

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
COMMUNE de LE GRAU DU ROI (30240)**

Enquête réalisée

du Vendredi 27 Juillet 2018 au Lundi 27 Août 2018

RAPPORT du Commissaire Enquêteur comprenant:

- 1^{ère} partie : le rapport proprement dit
- 2^{ème} partie : les conclusions motivées et l'avis
- 3^{ème} partie : les annexes

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE	RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	p 3 à p 28
I -	GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE	p 4 à p 9
	A – Objet de l'enquête	p 4
	B – Cadre juridique	p 5
	C – Caractéristiques des territoires	p 5
	1- Territoire de la Commune	p 5 à p 6
	2- Le Patrimoine Bâti	p 6 à p 8
	E – Composition du dossier d'enquête	p 8 à p 9
II -	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	p 9 à p 11
	A – Organisation de l'enquête	p 9 à p 10
	B – Déroulement de l'enquête	p 10 à p 11
III -	AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	p 11
IV -	OBSERVATIONS DES PPA	p 11 à p 12
	1 – Procédure	p 11
	2 - Observations des PPA	p 11 à p 12
V -	EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	p 12 à p 24
	A – Observations sur la procédure	p 13 à p 14
	B – Observations générales sur le règlement	p 14 à p 19
	C – Observations sur PORT CAMARGUE	p 19 à p 24
VI -	OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	p 24 à p 28
VII -	RECOMMANDATIONS DIVERSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	p 28 à p 29
2^{ème} PARTIE	CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE	p 30 à p 33
	Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur sans réserves ni recommandations	p 31
	Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur avec réserves et recommandations	p 32 à p 33
	1-Réserves du Commissaire Enquêteur	p 32
	2-Recommandations du Commissaire Enquêteur	p 32 à p 33
3^{ème} PARTIE	ANNEXES AU RAPPORT	p 34 et suivantes

26 Septembre 2018

1 ère partie

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR CONCERNANT
LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

COMMUNE de LE GRAU DU ROI

I - GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

A – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique de modification du Plan Local d'Urbanisme – Commune du GRAU DU ROI a pour objets :

- 1- de prendre en compte la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l' Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et notamment la modification du Code de l' Urbanisme qui supprime le Coefficient d'occupation des Sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU
- 2- de tenir compte de la suppression de la participation financière en cas d'impossibilité technique de répondre à la réglementation en matière de stationnement ;
- 3- de procéder à la correction d'erreurs matérielles et à l'adaptation demandée par le service instructeur

Nota : La prise en compte du PPRI initialement prévue et transcrite dans le dossier d'enquête a été supprimée suite à une décision de Tribunal Administratif annulant le dit PPRI – Une note d'information a été jointe au dossier d'enquête à ma demande avant l'ouverture de l'enquête. Ainsi, l'Etat a demandé à la commune de revenir aux dispositions prévues dans le PLU opposable. La commune répondra favorablement à cette demande.

et concernant plus particulièrement le secteur de Port Camargue :

- 1- étendre les règles du secteur UPa dans les autres secteurs de Port Camargue (possibilité de fermeture des loggias et terrasses et de mettre en place des parois coupe-vent) ;
- 2- permettre et encadrer les extensions mesurées des constructions existantes, notamment sur le secteur des Marinas ;
- 3- permettre la réalisation d'un espace médical en secteur UPc2.

L'ensemble des évolutions de cette modification du PLU impacte uniquement le règlement, seule cette pièce du PLU a donc été modifiée.

Ainsi la présente enquête portera :

- sur l'ensemble du territoire de la commune pour ce qui ne concerne que des modifications mineures ou réglementaires découlant de la mise en conformité avec la loi ALUR ou d'arrêtés préfectoraux
- sur les 6 secteurs UP de Port Camargue (*annexe 1*)

B – CADRE JURIDIQUE

La présente enquête a été menée conformément :

- **aux articles L153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme** puisque les évolutions envisagées ne relèvent pas de la procédure de révision prévue à l'article L153-31 . En effet les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de :
 - 1° de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - 2° de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
 - 3° de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
 - 4° d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »
- **aux articles R.104-8 et 9 , R.104-21 à 25 et R.104-28 à 33 du Code de l'Urbanisme et L 122-4 du Code de l'Environnement** visant l'évaluation environnementale et l'Avis de l'Autorité Environnementale
- **aux articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123.27 du code de l'Environnement** qui définissent le champ d'application de l'enquête publique et organisent les conditions de l'enquête publique

Contrairement à la révision générale ou allégée du PLU, la modification est une procédure souple nécessitant simplement :

- la notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme.
- L'approbation du dossier de modification par le Conseil Municipal après Enquête Publique

C – CARACTERISTIQUES DES TERRITOIRES

1 – Le territoire de la commune

La commune de Le Grau du Roi est située dans le Département du Gard à 45 km au Sud Ouest de Nîmes , elle appartient au canton d'Aigues-Mortes et à la communauté des communes « Terre de Camargue » compétente en matière de gestion de l'espace et de développement économique. Elle se situe dans le périmètre du SCOT « Sud Gard -annexe 2

La commune du Grau du Roi couvre un territoire de 5777 hectares (source IGN) dont la majorité est constitué de zones humides littorales (étangs, marais, salins, plages et cordons dunaires) appartenant à la Petite Camargue Gardoise

Les plages s'étendent sur plus de 18 Km, du Vidourle à l'ouest au petit Rhône à l'est. Elles représentent la totalité du linéaire côtier du département du Gard - voir vue aérienne en annexe 3

Selon l'insee la commune comptait au 1 janvier 2015 :

- 4460 résidences principales et 19387 résidences secondaires et logements occasionnels

- une population de 8434 habitants avec une capacité d'accueil pouvant atteindre 90 000 personnes (en août).

2 – Le patrimoine bâti.(extrait du rapport de présentation du PLU)

L'urbanisation du Grau du Roi s'est développée en linéaire, entourée par la mer et les étangs, elle est limitée par les fortes contraintes physiques et naturelles.

L'espace urbain représente environ 650 hectares (soit 11,5% du territoire communal) dont 200 hectares de campings et de résidences de tourisme et d'habitats légers de loisir.

L'agglomération du Grau du Roi comprend :

- **le centre ancien du port** (situé de part et d'autre du chenal maritime servant de port) , suivant un plan orthogonal, typique des stations littorales méditerranéennes anciennes. constitue réellement l'hypercentre de la ville avec une urbanisation dense et un nombre important de commerces, notamment liés au tourisme
Il offre un réel intérêt urbain malgré les dégradations architecturales dont il fait l'objet , est constitué en îlots, de constructions denses en ordre continu comprenant des façades et des toitures en bordure de quais inscrits à l'inventaire des sites pittoresques du département du Gard (loi du 2 mai 1930).



- **des extensions aux Nord-ouest et Sud-ouest**

Le tissu urbain est composé d'ensembles d'immeubles hétérogènes : Immeubles collectifs, individuels groupés, et résidences de loisir.



- PORT CAMARGUE.

Le plan de masse créé et mise en oeuvre par Jean Balladur traduit un dessin volontairement très découpé de marina d'une grande unité d'espaces et d'aménagements urbains soutenues par une architecture moderne de qualité.

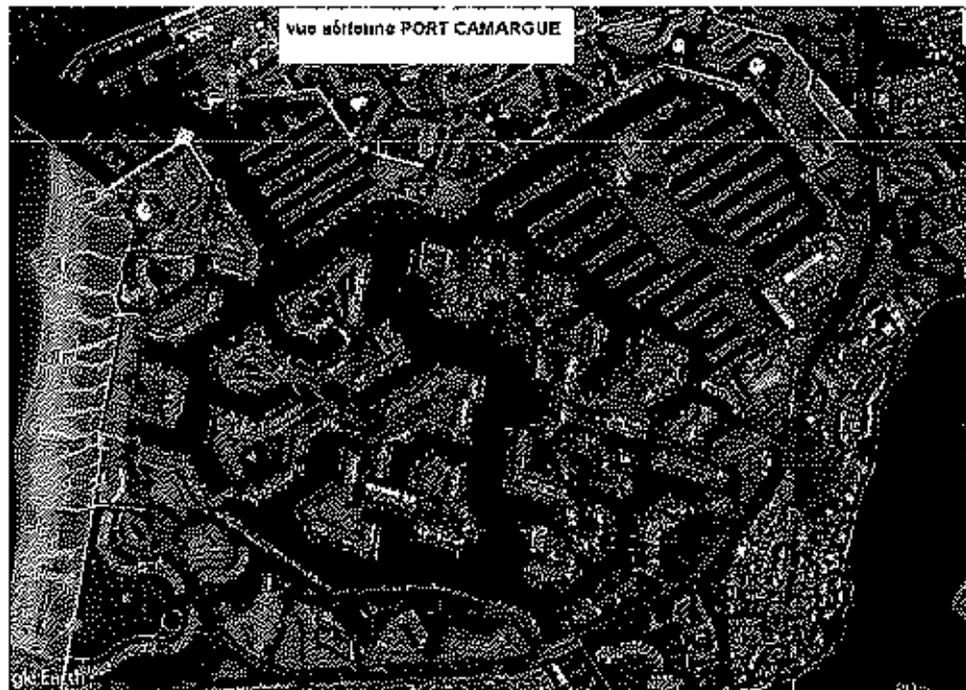
Rappel historique

1968 Début des travaux d'infrastructures avec dragage de sable pour permettre l'aménagement de plus de 100 ha de terrains avec création d'une digue protégeant le port tout en ménageant des échanges avec l'eau de mer par des **buses en béton passant sous les marinas**

1970 Réalisation des plateformes **-par déblais/remblais sans apport extérieur-** permettant le soutien des immeubles collectifs et des marinas

1974 Commercialisation des 1ères tranches

1977 Commercialisation de la 2^{ème} tranche et mise en eau du port



Plusieurs ensembles sont d'ailleurs identifiés **LABEL du XX ème siècle** (Capitainerie , Le Grand Gallion , Les Jardins du Port Le Grand Pavois , Le Suffren , Les Camarguaises Sud)

Le quartier de Port Camargue est principalement constitué d'habitats collectifs à R+2 au centre de la marina et R+3 en périphérie, dont une grande partie est utilisée comme résidences de vacances. Un panorama des marinas - annexe 4 – permet de se rendre compte de la diversité de l'architecture et de la difficulté de faire évoluer les constructions sans lui porter atteinte .

Dans la préface du livre Workshop Patrimoine Contemporain 2017 M le Maire déclarait « *Port Camargue est une preuve vivante de l'intérêt du Patrimoine du XXème siècle et de son architecture* »

Avec 4600 postes d'amarrage, dont environ la moitié pour le port public et l'autre moitié dans les marinas, Port Camargue est le plus grand port de plaisance d'Europe.



3 – Les espaces naturels (extrait du rapport de présentation du PLU)

Les espaces naturels représentent près de 80% du territoire communal et sont principalement constitués de zones humides.

- Depuis 1995, la petite Camargue – dont la partie Gardoise englobant Le Grau du Roi –est classée comme zone humide d'importance internationale au titre de la convention de Ramsar.
- Le territoire communal est **d'ailleurs** concerné par quatre Sites Natura 2000 :
 - o Site d'Intérêt Communautaire (directive « Habitats naturels ») nommée« La petite Camargue »
 - o Zone de Protection Spéciale nommée « Petite Camargue Laguno -Marine » (directive « Oiseaux »)
 - o Site Natura 2000 en mer FR9102014 : « Bancs sableux de l'Espiguette »
 - o Zone de protection spéciale FR 9112035 : « Côte languedocienne »

D – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier mis à disposition du public était constitué comme suit :

- **Un Dossier d'Enquête comprenant :**

Pièce 1 : Arrêté portant ouverture de l'enquête publique

Pièce 2 : Délibération de prescription de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3 : Projet de modification n°1 du PLU complet comprenant :

- a) Pièce A : Notice de présentation
- b) Pièce C 1 : Règlement Modifié

Pièce 4 : Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Pièce 5 : Note afférente à l'enquête publique (*rappel des textes régissant la procédure*)

- **Un sous dossier n° 1 : Publicité de l'enquête** (complété au fur et à mesure de l'enquête) comprenant :

- Les certificats d'affichages en date du 12/7/2018 et les photos correspondant à l'affichage sur le terrain
- Les copies ou L'avis d'enquête
- Une affiche de l'Avis d'enquête
- Les extraits des publications dans la presse :
 - Midi Libre du 8 Juillet 2018 puis du 29 Juillet 2018
 - Le Réveil du Midi du 6 juillet 2018 puis du 27 Juillet 2018

- **Un sous dossier n° 2 : La concertation préalable** comprenant

- Un support de présentation pour la réunion du 19.12.2017

- Un compte rendu de la réunion du 19.12.2017
 - La liste des personnes et associations invitées
- **Un sous dossier n° 3 : Notes d'informations complémentaires (à la demande du Commissaire Enquêteur)**
- l'une sur l'incidence de l'annulation du PPRI sur la rédaction du règlement du PLU
 - l'autre sur la dénomination de l'enquête (modification N°1 au lieu de N°3)

L'ensemble de ces pièces a été mis en ligne sur le site de la commune <http://www.ville-legrauduroi.fr>

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L' ENQUETE

A – ORGANISATION DE L'ENQUETE

Après avoir été désigné par le Vice-Président Délégué du Tribunal Administratif de NIMES le 20 Juin 2018 - Décision N° E18000078/30 , j'ai pris possession , en mairie du Grau du Roi , du dossier « Modification N°1 du PLU » arrêté le 20 septembre 2016 (annexe 5)

La lecture du dossier complété par un entretien et échanges de mails avec Monsieur HOUNY Directeur de l'Administration Générale :

- de la teneur et des termes du projet d'arrêté municipal
- du modèle d'avis d'enquête à afficher et à publier
- des dates d'enquête et de mes permanences
- de proposer la création d'une adresse mail dédiée gérée par les soins du Commissaire Enquêteur «plu.gdr.modif1@gmail.com »
- de m'assurer de la saisie de l'Autorité Environnementale (obligatoire car le territoire de la commune comporte une zone Natura 2000)

A ma demande , le maire a complété le dossier d'enquête par deux sous dossiers

- un sous dossier N°1 reprenant le compte rendu de la réunion de concertation organisée le 19/12/2017 avec les fiches support de la présentation des réflexions sur Port Camargue
- un sous dossier n°2 reprenant 2 notes explicatives :
 - l'une sur l'incidence de l'annulation du PPRI sur la rédaction du règlement du PLU
 - l'autre sur la dénomination de l'enquête (modification N°1 au lieu de N°3)

Par arrêté municipal REGL n° 18-07-09 du 3 Juillet 2018 (annexe 6) , Monsieur le Maire du GRAU du ROI a prescrit l'ouverture de l'enquête relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme et établi l'avis d'enquête correspondant (annexe 7)

Conformément à l'article 6 de cet arrêté municipal , il a été procédé :

1° A l'affichage , dès le 10 Juillet 2018 , de l'avis d'enquête reprenant les termes de l'arrêté municipal :

- en Mairie de Le GRAU du ROI
- sur 4 bâtiments communaux.

Un Certificat d'affichage a été établi par le maire en date du 12/7/2018 (annexes 8a et 8b)

Ces affichages ont été contrôlés par mes soins à plusieurs reprises et sont demeurés en place durant toute la durée de l'enquête (Certificat d'affichage en date du 27/8/2018 en annexe 9)

2° L' avis d'enquête publique reprenant les termes de l'arrêté municipal a été publié à l'initiative de la mairie , à 2 reprises dans 2 journaux locaux (disponibles en kiosque) à savoir :

1ère parution avant le début de l'enquête

- a) Midi Libre du 8 Juillet 2018 (annexe 10)
- b) Le Réveil du Midi du 6 Juillet 2018 (annexe 11)

2ème parution après le début de l'enquête

- a) Midi Libre du 29 Juillet 2018 (annexe 12)
- b) Le Réveil du Midi du 27 Juillet 2018 (annexe 13)

Le dossier d'enquête et l'avis au public ont été également été mis sur le site internet de la commune <http://www.ville-legrauduroi.fr> du 5 Juillet 2018 au pendant toute la durée de l'enquête (annexe 14)

Une adresse mail dédiée «plu.gdr.mdif1@gmail.com » a été mise en place durant toute la période d'enquête soit du 27 Juillet 2018 au 27 août 2018 à 10h. (annexe 15)

B – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Cette enquête s'est donc déroulée sans incident du Vendredi 27 Juillet 2018 à 9h00 au Lundi 27 Août 2018 à 13h

Durant l'enquête, j'ai assuré 4 permanences :

- Le Vendredi 27 Juillet 2018 de 9h à 12 h
- Le Samedi 11 Août 2018 de 15h à 17h30 (avec ouverture exceptionnelle de la mairie)
- Le Mardi 21 Août 2018 de 8h à 10h
- Le Lundi 27 Août 2018 de 10h à 13h

Au cours de ces 4 permanences , j'ai reçu 12 personnes dont 3 représentants l'Association ALPC2 et 9 autres personnes , par ailleurs il m'a été remis 7 courriers reçus en mairie et j'ai relevé les observations faites par 8 mails . En dehors des permanences , 10 personnes se sont exprimées sur le registre . Pour compléter mon analyse d'un des courriers reçus , j'ai demandé , durant l'enquête , à ce propriétaire de me fournir un dossier argumenté – Reçu par la mairie que le 3/9/18 , il me sera remis le 4/9/18 et sera joint en pièce annexe au registre d'enquête pour information .

Durant l'enquête et au vu des observations de l'Association ALPC2 j'ai souhaité visiter Port Camargue en bateau pour juger de la situation en compagnie de 2 représentants de cette association ainsi qu'un représentant de la mairie –M Bertrand . J'ai également sollicité la mairie pour obtenir communication de documents relatifs à la création de Port Camargue (Historique , Cahier des charges de l'opération immobilière de l'Espiguette et Règlement de la ZAC de Port Camargue .)

Au terme des 32 jours d'enquête , j'ai adressé , d'abord le 29/8/2008 par mail (annexes 16 et 16 bis) , la synthèse des observations du public sous forme d'un tableau (annexe 17) duquel j'ai extrait , en vue de recueillir les observations du maire , une annexe pouvant constituer le support du mémoire en réponse sur les points soulevés par le public mais aussi sur mes remarques

Selon la disponibilité du maire et de responsable de l'Administration , la réunion de présentation de ces documents n'a pu avoir lieu que le 4 Septembre 2018 . Des échanges faits , il en est ressorti un document reprenant l'ensemble des questions nécessitant un avis du maire et transmis par lettre recommandée le 6/9/2018 (annexe 18)

Ce document a été complété par mes soins par une note de réflexions en date du 9/9/18 (annexe 19) suite à l'analyse plus approfondie de l'incidence des diverses mesures proposées dans le secteur de Port Camargue

Par lettre du 21 Septembre 2018 , Monsieur le Maire du Grau du Roi m'a fait parvenir son mémoire en réponse avec quelques commentaires sur mes courriers des 6 et 9/18 (annexe 19 bis)

III – AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article L122-4 du Code de l'environnement, le projet de modification du PLU a fait l'objet d'un dossier d'examen environnemental (cas par cas). En date du 04 juin 2018, le président de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a rendu sa décision :

« Décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grau-du-Roi (30) ». (1)

IV – OBSERVATIONS DES Personnes Publiques Associés (PPA)

1- PROCEDURE

La notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique , a été faite par envoi d'un dossier le 16 Avril 2018 , au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental , à la Chambre de Commerce et d'Industrie , à la Chambre des Métiers , à la Chambre d'Agriculture , aux Président du SCoT , de la Communauté d'Agglomération de Nîmes et de la Section Régionale de la Conchyliculture de la Méditerranée (2 envois) , ainsi que le 19 Avril 2018 à la Direction Régionale de l'Environnement ,de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Occitanie conformément aux articles L.122-4 et L.121-4 du Code de l'Urbanisme.

Tous ont accusé réception entre le 17 et le 19 Avril 2018

Un tableau récapitulatif des échanges est joint en annexe 20

2- OBSERVATIONS des PPA

Seule la Préfecture du Gard a émis un avis avec observations :

A- Définir la notion d'unité (p 64 et 65) dans les sous zones UP

Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur

Faut-il bien comprendre qu'il s'agit uniquement de l'habitation actuelle laquelle pourrait bénéficier de l'extension/surélévation ? Correspondant au lot constitué à l'origine ? Quid d'une fusion entre 2 lots ?

(1) Dénomination changée en modification N°1 suite observation de la Préfecture

Réponse du maire

Comme demandé par le Préfet, la commune complétera son règlement pour préciser la notion d'unité d'habitation. Il ne s'agit pas de la notion d'unité foncière mais bien d'unité d'habitation au sens d'un logement.

- B- Annuler toutes les modifications apportées en référence au PPRi** lequel a été annulé par le Tribunal Administratif et conserver la prise en compte du risque inondation telle que figurant dans le règlement actuel

Réponse du maire

L'Etat demande à la commune de supprimer toutes les modifications apportées au règlement sur la prise en compte du risque inondations et de revenir sur ce point aux dispositions prévues dans le PLU opposable. La commune répondra favorablement à cette demande.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte , la version du règlement à approuver doit être réécrite dans sa version du 31/5/2011 en ce qui concerne tous les aspects « Inondation »

A noter que le public a été un peu désorienté par cette annulation ..je l'ai invité à consulter la note spécifiquement rédigée à ma demande et jointe au dossier d'enquête (voir point II A)

V - EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations recueillies portent essentiellement sur PORT CAMARGUE , il ressort principalement :

- une demande d'extension des marinas
- une inquiétude vis-à-vis de la stabilité des immeubles vis-à-vis des extensions/surélévations envisageables et des aménagements illicites sur les terrasses risquant de dénaturer l'architecture
- une demande systématique d'approbation de la copropriété pour toute modification d'aspect (fermeture des balcons , terrasses , rez de chaussée ...extension, surélévation...)
- une adhésion au projet de centre médical ..avec force détails sur la structure à mettre en place mais crainte pour les arbres
- une contestation environnementale argumentée d'un intervenant

ainsi que :

- un avis favorable sur les règles de stationnement en centre ancien ...
- une alerte Sécurité Hygiène au Centre Commercial Plage Sud

et plusieurs interventions ne ressortant pas de l'enquête (propositions détaillées d'un intervenant sur les investissements ,transports ,circulation – demande de modification de zonage ..)

Aucun incident n'est à signaler au cours de cette enquête

A - Observations sur la procédure

1 point 1-A-2 Dossier d'enquête : projet non conforme puisque l'avis de la MRAE repose sur l'absence d'augmentation de la population)

Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur

Effectivement la MRAE dit ...pas augmentation de la population ...alors que la suppression du COS et les modifications par les nouveaux CES devraient logiquement entrainer des augmentations .Y a-t-il une estimation de ces incidences- ?

Réponse du maire

"La commune souhaite rappeler que les Coefficient d'occupation du sol (COS) ont été supprimés en 2014 par la Loi ALUR. Depuis lors, aucun COS n'est applicable sur l'ensemble du territoire national et donc communal. Ainsi, la commune a supprimé de son règlement une disposition qui n'était plus applicable ni appliquée depuis 2014 dans un souci de meilleur lisibilité pour le pétitionnaire. Ainsi, ce n'est pas à la commune de mesurer les incidences de la promulgation d'une loi votée sur l'ensemble du territoire national. Enfin, la commune souhaite rappeler que le Grau du Roi étant une station balnéaire, sa population est extrêmement fluctuante. "

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

2 point 1-A-3 Dossier d'enquête : dossier non conforme avec l'art R123-2

Réponse du maire

"La commune ne comprend pas la remarque puisque le R123-2 du code de l'urbanisme en vigueur est relatif aux dispositions particulières de l'île-de-France. La commune précise que le dossier de modification et l'ensemble de la procédure répondent parfaitement à toutes les obligations prévues par le code de l'urbanisme, en particulier aux articles L153-31, L153-36, L153-40 et L123-10. Enfin, bien qu'elle ne relevait pas d'une obligation au titre du code de l'urbanisme, la commune a organisé une concertation préalable avec les services de l'Etat (01/12/2017) et avec les habitants de Port Camargue via une réunion publique le 19 décembre 2017."

Avis du Commissaire Enquêteur

L'intervention visait, à priori, l'article R123-2 de l'ancienne codification du Code de l'Urbanisme (avant 12/2015) aujourd'hui repris aux articles R151-1 et suivants visant le rapport de présentation. Dans le cadre de la présente modification une notice de présentation expose les motifs et présente les modifications proposées Conformément à l'article R151-5 le rapport de présentation sera complété par le motif de cette modification

3 point 1-B-2 Procédure d'enquête : Concertation préalable contestée dans es modalités

Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur

Pas obligatoire ? Rappeler la démarche de la commune par l'engagement pris en réunion de 12/2017 ?

Réponse du maire

Comme évoqué ci-dessus, bien qu'elle ne relevait pas d'une obligation au titre du code de l'urbanisme, la commune a organisé une concertation préalable avec les services de l'Etat (01/12/2017) et avec les habitants de Port Camargue via une réunion publique le 19 décembre 2017.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le compte rendu de la réunion du 19/12/2017 est joint en annexe 21 Il reprend en particulier le problème de « Accord ou non de la copropriété/Accord ou non du PLU » et confirme une réflexion pour intégrer plus de concertation» -

4 1-B-3 Procédure d'enquête : Non respect de la loi littoral Pas avis du Conservatoire du littoral**Réponse du maire**

Le Conservatoire du littoral ne fait pas partie des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, il convient de rappeler que le Préfet qui a en charge l'application de la Loi et donc de la Loi littorale a émis un avis sur le dossier de modification en date du 05 juin 2018.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'intervenant posait 2 questions : en sus de la réponse ci-dessus , la 1^{ère} évoquait le non respect de la loi littorale ... qui a pour but de protéger et d'aménager à long terme le littoral français. Parmi les objectifs énoncés , selon la nature des modifications proposées , aucun de ces objectifs n'est affecté .

5 1-B-5 Procédure d'enquête : conteste les dates d'enquête retenue 27/7 au 27/8 alors qu'il aurait été préférable 15/8 au 15/9**Réponse du maire**

La commune souhaite rappeler que la saison estivale est la période où la population est la plus importante sur la commune. Le taux de remplissage des résidences secondaires est à son maximum.

B - Observations générales sur le règlement**6 1-C-2 Contestation sur les conditions d'urbanisation de la zone Auc (vers le Camping de l'Espiguette)** La surface globale d'occupation au sol a pratiquement triplé , les surfaces de plancher ont été multipliés par cinq ou plus !**Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur**

Conforme au règlement actuel ?

Réponse du maire

Cette remarque n'est pas fondée. En effet, le règlement de la zone Auc n'a pas été modifiée par la présente modification à l'exception des mises à jour réglementaires relatives au stationnement et à la surface de plancher.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis conforme

7 1-C-4 Contestation de l'augmentation importante des CES en zone UD**Réponse du maire**

Cette remarque n'est pas fondée. La commune souhaite rappeler que les Coefficient d'occupation du sol (COS) ont été supprimés en 2014 par la Loi ALUR. Depuis lors, aucun COS n'est applicable sur l'ensemble du territoire national et donc communal. Aussi, la commune a introduit dans le règlement de la zone UD (à l'article 9) des coefficients d'emprise au sol (CES) permettant de limiter la densification de cette zone. Jusqu'à lors cet article n'était pas réglementé. Ainsi, en aucun cas cette modification du PLU n'augmente les CES mais elle les introduit dans un objectif de limitation de la densification.

Avis du Commissaire Enquêteur

La remarque m'interpelle notamment vis-à-vis de la démarche comparative entre les divers secteurs –mais la commune a le libre arbitre en la matière afin d'encadrer la densification
Une simulation faite par mes soins donnerait un coefficient de surdensification de 5 à 7 ?
qu'il conviendrait de valider pour apprécier l'impact des CES proposés

8 1-C-5 Contestation de l'absence de prise en compte de la biodiversité (loi Alur) et de gestion des espaces verts

Réponse du maire

La commune rappelle qu'il s'agit d'une procédure de modification et pas de révision du PLU. Ainsi, cette modification vise juste une mise à jour du règlement et quelques adaptations pour autoriser quelques aménagements dans le quartier de Port Camargue. Cette procédure n'a aucune incidence notable sur l'environnement et donc sur la biodiversité comme l'indique la décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas de la MRAE Occitanie (Mission Régionale d'autorité environnementale).

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

9 1-C/D-6 Contestation de l'extension de l'habitat sur Port Camargue par ailleurs énergivore .Normes de construction :pas de prise en compte de l'isolation phonique et thermique dans le règlement

Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur

Cette remarque concerne d'ailleurs toutes les zones

Réponse du maire

Cette remarque est sans objet. En effet, les normes de constructions relèvent du code de la construction et pas du code de l'urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

10 1-D-4 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :pas de prise en compte dans le règlement

Réponse du maire

Cette remarque est sans objet. L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite relève d'autres législations.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

11 3-A-1 Règlement des autres zones : Propose une distinction des CES entre secteur à habitat permanent et touristique**Réponse du maire**

Ce type de disposition est illégale. La seule distinction qui peut être apportée et entre les bâtiments à usage d'habitation et ceux à destination de commerce et d'activité de services relevant des sous-destinations "hébergements hôteliers et touristiques".

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

12 3-B-1 Règles de stationnement : interprétation du texte proposé sujette à litige**Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur**

A Comment s'appliquerait l'art UA12 dans les cas suivants

- opération de 5 logements pour 400 m2 au total
- opération de 7 logements pour 280 m2 au total

B Ne faudrait-il pas (pour tous les secteurs) :

- '-opération de moins de 6 logements et de moins de 300 m2
- '-opération de 6 logements ou pour opération de 300 m2 et plus

Réponse du maire

L'objectif recherché en zone UA est de favoriser la création de logements. Ainsi, la commune confirme qu'elle ne souhaite pas imposer de stationnement ni pour les opérations de moins de 6 logements ni pour les opérations de moins de 300m². La rédaction pourra si nécessaire être clarifiée.

Avis du Commissaire Enquêteur

La rédaction ci-dessus « moins de 6 logements » **OU** « opération de moins de 300m² » répond mieux à la compréhension des dispositions voulues

13 3-C-1 Eaux pluviales et transparence des murs de clôtures (Boucanet) : Incohérence entre l'interdiction des murs pleins et les règles régissant les rapports entre colotis**Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur**

Selon M Peforce , les colotis ont l'obligation , selon le cahier des charges de leur lotissement , de retenir les eaux pluviales pouvant s'écouler chez son voisin ...d'où l'incompatibilité avec l'interdiction des murs pleins (A l'appui de cette affirmation il

m'indique la jurisprudence qui résulterait d'un jugement en Cour de Cassation -Chambre Civile)

Cette mention sera-t-elle conservée ...suite annulation du PPRI ...la DDE consultée le 6/9 m'indique que cette notion ne découlait pas de ce document ?

Réponse du maire

"Pour commencer, il convient de rappeler qu'il existe d'autres dispositifs permettant de collecter et de retenir les eaux pluviales que le mur plein.

Le PPRI indique la nécessité de clôtures permettant la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux. L'interdiction des murs pleins permet de faciliter l'application de cette disposition. "

Avis du Commissaire Enquêteur

Cette réponse ne règle pas le conflit juridique ...à revoir lors de l'élaboration de futur PPRI

14 3-D-1 Zone boisée Zac de la Pinède 1 : EBC4 mal entretenue... à supprimer et laisser N ..?

Réponse du maire

Cette remarque ne concerne pas l'objet de la modification. Cette demande sera examinée dans le cadre de la future révision du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis conforme

15 3-E-1 Toiture en zone UAa (art UA 11)- 17 rue des Combattants : permettre une toiture terrasse comme pour les immeubles avoisinants

Réponse du maire

Cette remarque ne concerne pas l'objet de la modification. Cette demande sera examinée dans le cadre de la future révision du PLU.

Observations du Commissaire Enquêteur

Cette demande ne ressort effectivement pas de l'objet de la présente enquête mais illustre le commentaire fait au point VII sur la nécessité de clarifier les appellations . Dans le cas présent il s'agissait sans doute de permettre (la régularisation ?) d'une élévation (pergola, solarium,..) sur la terrasse existante



Photo rue des Combattants

16 4-A-1 Augmentation population :conséquences sur les réseaux (assainissement,eau; ...)

Réponse du maire

Comme évoqué récemment la présente modification d'induit pas d'augmentation de population. Par ailleurs, la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable est suffisante.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

17 5-A-1 Modification du zonage des parcelles CX100 et 103 de N à AU

Pour justifier sa demande M Palanque invoque une erreur matérielle qu'il faut corriger à la faveur de la modification du PLU . Il me fournit divers documents attestant de l'existence , sur les dites parcelles , d'habitations depuis 1984 et de son activité commerciale continue (garage de caravanes) depuis 1993 et qui peut être poursuivie malgré le classement en zone protégée (Jurisprudence du Conseil d'état rappelée par la Cour d'Appel de Nîmes dans un arrêt opposant le pétitionnaire à la DIREN) . Il fournit en sus un certificat d'urbanisme positif daté du 29/5/1997 déclarant ces parcelles constructibles en référence au POS approuvé le 17/11/1991 antérieur à la création du site protégé de l'Epiguette

Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur

Le règlement soumis à la présente enquête méconnaît effectivement , dans les articles de la zone N , l'existence des constructions et des habitations ainsi que des activités commerciales pérennes . Cette omission pouvant résulter d'une erreur dans la délimitation des zones N/AUcqui aurait été signalée durant l' enquête PLU 2011 ...mais sans recours dans les délais après approbation . Ne conviendrait-il pas de rectifier cette erreur dans le règlement de la zone N à défaut d'engager une procédure STECAL ?

Réponse du maire

Cette remarque ne concerne pas l'objet de la modification. Cette demande sera examinée dans le cadre de la future révision du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'intervenant considère que la prise en compte de sa demande relève **d'une erreur matérielle qu'il faut corriger** estimant que cette demande entre dans le champ d'application de la présente modification du PLU selon sa lecture du point I A 3 « Objet de la modification »

Consultant les divers documents et plans du secteur concerné j'ai constaté :

- A - que le contour de la zone N figurant sur le plan de zonage et celui figurant sur le plan des servitudes sont conformes à la carte 12 (p 249) du rapport de présentation du PLU –annexes 22a/b
- B - que, paradoxalement , divers autres plans axés sur l'environnement excluaient ou contournaient les parcelles objets de la demande :
 - o Carte des limites de la zone Ramsar – carte 8 p78 du rapport de présentation annexe 23 qui reporte – à priori (lecture difficile à cause de l'échelle) - plus au sud l'ouverture de la zone par rapport aux plans A ci dessus
 - o Extrait du site « Conservatoire du littoral –annexe 24 qui contourne les parcelles concernées
 - o Extrait de la ZNIEFF 910011531 – annexe 25 qui exclut une pastille correspondant aux parcelles concernées
 - o Plan d'ensemble des ZNIEFF type 1 – carte 17 p265 du rapport de présentation annexe 26 qui exclut une pastille correspondant aux parcelles concernées
 - o Plan du périmètre de ZPS FR 9112013 – carte 15 p 256 du rapport de présentation annexe 27 qui contourne les parcelles concernées
 - o Carte traduisant l'impact de la loi littoral –cartes 9 p 89 et 90 du rapport de présentation annexes 28a/b qui contourne largement au sud les parcelles concernées en les classant en zone 19 zone de transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels remarquables ,zone à vocation spécifique
- C - que les enjeux figurant sur d'autres cartes ne mettent pas en évidence des enjeux environnementaux sur les parcelles concernées
 - o Carte des habitats naturels - carte 35 p356 et carte de l'ensemble des habitats – carte 36 p 358 du rapport de présentation annexe 29a/b

Ces divergences pourraient donc accréditer l'hypothèse d'une erreur matérielle de report des limites de zonage des différentes aires « à caractère écologiques » des cartes B sur les cartes A ci avant

C - Observations concernant Port Camargue

18 2-A-2/4/6 Espace médical Zone UPc2 : Finalité et ampleur du projet non précisé , crainte pour les arbres

Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur

Projet approuvé majoritairement mais ils souhaiteraient une description du projet

Réponse du maire

A ce jour le projet n'est pas formalisé. La modification permet juste d'envisager la construction d'un équipement de type espace médical.

Avis du Commissaire Enquêteur

Avis très favorable ..projet à élaborer avec notamment le milieu médical qui s'est manifesté lors de l'enquête

19 2-B-2 Modification générale du PLU sur Port Camargue :pourquoi des distinguos entre immeubles Label XX et les autres sur le plan architectural -

(Un tableau récapitulatif de l'ensemble des aménagements proposés est joint en annexe 30)

Réponse du maire

Les immeubles labélisés XX° ont été reconnus comme bénéficiant de spécificités architecturales propres. Ainsi, il convient de maintenir leurs caractéristiques architecturales (façades notamment). C'est pourquoi, dans un objectif de protection et de préservation du patrimoine du XX°s les évolutions proposées sont moindres sur ces immeubles relevant du Label patrimoine XX°s.

Observations du Commissaire Enquêteur

Cette distinction n'apparaît pas dans la rédaction de l'article UP2 dans le sous secteur UPa1 dans lequel se trouve l'immeuble « **Les camarguaises Sud** » Il me semble qu'il faudrait adapter cet article afin de ne pas autoriser , sur cet immeuble , des surélévations/extensions

20 2-C-3 Extensions/surélévations :Demande d'étendre en RdCh coté cours les habitations qui disposent de terrasse de part et d'autre**Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur**

Avis sur cette proposition ? Il faudrait peut être distinguer dans le règlement 2 types d'extension , celles en toiture- terrasse qui auraient un fort impact visuel/architectural et celles possibles en Rez de chaussée . Ainsi cette extension limitée au Rez de chaussée pourrait être étendue à d'autres sous/secteur (par ex Le Nautile-Upa2 ...UPz...)

Réponse du maire

Le règlement tel que proposé n'interdit pas les extensions en Rez-de-Chaussée. Toutefois, le PPRI interdit sur quasiment l'ensemble du quartier de Port Camargue l'extension des habitations en Rez-de-Chaussée.

Avis du Commissaire Enquêteur

Si tel est le cas rédiger l'article UP2 de telle façon que cette possibilité d'extension en RdC soit distincte de celle envisagée ci après sur les toitures-terrasses (notamment vis-à-vis des limites en % et m2),, ce type d'extension devrait être rendu possible –**coté cours/rue** – dans les sous secteurs UPa1 et UPz1

21 2-C-5 Extensions/surélévations : seuils fixés trop importants

Réponse du maire

1° La commune rappelle que les possibilités d'extension et de surélévation ont été introduites seulement pour certains secteurs : UPa1, UPz1, UPC3, UP1 et UPC1.

Par ailleurs, il s'agit d'extensions limitées dans la mesure où elles sont strictement encadrées : 20% max de la surface globale du bâtiment et 25m² maximum par unité d'habitation et dans la limite du point le plus haut du bâtiment.

2° Seul le bâtiment du Nautille en secteur UPC1 pourra bénéficier d'une surélévation d'un étage supplémentaire dans la mesure où il s'agit du seul bâtiment en Rez-de-Chaussée et que cette surélévation pourra permettre la mise en sécurité des habitants en cas d'inondation."

Avis du Commissaire Enquêteur

1° Ces prescriptions visent principalement des extensions avec ou sans surélévation en **toiture terrasse** et elles permettront effectivement d'encadrer la démarche ...dans le cadre d'un projet d'ensemble mais , outre ces limites , une répartition harmonieuse respectant l'architecture conduira probablement à faire des choix entre les copropriétaires demandeurs d'où d'éventuels conflits y compris d'ordres financiers (plan d'ensemble , études , ..)

Il me semble donc nécessaire de faire une mention spécifique , dans le règlement , renvoyant à une OAP applicable pour tout immeuble dont la copropriété solliciterait de tels aménagements : organisation et gestion du processus entre la copropriété et la commune , élaboration du projet d'ensemble , études techniques et architecturales , validations , ...

2° La surélévation du Nautille en zone UPc1 ajoutée dans l'article UP2 est déjà mentionné à l'article UP10 (p 70) ...mais sans mention de projet d'ensemble porté par la copropriété

Remarque : Lors de la réunion de concertation de 12/2017 la demande de surélévation portait sur le bâtiment le Neptune (non localisé par mers soins)

22 2-D-2/3 Stabilité des infrastructures Port Camargue :inquiétudes sur la résistance (surcharge si extensions/surélévations ou suite à aménagements illicites)

Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur

J'ai effectivement constaté des fissurations dans certaines dalles en secteur UPa1
Comment gérer les transformations envisagées

Réponse du maire

La commune rappelle qu'il s'agit de permettre seulement quelques évolutions. Enfin, il appartient à chaque propriétaire de s'assurer de la faisabilité technique de son projet.

Avis du Commissaire Enquêteur

Les aménagements envisagés, bien que d'importance limitée, sont effectivement susceptibles affecter la stabilité de l'immeuble concerné –notamment lorsqu'on se rappelle des conditions de réalisations des infrastructures (point I-C-2)

Cet aspect devra donc être intégré dans le projet d'ensemble porté par la copropriété (point 23 ci après) d'où ma sujétion d'organiser ce volet tel qu'évoqué au point 21 -1° ci avant

23 2-E-1/6 Gestion des transformations Port Camargue : approbation des modifications par Assemblée copropriétaires

Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur

Cette disposition n'est introduite uniquement que pour des modifications "légères " telles fermetures des balcons et terrasses , fermetures des garages et modification de volume en RdChmais pas pour des modifications importantes "surélévation , extension " , ...comportant des risques de surcharge aux abords des quais notamment .

Pour répondre aux préoccupations des copropriétaires il me semble nécessaire de formaliser ,dans le règlement , la démarche notamment vis à vis des extensions et des surélévations et des élévations rendues possibles par les articles UP10 : présentation d'un projet d'ensemble à la charge de la copropriété , validé par celle-ci ou par l'ASL dument constituée ? Mais qui approuverait l'aspect architectural (voir point 32)

Réponse du maire

La commune reprendra pour les extensions et surélévations la même formulation que sur les autres points.

Avis du Commissaire Enquêteur

Ce point constitue une exigence forte formulée par tous les intervenants ayant leur résidence sur Port Camargue ..que j'estime légitime , arguments à l'appui dans ma note de réflexion du 9/9/18 .. pour éviter conflits et procès inutiles

Pendant la rédaction « avec plan d'ensemble de la copropriété et approbation des copropriétaires ... » ne me semble pas répondre à tous les cas de figure sur Port Camargue car il existe en secteur UP des habitations en mitoyenneté formant un/des ensemble(s) non structuré(s) en copropriété

Concernant la possibilité de fermer les balcons et terrasses l'exigence d'un plan d'ensemble n'a pas de sens à priori , ces aménagements n'étant probablement pas tous réalisés ...sauf à imposer à tous le tout ou rien ! ...un aménagement type selon qu'il s'agit de balcon ou de terrasses (selon cas A,B,C,D ..)

24 2-E-3 Gestion des transformations Port Camargue : Non prise en compte des règles applicables au projet d'origine (cahier charges , RAZ ..)

Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur

Selon le rapport de présentation (p 195 et 196) du Plan local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 31/5/2011, il est indiqué "- le règlement de la ZAC de Port Camargue étant devenu caducZone du PLU qui reprenne les principales règles d'urbanisme ...du RAZ

Si certaines règles ont bien été reprises , celles concernant les aménagements extérieurs ne le sont pas. Ainsi le règlement initial de la ZAC de Port Camargue précisait à l'art 7.7

...les parties de secteur frappées d'une servitude d'espaces vert privés et les parties de terrain laissées libres de construction ou de voirie seront aménagées en jardins d'agrément et conservées en bon état d'entretien

Q18 a '- Ces prescriptions ne devraient -elles pas figurer dans le règlement de PLU pour éviter les dérives d'aménagements(pergolas , vérandas , ..piscines ...)

Q18 b'- Si oui adapter le texte pour prévoir des exceptions : extensions en RdCh , fermeture des parking ?

Q18c'- A défaut de reprendre la règle initiale ne faut-il pas INTERDIRE des aménagements tels que piscine enterrée , véranda , pergola

Réponse du maire

Dans la mesure où la modification n'introduit pas de possibilité de constructions nouvelles (sauf pour le secteur UPC2) il n'apparaît pas nécessaire à ce stade d'adapter le règlement. La révision générale du PLU envisagée à court terme pourra permettre d'engager une réflexion sur ce sujet.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

25 2-E-7 Gestion des transformations Port Camargue Efficacité de la police de l'urbanisme

Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur

Cette préoccupation vise Port Camargue et les transformations illicites . Plusieurs demandent :

- régularisation ou non
- rigueur dans des contrôles

sachant les poursuites pénales/civiles sont prescrites au bout d'un certain temps

Réponse du maire

Sans objet compte tenu que cette remarque ne porte pas sur l'objet de la modification.

Avis du Commissaire Enquêteur

Comme proposé au point 21 ci avant , faire une mention spécifique , dans le règlement , renvoyant à une OAP applicable pour tout immeuble dont la copropriété solliciterait de tels aménagements : organisation et gestion du processus entre la copropriété et la commune , élaboration du projet d'ensemble , études techniques et architecturales , validations ,...serait de nature à guider les copropriétaires intéressés

26 2-G-1 Création de niveaux supplémentaires en UPz3,4,5 (art UP10) :opposition en raison stabilité et esthétique

Remarques/Questions du Commissaire Enquêteur

Ces surélévations sont déjà prévu au règlement ...rappeler l'avis de la copropriété (voir point 17)

Ne faut-il pas compléter l'article comme indiqué p 66 " à condition de faire l'objet d'un projet d'ensemble sur le bâtiment" ?

Réponse du maire

La modification d'introduit pas dévolution sur ce point à l'exception de la zone UPC1 où la modification introduit la possibilité d'un étage supplémentaire pour le bâtiment le Nautile.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir ma remarque au point 21-2° ci avant

VI- OBSERVATIONS DIVERSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (après mémoire en réponse du maire suite à PV de synthèse et note de réflexion du 9/9/18)

28 Gestion des quais : Selon le rapport de présentation (p 195 et 196) du Plan local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 31/5/2011, il est indiqué :

- le règlement d'urbanisme du PLU intègre les quais des Marinas car ces espaces sont des propriétés privées non soumises aux règlements de copropriétés et de nombreux conflits sont apparus ces dernières années en raison des travaux de réfection (hauteur , matériaux clôtures ...)
- Aucune mention des quais dans le règlement du PLUsauf à l'art UP13 ?

Réponse du maire

Le règlement du PLU s'applique à l'ensemble de l'unité foncière, y compris les quais. Si la remarque vise à demander une réglementation spécifique aux quais, dans ce cas cette évolution du règlement sera envisagée dans le cadre de la future révision du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

Si l'on s'en tient à la mention visée dans le rapport de présentation ...il faudra effectivement réglementer ces espaces

29 Art UP10 :Il est fait mention de gabarits :

- Ils ne sont pas joints au projet , ni au PLU actuel
- Il est mentionné les gabarits 1,4,5,6,7 visant les secteurs Upa et UPz6 .Quid de autres secteurs ?
- Nécessité de revoir l'articulation entre les articles UP10 et UP1/UP2

Réponse du maire

Cette remarque ne concerne pas l'objet de la modification. La modification ne peut pas avoir pour objet la reprise de l'ensemble du règlement. La future révision du PLU permettra de remettre à plat l'ensemble du règlement

Avis du Commissaire Enquêteur

1°La notion de respect de l'hyperstructure visée dans l'article UP 2 devrait logiquement s'appuyer sur ces gabarits

2° Lors de la réunion du 4/9/18 , il était apparu nécessaire de rectifier les divergences entre ces articles ...et de revoir l'alinéa 8 de l'article UP1 ...notamment pour améliorer la compréhension et la lisibilité (Art 1 de l'arrêté municipal REGL 18.07.09)

30 Surélévation en UP c1 :

- Attention il y a plusieurs zones UPc1 seul le Nautite est concerné ?
- L'art UP10 est déjà rédigé pour permettre un 2 ème niveau...

Réponse du maire

La possibilité de surélévation ne concerne que les bâtiments d'habitation. Les autres zones UPC1 sont relatives à des commerces.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte mais revoir ma remarque au point 21

31 Surélévation en UPc3 :

Alors que l'art UP10 limite les constructions à un niveau , l'art UP2 prévoit des surélévations : incompatibilité à revoir

Réponse du maire

La commune ne souhaite pas revoir son règlement sur ce point. En effet, à l'exception de la zone UPC1 les surélévations autorisées ne concernent que des parties de bâtiment dans la limite du point le plus haut du bâtiment

Avis du Commissaire Enquêteur

Parmi les objets de la présente modification , il y a la volonté de « modifier... pour améliorer la compréhension et la lisibilité » (Art 1 de l'arrêté municipal REGL 18.07.09)

32 Aspect architectural

Le règlement initial de la ZAC de Port Camargue imposait à l'art 8 l'approbation de l'Architecte en Chef et le cahier des charges de l'opération immobilière de l'espiguette indiquait ...afin de ne pas porter atteinte à l'unité et à la qualité

Q32 a Qui validerait un projet d'extension ou de surélévation en zone UaP1, UPz1, UPc3 et UP1

Q32 b Qui validerait le projet de surélévation en zone UPc1

Q32 c Qui validera un projet de surélévation en zone UPz3 ,UPz4 ,UPz5 (Art UP 10)

Q32 d Comment serait recueilli l'accord des copropriétaires ?

Q32 e Ne sera-il pas souhaitable de consulter voire obtenir l'accord de la DRAC en lieu et place de l'architecte en Chef?

Réponse du maire

Tous les permis et demandes d'autorisations sont adressés et instruits par la commune qui peut se faire assister d'un architecte conseil du CAUE. Tout projet devra être conforme au règlement du PLU en vigueur qui précise qu'un plan d'ensemble devra préalablement être établi et que l'approbation des copropriétaires est requise. Enfin, il convient de rappeler qu'il appartient à chaque copropriété de définir les modalités de son fonctionnement et que la Mairie n'a pas à s'immiscer dans le fonctionnement des copropriétés.

Avis du Commissaire Enquêteur

Compte tenu de l'enjeu fort de l'aspect Architectural et de la nécessité d'organiser la mise en œuvre des aménagements rendus possibles , pour guider les copropriétaires intéressés et répondre aux interrogations ci avant , il **me semble indispensable** de faire une mention spécifique , dans le règlement , renvoyant à une « **OAP générale** » applicable pour tout immeuble dont la copropriété solliciterait de tels aménagements : organisation et gestion du processus entre la copropriété et la commune , élaboration du projet d'ensemble , études techniques et architecturales , validations ,...

33 Emprises au sol

Q33a) Avant modification il était précisé que le COS ne s'appliquait pas pour les équipements publics ou d'intérêt général / Cette exception n'est plus reprise en ce qui concerne le coefficient d'emprise au sol (toutes zones ?)

Q33b) Zones UCb et UCc : y a-t-il une réelle volonté de passer de 0,6/0,65 de COS à 0,4 d'emprise au sol ?

Q33c) Zones UD : à l'inverse des zones UC ci avant volonté de passer de COS 0,3 à 0,6/0,7 de CES ?

Q33d) Zones I UE : volonté de passer de COS à 0,25/0,55 à 0,70 de CES ?

Q33 e) Zone UP : volonté de ne fixer aucun CES alors que la situation particulière de Port Camargue avait conduit le concepteur à cibler des conditions particulières pour chaque secteur "ex art UP 14 " ...n'est ce pas la porte ouverte à une massification préjudiciable à l'aspect général de Port Camargue ? En effet les conditions d'occupation du sol ne me semble plus gérée que par les articles UP6 à 8 . Est-ce bien une volonté de la commune ?...

Réponse du maire

La commune rappelle à nouveau que la suppression des COS n'est pas une volonté communale mais qu'elle a été introduite par la promulgation de la Loi ALUR en 2014. Ainsi, la commune n'a pas supprimé les COS et elle n'est pas passée d'un COS de X à un CES de X puisque les COS ont été supprimés depuis plusieurs années. Cf réponses précédentes.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le CES comme le COS a/avait un objectif semblable : gérer la consommation d'espace en zone urbaine ...Sans qu'il soit possible d'établir un rapport entre leur traduction dans l'un ou l'autre des systèmesles simples variations des indices tantôt dans un sens tantôt dans l'autre ...**exprime une volonté** ...d'où l'interrogation de l'intervenant - point V-B-7- que je comprends d'où mes questions ci avant

1°Une simulation faite par mes soins donnerait un coefficient de surdensification de 5 à 7 ? qu'il conviendrait de valider pour apprécier l'impact des CES proposés

2°Remarque : Il n'est pas fait mention du CES e à l'article AU 1-9 ?

34 Secteur UD2

Selon l'art UD1 -4 et 5 est interdit ...camping et stationnement caravanes : Or sur le plan de zonage le camping des mouettes est en zone UD2 !

Réponse du maire

Sans objet. Cette remarque ne concerne pas l'objet de la modification

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte ...mais cela relève sans doute d'erreurs matérielles ...pouvant être corrigées

35 Piscines

Aucune règle dans aucune zone sauf Ug14 (nouvelle mention ?)

En secteur UPa1 sur zone Espiguette 1..il existe une grande piscine ...rien dans le règlement

Réponse du maire

Sans objet. Cette remarque ne concerne pas l'objet de la modification. Cette question sera examinée dans le cadre de la révision prochaine du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

36 Secteur III UE

L'article III UE 11 évoque des sous secteurs ...à priori qui n'existent pas !

Réponse du maire

Sans objet. Cette remarque ne concerne pas l'objet de la modification. Cette question sera examinée dans le cadre de la révision prochaine du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte ...mais cela relève sans doute d'erreurs matérielles ...pouvant être corrigées

37 Article UP 2

Cet article vise l'occupation et l'utilisation du sol .. Ne faut-il pas reporter les aménagements loggias parois , balcons terrasses ...à l'article UP 11 ?

Il me semble nécessaire , par clarté , de regrouper les prescriptions "Matériaux " en l'étendant aussi balcons, terrasses

Réponse du maire

Effectivement cette remarque peut s'entendre. Toutefois, étant donné qu'il s'agit d'une procédure de modification la commune a maintenu la logique du règlement existant qui encadrerait à l'article 2 ces éléments comme étant des conditions de leur autorisation.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte ... mais il faut malgré tout prévoir en sus la nature des matériaux pour la fermeture des balcons et terrasses comme pour les loggias et coupe-vent

Remarque complémentaire

Dans le secteur UP1 ..il n'y a pas de limite pour l'extension par unité d'habitation ?
omission ou erreur ?

38 Articles 2 toutes zones

La référence à l'art R442-2 me semble erronée ...un balayage de toutes les références citées me semble souhaitable

Réponse du maire

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée

39 Divergences entre Appellations/Localisation des immeubles sur Port Camargue

Il existe des appellations et des localisations parfois divergentes entre les plans de zonages du PLU et le plan de la ville (ex avenue de la petite Caroline : Ulysse 2 = Les Marinas d'Ulysse - Port Nautile positionné différemment –Ulysse 3 = Baroncelli) Port d'Ulysse mal situé N'y a-t-il pas un risque de confusion pour l'intervention des secours par Ex ? De quel plan disposent-ils ?

Réponse du maire

Ce point qui ne concerne pas la modification du PLU sera examiné attentivement par les services municipaux.

Avis du Commissaire Enquêteur

Divergences ..entraînant peut être ma remarque au point V-C-21-2°

40 Rédaction de l'article UP1

Lors de la réunion du 4/9/18 , il avait été noté la nécessité de revoir la rédaction de cet article et notamment de l'alinéa 8 en contradiction avec les dispositions proposées à l'article UP2

41 Répartition de surface de plancher par lots

Revoir la réglementation pour rendre cohérent son application entre les tableaux de morcellement en zone Ug (p120 à 122) et l'article Us5 , les tableaux de morcellement en zone Us (p154) en zone Ut (p142) , l'article U14

VII – RECOMMANDATIONS DIVERSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Outre les points abordés ci avant , le règlement me semble mériter un certain nombre de précisions afin **d'en améliorer la compréhension et la lisibilité** (Article 1 2/ de l'arrêté municipal REGL 18.07.09) pour éviter des interprétations source de litiges et/ou de conflits entre propriétaires notamment vis-à-vis des aménagements envisagés sur Port Camargue

Il me semble indispensable de clarifier les termes d'architecture et de la construction utilisés notamment dans l'article UP2 du règlement tels : loggias ,terrasses, balcons ...voire véranda , pergola ...dans un glossaire au besoin complété par des croquis comme cela

est représenté dans la notice de présentation p17 et 18 ou rédigés dans un article XI des dispositions générales ou en annexe (certains de ces types d'aménagements étant également évoqués dans d'autres secteurs) – voir propositions en annexe 31

Rapport établi à Beauvoisin le 26 Septembre 2018

par le Commissaire Enquêteur


JC CAUVINCENS

26 Septembre 2018

2 ère partie

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU)**

COMMUNE de LE GRAU DU ROI

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

Considérants A :

- Que la procédure de modification a été conduite conformément aux textes
- Que l'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante
- Que les divers points soumis à la présente enquête n'affectent pas l'économie générale du PLU ni du PADD
- Que l'Autorité Environnementale a rendu sa décision (*dispense d'évaluation environnementale*)
- Que l'avis rendu peut être propre à la nature de la/les modifications proposées

A Ainsi pour ce qui concerne les points suivants :

- 1 la suppression de toutes les références au PPRi avec réécriture du règlement selon la version du 31/5/2011
- 2 l'adaptation du règlement aux nouvelles dispositions de la loi : suppression du COS
- 3 la fixation des coefficients d'emprises au sol (CES) telles que reprises dans le projet soumis à enquête selon les zones et secteurs concernés
- 4 la transposition dans le règlement de référence aux surfaces de plancher (SDP) en lieu et place des notions de surface hors œuvre nette de plancher (SHON)
- 5 les nouvelles dispositions réglementaires en matière de stationnement
- 6 les modifications des règles de reconstruction et de restauration
- 7 la modification de l'article UA12 relatif au stationnement
- 8 la modification de l'article UB7 et à l'article UD7 relatifs aux implantations des constructions
- 9 la correction de l'article UF1
- 10 la modification de l'article UP2 **concernant le sous-secteur UPc2** (abstraction faite de la référence au PPRi)

J'émetts un avis favorable sur tous ces points

Considérants B :

- Que la procédure de modification a été conduite conformément aux textes
- Que l'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante
- Que les divers points soumis à la présente enquête n'affectent pas l'économie générale du PLU ni du PADD
- Que l'Autorité Environnementale a rendu sa décision (*dispense d'évaluation environnementale*)
- Que l'avis rendu peut être propre à la nature de la/les modifications proposées

Mais que d'autres aspects du projet de modification N°1 du PLU sont sources de difficultés d'interprétation ou de mise en application ,

J'émet un AVIS FAVORABLE SOUS LES RESERVES ET AVEC LES RECOMMANDATIONS suivantes

RESERVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 1 Comme demandé par le Préfet, la commune devra compléter son règlement pour préciser la notion d'unité d'habitation. (point IV 2 A)
- 2 Comme demande par le Préfet la commune devra supprimer les modifications apportées au règlement sur la prise en compte du risque inondations et de revenir sur ce point aux dispositions prévues dans le PLU opposable. (point IV 2 B)
- 3 **Rédiger de manière claire dans le règlement l'obligation d'une approbation par les copropriétaires et assimilés pour tous les aménagements affectant l'aspect Architectural de leur immeuble dans tous les secteurs de Port Camargue (point V- C -23)**

RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 1 Conformément à l'article R151-5 le rapport de présentation devra être complété par le motif de la présente modification (point V A 2)
- 2 Poursuivre la concertation avec les copropriétaires comme la commune s'y est engagée lors de la réunion de concertation de 12/2017 (point V A 3)
- 3 Revoir la rédaction de l'article UA12 (point V B 12)
- 4 Engager une réflexion autour des divergences constatées en ce qui concerne la qualification des parcelles CX100 et 103 (point V B 17 et plans en annexes 22 à 29)

- 5 Immeuble « **Les camarguaises Sud** » Il me semble qu'il faudrait adapter l'article UP2 afin de ne pas autoriser , sur cet immeuble , des surélévations/extensions (point V C 19)

- 6 Rédiger l'article UP2 de telle façon que la possibilité d'extension en RdC soit distincte de celle envisagée sur les toitures-terrasses (notamment vis-à-vis des limites en % et m2), ce type d'extension devrait être rendu possible –**côté cours/rue** – dans les sous secteurs UPa1 et UPz1 (point V C 20)
- 7 **Il me semble donc nécessaire de faire une** mention spécifique , dans le règlement , renvoyant à une OAP applicable pour tout immeuble dont la copropriété solliciterait des aménagements (extensions/surélévations) – point V C 21 1°
- 8 Une surélévation du **Nautille** en zone UPc1 est mentionnée dans l'article UP2 , or elle est déjà mentionné à l'article UP10 (p 70) ...mais sans mention de projet d'ensemble porté par la copropriété et Lors de la réunion de concertation de 12/2017 la demande de surélévation portait sur le bâtiment le **Neptune** (à vérifier) point V C 21 2°
- 9 Rectifier les divergences entre les articles UP1/UP2 et UP10...et de revoir l'alinéa 8 de l'article UP1 - points VI-29-2° , VI-31 et VI-40
- 10 Introduire dans le règlement de la zone UP une mention spécifique , renvoyant à une « OAP générale » applicable pour tout immeuble dont la copropriété solliciterait de tels aménagements : organisation et gestion du processus entre la copropriété et la commune , élaboration du projet d'ensemble , études techniques et architecturales , validations ,...
- 11 Une simulation de l'impact des CES proposés permettrait de valider ceux-ci (points V-B-7 et VI-33 -1°)
- 12 Il n'est pas fait mention du CES e à l'article AU 1-9 ? (point VI-33 -2°)
- 13 Corriger d'autres erreurs matérielles « pour améliorer la compréhension et la lisibilité » (Art 1 de l'arrêté municipal REGL 18.07.09) notamment points VI-34 , VI-36 , VI -38

Article UP2 ou UP11 Prévoir également la nature des matériaux pour la fermeture des balcons et terrasses comme pour les foggias et coupe vent (point VI-37)
- 14 Profiter des constatations faites lors de l'enquête pour corriger les divergences d'appellations sur les documents publics (point VI-39)
- 15 Revoir l'application de la réglementation visant la répartition de surface de plancher par lots (point VI-41)
- 16 Envisager l'introduction dans le règlement d'un glossaire au besoin complété par des croquis comme cela est représenté dans la notice de présentation p17 et 18 - point VII
- 17 Prendre note des observations hors périmètre de la présente enquête pour alimenter les réflexions dans le cadre d'une future révision ou modifications du PLU (Points V-B- 13 , V- B 14 , V-B 15 , V-C-24 , VI-28 , VI-35)

Fait à Beauvoisin le 26 Septembre 2018


J.C. CAUSCENS

26 Septembre 2018

3 eme partie

**ANNEXES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR CONCERNANT
L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

COMMUNE de LE GRAU DU ROI

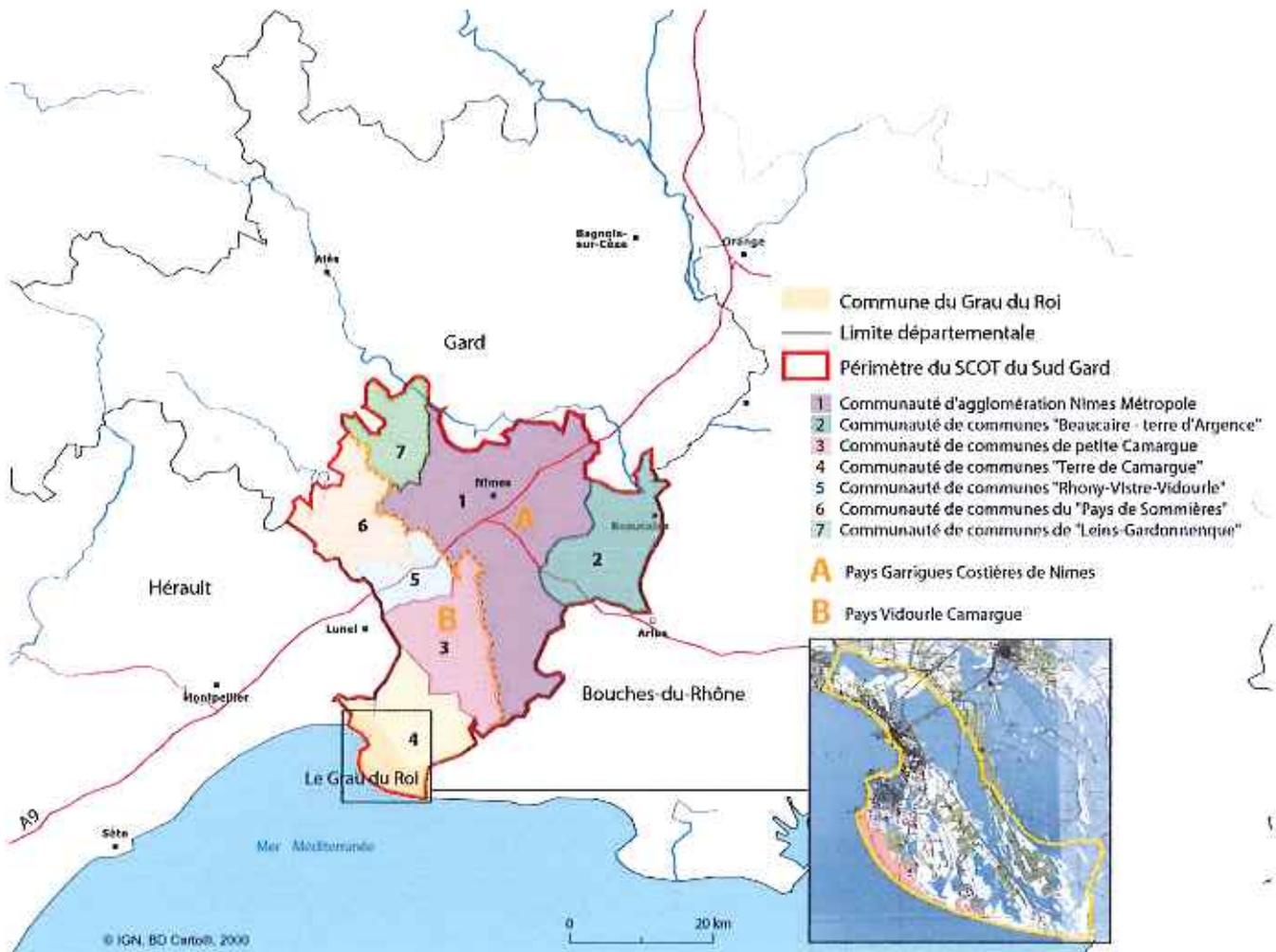
ANNEXES AU RAPPORT

- Annexe 1 : Extrait du Plan de zonage Port Camargue
- Annexe 2 : Plan de situation du Grau
- Annexe 3 : Vue aérienne du Grau du Roi
- Annexe 4 : Panel de photos des marinas et abords
- Annexe 5 : Décision E 187000078/30 du Tribunal administratif de Nîmes du 0/6/2018
- Annexe 6 : Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique de la modification N° du PLU
- Annexe 7 : Avis d'enquête
- Annexe 8 a : Certificat d'affichage du 12/7/2018
- Annexe 8 b : Photos des affichages
- Annexe 9 : Certificat d'affichage du 27/8/2018
- Annexe 10 : Avis d'enquête dans le journal Midi libre du 8/7/2018
- Annexe 11 : Avis d'enquête dans le journal Le Réveil du 6/7/2018
- Annexe 12 : Avis d'enquête dans le journal Midi libre du 29/7/2018
- Annexe 13 : Avis d'enquête dans le journal Le Réveil du 27/7/18
- Annexe 14 : Mise en ligne sur site internet de la commune
- Annexe 15 : Boite Mail dédiée à l'enquête
- Annexe 16 : Mail d'envoi du PV de synthèse
- Annexe 16 bis : PV de synthèse
- Annexe 17 : Synthèse des observations du public
- Annexe 18 : Lettre d'envoi au maire des questions en vue du mémoire en réponse
- Annexe 19 : Lettre d'envoi au maire d'une note de réflexion
- Annexe 19 bis : Lettre du maire en réponse du 21/9/18
- Annexe 20 : Tableau de consultation des PPA
- Annexe 21 : Compte rendu de la réunion de concertation du 19/12/2018
- Annexe 22 a : Site classé de l'Espiguette
- Annexe 22 b : Extrait du plan de zonage C2d Espiguette
- Annexe 23 : Carte des limites de la zone Ramsar
- Annexe 24 : Extrait du site « Conservatoire du littoral
- Annexe 25 : Extrait de la ZNIEFF 910011531
- Annexe 26 : Plan d'ensemble des ZNIEFF type 1
- Annexe 27 : Plan du périmètre de ZPS FR 9112013
- Annexe 28 : Carte traduisant l'impact de la loi littoral
- Annexe 29 : Carte des habitats naturels
- Annexe 30 : Propositions visant à clarifier certains termes
- Annexe 30 : Tableau récapitulatif des aménagements Port Camargue

PORT CAMARGUE Extrait du plan de zonage

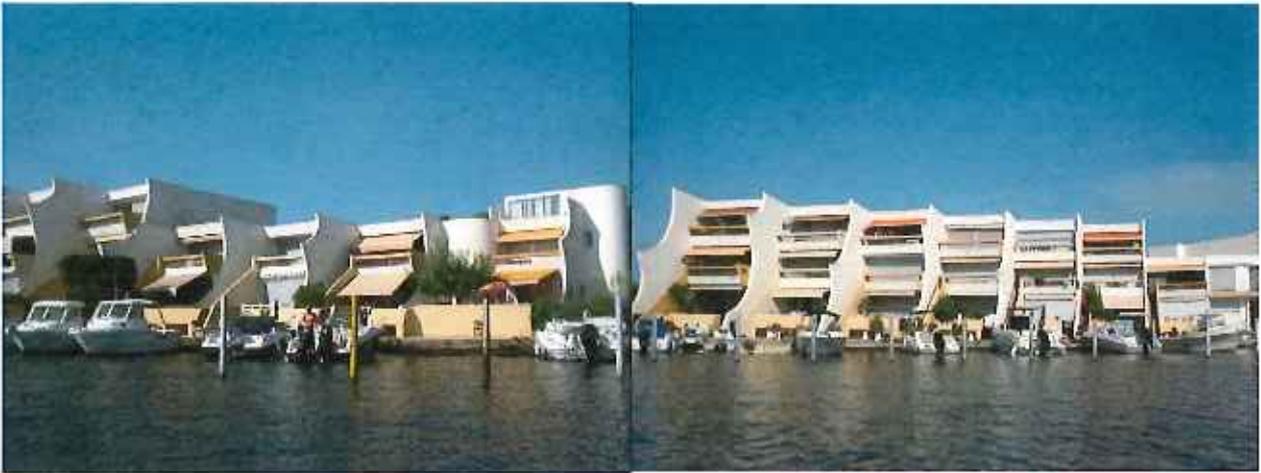


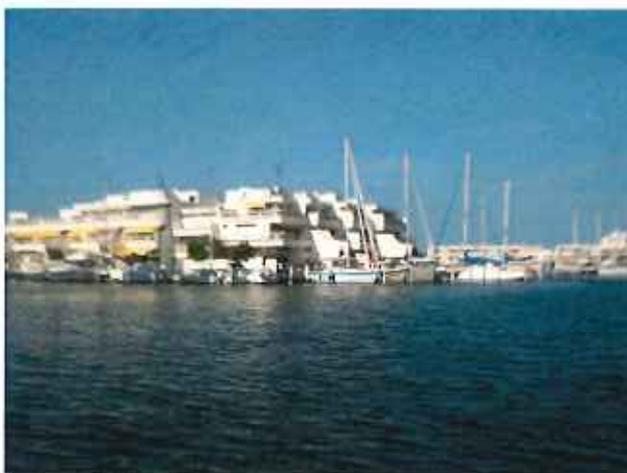
Situation de la commune de Le GRAU du ROI (extrait du PLU)

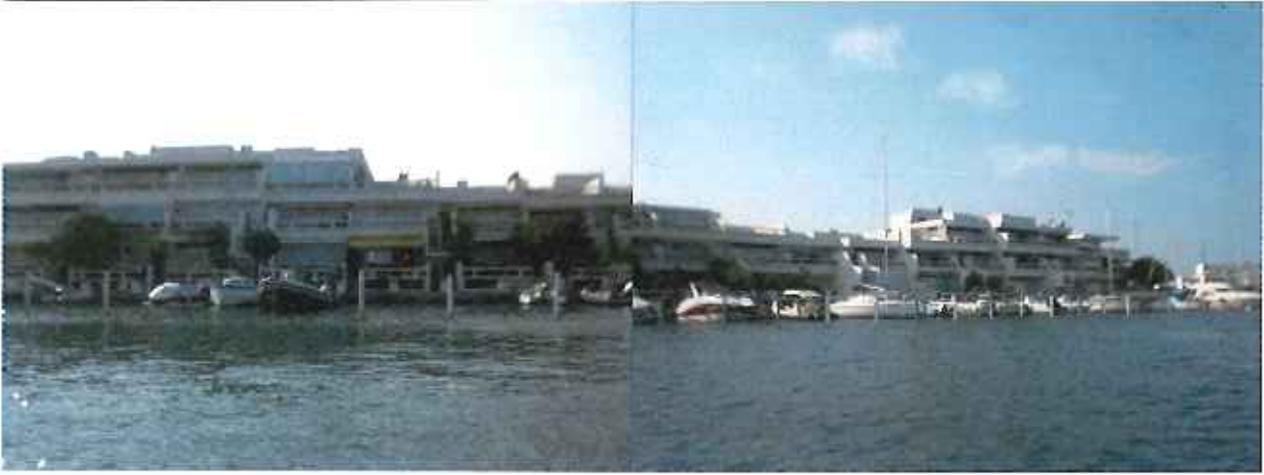


Vue aérienne Le GRAU DU ROI

















RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NÎMES

20/06/2018

N° E18000078 / 30

LE VICE-PRÉSIDENT
DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 18/06/2018, la lettre par laquelle le Maire de la commune du GRAU DU ROI demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du GRAU DU ROI ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

DECIDE

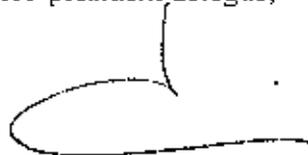
ARTICLE 1 : Monsieur Jean-Claude CAVUSCENS est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la commune du GRAU DU ROI et à Monsieur Jean-Claude CAVUSCENS.

Fait à Nîmes, le 20/06/2018

Le Vice-président délégué,



Jean-Baptiste BROSSIER



REGL 18.07.09.

**ARRETE MUNICIPAL PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)
DE LA COMMUNE DE LE GRAU DU ROI**

Le Maire de la Commune,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L 153-43,
Vu les articles L 123-1 et suivants et R123-2 et suivants du Code de l'Environnement,
Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du Code de l'Environnement ;
Vu l'ordonnance du 3 aout 2016 n°2016-1058 et le décret du 11 aout 2016 n°2016-1110 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 31/05/2011 ayant approuvé le PLU,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 31 Janvier 2018 ayant approuvé la prescription de la modification n°1 du PLU de Le Grau du Roi,
Vu la décision en date du 20 Juin 2018 n° E18000078/30 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NIMES désignant Monsieur Jean-Claude CAVUSCENS en qualité de commissaire-enquêteur,
Vu les pièces du dossier de modification n°1 du PLU soumis à l'enquête publique,
Vu les différents avis recueillis sur le projet de modification N°1 du PLU.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de LE GRAU-DU-ROI.

Cette modification n°1 porte uniquement sur le règlement du PLU notamment suite aux évolutions liées à la loi ALUR, elle intègre en outre des évolutions de règles permettant de :

- 1/ Mettre à jour le règlement suite aux différentes évolutions réglementaires : recodification du code de l'urbanisme, suppression du coefficient d'occupation du sol, abrogation des participations pour non réalisation des places de stationnement.
- 2/ Modifier le règlement sur différents points afin de corriger des erreurs matérielles ou d'en améliorer la compréhension et la lisibilité.
- 3/ Apporter plusieurs adaptations réglementaires sur le quartier de Port Camargue afin de permettre une évolution mesurée des constructions existantes et permettre la construction d'un équipement collectif de type espace médical en zone UPC2 (secteur de la Curieuse).

Accusé de réception en préfecture
030-213001332-20180703-REGL18-07-09-AR
Date de télétransmission : 03/07/2018
Date de réception préfecture : 03/07/2018

ARTICLE 2 :

L'enquête se déroulera en mairie de Le Grau du Roi du Vendredi 27 Juillet 2018 à 9h00 au Lundi 27 Août 2018 à 13h00 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

ARTICLE 3 :

Un examen au cas par cas a été réalisé dans le cadre de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme. L'autorité compétente en matière d'environnement a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale complète. Cet avis est intégré dans le dossier soumis à enquête publique.

ARTICLE 4 :

Monsieur Jean-Claude CAVUSCENS, en sa qualité de Cadre supérieur équipement SNCF en retraite, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes aux termes de la décision n°E18000078/30 prononcée du 20 juin 2018.

ARTICLE 5 :

Les pièces du dossier d'enquête et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de LE GRAU-DU-ROI pendant la durée de l'enquête, du Vendredi 27 Juillet 2018 à 9h00 au Lundi 27 Août 2018 à 13h00 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de LE GRAU-DU-ROI :

Du lundi au vendredi de 07h30 à 13h30 Juillet/Août 2018.

Fermée les samedis et les dimanches **excepté le 11 août 2018 de 15h00 à 17h30**

Adresse postale du siège de l'enquête publique :

Mairie de Le Grau-du-Roi – 1, place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI

Du Vendredi 27 Juillet 2018 à 9h00 au Lundi 27 Août 2018 à 13h00, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

De même, les pièces du dossier seront consultables, durant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <http://www.ville-legrauduroi.fr>.

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique mis à la disposition du public en mairie, au service Administration Générale.

ARTICLE 6 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique :

- sera publié, par les soins de Monsieur Le Maire de LE GRAU-DU-ROI, en caractère apparent, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, à savoir : « Le Midi Libre » et « Le Réveil du Midi ».
- sera affiché, par les soins du Maire de Le Grau-du-Roi, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et durant toute la durée de celle-ci, sur les panneaux d'affichage de la Mairie et de ses annexes ainsi que sur des emplacements convenus avec le commissaire enquêteur (Port Camargue)
- et sera publié par tout autre procédé en usage dans la Commune et sur le site internet de la Ville. <http://www.ville-legrauduroi.fr>

L'accomplissement de ces formalités sera justifié par l'annexion au dossier soumis à enquête d'une copie des avis publiés dans la presse, ainsi que par un certificat d'affichage initial avant l'enquête et un certificat d'affichage en fin d'enquête de Monsieur le Maire de Le Grau-du-Roi.

ARTICLE 7

Le Commissaire Enquêteur recevra personnellement les observations orales et/ou écrites en Mairie de LE GRAU-DU-ROI, aux jours et heures suivants :

- Le vendredi 27 juillet 2018 de 09h00 à 12h00,
- Le samedi 11 août 2018 de 15h00 à 17h30,
- Le mardi 21 août 2018 de 08h00 à 10h00,
- Le lundi 27 août 2018 de 10h00 à 13h00.

De plus, pendant la durée de l'enquête publique, les intéressés auront également la possibilité de faire parvenir leurs observations :

- par lettre adressée à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie de LE GRAU-DU-ROI qui l'annexera au registre d'enquête,
- ou par courriel à l'adresse suivante : plu.gdr.modif1@gmail.com.

Le commissaire enquêteur les visera et les annexera audit registre.

Elles seront consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

La date limite de réception des courriers et courriels est fixée au Lundi 27 Août 2018 à 10h00, l'enregistrement de la mairie faisant foi.

ARTICLE 8

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre le Maire dans la huitaine, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur transmet au maire dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture d'enquête, l'exemplaire du dossier d'enquête publique avec son rapport et ses conclusions motivées.

ARTICLE 9

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite adressée au préfet du département du GARD et au président du tribunal administratif de NIMES.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, :

- tenus à la disposition du public qui souhaiterait les consulter à la mairie de LE GRAU-DU-ROI où s'est déroulée l'enquête et à la Préfecture du GARD, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, mis en ligne sur le site internet de la ville.

ARTICLE 10

Des demandes d'information peuvent être formulées auprès de Monsieur le Maire ou auprès du service Administration Générale en charge du suivi de l'enquête, en Mairie de Le Grau-du-Roi – 1, Place de la Libération – 30240 LE GRAU-DU-ROI.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la mairie, dès la publication du présent arrêté auprès de Monsieur le Maire ou auprès du service Administration Générale en charge du suivi de l'enquête, en Mairie de Le Grau-du-Roi - 1, Place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI.

ARTICLE 11 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification N°1 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 12 :

Le Maire de LE GRAU-DU-ROI est chargé de l'exécution du présent arrêté, lequel est publié et affiché en Mairie de LE GRAU-DU-ROI.

ARTICLE 13 :

Le présent arrêté est susceptible de recours gracieux auprès de l'autorité compétente et d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes, dans les deux mois de sa publication.

ARTICLE 14 :

Ampliation du présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet du Gard, Monsieur le Commissaire Enquêteur et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

Le Grau du Roi, le 03 Juillet 2018
Le Maire,
Docteur Robert CRAUSTE

Le présent arrêté sera affiché ou consultable en mairie, publié au recueil des actes administratifs de la Commune et transmis à Monsieur le Préfet du Gard.
Il peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des mesures de publicité et/ou notification.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

UNIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DU VENDREDI 27 JUILLET 2018 JUSQU'AU LUNDI 27 AOUT 2018 INCLUS

Le Maire de la Commune,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L 153-43,
Vu les articles L 123-1 et suivants et R123-2 et suivants du Code de l'Environnement,
Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du Code de l'Environnement ;
Vu l'ordonnance du 3 aout 2016 n°2016-1058 et le décret du 11 aout 2016 n°2016-1110 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 31/05/2011 ayant approuvé le PLU,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 31 Janvier 2018 ayant approuvé la prescription de la modification n°1 du PLU de Le Grau du Roi,
Vu la décision en date du 20 Juin 2018 n° E18000078/30 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NIMES désignant Monsieur Jean-Claude CAVUSCENS en qualité de commissaire-enquêteur,
Vu les pièces du dossier de modification n°1 du PLU soumis à l'enquête publique,
Vu les différents avis recueillis sur le projet de modification N°1 du PLU.

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de LE GRAU-DU-ROI.

Cette modification n°1 porte uniquement sur le règlement du PLU notamment suite aux évolutions liées à la loi ALUR, elle intègre en outre des évolutions de règles permettant de :

1/ Mettre à jour le règlement suite aux différentes évolutions réglementaires : recodification du code de l'urbanisme, suppression du coefficient d'occupation du sol, abrogation des participations pour non réalisation des places de stationnement.

2/ Modifier le règlement sur différents points afin de corriger des erreurs matérielles ou d'améliorer la compréhension et la lisibilité.

3/ Apporter plusieurs adaptations réglementaires sur le quartier de Port Camargue afin de permettre une évolution mesurée des constructions existantes et permettre la construction d'un équipement collectif de type espace médical en zone UPC2 (secteur de la Curieuse).

ARTICLE 2 :

L'enquête se déroulera en mairie de Le Grau du Roi du Vendredi 27 Juillet 2018 à 9h00 au Lundi 27 Août 2018 à 13h00 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

ARTICLE 3 :

Un examen au cas par cas a été réalisé dans le cadre de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme. L'autorité compétente en matière d'environnement a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale complète. Cet avis est intégré dans le dossier soumis à enquête publique.

ARTICLE 4 :

Monsieur Jean-Claude CAVUSCENS, en sa qualité de Cadre supérieur équipement SNCF en retraite, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes aux termes de la décision n°E18000078/30 prononcée du 20 juin 2018.

ARTICLE 5 :

Les pièces du dossier d'enquête et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de LE GRAU-DU-ROI pendant la durée de l'enquête, du Vendredi 27 Juillet 2018 à 9h00 au Lundi 27 Août 2018 à 13h00 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de LE GRAU-DU-ROI :

Du lundi au vendredi de 07h30 à 13h30 Juillet/Août 2018.

Fermée les samedis et les dimanches excepté le 11 août 2018 de 15h00 à 17h30

Adresse postale du siège de l'enquête publique :

Mairie de Le Grau-du-Roi – 1, place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI

Du Vendredi 27 Juillet 2018 à 9h00 au Lundi 27 Août 2018 à 13h00, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

De même, les pièces du dossier seront consultables, durant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <http://www.ville-legrauduroi.fr>.

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique mis à la disposition du public en mairie, au service Administration Générale.

ARTICLE 6 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique :

- sera publié, par les soins de Monsieur Le Maire de LE GRAU-DU-ROI, en caractère apparent, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, à savoir : « Le Midi Libre » et « Le Réveil du Midi ».
- sera affiché, par les soins du Maire de Le Grau-du-Roi, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et durant toute la durée de celle-ci, sur les panneaux d'affichage de la Mairie et de ses annexes ainsi que sur des emplacements convenus avec le commissaire enquêteur (Port Camargue)
- et sera publié par tout autre procédé en usage dans la Commune et sur le site internet de la Ville. <http://www.ville-legrauduroi.fr>

L'accomplissement de ces formalités sera justifié par l'annexion au dossier soumis à enquête d'une copie des avis publiés dans la presse, ainsi que par un certificat d'affichage initial avant l'enquête et un certificat d'affichage en fin d'enquête de Monsieur le Maire de Le Grau-du-Roi.

ARTICLE 7 :

Le Commissaire Enquêteur recevra personnellement les observations orales et/ou écrites en Mairie de LE GRAU-DU-ROI, aux jours et heures suivants :

- Le vendredi 27 juillet 2018 de 09h00 à 12h00,
- Le samedi 11 août 2018 de 15h00 à 17h30,
- Le mardi 21 août 2018 de 08h00 à 10h00,
- Le lundi 27 août 2018 de 10h00 à 13h00.

De plus, pendant la durée de l'enquête publique, les intéressés auront également la possibilité de faire parvenir leurs observations :

- par lettre adressée à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie de LE GRAU-DU-ROI qui l'annexera au registre d'enquête,
- ou par courriel à l'adresse suivante : plu.gdr.modif1@gmail.com.

Le commissaire enquêteur les vîsera et les annexera audit registre.

Elles seront consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

La date limite de réception des courriers et courriels est fixée au Lundi 27 Août 2018 à 10h00, l'enregistrement de la mairie faisant foi.

ARTICLE 8 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre le Maire dans la huitaine, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur transmet au maire dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture d'enquête, l'exemplaire du dossier d'enquête publique avec son rapport et ses conclusions motivées.

ARTICLE 9 :

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite adressée au préfet du département du GARD et au président du tribunal administratif de NIMES.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, :

- tenus à la disposition du public qui souhaiterait les consulter à la mairie de LE GRAU-DU-ROI où s'est déroulée l'enquête et à la Préfecture du GARD, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- mis en ligne sur le site internet de la ville.

ARTICLE 10 :

Des demandes d'information peuvent être formulées auprès de Monsieur le Maire ou auprès du service Administration Générale en charge du suivi de l'enquête, en Mairie de Le Grau-du-Roi – 1, Place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la mairie, dès la publication du présent arrêté auprès de Monsieur le Maire ou auprès du service Administration Générale en charge du suivi de l'enquête, en Mairie de Le Grau-du-Roi – 1, Place de la Libération - 30240 LE GRAU-DU-ROI.

ARTICLE 11 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification N°1 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 12 :

Le Maire de LE GRAU-DU-ROI est chargé de l'exécution du présent arrêté, lequel est publié et affiché en Mairie de LE GRAU-DU-ROI.

ARTICLE 13 :

Le présent arrêté est susceptible de recours gracieux auprès de l'autorité compétente et d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes, dans les deux mois de sa publication.

ARTICLE 14 :

Ampliation du présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet du Gard, Monsieur le Commissaire Enquêteur et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

Le Grau du Roi, le 03 Juillet 2018
Le Maire,
Docteur Robert CRAUSTE



Service Administration Générale

Affaire suivie par Philippe HOUNY

☎ 04.66.73.04.61 et 62. ☎ 04.66.73.45.40

✉ p.houny@ville-legrauduroi.fr

Objet : Enquête publique concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Certificat d'affichage

Je soussigné Robert CRAUSTE,
Maire de la commune de Le Grau du Roi,

Certifie que les mesures de publicité relative à l'ouverture de l'enquête publique concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, telles que fixées dans mon arrêté municipal REGL n°18-07-09 en date du 03 juillet 2018 ont bien été respectées à savoir :

- Affichage d'un avis en Mairie le 10 juillet 2018 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute sa durée ;
- Affichage d'un avis sur les bâtiments communaux : Capitainerie de Port Camarque, Salle Carrefour 2000, Le Palais des Sports, Salle Argonautes le 10 juillet 2018 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, et pendant toute sa durée ;
- Publication d'un avis au public dans le journal « Le Midi Libre » édition du 08 Juillet 2018 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête,
- Publication d'un avis au public dans le journal « Le Réveil du Midi » édition du 06 au 12 juillet 2018 N°2527 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique
- Mise en ligne de l'avis sur le site Internet de la commune à compter du 05 juillet 2018 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute sa durée.

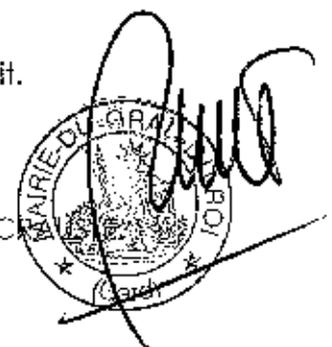
En foi de quoi, le présent certificat est établi pour service ce que de droit.

VU PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Monsieur CAYOLLENS

Le 12 juillet 2018

Le Maire,

Docteur Robert C





CAPITAINEE DE PORT CAMARGUE



PALAIS DES SPORTS ET DE LA CULTURE

VU PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
Monsieur CAVUSCENS

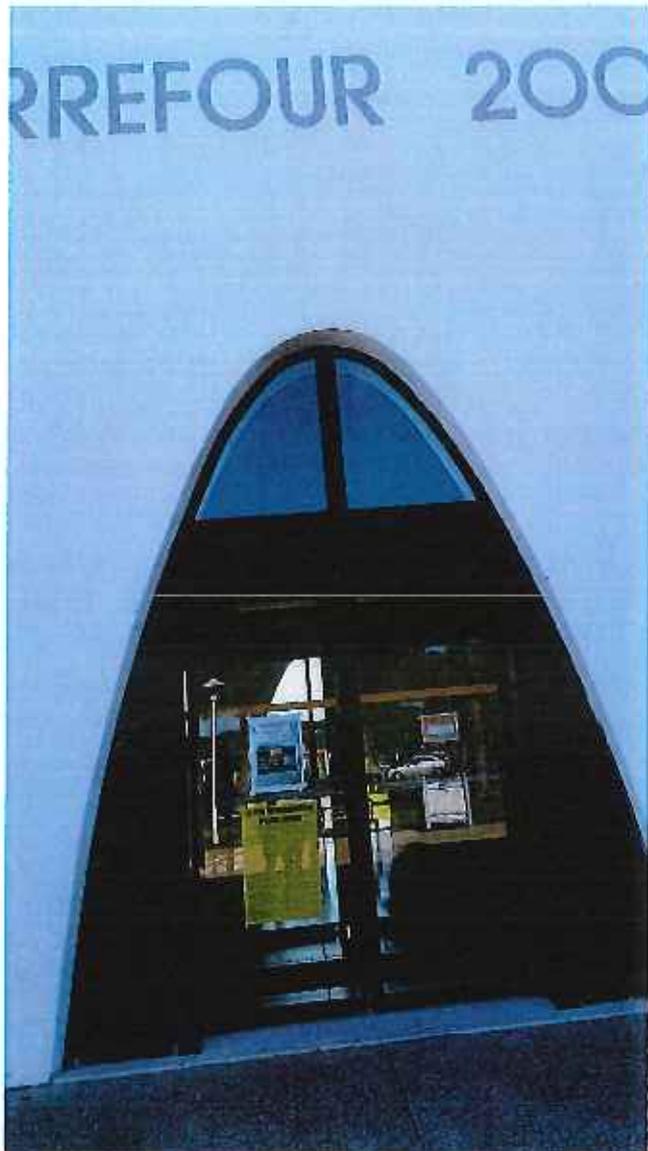


LES ARGONAUTES



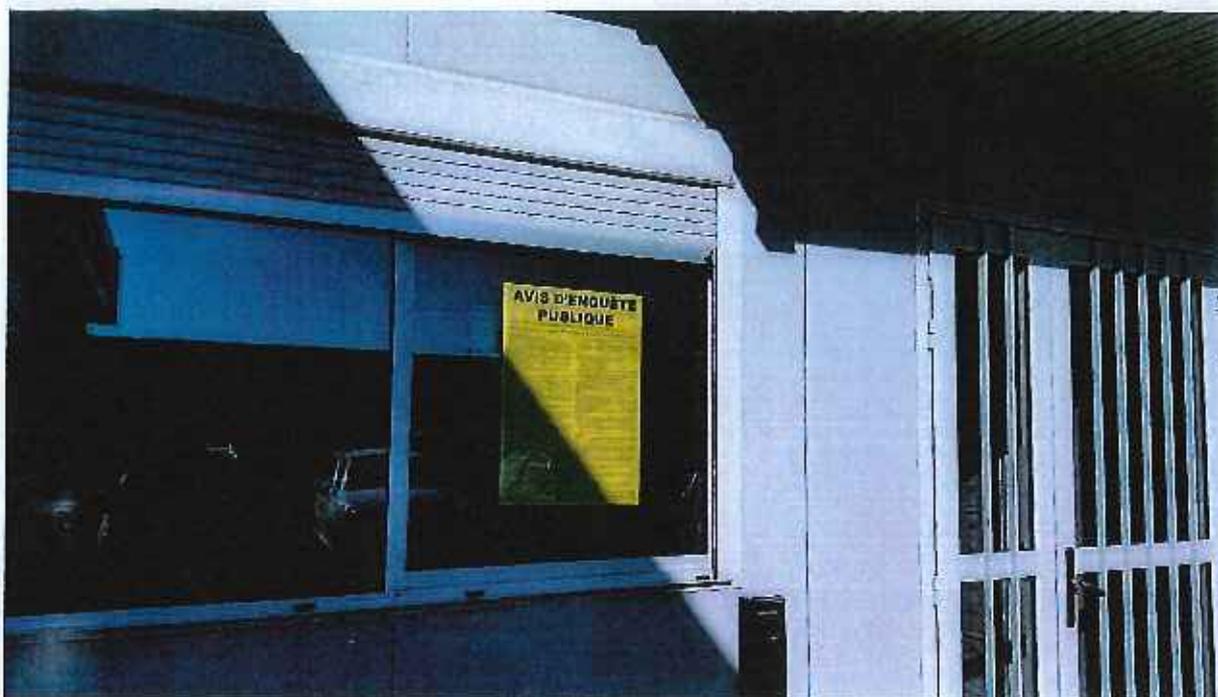
CAPITAINERIE DE PORT CAMARGUE

VU PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
Monsieur CAVUSCENS



CARREFOUR 2000-PORTCAMARGUE

VU PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
Monsieur CAVUSCENS



LES SERVICES TECHNIQUES



HOTEL DE VILLE

VU PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR
Monsieur CAVUSCENS



Service Administration Générale
 Affaire suivie par Philippe HOUNY
 ☎ 04.66.73.94.61 ☎ 62, ☎ 04.66.73.45.40
 ✉ p.houny@ville-legrauduroi.fr

Objet : Enquête publique concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Certificat d'affichage

Je soussigné Robert CRAUSTE,
 Maire de la commune de Le Grau du Roi,

Certifie que les mesures de publicité relative à l'ouverture de l'enquête publique concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, telles que fixées dans mon arrêté municipal REGI. n°18-07-09 en date du 03 juillet 2018 ont bien été respectées à savoir :

- Affichage d'un avis en Mairie le 10 juillet 2018 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute sa durée ;
- Affichage d'un avis sur les bâtiments communaux : Capitainerie de Port Camargue, Salle Carrefour 2000, Le Palais des Sports, Salle Argonautes le 10 juillet 2018 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, et pendant toute sa durée ;
- Publication d'un avis au public dans le journal « Le Midi Libre » édition du 08 Juillet 2018 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête,
- Publication d'un avis au public dans le journal « Le Réveil du Midi » édition du 06 au 12 juillet 2018 N°2527 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique
- Mise en ligne de l'avis sur le site internet de la commune à compter du 05 juillet 2018 soit quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute sa durée.

En foi de quoi, le présent certificat est établi pour servir ce que de droit.

VU PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 Monsieur CAVUSCENS

Le 27 Août 2018
 Le Maire,
 Docteur Robert CR



BIEN AFFAIRES

Maison

ACTES, notaires, agences immobilières, assurances, banques, assurances, etc.

Services

ADRESSE COLLECTIVES, services de nettoyage, etc.

Services

TRAVAIL, services de nettoyage, etc.

Services

TRAVAIL, services de nettoyage, etc.

ET PROFESSIONS

RECRUTE VENDEUR POLYVALENT (H/F) (électronique, TV, etc.)

TECHNICIENS FRIGORISTES (H/F)

Techniciens frigoristes, électromécanique, etc.

FORMATIONS

Brevet de technicien supérieur, etc.

Logis

Maison

ACTES, notaires, agences immobilières, assurances, banques, assurances, etc.

Services

ADRESSE COLLECTIVES, services de nettoyage, etc.

Services

TRAVAIL, services de nettoyage, etc.

Services

TRAVAIL, services de nettoyage, etc.

ET PROFESSIONS

RECRUTE VENDEUR POLYVALENT (H/F) (électronique, TV, etc.)

TECHNICIENS FRIGORISTES (H/F)

Techniciens frigoristes, électromécanique, etc.

FORMATIONS

Brevet de technicien supérieur, etc.

ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES

Le gérant de la publication, M. Jean-Louis BOUTIER, a l'honneur de vous adresser les annonces officielles et légales.

AVIS PUBLICS

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE N°1 du plan local d'urbanisme (PLU) du territoire de la commune de...

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE N°2 du plan local d'urbanisme (PLU) du territoire de la commune de...

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) du territoire de la commune de...

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE N°4 du plan local d'urbanisme (PLU) du territoire de la commune de...

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE N°5 du plan local d'urbanisme (PLU) du territoire de la commune de...

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE N°6 du plan local d'urbanisme (PLU) du territoire de la commune de...

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE N°7 du plan local d'urbanisme (PLU) du territoire de la commune de...

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE N°8 du plan local d'urbanisme (PLU) du territoire de la commune de...

VIE DES SOCIÉTÉS

MODIFICATION

SCI DANIEL, SA CO 30000 à SAINT-AMAND (10000) 121 chemin Yvette Petit Capital 1 000 783 785 886 RCS NG NIMES

MODIFICATION

SCI DANIEL, SA CO 30000 à SAINT-AMAND (10000) 121 chemin Yvette Petit Capital 1 000 783 785 886 RCS NG NIMES

MODIFICATION

SCI DANIEL, SA CO 30000 à SAINT-AMAND (10000) 121 chemin Yvette Petit Capital 1 000 783 785 886 RCS NG NIMES

MODIFICATION

SCI DANIEL, SA CO 30000 à SAINT-AMAND (10000) 121 chemin Yvette Petit Capital 1 000 783 785 886 RCS NG NIMES

MODIFICATION

SCI DANIEL, SA CO 30000 à SAINT-AMAND (10000) 121 chemin Yvette Petit Capital 1 000 783 785 886 RCS NG NIMES

MODIFICATION

SCI DANIEL, SA CO 30000 à SAINT-AMAND (10000) 121 chemin Yvette Petit Capital 1 000 783 785 886 RCS NG NIMES

MODIFICATION

SCI DANIEL, SA CO 30000 à SAINT-AMAND (10000) 121 chemin Yvette Petit Capital 1 000 783 785 886 RCS NG NIMES

MODIFICATION

SCI DANIEL, SA CO 30000 à SAINT-AMAND (10000) 121 chemin Yvette Petit Capital 1 000 783 785 886 RCS NG NIMES

MODIFICATION

SCI DANIEL, SA CO 30000 à SAINT-AMAND (10000) 121 chemin Yvette Petit Capital 1 000 783 785 886 RCS NG NIMES

MODIFICATION

SCI DANIEL, SA CO 30000 à SAINT-AMAND (10000) 121 chemin Yvette Petit Capital 1 000 783 785 886 RCS NG NIMES

Credulisez par l'environnement rédactionnel du journal... les pages "Annonces Classées" attirent les lecteurs réguliers mais aussi les lecteurs occasionnels.

Consultation des marchés publics. Entreprises de nouveaux marchés publics à votre service.

service d'alerte gratuit et disposez de nombreux avantages offerts par midilibre-legalis.com

MARCHÉS

VENTES AUX

Commune de LE GRAU-DU-ROI
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Unique Relative à la Modification N°1
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
du vendredi 27 juillet 2018 jusqu'au
lundi 27 août 2018 inclus

La Maire de la Commune,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 à L. 153-43,
VU les articles L. 123-1 et suivants et R123-2 et suivants du Code de l'Environnement,
VU l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du Code de l'Environnement ;
VU l'arrêté du 3 août 2016 n°2016-1058 et le décret du 11 août 2016 n°2016-1110 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;
VU la délibération du conseil municipal en date du 31/05/2011 ayant approuvé le PLU,

VU la délibération du conseil municipal en date du 31 Janvier 2018 ayant approuvé la prescription de la modification n°1 du PLU de Le Grau-du-Roi,
VU la décision en date du 20 Juin 2018 n° 01800078/30 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NIMES désignant Monsieur Jean-Claude CAVUSCENS en qualité de commissaire-enquêteur,

VU les pièces du dossier de modification n°1 du PLU soumis à l'enquête publique,

VU les différents avis recueillis sur le projet de modification n°1 du PLU,
ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de LE GRAU-DU-ROI.

Cette modification n°1 porte uniquement sur le règlement du PLU notamment suite aux évolutions liées à la loi ALUR, elle intègre en outre des évolutions de règles permettant de :

1/ Mettre à jour le règlement suite aux différentes évolutions réglementaires : requalification du code de l'urbanisme, suppression du coefficient d'occupation du sol, abrogation des participations pour non réalisation des places de stationnement.

2/ Modifier le règlement sur différents points afin de corriger des erreurs matérielles ou d'en améliorer la compréhension et la lisibilité.

3/ Apporter plusieurs adaptations réglementaires sur le quartier de Port Camargue afin de permettre une évolution mesurée des constructions existantes et permettre la construction d'un équipement collectif de type espace médical en zone UIC2 (secteur de la Curieuse).

ARTICLE 2 : L'enquête se déroulera au mairie de Le Grau-du-Roi du Vendredi 27 juillet 2018 à 9h00 au Lundi 27 Août 2018 à 13h00 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

ARTICLE 3 : Un examen au cas par cas a été réalisé dans le cadre de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme. L'autorité compétente en matière d'environnement a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale complète. Cet avis est intégré dans le dossier soumis à enquête publique.

ARTICLE 4 : Monsieur Jean-Claude CAVUSCENS, en sa qualité de Cadre supérieur équipement SNCU en retraite, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes aux termes de la décision n°1800078/30 prononcée le 20 juin 2018.

ARTICLE 5 : Les pièces du dossier d'enquête et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de LE GRAU-DU-ROI pendant la durée de l'enquête, du Vendredi 27 juillet 2018 à 9h00 au Lundi 27 Août 2018 à 13h00 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de LE GRAU-DU-ROI : Du lundi au vendredi de 07h30 à 13h30 du lundi au mardi 2018.

Pernée les samedis et les dimanches excepté le 11 août 2018 de 15h00 à 17h30

Adresse postale du siège de l'enquête publique :
Mairie de Le Grau-du-Roi - 1, place de la Libération 30240 LE GRAU-DU-ROI
Du Vendredi 27 juillet 2018 à 9h00 au Lundi 27 Août 2018 à 13h00, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

De même, les pièces du dossier seront consultables, durant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : http://www.ville-legrauduroi.fr

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique mis à la disposition du public en mairie, au service Administration Générale.

ARTICLE 6 : Un avis au public faisant connaître l'opportunité de l'enquête publique :

- sera publié, par les soins de Monsieur Le Maire de LE GRAU-DU-ROI, en caractère apparent, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et appelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, à savoir : « Le Midi Libre » et « Le Reveil du Midi ».

- sera affiché, par les soins du Maire de Le Grau-du-Roi, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et durant toute la durée de celle-ci, sur les panneaux d'affichage de la Mairie et de ses annexes ainsi que sur des emplacements convenus avec le commissaire enquêteur (Port Camargue)

et sera publié par tout autre procédé en usage dans la Commune et sur le site internet de la Ville : http://www.ville-legrauduroi.fr

L'accomplissement de ces formalités sera justifié par l'annexion au dossier soumis à enquête d'une copie des avis publiés dans la presse, ainsi que par un certificat d'affichage initial avant l'enquête et un certificat d'affichage en fin d'enquête de Monsieur le Maire de Le Grau-du-Roi.

ARTICLE 7 : Le Commissaire Enquêteur recevra personnellement les observations orales et/ou écrites en Mairie de LE GRAU-DU-ROI, aux jours et heures suivants :

- Le vendredi 27 juillet 2018 de 09h00 à 12h00,
- Le samedi 11 août 2018 de 15h00 à 17h30,
- Le mardi 21 août 2018 de 08h00 à 10h00,
- Le lundi 27 août 2018 de 10h00 à 13h00.

De plus, pendant la durée de l'enquête publique, les intéressés auront également la possibilité de faire parvenir leurs observations :

- par lettre adressée à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie de LE GRAU-DU-ROI qui l'annexera au registre d'enquête.

- ou par courriel à l'adresse suivante : plu.ville.midi1@grauduroi.com.

Le commissaire enquêteur les viera et les annexera audit registre. Elles seront consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

La date limite de réception des courriers et courriels est fixée au Lundi 27 Août 2018 à 10h00, l'enregistrement de la mairie faisant foi.

ARTICLE 8 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre le Maire dans la mairie, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. Le commissaire enquêteur transmet au maire dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture d'enquête, l'exemplaire du dossier d'enquête publique avec son rapport et ses conclusions motivées.

ARTICLE 9 : Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite adressée au préfet du département du GARD et au président du tribunal administratif de NIMES. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, :

- tenus à la disposition du public qui souhaiterait les consulter à la mairie de LE GRAU-DU-ROI en s'est déroulée l'enquête et à la Préfecture du GARD, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- mis en ligne sur le site internet de la ville.

ARTICLE 10 : Des demandes d'information peuvent être formulées auprès de Monsieur le Maire ou auprès du service Administration Générale en charge du suivi de l'enquête, en Mairie de Le Grau-du-Roi - 1, Place de la Libération 30240 LE GRAU-DU-ROI.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la mairie, dès la publication du présent arrêté auprès de Monsieur le Maire ou auprès du service Administration Générale en charge du suivi de l'enquête, en Mairie de Le Grau-du-Roi - 1, Place de la Libération 30240 LE GRAU-DU-ROI.

ARTICLE 11 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification N°1 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 12 : Le Maire de LE GRAU-DU-ROI est chargé de l'exécution du présent arrêté, lequel est publié et affiché en Mairie de LE GRAU-DU-ROI.

ARTICLE 13 : Le présent arrêté est susceptible de recours gracieux auprès de l'autorité compétente et d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes, dans les deux mois de sa publication.

ARTICLE 14 : Application du présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de Gard, Monsieur le Commissaire Enquêteur et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

Le Grau du Roi, le 03 Juillet 2018

Le Maire,

Docteur Robert CRAUSTE

DZRF SUD
Direction Zonale Sud au Recrutement
et à la Formation
AVIS D'APPEL PUBLIC
A LA CONCURRENCE

- 1 - Identification de l'organisme : DZRF Sud
2 - Motif de passation : Procédure adaptée articles 28, 78 et 80 du décret 2016-360 du 25 mars 2016.
3 - Objet du marché : Prestations de formation « PERMIS DE CONDUIRE ».
4 - Pièces à produire : Déclaration sur l'honneur, certificats fiscaux et sociaux.
5 - Critères d'attribution : Pondération (voir critères dans le règlement de consultation).
6 - Offres à adresser à : DZRF SUD - Bureau des Marchés - 286 avenue Clement ADRER - BP 48061 - 30933 NIMES CEDEX 09 - sous enveloppe cachetée portant la mention «Marché de service, Formations PERMIS DE CONDUIRE NE PAS OUVRIRE»
7 - Modalités d'obtention de dossier : <https://www.marches-publics.gard.fr>
8 - Date prévisionnelle de début des prestations : Dès notification au titulaire
9 - Date limite de réception des offres : 17 Septembre 2018 à 16 H00.
10 - Date d'envoi du présent avis à la publication : 29 Juin 2018



Commune de LE GRAU DU ROI
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Unique Relative à la Modification N°1
du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
du vendredi 27 juillet 2018 jusqu'au
lundi 27 août 2018 inclus

Le Maire de la Commune,
 Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
 Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L 153-43,
 Vu les articles L 123-1 et suivants et R123-2 et suivants du Code de l'Environnement,
 Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du Code de l'Environnement ;
 Vu l'ordonnance du 3 août 2016 n°2016-1058 et le décret du 11 août 2016 n°2016-1110 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;
 Vu la délibération du conseil municipal en date du 31/05/2017 ayant approuvé le PLU,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 31 Janvier 2018 ayant approuvé la prescription de la modification n°1 du PLU de Le Grau du Roi,
 Vu la décision en date du 20 Juin 2018 n° F1800078/30 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NIMES désignant Monsieur Jean-Claude CAVUSCENS en qualité de commissaire-enquêteur,
 Vu les pièces du dossier de modification n°1 du PLU soumis à l'enquête publique,
 Vu les différents avis recueillis sur le projet de modification N°1 du PLU.

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LE GRAU-DU-ROI.

Cette modification n°1 porte uniquement sur le règlement du PLU notamment suite aux évolutions liées à la loi ALUR, elle intègre en outre des évolutions de règles permettant de :

- 1/ Mettre à jour le règlement suite aux différentes évolutions réglementaires : recodification du code de l'urbanisme, suppression du coefficient d'occupation du sol, abrogation des participations pour non réalisation des places de stationnement,
- 2/ Modifier le règlement sur différents points afin de corriger des erreurs matérielles ou d'en améliorer la compréhension et la lisibilité,
- 3/ Apporter plusieurs adaptations réglementaires sur le quartier de Port Camargue afin de permettre une évolution mesurée des constructions existantes et permettre la construction d'un équipement collectif de type espace médical en zone UIC2 (secteur de la Curieuse).

ARTICLE 2 : L'enquête se déroulera en mairie de Le Grau du Roi du Vendredi 27 Juillet 2018 à 9h00 au Lundi 27 Août 2018 à 13h00 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

ARTICLE 3 : Un examen au cas par cas a été réalisé dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. L'autorité compétente en matière d'environnement a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale complète. Cet avis est intégré dans le dossier soumis à enquête publique.

ARTICLE 4 : Monsieur Jean-Claude CAVUSCENS, en sa qualité de Cadre supérieur équipement SNCF en retraite, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes aux termes de la décision n°F1800078/30 prononcée du 20 juin 2018.

ARTICLE 5 : Les pièces du dossier d'enquête et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de LE GRAU-DU-ROI pendant la durée de l'enquête, du Vendredi 27 Juillet 2018 à 9h00 au Lundi 27 Août 2018 à 13h00 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de LE GRAU-DU-ROI :
 Du lundi au vendredi de 07h30 à 13h30 Juillet/Août 2018.
 Fermée les samedis et les dimanches excepté le 11 août 2018 de 15h00 à 17h30

Adresse postale du siège de l'enquête publique :
 Mairie de Le Grau-du-Roi - 1, place de la Libération 30240 LE GRAU-DU-ROI
 Du Vendredi 27 Juillet 2018 à 9h00 au Lundi 27 Août 2018 à 13h00, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

De même, les pièces du dossier seront consultables, durant toute la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <http://www.ville-legrauduroi.fr>

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique mis à la disposition du public en mairie, au service Administration Générale.

ARTICLE 6 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique :

- sera publié, par les soins de Monsieur Le Maire de LE GRAU-DU-ROI, en caractère apparent, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département, à savoir : « Le Midi Libre » et « Le Réveil du Midi ».
- sera affiché, par les soins du Maire de Le Grau-du-Roi, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et durant toute la durée de celle-ci, sur les panneaux d'affichage de la Mairie et de ses annexes ainsi que sur des emplacements convenus avec le commissaire enquêteur (Port Camargue)

- et sera publié par tout autre procédé en usage dans la Commune et sur le site internet de la Ville : <http://www.ville-legrauduroi.fr>
 L'accomplissement de ces formalités sera justifié par l'annexion au dossier soumis à enquête d'une copie des avis publiés dans la presse, ainsi que par un certificat d'affichage initial avant l'enquête et un certificat d'affichage en fin d'enquête de Monsieur le Maire de Le Grau-du-Roi.

ARTICLE 7 : Le Commissaire Enquêteur recevra personnellement les observations orales et/ou écrites en Mairie de LE GRAU-DU-ROI, aux jours et heures suivants :

- Le vendredi 27 juillet 2018 de 09h00 à 12h00,
- Le samedi 11 août 2018 de 15h00 à 17h30,
- Le mardi 21 août 2018 de 08h00 à 10h00,
- Le lundi 27 août 2018 de 10h00 à 13h00.

De plus, pendant la durée de l'enquête publique, les intéressés auront également la possibilité de faire parvenir leurs observations :

- par lettre adressée à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie de LE GRAU-DU-ROI qui l'annexera au registre d'enquête,
- ou par courriel à l'adresse suivante : pla.gdr.modif1@gmail.com.

Le commissaire enquêteur les visera et les annexera audit registre.

Elles seront consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

La date limite de réception des courriers et courriels est fixée au Lundi 27 Août 2018 à 10h00, l'enregistrement de la mairie faisant foi.

ARTICLE 8 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Des réceptions du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre le Maire dans la semaine, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur transmet au maire dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture d'enquête, l'exemplaire du dossier d'enquête publique avec son rapport et ses conclusions motivées.

ARTICLE 9 : Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite adressée au préfet du département du GARD et au président du tribunal administratif de NIMES.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, :

- tenus à la disposition du public qui souhaiterait les consulter à la mairie de LE GRAU-DU-ROI où s'est déroulée l'enquête et à la Préfecture du GARD, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- mis en ligne sur le site internet de la ville.

ARTICLE 10 : Des demandes d'information peuvent être formulées auprès de Monsieur le Maire ou auprès du service Administration Générale en charge du suivi de l'enquête, en Mairie de Le Grau-du-Roi - 1, Place de la Libération 30240 LE GRAU-DU-ROI.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la mairie, dès la publication du présent arrêté auprès de Monsieur le Maire ou auprès du service Administration Générale en charge du suivi de l'enquête, en Mairie de Le Grau-du-Roi - 1, Place de la Libération 30240 LE GRAU-DU-ROI.

ARTICLE 11 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 12 : Le Maire de LE GRAU-DU-ROI est chargé de l'exécution du présent arrêté, lequel est publié et affiché en Mairie de LE GRAU-DU-ROI.

ARTICLE 13 : Le présent arrêté est susceptible de recours gracieux auprès de l'autorité compétente et d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes, dans les deux mois de sa publication.

ARTICLE 14 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet du Gard, Monsieur le Commissaire Enquêteur et Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

Le Grau du Roi, le 03 Juillet 2018
 Le Maire, Docteur Robert CRAUSTE

LE SAVIEZ-VOUS ?

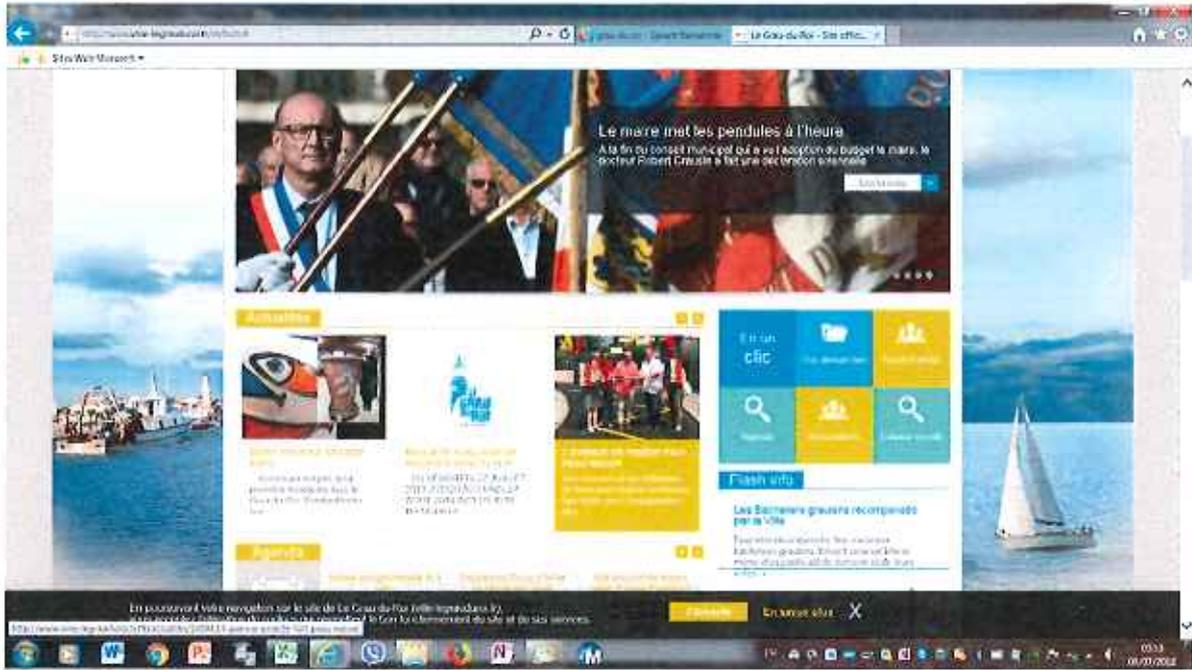
« Avec actulegales.fr, vous consultez GRATUITEMENT les annonces légales de moins d'un an. »

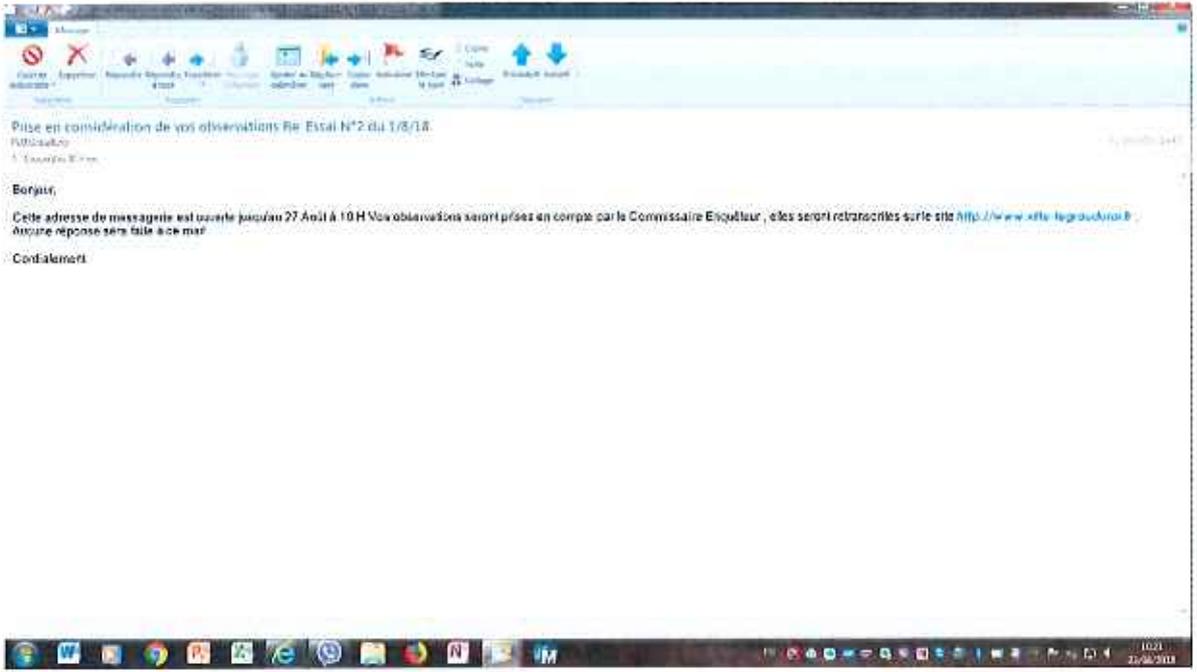
Actulegales.fr avec votre journal

Actulegales.fr

Tous les jours, toutes les annonces légales entreprises

Association de la presse pour la transparence économique (APPE) avec le concours de





jc.cavuscens@orange.fr

De : <jc.cavu@free.fr>
Date : mercredi 29 août 2018 19:48
À : "Gau du roi" <plu.gdr.modil1@gmail.com>
Jointure : Mémoire en réponse.xlsx; Procès Verbal de synthèse.docx; Tableau de synthèse des obs public.pdf
Objet : Enquête P.J.U

Bonjour

Ci joint le PV de synthèse et ses 2 pièces annexes à faire parvenir à M le Maire dès réception avec copie à M Houny (et Bureau Etude ?) en vue de la reunion du 4/9/18

Nota l'annexe 2 est sous format Excel avec un grand format Police ? pour en faciliter l'impression !

Merci de me confirmer NF

Cordialement

JC CAVUSCENS

Procès Verbal de synthèse relatif à l'enquête publique « Modification N° 1 du PLU du GRAU du ROI

Le dossier d'arrêt complété par des sous dossiers reprenant l'ensemble des documents devant être mis à disposition du public et un registre ont été tenus à la disposition du public dans votre mairie durant toute l'enquête qui a duré 32 jours du Vendredi 27 Juillet 2018 au Lundi 27 Août 2018 .

Ce dossier a également été mis sur le site de la commune durant toute la période d'enquête et une adresse mail dédiée a été mise en ligne

Durant l'enquête, j'ai assuré 4 permanences :

- **Le Vendredi 27 Juillet 2018 de 9h à 12 h**
- **Le Samedi 11 Août 2018 de 15h à 17h30**
- **Le Mardi 21 Août 2018 de 8h à 10h**
- **Le Lundi 27 Août 2018 de 10h à 13h**

Au cours de ces 4 permanences , j'ai reçu 12 personnes dont 3 représentants l'Association ALPC2 et 9 autres personnes , par ailleurs il m'a été remis 7 courriers reçus en mairie et j'ai relevé les observations faites par 8 mails . En dehors des permanences , 10 personnes se sont exprimées sur le registre

Durant l'enquête et au vu des observations de l'Association ALPC2 j'ai souhaité visiter Port Camargue en bateau pour juger de la situation en compagnie de 2 représentants de cette association ainsi qu'un représentant de la mairie –M Bertrand

Des observations recueillies il ressort principalement :

- une inquiétude vis-à-vis de la stabilité des immeubles vis-à-vis des extensions/surélévations envisageables et des aménagements illicites sur les terrasses risquant de dénaturer l'architecture
- une adhésion au projet de centre médical ..avec force détails sur la structure à mettre en place mais crainte pour les arbres
- une contestation environnementale argumentée d'un intervenant
- un avis favorable sur les règles de stationnement en centre ancien ...
- une alerte Sécurité Hygiène au Centre Commercial Plage Sud

et plusieurs interventions ne ressortant pas de l'enquête (propositions détaillées d'un intervenant sur les investissements , transports ,circulation – demande de modification de zonage ..)

Aucun incident n'est à signaler au cours de cette enquête

Au terme de ces 32 jours d'enquête vous trouverez , en pièces jointes , la synthèse des observations du public sous forme d'un tableau (annexe 1) duquel j'ai extrait , en vue de recueillir vos observations , une annexe 2 pouvant constituer votre mémoire en réponse sur les points soulevés par le public mais aussi sur mes remarques pour lesquels je sollicite vos observations et vos remarques

Je note toutefois une présentation erronée de la démarche concernant Port Camargue (point 0 de la 2^{ème} partie de l'annexe 2.)

Comme convenu je vous présenterai ces éléments , en les commentant , lors de la réunion prévus le 4 Septembre à 9h30

Vous voudrez bien ensuite me faire parvenir votre réponse comme prévu par la réglementation au plus tard le 18 Septembre 2018

Dans l'attente , veuillez agréer, Monsieur le Maire , l'expression de ma considération

Fait à Beauvoisin le 29/8/18

JC CAVUSCENS

Commissaire Enquêteur

PJ Annexe 1 Tableau de Synthèse des observations du public

Annexe 2 Questions en vue du Mémoire en réponse

Monsieur CAVUSCENS Jean Claude
Commissaire Enquêteur
Tel 06 07 65 81 59
Mail : jc.cavu@free.fr

Objet Enquête Modification N°1 du PLU du Grau du Roi

(Copie par mail le 6/9/2018 à M Houny)

**A Monsieur le Maire
Commune du Grau du Roi**

Monsieur le Maire

Faisant suite à mon PV de synthèse du 29/8/2018 et à la réunion de présentation des observations recueillies durant l'enquête, ainsi que de mes propres observations, laquelle s'est tenue le 4/9/2018, je vous prie de trouver ci-joint une liste des questions sur lesquelles je souhaite avoir votre avis et vos observations.

Votre mémoire en réponse serait à me faire parvenir avant le 22 Septembre 2018

Je reste à votre disposition pour d'éventuels échanges complémentaires

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération

JC CAVUSCENS

Commissaire Enquêteur

PJ Liste des questions

Monsieur CAVUSCENS Jean Claude
Commissaire Enquêteur
Tel 06 07 65 81 59
Mail : jc.cavu@free.fr

Objet Enquête Modification N°1 du PLU du Grau du Roi

(Copie par mail le 10/9/2018 à M Houny)

**A Monsieur le Maire
Commune du Grau du Roi**

Monsieur le Maire

Faisant suite à mon courrier du 6/9/18 et pour tenir compte d'informations complémentaires notamment sur l'aspect « Approbation des copropriétaires » objet essentiel des observations formulées lors de l'enquête suite aux aménagements envisagés sur Port Camargue , je vous adresse une note de réflexions complémentaires à prendre en compte pour votre mémoire en réponse

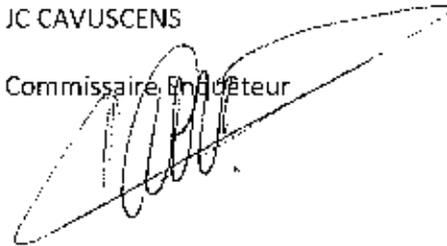
Je reste à votre disposition pour d'éventuels échanges complémentaires car je souhaite que ces réflexions concourent à répondre le mieux et le plus clair possible à l'objectif recherché .

Les choix de rédaction qui seraient retenus par la commune dans votre mémoire en réponse sur l'ensemble des points soulevés dans cette note de réflexion serviront à établir mon rapport , mes conclusions et avis motivés

Veillez agréer , Monsieur le Maire , l'expression de ma considération

JC CAVUSCENS

Commissaire Enquêteur



PJ Note de réflexions



Monsieur Jean-Claude CAVUSCENS
Commissaire Enquêteur

Email : jc.cavu@free.fr

Service Administration Générale

Affaire suivie par Philippe HOUNY

☎ 04.66.73.94.61 et 62, ☎04.66.73.45.40

✉ p.houny@ville-legrauduroi.fr

Nos Réf : RC/PH/LC n°18/246

Objet : Mémoire en réponse aux questions relatives à l'enquête publique
Modification n°1 du PLU de Le Grau du Roi

Le Grau-du-Roi, le 21 Septembre 2018.

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'accuse réception de vos courriers du 06 et du 09 septembre dernier reçus en mairie le 10 et le 13 septembre 2018 par lequel vous sollicitez des réponses aux questions soulevées dans le cadre de l'enquête publique citée en objet.

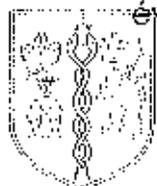
Afin de vous permettre la rédaction de votre rapport, vous trouverez réponses à vos questions formulées dans votre courrier du 06 septembre 2018 dans le mémoire joint en annexe reprenant son ordre chronologique.

En ce qui concerne votre note de réflexion du 10 septembre, je me permets de vous apporter ci-dessous ma propre réflexion sur les divers points que vous abordez.

Il faut comprendre avant toute chose que le Plan Local d'Urbanisme de notre commune approuvé en 2011 interdit quasi entièrement les possibilités d'évolution des bâtis existants dans la zone de Port-Camargue.

Un PLU est en principe un outil permettant de réglementer la construction mais aussi l'évolution possible des constructions afin de prendre en considération l'ensemble des points que vous évoquez dans votre courrier. C'est-à-dire généraliser les adaptations possibles du bâti tout en maîtrisant ces évolutions constructives et préservant l'architecture.

...



Hôtel de ville

1 place de la libération - BP 16 / 30240 LE GRAU DU ROI / Tél 04 66 73 45 45 - Fax 04 66 73 45 40

contact@ville-legrauduroi.fr / www.ville-legrauduroi.fr

.../...

Il en va donc de l'intérêt général que de poursuivre cet objectif dans ce secteur de ville, quartier de Port-Camargue plus grand port de Plaisance d'Europe.

Dans vos recherches très poussées des jurisprudences de Conseil d'Etat, vous soulevez la possible contradiction entre le fait que l'Administration se voit déchargée de toute obligation de vérification de titre invoqué par un pétitionnaire, dans le cadre de sa demande d'autorisation d'urbanisme, et le futur règlement imposant un projet d'ensemble validé par la copropriété.

En le cas d'espèce, je vous précise il n'y a pas de contradiction. En effet, le CE précise, in fine, que chaque demande d'urbanisme ne doit pas être conditionnée à une autorisation délivrée individuellement par l'Assemblée Générale de la copropriété. Effectivement, ceci pourrait être de nature à générer des fraudes. Je vous fais remarquer que ce n'est pas ce que la modification réglementaire du P.U impose.

Cette évolution du règlement permet au contraire de soumettre tout projet individuel à un volet architectural d'ensemble, ce dernier devant faire l'objet d'une validation par la copropriété. Vous constaterez que dans ce cas précis, ce document architectural d'ensemble, des possibles évolutions constructives et d'extensions des logements d'une copropriété, pourra ensuite profiter à toute demande d'autorisation individuelle pouvant être déposée auprès de l'Administration.

Vous évoquez ensuite l'aspect architectural. Je viens de démontrer que la commune, au travers d'un projet d'ensemble approuvé en copropriété permet de se prononcer sur l'aspect architectural d'un projet. En effet, lors de la demande d'autorisation ou préalablement dans l'accompagnement de nos services sur l'élaboration d'un projet d'ensemble par la copropriété et ensuite dans la conception des projets individuels qui pourraient en découler, la commune pourra s'exprimer sur la qualité architecturale des évolutions des constructions.

La municipalité par l'intermédiaire de son service communal instructeur du Droit des Sois ainsi que de l'Administration Générale en charge de l'urbanisme de la ville, sait s'entourer des meilleurs juristes, urbanistes et architectes conseils pour encadrer toute demande d'autorisation susceptible d'être sollicitée auprès de l'autorité municipale.

Sur les aspects pratiques que vous abordez par la suite en fin de votre note, je vous précise que toute demande d'autorisation d'urbanisme est instruite en détail par nos services mais aussi accompagnée par ceux-ci sur la conception générale comme sur les démarches et formalismes préalables.

.../...

.../...

Chaque fonctionnement de copropriété ou de groupement de colotis et le relationnel que l'assemblée entretient avec les copropriétaires ou les colotis font de chaque demande d'autorisation d'urbanisme un cas particulier. J'en suis pleinement conscient.

C'est un travail quotidien de la municipalité et des services municipaux que de permettre la meilleure compréhension des textes législatifs et réglementaires afin que tout pétitionnaire puisse dans un cadre légal obtenir réponse à ses intentions de projet d'extension de logement, d'aménagement de parties habitables ou de construction.

En conclusion, je souhaiterai vous dire que dans votre mission vous avez clairement appréhendé toute la difficulté de mettre en œuvre une réglementation ayant pour objet de donner des possibilités raisonnées d'augmentation de surfaces de planchers dans les secteurs déjà bâtis. Cette intention est conforme aux grands principes d'évolution des zones bâtis énoncés dans les textes législatifs votés ces dernières années au niveau de l'Etat.

Je vous rappellerai que dans le cadre de ce dossier, la commune souhaite modifier le règlement de son PLU mais que parallèlement elle poursuit d'autres ambitions qui se matérialiseront prochainement lors d'une révision générale de ce document local.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, mes plus sincères et respectueuses salutations.

Respectueusement

Le Maire,
Docteur Robert CRAUSTE.



CONSULTATION ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES EMIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Personnes Publiques Associées	Courrier départ le	Accusé Réception le	Date Réponse Avis	Avis	Prescriptions
DREAL OCCITANIE	19/04/2018	19/04/2018	Le 04 Juin 2018	MRAE	N'est pas soumis à évaluation environnementale
PREFECTURE DU GARD – Le Préfet	LRAR 16/04/18	17/04/2018	Le 05 Juin 2018	Avis favorable	Avis favorable aux objets n°1 et 2 de la modification simplifiée Demande de ne pas faire évoluer la prise en compte du risque inondation dans le règlement
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU GARD – Le Président	LRAR 16/04/18	18/04/2018	Le 22 Mai 2018	Avis favorable	Néant
CONSEIL REGIONAL OCCITANIE – La Présidente	LRAR 16/04/18	18/04/2018		Avis réputé favorable	
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU GARD – Le Président	LRAR 16/04/18	17/04/2018		Avis réputé favorable	
CHAMBRE DES METIERS DU GARD – Le Président	LRAR 16/04/18	17/04/2018		Avis réputé favorable	
CHAMBRE D'AGRICULTURE DU GARD – Le Président	LRAR 16/04/18	17/04/2018	Le 19 Avril 2018	Avis favorable	Néant
SCOT DU GARD – Le Président	LRAR 16/04/18	17/04/2018	Le 25 Mai 2018	Avis favorable	
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIMES – Le Président	LRAR 16/04/18	17/04/2018		Avis réputé favorable	
SECTION REGIONALE DE LA CONCHYLICULTURE DE LA MEDITERRANEE – Le Président	1 ^{er} envoi LRAR 16/04/18 2 ^{ème} envoi Courriel le 04/04/18 à 10h51	Non renré Courriel reçu le 04/05/18 à 11h31		Avis réputé favorable	

3^{EM}E MODIFICATION DU PLU

Compte-rendu

Réunion de concertation – Port Camargue du 19 décembre 2017

PRESENTS :

M. Crauste, Maire du Grau du Roi

M. Bernard, 1^{er} adjoint - ville du Grau du Roi

M. Vigouroux, adjoint - ville du Grau du Roi

M. Hourny, DGA - ville du Grau du Roi

Une quarantaine d'administrés

Mme. Galiana, Citadia Conseil

Mme. Boucher, Citadia Conseil

VU PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Monsieur CAVUSCENS

- Quelles solutions seront mises en place pour faire respecter les nouvelles règles :
 - Actuellement la commune lance déjà des procédures mais leur issue n'est pas connue. Ce qui conforte le procureur de la République c'est le préjudice aux tiers.
 - Objectif de cette modification : amorcer les projets des particuliers de façon différente. Ne plus tenir des choses illégales parce qu'elles sont faites à côté mais étudier les possibilités avec la commune (à travers le PLU) et la copropriété. De plus, autoriser permet d'encadrer les choses pour assurer une cohérence d'ensemble.

STRUCTURE DES BATIMENTS :

- Inquiétude sur les extensions et surélévations qui pourraient engendrer des surplus de charges sur les talus
 - Le PLU permet ou non les extensions et surélévations. Des études structurelles seront à réaliser. De plus, le PLU ne peut permettre que des évolutions limitées, ce qui induit peut de surcharge sur les talus existants.
 - L'objectif du travail est de définir au mieux les évolutions du règlement d'urbanisme en prenant en compte les enjeux.
- La fermeture des terrasses pose des problèmes d'étanchéité
 - Le PLU ne peut pas demander l'étanchéité : c'est le code de la construction. Il faut l'inclure dans le règlement de la copropriété.

POINTS PARTICULIERS :

- Résidence le Neptune : les copropriétaires de ce bâtiment en Rdc souhaitent voir évoluer leur bâtiment grâce à une surélévation. L'objectif est de disposer d'un niveau supplémentaire pour agrandir les logements en Duplex : pas de nouveaux logements. Cette possibilité est-elle envisageable dans cette modification ?
 - Cette modification pourrait prendre en compte cette demande.
- Si le PLU autorise les fermetures de garage il faut que ça reste des garages pour ne pas augmenter le stationnement dehors.

POINT PLANNING ET CONCERTATION :

- Quel est le planning de cette modification : quand seront décidées les modifications et en fonction de quoi seront-elles définies ?
 - 1 : réunion de concertation pour voir les attentes des habitants ;
 - 2 : élaboration du dossier de modification et validation ;
 - 3 : mise à disposition du public lors de l'enquête publique pendant 1 mois.

Objectif : approuvé la modification avant 2019.

- quelques participants souhaitent une concertation plus importante que la seule enquête publique de 1 mois :
 - Il y aura une réflexion pour intégrer plus de concertation mais ce n'est pas obligatoire par le code de l'urbanisme.

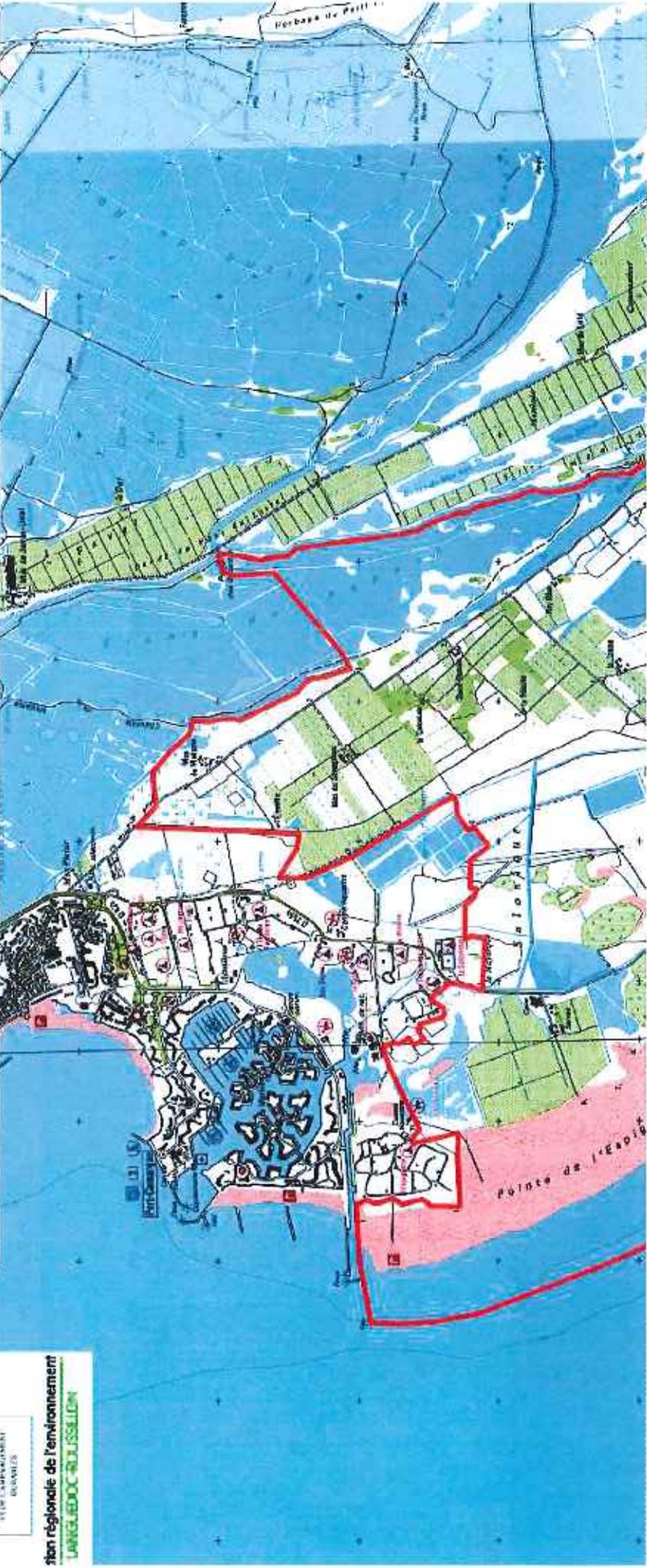
VU PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Monsieur CAVUSGEMIS



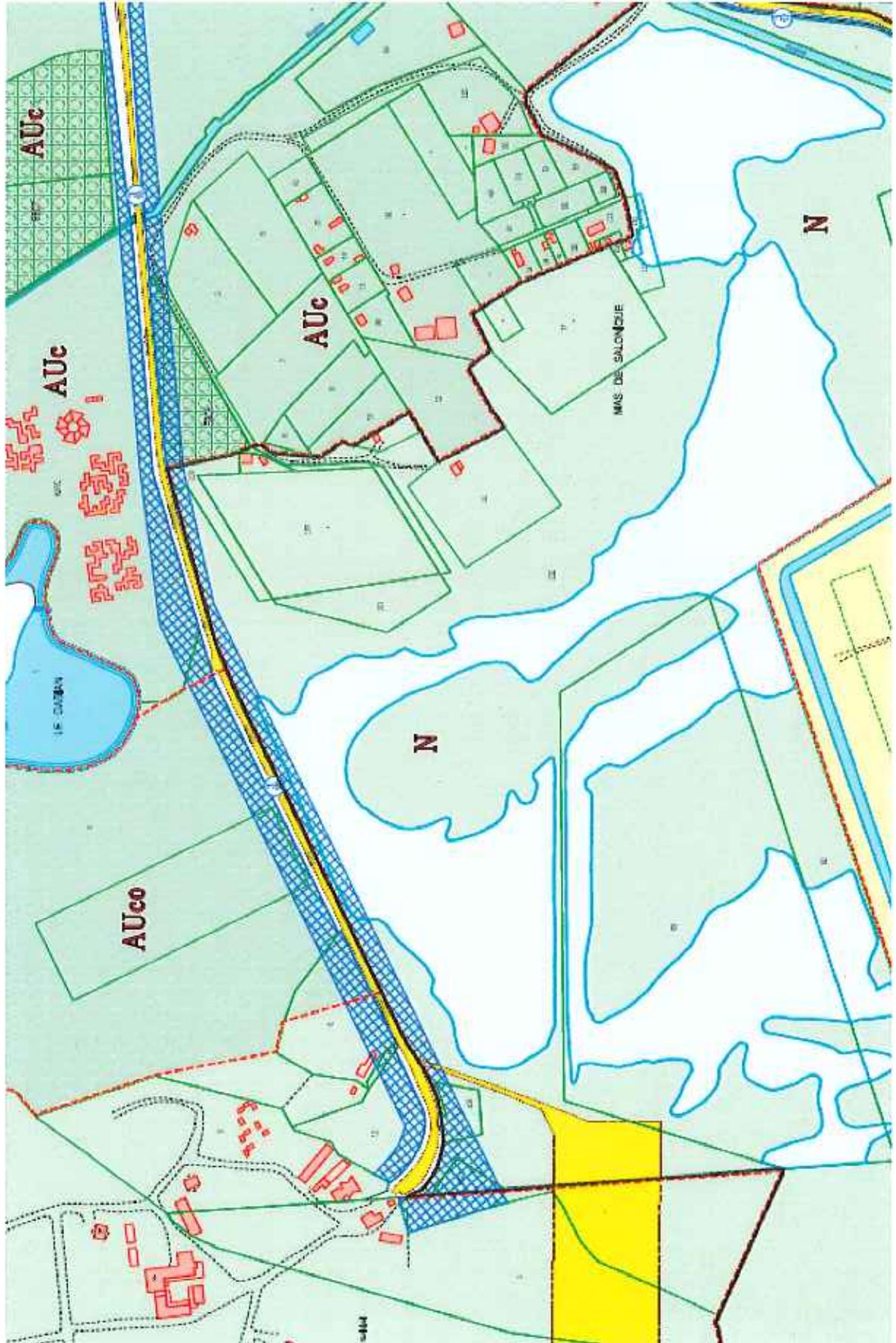
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE ET DE L'ÉNERGIE

Plan régional de l'environnement
Languedoc-Roussillon

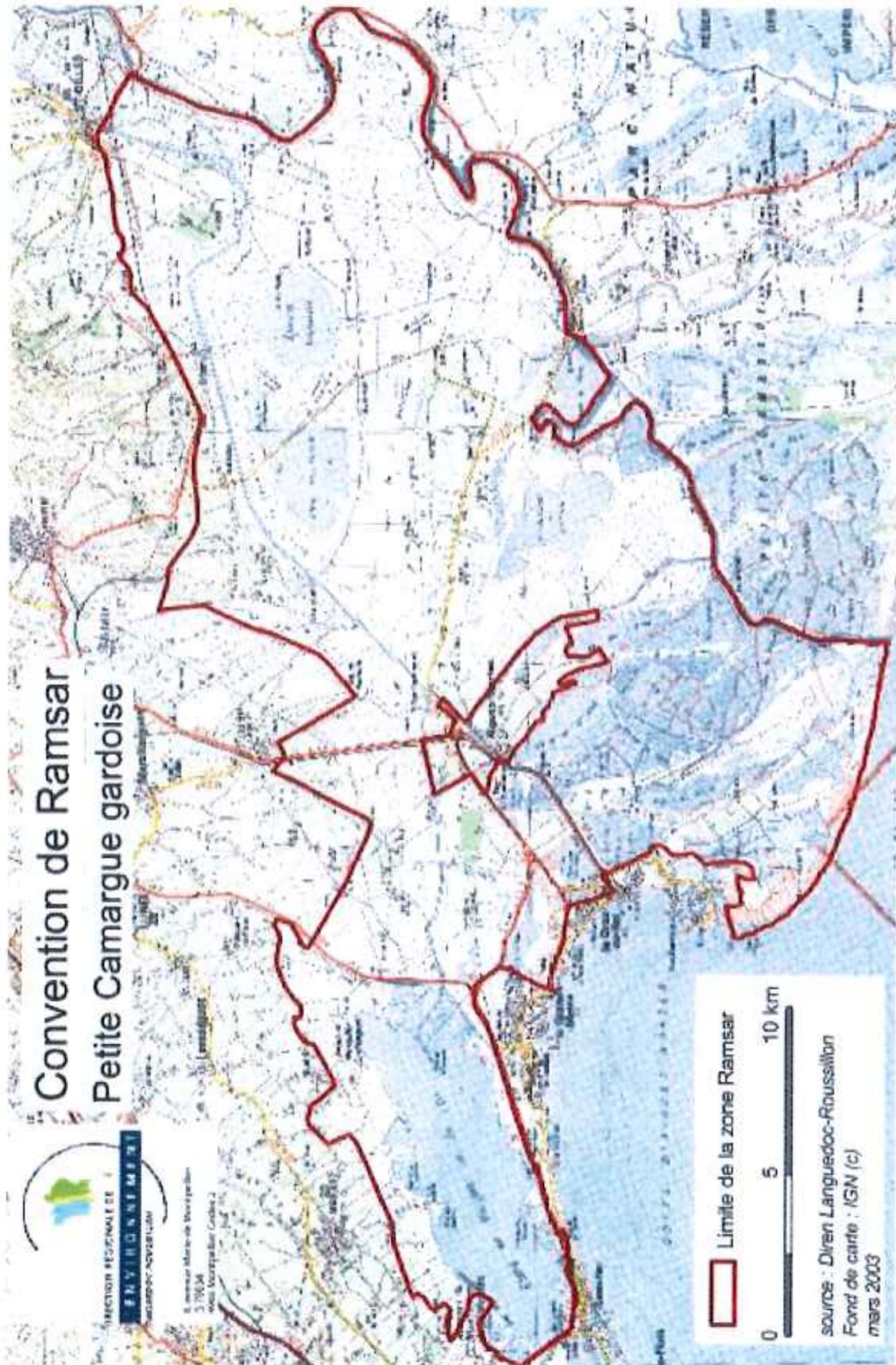
**Site classé de la pointe de l'Espiguette et du Rhône de St Ron
(Art L 341-1 à L341-22 du code de l'Environnement)**



Extrait du plan de zonage C2d Espiguette Dossier parcelles CX 100 et 103



Carte 8 : Limite de la zone Ramsar « Petite Camargue gardoise ».



EXTRAIT ZNIEFF 910011531



Légende •

Inventaires :

Znieff de type I

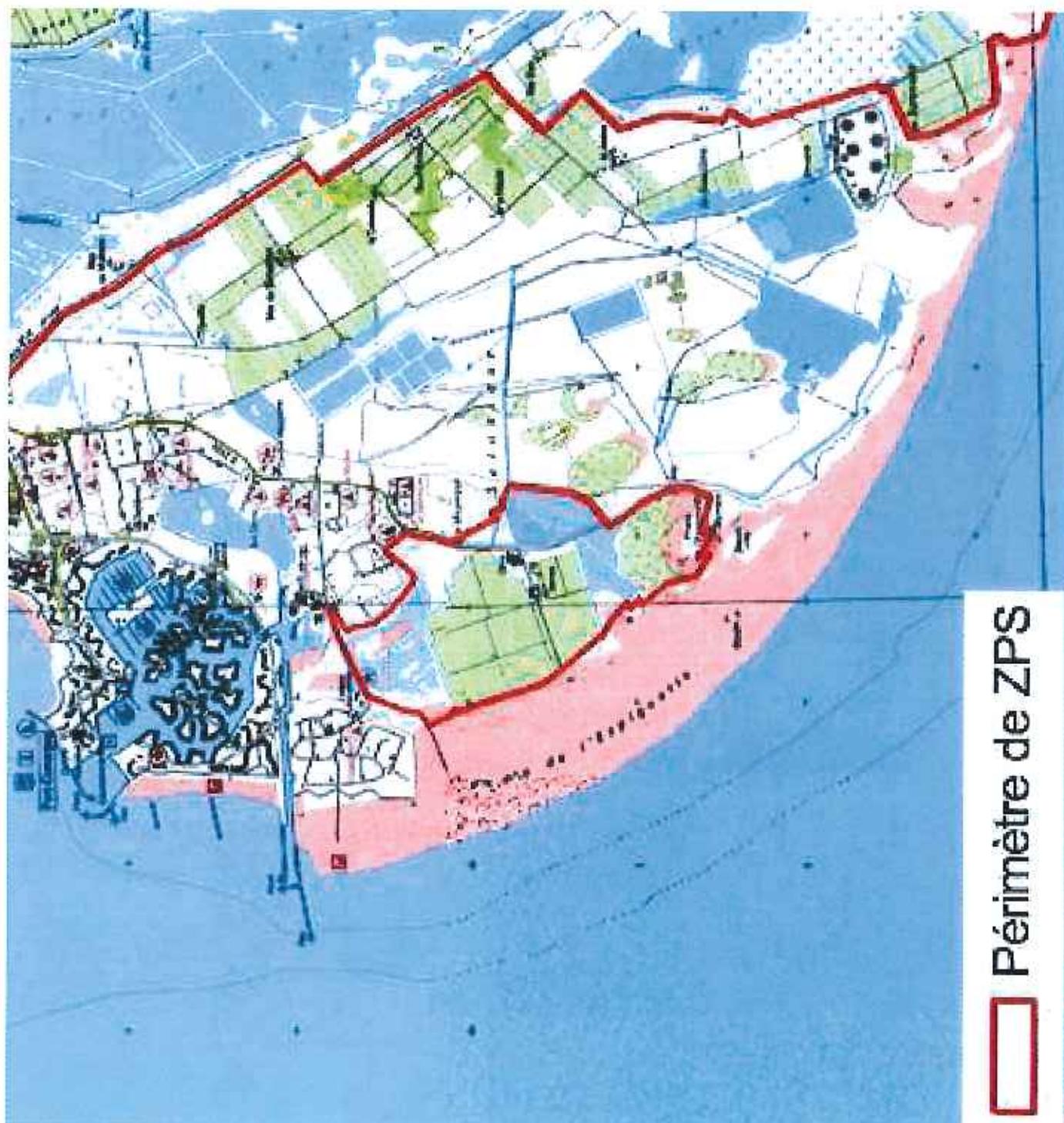
- ① Dunes de l'Espiguette
- ② Lagune de la Sicarex
- ③ Arrière-dunes de l'Espiguette
- ④ Etang de Port-Camargue
- ⑤ Marais de Salonique
- ⑥ Etang de Figuerasse
- ⑦ Etang du Repaus et bras du Rhône de Saint-Roman
- ⑧ Salins d'Aigues-Mortes
- ⑨ Plaine de Montago
- ⑩ Le Boucanet

Znieff de type II

- la "Camargue Gardoise"

■ Milieux aquatiques





LOI LITTORAL

- ④ **Bourg du Pont**
Bourg du Bouquet
340 ha
- Bas de pagans (100ha)
- Végétation arbustive à 200 mètres
- Sédiments fins de l'étang
ou brochant
- ⑤ **Etang de Repussat**
Couchant
144 ha
- Étang salinisé vers la pleine
marée (niveau 0,70m)
- ⑨ **Rivier de Vieuprie**
- ⑫ **Domaine agricole Méri-**
dional
étangs, salines et rizières
1920 ha
- Anciens canaux datant de la période
romaine
- Rizières, prairies, arroseurs
- Végétation hygrophile dans les
dépressions
- Sédiments fins, arrosés à la
marée haute
- Eau salinisée
- Étang du 190 (1450 ha)
- Étang du 191 (273 ha)
- Étang du Repussat (L'Est) (561 ha)
- Étang de la Vie (1548 ha)
- Prairie de Calbass (173 ha)
- Étang de St Jean

- ⑬ **Bordure Maritime**
Site classé au Patrimoine
et Canton du 190
1087 ha
- Au sud littoral du 190, site
classé au Patrimoine
- Anciens canaux, rizières
ou salines
- Site classé au Patrimoine
- Anciens canaux datant de la
période romaine
- Anciens canaux datant de la
période romaine
- Anciens canaux datant de la
période romaine

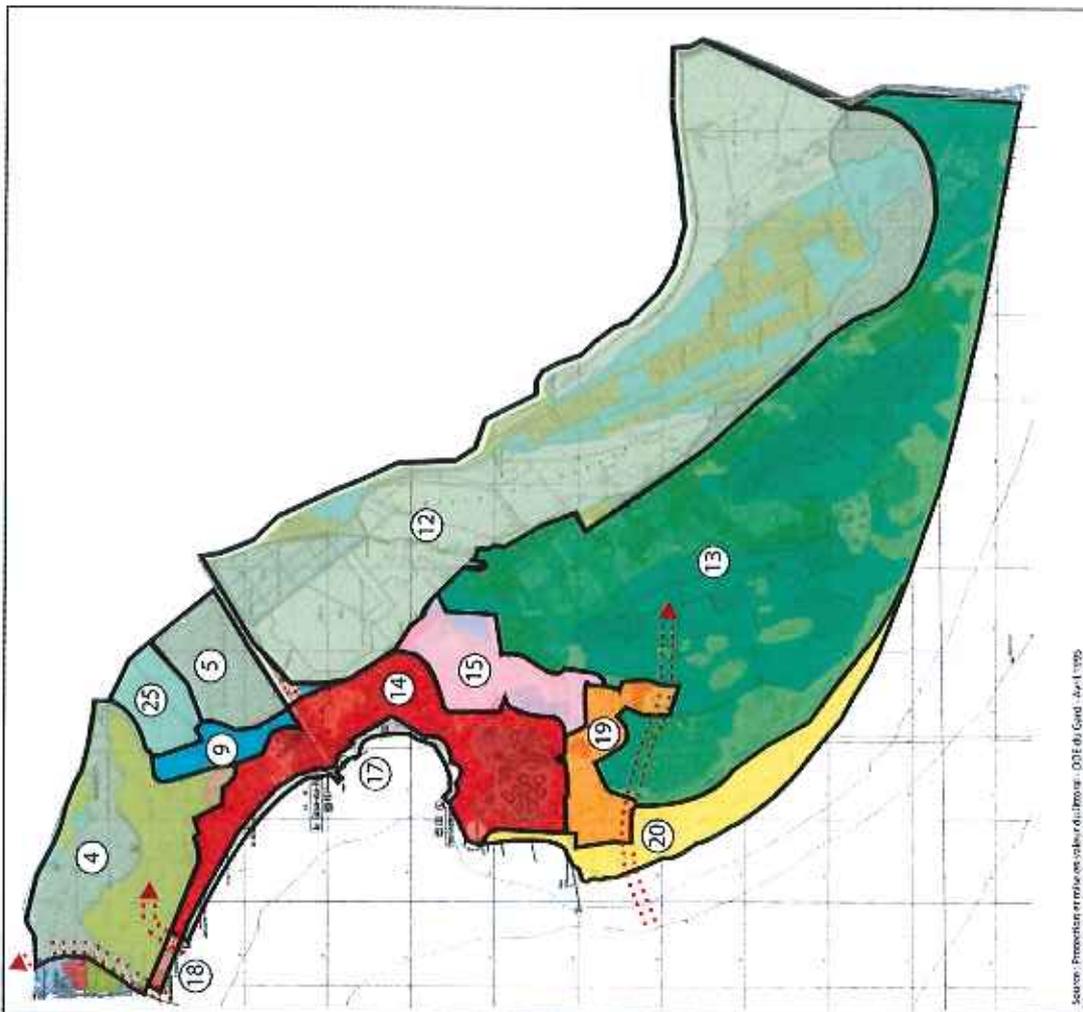
- ⑭ **Espace urbain**
- ⑮ **Estuaire de l'arrondissement**
à l'Est de l'agglomération

- ⑰ **Rivage de la mer en façade**
des espaces urbains
- ⑱ **Le Rouquet** : espace spe-
- cifique, champs et équi-
- pements publics

- ⑲ **Site de Port Camargue**
Espaces spécifiques : can-
- pages et équipements pu-
- blics

- ⑳ **Sables vifs de l'Espiguette**
- ㉕ **Montage**

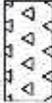
● ● ● ● ●
Coupe et urbanisation



Source: Propositions de mise en oeuvre de la Loi Littoral - ODE du Gard - Avril 1989



Ech:1/25000

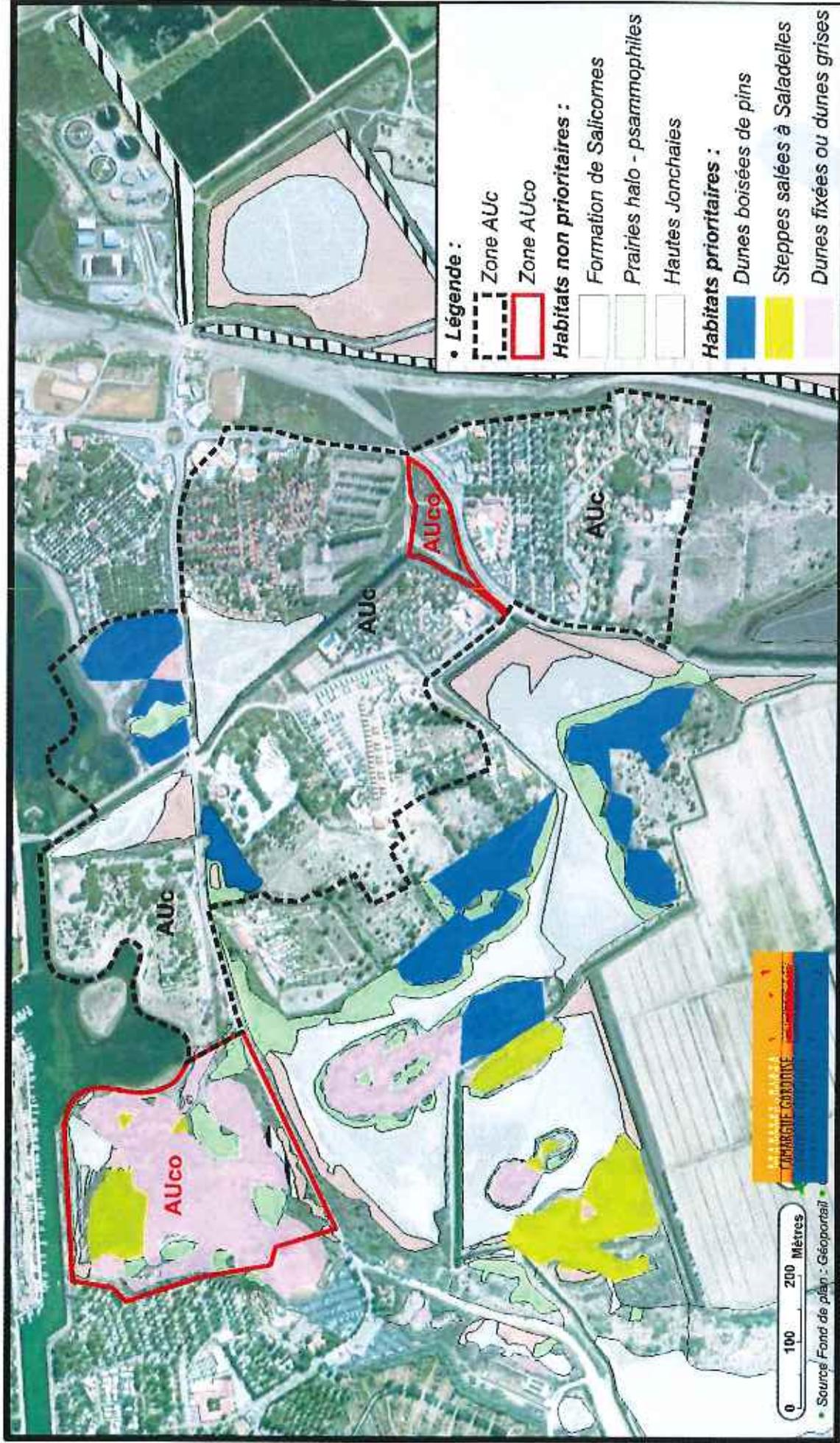
-  Espace assimilé à la bande littorale
-  Espace à vocation spécifique
-  Zones urbanisées
-  Zone de la loi littoral
-  Extension de l'urbanisation
-  Espaces boisés classés
-  Bande littorale de 100 m

Carte 35 : Habitats naturels zone AUc



Source : Syndicat mixte pour la protection et la gestion de la Camargue gardoise

Carte 36 : l'ensemble des habitats sur la zone AUc



Source : Syndicat mixte pour la protection et la gestion de la Camargue gardoise

Aménagements envisagés en secteur UP

mis à jour 10/9/18

parois coupe vents	fermeture balcons et terrasses	fermeture RdCh	extension	surlévation	Projet ensemble	PLU actuel				Observations	
						a l'origine	eventuel	H max	Selon sommaire 1		
	plan ensemble exigé	plan ensemble exigé				RO	R1	R2	R3		
										UPa	
										UPa1	gabarit 1
						100	70	30		UPz	
						100	100		7m	UPz1	
										UPz2	
										UPa	
										UPa2	gabarit 1
										UPz	
						100	100	100	25	UPz3	
						100	100	100	25	UPz4	
						100	100	100	25	UPz5	
						X			X+1	UPz6	gabarit 4,5,6,7
						100	100			Upb	
						100	100	100	12	Upb	zone grisée
										UPc	
			non			R0	100 si habitation			UPc1	Modif + 1 niveau Le Nautille
						100	100			UPc2	futur esp méd
						R0				UPc3	
						100	60		8,2	UP1	pas de conditions 25m2 ?
						100	100	100	100	UPh	jusqu'à 6 niveaux
						100	100	100		UPr	

PROPOSITIONS visant à clarifier les termes d'architecture et de la construction :

Terrasse : Ce terme de terrasse est sans doute celui qui présente le plus d'interprétations.

Selon la configuration du bâtiment on devrait évoquer :

- Une **loggia** qui est une « terrasse couverte » en retrait de façade
- Un **balcon** qui est une « terrasse » en saillie par rapport à la façade

alors qu'une terrasse est d'abord une surface « ouverte » qui peut se présenter sous différentes formes.

- o A terrasse de plain-pied en rez-de-chaussée
- o B terrasse de plain-pied dont le rez-de-chaussée est partiellement couvert par un débord de toiture qui crée un auvent
- o C terrasse en étage d'immeuble formant généralement partie commune à usage privatif (en surplomb ou en retrait par rapport au niveau inférieur)
- o D terrasse en toiture-terrasse d'une habitation ou d'un immeuble

De ces différentes configurations en découle des dispositions particulières d'aménagement possibles .Ainsi :

- la fermeture d'une **loggia** est un aménagement vertical ou légèrement incliné et longitudinal (baie vitrée coulissante ou non , complète ou partielle) formant continuité de la façade entre sol et sous face supérieure
- le coupe vent est un aménagement vertical et perpendiculaire à la façade installé sur un **balcon ou une terrasse**
- la fermeture d'un **balcon** c'est monter une structure légère en saillie de la façade dans le volume du balcon (et non de l'hyperstructure du bâtiment)
- la fermeture d'une terrasse dépend de sa configuration
 - o Cas A : n'est possible qu'en y installant véranda ou pergolas donc pas de notion d'hyperstructure
 - o Cas B : fermeture possible dans le volume de l' hyperstructure ... avec ou sans volet ou uniquement par des baies vitrées
 - o Cas C1 : fermeture possible dans le volume de l' hyperstructure calé sur le plafond avec ou sans volet ou uniquement par des baies vitrées
 - o Cas C2 : fermeture possible dans le volume de l'hyperstructure calé sur le plancher ...ce qui constitue une véranda donc en fait une extension
 - o Cas D : fermeture partielle d'une (toiture) terrasse qui constitue une extension hors notion de volume de l' hyperstructure

A chacune de ces terminologies correspond des variantes d'aménagements possibles qui n'ont pas tous la même conséquence sur le plan de l'Architecture du bâtiment , il me semble donc souhaitable de revoir la rédaction de l'article UP2 en conséquence et de faire référence à un glossaire appuyé d'une représentation graphique comme cela a été fait dans la notice de présentation p 17 et 18

Nota : Terme « hyper structure » : Bien qu'on présente sa signification ...cette expression n'a pas de définition dans le dictionnaire ...ne faut-il pas l'ajouter dans le glossaire proposé ?

Illustrations de ces interprétations

La photo de la p 9 du doc « Concertation Préalable de 12/2017 » représente davantage une fermeture d'une loggia qu'un coupe vent par ailleurs identique à la fermeture de balcons p 11 ou de terrasse p37 ce qui illustre bien le besoin de clarifier les appellations



Photo p37



Photo p44

La photo p 44 de ce même document représente davantage la fermeture d'une terrasse plutôt qu'un coupe vent