

ENQUETE PUBLIQUE

Modification du Plan Local Urbanisme de la commune de PINET

demande

par Mr Le Maire de la commune de PINET

PINET

(Département de l'Hérault 34850)

Du 2 mai 2016 au 6 juin 2016

Rapport du Commissaire Enquêteur
Bernard DEWINTRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

I – Le Projet

I.1 – Le village de PINET

I.2 – Rappel des Procédures Précédentes

I.3 – Objectifs poursuivis par la Modification du PLU

I.4 – La modification

- 1 projet
- 2 mises à jour du zonage
- Toilettage du règlement

I.5 – Les Impacts

- Sur le document d'Urbanisme
- Sur le territoire - paysage

II – Organisation et exécution de l'enquête

II.1 – Organisation

II.2 – Préparation

II.3 – Dossier d'enquête

II.4 – Accueil du public

III – Examen des observations

III.1 – Observations des PPA

III.2 – Observations recueillies – Analyses et commentaires

- A/ Registre Enquête Publique
- B/ Dossier remis

IV – Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

IV.1 – Conditions et réalisation de l'enquête

IV.2 – Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

V- Annexes

I – LE PROJET

I.1 – Le Village de PINET

Le village de PINET, dont l'origine gallo romaine du nom est PINETUM, se situe au Nord de l'Etang de Thau sur des terres antiques. Pinet est un petit village viticole qui compte aujourd'hui environ 1 500 habitants. Il se situe sur la communauté Hérault Méditerranée.

Il doit sa réputation à son vin blanc AOC-AOP Picpoul de Pinet.

I.2 – Rappel des Procédures Précédentes

La commune a approuvé sa révision générale du PLU en avril 2013, cette révision générale avait poursuivi les objectifs d'urbanisation maîtrisée, de mise en valeur du territoire agricole, de traitements des limites d'extensions du bâti, de protection de l'environnement et non exposition de la population aux risques naturels identifiés.

Le projet d'aménagement et de développement durable qui a été adopté reprend ces enjeux et les mets en oeuvre au travers du règlement du plan de zonage et des orientations d'aménagement et de programmation.

La première révision allégée a été approuvée le 10 février 2015. Elle portait sur l'intégration en zone AU des parcelles se situant le long du chemin des Roubiau Faisses en échange de la restitution au domaine agricole du terrain de l'ancienne AU5.

Le règlement a été repris pour rendre ces dispositions compatibles avec la loi relative à l'accès au logement et à l'urbanisme renoué (ALUR) de mars 2015.

Le PLU a fait également objet d'une modification simplifiée visant à préciser les dispositions du règlement relatives à la zone AU1.

I.3 – Objectifs poursuivis par la présente modification

Le premier objectif est l'installation d'un chai de vinification avec espace de vente sur un positionnement qualitatif, proche de la RD51 route de MEZE. La modification vise à inscrire dans cette zone agricole AOC-AOD Picpoul de Pinet, la possibilité de créer un caveau.

Le deuxième objectif est la mise à jour du plan de zonage au regard des constructions existantes en zone agricole. Deux secteurs : Le domaine du Petit Roubié et la Jasse au chemin du Blanchissage. Pour le secteur du Petit Roubié, il convient de reprendre le plan de délimitation de la zone A1 et de l'agrandir au bâtiment existant. Les propriétaires souhaitent réaliser un auvent. La carte de zonage reprend l'existant et l'après modification. Pour le secteur de la Jasse de Quercy il s'agit d'inclure en zone A1 la construction existante.

Le troisième objectif :

- Suppression des COS
- Adapter les toitures pour permettre les terrasses végétalisées ou non
- Sur les zones Au-l'article 11 sera repris
- Sur la zone U1, la limitation des activités provoquant des nuisances sera étendue

I.4 – La modification

A – Le futur caveau face au Domaine des Sources

Le caveau comprendra un chai de vinification, un espace de stockage, un espace de dégustation et de vente, ainsi qu'un espace de bureau.

Les hauteurs du futur caveau seront comparables à celles du Mas : hauteur 8 à 10 mètres à l'acrotère – longueur 46 mètres – largeur 14 mètres.

Les matériaux utilisés seront la pierre de Beaulieu pour caveau et Chai, et l'alliance verre métal sur l'espace vente.

Une micro zone A1 va donc être délimitée sur les parcelles concernées.

B – Le projet du domaine du Petit Roubié

C'est une correction du plan de zonage, en effet dans le cadre de procédure de révision du PLU, le plan de zonage ne s'est pas calé sur le cadastre et les bâtiments existants. Le plan a classé en AO une partie des bâtiments d'exploitation, tandis que le coeur du mas a été répertorié en A1. Cette procédure de modification vient corriger dans un premier temps cette erreur et permet de poursuivre de manière très légère l'extension de la zone A1 sur AO pour la création d'un auvent (besoin des exploitants).

3 – Correction du plan de zonage en zone agricole sur une construction existante

Un hangar agricole dont le permis a été déposé pendant la procédure de révision générale n'a pas été pris en compte lors de celle-ci du fait d'un recours des propriétaires riverains. Aujourd'hui le permis n'a pas fait l'objet d'une annulation par le juge. Il convient de mettre à jour le plan de zonage.

4 – La réglementation

- Article 11 pour les zones U et AU concernant les toitures terrasses
- Autoriser les constructions à usage agricole en zone U1
- Limiter les activités artisanales émettant des nuisances pour le voisinage en zone U.
- Renseigner une règle sur les clôtures en zone AU
- Améliorer le pourcentage d'espace libre en zone AU3

I.5 – Les impacts

Le territoire ne fait pas l'objet d'une zone Natura 2000. Le PLU dans sa révision générale avait fait l'objet de manière préventive d'une évaluation environnementale.

Impacts sur le document d'Urbanisme :

- Extension ou création de zones A1 au sein de zone AO
- Création d'une zone A1 d'une superficie de 60 m2 projet Costes Vignes
- Création d'une zone A1 au petit Roubié 5 000 m2
- Création d'une zone A1 – Quercy de la Jasse 2 500 m2

Le règlement du PLU est modifié en conséquence.

Impacts sur le territoire – Paysage – Fonctionnement

- La création du Caveau sur le Chemin du Blanchissage présentera un impact au niveau du paysage
- Les autres constructions sont soit existantes, soit présentent une extension légère donc peu visible depuis le domaine public

II – ORGANISATION ET EXECUTION DE L'ENQUETE

II.1 – Organisation

J'ai été désigné comme Commissaire Enquêteur par Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier par lettre N16000033/34 en date du 11 mars 2016.

J'ai pris contact avec la Mairie de PINET.

Le 4 avril 2016 Madame PRADINES m'a remis les différents dossiers d'enquête, avec Monsieur le Maire de PINET nous avons rédigé l'arrêté d'enquête.

L'arrêté N2016-01 a été signé par Monsieur le Maire de la commune de PINET.

Cet arrêté précise :

- Date de l'enquête : 2 mai 2016 – 6 juin 2016
- Lieu de l'enquête : Mairie de PINET
- Le public pourra prendre connaissance du dossier en Mairie du lundi 2 mai 2016 au lundi 6 juin 2016 inclus de 9h à 12h et de 14h à 18h (sauf le jeudi après midi et les jours fériés).
- Dates où le Commissaire Enquêteur recevra le public :
 - ° Lundi 2 mai 2016 de 9h à 12h
 - ° Mercredi 25 mai 2016 de 14h à 17h
 - ° Lundi 6 juin 2016 de 14h à 17h

Il sera possible au public d'adresser ses observations par écrit au Commissaire Enquêteur – Mairie de PINET – 2 Place de la Mairie – 34850 PINET, ou par courriel à l'adresse : accueil@pinet-mairie.fr à l'attention du Commissaire Enquêteur.

Toute personne peut à sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de PINET.

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un mois pour transmettre au Maire de la Commune le dossier avec son rapport.

Une copie du rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront adressées au Préfet de l'Hérault et au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Le public pourra consulter ce rapport et les conclusions à l'accueil de la Mairie au Local multiservices et sur le site internet de la commune pendant le délai de un an à compter de la clôture de l'enquête.

II.2 – Préparation

Le 4 avril, j'ai reçu le dossier d'enquête publique et j'ai participé à la rédaction de l'arrêté.

Le 15 avril, j'ai vérifié l'affichage et j'ai demandé à Monsieur le Maire de mettre en place l'affichage sur les lieux concernés par l'enquête publique.

Le 27 avril, j'ai visité la commune avec Monsieur le Maire de PINET qui m'a présenté les projets sur le terrain. J'ai rencontré les propriétaires concernés par les deux projets : Création du Caveau et Mas Roubié.

J'ai préparé les dossiers d'enquête – signature registre enquête.

La publication règlementaire a été faite.

Midi Libre 15 avril 2016 rappel le 6 mai 2016

Marseillaise 15 avril 2016 rappel le 3 mai 2016

II.3 – Dossier d'enquête

Il comprend :

A/ Dossier Administratif (Liste des pièces en annexe)

B/ Registre d'enquête publique

C/ Présentation du dossier

D/ Règlementation – Modifié

II.4– Accueil du public

Le dossier d'enquête était à la disposition du public aux heures d'ouverture de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête.

Les permanences se sont tenues aux jours et heures prescrites par l'arrêté dans la salle du Conseil Municipal.

12 personnes rencontrées

11 remarques sur le registre d'enquête publique

3 lettres reçues

III – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES

III.1 – Observations des PPA

Monsieur le Maire de Pinet a adressé 15 lettres recommandées avec AR (voir tableau en annexe) le 7 décembre 2015.

A la date du 6 juin 2016 les PPA associées suivantes n'ont pas fourni de réponse :

DDTH – SATO – SCOT – Conseil Régional – CCI – INAO – Mairie de Castelnau de GUERS – Florensac – Pomerols, elles sont donc favorables au projet.

Analyse des réponses reçues :

- **Chambre Agriculture de l'Hérault** : “Il n'est pas acceptable que ce soit les projets qui conduisent à définir la règle à posteriori, c'est en effet la règle qui conditionne les projets et leur acceptation et non l'inverse”. C'est pourquoi j'émetts un avis favorable avec réserves sur le projet de modification du PLU. Les réserves concernent la méthode employée pour permettre l'évolution des exploitations agricoles de votre commune.
- **ARS** : dans les zones agricoles et naturelles, dans le cas ou cette addiction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnelle d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devrait être préalablement obtenue
- **L'Agglo Hérault Méditerranée** : Cette délibération sera notifiée au Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois
- **Département de l'Hérault** : Avis favorable sans remarques
- **Service Territorial** de l'architecture du patrimoine de l'Hérault : Application du PPM
- **DDTH** : Favorable
- **SDIS** : Favorable avec rappel de certaines mesures

III.2 – Observations Recueillies

A/ Registre d'enquête publique

1) Monsieur GAUNT Anthony

A étudié le dossier avec le Commissaire Enquêteur, fera ses remarques par courrier

2) Monsieur COSTE Thierry

Dépose son projet (voir annexe), ce projet sera étudié dans les conclusions

3) Domaine ROUBIE

Après lecture du dossier d'enquête publique Monsieur AZAN n'a aucune remarque à formuler par rapport à son domaine (modifications), conforme à ce qu'il avait demandé.

4) Monsieur et Madame GAUNT Anthony – Domaine Quercy de la Jasse

Remise d'une carte Michelin semblant indiquer que la D18e est interdite aux véhicules de plus de 5 tonnes, mais surtout le Chemin du Blanchissage.

Les panneaux interdisant la circulation des véhicules de plus de 5 tonnes auraient été enlevés (chemin D18E1). Lors de la construction du Hangar AZEMA – circulation bétonnière 32T dont conséquences fissures dans les murs de la propriété – 3 photos – 1 bétonnière – 2 montrant les fissures.

Le chemin du Blanchissage a une largeur de 3 mètres.

Le Commissaire Enquêteur tiendra compte de ces remarques dans ses conclusions.

5) Madame Marie Hélène OLTRA

Etude du dossier, déposera une lettre, pour non respect de la réglementation des eaux usées et de la capture des eaux souterraines.

Le Commissaire Enquêteur tiendra compte de ces remarques.

6) Monsieur JUBLE – 7 Chemin de ROUBIE

6.1) Demande à construire un hangar agricole avec habitation sur parcelle 1015, superficie 3 hectares 42 en secteur AO, le règlement l'interdit

6.2) Demande construction sur parcelle 1277 – Secteur U2, il est possible de construire sur cette parcelle en respectant les limites par rapport aux autres propriétés et routes.

7) Véronique DUBOIS – Directrice de SMETA

Madame DUBOIS s'est rendue à la permanence du SCOT ou il lui a été déclaré qu'il n'avait reçu aucune correspondance sur la Modification du PLU de PINET. Le Commissaire Enquêteur a donné à Madame DUBOIS les références de la lettre recommandée avec AR envoyée par Monsieur le Maire de PINET.

Madame DUBOIS écrivant que la nappe Astienne étant actuellement la seule ressource en eau du village de PINET, aucun prélèvement supplémentaire ne peut être autorisé. Lors de la délivrance du permis de construire Monsieur le Maire de PINET devra s'assurer de la disponibilité en eau.

Le Commissaire Enquêteur en tiendra compte dans ses conclusions.

8) Monsieur Cyril PAYON – Directeur de la Cave ORMARINE – au nom du CA de la Cave ORMARINE

La modification de zonage peut générer une forte plus value du foncier. En cas de non réalisation du projet de Monsieur COSTE et en cas de la vente de la propriété de Monsieur COSTE, nous souhaiterions qu'une telle modification de PLU n'ait pas lieu afin de ne pas destabiliser le prix du foncier viticole.

Il est à noter que le Conseil d'Administration de l'ORMARINE n'a aucune obligation à signaler si Monsieur COSTE réalisé l'intégralité de son projet pour son usage à titre personnel.

Le Commissaire Enquêteur tiendra compte de cette remarque.

9) Monsieur Anthony GAUNT – Quercy de la Jasse – lettre 2 -10 photos

9.1) Construction d'un hangar de vérification avec un point de vente vis à vis du domaine de Saint Jean des Sources.

Le Chemin du Blanchissage est étroit : 3 mètres, l'interdire au camion de + de 5 tonnes afin d'éviter les dégâts sur notre MAS.

Le Commissaire Enquêteur fera des propositions dans ses conclusions

9.2) Classement des parcelles

Lors de l'enquête publique réalisée lors de la mise en place du PLU, Monsieur GAUNT Anthony avait demandé la classification des différentes parcelles. Il apparaît que la propriété a été classée en zone A1 : 26 – 656 – 681 : habitation jardin + piscine. Ces parcelles sont clôturées.

Monsieur et Madame GAUNT étant donné que cette propriété n'est plus utilisable comme domaine agricole, demandent que Quercy de la Jasse soit classée en zone A2.

La parcelle 521 est classée en zone agricole AO, or sur cette parcelle les propriétaires ont planté des centaines d'arbres et arbustes, 12 photos montrent que cette parcelle est devenue un parc. Ils souhaiteraient que cette parcelle 521 soit classée comme leur propriété en zone A1 ou en zone EBC.

Le Commissaire Enquêteur tiendra compte de ces remarques.

10) Madame OLTRA Marie Hélène – Lettre

10.1) Madame OLTRA estime que la construction du Chai de vinification va entraîner de nombreuses nuisances pour la commune. Aucune étude mise en oeuvre pour les eaux usées la pollution de la nappe astienne, et circulation des véhicules.

Avis du Commissaire Enquêteur :

C'est le Maire de PINET qui va délivrer le permis de construire. Il lui appartiendra de demander les avis des autorités compétentes. le permis de construire devra imposer les mesures dont vous parlez.

10.2) Toutes vos remarques seront portées dans le présent rapport. Il appartient à Monsieur le Maire de PINET de faire respecter le règlement du PLU.

Le Commissaire Enquêteur tiendra compte de vos remarques.

IV – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

IV.1 – Conditions et réalisations de l'enquête

- A) La publication réglementaire a été faite. L'avis d'enquête publique a été largement diffusé dans les journaux et panneaux d'affichage suivant l'arrêté du 24 avril 2013 R123-1. Le dossier d'enquête pouvait être consulté sur le site internet de la commune.
- B) Les pièces du dossier d'enquête, signées par le Commissaire Enquêteur, et le registre d'enquête publique étaient à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la Mairie.
- C) Les informations supplémentaires concernant le projet pouvaient être obtenues auprès de Monsieur Le Maire de PINET, qui a reçu différentes personnes.
- D) Les permanences du Commissaire Enquêteur se sont tenues aux jours et heures prescrites (3 permanences).
- E) Le dossier d'enquête publique était très détaillé et permettait au public de connaître exactement l'objet de l'enquête. Ce dossier pouvait être consulté en permanence sur internet. Il a d'ailleurs été très consulté, le Commissaire Enquêteur ayant reçu de nombreuses personnes qui venaient le rencontrer uniquement pour des précisions graphiques.
- F) Le registre d'enquête publique comporte 10 remarques et il a été remis au Commissaire Enquêteur 3 dossiers.

IV.2 – Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

La modification du PLU de la commune de PINET comporte trois objectifs :

1/ Création d'un zonage A1 dans la zone AO pour permettre l'installation d'un caveau particulier avec construction d'un chai de vinification.

2/ Modification du zonage AO en zonage A1 sur 2 exploitations agricoles existantes.

3/ Toilettage du règlement, notamment les dispositions relatives aux aspects extérieurs des constructions.

Ces 3 objectifs n'ont aucun lien en commun, aussi pour chacun de ces objectifs, le Commissaire Enquêteur sera amené à des conclusions différentes et à émettre un avis. le Commissaire Enquêteur ne peut émettre un avis unique sur la modification.

1/ Création d'une zone A1 dans la zone AO pour permettre l'installation d'un caveau particulier avec construction d'un chai de vinification.

Le projet doit permettre la création d'un caveau particulier avec chai de vinification dégustation, espace de vente. Le porteur du projet possède déjà sur ce terrain un hangar à réhabiliter.

Le bâtiment présentera les caractéristiques suivantes :

- Hauteur 8 à 10 mètres maximum à l'acrotère
- Longueur 46 mètres
- Largeur 14 mètres

La surface au plancher devra être inférieure à 1 200 mètres. Lors de la révision générale du PLU, le porteur du projet ne s'était pas manifesté.

Aujourd'hui appuyé par des financements du Conseil Régional Languedoc Roussillon : Le projet est soutenu et reconnu pour son intérêt économique.

La zone AO va diminuer de 6 000 m².

Monsieur COSTE, porteur du projet a remis au Commissaire Enquêteur un document expliquant ses motivations.

INTRODUCTION

Notre projet de création de domaine, est le fruit d'une longue réflexion, d'une longue maturation, de trente quatre années d'expériences en viticulture, de vingt cinq ans d'expériences à la tête d'une cave coopérative performante : la cave coopérative de Florensac...

A ce jour, les axes stratégiques et opérationnels de notre projet de création sont parfaitement identifiés...

L'investissement est défini, tant au niveau de la structure et de la taille du bâtiment, du volume à vinifier et à élever, ainsi que de la technologie à mettre en place...

La stratégie commerciale s'appuie sur deux segments distincts :

Un partenariat solide avec une maison prestigieuse.

Une activité énotouristique, comprenant la vente directe sur site.

ENVIRONNEMENT...EST-IL OPPORTUN DE CREER UNE CAVE EN ZONE AOP PICPOUL DE PINET ?

L'appellation a le vent en poupe. Elle se caractérise par une offre qualitative et standardisée. Les volumes de production et de commercialisation sont dominés par deux caves coopératives importantes et un négociant, partenaire privilégié de l'une de ces deux coopératives.

Le marché, bon an, mal an, absorbe plutôt facilement le volume... Le résultat, rémunérateur à l'échelle Languedocienne, réduit les perspectives d'exploration, de développement, de montée en gamme vers les segments premium et haute couture du vin... segments porteurs de haute valeur ajoutée....

Contrairement aux autres zones AOP de la région et du fait de l'espace pris par les deux caves coopératives évoquées précédemment, du caractère récent de l'AOP picpoul de PINET détaché depuis seulement un an des Coteaux du Languedoc, aucune cave, aucun domaine n'a encore affiché de vocation premium... aucun vin présenté n'a encore reçu de distinction de la part d'organismes de notations internationales, de prescripteurs prestigieux (Parker ou est criante... Un préjudice sans doute pour l'image internationale, la quête de la valeur, la pérennité...

La zone géographique, située à quelques encablures de l'étang de Thau et de la mer Méditerranée, est une des places les plus fréquentées par le tourisme en Languedoc... La

proximité des villes de Mèze, Bouzigues, Sète, Agde, Marseillan, toutes à forte identité culturelle et gastronomique, dont l'AOP Picpoul de PINET est l'un des phares, contribue à l'attractivité.....

L'AOP est issue du piquepoul, un des grands cépages blancs, languedocien...(les cépages languedociens dont nous n'avons pas fini de découvrir ou de redécouvrir le fantastique potentiel oenologique et organoleptique, l'alternative originale qu'ils représentent au sein de l'offre Française)...

l'AOP est bien gérée par la production, le syndicat de défense est dynamique...

Un grand terroir pour la production de vins blancs (et donc rosés) est identifié...

De nombreux metteurs en marché souhaiteraient s'approvisionner en AOP Picpoul de PINET afin de compléter leur gamme, mais ils éprouvent des difficultés en égard à la main mise des grosses coopératives sur le marché...

Autant d'ingrédients qui laissent à penser que sans doute une place est à prendre...

NOS OBJECTIFS

Au sein de la filière vin, la plus grande partie de la valeur est captée en aval de la production. Selon les études des divers centres de gestion (ex : Cerfrance), sur des milliers d'exploitations Languedociennes, peu de modèles permettent de créer de la valeur au-delà de la rémunération familiale... Seuls, quelques coopérateurs, n'ayant pas trop de surcharge foncière et dont l'exploitation produit un rendement élevé, membres d'une cave coopérative dynamique, ainsi que certaines caves particulières haut de gamme, arrivent à créer de la valeur, cependant ce dernier modèle n'est pas le plus sécuritaire pour l'exploitant...

Notre objectif premier est d'accroître notablement la compétitivité de notre exploitation...capter d'avantage de valeur que nous ne le faisons aujourd'hui, amener plus de sécurité en étant moins dépendant de la "forte récolte à tout prix, de plus en plus aléatoire au vu du changement des conditions climatiques" et de la volatilité des cours des vins en vrac...

Afin d'atteindre cet objectif, nous avons le projet de créer, de construire une cave particulière, un outil capable de vinifier et d'élever une partie de notre production, l'autre partie, restant en apport en cave coopérative...

Les vins seront élaborés en profil “haute couture”...la partie du vignoble sélectionnée sera conduite afin que la qualité et la personnalité du raisin cadrent avec l’objectif...l’outil de transformation sera conçu afin de respecter au maximum l’expression du terroir et du raisin...

Vente Directe

Nous sommes convaincus que l’oenotourisme et encore sous-exploité en Languedoc. Malgré une demande croissante...peu de structures sont adaptées...

La vente directe est le segment qui génère le plus de valeur pour le vigneron... Idéalement situé géographiquement, bénéficiant d’un site exceptionnel, l’investissement est pensé afin de répondre à la demande, en terme d’image ou d’accueil...les clients pourront déguster en terrasse au bord des vignes ou prendre du temps à l’étage. Confortablement installé dans la salle de dégustation, ils pourront admirer la vue panoramique sur le vignoble de l’appellation.

Il est évident qu'à la lecture de ce document le Commissaire Enquêteur ne peut être que favorable à ce projet qui permettra au village de PINET et à son Picpoul de se développer encore davantage, et de trouver d'autres marchés.

Mais les remarques de Monsieur PAYON, Directeur de la Cave de l'Ormarine sont à prendre en considération "Nous alertons le Commissaire Enquêteur sur le fait d'une modification du PLU concernant le projet de Monsieur COSTE. Une telle modification de zonage peut générer une forte plus value foncier. En cas de non réalisation du projet de Monsieur COSTE, et en cas de la vente de la propriété de Monsieur COSTE, nous souhaiterions qu'une telle modification du PLU n'ait lieu afin de ne pas destabiliser le prix foncier viticole. Il est à noter que le Conseil d'Administration de l'Ormarine n'a aucune objection à signaler si Monsieur COSTE réalise l'intégralité de son projet pour son usage à titre personnel."

Le Commissaire Enquêteur ne peut émettre un avis défavorable suite à ces remarques. Il comprend parfaitement les arguments du Conseil d'Administration de la Cave l'Ormarine. Les PPA associées concernées par ce projet n'ont soulevé aucune objection. L'intérêt général doit quelque fois passer avant l'intérêt particulier. Le Commissaire Enquêteur ne peut faire des procès d'intention, il pense que Monsieur le Maire de PINET devra étudier la demande de permis de construire pour connaître qui fait quoi.

Le Commissaire Enquêteur ne dispose d'aucun élément pour refuser cette modification : avis défavorable du Préfet, Chambre d'Agriculture, CCI, SCOT.

Avant de faire adopter le projet de modification, il est recommandé à Monsieur le Maire de PINET de faire connaître l'avis de Monsieur PAYON aux membres du Conseil Municipal.

D'autre part ce projet inquiète Monsieur et Madame GAUNT propriétaire du Domaine Quercy de la Jasse. La construction d'un hangar de vinification avec un point de vente vis à vis du domaine Saint Jean des Sources aura pour conséquence que le Chemin du Blanchissage soit emprunté par des camions de plus de 5 tonnes.

Or il existait, il y a quelques années des panneaux interdisant la circulation aux camions de plus de 5 tonnes, ces panneaux se situaient l'un près de Saint Jean de Sources, l'autre près du Chemin D18E1.

Ces panneaux ont disparu, et en particulier lors de la construction du Hangar AZEMA, des camions de 32 tonnes (voir photos en annexe) ont emprunté le Chemin

du Blanchissage (voir photo). De ce fait le Mas de Monsieur et Madame GAUNT a subi des détériorations (voir photos). Ils ont depuis remis en état leur Mas.

Mais le problème va se poser à nouveau avec la construction du chai de vinification, Monsieur et Madame GAUNT ont fourni une carte Michelin indiquant que le Chemin du Blanchissage était interdit aux camions de plus de 5 tonnes.

Le Commissaire Enquêteur demande à Monsieur le Maire de PINET de vérifier si le Chemin du Blanchissage permet le passage des camions : Quel Tonnage ?

Le projet de présentation : Le Chemin comprendra déjà les mouvements liés au camping Saint Jean des Sources. Il s'agit entre autres d'y ajouter les mouvements liés au caveau.

Ces mouvements seront assez légers et s'appuient sur la route départementale 51 reliant Mèze à Marseillan. Il semble que ces mouvements de véhicules n'ont pas fait l'objet d'une étude.

2/ Modification du Zonage AO en zonage A1 sur 2 exploitations agricoles

2.1 – Projet du Domaine du Petit Roubié

- Il s'agit d'intégrer le domaine dans une zone cohérente, il est classé en partie dans le domaine AO
- Permettre la création d'un auvent sur le corps du bâtiment principal.

Il s'agit d'une correction du plan de zonage. En effet, lors de l'établissement du PLU le plan de zonage ne s'est pas calé sur le cadastre et les bâtiments existants. Il s'agit donc d'une extension de la zone A1, zone A1 (hameau ou mas agricoles) au sein de la zone AO (agricoles préservés).

La zone A1 s'agrandit de 5 000 m².

Etant donné qu'il s'agit d'une erreur du plan de zonage, lors de la mise en place du PLU, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à cette modification. Elle permettra au Domaine Roubié de travailler dans de meilleures conditions. Elle n'aura pas d'incidences paysagères comme a pu le constater le Commissaire Enquêteur lors d'une visite sur le terrain avec Monsieur Le Maire de PINET.

2.2 – Mise à jour du zonage pour une construction sise sur le Quercy de la

Jasse

Il s'agit d'une construction existante dont l'autorisation a été accordée en période d'enquête publique de révision générale. Le secteur passe de AO en A1, pour une superficie de 2 500 m².

Il est regrettable que la présence de ce hangar agricole dont le permis de construire a été déposé pendant la procédure de révision générale alors que des propriétaires riverains avaient fait un recours, n'ait pas été prise en compte lors de la révision générale.

Aujourd'hui, le permis n'a pas fait l'objet d'une annulation par le juge.

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la mise à jour du plan de zonage en étendant la zone A1 de la Jasse.

Le secteur AO diminue de 2 500 m².

3/ Toilettage du règlement et notamment les dispositions relatives aux aspects extérieurs

Article AU-11

2 Formes

A) Toitures

- Les toitures sont autorisées
- Pourcentage de la pente 30 à 33%

Dans le règlement du PLU il manque par rapport au projet.

Dans le cas d'une toiture tuiles, le pourcentage de la pente sera compris entre 30 à 33%. (à vérifier).

B) La réglementation sur les constructions agricoles en zone U1 : article modifié, bien rédigé

C) La réglementation sur les activités émettant des nuisances en zone U1 : article modifié, bien rédigé

D) Réglementation sur les clôtures : annexe A conforme au projet

E) Augmentation du coefficient d'espace libre : conforme au projet

Le Commissaire Enquêteur demande que l'article Formes-Toitures du Règlement d'urbanisme soit vérifié. Il émet un avis favorable à ce toilettage du Règlement d'urbanisme de la commune de PINET.

4/ Autres problèmes soulevés par l'enquête publique

4.1 – Monsieur et Madame GAUNT demandent l'extension de leur propriété (2 rapports en annexe + photos)

Monsieur et Madame GAUNT sont propriétaires du domaine Quercy de la Jasse. Ce sont des artistes et le domaine aménagé depuis qu'ils l'ont acheté n'a plus rien à voir avec un domaine agricole. Parcelle 26 (mas en ruine, restauré depuis). Aménagement des parcelles 656-681 en jardin avec piscine. La parcelle 521 (environ 1 hectare) a été plantée avec des centaines d'arbres et arbustes différents (voir photos). Monsieur et Madame GAUNT avaient demandé lors de l'enquête précédente que cette parcelle soit classée en zone A1 ou classée comme une zone N1 (espace boisé à conserver ou à créer).

Ils n'ont obtenu aucune réponse en 2014, depuis les arbres et arbustes ont continué à grandir. C'est un très beau parc, peut-on le faire disparaître ? Le Commissaire Enquêteur ne pense pas que cette parcelle puisse redevenir un jour, parcelle agricole.

Elle devrait être déclassée dans une prochaine modification.

4.2 – Madame Marie Hélène OLTRA

- Le projet ne parle pas des problèmes d'alimentation en eau, d'écoulement des eaux usées, et de la pollution de la nappe Astienne.

Tous ces problèmes seront à régler lors de la demande de permis de construire. ils sont du ressort de Monsieur le Maire de PINET.

- Problème circulation

(voir chapitre précédent)

- Hangar construit depuis 10 ans n'a pas été enduit

Voir permis de construire – Règlement du PLU

- Hangar, il a été prévu des installations cuves étanches

Voir permis de construire

- Hangar, sa construction m'interdit l'accès au ruisseau

Ce problème est à régler par Monsieur le Maire de PINET

4.3 – Madame DUBOIS – Directrice SMETA

Il vous appartient de contacter le Service Police des Eaux ou le Service Hygiène Santé de votre Agglomération

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1/ Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable sur la Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PINET pour les points suivants :

- Modification du zonage AO en zonage A1 sur les 2 exploitations agricoles existantes
- Toilettage du règlement du PLU

2/ Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable sur la création d'un zonage A1 dans la zone AU pour permettre à l'installation d'un caveau particulier avec construction d'un chai de vinification en demandant à Monsieur Le Maire de Pinet de :

- Tenir compte des observations de Monsieur PAYON lors de la délivrance du permis de construire
- Régler le problème de circulation sur le chemin du Blanchissage, il serait peut être intéressant de consulter le Département (Service des Routes). Débouché sur une départementale.
- La délivrance du permis de construire devra tenir compte des remarques des PPA, de Monsieur DUBOIS et de Madame OLTRA

3/ Demande des propriétaires – Domaine Quercy, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à leur demande lors de la prochaine modification.

A Montpellier, le
Le Commissaire Enquêteur
Bernard DEWINTRE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1/ Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable sur la Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PINET pour les points suivants :

- Modification du zonage AO en zonage A1 sur les 2 exploitations agricoles existantes
- Toilettage du règlement du PLU

2/ Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable sur la création d'un zonage A1 dans la zone AU pour permettre à l'installation d'un caveau particulier avec construction d'un chai de vinification en demandant à Monsieur Le Maire de Pinet de :

- Tenir compte des observations de Monsieur PAYON lors de la délivrance du permis de construire
- Régler le problème de circulation sur le chemin du Blanchissage, il serait peut être intéressant de consulter le Département (Service des Routes). Débouché sur une départementale.
- La délivrance du permis de construire devra tenir compte des remarques des PPA, de Monsieur DUBOIS et de Madame OLTRA

3/ Demande des propriétaires – Domaine Quercy, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à leur demande lors de la prochaine modification.

A Montpellier, le
Le Commissaire Enquêteur
Bernard DEWINTRE

V - ANNEXES

- 1) Désignation du Commissaire Enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif NE16000033/34 du 1^{er} mars 2016
- 2) Prescription de la Modification du PLU de la commune de PINET du 10 septembre 2015
- 3) Arrêté N2016-01/12-04-2016 prescrivant l'enquête publique
- 4) Avis d'enquête publique
- 5) Attestation d’Affichage – 2 mai 2016
- 6) Photocopie Midi Libre 15 avril 2016 – 6 mai 2016 ; la Marseillaise 15 avril 2016 – 6 mai 2016
- 7) Modèle lettre envoyé aux PPA avec AC en LR
- 8) Tableau envoi et réponse des PPA
- 9) Tableau des surfaces à l’issue de la modification
- 10) Dossier de Monsieur Thierry COSTE
- 11) Photocopie du Registre d’Enquête
- 12) Certificat Affichage
- 13) Dossier de Monsieur Anthony
- 14) Lettre de Madame OLTRA