

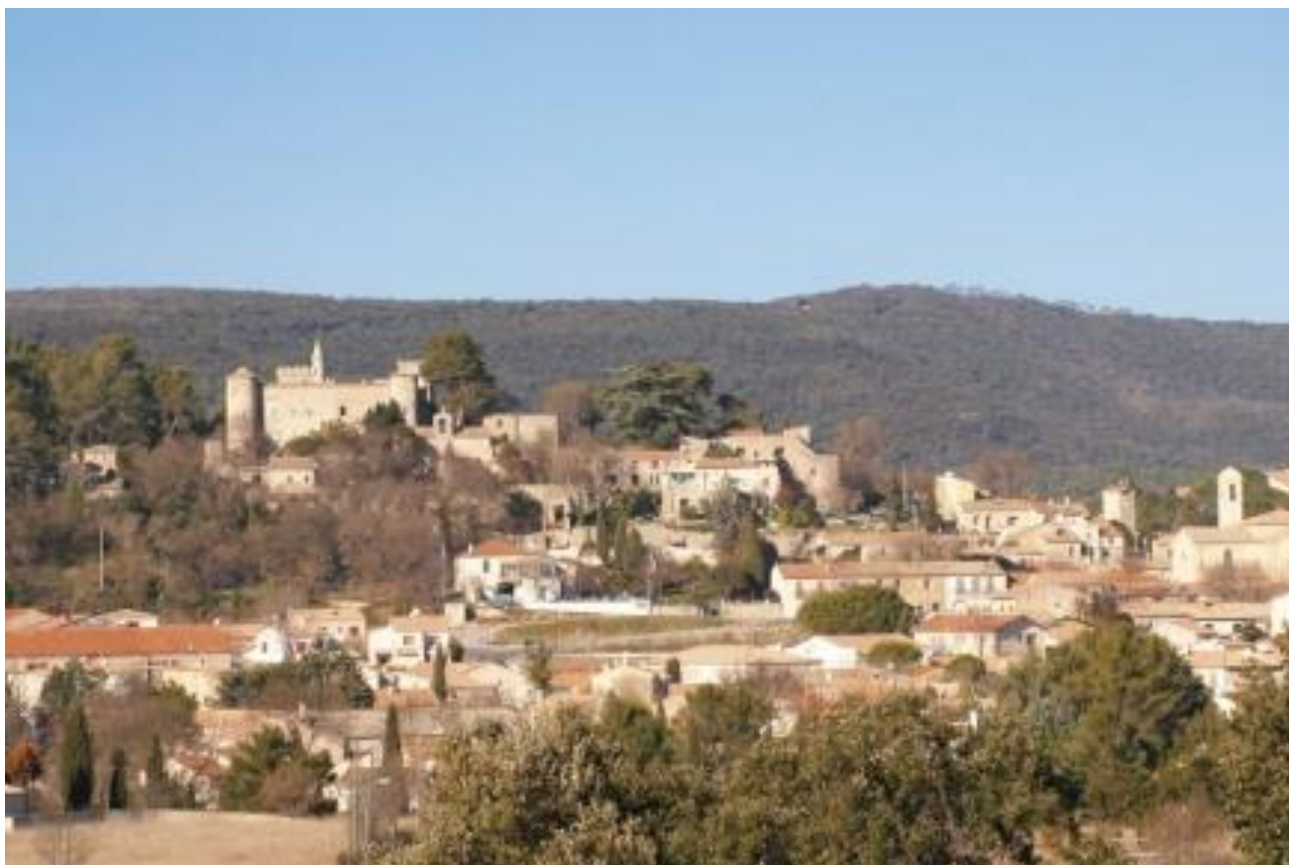
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MONTARNAUD

***ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION
N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE
MONTARNAUD***

Du 28 mai 2018 au 28 juin 2018

ARRETE DU MAIRE N°4182 DU 26 FEVRIER 2018



RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A. TRABAUD
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

A - RAPPORT

I - GENERALITES	7
I – 1 OBJET DE L’ENQUETE	7
I – 1 – 1 La modification du PLU	7
I – 2 CADRE JURIDIQUE	8
I – 2 – 1 Maître d’Ouvrage	8
I – 2 – 2 Arrêté d’ouverture d’enquête par le Maître d’Ouvrage	8
I – 3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	9
I – 3 – 1 La ville de Montarnaud	9
I – 3 – 2 Le Plan Local d’Urbanisme (rappels)	10
I – 3 – 3 Le contenu du projet de modification du PLU	11
I – 3 – 4 Les plans et programmes supra-communaux impactant le projet	12
I – 4 COMPOSITION DU DOSSIER	14
II – ORGANISATION et DEROULEMENT de L’ENQUETE PUBLIQUE	15
II - 1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	15
II - 2 TUTORAT	15
II - 3 MODALITES de L’ENQUETE PUBLIQUE	15
II - 4 INFORMATION DU PUBLIC – PUBLICITE	16
II - 5 LA CONCERTATION PREALABLE	16
II – 6 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	16
II - 7 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	19
II - 8 INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L’ENQUETE	19
II - 9 CLOTURE DE L’ENQUETE	19
II - 10 OPERATIONS SUIVANT LA CLOTURE DE L’ENQUETE	19

II - 11 PARTICIPATION DU PUBLIC ET RECENSEMENT DES OBSERVATIONS	19
II - 10 - 1 – Participation du public	19
II - 10 - 2 – Recensement des observations	20
II - 12 COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAITRE D’OUVRAGE	20
II - 13 MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE	20

B – ANALYSE

I – AVIS DES SERVICES ET DES COLLECTIVITES CONSULTES	22
II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	22
I - 1 - AVIS SUR LA PROCEDURE D’ENQUETE PUBLIQUE	22
I - 2 - AVIS SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	23
I - 3 - AVIS SUR L’INTERET DE LA MODIFICATION	23
II – ANALYSE DETAILLEE DES OBSERVATIONS ET DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D’OUVRAGE	24
II - 1 – OBSERVATIONS RECUES	24
II - 1 - 1 – Observations du public	24
II - 1 - 2 – Remarques formulées par les P.P.A.	29
II - 2 – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES DU MAITRE D’OUVRAGE	29
II - 2 - 1 – La Synthèse	29
II - 2 - 2 – Les questions	30

C – CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	37
I – 1 – RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUETE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	37
I – 1 – 1 – Objet de l’enquête	37
I – 1 – 2 – Dispositions réglementaires	38
I – 2 – PREPARATION, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUETE	38

I – 3 – L’ANALYSE DU DOSSIER	39
I – 3 – 1 – Constitution et conformité du dossier	39
I – 3 – 2 – Le déroulement de l’enquête et la participation du public	39
I – 3 – 3 – L’intérêt du projet	40
II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	40
II - 1 - CONCLUSIONS MOTIVEES	40
II - 2 - AVIS	41

D – ANNEXES

GLOSSAIRE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT

INDEX	DEFINITIONS
ADEME	Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AOC	Appellation d'Origine Contrôlée
APCA	Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture
ARENE	Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies
ARS	Agence Régionale de Santé
AVAP	Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CABM	Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée
CCAF	Commission Communale d'Aménagement Foncier
CDCEA	Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles
CE	Commissaire Enquêteur
CCI	Chambre de Commerce et d'industrie
DAC	Document d'Aménagement Commercial
DDAF	Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
DDASS	Direction Départementale des Affaires Sanitaires, et Sociales
DDE	Direction Départementale de l'Équipement
DD SIS	Direction Départementale des Services de Secours et d'Incendie
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DEEE	Déchets Electriques et d'Équipement Electroménager
DOO	Document d'Orientation et d'Objectifs
DPU	Droit de Prémption Urbain
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
ENE	Engagement National pour l'Environnement
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EVP	Espace vert protégé
GAEC	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
GDH	Etablissement dépôt d'hydrocarbures liquides
HQE	Haute Qualité Environnementale
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
INAO	Institut National des Appellations d'Origine
INRA	Institut National de la Recherche Agronomique
ISDN	Installation de Stockage de déchets Non Dangereux
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PAEN	Périmètre Agricole en espace Naturel
PADD	projet d'Aménagement et de Développement Durables

PAZ	Plan d'Aménagement de Zone
PEM	Pôle d'Echanges Multimodaux
PDU	Pians de Déplacement Urbain
PIG	Plan d'Intérêt Général
PLH	Programmes Locaux d'Habitat
PLHi	Programmes Local de l'Habitat Intercommunal
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PS	Plan d'Occupation des Sols
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRI	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAU	Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme
SD	Schéma Directeur
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SIEL	Syndicat Intercommunal des Etangs Littoraux
SMVM	Schéma de Mise en Valeur de la Mer
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRADDT	Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi de..)
STEP	Station d'Épuration des eaux usées
SUP	Servitudes d'Utilité Publique
SYBLE	Syndicat du Bassin du Lez
TA	Tribunal Administratif
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZACOM	Zone d'Aménagement Commercial
ZAD	Zone d'Aménagement Différé
ZIFMAR	Zone Industrielle Fluvio-Maritime
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique
ZPP	Zone de Passage Préférentielle
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

A - RAPPORT

I - GENERALITES

I – 1 OBJET DE L'ENQUETE

Le 9 juillet 2008, en référence à la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU), et à la loi du 2 juillet 2003 dite loi "urbanisme et habitat", le POS de Montarnaud est devenu Plan Local d'Urbanisme.

Depuis, plusieurs modifications et révisions sont venues adapter ce Plan aux évolutions du territoire et aux nouveaux besoins urbanistiques émergents.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme a été engagée afin de permettre l'évolution de ce document, en prenant en compte l'avancement des réflexions et des études menées par la Collectivité sur la tranche 3 de la ZAC du Pradas, plus particulièrement dans le secteur désigné 2AUb.

Le présent dossier a pour objectif d'adapter le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et de prendre en considération la mise en service prochaine de la nouvelle Station d'Épuration des eaux usées (STEP).

I – 1 – 1 La modification du PLU

Les modifications prévues dans cette partie relèvent du champ d'application de la procédure de modification prévue à l'article L 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme

Cette procédure respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations fixées dans le PLU approuvé le 9 juillet 2008.

Elle conserve la cohérence de tous les documents cadres supra-communaux qui traitent de l'habitat, de la politique de la ville, des transports et des déplacements doux, du renforcement de l'activité commerciale de proximité, et de développement durable.

La modification s'inscrit dans le champ d'application de la modification de droit commun, et concerne :

- la modification du règlement de la zone 2AU,
- la suppression de la subordination de la réalisation de la tranche 3 de la ZAC à la mise en service de la nouvelle STEP.

Conformément aux articles L 153-36 et L 153-37 du code de l'urbanisme, la modification a été prescrite à l'initiative de Monsieur le Maire, par arrêté municipal n°4182 du 26 février 2018 (annexe D-3).

Conformément aux dispositions des articles L153-39 et L153-40 et suivants du code de l'urbanisme, cette procédure a fait l'objet :

- d'une notification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis le 3 avril 2018,
- d'une enquête publique,



Alignement envisagé pour les nouvelles constructions

L'utilisation de cette procédure entraîne toutefois les obligations suivantes :

- *Ne pas changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,*
- *Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*
- *Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou proposer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (Article L.123-13 du Code de l'Urbanisme).*

I – 2 CADRE JURIDIQUE

I – 2 – 1 Maître d'Ouvrage

Le Projet est porté par la

Mairie de Montarnaud
80 avenue Gilbert-Sénes
34570 Montarnaud

I – 2 – 2 Arrêté d'ouverture d'enquête par le Maître d'Ouvrage

En application des textes et délibérations suivantes :

- Vu le code général des collectivités territoriales,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants,
- Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,
- Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L.123-1 à 19 et R.123-1 à 27,
- Vu la délibération du 9 juillet 2008 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Vu les modifications et révisions de ce même PLU survenues depuis,
- Vu le courrier de monsieur Le Maire de Montarnaud, du 30 mars 2018, sollicitant le Tribunal Administratif pour la nomination d'un Commissaire enquêteur en vue de l'ouverture d'une enquête publique pour le projet de modification n°8 du PLU,
- Vu les pièces des dossiers de modification du PLU soumis à enquête publique,
- Vu la décision n° E18000053/34 en date du 11 avril 2018 de Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur André TRABAUD en qualité de commissaire enquêteur et après l'avoir consulté,
- Après consultation du Commissaire Enquêteur lors de réunions préparatoires tenues en Mairie de Montarnaud,

Monsieur le Maire de Montarnaud a, par arrêté n°4253 du 4 mai 2018, organisé le déroulement de la présente enquête. (Cet arrêté figure en annexe D-4)

I – 3 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

I – 3 – 1 La ville de Montarnaud

Village du cœur de l'Hérault, à l'ouest de Montpellier, au cœur de la garrigue, Montarnaud a su conserver son caractère authentique. Bien que proche de Montpellier (20 Km), on est en pleine campagne, en plein Languedoc. La commune s'étend sur l'étroite plaine de la Mosson et de ses petits affluents ; une plaine dominée par des collines, et adossée à un relief forestier (environ 200 m d'altitude). La rivière Mosson prend sa source sur le territoire de la commune.

L'économie locale est animée par la viticulture, de sorte que les vignes sont omniprésentes dans le paysage de la plaine. La garrigue et les bois couvrent le reste du territoire communal.

Montarnaud est authentique, peu touristique. Toutefois, la présence de l'autoroute A750 et d'un échangeur sur le territoire de la commune rend son accès aisé depuis Montpellier.

Les 2856 habitants de la commune (valeur 2014) vivent sur une superficie de 28 Km² avec une densité de 88 habitants par Km² et une moyenne d'altitude de 130 m.

C'est entre les années 1980 et 2000 que la commune a connu sa plus forte augmentation de population (+ 1300 habitants, soit + 130 % par rapport à la population de 1980).

Afin de poursuivre son développement et d'accueillir une nouvelle population, la commune a initié le projet et la réalisation de la nouvelle ZAC du PRADAS.

La commune de Montarnaud est regroupée avec 27 autres communes pour constituer la « Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault » (36 395 habitants en 2014).

Parmi les compétences exercées par cette Communauté de Communes, on trouve en particulier :

- l'aménagement de l'espace communautaire,
- le développement économique,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement,

Le Maire actuel de la mairie de Montarnaud est Monsieur Gérard CABELLO.

I – 3 – 2 Le Plan Local d'Urbanisme (rappels)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document planificateur de l'urbanisme, il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) et comme celui-ci, définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain.

Mais l'objet de ce Plan est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Le PLU est un document global et prospectif, c'est un outil de planification et de réglementation, il permet notamment de :

- Adapter le document d'urbanisme aux nouveaux enjeux territoriaux et aux dynamiques urbaines et démographiques récentes,
- Harmoniser et mettre en cohérence les différents projets d'aménagement en cours sur la commune,
- Poursuivre les actions de revitalisation et favoriser le renouvellement urbain,
- Préserver le patrimoine naturel et urbain de la commune et valoriser le paysage (entrées de ville),
- Envisager les futurs équipements publics,
 - Prendre en compte la problématique des déplacements et prévoir les évolutions des voies de transport et de circulation,
- Prévoir la construction de logements et le développement des activités économiques,
- Affiner les différentes règles d'urbanisme à partir d'études réalisées (secteur sauvegardé, risques naturels majeurs, etc.),
- De protéger l'environnement, le cadre de vie, le paysage construit ou naturel.

I – 3 – 2 – 1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Défini par les articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme, c'est une pièce obligatoire du PLU. Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il est le fondement justifiant les choix, les mesures, les actions et les prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier.

On y traitera d'équilibre entre renouvellement et développement urbain, de qualité urbanistique, de diversité des fonctions urbaines, de mixité sociale et de protection de l'environnement.

Les principales orientations du PADD ont pour objectif de placer la ville de Montarnaud :

- dans une dynamique de développement,
- face aux enjeux du renouvellement urbain,
- à la recherche d'une nouvelle harmonie entre la ville et son territoire, pour valoriser la ville à travers son paysage, son patrimoine naturel et urbain.

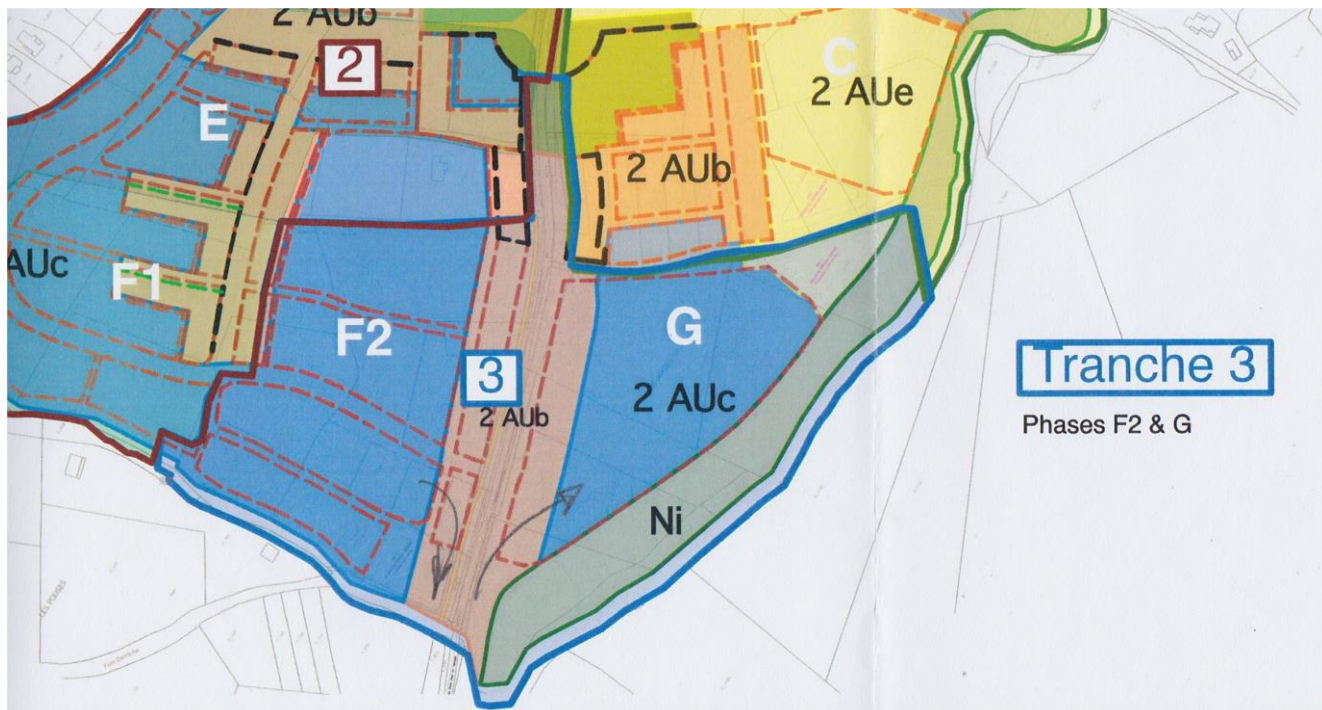
1 – 3 – 2 – 2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Introduites par la loi ENE ou Grenelle 2, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

1 – 3 – 3 Le contenu du projet de modification du PLU

La présente modification du PLU concerne la modification du règlement de la zone 2AU et la suppression de la référence à la réalisation de la nouvelle STEP (Station d'épuration) pour conditionner la réalisation de la 3^e tranche de la « ZAC du PRADAS ».



Elle fait référence à plusieurs points de détails attachés essentiellement au traitement des constructions futures le long de la voie d'entrée de ville (Route de Saint Paul) :

- Modification du document graphique « schéma d'aménagement » version 9.04 de juillet 2014 et figurant aux orientations d'aménagement. L'objectif est d'adapter le document (version 9.05) à la nouvelle typologie des constructions futures de l'entrée de ville.
- Mise à jour de l'annexe 2 du rapport de présentation avec la typologie des constructions futures de l'entrée de ville,
- Mise à jour du règlement du PLU, en particulier le caractère de la zone 2AU et son article 6-2AU qui traite de l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées.
- Mise à jour du règlement du PLU avec aussi la suppression de la subordination de l'ouverture de la troisième tranche de la ZAC à la mise en service de la nouvelle STEP.

I – 3 – 4 Les plans et programmes supra-communaux impactant le projet

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové :

Cette loi (dite loi « ALUR »), tout en conservant aux communes leur maîtrise des formes urbaines, des gabarits des constructions et des paysages, leur impose la suppression du COS et de la surface minimale des terrains d'assiette. Les communes doivent donc repenser leurs règles d'urbanisme en s'appuyant, par exemple, sur des critères de hauteur, d'emprise, d'implantation par rapport aux limites séparatives, d'aspect extérieur, d'espaces libres, de plantations ...

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Cœur d'Hérault (SCOT) :

Le SCOT fixe pour les 15 à 20 ans qui suivent, les orientations générales du territoire intercommunal. Il détermine les grands équilibres entre espaces urbains, naturels sensibles et agricoles, dans le cadre d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Pour ce faire il définit les objectifs en matière,

- d'urbanisme et de densité des constructions,
- d'habitat et de production de logements privés ou sociaux,
- de réduction de la consommation d'espace et de préservation des zones agricoles,
- de développement économique et d'équipements commerciaux,
- de transports collectifs et de déplacement de personnes,
- de grands équipements, de préservation des écosystèmes ainsi que de prévention des risques.

Le SCOT du Cœur d'Hérault est en cours d'élaboration. Le document d'orientations générales comprend cinq axes :

1. Protéger et valoriser un riche patrimoine paysager pour affirmer l'identité du territoire et garantir son attractivité,
2. Préserver et mettre en valeur les espaces et ressources naturels, prévenir les risques, les pollutions et les nuisances,
3. Préserver une agriculture structurante et créatrice de richesses,
4. Organiser un territoire qui répond aux enjeux du développement durable,
5. Anticiper et accompagner le développement économique dans un objectif d'équilibre et de complémentarité territorial

Le présent projet n'est pas incompatible avec ces objectifs fondamentaux et les axes 4 et 5 du SCOT sur l'organisation du territoire et le développement économique répondant aux enjeux du développement durable.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) :

Le SDAGE est entrée en vigueur le 21 décembre 2015, pour une durée de 6 ans. Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône-Méditerranée fixe les grandes orientations d'une bonne gestion de l'eau et des milieux aquatiques sur les bassins versants du Rhône, de ses affluents et des fleuves côtiers formant le grand bassin Rhône-Méditerranée.

Le SDAGE formule des préconisations à destination des acteurs locaux du bassin. Il oblige les programmes et les décisions administratives à respecter les principes de gestion et de protection de la ressource ainsi que les objectifs fixés par la directive cadre sur l'eau de 2000. Le SDAGE fixe des objectifs d'atteinte du bon état par masse d'eau au travers de 3 orientations majeures :

- Restaurer 300 km de cours d'eau en intégrant la prévention des inondations
- Préserver et restaurer les zones humides
- Restaurer la qualité de 269 captages d'eau potable pour protéger la santé humaine

Le projet n'a pas d'incidence sur le SDAGE.

Le schéma d'Aménagement et de gestion des eaux (SAGE) :

Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Il est la déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire.

Délimité selon des critères naturels, il concerne un bassin * versant hydrographique ou une nappe. Il repose sur une démarche volontaire de concertation avec les acteurs locaux.

Le SAGE Lez, Mosson, Etangs palavasiens a été approuvé le 15 janvier 2015.

Le schéma Régional Climat Air Energie :

La loi Grenelle II prévoit l'élaboration de Schémas Régionaux Climat Air Énergie (SRCAE). Leur objectif est la définition à l'échelle de la région d'orientations devant permettre de répondre aux enjeux liés au changement climatique.

Les impacts potentiels du changement climatique au niveau de la ressource en eau, de la biodiversité, des phénomènes extrêmes (canicules, tempêtes...), les conséquences potentielles sur les différentes activités économiques (agriculture, tourisme, ...) fragilisent les territoires.

Le projet de SRCAE du Languedoc-Roussillon, validé par arrêté préfectoral du 3 août 2012 et par le Conseil Régional le 20 juillet 2012, a été approuvé en avril 2013.

Le projet n'a pas d'incidence sur le SRCAE.

Le plan Climat Energie Territorial (PCET) :

La Ville de Montarnaud et la CABM ont respectivement validé leur PCET en 2013.

Le PCET constitue un cadre structurant pour réaliser et mettre en œuvre un programme d'actions destinées à réduire les émissions de gaz à effet de serre mais aussi élaborer une stratégie d'adaptation aux effets du changement climatique.

Entre autres, dans ses actions, le PCET impulse une dynamique de développement des énergies renouvelables et de maîtrise de consommation d'énergie et de diversification et de réduction des déplacements et notamment automobiles.

Le projet respecte ces engagements par sa localisation proche des équipements de proximité et des transports en commun.

Le programme local de l'habitat (PLH) :

La commune de Montarnaud est couverte par un PLH élaboré conjointement entre la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault et la Communauté de Communes du Clermontois.

Un nouveau PLH est en cours d'exercice pour les années 2016 à 2021. Ce nouveau programme ne couvre désormais que la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault. Pour Montarnaud, le PLH prévoit 300 nouveaux logements sur l'exercice, dont 80 en locatif social.

I – 4 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'élaboration de la modification n°8 du P.L.U. présenté par la commune de Montarnaud pour être soumis à enquête comprend les pièces indiquées ci-dessous.

- DELIBERATION N°2017-56 DU 28 JUILLET 2017
- ARRETE MUNICIPAL N° 4182 DU 26/02/2018 PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°8 DU PLU
- ARRETE MUNICIPAL N° 4253 DU 4/05/2018 PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°8 DU PLU
- NOTICE DE MODIFICATION
- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- PROJET DE REGLEMENT ZONE 2AU MODIFIE
- ANNEXE 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION : TYPOLOGIE DU BATI
- SCHEMA DE LOCALISATION DE LA 3^E TRANCHE DE LA ZAC
- AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE : AFFICHAGE ET PARUTIONS DANS LA PRESSE
 - AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE
 - JOURNAL « LA MARSEILLAISE » EDITION DE L'HERAULT DU SAMEDI 12 MAI 2018
 - JOURNAL « MIDI LIBRE » EDITION DU SAMEDI 12 MAI 2018
 - JOURNAL « LA MARSEILLAISE » EDITION DE L'HERAULT DU VENDREDI 1^{ER} JUIN 2018
 - JOURNAL « MIDI LIBRE » EDITION DU VENDREDI 1^{ER} JUIN 2018
 - CERTIFICAT D'AFFICHAGE DU MAIRE DU 25 MAI 2018
- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES
 - AVIS DE L'UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
 - AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI)
 - AVIS DU SYDEL DU PAYS CŒUR D'HERAULT (SCOT PAYS CŒUR D'HERAULT)

II – ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUETE PUBLIQUE

II - 1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 30 mars 2018, Monsieur le Maire de Montarnaud sollicitait Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de sa commune.

Par décision n° E18000053/34 du 11 avril 2018, Madame le Président du tribunal administratif de Montpellier m'a désigné (M. André TRABAUD, ingénieur physicien retraité), en qualité de commissaire enquêteur (annexe D-1).

Ma déclaration sur l'honneur de non intéressement à ce dossier a été retournée au Tribunal Administratif le 11 avril 2018 (annexe D-2).

II - 2 TUTORAT

La compagnie des commissaires enquêteurs du Languedoc-Roussillon offre la possibilité aux commissaires enquêteurs nouvellement inscrits sur les listes d'aptitude départementale de suivre une formation individualisée et pratique à partir d'un dispositif de tutorat approuvé par le président du tribunal administratif de Montpellier le 1° janvier 2016.

Ce dispositif a pour but de permettre à un nouveau commissaire enquêteur, qui a participé à la formation initiale théorique, de suivre le déroulement d'une enquête publique conduite par un commissaire enquêteur expérimenté et de bénéficier par la suite du soutien de ce dernier lors de sa première enquête publique.

Ce dispositif permet, au sein de la CCE-LR, le développement d'une véritable synergie de formation et d'entraide entre les nouveaux et les anciens commissaires enquêteurs.

L'autorité organisatrice de l'enquête (Mairie de Montarnaud) a été sollicité pour accepter cette démarche à l'occasion de la présente enquête publique.

Son accord a été formalisé par un document intitulé « Acceptation d'Enquête Publique Tutorée » dont la copie est jointe en annexe D-5.

La démarche est soumise à la « Charte du Tutorat des nouveaux Commissaires enquêteurs adhérents à la CCE-LRV (Compagnie des Commissaires Enquêteurs – Languedoc-Roussillon Vaucluse). Cette charte est jointe en annexe D-6.

II - 3 MODALITES de L'ENQUETE PUBLIQUE

Lors d'une réunion téléphonique préalable avec le Service Urbanisme de la ville de Montarnaud, et au cours des réunions qui lui a fait suite dans les locaux de la ville, les 3 et 25 mai 2018, nous avons pu affiner l'organisation de l'enquête publique :

- Choix de la période et des dates de début et de fin d'enquête,
- Choix du nombre et des dates des permanences,
- Rencontre avec l'architecte urbaniste qui accompagne la Mairie dans son projet.

Un exemplaire du dossier d'enquête concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme m'a été remis par les services de la Direction de l'urbanisme au cours de la première réunion. A ma demande, d'autres documents complémentaires m'ont été communiqués lors de la deuxième réunion.

A l'issue de la première rencontre, j'ai effectué une visite du lieu objet de la modification du PLU.

Par Arrêté n° 4253 du 4 mai 2018, Monsieur le Maire de Montarnaud prescrivait l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification et de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU), pour une durée de 32 jours consécutifs du lundi 28 mai 2018 au jeudi 28 juin 2018 inclus (annexe D-4).

Cet arrêté m'a été remis lors de notre deuxième réunion.

II - 4 INFORMATION DU PUBLIC – PUBLICITE

Les mesures de publicité réglementaires et prescrites par l'article 5 de l'arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête, ont été respectées :

- Un avis destiné au public a été affiché en mairie, sur le site et aux endroits habituels du territoire communal. (annexe P-1).
- L'avis d'enquête a été publié dans 2 journaux habilités, 1^{er} avis avant l'ouverture de celle-ci (annexes P-2 et P-3) :
 - Journal « Midi Libre » du samedi 12 mai 2018,
 - Journal « La Marseillaise » du samedi 12 et dimanche 13 mai 2018, et rappelé dans les premiers jours de l'enquête (annexes P-4 et P-5) :
 - Journal « Midi Libre » du vendredi 1^{er} juin 2018,
 - Journal « La Marseillaise » du lundi 1^{er} au samedi 7 juin 2018,

D'autre part, la commune a aussi publié l'information de l'ouverture d'une enquête publique sur :

- Le panneau d'affichage lumineux situé à l'entrée de la ville
- Le site internet de la commune (annexe P-6).

II - 5 LA CONCERTATION PREALABLE

Il n'y a pas eu de concertation préalable du public pour l'élaboration de ce dossier de modification.

II – 6 CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Les articles L.153-40, ainsi que L.132-7, L.132-9 et 132-12 du Code de l'Urbanisme disposent que le projet de modification du PLU, après avoir été arrêté par le Conseil Municipal, est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, etc...

Tous les organismes consultés ont donc été invités à fournir leurs avis sur les dispositions d'ensemble du projet. Faute de réponse, ces avis seront réputés favorables.

Le dossier de présentation du projet de modification du PLU a été envoyé aux PPA, afin de les consulter, le 30 mars 2018.

Le tableau ci-dessous récapitule les noms des organismes destinataires du projet de PLU ainsi que la suite que ces organismes ont donnée, et les avis qu'ils ont portés.

P.P.A.	Destinataire	Date envoi	Date AR	Date réponse	Réponse
Sous-Préfecture	Madame la Sous-préfète de Lodève	3 avril 2018	4 avril 2018		
Conseil Régional d'Occitanie	Madame la Présidente	3 avril 2018	4 avril 2018		
Conseil Départemental de l'Hérault	Monsieur le Président	3 avril 2018	4 avril 2018		
Communauté de communes Vallée de l'Hérault	Monsieur le Président	3 avril 2018	4 avril 2018		
Chambre de Commerce et d'Industrie	Monsieur le Président	3 avril 2018	5 avril 2018	23 mai 2018	Avis favorable
Chambre des Métiers de l'Hérault	Monsieur le Président	3 avril 2018	5 avril 2018		
Chambre d'Agriculture de l'Hérault	Monsieur le Président	3 avril 2018	4 avril 2018		
SYDEL du Pays Cœur d'Hérault / SCOT du Cœur d'Hérault	Monsieur le Président	3 avril 2018	10 avril 2018	11 Juin 2018	Avis favorable avec observations
Montpellier Méditerranée Métropole / SCOT Agglo de Montpellier	Monsieur le Président	3 avril 2018	4 avril 2018		

P.P.A.	Destinataire	Date envoi	Date AR	Date réponse	Réponse
Communauté de communes du Grand Pic St Loup / SCO Pic St Loup – Haute Vallée de l’Hérault	Monsieur le Président	3 avril 2018	4 avril 2018		
DDTM - SATEN	Madame la Chef de Service	3 avril 2018	4 avril 2018		
DREAL Occitanie	Monsieur le Directeur Régional	3 avril 2018	4 avril 2018		
Agence Régionale de la Santé (ARS)	Madame la Directrice Générale	3 avril 2018	4 avril 2018		
Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine de l’Hérault – DRAC Occitanie	Monsieur le Chef de Service	3 avril 2018	4 avril 2018	6 avril 2018	Pas d’observation à formuler
Service Régional de l’Archéologie – DRAC Occitanie	Monsieur le Chef de Service	3 avril 2018	4 avril 2018		

La consultation administrative réalisée a été en tout point conforme aux prescriptions réglementaires.

II - 7 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au nombre de trois (3), elles se sont déroulées dans une salle du rez-de-chaussée de la Mairie, 80 avenue Gilbert Sènès à Montarnaud, les :

- Lundi 28 mai 2018 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 6 juin 2018 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 28 juin 2018 de 14h00 à 17h00

II - 8 INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUETE

Je n'ai pas eu connaissance d'incident survenu en cours d'enquête.

II - 9 CLOTURE DE L'ENQUETE

Le jeudi 28 juin 2018, à 17h00, jour et heure de clôture de l'enquête, après m'être assuré qu'aucune personne du public n'était présente dans la salle où se déroulait la permanence, en application de l'article 6 de l'arrêté prescrivant et définissant les modalités de l'enquête publique, j'ai clôturé et signé le registre d'enquête.

J'ai conservé le registre d'enquête pour l'analyser et le joindre à mon rapport.

Toutes les autres pièces constituant le dossier d'enquête ont été laissées à la disposition de la mairie.

II - 10 OPERATIONS SUIVANT LA CLOTURE DE L'ENQUETE

Après observation d'un délai de quelques jours, ceci pour permettre la réception éventuelle de courriers postés pendant l'enquête, mais pas encore parvenus du fait de grèves, délai d'acheminement ou incidents divers, j'ai débuté mon rapport et commencé l'analyse des observations reçues du public.

II - 11 PARTICIPATION DU PUBLIC ET RECENSEMENT DES OBSERVATIONS

II - 10 - 1 – Participation du public

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident en respectant les dispositions de l'arrêté de M. Le maire de Montarnaud n° 4253 du 4 mai 2018.

Malgré les mesures de publicité prise par les services municipaux, la mise à disposition d'une adresse mail dédié, et malgré les permanences que j'ai tenues et qui permettaient de proposer plusieurs jours différents, la participation du public a été limitée.

Ce peu de participation, afférent à la modification n°8 du PLU, peut s'expliquer par la difficulté à mobiliser le public sur un tel sujet, sachant que d'une manière générale, le public ne se manifeste que lorsqu'il se sent directement et individuellement concerné, et que les mesures prises conduisent à limiter sa capacité d'action ou de décision. Ce n'était pas le cas avec ce dossier de modification puisqu'il ne vise que :

- le lien entre livraison des logements de la tranche 3 et mise en service de la nouvelle STEP
- la modification des alignements le long de la RD111e1

A ce titre, j'ai considéré qu'il n'y avait pas lieu de demander un prolongement de cette enquête.

II - 10 - 2 – Recensement des observations

Durant le déroulement de l'enquête publique, j'ai collecté :

- Une remarque du public que j'ai moi-même consignée sur le registre d'enquête.
- Trois mémoires qui m'ont été adressés via l'adresse mail mise à disposition du public dans le cadre de cette enquête

II - 12 COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAITRE D'OUVRAGE

Le procès-verbal de synthèse des observations, envoyé au Maître d'Ouvrage, ainsi que les réponses communiquées figurent en annexes C-1 et C-2.

Le mardi 3 juillet 2018, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, en qualité de commissaire enquêteur j'ai adressé à Monsieur le Maire de Montarnaud, par courrier électronique et par courrier postal, le procès-verbal de synthèse des observations formulées par le public, et les Personnes Publiques Associées.

La synthèse proposée ne reprend pas l'intégralité des observations, remarques ou demandes. Son objet est de dégager l'essentiel des questions du public et des PPA afin d'en faciliter l'analyse et le traitement.

En plus des éléments recueillis au cours de l'enquête, la synthèse intègre aussi des réflexions et des questions personnelles du Commissaire enquêteur.

II - 13 MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE

Le 12 juillet 2018, soit 9 jours après la remise du procès-verbal de synthèse, la mairie m'adressait le mémoire en réponse, version électronique. (annexe C-1).

Les réponses et analyses détaillées seront présentées au chapitre suivant.

B - ANALYSE

Préambule

En 2016, l'évolution de la population de la commune avait conduit la municipalité à envisager la création d'une nouvelle station d'épurations (STEP).

Les études successives que les services de l'état ont demandé, avaient considérablement retardé ce projet. Cela avait entraîné le blocage d'un certain nombre de permis de construire ou d'aménager déposé par les montarnéens.

Entre avril et juillet 2017, la consultation des entreprises et la mise au point du marché ont conduit les services de l'Etat à lever le blocage des permis de construire.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de la troisième tranche de la ZAC du Pradas pouvait être envisagée.

Au cours de ce Conseil Municipal, la décision de mettre en place une modification du PLU, nécessitant une enquête publique a été actée. Cette modification aura pour but d'adapter le PLU en vigueur, notamment son règlement qui subordonnait l'ouverture à l'urbanisation de la 3^e tranche de la ZAC à la réalisation des travaux de la nouvelle STEP.

De ce fait, le rapport de présentation du PLU a été actualisé, ainsi que le document « Orientation d'Aménagement et de Programmation » (OAP).

Ces décisions ont été reprises par la délibération du 26 février 2018 qui prescrit la modification du PLU. Cette modification a aussi été l'occasion de retoucher les règles d'urbanisme concernant la zone 2AU.

Cette modification libère la commune de contraintes imposées par la précédente version du PLU, à savoir :

- L'obligation d'alignement des futures constructions. Elle se limite à adapter l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, particulièrement le long de la route de Saint Paul dans la tranche 3 de la ZAC du Pradas (suppression de l'alternance des alignements des bâtis avec le domaine public).
- Le retrait de la subordination de l'ouverture à la construction de cette tranche 3, à la mise en service de la nouvelle STEP. La motivation de cette décision est justifiée par le démarrage des travaux de cette nouvelle STEP, pour une mise en service annoncée pour août 2019, donc, a priori, antérieure à la livraison des nouvelles constructions de la tranche 3.

Elle redéfinit aussi la typologie des futures constructions d'entrée de ville.

La consultation des PPA a été lancée le 3 avril 2018. Elle a permis de recueillir diverses remarques (voir supra).

L'arrêté n° 4253 du 4 mai 2018 a défini les modalités de l'enquête publique correspondante.

Conformément aux dispositions des articles L153-36 et suivants, cette procédure a fait l'objet :

- d'une notification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis, 8 (huit) semaines avant le début de l'enquête publique,
- d'une enquête publique,

L'utilisation de cette procédure entraîne toutefois l'obligation suivante :

- *Ne pas changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,*
- *Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*
- *Ne pas 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.*

I – AVIS DES SERVICES ET DES COLLECTIVITES CONSULTES

Cette consultation des « Personnes Publiques Associées », a été lancée le 3 avril 2018.

Quinze (15) entités publiques ont été destinataires du dossier présentant le projet de modification du PLU.

Avant et pendant la période d'enquête, plusieurs réponses sont parvenues à la Mairie. La dernière reçue (SCOT du Pays Cœur d'Hérault) après le début de l'enquête m'a aussitôt été retransmise par courriel et le document papier a été inséré dans le dossier d'enquête mis à disposition du public.

Trois (3) réponses sont parvenues à la mairie en retour. Deux (2) réponses sont favorables avec ou sans observations. Dans la troisième, M. l'Architecte des Bâtiments de France ne formule aucune d'observation.

Je considère que, malgré le peu de réponses obtenues, la consultation a conduit à obtenir des avis pertinents et circonstanciés.

Les autres avis non reçus sont réputés favorables.

II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - 1 - AVIS SUR LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée durant 32 jours du lundi 28 mai 2018 à 9h00 au jeudi 28 juin 2018 à 17h00.

Je n'ai pas constaté d'irrégularité, ni d'incident.

L'enquête publique a bien été organisée et mise en œuvre conformément au Code de l'Environnement, partie législative et réglementaire et notamment les articles R.123-1 à R.123-24 et R.541-22.

Sur le plan de l'information, j'ai noté que les publications de l'avis d'enquête dans la presse locale ainsi que son affichage dans les lieux concernés (annexes P-2 à P-7), ont été effectués dans les formes et délais réglementaires. J'ai vérifié la réalité de l'affichage à plusieurs reprises à l'occasion de mes autres déplacements sur le terrain les jours de tenue de permanences.

Je considère que la mise en œuvre de l'enquête publique a été réalisée dans de bonnes conditions, que son annonce a été régulière et qu'elle était en mesure d'informer le public, les élus, le milieu professionnel et le milieu associatif s'ils avaient été soucieux de donner un avis sur ce projet

I - 2 - AVIS SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Sur la forme :

Le dossier soumis à l'enquête publique, paraît répondre aux exigences des dispositions de l'article 541-14 du code de l'environnement, relatif à la constitution du dossier et à son contenu.

L'appropriation de ce dossier, pas toujours aisée, a été facilitée grâce au plan de la tranche 3 qui y a été ajouté.

Il est aussi constitué du projet de Règlement reprenant en rouge, toutes les modifications apportées au précédent Règlement. Cette façon de procéder en simplifie grandement la compréhension.

Sur le fond :

La volonté de la commune de libérer cette zone des contraintes d'alignement qui avaient été instaurées dans la version précédente du PLU a permis de proposer une relation à la rue différente. Elle permet de mieux aménager les espaces privatifs contre les nuisances de la voirie tout en offrant un front bâti cohérent.

Dans l'hypothèse d'un respect des délais de mise en service de la nouvelle STEP, la subordination de la livraison des nouveaux logements à la mise en service de cette dernière n'avait plus de raison d'être.

Le projet est aussi conforme aux exigences du SCOT. Les modifications qui ont été apportées au PLU par les nouveaux éléments spécifiques de la modification n°8 n'ont reçu aucun avis négatif tant de la part du public que des Personnes Publiques Associées.

Les seuls avis négatifs que le public a tenu à me communiquer ne concernent que des choix de développement et d'urbanisation de la commune. Ces choix avaient fait l'objet d'enquêtes publiques antérieures et avaient été validés par le Conseil Municipal. Compte tenu de la mission qui m'a été fixée dans le cadre de la Modification n°8 du PLU il ne m'appartient pas de les analyser et de donner mon avis à leur sujet.

Je considère que le dossier proposé à l'enquête publique est une réponse appropriée à la volonté municipale de simplifier les contraintes pesant sur la 3^e tranche de la ZAC du Pradas. La procédure engagée est conforme à la réglementation en vigueur. Le dossier présenté n'a reçu aucun avis négatif du public.

I - 3 - AVIS SUR L'INTERET DE LA MODIFICATION

Le Conseil Municipal de la commune de Montarnaud a, par délibération du 9 juillet 2008, approuvé le Plan Local d'Urbanisme.

La délibération du 26 février 2018 a prescrit cette modification visant à simplifier les contraintes pesant sur l'urbanisation de la tranche 3 de la ZAC du Pradas.

Pour la municipalité, la subordination de la réalisation de la tranche 3 à la mise en service de la nouvelle STEP avait pour conséquence théorique de bloquer aussi, pour des questions d'équité, la livraison de nouveaux logements sur le reste de la commune.

Les travaux de création de cette nouvelle STEP ayant été engagés, il paraissait possible à la commune d'enlever cette contrainte.

D'autre part, les nouvelles études conduites montrent que la volonté initiale de définir une alternance des alignements des constructions le long de la route de Saint Paul, à l'entrée de la ville, n'avaient plus de raison d'être et qu'il convenait de simplifier ces contraintes.

Sous réserve que les travaux de mise en service de la nouvelle STEP puissent se dérouler dans les délais prévus, et en tout état de cause avant la livraison des nouveaux logements de la tranche 3 de la ZAC du Pradas, je considère que le projet de modification du PLU en vigueur peut être pris en considération. Le dossier proposé, et les solutions apportées aux différentes contraintes répondent parfaitement à l'attente de la municipalité.

II – ANALYSE DETAILLÉE DES OBSERVATIONS ET DU MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

L'analyse ci-dessous présente la synthèse des observations formulées par le public et des questions posées par le Commissaire Enquêteur.

Les commentaires et analyses sur les observations formulées par le public (réponse du maître d'ouvrage et mes commentaires en *Italique*) figurent à la suite de chaque question.

Dans un premier temps je récapitulerai l'ensemble des questions posées dans l'ordre où elles apparaissent sur le registre d'enquête publique, et dans l'ordre chronologique de réception des courriers, courriels et autres documents. Ces observations du public seront suivies de celles formulées par les Personnes Publiques Associées consultées dans la cadre de la procédure régie par l'article L.153-40 du code de l'Urbanisme.

Dans une deuxième partie, ces différentes observations seront regroupées lorsque leur finalité est identique et feront l'objet de questions écrites au Maître d'Ouvrage (PV de synthèse) dans le cadre du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

II - 1 – OBSERVATIONS RECUES

II - 1 - 1 – Observations du public

Enquête Publique : observation n° 1 inscrite sur le registre par le Commissaire Enquêteur

Visite du 20 mars 2017

Monsieur VILADOMAT - Montarnaud

Monsieur VILADOMAT est venu me rencontrer lors de la 2^{ème} permanence.

Sa question portait sur la réponse de la Mairie, datée du 30/03/2018, suite à une demande de certificat d'urbanisme pour un terrain situé sur le territoire de la commune.

Dans sa réponse la Mairie signifiait une impossibilité de construire liée à la saturation de la station d'épuration de la ville.

Monsieur VILADOMAT contestait cette décision dans la mesure où, dans la délibération de la séance du Conseil Municipal du 27 juillet 2017, il y est inscrit que :

« ... les services de l'Etat informent que ce blocage des permis de construire est levé. »

J'ai précisé à M. VILADOMAT que cette question ne relève pas du champ de la modification n°8 du PLU, et l'ai invité en conséquence, à se rapprocher des services municipaux pour obtenir des explications complémentaires et une éventuelle révision de la réponse qui lui avait été faite.

J'ai toutefois enregistré cette rencontre « hors sujet » sur le registre d'enquête. Elle fera, dans le PV de synthèse, l'objet de précisions qui seront demandées à la commune.

Enquête Publique : Mémoire n° 1 reçu par courriel le 23 juin 2018

Mme Julie MARCHAND et M. Eric CHAUVEL - 93 rue Olympe de Gouges - 34570 Montarnaud

Les remarques, observations et questions portent sur plusieurs points.

Toutefois celles-ci ne sont rapportées ici que pour mémoire dans la mesure où aucune ne concerne les points traités dans la modification n°8 du PLU, à savoir :

- les alignements des constructions dans la zone 2AUb,
- la suppression de la référence à la nouvelle STEP.

Elles n'appelleront, en conséquence, aucune remarque, commentaire ou avis de ma part.

J'invite leurs auteurs à se rapprocher des services municipaux pour obtenir des réponses à leurs questions.

Celles-ci portaient sur :

1- Aménagement de la zone 2AUe – parcelle AI65

Considérant l'article 2 du règlement en zone 2AUe – alinéa 4 prévoyant l'occupation du sol par « des équipements publics – et équipements collectifs d'intérêt général ».

Considérant l'Annexe 2 modifiée du rapport de présentation, en page 5, où le plan masse représente la réalisation d'un terrain de foot et d'un parking sur la parcelle AI65.

Considérant l'article 10 du règlement en zone 2AUe prévoyant : « Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements publics et équipements collectifs d'intérêt général ».

Nous nous interrogeons sur plusieurs points :

- *La construction de ce terrain de foot est-elle actée par cette modification n°8 du PLU, ne faisant pas l'objet de plus de détails dans le programme des équipements publics de la 3e tranche ?*
- *Si tel était le cas, dans quel délai est prévu sa construction ?*
- *Par ailleurs, nous ne comprenons pas la nécessité :*

D'une part, de réaliser un terrain de foot, alors qu'un autre se trouve à proximité. Que deviendra l'ancien ? Nous nous inquiétons de cette implantation trop proche des habitations, pour les nuisances lumineuses et sonores qu'elle pourrait engendrer, les soirs de match et d'entraînement.

D'autre part, de réaliser un parking supplémentaire en limite des habitations de type « maisons longues », où nous résidons. Le parking de l'école maternelle est aujourd'hui en effet inoccupé en dehors des horaires d'accès à l'école. Les soirs de match, ce dernier – ainsi que ceux du supermarché et du collège plus haut si nécessaire – pourraient tout à

fait accueillir l'affluence.

(NDCE : Cet remarque n'entre pas dans le cadre de la modification n°8)

Considérant l'article 7 du règlement relatif à l'implantation des constructions en limite séparative prévoyant d'abord « En l'absence d'indication précisée sur le schéma d'aménagement, les constructions peuvent s'implanter librement dans la limite des zones aedificandi », puis « En cas d'implantation en limite séparative, les constructions devront édifier un mur aveugle, à l'exception des murs donnant sur un passage, un espace public ou une voirie. L'implantation en recul est autorisée ».

(NDCE : Cet article n'a pas été modifié dans le cadre de la modification n°8)

- *Quelle implantation sera prévue en cas de la mise en œuvre d'un parking ? La délimitation sera-t-elle marquée par un mur aveugle ? Le parking prévu sera-t-il bitumé ? Quels aménagements seront prévus pour pallier aux caractéristiques du sol « retrait gonflement d'argiles » sur cet espace à proximité d'une zone inondable ?*

Suggestions :

1) *Cette zone, classée à l'origine en 2AU, peut aujourd'hui être discutée. En effet, depuis la loi ALUR, il apparaît que le souhait des communes rurales ayant envisagé une urbanisation accrue de terres agricoles et naturelles soit aujourd'hui obsolète. De nombreuses communautés de communes se rétractent au motif de la limitation de consommation des terres agricoles et naturelles. Ils privilégient un reclassement des zones 2AU en zone N ou zone A. Le contrôle de légalité en préfecture est plus vigilant sur ce point précis, notamment pour préserver les paysages et les ressources naturelles, ou quant à la problématique de l'imperméabilité des sols et pour prévenir les risques d'expansion des crues.*

2) *Si cette zone devait se maintenir en classement 2AU, il conviendrait de parvenir à un compromis. Le quartier Olympe de Gouges/ Louise Michel accueille de nombreuses familles avec de jeunes enfants, et avec la proximité de l'école maternelle et bientôt de la crèche, ne serait-il pas pertinent de prévoir en marge, ou en lieu et place d'une nouvelle construction sportive, un parc pouvant accueillir les familles ? La perméabilité du sol serait maintenue. Cet équipement public fait par ailleurs réellement défaut sur la commune.*

(NDCE : Cet article n'a pas été modifié dans le cadre de la modification n°8)

2- Prolongement de la rue Olympe de Gouges en zone 2AUc – lien avec l'entrée de ville

Considérant l'Annexe 2 modifiée du rapport de présentation, en page 7, où la perspective représente la réalisation d'un prolongement de la rue Olympe de Gouges pour desservir la nouvelle tranche d'habitations et rejoindre la route départementale Dn1e1 reliant l'A750.

La rue de l'Olympe est située dans la tranche 2 de la ZAC, et donc en dehors du périmètre de la présente enquête.

- *Nous nous questionnons sur le prolongement de cette rue qui, bien que classée en zone 30 actuellement, donne déjà lieu à des excès de vitesse. Nous souhaiterions*

savoir si la mise en œuvre de dos d'âne ou de coussins berlinois est envisagée dans ce secteur ?

- Si tel n'était pas le cas, serait-il possible de l'envisager ? Nous craignons en effet une recrudescence de la circulation pour desservir l'est de la commune, via ce nouvel accès.

(NDCE : Cet article n'a pas été modifié dans le cadre de la modification n°8)

3- Point réglementaire divers

Considérant l'alinéa 6-3-2 du règlement sur l'implantation des clôtures, indiquant « Les clôtures sont autorisées dans toutes les zones ».

(NDCE : Cet article n'a pas été modifié dans le cadre de la modification n°8)

- Le secteur de 2AUb où nous nous trouvons aujourd'hui est-il concerné par cette réglementation ? Nous nous interrogeons sur ce point, notamment quant au prolongement de la rue Olympe de Gouges précédemment évoqué. La circulation augmentant, les risques d'accident seront plus importants, notamment pour les jeunes enfants pouvant accéder aujourd'hui directement sur la rue.

(NDCE : Il n'y a pas eu de modification des ces questions dans le cadre de la modification n°8)

Enquête Publique : Mémoire n° 2 reçu par courriel le 28 juin 2018

Madame Anne GALLIERE - Montarnaud

Dans son courriel, Mme Gallière trouve « déplorable » l'urbanisation du village en empiétant sur le foncier alors celle-ci pourrait être réalisée en rénovant des constructions existantes dans le village ou en urbanisant « les dents creuses ».

Elle attire l'attention de la mairie sur le non-respect de certaines contraintes :

- Constructions de mûrs le long du ruisseau des Pouses,
- Toits ne respectant pas les règles édictées
- Approvisionnement du village en eau potable

Même remarque que pour le paragraphe précédent : toutes les questions, observations et remarques ci-dessus ne sont rapportées ici que pour mémoire dans la mesure où aucune ne concerne les points traités dans la modification n°8 du PLU, à savoir :

- **les alignements des constructions dans la zone 2AUb,**
- **la suppression de la référence à la nouvelle STEP.**

Elles n'appelleront, en conséquence, aucune remarque, commentaire ou avis de ma part.

J'invite leur auteur à se rapprocher des services municipaux pour obtenir des réponses.

Enquête Publique : Mémoire n° 3 reçu par courriel le 28 juin 2018

Courriel envoyé par Mme Isabelle ALIAGA-BELLEC

et cosigné par : Mmes Anne GALLIERE et Patricia POULARD, et par MM. Jean-Luc BESSODES et Vincent PONTIER (membres de « l'opposition et de la dissidence »

Plusieurs documents sont joints à ce courriel :

- Copie d'un courrier rédigé à l'attention de M. le Commissaire enquêteur daté du 28 juin 2018,
- Copie d'un courrier adressé à Mme Marie-Christine BOYER (commissaire enquêteur pour la modification n°5 du PLU de la commune de Montarnaud, daté du 16 février 2018,
- Copie d'un avis de M. Louis VILLARET rapporté par M. Jean-François SOTO, a priori au titre de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault (information non précisée dans le document transmis), et concernant le projet de modification du PLU consistant à l'ouverture de la tranche 3 de la ZAC du Pradas. Cet avis qui m'est communiqué est favorable avec des réserves et n'est pas daté.
- Copie d'une pétition (48 signatures) émise lors de la modification n°5 du PLU de la commune.

Les points abordés dans tous ces documents traitent du refus de certains administrés de l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 3 de la ZAC du Pradas au détriment de « l'abandon » du centre historique de la commune. Ils rejettent la modification n°5 du PLU de la commune.

Les arguments présentés dans ces documents portent sur :

- Le rythme prévisionnel d'accroissement de la population,
- La mise en service de la nouvelle station d'épuration,
- L'« abandon » du centre historique du village,
- Des risques concernant l'évacuation des eaux en cas de grand épisode cévenol,
- Des dérives quant à l'architecture des nouvelles constructions,
- La cession de la cave coopérative,
- La saturation de certains bâtiments communaux (école publique, local de police, salle des fêtes, etc...),
- Risque d'insuffisance à terme de la ressource en eau potable

Toutes les questions, observations et remarques ci-dessus ne sont rapportées ici que pour mémoire dans la mesure où aucune ne concerne les points traités dans la modification n°8 du PLU, à savoir :

- **les alignements des constructions dans la zone 2AUb,**
- **la suppression de la référence à la nouvelle STEP.**

Elles n'appelleront, en conséquence, aucune remarque, commentaire ou avis de ma part.

J'invite leurs auteurs à se rapprocher des services municipaux pour obtenir des réponses à leurs questions.

II - 1 - 2 – Remarques formulées par les P.P.A.

M. Bernard DEBROAS – Architecte des Bâtiments de France – Préfecture de l'Hérault – Direction Régionale des Affaires Culturelles

Courrier du 6 avril 2018

M. Debroas dit n'avoir pas d'observations à formuler sur le projet de 8^e modification du PLU de Montarnaud.

M. André DELJARRY – Président de la CCI de l'Hérault

Courrier du 16 mai 2018

M. Deljarry émet un avis favorable au dossier présenté et n'a pas d'autre remarque à formuler.

M. Louis VILLARET - Président de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et du Pays Cœur d'Hérault – Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cœur d'Hérault

Courrier du 11 juin 2018

M. Villaret rapporte l'avis favorable émis par le bureau du SCOT lors de la séance du 8 juin 2018.

Cet avis fait toutefois l'objet d'un rappel et des observations suivantes :

- **Rappel**

La création de 185 nouveaux logements suite à la réalisation de la nouvelle STEP s'inscrit dans le respect du PADD du PLU. Cet objectif est compatible avec le PLH de la CCVH.

L'objectif affiché à l'horizon 2023 s'inscrit en complémentarité du diagnostic du SCOT. Toutefois cette dynamique démographique impose la commune de se doter d'une offre en équipements et services adaptée.

La dynamique démographique (à hauteur de 3.5% par an) constitue un rythme très largement supérieur aux dernières observations des PLU sur le territoire du SCOT.

Si la ressource en eau est compatible aujourd'hui avec les objectifs démographiques, l'objectif de 7500 habitants à l'horizon 2030 dépasse les capacités actuelles en eau de la commune.

- **Observations**

1. La commune affiche un rythme démographique très élevé (3,5% par an) avec un objectif démographique à 7500 habitants. Celui-ci devra être appréhendé dans le cadre du PADD du SCOT, qui déterminera l'orientation démographique du territoire pour 2040.
2. La ressource en eau devra faire l'objet d'une analyse précise pour évaluer les incidences du projet communal et les capacités en eau de la commune pour atteindre l'objectif fixé à l'horizon 2035.
3. Le niveau d'équipements et de services de la commune devra également faire l'objet d'une redéfinition pour répondre aux besoins de la population.

II - 2 – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

II - 2 - 1 – La Synthèse

La synthèse proposée ne reprend pas l'intégralité des observations, remarques ou demandes. Son objet est de dégager l'essentiel des questions du public et des PPA afin d'en faciliter l'analyse et le traitement.

En plus des éléments recueillis au cours de l'enquête, la synthèse intègre aussi des réflexions et des questions du Commissaire enquêteur.

II - 2 - 2 – Les questions

Question 1 : Planning des travaux

Le planning initial des travaux prévoyait une mise en service de la nouvelle station d'épuration en novembre 2018.

Questions :

Où en est le projet de la nouvelle STEP ? La date de mise en service initialement prévue en novembre 2018 pourra-t-elle être tenue ?

Quels sont les éléments qui risquent de venir retarder cette mise en service ?

En cas de retard, à quelle date la mise en service effective est-elle envisagée ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le planning initialement adopté par la Commune ne pourra pas être tenu : la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault, qui a récupéré la compétence assainissement depuis le 1^{er} janvier 2018 et la maîtrise d'ouvrage des travaux y afférents, n'a pas encore ouvert le chantier d'extension de la station d'épuration de Montarnaud qui devait débiter, selon le précédent planning, en janvier 2018.

Par délibération du Conseil Communautaire du 11 juin 2018, la Communauté de Communes a émis un avis favorable avec réserve au projet de modification présenté en demandant la modification du calendrier des travaux de la STEP pour intégrer une nouvelle date de mise en service prévue en août 2019 (voir procès-verbal ci-joint).

Avis du Commissaire enquêteur :

Le dossier de création de la nouvelle STEP prend du retard principalement lié au transfert de compétences entre la commune et la Communauté de Commune (CCVH).

Je prends note toutefois de l'engagement du Conseil de la CCVH de terminer les travaux en août 2019.

Dans son avis rendu suite à la consultation des PPA, la CCVH donne un avis favorable avec réserve au projet de modification présenté en demandant la modification du calendrier des travaux de la STEP pour intégrer une nouvelle date de mise en service prévue en août 2019. Cette position est clairement exprimée dans la délibération du Conseil Communautaire du 11 juin 2018 : « D'un point de vue de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement : Le projet pourra être desservi par le réseau d'assainissement suite aux travaux sur la STEP, soit à partir du mois d'août 2019 (date prévisionnelle). Le calendrier du dossier de modification doit être modifié en conséquence ».

Cet avis permet de considérer qu'il n'y a pas de risque de voir le raccordement des nouvelles constructions de la 3^e tranche de la ZAC avant août 2019.

Question 2 : Conditionnement de la livraison des logements de la tranche 3 de la ZAC à la mise en service de la nouvelle STEP

Une modification importante présente dans le dossier d'enquête publique porte sur la suppression du conditionnement de la livraison des logements de la tranche 3 de la ZAC à la mise en service de la nouvelle STEP.

Questions :

Quelle est la date initialement prévue pour la livraison des logements de la tranche 3 de la ZAC du Pradas ?

La date de mise en service de la nouvelle STEP risque-t-elle d'évoluer postérieurement à la mise en commercialisation de la tranche 3 de la ZAC du Pradas ?

Dans cette hypothèse, a priori fortement improbable, quelles mesures la commune peut-elle envisager pour éviter la saturation de la station existante ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le planning adopté le 17 décembre 2009 dans le dossier de réalisation de la ZAC du Pradas prévoyait l'échelonnement de la construction des logements de la 3^e tranche entre le 3^e trimestre 2017 et le 4^e trimestre 2022.

Ce planning a été revu avec les aménageurs compte tenu des retards accumulés dans le démarrage des travaux au début du chantier de la ZAC, et dans la réalisation des travaux d'extension de la station d'épuration.

Le planning aujourd'hui convenu avec les aménageurs prévoit un échelonnement de l'habitabilité des logements de la tranche 3 entre fin 2019 et fin 2024. Ce planning sera approuvé lors de la modification du dossier de réalisation de la ZAC en cours d'étude.

Aussi, l'intérêt de supprimer la conditionnalité de la constructibilité de la 3^e tranche à la mise en service effective de la nouvelle station d'épuration est de donner la possibilité à la Commune, dès qu'un planning précis de réalisation des travaux est arrêté, de délivrer des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme sans attendre l'achèvement des travaux d'extension de la station.

Les chantiers de la station d'épuration et des acquéreurs de lots peuvent ainsi se dérouler concomitamment, permettant à ces derniers de gagner de nombreux mois (économie de leur temps de chantier) dans la finalisation de leur projet, et de raccorder leur construction dès la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

Les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme délivrés stipuleront ainsi que la construction ne pourra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées qu'à partir de la mise en service effective de la nouvelle station d'épuration prévue en août 2019, et qu'elle ne pourra être utilisée qu'à partir de ce raccordement effectif au réseau.

Enfin, la suppression de la conditionnalité de la constructibilité de la 3^e tranche à la mise en service effective de la nouvelle station d'épuration dans le règlement du PLU ne pourra avoir pour effet la délivrance de permis de construire et autres autorisations d'urbanisme en l'absence d'information sur le délai d'exécution des travaux d'extension de la STEP par la Communauté de Communes. Car, dans cette hypothèse, le Maire est tenu de faire application des dispositions de l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme qui interdisent de délivrer de telles autorisations dans pareille situation.

Pour toutes ces raisons, la question d'une éventuelle saturation de la station existante ne peut être qu'écartée.

Avis du Commissaire enquêteur :

La réponse de la Mairie est précise :

- *Décalage du planning de livraison des logements de la tranche 3 pour une livraison au plus tôt en fin d'année 2019. Cette date est cohérente avec la date prévue de livraison de la nouvelle STEP. Il convient toutefois d'être attentif à ce que le planning convenu avec les aménageurs, aujourd'hui en cours d'étude, soit bien décalé conformément aux engagements pris.*
- *La conditionnalité de la constructibilité de la nouvelle tranche à la mise en service de la nouvelle STEP peut donc dans ces conditions être retirée du PLU. Ce retrait permettra de délivrer des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme sans attendre l'achèvement des travaux d'extension de la station, tout en conditionnant le raccordement de ces constructions à la mise en service effective de la nouvelle SETP.*
- *Conformément à l'article L111-11 du code de l'urbanisme, la connaissance de la date de réalisation des travaux de la nouvelle STEP conditionne la délivrance du permis de construire ou d'aménager.*

En conséquence, il n'y a, a priori, pas de risque de raccorder de nouvelles constructions sur la seule station d'épuration existante.

Question 3 : Le blocage des permis de construire sur l'ensemble de la commune

Cette problématique est illustrée par la question de M. Viladomat

Questions :

Pour répondre à la demande de M. Viladomat, et compte tenu de la réponse des services de l'Etat en date du 30 mars 2018, faut-il continuer à bloquer les demandes de CU et de PC pour des constructions individuelles isolées ?

Pourquoi prendre acte de cette réponse des services de l'Etat (déblocage des PC) pour supprimer la référence à la mise en service de la nouvelle STEP dans les documents d'urbanisme, et pas dans la délivrance des CU et PC hors ZAC du Pradas ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le 30 mars 2018, Monsieur VILADOMAT a déposé en mairie un dossier de déclaration préalable pour une division parcellaire en vue de construire. Il a complété son dossier le 27 avril 2018, et a reçu notification de la décision d'opposition à son projet le 25 mai 2018.

En effet, les dispositions de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme disposent : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Si par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 2017, la Commune informait du déblocage des permis de construire suite à l'avancement du dossier de création de la nouvelle STEP, les circonstances ont toutefois évolué depuis.

En effet, à la date de cette délibération, la Commune avait arrêté un planning précis de réalisation des travaux d'extension de la station validé par les services de l'Etat, ce qui permettait de délivrer, par anticipation, des permis de construire et autres autorisations en application des dispositions du Code de l'Urbanisme ci-dessus rappelées.

Ce planning prévoyait le commencement des travaux en janvier 2018, après une période de préparation de 4 mois, ce qui avait été acté dans les marchés signés avec les entreprises.

Mais, au 1er janvier 2018, la compétence assainissement a été transférée à la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault, et, avec elle, la charge des travaux d'extension de la station d'épuration de Montarnaud.

Constatant l'absence de commencement des travaux au 25 mai 2018 et d'information de la Communauté de Communes quant à la date de leur mise en œuvre, le Maire était donc tenu de s'opposer au projet de Monsieur VILADOMAT en application de l'article précité.

Cette situation a également impacté les demandes de permis de construire sur la ZAC du Pradas. Il n'y a eu aucune différence de traitement entre les demandes sur la ZAC du Pradas et hors ZAC du Pradas.

En tout état de cause, le blocage des permis de construire peut être à nouveau levé compte tenu du nouveau planning adopté par la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault dans sa délibération du 11 juin 2018.

Avis du Commissaire enquêteur :

La position prise par la mairie est conforme aux exigences de l'article L111-11 du code de l'urbanisme. L'absence de commencement des travaux à la date de réponse de la mairie exigeait une réponse négative à la demande formulée. Toutefois le courrier adressé à M. Viladomat aurait avantageusement pu contenir quelques explications et justifications sur le refus qui lui a été signifié.

Question 4 : Modification de certains éléments de la tranche 3 de la ZAC

Le périmètre de cette tranche 3 n'est pas modifié, mais le positionnement et l'enveloppe des nouvelles constructions semble avoir évolué.

Questions :

Cette évolution conduit-elle à :

- une variation du nombre de logements en plus ou en moins ?
- à une évolution de l'emprise globale au sol ?
- à une évolution de la surface globale construite ?

Quelle sont les raisons qui ont conduit à cette modification de l'urbanisme (positionnement et typologie des constructions) de la tranche 3 ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La 3^e tranche de la ZAC du Pradas totalisait initialement 120 logements. Ce programme a été réduit à 107 logements afin de maintenir un nombre total de logements sur la ZAC de 663.

Cette évolution n'induit pas de modification significative de l'emprise globale au sol et de la surface globale construite.

S'agissant de la typologie et du positionnement du bâti en entrée de ville sur la tranche 3, cette modification résulte d'une réflexion sur les incidences du positionnement du bâti par rapport aux voies sur la qualité de vie des habitants. En effet, l'obligation de créer des façades alignées en alternance et ouvertes sur cette portion de linéaire de la route départementale présente une réelle difficulté au regard des nuisances générées par cette voie au droit de cette tranche. L'architecte de la ZAC s'est donc interrogé sur le meilleur moyen d'améliorer cette situation tout en conservant une structuration de cette entrée de ville.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je note qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements. La modification est donc compatible avec le PLH 2016-2021 de la CCVH.

La modification des alignements devrait être favorable aux riverains et conduire à améliorer leur cadre de vie et leur tranquillité au regard du trafic automobile sur la route départementale.

Question 5 : Sécurité routière

Dans le secteur d'entrée de ville – tranche 3, de nouveaux accès véhicules à la D111E1 semblent prévus.

Question :

Quelles mesures de sécurité vont-elles être prises pour sécuriser ces accès ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

S'agissant d'une route départementale, tous les accès à créer sur celle-ci doivent être préalablement validés par le Conseil Départemental.

Lors de l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC en 2009, ce point avait été vu avec les services concernés.

L'option d'un plateau traversant avec terre-plein central et interdiction de tourner à gauche pour les automobilistes avait été retenue car elle constitue une solution sécurisée pour les piétons et les automobilistes.

Avis du Commissaire enquêteur :

Je note que ces aspects liés à la sécurité ont été envisagés et traités de manière satisfaisante.



Etabli le 24 juillet 2018
Le commissaire enquêteur
André TRABAUD

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE MONTARNAUD

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA
MODIFICATION N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA VILLE DE MONTARNAUD**

Du 28 mai 2018 au 28 juin 2018

ARRETE DU MAIRE N°4182 DU 26 FEVRIER 2018



C - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A. TRABAUD
Commissaire enquêteur

C - CONCLUSIONS et AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREAMBULE

Cette deuxième partie du rapport présente les conclusions et l'avis motivé du Commissaire enquêteur sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montarnaud.

Une partie de ces conclusions est issue de l'analyse des observations communiquées par le public et les Personnes Publiques Associées, l'autre est de l'initiative personnelle du Commissaire enquêteur.

I – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I – 1 – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

I – 1 – 1 – Objet de l'enquête

Le 9 juillet 2008, en référence à la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU), et à la loi du 2 juillet 2003 dite loi "urbanisme et habitat", le POS de Montarnaud tel qu'il avait été approuvé en 1999, est alors devenu Plan Local d'Urbanisme.

Depuis, plusieurs modifications et révisions sont venues adapter ce Plan aux évolutions du territoire et aux nouveaux besoins urbanistiques émergents.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme a été engagée afin de permettre l'évolution de ce document, en prenant en compte l'avancement des réflexions et des études menées par la Collectivité sur la tranche 3 de la ZAC du Pradas, plus particulièrement dans le secteur désigné 2AUb.

Le présent dossier a pour objectif d'adapter le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et de prendre en considération la mise en service prochaine de la nouvelle Station d'Épuration des eaux usées (STEP).

Les modifications prévues relèvent du champ d'application de la procédure de modification prévue à l'article L 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme dans la mesure où elles n'ont pas pour conséquence :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit 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. » (article L.123-13 du code de l'urbanisme)

Cette procédure respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations fixées dans le PLU approuvé le 9 juillet 2008.

Elle conserve la cohérence de tous les documents cadres supra-communaux qui traitent de l'habitat, de la politique de la ville, des transports et des déplacements doux, du renforcement de l'activité commerciale de proximité, et de développement durable.

La modification s'inscrit dans le champ d'application de la modification de droit commun, et concerne la modification du règlement de la zone 2AU.

La ville de Montarnaud a par conséquent fait le choix d'engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

C'est dans ce cadre que le conseil municipal a, par délibération du 26 février 2018, acté la décision de retoucher les règles qui impactaient ce secteur.

I – 1 – 2 – Dispositions réglementaires

Conformément à l'article L 153-37 du code de l'urbanisme, la modification a été prescrite à l'initiative de Monsieur le Maire, par arrêté municipal n°4182 du 26 février 2018 (annexe D-3).

Conformément aux dispositions des articles L153-39 et L153-40 et suivants, cette procédure a fait l'objet :

- d'une notification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis 8 (huit) semaines avant le début de l'enquête publique,
- d'une enquête publique,

L'utilisation de cette procédure entraîne toutefois les obligations suivantes :

- *Ne pas changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,*
- *Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*
- *Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou proposer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

I – 2 – PREPARATION, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

J'ai conduit cette enquête publique après avoir été désigné par Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

La préparation de l'enquête publique s'est organisée en collaboration avec les services de l'urbanisme de la mairie de Montarnaud à partir de rencontres et d'échanges avec ce service.

Je précise que la préparation de l'enquête publique, son organisation et sa mise en œuvre ont été réalisées dans de bonnes conditions, en excellente concertation avec les services de la mairie, en particulier pour l'information du public, les dates de l'enquête, et les dates et lieux des permanences.

I – 3 – L'ANALYSE DU DOSSIER

I – 3 – 1 – Constitution et conformité du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé par le Service d'Urbanisme de la mairie de Montarnaud, accompagné par la société URBAN PROJECTS basée à Montpellier.

Après l'ajout, à ma demande, d'un plan de la tranche 3 de le ZAC du Pradas, le projet de modification présenté au public comprend bien l'ensemble des documents nécessaires à une bonne compréhension du dossier.

Ce dossier contient en particulier :

- Les textes prescrivant l'enquête publique,
- Un rapport de présentation qui introduit de façon simple et pertinente les raisons qui ont conduit à la modification, ainsi que les nouvelles règles qui découlent de cette modification,
- Le nouveau projet de règlement, issu de l'ancien texte, sur lequel toutes les modifications ont été mises en évidence en surlignant les nouveaux paragraphes.
- Les plans nécessaires à une bonne localisation des modifications apportées.

Je considère que le dossier présentant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montarnaud est correctement constitué, complet, compréhensible, et conforme à la réglementation en vigueur.

I – 3 – 2 – Le déroulement de l'enquête et la participation du public

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident en respectant les dispositions de l'arrêté de M. Le maire de Montarnaud n° 4253 en date du 4 mai 2018.

L'information du public par voie de presse a été réglementaire. La commune est allée au-delà des exigences de la loi en diffusant l'information sur les panneaux lumineux d'entrée de ville et sur son site internet (annexe P-6).

Malgré ces mesures de publicité et les permanences que j'ai tenues et qui permettaient de proposer plusieurs jours et horaires différents, la participation du public a été limitée.

Ce peu de participation, afférent à la modification n°8 du PLU, peut s'expliquer par la difficulté à mobiliser le public sur un tel sujet, sachant que d'une manière générale, le public ne se manifeste que lorsqu'il se sent directement et individuellement concerné, et que les mesures prises conduisent à limiter sa capacité d'action ou de décision. Ce n'était pas le cas avec ce dossier de modification puisqu'il ne vise que :

- le lien entre livraison des logements de la tranche 3 et mise en service de la nouvelle STEP
- la modification des alignements le long de la R111e1

Malgré le peu de questions du public portant sur les différents points traités par la modification n°8 du PLU, que je ne peux que regretter, cette absence de question confirme que la population n'est pas opposée à cette modification.

I – 3 – 3 – L'intérêt du projet

Pour la municipalité, la subordination de la réalisation de la tranche 3 à la mise en service de la nouvelle STEP avait pour conséquence théorique de bloquer aussi, pour des questions d'équité, la livraison de nouveaux logements sur le reste de la commune.

A ce titre, les travaux de création de cette nouvelle STEP ayant été engagés, il paraissait nécessaire à la commune d'enlever cette contrainte.

D'autre part, les nouvelles études conduites montrent que la volonté initiale de définir une alternance des alignements des constructions le long de la route de Saint Paul, à l'entrée de la ville, n'avaient plus de raison d'être et qu'il convenait de simplifier ces contraintes.

Le dossier proposé à l'enquête publique répond bien à ces deux attentes.

Sous réserve que les travaux de mise en service de la nouvelle STEP puissent se dérouler dans les délais prévus, et en tout état de cause avant la livraison des nouveaux logements de la tranche 3 de la ZAC du Pradas, je considère que le projet de modification du PLU en vigueur peut être pris en considération. Le dossier proposé, et les solutions apportées aux différentes contraintes répondent parfaitement à l'attente de la municipalité.

II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

II - 1 - CONCLUSIONS MOTIVEES

L'avis du Commissaire enquêteur s'établit à partir d'une analyse contradictoire qui permet d'apprécier les aspects positifs et les aspects négatifs, mais aussi les manques et les faiblesses du projet.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montarnaud répond aux dispositions réglementaires et en particulier à la nécessité de répondre à une problématique ponctuelle dans un souci de respect des règles définies par le PLU et l'ensemble des documents et règlements qui l'encadrent.

Je comprends ce besoin qui est justifié par la nécessité de poursuivre de manière cohérente et réglementaire l'urbanisation de la commune.

Je me suis exprimé dans le corps du rapport « Chapitre B – Analyse » et dans le « Chapitre C - Conclusion et avis du Commissaire enquêteur § I – 3 - Analyse du dossier » ci-dessus, auxquels il conviendra de se reporter.

D'autre part, j'expose ci-après les motifs sur lesquels je fonde mon avis.

Le projet de modification du PLU n'a présenté que peu d'attrait pour les personnes consultées :

- Le public s'est peu manifesté et n'a donc pas contribué à enrichir la réflexion sur les sujets abordés,
- Les remarques, observations et questions transmises par courriel n'ont porté que sur le rejet des projets d'urbanisation de la ville, sans référence aux deux points traités par la modification n°8 du PLU,
- Sur les 15 PPA consultées, seulement 3 ont communiqué leur avis, favorable ou sans observation.

Ce projet présente aussi des éléments favorables :

- Le dossier soumis à l'enquête est clair et simple de lecture,
- Le projet répond bien à la problématique posée par la simplification de certaines contraintes précédemment édictées sur la tranche 3,
- Il a fait l'objet d'une procédure de modification qui m'a parue adaptée au but recherché,
- Aucune réponse négative, aux points traités par la modification n°8, n'a été apportée par les PPA ou par le public.

Le projet de modification du PLU répond bien à la volonté de la commune de simplifier les contraintes pesant sur la réalisation de la tranche 3 de la ZAC.

La suppression de la subordination de la réalisation de la tranche 3 à la mise en service de la nouvelle STEP, qui avait aussi pour conséquence théorique de bloquer, pour des questions d'équité, la livraison de nouveaux logements sur le reste de la commune, répond, elle aussi, à une volonté municipale.

Il conviendra toutefois d'être vigilant sur la planification des travaux, afin que la mise en service de la nouvelle STEP précède bien la livraison des nouveaux logements de la tranche 3 de la ZAC.

Le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

II - 2 - AVIS

Le Commissaire enquêteur :

Après avoir pris connaissance du dossier,

Après avoir rencontré la maîtrise d'ouvrage, la direction de l'urbanisme de la ville de Montarnaud,

Après avoir étudié et analysé l'ensemble du dossier,

Après avoir visité les sites impactés par le projet,

Après avoir vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'arrêté de M. le Maire de Montarnaud,

Après avoir tenu à la demande de la mairie de Montarnaud, 3 (trois) permanences en mairie,

Après avoir obtenu, dans le PV de synthèse, les réponses de la mairie aux questions soulevées par le public, les P.P.A. et moi-même.

Considérant que :

- Sur l'aspect de la légalité et du déroulement de la procédure :
 - Peu de PPA ont apporté leur avis sur ce dossier. Les autres avis non reçus seront donc réputés favorables sans réserve.
 - Le public ne s'est pas manifesté sur les points traités par ce dossier.
- Sur le volet économique :
 - L'analyse de l'impact économique est absente du dossier remis à l'enquête publique,
- Sur le volet écologique :
 - Le projet n'a pas d'impact sur les aspects environnementaux
- Sur le volet social :
 - Le retard pris par les travaux de création de la nouvelle STEP risque de retarder le raccordement de nouvelles constructions, et poser des difficultés aux futurs résidents.

Mais constatant que :

- Sur l'aspect de la légalité et du déroulement de la procédure :
 - La publicité réglementaire (affichage et annonces presse) a été respectée,
 - La préparation de l'enquête publique, son organisation et sa mise en œuvre ont été réalisées dans de bonnes conditions, en excellente concertation avec les services de la mairie, en particulier pour l'information du public, les dates de l'enquête, et les dates et lieux des permanences.
 - Le dossier soumis à l'enquête publique, paraît répondre aux exigences des dispositions de l'article 541-14 du code de l'environnement, relatif à la constitution du dossier et à son contenu. Il est correctement constitué, complet, facilement compréhensible.
 - La procédure respecte le champ d'application des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.
 - Le projet ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations fixées dans le PLU approuvé le 9 juillet 2008.
 - La cohérence de tous les documents cadres supra-communaux traitant de l'habitat, de la politique de la ville, des transports, des développements doux, du renforcement de l'activité commerciale de proximité et du développement durable, est conservée.
 - Le projet a fait l'objet d'une procédure de modification qui est adaptée aux évolutions envisagées,

- Il répond bien aux attentes de la commune,
 - Les contraintes imposées par la loi ALUR semblent bien respectées,
 - L'enquête a été conduite conformément au Code de l'Environnement, partie législative et réglementaire et notamment les articles R.123-1 à R.123-24 et R541-22.
 - Aucun avis défavorable au projet n'a été enregistré, tant auprès des PPA que du public,
 - Aucun incident n'est venu perturber le déroulement de l'enquête,
 - Il n'y a pas d'élément qui puisse conduire à remettre en cause les orientations définies par le PADD,
 - Conformément au décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, le PV de synthèse et la réponse correspondante de la commune ont été communiqués dans les délais réglementaires.
- Sur le volet économique :
- Le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU,
 - Les modifications portées par la modification n°8 n'ont pas d'impact sur le budget communal,
 - Le projet est compatible avec le PLH de la CCVH,
 - Le niveau des équipements publics, satisfaisant aujourd'hui, devra toutefois faire l'objet d'une analyse lors des développements futurs afin de répondre aux besoins de la population.
- Sur le volet écologique :
- La ressource en eau est a priori suffisante pour les aménagements prévus dans le cadre de la tranche 3 de la ZAC. La question devra toutefois se poser lors des évolutions futures à l'horizon 2035.
 - Le projet ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
 - Dans l'hypothèse d'une mise en service de la nouvelle STEP avant la livraison des nouveaux logements de la tranche 3, le projet ne comporte pas de graves risques de nuisance,
 - Le projet ne réduit pas la qualité paysagère du secteur,
 - Le projet n'est pas inclus dans une zone d'inventaire ou de protection, ni dans aucun site Natura 2000,
 - Le projet est situé hors périmètre de protection des servitudes au titre des Monuments Historiques,

➤ Sur le volet social :

- La modification envisagée permettra de créer un espace privatif entre clôtures sur rue et façades. Cet espace préservera l'intimité nécessaire aux futurs acquéreurs,

En conséquence, je considère que le projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme élaboré par la commune de Montarnaud peut être pris en considération.

AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence, au vu de tout ce qui précède, j'émet un :

AVIS FAVORABLE

sous réserve, que soit respecté l'engagement de blocage du raccordement des constructions futures au réseau d'assainissement tant que la nouvelle STEP n'aura pas été mise en service.



Etabli le 24 juillet 2018
Le commissaire enquêteur
André TRABAUD