

COMMUNE DE MONTARNAUD
MODIFICATION N° 9 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PUBLIQUE
DU 15 FEVRIER AU 17 MARS 2022 INCLUS



Destinataires :

- . Monsieur le Maire de MONTARNAUD
- . Monsieur le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER

1. RAPPEL DU PROJET, OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a pour objet la neuvième modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTARNAUD.

Cette modification concerne deux évolutions du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 9 juillet 2008 et plusieurs fois remanié :

- La zone de l'ancienne cave coopérative, avec la modification des orientations d'aménagement et de programmation de cette zone et du règlement de la zone UF du PLU s'y rapportant, afin de valoriser et restructurer le site en le transformant en pôle culturel (délocalisation de la mairie, école de danse, de musique...) pour recréer une centralité entre le village et la zone urbaine au sud (Zac du Pradas) ;
- La zone 2AUe de la ZAC du Pradas, par la réduction à l'est d'une partie de ce secteur à vocation d'équipements (parcelle cadastrée AH19 de 1 885 m2) aux fins de classement en zone 2AUc, à vocation d'habitat.

La présente enquête publique constitue un préalable à la modification n° 9 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTARNAUD. Les documents administratifs s'y rapportant sont cités dans le rapport du commissaire enquêteur et joints dans le dossier.

Ces modifications sont exposées dans la notice explicative et les pièces techniques qui sont annexées au dossier d'enquête tenu à la disposition du public.

2. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1. Sur le dossier de l'enquête

Les points suivants sont exposés dans le projet de modification du PLU comprenant des informations claires, synthétisées dans une notice explicative comportant des pièces écrites et graphiques.

Le projet de modification du PLU prévoit, dans l'exposé des motifs de la notice explicative :

A – Le projet de la CAVE COOPERATIVE :

Ce projet vise « à valoriser, restructurer le site de l'ancienne cave coopérative en le transformant en pôle culturel, de partage, de culture, (délocalisation de la mairie, école de danse, de musique...) afin de recréer une centralité entre le village et la zone urbaine au sud ».

La structure du bâtiment est toujours en bon état. La complexité de l'ouvrage tient au fait que sa structure est intégrée au système de cuve en béton armé.

Le bâtiment représente plus de 3 300 m² répartis sur trois niveaux. La surface totale de la parcelle concernée est de 12 750 m².

La cave coopérative, autrefois en dehors de la ville, se retrouve maintenant proche du nouveau centre de gravité de la commune.

Pour le réaménagement de la cave coopérative, la ville souhaite se doter d'une infrastructure à la taille de sa population, adaptée aux enjeux contemporains en mettant en valeur le patrimoine local et en regroupant/développant des activités sur un même site.

B – La modification d'un secteur de la ZONE DU PRADAS :

La ZAC du Pradas est une opération d'aménagement majeur en cours. Elle consiste en la création d'une extension urbaine au sud de la commune permettant de reconnecter les quartiers et la commune à l'échangeur de la A750.

La présente modification consiste à réduire, à l'est, une partie de la zone 2AUe de la ZAC (parcelle cadastrée 0019 de 1 860 m²) afin de permettre la réalisation de cinq ou six lots à bâtir et ainsi passer cette parcelle en zone à vocation d'habitat 2AUc.

Les observations formulées par les personnes publiques associées, et notamment celles du préfet de l'Hérault, doivent être satisfaites dans le document à approuver par le conseil municipal.

Toutes les administrations qui ont répondu à la demande de la commune ont émis un avis favorable, n'ont pas émis d'avis ou ont formulé des suggestions. Leurs avis respectifs ont été intégrés dans le document d'enquête tenu à la disposition du public.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, j'ai rencontré le maire de la commune de MONTARNAUD, le 20 janvier 2022, pour prendre connaissance du dossier et finaliser l'ensemble des modalités de l'enquête publique.

Ainsi, je considère que le dossier a permis au public de prendre connaissance des modifications apportées et de s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique.

2.2. Sur la publicité de l'enquête

À la suite de l'arrêté municipal du 24 janvier 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis d'organisation de l'enquête a fait l'objet d'une parution initiale dans la presse :

- Midi Libre, le 28 janvier 2022 ;
- La Marseillaise, édition du 28 janvier au 3 février 2022.

Une nouvelle parution a eu lieu dans les mêmes supports :

- Midi Libre du 16 février 2022 ;
- La Marseillaise, édition du 18 au 24 février 2022.

L'affichage de l'enquête publique a été effectué le 27 janvier 2022, sur le panneau réservé en mairie et sur les sites prévus dans l'arrêté.

Je me suis rendu, pour une reconnaissance sur place, les 15 février, 8 mars et 17 mars 2022, de la matérialisation des affichages et j'ai pu constater que tout était conforme et visible de la rue par le public.

De plus, un dossier dématérialisé d'enquête publique a été mis à disposition du public sur le site internet de la commune <https://www.montarnaud.com>, à l'adresse suivante :

<http://modification-9-du-plu-de-MONTARNAUD.enquetepublique.net>, le public pouvant prendre connaissance du dossier, formuler ses observations et consulter les avis déposés.

Après vérifications de ma part, la publicité de l'enquête a été conforme aux dispositions légales de l'arrêté municipal du 24 janvier 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 9 du PLU de la commune de MONTARNAUD.

Ainsi, je considère que la publicité et l'affichage de l'enquête publique ont été réalisés de manière visible et lisible par le public.

2.3. Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 15 février au 17 mars 2022, soit vingt-trois jours, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 24 janvier 2022.

La participation des visiteurs a été faible. Le public a été présent surtout les jours de permanence.

4 dires ont été déposés sur le registre papier et 2 courriers ont été transmis en mairie.

Par ailleurs, sur le registre dématérialisé dédié à cette enquête publique :

- La page d'accueil a été visitée 231 fois ;
- La page consultation des observations a été visitée 31 fois ;
- La page du dossier a été visitée 164 fois.

Sur l'ensemble de l'enquête, une observation a été déposée sur ce registre.

L'enquête publique s'est déroulée normalement jusqu'à son terme et aucun incident n'a été signalé.

2.4. Sur les dires des Personnes Publiques Associées

Lors de la consultation réglementaire des personnes publiques associées, cinq d'entre elles ont formulé des observations :

2.4.1 Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)

Par décision en date du 10 décembre 2021, la MRAe a « indiqué que le projet de modification du PLU de la commune de MONTARNAUD, objet de la demande n°2021-009850, n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

- *Cette observation n'amène aucun commentaire de la part du commissaire enquêteur.*

2.4.2 Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS)

Par courrier reçu en mairie de Montarnaud le 27 janvier 2022, il est précisé que cette modification du PLU n'apporte pas de nouveaux besoins induits en matière d'alimentation en eau potable. L'ARS suggère cependant au porteur du projet de se rapprocher de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault,

compétente en matière d'alimentation en eau potable, pour s'assurer de la satisfaction des besoins nouveaux.

- *Cette observation n'amène aucun commentaire de la part du commissaire enquêteur.*

2.4.3 Département de l'Hérault

Par courrier en date du 28 janvier 2022, cette modification du PLU a reçu un avis favorable du département, assorti de deux observations :

- Zone Cave coopérative : suggestion de travail en commun pour améliorer la zone partagée -en continuité de l'espace public prévu- et la trajectoire de la piste cyclable ;
- Habitat : suggestion de densifier le secteur de la cave coopérative en offre de logements accessibles ou prévoir un programme d'accession sociale à la propriété sur la parcelle communale AH 19 pour répondre à la demande de logements.

- *Cette observation n'amène aucun commentaire de la part du commissaire enquêteur.*

2.4.4 Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

Par courrier en date du 4 février 2022, aucune objection n'est à formuler sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

- *Cette observation n'amène aucun commentaire de la part du commissaire enquêteur.*

2.4.5 Préfecture de l'Hérault – DDTM, service Territoire et urbanisme (cf. annexe 7)

Par courrier en date du 31 janvier 2022, des observations de forme et de fond ont été formulées par le préfet de l'Hérault sans remettre en question le bienfondé de la modification n° 9 du PLU de MONTARNAUD :

. Sur la forme : la notice explicative du dossier doit être reformulée sous la forme d'un rapport de présentation complémentaire à celui du PLU en vigueur, et la dispense d'évaluation environnementale de la part de la mission régionale de l'autorité environnementale doit être jointe au dossier de modification.

. Sur le fond : La notice explicative, le règlement de la Zone UF ainsi que l'OAP du même secteur sont à amender pour assurer une cohérence et une meilleure compréhension du dossier.

Les modifications demandées par la Préfecture ne remettent pas en cause l'économie globale du projet de modification du PLU de la commune de MONTARNAUD. Elles pourront être effectuées après l'enquête publique, au moment de l'approbation de la modification.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur, la commune s'est engagée par courrier en date du 24 mars 2022 à prendre en compte les observations et les modifications demandées par le préfet.

➤ *Commentaire du Commissaire enquêteur : Dont acte.*

2.5. Sur les dires du public

La participation du public a été faible.

Lors des trois permanences du commissaire enquêteur, six personnes l'ont rencontré, quatre dires ont été consignés sur le registre papier et deux dires ont fait l'objet d'un courrier.

Sur le registre internet dédié, 231 connexions ont été répertoriées et une personne a déposé un dire sur le registre dématérialisé (identique à l'un des courriers).

. Pour synthétiser :

- SUR LA FORME :
 - Quatre dires inscrits sur le registre
 - 1 courrier déposé au Commissaire enquêteur
 - 1 dire qui a fait l'objet d'une inscription sur le registre dématérialisé ainsi qu'un dépôt par courrier auprès du Commissaire enquêteur.

- SUR LE FOND :
 - A l'exception d'un seul dire, les avis sont plutôt favorables pour les personnes qui se sont exprimées.
 - Les dire se divisent en trois catégories :
 - Recherche d'informations pour deux d'entre eux, à la fois sur les aménagements autour de la cave coopérative et sur la gestion des nuisances potentielles futures pour les riverains ainsi que sur la volumétrie des constructions dans la ZAC du Pradas.
 - Avis favorables au projet, notamment au niveau des éléments programmatiques de la cave coopérative, futur lieu de centralité et de regroupements des activités fédératrices (3 dire).
 - Un avis « plutôt défavorable », déposé sur le site internet et par courrier auprès du Commissaire enquêteur qui exprime des craintes quant au coût de l'opération. Ce projet est, selon lui, incompatible avec les termes du contrat « bourg centre » passé avec la Région. Il reproche au projet de créer un nouveau pôle de centralité trop éloigné du centre historique qui pourrait par là-même se dévitaliser.

Pour synthétiser, à l'exception d'un dire dont les motivations ne concernent pas directement l'objet de cette procédure d'enquête publique, les avis formulés par le public s'attachent davantage à la compréhension ou à l'adhésion au projet de modification présenté.

3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir :

- Etudié le dossier et ses pièces annexes
- Pris contact avec le maître d'ouvrage
- Entendu les responsables du projet de la commune de MONTARNAUD
- Pris connaissance des avis émis par les personnes publiques associées interrogées
- Visité autant que de besoin les lieux concernés par cette enquête et leur environnement
- Vérifié que le dossier mis à la disposition du public était complet et conforme aux textes législatifs et réglementaires en vigueur
- Vérifié que les dossiers papier et dématérialisés étaient conformes

- Vérifié que l'ensemble des dispositions administratives avait été respecté et, en particulier, l'affichage de l'avis d'enquête publique, ainsi que les parutions dans la presse et par voie dématérialisée
- Assuré les trois permanences prescrites afin de recueillir les observations du public
- Avoir pris note des observations formulées par les personnes publiques associées, notamment du préfet de l'Hérault et du courrier de la commune en date du 24 mars 2022 en réponse aux questions formulées dans le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur
- Informé le maître d'ouvrage des observations formulées par le public

Vu :

- Les observations émises pendant la durée de l'enquête publique dont le détail figure dans le rapport du commissaire enquêteur
- L'analyse des commentaires et avis développés dans le rapport d'enquête
- Les dispositions du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme
- La décision en date du 31 décembre 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant un commissaire enquêteur
- L'arrêté municipal n° AR212SG22N015 du 24 janvier 2022 du Maire de MONTARNAUD prescrivant l'enquête publique, désignant le commissaire enquêteur et précisant les modalités de l'enquête
- Les plans de prévention des risques (P.P.R.)
- Les réponses apportées par la Commune aux demandes émises par le commissaire enquêteur
- La décision de la MRAe N° 2021-009850 en date du 10 décembre 2021

Considérant que :

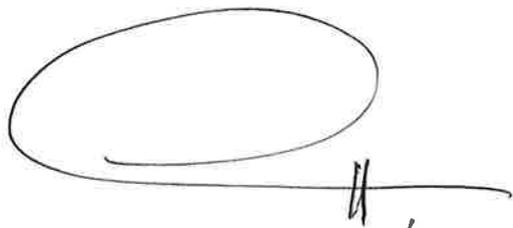
- L'ensemble des mesures proposées dans le cadre de l'intérêt général n'entraîne que des contraintes limitées sur les intérêts privés
- Le projet prend en compte les dispositions de la loi ALUR
- La commune dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2008
- Le projet n'est pas soumis à étude d'impact
- De par sa nature et sa localisation en zone péri-urbaine, le projet n'engendre qu'un impact négligeable sur l'environnement et la santé
- Le projet respecte un développement urbain maîtrisé
- Le projet bénéficie de sa localisation à proximité des centres urbains et des moyens de transport collectifs existants et futurs

- Les observations formulées par les personnes publiques associées seront prises en compte par la commune et intégrées au dossier soumis à approbation du conseil municipal
- Les observations du public relayées au responsable de la commune, à l'exception d'un dire, se situent davantage au niveau de la compréhension de la modification du projet ou à une adhésion, que dans le rejet de cette modification du PLU.

En conséquence, et compte tenu des éléments précédents, le Commissaire enquêteur ayant conduit la présente enquête publique relative à la neuvième modification du PLU de MONTARNAUD en toute indépendance, en application du Code de l'Environnement, émet un

AVIS FAVORABLE

Fait à La Grande Motte, le 25 mars 2022



José GRANADOS
Commissaire enquêteur