale dans deux journaux diffusés dans la région, habilités à recevoir des annonces légales :

- « Midi Libre » du 17 août 2023 et du 7 septembre 2023.
- « Le Républicain » du 17 août 2023 et du 7 septembre 2023.

Cet avis a également été mis en ligne sur le site internet de la commune.

Affichage sur la commune de Remoulins :

L'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête du 10 août 2023 ont été affichés pendant toute la durée de l'enquête en mairie, place de la Madone et rue du moulin d'Aure.

4.4 Informations préalables et visite des lieux

La présentation du projet, objet de l'enquête, au commissaire-enquêteur a eu lieu le 12 juillet 2023 avec l'adjointe au maire, chargée de l'urbanisme et la responsable du service urbanisme de la mairie

Une visite sur le terrain a également eu lieu ce jour-là ce qui a permis de visualiser le projet et de se rendre compte de son futur impact dans le quartier et sur l'environnement en général.

5 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1 Ouverture de l'enquête

Conformément à l'arrêté municipal n° 2023-044 du 10 août 2023, l'enquête a été ouverte le lundi 4 septembre 2023 à 9 heures par le commissaire-enquêteur.

Le dossier d'enquête mis à disposition du public était complet et disponible pour le public dans une salle dédiée. Le registre d'enquête ainsi que les différentes pièces du dossier ont été paraphés par le commissaire-enquêteur.

Les moyens relatifs à la dématérialisation de l'enquête publique mis en œuvre par le maître d'ouvrage étaient opérationnels dès l'ouverture de l'enquête. Ce point a été contrôlé par le commissaire-enquêteur.

5.2 Permanences et consultation du public

Durant toute la période de l'enquête, un dossier complet (constitué de l'ensemble des documents mentionnés dans le § 1.4) ainsi qu'un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Remoulins pendant les jours et heures d'ouverture au public de celle-ci.

Un contrôle de l'intégrité du dossier et du registre d'enquête a été effectué régulièrement par des agents de la mairie et par le commissaire-enquêteur lors des permanences.

Afin de recueillir directement les observations du public, le commissaire-enquêteur a tenu les permanences suivantes :

- Lundi 4 septembre 2023 de 9h à 12h (jour de l'ouverture de l'enquête)

- Mercredi 20 septembre 2023 de 9h à 12h
- Jeudi 5 octobre 2023 de 9h à 12h, (jour de la clôture de l'enquête)

Conformément à la réglementation et à l'article 3 de l'arrêté municipal n° 2023-044 du 10 août 2023, le maître d'ouvrage a procédé à la mise en ligne du dossier complet sur le site internet de la mairie de Remoulins : <https://remoulins.fr/enquete-publique-revision-allee-n1-du-plu/>.

Les observations, propositions et contre-propositions pouvaient être formulées par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Remoulins, 71 avenue Geoffroy Perret 30210 REMOULINS ou par courrier électronique à urbanisme@remoulins.fr sur le site de la mairie ouvert pendant toute la durée de l'enquête. Les observations recueillies par ce moyen seront éventuellement imprimées et agrafées au registre d'enquête afin d'être consultables par le public. En, l'occurrence une correspondance n'a été reçue par cette voie. Aucune correspondance n'a été transmise par voie postale.

Par ailleurs, à la demande, la mairie pourra mettre à disposition un poste informatique au siège de l'enquête (accessible aux heures d'ouverture) afin que le public ne disposant pas de moyens d'accès à internet puisse accéder au dossier et formuler ses observations par voie électronique.

5.3 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident du lundi 4 septembre 2023 au jeudi 5 octobre 2023 inclus.

Elle a été clôturée le jeudi 5 octobre à 12 heures par le commissaire-enquêteur.

Le dossier mis à disposition du public ainsi que le registre d'enquête ont été récupérés par le commissaire-enquêteur afin d'être remis avec le présent rapport, après sa complète rédaction, à l'autorité organisatrice de l'enquête, la commune de Remoulins. L'intégrité de ces documents a été contrôlée préalablement par le commissaire enquêteur.

6 BILAN ET SYNTHESE DES OBSERVATIONS

6.1 Bilan des observations

Observations des personnes publiques :

Dans le cadre d'une procédure de révision « allégée » du PLU, les

personnes publiques sont appelées à s'exprimer sur le projet au cours d'une réunion d'examen conjoint organisée par le maître d'ouvrage comme indiqué au 3.3 du présent rapport. Cette réunion s'est tenue le 17 mai 2023 et a regroupé les participants indiqués au paragraphe 3.3 de ce rapport.

Le compte rendu de cette réunion d'examen conjoint fait partie des pièces du dossier d'enquête et est, de ce fait, annexé au présent rapport.

L'ensemble des participants à la réunion d'examen conjoint a donné un avis favorable au déclassement EBC des 1413 m² de la parcelle AL 173.

L'INAO, par courrier du 5 mai 2023, a souligné qu'elle n'avait pas d'objection au projet.

La Chambre d'Agriculture du Gard précise par courrier qu'elle n'a pas de remarque particulière.

La CCI du Gard, par courrier du 16 mai 2023, donne un avis favorable à la révision allégée du PLU de Remoulins.

Le Maire de Castillon du Gard émet une réserve à la densification urbaine de cette zone située à proximité du Gardon sans préciser la raison.

Les autres personnes publiques convoquées, absentes de la réunion, n'ont pas formulé d'avis. Leur avis est donc réputé favorable.

A noter aussi que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a dispensé le projet d'une évaluation environnementale dans son avis conforme émis le 7 juin 2023 considérant le faible impact sur l'environnement et la santé humaine.

Observations du public :

Aucune contribution, observation ou contre-proposition n'a été transmise par voie postale.

L'essentiel des contributions reçues émane de riverains au projet prévu sur la parcelle AL 174, habitant rue des Palais ou rue de la Cournilhe.

Lors de la permanence du 4 septembre, j'ai reçu un groupement de riverains composé de madame SYSKA, monsieur GONZALES et monsieur BOYER. Ils m'ont fait part de leurs préoccupations relatives au déclassement EBC d'une partie de la parcelle AL 174 et surtout celles relatives à la création d'un immeuble collectif prévu pour accueillir une quinzaine de logements. Ils ont précisé qu'ils déposeraient leurs contributions ultérieurement.

Monsieur BOYER a rédigé sa contribution sur le registre d'enquête a une date non précisée (entre le 20 septembre et le 4 octobre). A la même période, monsieur Bruno BOYER a consigné ses observations sur le registre. Madame SYSKA et monsieur GONZALES m'ont remis en mains propres leurs observations écrites lors de la permanence du 5 octobre. Celles-ci ont été agrafées au registre d'enquête.

Lors de la permanence du 20 septembre 2023, j'ai reçu madame LEFEBVRE, demeurant 4 rue du palais qui m'a fait part de ses soucis relatifs à ce projet. Ses observations ont été transmises par mail le 22 septembre (urbanisme@remoulins.fr) et ont été versées au registre d'enquête.

Le 3 octobre, monsieur Jean-Michel MARIE a remis par lettre à la mairie ses observations qui ont été versées au registre.

Le 5 octobre 2023, j'ai reçu successivement à la permanence madame ZULBERTY (pour qui j'ai rédigé la contribution) et madame IMBERT, habitantes de la rue de la Cournilhe. Leurs observations figurent au registre d'enquête.

Au total, 8 contributions ont été consignées au registre d'enquête. L'intégralité du texte de celles-ci est jointe en annexe du présent procès-verbal.

6.2 Procès-verbal de synthèse des observations

Conformément au Code de l'environnement et à l'article 8 de l'arrêté municipal n° A2022-098 du 6 décembre 2022, un procès-verbal de synthèse de l'ensemble des observations a été établi par le commissaire-enquêteur afin de le remettre au maître d'ouvrage dans la huitaine suivant la fin de l'enquête.

Ce procès-verbal a été commenté et remis en main propre le 13 octobre 2023 à M. le Maire de Remoulins dans les locaux de la mairie. Il est signé par le commissaire-enquêteur (12 octobre 2023) et M. le Maire de Remoulins (13 octobre 2023) et figure en annexe du présent rapport accompagné du texte intégral des 8 observations recueillies qui figurent au registre d'enquête.

La synthèse des observations se résume aux problématiques suivantes :

- **Le stationnement :**

Les réclamants jugent que les aires de stationnement accompagnant la construction sont insuffisantes. Ils estiment que 2 véhicules par logement doivent pouvoir être parkés.

Plus généralement, ils considèrent le parc de stationnement insuffisant à Remoulins.

- **La circulation :**

Les contributions mettent en valeur que le projet va aggraver les problèmes de circulation dans un secteur déjà tendu en raison notamment d'un trafic intense sur voirie exigüe. L'absence de trottoir rend la cohabitation véhicules-piétons particulièrement difficile avec tous les problèmes de sécurité que cela entraîne.

- **Le vis-à-vis :**

Les riverains s'étant manifestés craignent une augmentation des nuisances sonores et visuelles entraînant une diminution de leur confort actuel. En outre la construction d'un bâtiment R+1 directement dans leur champ de vision leur semble bien moins attrayant que l'espace vert actuel.

- **La perte de valeur des biens :**

C'est un corollaire au paragraphe précédent. Le changement d'environnement (suppression d'un EBC) avec construction d'un bâtiment en limite parcellaire est perçu comme un facteur de baisse de valeur de leur bien.

- **La diminution du potentiel d'espaces verts à Remoulins :**

Les pétitionnaires avancent que la ville de Remoulins est faiblement dotée en espaces verts. Ils estiment qu'en diminuer la surface ne va pas dans le bon sens.

Outre ces différents points certains dépositaires de contributions craignent, bien que la crue de référence exclu ce secteur des zones inondables, que le projet soit affecté par des inondations futures. D'autres avancent que la création d'un parking souterrain peut affecter la stabilité des sols.

Enfin, certains regrettent l'absence d'évaluation environnementale et d'autres s'interrogent sur la raison des défrichements qui ont eu lieu en février.

A ces observations, il est demandé une réponse du maître d'ouvrage.

6.3 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse prend la forme d'un courrier adressé par Monsieur le Maire de Remoulins au commissaire-enquêteur le mercredi 25 octobre 2023.

Ce mémoire en réponse figure en annexe du présent rapport.

Il répond point par point aux différentes observations faites par le public et synthétisées dans le procès-verbal de synthèse.

Il répond en outre aux questions posées par le commissaire-enquêteur, relatives à la motivation du classement EBC de la parcelle AL 174 lors de l'élaboration du PLU et à la justification économique du projet d'opération immobilière sur cette parcelle.

A la lecture du rapport de présentation du PLU, la motivation du classement EBC semble guidée par le souci de conserver un cadre naturel à la maison de maître située sur la parcelle AL 184.

Pour la justification économique, celle-ci semble difficilement appréciable.

Fait à Nîmes, le 30 octobre 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, cursive representation of the name Guy Frémaux.

Le commissaire-enquêteur
Guy Frémaux

II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La commune de Remoulins possède sur son territoire (parcelle AL 184) une maison de maître édifiée au XIXe siècle présentant des caractéristiques architecturales intéressantes mais étant malheureusement actuellement à l'abandon et présentant un état de dégradation avancé. Afin d'éviter sa ruine, des travaux de sécurisation et de mise hors d'eau ont été réalisés, préalablement à une éventuelle rénovation permettant sa valorisation sous forme de résidence hôtelière (chambres et table d'hôtes).

Cette opération s'inscrit dans le renouvellement urbain et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune de Remoulins.

Selon les promoteurs de ce projet privé, afin d'assurer sa viabilité économique, il doit être accompagné d'un projet de construction d'un immeuble collectif abritant une quinzaine de logements. Celui-ci est envisagé sur la parcelle AL 174 actuellement classée Espace Boisé Classé (EBC) au PLU.

Sa réalisation nécessite donc le déclassement partiel EBC de la parcelle AL 174 sur une surface de 1413 m² représentant environ 20% de la surface totale de l'EBC (6785 m²). Cette entité foncière serait alors régie par les dispositions réglementaires de la zone UB du PLU.

Pour la commune, la réalisation de ce projet s'inscrit dans la politique d'urbanisme de la ville encadrée par les lois et règlements en vigueur sur le territoire du SCOT Uzège-Pont du Gard dont elle fait partie.

Dans cette optique, la commune de Remoulins doit procéder à une révision partielle de son PLU. Dans la mesure où elle ne remet pas en cause les dispositions définies dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PADD) et qu'elle concerne la réduction d'un Espace Boisé Classé, la commune a choisi d'utiliser la procédure de révision du PLU avec examen conjoint dite procédure allégée, en vertu des articles L153-34 et suivants et des articles R153-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La révision allégée, objet de cette enquête publique, porte donc sur le déclassement EBC de 1413 m² situés au nord-est de la parcelle cadastrée AL 174.

La procédure s'est déroulée dans les règles imposées par la législation et la réglementation en vigueur et,

Vu la délibération du conseil municipal n°06-27.10.2022 du 27 octobre 2022

prescrivant la révision avec examen conjoint du PLU,

Vu le bilan de la concertation dont les objectifs poursuivis et ses modalités d'organisation ont été définis par cette même délibération et qui a été examiné en séance du conseil municipal du 14 mars 2023 (délibération n°2023-017),

Vu que cette concertation a suscité 17 observations consignées sur le registre prévu à cet effet, observations partagées entre avis favorables, réservés et avis défavorables,

Vu les débats qui ont eu lieu lors de la réunion publique qui s'est tenue le 8 février 2023 et qui ont suscités craintes et hostilités notamment de la part des riverains au projet habitants rue des Palais et rue de la Cournilhe,

Vu l'avis favorable unanime des participants à la réunion d'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées (PPA) qui s'est tenue le 17 mai 2023,

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dispensant le projet de révision allégée d'une évaluation environnementale dans sa séance du 07 juin 2023 eu égard à son faible impact sur l'environnement et la santé humaine,

Vu le pré-diagnostic écologique concluant à un faible enjeu écologique de la parcelle et préconisant des mesures de réduction d'impact et d'accompagnement,

Vu l'absence d'avis du CRPF régulièrement convoqués à la réunion d'examen conjoint, s'apparentant à un avis favorable,

Vu l'absence d'objection de l'INAO (courrier du 5 mai 2023),

Vu la complétude du dossier mis à l'enquête, permettant une parfaite compréhension du projet,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée dans un climat serein du 4 septembre au 5 octobre 2023 et qui a suscité un certain nombre de contributions et observations défavorables au projet de construction de l'immeuble collectif au nord-est de la parcelle AL 174 justifiant le déclassement EBC de cette emprise,

Et,

Après avoir pris connaissance du projet par une rencontre avec le maître d'ouvrage (maire de la commune), par un examen attentif du dossier mis à l'enquête reprenant en particulier les caractéristiques du projet et ses conséquences sur le règlement du PLU et après m'être rendu sur les lieux afin de visualiser l'incidence de ce projet sur le milieu,

Après avoir pris connaissance des observations recueillies au cours de l'enquête et avoir établi le procès-verbal de synthèse présenté au maître d'ouvrage le 13 octobre 2023 et annexé au présent rapport,

Après avoir pris connaissance du mémoire en réponse transmis par monsieur le Maire par courrier daté 25 octobre 2023,

Je considère que le projet de déclassement d'une partie d'une parcelle classée EBC en vue de réaliser un projet immobilier s'inscrit dans les politiques d'urbanisme visant notamment la densification urbaine et la réduction de l'artificialisation des sols et qu'il contribue à la valorisation du patrimoine bâti de la commune de Remoulins et à la rénovation urbaine.

Je considère que vu le diagnostic écologique qui conclut à un faible impact environnemental du projet et vu son implantation sur un espace herbacé de l'EBC ou seulement 3 grands arbres seront abattus dont un mort et un malade.

Je considère en outre que ce projet global de réhabilitation d'une demeure ancienne pour la valoriser en résidence hôtelière accompagnée de la création d'un immeuble collectif d'une quinzaine de logements s'inscrit dans une dynamique d'aménagement et de reconquête des berges du Gardon.

Je considère aussi que la réalisation de ce projet entraîne aussi des difficultés en termes de circulation routière, de sécurité et de stationnement.

Je constate enfin, après m'être rendu sur les lieux, après avoir écouté les personnes qui se sont déplacées à la permanence de l'enquête publique et après avoir pris connaissance des observations consignées sur le registre prévu à cet effet, que ce projet de déclassement de l'EBC dans l'optique de construire un immeuble collectif suscite des craintes et une certaine hostilité de la part, notamment des riverains qui seront impactés et verront une modification de leur environnement. Il convient donc de prendre en compte ces points de vue.

En conséquence, je donne un avis favorable à la révision avec examen conjoint du PLU en vue du déclassement de 1413 m² de l'EBC située au nord-est de la parcelle cadastrée AL 174 dans la perspective de construire un immeuble collectif d'une quinzaine de logements accompagnant la réhabilitation d'une demeure ancienne sise sur la parcelle cadastrée AL 184 dans la mesure où les prescriptions relatives à la zone UB du PLU ainsi que celles relatives à la zone bleue du PPRI seront respectées, avec la réserve suivante :

Afin de limiter l'impact visuel, la construction devra se limiter à R+1 ; Le mur existant au nord de la parcelle et faisant limite séparative avec les riverains devra être conservé ou bien être remplacé par un autre en accord avec les riverains. Il devra être doublé par un rideau végétal permettant de faire écran. Les ouvertures côté nord devront être limitées au maximum et le bâtiment être situé le plus possible éloigné de la limite séparative,

Ainsi que les trois recommandations qui suivent :

1-) La création de ces logements va créer un accroissement de la circulation. Dans ce cadre, il est souhaitable qu'une réflexion sur un plan de circulation soit menée afin de limiter les déplacements sur les rues des Palais et de la Cournilhe et aussi afin d'augmenter sa sécurité. Une limitation du trafic aux

seuls riverains pourrait être envisagé.

2-) Toutes précautions devront être prises lors de l'établissement du parking souterrain sous l'immeuble notamment au niveau de la stabilité des sols. Son dimensionnement et de manière plus générale, les espaces de stationnement prévus devront être adaptés aux types et à la quantité de logement prévus.

3-) Je recommande en outre, que compte tenu de la position de ce projet de réhabilitation urbaine induisant un déclassement d'une EBC, en bordure du Gardon, que toutes mesures relatives à la préservation de l'environnement soient prises notamment au niveau du boisement des parcelles.

Fait à Nîmes, le 30 octobre 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, cursive name.

Le commissaire-enquêteur
Guy Frémaux