

Tél. 04 66 52 58 62 - Mail : mairie@saintjeandupin.fr

Rapport de l'enquête publique :

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie de Saint Jean du Pin au titre du projet révision du Plan Local d'Urbanisme et à la communauté d'Alès Agglomération au titre du projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées, pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les documents seront également consultables sur le site internet de la mairie de Saint Jean du Pin : <http://www.saintjeandupin.fr>

Décision au terme de l'enquête :

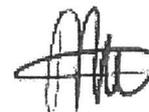
Au terme de l'enquête publique, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal, le projet de de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du Conseil de Communauté de Alès Agglomération.



Lien vers le certificat de parution

Document généré le 14 février 2022

M. Samari



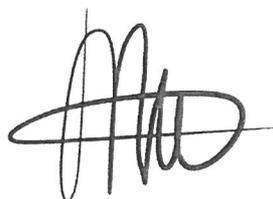
ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Référence annonce : OG100241, N°175
Nom du support : Objectif Gard
Département : 30
Date de parution : 14/02/2022
Objet : Enquêtes publiques / Enquête publique

Cette attestation est produite, sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure.

Le 14 Février 2022



M. Samari

SFMD Objectif Gard s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du support et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans le support concerné.

AVIS PUBLICS
ENQUETES PUBLIQUES

St Jean du Pin

RAPPEL AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE
portant sur la projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Saint Jean du Pin (30)

Objet de l'enquête :
Par arrêté n°22-A-55 du 9 février 2022, Mme le Maire de Saint Jean du Pin a prescrit la mise à l'enquête publique du projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme, et du projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Saint Jean du Pin.

Déroulement de l'enquête :
L'enquête publique se déroulera du
Lundi 7 mars 2022 à 9h jusqu'au vendredi 8 avril 2022 à 17h (inclus)
soit pour une durée de 33 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête publique est fixé en mairie de Saint Jean du Pin - 370 avenue Jean Rampon - 30140 Saint Jean du Pin.

Les dossiers d'enquête publique est consultable :

- Soit en format papier dans les locaux de la mairie de Saint Jean du Pin aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 8h à 12h30 et de 13h30 à 17h.

- Sur un poste informatique avec un accès aux dossiers mis à la disposition du public au secrétariat de la Mairie de Saint Jean du Pin aux jours et heures susmentionnées.

- Sur le site internet de la Commune à l'adresse suivante : <http://www.saintjeandupin.fr>

Le public pourra émettre ses observations, propositions, contrepropositions :

- sur le registre d'enquête prévu à cet effet, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi de 8h à 12h30 et de 13h30 à 17h.

- par écrit à l'attention du Commissaire enquêteur : M. JEANNEAU, mairie de Saint Jean du Pin - 370 avenue Jean Rampon 30140 Saint Jean du Pin,

- par voie électronique revisionPLU.stjeandupin@gmail.com
- par voie orale directement au commissaire enquêteur au cours de ses permanences en mairie.

Les observations et propositions du public émises par voie électronique seront visibles sur le registre papier ainsi que sur le site internet de la Commune.

Commissaire enquêteur :

L'enquête publique sera conduite par M. JEANNEAU, commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Nîmes par décision n° E2300003/30 du 28 janvier 2022.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Saint Jean du Pin aux jours et heures suivants :

- Lundi 7 mars 2022 de 9h à 12h
- Vendredi 18 mars 2022 de 14h à 17h
- Mercredi 30 mars 2022 de 9h à 12h
- Vendredi 8 avril 2022 de 14h à 17h

Toutes les informations nécessaires peuvent être demandées auprès du secrétariat de mairie - Tél. 04 66 52 5862 - Mail : mairie@saintjeandupin.fr

Rapport de l'enquête publique :

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie de Saint Jean du Pin au titre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et à la communauté d'Alès Agglomération au titre du projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées, pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les documents seront également consultables sur le site internet de la mairie de Saint Jean du Pin : <http://www.saintjeandupin.fr>

Décision au terme de l'enquête :

Au terme de l'enquête publique, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal, le projet de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du Conseil de Communauté de Alès Agglomération.

AUTRES ANNONCES LÉGALES

DIVERS

ENVOI EN POSSESSION

AVIS DE SAISINE DE LEGATAIRE UNIVERSEL - DELAI D'OPPOSITION

Article 1007 du Code civil
Article 1376-1 Code de procédure civile
Loi n°2016-1547 du 18 novembre 2016

Suivant testament olographe en date du 16 novembre 1995,

Madame Armelle Mathilde FLOQUET, en son vivant retraitée, veuve de Monsieur René Georges DUMAS, demeurant à ANDUZE (30140) Fondation Rollin 79 chemin de la Figuière.

Née à CLICHY (92110), le 9 mai 1936.

Décédée à ANDUZE (30140) (FRANCE), le 29 septembre 2021.

A consenti un legs universel.

Consécutivement à son décès, ce testament a fait l'objet d'un

dépôt aux termes du procès-verbal d'ouverture et de description de testament reçu par Maître Angéline DUBUC, Notaire associé de la Société à Responsabilité Limitée dénommée « SARL CHAMPAULT & DUBUC, notaires associés », titulaire d'un office notarial à

GENNEVILLIERS, 1 Rue du 19 Mars 1962, le 28 janvier 2022, suivi d'un

acte complémentaire contenant contrôle de la saisine de plein droit du légataire universel reçu par ledit notaire le 7 mars 2022, desquels il résulte que le légataire remplit les conditions de sa saisine.

Opposition à l'exercice de ses droits pourra être formée par tout intéressé auprès du notaire chargé du règlement de la succession :

Maître Angéline DUBUC, notaire à GENNEVILLIERS (92230) 1 Rue du 19 Mars 1962, référence CRPCEN : 92030, dans le mois suivant la

réception par le greffe du tribunal de grande instance d'ALES de l'expédition du procès-verbal d'ouverture du testament et copie de ce testament, ainsi que de l'expédition de l'acte complémentaire contenant contrôle de la saisine de plein droit du légataire universel.

En cas d'opposition, le légataire sera soumis à la procédure d'envoi en possession.



Nous vous assurons les meilleurs délais de parution

Nous vous délivrons rapidement une attestation de parution et des exemplaires justificatifs de journaux

LA RAPIDITÉ C'EST NOTRE QUOTIDIEN

MOULIN & ASSOCIES
1, place Duché - 34000 MONTPELLIER
☎ 04.67.80.87.72 - ✉ 04.67.80.81.49
cabinet@moulinassociés.com

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte sous-seings privés en date au GRAU DU ROI, du 25 Février 2022, il a été constitué une société aux caractéristiques suivantes : -
Forme sociale : SASU - Dénomination sociale : JEUX REVES HOLDING - Capital social : 1.000 € - Siège social : 80, route des Marines - Marines de la Plage 2 LE GRAU DU ROI 30240 - Objet social : Holding - Animation de sociétés - Durée : 99 ans, à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés - Admission aux assemblées générales et exercice du droit de vote : tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur simple justification de son identité. Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent. - Transmission des actions : les transmissions seront soumises à l'agrément des associés, statuant à la majorité des associés représentant plus de la moitié des actions constituant le capital - Représentant légal : - Président : Monsieur Philippe DOS SANTOS, demeurant 80, route des Marines - Marines de la Plage 2 LE GRAU DU ROI 30240 - Immatriculation : RCS de NIMES.

VIE DES SOCIÉTÉS

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

LAUDON & CHUSCLAN VIGNERONS
Société Coopérative Agricole
LAUDON & CHUSCLAN Vignerons
Route d'Orsan
30200 CHUSCLAN

CONVOCAION ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les associés de la Société coopérative agricole « Laudon & Chusclan Vignerons » sont convoqués en Assemblée Générale Ordinaire :

Midi Libre

VOTRE JOURNAL EST LOCAL VOTRE CONSEIL AUSSI

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Julie LOPEZ DUBREUIL, Maire de la Commune de Saint Jean du Pin, certifie que l'information et l'arrêté municipal n° 22-A-55 du 9 février 2022 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique conjointe relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme et à la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Saint Jean du Pin qui s'est déroulée du 7 mars au 8 avril 2022 inclus, a été affichée :

- Du 10 février au 11 avril, à la porte de la mairie de Saint Jean du Pin
- Du 15 février au 11 avril sur le site internet de la Commune
- Du 11 février au 11 avril sur les 15 panneaux d'affichage de la Commune de Saint Jean du Pin

En foi de quoi a été établi le présent certificat.

Saint Jean du Pin, le 9 mai 2022.

Le Maire,
Julie LOPEZ DUBREUIL



M^r Daniel JEANNEAU
16 les Muriers
30340 ROUSSON
Commissaire Enquêteur

Annexe 8/14
12/04/2022


à

Madame le Maire
de Saint Jean du Pin

**Objet : Enquête Publique Projet de Révision du PLU
et Mise à jour du zonage d'Assainissement des eaux usées.**

P.J. : Tableau de synthèse des remarques du public.

Madame le Maire,

L'Enquête Publique pour le **Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme, et pour la Mise à jour du Zonage d'Assainissement** de la commune de Saint Jean du Pin s'est bien déroulée du 07/03/2022 au 08/04/2022 et je remercie les personnels de la Mairie pour l'aide qu'ils m'ont apportée.

Vingt et une personnes sont venues écrire des observations sur le registre d'Enquête Publique en joignant soit des extraits de plan cadastral, soit des dossiers. Trois personnes sont venues deux fois. Aucune participation par mail sur le site de la commune.

Seize demandes émanent de propriétaires qui ont vu le changement de situation de leurs terrains, quatre demandes concernent le PAC « Feux de Forêts », et trois sont venus consulter le dossier pour vérifier la zone où se trouve leur terrain. Aucune remarque n'a été faite concernant le zonage d'assainissement des eaux usées.

D'autre part les Personnes Publiques Associées (PPA) ont aussi envoyé leur avis.

Vous avez répondu aux observations formulées par les Personnes Publiques Associées ou Consultées par courrier le 17 janvier 2022.

Je vous serais reconnaissant, Madame le Maire, de bien vouloir me donner votre avis, dans un délai de quinze jours, sur les demandes écrites par les habitants de Saint Jean du Pin,

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.



SYNTHESE

DES REMARQUES DES HABITANTS

DE SAINT JEAN DU PIN

NOM	REMARQUES
1) Mr BACON Alain 21)	1) Ma parcelle 1176 en UCa a été diminué des $\frac{3}{4}$. Je demande d'agrandir la zone UCa de 40 m, sans atteindre la forêt et en laissant une marge de 40 m comme zone tampon entre la zone constructible et la forêt. 2) Explique que les boucles supplémentaires pour les pompiers ne sont pas nécessaires car il existe déjà un chemin praticable qui permet de contourner la zone et d'accéder aux parcelles. 1 extrait de carte joint.
2) Mme VIELJUS Véronique	Une partie de la parcelle 2676 a été exclue de la zone constructible UC. Je propose de modifier les contours de la zone constructible UC en incluant la petite pointe de la parcelle 2420 ainsi que la pointe de la parcelle 1933 et une partie de la parcelle 2676 desservie par un chemin goudronné. 1 lettre et 1 extrait de carte joints.
3) Mr SADOUDI	Est venu vérifier la position de son terrain
4) Mr GARONA 14)	Propriétaire des parcelles 1643,1645,1163, vient vérifier la zone de ses parcelles. Il propose de créer un circuit pour protéger la zone nord de la parcelle en reliant le chemin de la Galade au circuit situé en partie sud(voire carte). Remet un document de 16 pages retraçant la genèse et les différentes procédures engagées depuis 10 ans et les raisons du retard des travaux depuis octobre 2021(covid, PAC,). Il propose des mesures pour tenir compte du PAC et pouvoir continuer le chantier. Il a déjà investi une très grosse somme dans son projet pour l'électricité, les évacuations, l'arrivée d'eau. Il dépose un dossier de 16 pages.
5) Mr et Mme BONNY Philippe	Viennent vérifier que la parcelle 1172 est constructible et dans quelles mesures ils peuvent construire.
6) Mme DOSREIS Mireille	Propriétaire des parcelles 2007 et 2012, contigües à la zone Nh. Il existe une vieille bâtisse à cheval sur les deux parcelles qui pourrait être reconstruite sur les murs existants. Cette parcelle est constructible dans le PLU actuel et un PC avait été accordé en 2004 car je voulais construire une maison pour mes enfants.
7) Mr CASSABALIAN	Vient vérifier que la parcelle 1399 est en zone constructible.
8) Mr et Mme BEZIERS Robert	Leurs terrains étaient en zone AU du PLU et sont maintenant en zone N. Ils sont bordés par la voie communale de Saint Germain et la route d'Alès donc bien accessibles. Les parcelles sont mitoyennes de plusieurs habitations et tous les réseaux sont en bordure. Ils demandent que leurs terrains restent en zone constructible. Ils déposent un courrier d'une page et une carte.
9)Mme TESSIER Laurence	Propriétaire des parcelles N° 555, 562, 563, 565, 2714, en zone UCa placées en aléa fort alors qu'il n'y a pas de forêt ni de bosquet. Cette zone est entourée de maisons individuelles mais des zones boisées sont placées en aléa faible .

3/4 

Mme TESSIER Laurence	Je demande la requalification du risque Feu de Forêt de fort à modéré ou faible et la non application de l'interface aménagée qui est normalement prévu pour des aménagements d'ensemble, alors qu'il est prévu la construction de deux maisons. Elle laisse un courrier de quatre pages.
10) 20) Mme CHABROL Patricia	Propriétaire de la parcelle 2115 qui était constructible dans le PLU et qui est placée en zone N non constructible dans le futur PLU. Cette parcelle est desservie par l'assainissement, l'eau, l'électricité. Je demande que cette parcelle reste intégrée à la zone UC afin de pouvoir construire pour un de mes enfants qui veut s'installer à Saint Jean du Pin.
11) Mme JAILLOT Martine	Vient demander si la zone N comprise dans sa parcelle est comptabilisée comme terrain d'assiette pour une future construction sur la partie constructible.
12) Mr et Mme BRU Alain	Propriétaire de la parcelle 912 dont la moitié seulement est constructible en zone UC. Je demande que la zone UC englobe toute ma parcelle afin de construire une maison pour mes enfants qui travaillent dans la région d'Alès .
13) Mr et Mme MALYEUX Frank	Propriétaire de la parcelle 734, sur laquelle est implanté un bâtiment agricole. L'entreprise agricole est terminée. Nous demandons s'il est possible : 1- de changer la destination d'usage du bâtiment agricole pour en faire une habitation 2- de détruire le bâtiment pour reconstruire une maison selon les nouvelles normes pour les enfants qui veulent s'installer à Saint Jean du Pin. (carte jointe)
15) Mme MARINO Marie Christine	1- Propriétaire de la parcelle 2639 en zone UCa voudrait construire des écuries en dur pour abriter des chevaux destinés à entretenir les terrains. Cette parcelle est à la même hauteur que la route départementale, à environ 15 m du ruisseau. Les écuries seraient construites sur cette portion de terrain hors zone inondable. 2- Propriétaire de la parcelle 2819 en limite UCa elle voudrait construire une étable pour abriter des ovins (chèvres, moutons) afin d'entretenir les terrains situés en zone N.
16) Mr FOURNIER Laurent	Propriétaire de la parcelle 480, située en partie en zone N et en zone Nh. D'autre part elle est soumise à un aléa Feu de Forêt « Fort » alors qu'il n'y a que des arbres fruitiers et que les parcelles autour sont soumises à un aléa faible. Je demande que la parcelle soit rattachée à la zone Nh pour construire une maison pour mes enfants. L'assainissement autonome pourra se faire sur la parcelle 481, après étude avec le SPANC.
17) Mr FURESTIER Henri	1- Propriétaire de la maison sur la parcelle 1164, et bénéficiant d'une servitude de passage sur les propriétés de Mr GARONA, de Mr HESQUENET, de Mr LANISTA . Sur les parcelles de Mr GARONA est prévu un lotissement de 8 lots, qui semble remis en question par le PAC « Feux de forêts ». Ma question est la suivante : Si le lotissement ne se fait pas, serais-je seul à assurer l'entretien du chemin menant à ma propriété ou bien les 3 propriétaires devront-ils assurer l'entretien sur la partie traversant leur terrain. 2- Je pense vendre ma maison, je voudrais savoir qui doit me délivrer le certificat de conformité.

6/4
2/2

18) Mr BRUN Patrick	Propriétaire du mazet situé sur la parcelle 585 : 1- Vient vérifier que ce mazet a bien été placé en zone constructible. 2- Sur la parcelle 2825 passe le chemin communal du Bas Deves qui n'a jamais été acquis par la commune. Je voudrais que la commune préempte la partie de terrain constituant ce chemin lors de la vente du terrain. 3- Le petit chemin (parcelle 2630) fait partie de la parcelle 1522, mais il a été affecté à la parcelle 577. Je demande à la mairie de régulariser la situation qui perdure depuis 2006 et de nous rétrocéder cette parcelle. J'ai adressé un courrier à la mairie en date du 19 avril 2021, auquel elle n'a pas donné suite. (Remise de 2 extraits de plan cadastral).
19) Mr BONNY Michel	Propriétaire de la parcelle 1018 qui est en zone N et jouxtant la zone UCa. Je demande que la parcelle soit intégrée à la zone UCa pour construire un maison de plein pied, car mon épouse est handicapée et ne peut plus vivre dans notre maison à étage. Tous les équipements sont à proximité. Mes enfants habiteront ensuite notre ancienne maison.
22) Mme LANISTA Marie-Claude	Propriétaire de la parcelle 2671 qui était en zone constructible et qui est maintenant en zone N. C'est une zone arborée de chênes, placée en aléa fort à très fort. Il existe déjà deux maisons et un projet de lotissement de huit parcelles est en cours d'étude dans le même secteur. Je demande qu'une partie de la parcelle soit intégrée à la zone UC.
23) Mr ROMA Christian	Habitant la Souque je viens discuter de la carte zone Aléa Feux de Forêts 4.2.6. Les parcelles 1066 et 480 sont placées en zone aléa très Fort et le sud des parcelles 481 et 485 en aléa faible. Le placement de la parcelle 480 en aléa très fort n'est pas justifié et manque de logique par rapport au reste de la zone.
24) Mr BOYER Bruno	Propriétaire de la parcelle 1580 sur la route de Carnoulès, placée en zone N avec un aléa très fort et située près de 2 zones UC. Je demande que la partie sud de la parcelle, près de la route de Carnoulès soit placée en zone UC. Tous les réseaux sont en place. La parcelle fait 4625 m ² et je demande que 800m ² soit rattachée à la zone UC pour construire une maison pour ma fille qui travaille à Alès.

Saint Jean du Pin, le 26 avril 2022

Mme Julie LOPEZ DUBREUIL
Maire de Saint Jean du Pin

à

M. Daniel JANNEAU
Commissaire enquêteur
16 les Muriers
30340 Rousson

Objet : réponses au procès-verbal de synthèse
des observations établi par le commissaire enquêteur.

Monsieur le commissaire,

Suite à notre rencontre du 15 avril 2022 et en application du code de l'environnement, vous m'avez transmis votre procès-verbal de synthèses des observations recueillies au cours de l'enquête publique conjointe du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Jean du Pin et du zonage d'assainissement.

J'ai l'honneur de vous transmettre un mémoire exposant mes observations en réponse à votre procès-verbal.

Je vous renouvelle la position globale de la Commune qui a élaboré un projet très contraint par les services de l'Etat quant à la diminution drastique de la consommation d'espace, et par la prise en compte obligatoire du Porter A Connaissance pour le risque incendie après l'arrêt du projet de révision.

Dans l'attente de votre rapport définitif, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire, mes cordiales salutations.

Le Maire
Julie LOPEZ DUBREUIL

Pour Le Maire
l'Adjoint délégué
Karine Lopez
Boulangier



**Mémoire en réponse
 du procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant
 l'enquête publique relative à la révision du PLU
 de la Commune de Saint Jean du Pin**

Le 15 avril 2002, M. JEANNEAU, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif pour conduire l'enquête relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Jean du Pin qui s'est tenue du 7 mars au 8 avril 2022 inclus, a remis Mme le Maire de Saint Jean du Pin en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies durant l'enquête.

Le présent mémoire en réponse, établi dans le cadre de l'article R123-18 du code de l'environnement, expose les observations de la Commune de Saint Jean du Pin au regard de ce procès-verbal de synthèse.

Le procès-verbal de synthèse fait état de 24 observations (de 21 particuliers) qui ont été portées aux registres d'enquête ou transmises par courrier au commissaire enquêteur, représentant moins d'1,5 % de la population totale de Saint Jean du Pin.

• **Observations de M. Bacon**

- | | |
|----------------------------------|---|
| <p>1) Mr BACON Alain
21)</p> | <p>1) Ma parcelle 1176 en UCa a été diminué des 3/4. Je demande d'agrandir la zone UCa de 40 m, sans atteindre la forêt et en laissant une marge de 40 m comme zone tampon entre la zone constructible et la forêt.
 2) Explique que les boucles supplémentaires pour les pompiers ne sont pas nécessaires car il existe déjà un chemin praticable qui permet de contourner la zone et d'accéder aux parcelles. 1 extrait de carte joint.</p> |
|----------------------------------|---|

Réponse de la Commune :

Ce secteur est vulnérable au risque feu de forêt (aléa fort).
 Le PLU a fait l'objet d'un avis défavorable de la Préfecture en raison de la prise en compte insuffisante du risque feu de forêt.
 La préfecture a demandé le retrait total du secteur de la zone UCa.
 Ce secteur a pu être maintenu en zone constructible à titre dérogatoire, grâce à la réalisation d'une OAP intégrant la prise en compte du risque feu de forêt.
 Dans ce contexte, il n'est pas envisageable de l'étendre davantage.

• **Observations de Mme Vieljus**

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <p>2) Mme VIELJUS
Véronique</p> | <p>Une partie de la parcelle 2676 a été exclue de la zone constructible UC. Je propose de modifier les contours de la zone constructible UC en incluant la petite pointe de la parcelle 2420 ainsi que la pointe de la parcelle 1933 et une partie de la parcelle 2676 desservie par un chemin goudronné.
 1 lettre et 1 extrait de carte joints.</p> |
|-------------------------------------|---|

Réponse de la Commune :

Ce secteur entièrement boisé est en aléa modéré à fort feu de forêt. De plus, la topographie y est marquée.

L'extension de ce secteur constitue une consommation d'espace supplémentaire au projet de PLU (environ 3000 m²).

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a dû réduire les zones constructibles afin de modérer sa consommation d'espace, conformément notamment au SCOT du Pays des Cévennes, aux lois « Grenelle » et « Climat et Résilience ».

- **Observations de M. Sadoudi**

3) Mr SADOUDI	Est venu vérifier la position de son terrain
---------------	--

Réponse de la Commune :

Aucune observation particulière

- **Observations de M. Garona**

4) Mr GARONA 14)	Propriétaire des parcelles 1643, 1645, 1163, vient vérifier la zone de ses parcelles. Il propose de créer un circuit pour protéger la zone nord de la parcelle en reliant le chemin de la Galade au circuit situé en partie sud (voir carte). Remet un document de 16 pages retraçant la genèse et les différentes procédures engagées depuis 10 ans et les raisons du retard des travaux depuis octobre 2021 (covid, PAC,). Il propose des mesures pour tenir compte du PAC et pouvoir continuer le chantier. Il a déjà investi une très grosse somme dans son projet pour l'électricité, les évacuations, l'arrivée d'eau. Il dépose un dossier de 16 pages.
---------------------	---

Réponse de la Commune :

Le secteur concerné est situé en zone d'aléa fort feu de forêt.

Le maintien de ce secteur en zone constructible n'a été possible qu'à titre dérogatoire, en intégrant la prise en compte du risque feu de forêt au sein des OAP.

La modification du bouclage viaire proposé entraînerait la modification de l'interface aménagée et de la partie permettant l'implantation du bâti.

Les principes de l'OAP ont été convenus d'un commun accord avec la DDTM entre l'arrêt du PLU et l'enquête publique.

La Commune va se rapprocher de la DDTM pour voir si une modification de l'OAP pourrait être envisagée à ce stade de la procédure, en prenant en compte le chemin rural existant au nord (sous réserve d'une réponse de la DDTM dans un délai raisonnable). Toutefois, le chemin rural n'est actuellement pas suffisamment entretenu pour permettre le passage de véhicules.

- **Observations de M. Bonny Philippe**

5) Mr et Mme BONNY Philippe	Viennent vérifier que la parcelle 1172 est constructible et dans quelles mesures ils peuvent construire.
--------------------------------	--

Réponse de la Commune :

Aucune observation particulière

• **Observations de Mme Dos Reis**

6) Mme DOSREIS
Mircille

Propriétaire des parcelles 2007 et 2012, contigües à la zone Nh. Il existe une vieille bâtisse à cheval sur les deux parcelles qui pourrait être reconstruite sur les murs existants. Cette parcelle est constructible dans le PLU actuel et un PC avait été accordé en 2004 car je voulais construire une maison pour mes enfants.

Réponse de la Commune :

Les parcelles en question sont classées en zone AU2d du PLU en vigueur.

Elles sont reclassées en zone Nh au projet de PLU car elles ne sont pas desservies par l'assainissement collectif et inaptées à l'assainissement individuel. Par conséquent, cette zone, ne pourra recevoir de nouvelles constructions.

De plus, il est rappelé que le classement en zone Nh de la parcelle n'ouvrira pas la possibilité de nouvelles constructions, mais seulement les extensions des habitations existantes et annexes.

• **Observations de M. Kassabalian**

7) Mr
CASSABALIAN

Vient vérifier que la parcelle 1399 est en zone constructible.

Réponse de la Commune :

La parcelle est bien classée en zone UCa au projet de révision du PLU (suite à la prise en compte de l'avis de la Préfecture du Gard – risque feu de forêt).

Il est à noter que cette parcelle n'appartient pas à M. Kassabalian.

• **Observations de M. Mme Béziers**

8) Mr et Mme
BEZIERS Robert

Leurs terrains étaient en zone AU du PLU et sont maintenant en zone N. Ils sont bordés par la voie communale de Saint Germain et la route d'Alès donc bien accessibles. Les parcelles sont mitoyennes de plusieurs habitations et tous les réseaux sont en bordure. Ils demandent que leurs terrains restent en zone constructible. Ils déposent un courrier d'une page et une carte.

Réponse de la Commune :

La parcelle en question est classée en zone AU2 du PLU en vigueur.

Elle est limitrophe d'une zone Nh.

Elle est reclassée en zone N au projet de PLU car elle n'est pas bâtie, pas desservie par le réseau d'assainissement collectif et il n'est pas prévu de desservir la zone.

De plus, elle est concernée par un aléa feu de forêt variant de faible, modéré à fort.

4/8
[Signature]

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a dû réduire les zones constructibles afin de modérer sa consommation d'espace, conformément notamment au SCOT du Pays des Cévennes, aux lois « Grenelle » et « Climat et Résilience ».

• **Observations de Mme Teissier**

9) Mme TESSIER Laurence	Propriétaire des parcelles N° 555, 562, 563, 565, 2714, en zone UCa placées en aléa fort alors qu'il n'y a pas de forêt ni de bosquet. Cette zone est entourée de maisons individuelles mais des zones boisées sont placées en aléa faible.
Mme TESSIER Laurence	Je demande la requalification du risque Feu de Forêt de fort à modéré ou faible et la non application de l'interface aménagée qui est normalement prévu pour des aménagements d'ensemble, alors qu'il est prévu la construction de deux maisons. Elle laisse un courrier de quatre pages.

Réponse de la Commune :

Ce secteur est concerné par l'OAP Prise en compte du risque feu de forêt (secteur du Devès). Le secteur est majoritairement classé en aléa feu de forêt très fort dans le Porter à connaissance de l'Etat.
D'après le Porter à connaissance, la possibilité de construire ne peut être envisagée que pour la réalisation d'une opération d'ensemble, intégrant la prise en compte du risque feu de forêt. Pour des projets individuels, la règle applicable est l'inconstructibilité.
Le maintien de ce secteur en zone constructible n'a été possible qu'à titre dérogatoire, en intégrant la prise en compte du risque feu de forêt au sein des OAP. L'interface aménagée constitue une des principales conditions à l'urbanisation de ce secteur. Ces OAP ont été définies en collaboration avec les services de l'Etat.
Par conséquent, il n'est pas possible de supprimer l'interface aménagée.
La réalisation d'une OAP permettant de maintenir son caractère constructible revient déjà à considérer l'aléa comme « modéré » au lieu de « très fort ».

• **Observations de Mme Chabrol**

10) 20) Mme CHABROL Patricia	Propriétaire de la parcelle 2115 qui était constructible dans le PLU et qui est placée en zone N non constructible dans le futur PLU. Cette parcelle est desservie par l'assainissement, l'eau, l'électricité. Je demande que cette parcelle reste intégrée à la zone UC afin de pouvoir construire pour un de mes enfants qui veut s'installer à Saint Jean du Pin.
---------------------------------	--

Réponse de la Commune :

Ces parcelles actuellement non bâties, sont concernées par un aléa feu de forêt modéré à fort. Elle était classée en zone U au PLU en vigueur et est classée en zone N au projet de révision du PLU.
Elle n'est actuellement pas desservie par le réseau d'assainissement collectif et l'extension des réseaux n'y est pas envisagée.
Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a dû réduire les zones constructibles afin de modérer sa consommation d'espace, conformément notamment au SCOT du Pays des Cévennes, aux lois « Grenelle » et « Climat et Résilience ».

- **Observations de Mme Jaillot**

11) Mme JAILLOT Martine	Vient demander si la zone N comprise dans sa parcelle est comptabilisée comme terrain d'assiette pour une future construction sur la partie constructible.
------------------------------------	--

Réponse de la Commune :

La demande n'est pas localisée.

Cette question est indépendante de la révision du PLU stricto sensu.

Toutefois, la partie de la parcelle comprise en zone N n'est pas comptabilisée dans le terrain d'assiette pour une future construction.

- **Observations de M. Mme Bru**

12) Mr et Mme BRU Alain	Propriétaire de la parcelle 912 dont la moitié seulement est constructible en zone UC. Je demande que la zone UC englobe toute ma parcelle afin de construire une maison pour mes enfants qui travaillent dans la région d'Alès.
------------------------------------	--

Réponse de la Commune :

La partie de la parcelle 912 concernée par la demande était classée en zone UC au PLU en vigueur. Elle est reclassée en zone N au projet de PLU dans l'objectif de réduire la consommation d'espaces à l'horizon 2035 (conformément aux lois « Grenelle » mais également « Climat et Résilience) et pour prendre en compte le risque feu de forêt.

La partie concernée par la demande est vulnérable au risque feu de forêt (aléa fort).

De plus, presque 80% de la parcelle est classé en zone UC (et non 50%).

- **Observations de M. Mme Malyeux**

13) Mr et Mme MALYEUX Frank	Propriétaire de la parcelle 734, sur laquelle est implanté un bâtiment agricole. L'entreprise agricole est terminée. Nous demandons s'il est possible : 1- de changer la destination d'usage du bâtiment agricole pour en faire une habitation 2- de détruire le bâtiment pour reconstruire une maison selon les nouvelles normes pour les enfants qui veulent s'installer à Saint Jean du Pin. (carte jointe)
--	--

Réponse de la Commune :

La parcelle classée en AU2d au PLU en vigueur, est reclassée en zone Nh au projet de révision du PLU.

La parcelle est inconstructible car elle n'est pas desservie par l'assainissement collectif et inapte à l'assainissement individuel. Par conséquent, cette zone, ne pourra recevoir de nouvelles constructions.

Pour rappel, le classement en zone Nh de la parcelle n'ouvrira pas la possibilité de nouvelles constructions, mais seulement les extensions des habitations existantes et annexes.

• **Observations de Mme Marino**

15) Mme MARINO Marie Christine	<p>1- Propriétaire de la parcelle 2639 en zone UCa voudrait construire des écuries en dur pour abriter des chevaux destinés à entretenir les terrains. Cette parcelle est à la même hauteur que la route départementale, à environ 15 m du ruisseau. Les écuries seraient construites sur cette portion de terrain hors zone inondable.</p> <p>2- Propriétaire de la parcelle 2819 en limite UCa elle voudrait construire une étable pour abriter des ovins (chèvres, moutons) afin d'entretenir les terrains situés en zone N.</p>
---	---

Réponse de la Commune :

1. Concernant le projet de construction d'écuries « en dur » :
Cette parcelle est classée en zone UCa au projet de révision du PLU. Les constructions destinées à l'exploitation agricole sont interdites en zone UC.
2. Concernant le projet de construction d'étable pour ovins (chèvres et moutons) :
Cette parcelle est classée en zone N au projet de révision du PLU qui interdit les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

• **Observations de M. Fournier**

16) Mr FOURNIER Laurent	<p>Propriétaire de la parcelle 480, située en partie en zone N et en zone Nh. D'autre part elle est soumise à un aléa Feu de Forêt « Fort » alors qu'il n'y a que des arbres fruitiers et que les parcelles autour sont soumises à un aléa faible. Je demande que la parcelle soit rattachée à la zone Nh pour construire une maison pour mes enfants. L'assainissement autonome pourra se faire sur la parcelle 481, après étude avec le SPANC.</p>
------------------------------------	--

Réponse de la Commune :

Cette parcelle est classée en zone N au PLU en vigueur.
Elle est classée en zone N et Nh au projet de révision du PLU. Elle est majoritairement située en aléa très fort feu de forêt.
Le classement en zone Nh de la parcelle n'ouvrira pas la possibilité de nouvelles constructions, mais seulement les extensions des habitations existantes et annexes.

• **Observations de M. Furestier**

17) Mr FURESTIER Henri	<p>1-Propriétaire de la maison sur la parcelle 1164, et bénéficiant d'une servitude de passage sur les propriétés de Mr GARONA, de Mr HESQUENET, de Mr LANISTA . Sur les parcelles de Mr GARONA est prévu un lotissement de 8 lots, qui semble remis en question par le PAC « Feux de forêts ».</p> <p>Ma question est la suivante : Si le lotissement ne se fait pas, serais-je seul à assurer l'entretien du chemin menant à ma propriété ou bien les 3 propriétairesdevront-ils assurer l'entretien sur la partie traversant leur terrain.</p> <p>2- Je pense vendre ma maison, je voudrais savoir qui doit me délivrer le certificat de conformité.</p>
-----------------------------------	---

Réponse de la Commune :

Ces questions sont indépendantes de la révision du PLU.
Il semblerait que la parcelle concernée soit plutôt la 1167 (et non 1664).

• **Observations de M. Brun**

18) Mr BRUN Patrick	Propriétaire du mazet situé sur la parcelle 585 : 1- Vient vérifier que ce mazet a bien été placé en zone constructible. 2- Sur la parcelle 2825 passe le chemin communal du Bas Deves qui n'a jamais été acquis par la commune. Je voudrais que la commune préempte la partie de terrain constituant ce chemin lors de la vente du terrain. 3- Le petit chemin (parcelle 2630) fait partie de la parcelle 1522, mais il a été affecté à la parcelle 577. Je demande à la mairie de régulariser la situation qui perdure depuis 2006 et de nous rétrocéder cette parcelle. J'ai adressé un courrier à la mairie en date du 19 avril 2021, auquel elle n'a pas donné suite. (Remise de 2 extraits de plan cadastral).
--------------------------------	--

Réponse de la Commune :

1. Le mazet est bien situé en zone UCa.
2. La préemption du terrain constituant le chemin est indépendante de la révision du PLU.
3. La question est indépendante de la révision du PLU.

• **Observations de M. Bonny Michel**

19) Mr BONNY Michel	Propriétaire de la parcelle 1018 qui est en zone N et jouxtant la zone UCa. Je demande que la parcelle soit intégrée à la zone UCa pour construire un maison de plein pied, car mon épouse est handicapée et ne peut plus vivre dans notre maison à étage. Tous les équipements sont à proximité. Mes enfants habiteront ensuite notre ancienne maison.
--------------------------------	---

Réponse de la Commune :

Cette parcelle est classée en zone AU2 du PLU en vigueur. Elle est classée en N au projet de PLU.

Cette parcelle non bâtie est concernée par un aléa fort feu de forêt.

Au vu de l'aléa, il n'est pas envisageable d'intégrer cette parcelle en zone UC à ce stade de la procédure, pour un projet individuel.

• **Observations de Mme Lanista**

22) Mme LANISTA Marie-Claude	Propriétaire de la parcelle 2671 qui était en zone constructible et qui est maintenant en zone N. C'est une zone arborée de chênes, placée en aléa fort à très fort. Il existe déjà deux maisons et un projet de lotissement de huit parcelles est en cours d'étude dans le même secteur. Je demande qu'une partie de la parcelle soit intégrée à la zone UC.
---	---

Réponse de la Commune :

La parcelle est partiellement en zone UC au PLU en vigueur. Elle passe en zone N au projet de révision du PLU, en raison de la prise en compte du risque feu de forêt.

La commune a été dans l'obligation de supprimer cette parcelle de la zone constructible pour prendre en compte le risque feu de forêt, suite à l'avis défavorable de la Préfecture du Gard.

• **Observations de M. Roma**

23) Mr ROMA Christian	Habitant la Souque je viens discuter de la carte zone Aléa Feux de Forêts 4.2.6. Les parcelles 1066 et 480 sont placées en zone aléa très Fort et le sud des parcelles 481 et 485 en aléa faible. Le placement de la parcelle 480 en aléa très fort n'est pas justifié et manque de logique par rapport au reste de la zone.
----------------------------------	--

Réponse de la Commune :

Le classement des zones d'aléas feu de forêt ne relève pas de la commune mais des services de l'Etat qui ont réalisé le Porter à connaissance feu de forêt.

La commune est dans l'obligation de prendre en compte cet état de connaissance du risque dans son PLU.

• **Observations de M. Boyer**

24) Mr BOYER Bruno	Propriétaire de la parcelle 1580 sur la route de Carnoulès, placée en zone N avec un aléa très fort et située près de 2 zones UC. Je demande que la partie sud de la parcelle, près de la route de Carnoulès soit placée en zone UC. Tous les réseaux sont en place. La parcelle fait 4625 m2 et je demande que 800m2 soit rattachée à la zone UC pour construire une maison pour ma fille qui travaille à Alès.
-------------------------------	--

Réponse de la Commune :

La parcelle est classée en zone Ud au PLU en vigueur. Elle est classée en zone N au projet de PLU révisé. Cette parcelle était initialement classée en UC au projet de PLU arrêté.

La commune a été dans l'obligation de retirer cette parcelle de la zone constructible suite à l'avis défavorable de la Préfecture du Gard sur le PLU arrêté, sur la question du risque feu de forêt.

Après négociation avec les services de l'Etat, il n'a pas été possible de conserver ce secteur en zone constructible, en raison de l'incapacité de prévoir des mesures de défendabilité suffisantes vis-à-vis du risque feu de forêt (secteur trop éloigné des hydrants, forte topographie avec difficulté à réaliser une voie de bouclage et une interface aménagée feu de forêt, en plus du recul de 15 mètres à respecter vis-à-vis de la route départementale).

FICHE DE DEMANDE D'AUTORISATION D'UN
DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

REMARQUE : Au dépôt du dossier l'usager devra fournir:

- Dans le cadre d'un permis de construire : PCMI 2 – Plan de masse
- ETUDE DE SOL OBLIGATOIRE par un bureau d'études de votre choix (1 original signé) et par voie dématérialisée
- REDEVANCE A PARTIR DE 180 € (*selon le nombre de logements pour une même installation), à l'ordre du Trésor Public

La présente fiche dûment remplie (à l'aide du guide fourni), ainsi que les documents demandés doivent être insérés dans le dossier de demande d'autorisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. **Déposé au SPANC directement.**

NATURE DU PROJET

- Dans le cadre de : la demande d'un permis de construire : pour une construction neuve
 pour une transformation ou un agrandissement
- la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif sans demande d'un permis de construire
- la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif existant

DEMANDEUR (1)

Nom : Prénom :
Adresse complète :
Code Postal : Commune :
Téléphone : N° du P.C. :
Mail :

SITUATION DU PROJET ET INTERVENANTS

Situation

Code Postal : Commune :
Adresse (n°, voie, lieu-dit) :
Références cadastrales du terrain : Section(s) :
N° de parcelle(s) :

Relevé de propriété (à fournir)

Intervenants

Qui est en charge de la réalisation des travaux ? Nom ou raison sociale :
Activité :
Adresse :

LOCAUX À DESSERVIR (2)

MERCI DE REMPLIR CES INFORMATIONS
AVEC LA PLUS GRANDE ATTENTION

- résidence(s) principale(s)
 résidence(s) secondaire(s)
 locaux à caractères commerciaux

* Prix selon le nombre de logements:
- 1 logement : 180€
- 2 logements : 270€
- à partir de 3 logements : 360€

Dans le cas d'une habitation seule : nombre de pièces principales du logement :

A détailler :

Dans le cas d'un groupement d'habitations : nombre de logements : (3)
nombre total de chambres : nombre d'usagers totaux :

Hôtel, gîtes : nombre total de chambres : nombre d'usagers totaux :

Restaurant : nombre de couverts par jour : nombre d'employés :

Camping : nombre d'emplacements :

Autre (préciser) : capacité :

MODE D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

adduction publique adduction privée (forage, puits, source)

TRAITEMENT EAUX USEES : ATTESTATION COMMUNALE (OBLIGATOIRE)

● ZONE ANC (ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF)

oui non

● ZONE AC (ASSAINISSEMENT COLLECTIF)

oui non

7 – Implantation

Le dispositif de dispersion des eaux traitées devra se situer :

- à 5 m de toute limite de propriété (sauf autorisation écrite du propriétaire mitoyen concerné),
 - à 10 m de toute rupture de pente de plus de 1,50 mètre, (sauf autorisation écrite du propriétaire mitoyen concerné),
 - à 5 m de tout ouvrage fondé, distance conseillée,
 - à 3 m de tout arbre ou végétaux développant un système racinaire important,
 - à 35 m de tout forage destiné à la consommation humaine,
 - hors des voies de circulation et de stationnement des véhicules
-

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE SAINT JEAN DU PIN

ENQUÊTE PUBLIQUE

- REVISION DU PLU

**- MISE A JOUR DU ZONAGE
D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES
DE SAINT JEAN DU PIN**

**CONCLUSIONS MOTIVEES
ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Me Daniel JEANNEAU

MAI 2022

TITRE II CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ELABORATION DU PLU ET LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

CHAPITRE 1 GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête Publique

L'Enquête Publique a pour objet :

La Révision du PLU

La Mise à jour du Zonage d'Assainissement

CHAPITRE 2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PLU

Le PLU de Saint Jean du Pin date de 2011. Il était nécessaire de procéder à sa révision pour tenir compte des nouveaux textes et les intégrer notamment le PAC « Feux de Forêts », sorti en octobre 2021. Le territoire communale étant couvert à 86,6% par des zones naturelles entraine que 75% de la commune est en Aléa Fort ou Très Fort. Les parties en aléa faible ou modéré sont les parties déjà construites de la commune et constituent la Ville et les Hameaux. Cependant certaines zones en aléa fort pourraient être constructibles comme le prévoient le PAC, en équipant les zones avec des moyens de défense adéquats, à la charge du propriétaire et sous contrôle de la commune et des services de secours.

La commune a classé huit secteurs en zone Nh « composés majoritairement d'un habitat de faible intensité et de plusieurs hameaux ». Au vu de la carte certains secteurs sont aussi, voire plus, peuplés que certaines zones UCa. Les classer en zone N est un classement artificiel. De plus cela dénature dans la pensée des habitants la valeur de la zone N, qui est une zone Naturelle dans laquelle les constructions sont interdites. Dans ces zones toute nouvelle construction est interdite pour des raisons d'assainissement. Le C.E. pense que la dénomination de la zone n'est pas appropriée (N) et que l'appellation UCh conviendrait mieux avec comme impératif dans le règlement de présenter avec la demande de permis de construire une étude du sol et une proposition d'assainissement signée par le SPANC de l'Agglomération d'Alès. Cela permettrait de densifier ces zones qui possèdent de nombreuses dents creuses. Le C.E. a pris contact avec les responsables du SPANC. Ils lui ont remis deux documents (annexe 11) qu'il serait utile de joindre au dossier de mise à jour du Zonage d'Assainissement.

La commune fait un effort important de réduction de consommation d'espace puisqu'il ne prévoit de consommer que 9,3 ha alors qu'il pourrait utiliser 15,5ha. Cette réduction se fait au détriment des habitants qui désirent construire sur leur terrain et ainsi rester à Saint Jean du Pin. Le PAC et le SCOT ne sont pas des

obstacles à une augmentation de la consommation. La commune pourrait consommer deux ou trois ha supplémentaires et rester en dessous des 50%, sans toucher à la l'Economie Générale de son PLU.

CHAPITRE 3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

La carte EP1 montre très clairement les zones en Assainissement Collectif et les zones en Assainissement Autonome existantes. Elle ne parle pas du futur. Elle pourrait être complétée par une information mentionnant qu'aucune zone nouvelle ne sera ouverte à l'assainissement Collectif ou indiquer les futures zones mise en Assainissement Collectif en fonction des travaux que la commune pourrait entreprendre et financer.

considérant :

- la loi SRU
- la loi Urbanisme et habitat
- le code de l'urbanisme
- le code de l'environnement
- la loi ALUR
- les autres textes de loi, d'arrêté, les textes régionaux, départementaux, du SCOT et de son Document d'Orientation et d'Objectifs.
- la volonté de la ville de Saint Jean du Pin de se doter d'un document d'urbanisme qui lui permette de maîtriser son développement à l'horizon 2035.
- l'information et la concertation faites auprès de la population avant l'enquête.
- que les prescriptions de l'arrêté municipal N° 22-A-55 du 09 février 2022 ont été respectées, et la publicité de l'enquête correctement faite.
- que les enjeux pour la commune sont clairement définis.
- que le PADD fixe bien les grandes thématiques de la commune.
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- que le PLU respecte les principes fondamentaux du SCOT et les Orientations précisées dans le Document d'Orientations Générales,
- que le PLU permettra
 - une gestion cohérente, maîtrisée, et économe de l'espace.
 - la limitation du mitage.
 - la densification de l'habitat dans la Partie Actuellement Urbanisée de la ville.
 - le renforcement des fonctions urbaines du centre ville
 - la prise en compte des risques et des nuisances.
- que la commune a décidé de prendre en compte les avis des PPA : celles de l'État, du Conseil Départemental, de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture, des Logis Cévenols.
- que les demandes individuelles qui concernent des modifications de zonage de faible importance et qui ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU méritent d'être satisfaites en faisant les ajustements dans un souci d'équité.
- que le PLU est un document d'urbanisme opposable qui n'est pas figé mais peut faire l'objet de modification ou de révision après vérification de son efficacité trois ans après sa mise en place.
- que la carte du zonage d'assainissement est parfaitement claire pour le présent mais mérite d'être complétée pour une vision futur et par les documents de l'annexe 11.

Le Commissaire enquêteur donne un **Avis Favorable** au **PLU** de Saint Jean du Pin et à la **Mise à jour du Zonage d'Assainissement**, et recommande de faire toutes les modifications demandées par les PPA et acceptées par la Mairie et d'étudier avec attention les demandes effectuées par les 21 personnes qui sont venues voir le C.E ainsi que l'amélioration de la carte du zonage d'assainissement.

le 8 mai 2022
