

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Commune de PLAISSAN



HÉRAULT
34230

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
A LA 1^{ère} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(du 18/11/2019 au 19/12/2019)**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

SOMMAIRE

I. GENERALITES **page 5**

- I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête
 - Le contexte
 - La modification du PLU de la commune de PLAISSAN
- I.2. Le cadre juridique de l'enquête
- I.3. Caractéristiques du projet
- I.4. Composition du dossier

II. ORGANISATION ET déroulement DE L'ENQUÊTE **page 7**

- II.1. Désignation du commissaire enquêteur
- II.2. Modalités de l'enquête
- II.3. Concertation préalable
- II.4. Information du public
- II.5. Incidents en cours d'enquête
- II.6. Climat de l'enquête
- II.7. Clôture de l'enquête

III. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS **page 9**

- III.1. Contexte global
- III.2. Présentation de la modification envisagée
- III.3. Analyse des incidences de la modification sur le document d'urbanisme actuel
- III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation
- III.5. Analyse des incidences sur le zonage du PLU
- III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés
- III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement

IV. LES ÉLÉMENTS DE L'ENQUÊTE **page 13**

- IV.1. Avis des personnes publiques associées
- IV.2. Observations du public
- IV.3. Notification du procès-verbal des observations
- IV.4. Mémoire en réponse
- IV.5. Analyse du mémoire en réponse

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR **page 20**

ANNEXES DU RAPPORT

1. Arrêté du maire en date du 23 juillet 2019 prescrivant la modification N°1 du PLU
2. Décision N° **E190000 81/34 en date du 20 mai 2019** du TA de Montpellier désignant le commissaire enquêteur
3. Arrêté du maire en date du 23 octobre 2019 fixant les modalités de l'enquête
4. Publicité et Affichage
 - a) Publication dans deux journaux régionaux
 - b) Affichage (certificats)
 - c) Extrait boîte mail dédiée
 - d) Avis d'enquête
5. Procès-verbal de synthèse des observations du public et réponses de Madame le Maire de PLAISSAN.
6. Consultation des PPA :
 - 15 courriers envoyés
 - 9 réponses reçues

ABREVIATIONS PARFOIS UTILISEES : DANS LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE OU DANS LE MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE OU DANS LE PRESENT RAPPORT :

CE : Commissaire Enquêteur

CC : Communauté de Communes

MO : Maitre d'Ouvrage

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

SD : Schéma Directeur

STEP : Station d'Épuration

EH : Equivalent Habitant

DO : Déversoir d'Orage

ANC : Assainissement Non Collectif

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales

DREAL : Direction Régionale de l'Équipement de l'Aménagement et du Logement

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

TA : Tribunal Administratif

AE : Autorité Environnementale

EI : Etude d'Impact

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

ZNIEFF : Zone Naturel d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

LEMA : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

DCE : Directive Cadre sur l'Eau

I. GENERALITES

I.1. Le contexte et l'objet de l'enquête

Plaissan est une commune située dans le département de l'Hérault, en région Occitanie. Elle s'étend sur 5.79 km² et compte environ 1107 habitants avec une progression de 22.59% essentiellement pavillonnaire, entre 2011 et 2016. Situé entre mer et Cévennes, le village est entouré de vignes et de garrigue. Il est traversé par les ruisseaux de Rouvièges, de la Combe de Sagne, et des contours.

Plaissan est situé à 35 km de Montpellier. La commune est membre de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault, composée de 28 communes du canton de Gignac regroupant environ 36395 habitants et est dotée d'un PLH sur la période 2016-2021.

La commune fait également partie du Pays Cœur d'Hérault dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est en cours d'élaboration à l'échelle des trois communautés de communes Lodévois et Larzac, Clermontais et Vallée de l'Hérault dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral en date du 11 octobre 2012.

La commune de Plaissan est dotée d'un PLU, approuvé le 06/02/2014.

La modification n°1 du PLU de Plaissan se décline en 6 objets :

- ◆ **Doter les secteurs AUa2r et AUb2 du PLU d'orientations d'aménagement et de programmation et de leur associer un règlement adapté en vue d'une ouverture future à l'urbanisation**
- ◆ **Déplacer l'Emplacement Réservé n°3 sans changement de vocation ni de surface**
- ◆ **Modifier l'article 11 de la zone AU**
- ◆ **Modifier le pourcentage de logements à produire en zone AU (article 2)**
- ◆ **Modifier les articles 10 des zones UA, UB et AU**
- ◆ **Créer un emplacement réservé pour permettre l'élargissement du chemin des Horts basses à 8,5 m**

I.2. Le cadre juridique de l'enquête

La présente procédure de modification du PLU est établie dans le respect des articles L153-32, L151-1 et L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Le projet est soumis à une enquête publique après notification aux personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Municipal de PLAISSAN. Cette procédure est conforme aux articles L-123-1 et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

Aujourd'hui, la municipalité souhaite procéder à la première modification de son document d'urbanisme, procédure découlant de l'ordonnance du 05/01/12 modifiée par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.

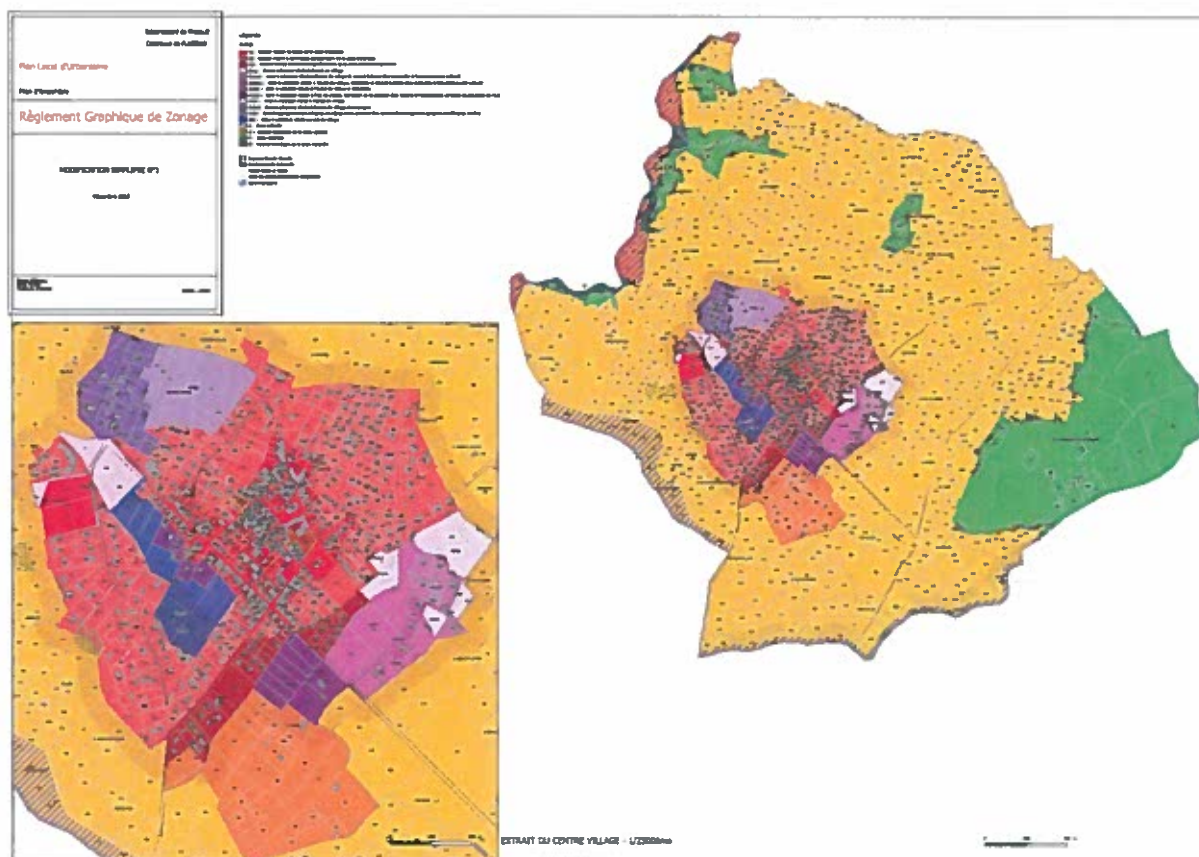
Madame le Maire a donc, par arrêté du 23 juillet 2019, prescrit la modification du plan local d'urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

Cet arrêté figure en **annexe 1**.

1.3. Caractéristiques du projet

Ce projet ne bouleverse pas l'économie générale du document d'urbanisme mais répond aux objectifs suivants :

- ◆ Doter les secteurs AUa2r et AUb2 du PLU d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et de leur associer un règlement adapté en vue d'une ouverture future à l'urbanisation
- ◆ Déplacer l'Emplacement Réserve n°3 sans changement de vocation ni de surface
- ◆ Modifier l'article 11 de la zone AU
- ◆ Modifier le pourcentage de logements à produire en zone AU (article 2)
- ◆ Modifier les articles 10 des zones UA, UB et AU
- ◆ Créer un emplacement réservé pour permettre l'élargissement du chemin des Horts basses à 8,5 m



I.4. Composition du dossier

Le dossier élaboré par la commune de Plaissan comprend :

Pièce N°1 : registre de l'enquête publique

Pièce N°2 : Règlement

Pièce N°3 : Règlement graphique (plan réduction sans échelle)

Pièce N°4 : Mesures de publicité et d'affichage

- Affiches diffusées sur la commune
- Extrait des journaux portant l'avis d'enquête
- Certificat d'affichage

Pièce N°5 : OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Pièce N°6 : Pièces administratives

Pièce N°7 : Additif au rapport de présentation

Pièce N°8 : Avis des personnes publiques associées (PPA)

- Liste
- Courrier de consultation

Pièce N°9 : PPA

- Avis reçu en mairie

Pièce N°10 : Additif aux annexes (Etude géologique et hydrologique)

Pièce N°11 : Plan de zonage Echelle 1/5000^{ème} + zoom sur village à l'échelle 1/2500^{ème}

Pièce N°12 : Décision du Tribunal Administratif de Montpellier nommant le commissaire enquêteur.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E 19000081/34 en date du 20 mai 2019 la Présidente du Tribunal Administratif a désigné M. Jacques ARMING commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de PLAISSAN.

Cette décision figure en **annexe 2**.

a) Réunion préalable

Avant le début de l'enquête, le commissaire enquêteur a provoqué une première réunion de présentation du dossier. Celle-ci s'est tenue à la mairie de PLAISSAN le 17 juin 2019. Cette réunion a été l'occasion de préciser les termes de l'arrêté municipal devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique et de fixer les dates et heures des permanences assurées par le commissaire enquêteur.

Etaient présents Madame le Maire ainsi que Madame Véronique Gars.

b) Deux visites des lieux concernés par la modification du PLU ont été effectuées par le commissaire enquêteur le 16 août 2019 et le 30 décembre 2019.

c) Plusieurs autres réunions de mise au point ont été nécessaires les 26 août 2019, le 15 novembre 2019 et le 17 janvier 2020. Ces réunions se sont déroulées en mairie de Plaisan en présence de Madame le Maire et de Monsieur PINGAUD Bernard l'adjoint à l'urbanisme en présence de Madame Véronique Gars collaboratrice.

II.2. Modalités de l'enquête

L'arrêté municipal du 23 octobre 2019 a fixé la durée de l'enquête publique du lundi 18 novembre 2019 à 9h00 au 19 décembre 2019 à 12h00, ainsi que les jours et horaires de permanence pour la réception du public par le commissaire enquêteur soit :

- Lundi 18 novembre 2019 de 9h00 à 12h00,
- Lundi 02 décembre 2019 de 16h00 à 19h00,
- Jeudi 19 décembre 2019 de 9h00 à 12h00,

Cet arrêté figure en **annexe 3**

L'affichage et les publications d'avis d'ouverture de l'enquête se sont déroulées de la manière suivante :

- Affichage en Mairie : (certificats en **annexe 1**)
- Affichage sur les sites concernés (**en annexe 1**)
- 4 panneaux aux entrées du village :
 - Rue du jeu de boule – Rue des pins parasols
 - Carrefour cimetière et chemin des Horts Basses
- Publication dans la presse locale : (en annexe 2)

1^{er} avis *Midi Libre* le 31/10/2019 et *Hérault Juridique et Economique* le **07/11/2019**

2^{ème} avis *Midi Libre* 21/11/2019 et *Hérault Juridique et Economique* le 21/11/2019

Remarque CE : une seule parution a été publiée dans les 15 jours avant le début de l'enquête. Suite à la remarque du CE une deuxième parution a été faite le 07/11/2019.

II.3. Concertation préalable

Aucune concertation n'a été initiée dans le cadre de cette procédure.

II.4. Information du public

Outre les publications de l'avis dans la presse et son affichage dans les lieux publics et sur les sites concernés, l'information du public s'est faite également par une parution sur le site internet de la commune de PLAISSAN : <https://www.plaissan.fr>.

Remarque CE : seul le dossier d'enquête était visible sous l'onglet urbanisme, mais l'avis d'enquête n'était pas présent sur la page d'accueil du site internet de la mairie.

II.5. Incident en cours d'enquête

Aucun incident n'est à relever.

II.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans des conditions difficiles.

Observations CE : la constitution du dossier a été laborieuse et les dates de permanences ont été repoussées par trois fois sans que cela bénéficie à l'amélioration du dossier.

II.7. Clôture de l'enquête

Le jeudi 19 décembre à 12h00, à l'expiration du délai de l'enquête, le commissaire a clos le registre en présence de Madame Véronique Gars.

III. ANALYSE DU DOSSIER DES OBSERVATIONS

III.1. Contexte global

Le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé pour son élaboration par décision du Conseil Municipal du **06 février 2014**.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-1 du code de l'urbanisme, le PLU de PLAISSAN contient un plan d'aménagement et de développement durable (PADD) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

III.2. Présentation de la modification envisagée

- ◆ Doter les secteurs AUa2r et AUb2 du PLU d'orientations d'aménagement et de programmation et de leur associer un règlement adapté en vue d'une ouverture future à l'urbanisation
- ◆ Déplacer l'emplacement réservé n°3 sans changement de vocation ni de surface
- ◆ Modifier l'article 11 de la zone AU
- ◆ Modifier le pourcentage de logements à produire en zone AU (article 2)
- ◆ Modifier les articles 10 des zones UA, UB et AU
- ◆ Créer un emplacement réservé pour permettre l'élargissement du chemin des Horts basses à 8,5 m

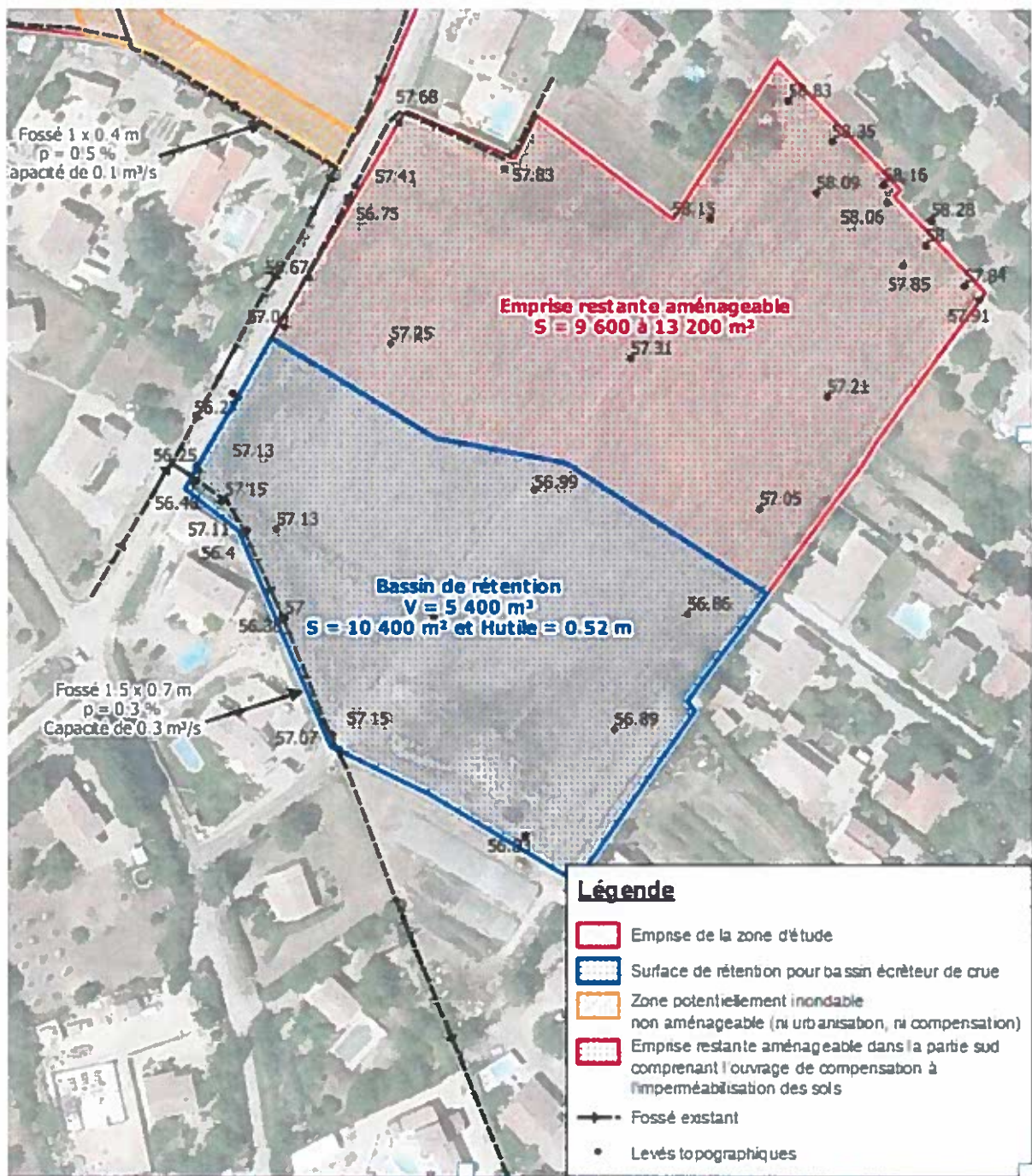
III.3. Analyse des incidences de la modification sur le document d'urbanisme actuel

La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de PLAISAN concerne les points suivants :

- ◆ Doter les secteurs AUa2r et AUb2 du PLU d'orientations d'aménagement et de programmation et de leur associer un règlement adapté en vue d'une ouverture future à l'urbanisation

Commentaire CE : Cette démarche traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement et de conserver une cohérence architecturale respectueuse de l'existant. Toutefois il est assez difficile de comprendre les véritables enjeux défendus, dans la mesure où les engagements passés ne sont pas tenus notamment au niveau de la réalisation de l'extension de la STEP et que des permis de construire ont été délivrés sur le secteur La Plaine.

- ◆ Déplacer l'emplacement réservé n°3 sans changement de vocation ni de surface



Conclusions du rapport CITEOS :

Les emprises de zone inondable, les volumes et les surfaces de rétention annoncés dans cette note hydraulique sont issus d'une expertise hydraulique basée sur des observations de terrain, quelques calculs empiriques et les données topographiques existantes.

Cette méthodologie a permis de fournir un ordre de grandeur de ces valeurs mais ne peut être considérée comme fournissant des résultats précis et définitifs. Pour cela un travail de modélisation hydraulique sera nécessaire pour délimiter précisément le risque inondation des débordements du fossé et dimensionner le bassin écrêteur de crues.

De plus le niveau exact des plus hautes eaux de la nappe phréatique aura un impact direct fort sur la conception des ouvrages hydrauliques.

Dressé à Lavèrune le 25 avril 2017

Commentaire CE : Ce déplacement est justifié par l'étude hydraulique établie par CITEO ingénierie qui pointe les risques d'inondations probables sur le site initialement identifié pour être aménagé. Ce déplacement est donc lié à la prudence et au bon sens. Néanmoins les limites de cette étude sont pointées dans les conclusions et cette approche devra être complétée par une modélisation hydraulique du secteur concerné.

- ◆ Modifier le pourcentage de logements à produire en zone AU (article 2)

Commentaire CE : Il s'agit d'une mise en conformité avec le PLH.

- ◆ Modifier les articles 10 des zones UA, UB et AU

Commentaire CE : Le règlement actuel laisse la place à une interprétation quant à la définition des hauteurs de constructions. Cette modification clarifiera ce point du règlement.

- ◆ Créer un emplacement réservé pour permettre l'élargissement du chemin des Horts basses à 8,5 m

Commentaire CE : le secteur concerné est desservi par un chemin qui ne remplit pas les fonctions attendues ; à savoir, croisement des véhicules en toute sécurité et cheminement pour les piétons. Cet élargissement doit répondre à ces attentes, toutefois l'emprise de 8,5 m paraît excessive au regard de la fonction de ce chemin et même au regard de l'ouverture à l'urbanisation du secteur Reine Blanche.

Le règlement est modifié pour intégrer ces changements.

III.4. Analyse des incidences sur le rapport de présentation

Le nouveau rapport de présentation (notice) sera annexé au dossier de PLU.

III.5. Analyse des incidences sur le plan de zonage du PLU

Le plan général de la commune au 1/5000^{ème} (pièce N°11) et les extraits de plan de zonage (zoom sur village) au 1/2500^{ème} (pièce N°11) sont modifiés.

III.6. Analyse des incidences sur la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée.

III.7. Analyse des incidences de la modification sur l'état initial du site et de l'environnement

Le projet ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Plusieurs contraintes devront être gérées, aléa inondation, capacité de la STEP, alimentation en eau.

A ce stade et en fonction des éléments fournis, nous ne pouvons assurer que les modifications envisagées n'ont donc pas d'incidences sur l'environnement naturel et humain. Pourtant la DDTM avait suggéré de présenter un dossier à la MRAe, mais cette demande est restée sans suite.

IV. LES ÉLÉMENTS DE L'ENQUÊTE

IV.1. Avis des personnes publiques associées

Courriers envoyés

Dans le cadre du contrôle de légalité, la commune de PLAISSAN a adressé à la sous-préfecture de LODEVE, l'arrêté du Maire en date du 23 octobre 2019 organisant les modalités de l'enquête qui fait suite à l'arrêté du maire du **23 juillet 2019** prescrivant la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à la réglementation en vigueur (articles L 132-7 et L132-9), qui stipule qu'en cas de simple modification du PLU, seule la notification du projet aux personnes publiques associées (PPA) avant ouverture de l'enquête est obligatoire. La commune a donc fait parvenir le projet de modification de son PLU aux PPA par des courriers datés du 03 octobre 2019 et du 22 octobre 2019.

Remarque du CE : deux envois ont été faits aux PPA, l'envoi du 22 octobre 2019 reçu le 30 octobre 2019 par la DDTM était trop tardif et ne respectait pas le mois de consultation accordé aux PPA, dans la mesure où l'enquête démarrait le 18 novembre 2019.

Réponses reçues

L'Agence Régionale de Santé Occitanie (ARS), La Région Occitanie, L'état-major de Zone de Défense Sud de Marseille (EMZD) et GRTgaz, DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) le Département de l'Hérault, la DDTM, le Pays Cœur d'Hérault la

Communauté de Communes Vallée de l'Hérault ont répondu au projet de modification du PLU de la commune, assorti des remarques suivantes :

ARS :

« Votre commune est alimentée par le Syndicat intercommunal des Eaux de la Vallée de l'Hérault (SIEVH) à l'aide de forages de Saint Mamert autorisés par DUP actualisée au 05/11/2015 pour un débit de 150m³/h, 3600m³/j et 1 314 000 m³/an pour le site. Le développement de l'urbanisation doit donc être programmé en coordination avec le SIEVH, en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités effectives d'alimentation en eau de manière à ce que la commune puisse assurer en permanence à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante en termes de quantité et qualité. Il convient donc de compléter ce dossier par une attestation du SIEVH justifiant que l'adéquation besoin/ressource pourra bien être assurée »

Commentaire du CE : *Cette attestation devra venir compléter le dossier.*

REGION OCCITANIE :

« Comme je vous l'indiquais, par défaut nous n'émettons pas d'avis sur les projets de PLU. Je vous confirme ainsi que nous n'émettrons pas d'avis sur votre projet de PLU modifié. Une fois le délai de réponse des PPA écoulé, l'avis de la Région sera donc réputé favorable »

Commentaire du CE : *Pas de commentaire.*

Etat Major de Zone de Défense Sud Marseille (EMZD):

« L'instruction du dossier n'identifie ni emprise, ni servitude appartenant au ministère des armées sur le territoire de cette commune. L'EMZD de Marseille ne souhaite pas y rester associé à l'évolution de ce PLU »

Commentaire du CE : *Pas de commentaire.*

GRTgaz :

« Le territoire de la commune de PLAISSAN est impacté par deux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz. »

« En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des dispositions des documents d'urbanisme, que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L102-2, L153-43 et L152-7 du code de l'Urbanisme). Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU.

Le secteur Reine Blanche est impacté par la servitude d'utilité publique associée à la canalisation « Artère du Midi ».

Commentaire CE : *Les pièces graphiques devront faire apparaître le tracé de cette canalisation, l'OAP correspondante devra également déterminer la distance existante entre l'OAP et cette canalisation. Après vérification le secteur Reine Blanche n'est pas directement impacté par cette servitude.*

Communauté de Communes Vallée de l'Hérault :

« - d'émettre, pour la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plaissan, un avis favorable complété des réserves suivantes :

Compétence Assainissement : l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs AUa et b sera conditionnée au redimensionnement de la STEP, non planifié dans la prospective pluriannuelle d'investissement de la communauté de communes.

Un emplacement réservé doit être positionné afin de recalibrer le poste situé sur la parcelle C 685. La capacité de la station d'épuration est suffisante à la vue des lotissements en cours de construction et d'instruction. Néanmoins, la station d'épuration est surchargée en temps de pluie par l'intrusion d'eaux parasites diffuses dans les réseaux d'eaux usées strictes. Il est pertinent de prévoir une urbanisation ultérieure des 2 zones d'OAP futures La Plaine et la Reine Blanche car la station d'épuration actuelle ne sera pas en capacité de les recevoir. Il sera nécessaire de la redimensionner au préalable. Les réserves de la CCVH portent sur les points ci-après. Le poste de refoulement situé sur la parcelle C 685 est sous-dimensionné et pose des difficultés d'exploitation récurrentes. Il est nécessaire de prévoir un emplacement réservé pour construire un nouveau poste recalibré à court terme. La faisabilité technique du raccordement du lotissement de la Plaine sur le lotissement du Jardin du Comte est à étudier (topographie, aggravation de la surcharge existante du réseau de l'avenue Bélarga par intrusion de pluie). Il faudrait inscrire et officialiser la servitude du passage de réseau de la STEP en terrain privé pour la régulariser.

Commentaire CE : La collectivité devra répondre à cette demande de la CC et inscrire un emplacement réservé sur la parcelle C685 afin de pouvoir recalibrer le poste de relevage existant. Quant à la capacité de la STEP qui devrait être suffisante pour traiter les eaux usées générées par des nouvelles constructions (sauf en cas de fortes pluies et d'arrivées d'eaux parasites sur la station), est-il possible d'étudier des ouvrages qui capteraient ces eaux parasites sans imposer une extension coûteuse de la station d'épuration ?

Compétence Habitat : il est à regretter que les objectifs de production de logements ne soient envisagés qu'en ouverture à l'urbanisation et qu'aucune orientation n'ait été affichée en réinvestissement urbain.

Commentaire CE : Ces éléments sont effectivement absents du dossier et ce manque ne permet pas d'avoir une bonne visibilité sur les partis pris de la commune.

Pays Cœur d'Hérault (SCoT)

« Après lecture de votre dossier de modification n°1 et sur proposition de mon service aménagement, les élus du bureau SCoT ont délivré à votre demande, lors de la séance du 22 novembre 2019, un avis favorable.

Objet N°1 : Le PLU en vigueur adopté en 2014 comptait environ 20 ha de secteurs AU. La somme de la tranche 2 (AUa2r et AUb2) est de 7.1 ha. Le dossier de modification ne donne pas d'éléments sur la consommation d'espace opérée depuis la mise en œuvre du PLU de 2014. Cette analyse de la consommation d'espace depuis la mise en œuvre du PLU aiderait à justifier les besoins à ouvrir ces deux secteurs à l'urbanisation.

Bien que le SCoT n'ait pas encore défini des quotas ni d'enveloppes foncières pour la consommation d'espace, il apparaît que l'ouverture à l'urbanisation de 7.1 ha, en plus des secteurs urbanisables du PLU (tranche 1), soit excessif pour une commune définie comme un « village » dans l'armature du SCoT.

Le SCoT souhaiterait disposer des études sur la capacité de la STEP à répondre aux besoins de nouvelles populations.

Le secteur AUa2r est un secteur « dans lequel un aléa d'inondation d'une fréquence supérieure à l'événement centennal a été identifié » (règlement après modification page 32). Le PADD du SCoT souhaite exclure toute augmentation de la vulnérabilité en zone inondable et fixe plusieurs ambitions parmi lesquelles : « Préserver les champs d'expansion des crues de toute construction et aménagement et maintenir le libre écoulement de l'eau. En effet, les remblais, constructions et aménagement en zone inondable sont susceptibles d'aggraver les aléas en amont ou en aval (perturbation des écoulements, phénomènes de stockage, d'embâcle) en même temps qu'ils augmentent les personnes et les biens exposés au risque » (cf. PADD du SCoT Pays Cœur d'Hérault, page 51).

Commentaire CE : Les secteurs pour lesquels la commune a défini des OAP, sont des zones incluses dans le PLU de 2014 comme zones AU. Elles font donc parties intégrantes des 20 ha inscrits dans ce PLU initial et ne viennent pas s'ajouter à elles.

Il est effectivement indispensable d'obtenir de la CC une étude sur les capacités réelles de traitement des eaux usées par la STEP. Le secteur AUa2r doit-il rester constructible compte-tenu que ce secteur est soumis à un aléa inondation ?

Objet N°2 :

L'étude hydraulique de 2017 préconise en solution envisageable le déplacement de cet emplacement réservé. Cependant, elle précise en conclusion que la méthodologie utilisée pour faire l'analyse donne un ordre de grandeur, mais ne peut être considérée comme fournissant des résultats précis et définitifs. La note hydraulique ajoute que, pour obtenir des résultats précis « un travail de modélisation hydraulique sera nécessaire pour délimiter précisément le risque inondation des débordements du fossé et dimensionner le bassin écrêteur de crues ». Ainsi, la commune devra rester vigilante sur la solution proposée afin de garantir une bonne gestion des eaux pluviales.

Commentaire CE : Si l'étude hydraulique réalisée en 2017 a le mérite d'exister, elle ne répond pas à elle seule à toutes les interrogations. Une étude approfondie devra donc être réalisée afin de lever les doutes persistants sur l'opportunité d'aménager ce secteur, et pour ne pas mettre en danger les personnes et préserver les biens.

Objet N°3

Plaisan est localisé dans la composante paysagère des coteaux agricoles sensibles dans le PADD du SCoT. L'objectif de cette composante est de maîtriser la croissance démographique et d'apporter une attention particulière à l'intégration paysagère et à la qualité architecturale des opérations d'aménagement. La volonté de la commune de renforcer cet article va dans le sens des objectifs du SCoT.

Cette volonté d'intégration paysagère et architecturale peut être plus affirmée, notamment dans les OAP.

Commentaire CE : Les documents graphiques matérialisant les OAP ne sont pas détaillés concernant le volet paysager.

Objet N°4

Non commenté

Objet N°5

Non commenté

Objet N°6

Non commenté

OAP

Les OAP pourraient être plus détaillées et gagneraient en lisibilité sur les orientations voulues par la commune sur ces secteurs »

Commentaire CE : voir commentaire précédent.

Département de l'Hérault

« Cette modification n'apporte pas d'observation de notre part. En conséquence, j'émet un avis favorable pour ce projet de modification N°1 du PLU de la commune de PLAISSAN ».

UDAP 34 : « n'a pas d'observation à formuler sur la modification N°1 du PLU »

DDTM :

« L'ouverture à l'urbanisation, telle que présentée dans le dossier, n'est pas justifiée dans le rapport de présentation ...La commune s'était d'ailleurs engagée dans sa délibération du 27 juillet 2019 actant la réalisation d'études complémentaires pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs et pour analyser les effets de la modification du PLU sur l'environnement. Il était prévu de réaliser le dossier nécessaire à la saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de l'examen au cas par cas, comme je vous le recommandais dans mon courrier du 27 février 2019.

Ces engagements n'ont pas été traduits dans le dossier de modification du PLU notifié et la CC vous a indiqué que ces zones ne pouvaient être ouvertes à l'urbanisation en raison des capacités insuffisantes de la station d'épuration. Leur ouverture doit dès lors rester conditionnée au redimensionnement de la station d'épuration comme c'est le cas actuellement.

Par ailleurs, dans mon précédent courrier, je vous invitais à consulter les personnes publiques associées en amont de l'enquête publique afin que les différents avis puissent y être joints conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme. L'enquête sur la présente modification du PLU a débuté le 18/11/2019, soit seulement 18 jours après réception du projet en préfecture. Au vu de ce délai très court, mon présent avis ne pourra être joint à l'enquête publique ce qui peut fragiliser votre procédure. Je vous invite ainsi à être vigilant sur ce point lors de vos prochaines procédures d'évolution du document d'urbanisme.

Commentaire CE : La consultation de la MRAe n'était pas obligatoire dans le cadre de cette procédure, mais la commune aurait pu prendre en compte la demande formulée par la

DDTM. Concernant les capacités de traitement de la STEP une étude approfondie devrait être réalisée (commenté plus haut sur le point de la CC). Lors de l'organisation de l'enquête, la consultation des PPA devait démarrer le 03 octobre comme en témoignent certains courriers. Je n'ai pas reçu d'explications sur le fait de faire partir les autres consultations le 22 octobre 2019.

IV.2. Observations du Public

A l'issue de l'enquête qui s'est tenue du lundi 18 novembre 2019 à 9h00 au jeudi 19 décembre 2019 à 12h00 inclus, à la mairie de PLAISSAN, j'ai recensé les observations suivantes :

Observations inscrites dans le registre d'enquête :

- Observation N°1(L1) Famille BARREDA Guy 1 Chemin Fon Caude 34203 PLAISSAN :

« Par la présente, nous vous demandons de bien vouloir prendre en considération nos observations suivantes suite à la modification simplifiée du PLU :

- l'accès sur le lotissement de la parcelle 467 est difficilement réalisable, car celui-ci appartient à un lotisseur privé (lotisseur) ; il est dommage de ne pas avoir négocié cela lors de la création du lotissement ; toutefois l'accès possible par la RD2 est déjà existant, large et sécurisé ; il peut même se faire entre le transformateur et le bâti existant.

- l'obligation à la mise en place d'une seule opération d'ensemble ou deux seraient plus appropriée et permettrait de temporiser l'arrivée de nouveaux habitants dans le temps.

Souhaitant que nos demandes soient prises en considération »

Commentaire CE : Un accès direct sur la RD2 n'est pas autorisé par le département.

Observation N° 2 (R 1) Madame Aurore SAUNIER, société GGL Aménagement, est venue consulter les différentes pièces du dossier de modification.

Commentaire CE : Pas de commentaire.

Observation N° 3 (R 2) Monsieur Alain ROQUEBLAVE (mandataire de Mesdames TRINQUIER, BONNAFOUS, MALAVIELLE)

« Liminairement je fais observer que les critères de constructibilité des terrains concernés par l'OAP ont été mis en évidence, et s'imposaient tant ils étaient naturels et logiques. (Documents joints Par ailleurs) il est à observer que le signataire de la présente note ainsi que Madame TRINQUIER et Madame BONNAFOUS ont obtenus un certificat d'urbanisme opérationnel. Ci-joint CU de Monsieur ROQUEBLAVE. Pour ce qui est de la station d'épuration, elle semble à l'heure actuelle suffisante, son équivalent habitant de 1750 habitants alors que la population est de 1250 habitants avait amené la commune à supprimer cette contrainte au fil des études et des délibérations. J'indique enfin que les aménagements comme les propriétaires des terrains sont d'accord sur un phasage qui permettrait d'échelonner les travaux dans le temps. Ce phasage a été maintes fois abordé entre la commune et les aménageurs avec déjà des accords concrétisés.

Commentaire CE : A l'appui de ces observations j'ai également reçu des copies de courriers adressés à Madame le Maire ainsi que les CU délivrés. Le secteur concerné est identifié comme secteur AU (à urbaniser) depuis l'élaboration du PLU de 2014. Des certificats d'urbanisme ont été délivrés (même s'ils sont caducs aujourd'hui). Il semble donc que la municipalité n'ait pas d'opposition à voir ce secteur s'urbaniser. Contrairement à d'autres secteurs classés en AU, le secteur Reine Blanche est construit sur 3 cotés et est situé sur un point haut du village et à proximité de son centre historique. Les réseaux sont présents et la proposition des propriétaires des terrains de phaser l'urbanisation de ce secteur va dans le sens de la prudence par rapport aux capacités réelles de traitement des eaux usées par la STEP.

IIV.3. Notification du PV des observations

Le procès-verbal des observations du public a été transmis à Madame le Maire de PLAISSAN le 29 décembre 2019, il figure en annexe 6.

IV.4. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur par voie électronique le 09 janvier 2020

. Il est joint en **annexe 7**.

IV.5. Analyse du mémoire en réponse

Le mémoire apporte des réponses insuffisantes et parfois contradictoires avec les éléments fournis par la communauté de commune au questionnement du commissaire enquêteur :

LES CONCLUSIONS PERSONNELLES ET MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR FONT L'OBJET D'UN DOCUMENT SÉPARÉ.

Fait à PEZENAS, le 23 janvier 2020

Jacques ARMING



Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1) La municipalité de PLAISSAN souhaite procéder à une première modification de son document d'urbanisme, procédure découlant de l'ordonnance du 05/01/12 modifiée par la loi 2014-366 du 24/03/2014 (Loi ALUR) qui a redéfini l'architecture générale des régimes d'évolution des PLU.

Madame le Maire a donc, par arrêté du 23 juillet 2019, prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme et cela dans le cadre réglementaire défini par l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme.

La présente procédure de modification du PLU est établie dans le respect des articles L153-32, L151-1 et L153-41 du Code de l'Urbanisme.

Le projet est soumis à une enquête publique après notification aux personnes publiques associées (PPA) et avant approbation par le Conseil Municipal de PLAISSAN. Cette procédure est conforme aux articles L-123-1 et suivants du Code de l'Environnement qui décrivent l'objet, la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

2) Le dossier de modification a été élaboré par Cyrille Bonnet architecte urbaniste.

La modification porte sur les points suivants :

- ◆ Doter les secteurs AUa2r et AUb2 du PLU d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et de leur associer un règlement adapté en vue d'une ouverture future à l'urbanisation
- ◆ Déplacer l'Emplacement Réserve n°3 sans changement de vocation ni de surface
- ◆ Modifier l'article 11 de la zone AU
- ◆ Modifier le pourcentage de logements à produire en zone AU (article 2)
- ◆ Modifier les articles 10 des zones UA, UB et AU
- ◆ Créer un emplacement réservé pour permettre l'élargissement du chemin des Horts basses à 8,5 m

3) Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête publique relative à la modification du PLU de PLAISSAN,

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : Le dossier n'est pas lisible les plans ne sont pas orientés, le zonage des différents secteurs n'apparaît pas clairement, les servitudes n'y sont pas reportées. Cette présentation est à reprendre.



Présentation graphique PLU de 2014 à gauche et de 2019 à droite

Conclusion partielle sur le contenu et la présentation du dossier : **avis défavorable**

Cette enquête publique a été conduite par M. Jacques ARMING désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier (décision N° E1900081/34) en date du 20 mai 2019.

L'autorité organisatrice est la **mairie de PLAISSAN** représentée par Madame le Maire. C'est par un arrêté en date du 23 juillet 2019 que celui-ci a prescrit l'enquête publique.

Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête ont été décidées conjointement entre Madame le Maire et le CE lors de réunions préparatoires (les dates de permanences ont été changées 3 fois du fait du Maître d'ouvrage).

L'enquête publique avait pour objet de soumettre à la consultation du public le projet de modification N°1 de la commune de PLAISSAN.

L'enquête publique s'est déroulée durant 32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était domicilié :

Mairie de PLAISSAN

13 avenue des Jardins

34230 PLAISSAN

Le PV de clôture d'enquête rédigé par le CE est joint en annexe.

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : La procédure d'enquête au regard des dispositions du code de l'environnement et de l'urbanisme, ainsi que celles de l'arrêté de Madame le Maire prescrivant l'enquête, les modalités de l'enquête n'ont pas été respectées (lisibilité du dossier, consultation des PPA, publicités de l'enquête) absence de l'avis de la DDTM à l'ouverture de l'enquête.

Conclusion partielle sur l'aspect réglementaire : **avis défavorable.**

Conclusion partielle sur l'information du public et sa participation à l'enquête :

L'information du public n'a pas été réalisée conformément à la réglementation (article R123-9 du code de l'environnement) :

1^{er} avis *Midi Libre* le 31/10/2019 et *Hérault Juridique et Economique* le 07/11/2019

2^{ème} avis *Midi Libre* 21/11/2019 et *Hérault Juridique et Economique* le 21/11/2019

L'avis d'enquête a également été affiché en Mairie de PLAISSAN, mais sans que cet avis d'enquête apparaisse sur le site de la commune <http://www.plaissan.fr>.

Un dossier et un registre d'enquête étaient mis à disposition du public à la mairie de PLAISSAN. Il était également possible de consulter le dossier de manière dématérialisée sur un poste informatique dédié, mis à la disposition du public.

Le public pouvait également formuler ses observations par voie électronique à une adresse dédiée, précisée à l'arrêté de prescription (enquetemodificationplu.plaissan@wanadoo.fr).

La participation du public et les observations formulées :

Il y a eu plusieurs observations du public, deux sur le registre d'enquête, une par courrier, aucune par messagerie électronique.

Le CE considère que les mesures arrêtées lors des réunions de préparation de l'enquête n'ont pas été respectées. En effet l'avis d'enquête n'est pas visible sur le site de la commune et l'ordinateur demandé n'a été présent qu'à la première permanence : **avis défavorable.**

Conclusion partielle sur la compatibilité du projet avec la réglementation et documents de niveau supérieur :

L'étude du dossier présenté confirme que :

Le dossier : n'est pas de très bonne facture, délimitations des zones difficilement identifiables (lettres trop petites). Pas d'orientation des plans (Nord), pas de mise à jour des documents suite au changement de procédure de Modification simplifiée à modification. Copier /coller du nom de voie de desserte desservant les OAP.

Le Projet : ne donne aucune information fiable sur le besoin réel d'extension à court terme de la STEP qui est pourtant une donnée fondamentale pour justifier l'ouverture à l'urbanisation.

La délibération du 23 juillet 2019 précisait que *« le dossier devait être revu au fond et que la procédure implique des formalités complémentaires. Considérant qu'il est nécessaire de produire les études préalables et les attestations nécessaires de compléter le dossier en conséquence l'enquête est repoussée le temps de produire les études complémentaires nécessaires à la complétude et à la sécurité juridique du dossier Le président du TA sera avisé »* **Ces décisions sont restées sans suite.**

Le rapport établi en 2013 par mon collègue commissaire enquêteur, signalait déjà en page 17 de son rapport « *l'échéance de réalisation de la deuxième tranche de la STEP est à clarifier ...* » page 21 « *La STEP est, à l'heure actuelle, loin d'être saturée (capacité de 1700EQH et moins de 1000 habitants à Plaissan Pourquoi alors différer l'urbanisation de certaines zones dans l'attente de l'extension des capacités de la STEP ?* »

Commentaire CE : La question de 2013 de mon collègue commissaire enquêteur reste d'actualité sept ans après. En effet, pourquoi différer l'urbanisation de certaines zones dans l'attente de l'extension de la STEP alors que le dernier mail fourni par la CC précise que la STEP ne fonctionne qu'à 60% de ses capacités ce qui laisserait la possibilité d'ouvrir la zone Reine Blanche à l'urbanisation sans attendre l'extension de la STEP.

Conclusion partielle sur le respect de la réglementation et des documents de niveau supérieur : **avis défavorable.**

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites et aux courriers du public et des PPA et avoir constaté que les réponses étaient contradictoires et insuffisantes pour comprendre les véritables choix de la commune sur ces OAP, dans la mesure où ces zones sont classées en zones AU depuis 2014 et que des certificats d'urbanisme positifs ont été délivrés.

Conclusion partielle sur le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage : **avis défavorable.**

Conclusion générale sur le projet :

Le commissaire enquêteur considère que les procédures de constitution du dossier et de conduite de l'enquête publique n'ont pas été respectées.

Que le projet de modification N°1 du PLU de la commune de PLAISSAN avec pour objectif de répondre aux besoins de logement, présente une réelle utilité mais est certainement trop consommateur d'espace, même si ces zones faisant l'objet d'OAP sont classées en AU depuis 2014. Le secteur Reine Blanche est certainement le plus adapté à une urbanisation (présence de réseaux, situé sur un point haut de la commune, proche du centre historique et déjà construit sur 3 cotés).

Que le projet devrait faire l'objet d'études complémentaires notamment sur le secteur soumis à un aléa inondation « la Plaine ».

Qu'il a fait l'objet de contestations du public concerné par la mise en place de ces OAP et qu'aux questions posées par le CE, le Maître d'Ouvrage, n'a pas apporté de réponses adaptées.

Le tout justifiant l'avis défavorable ci-après :

Après avoir rencontré :

Madame FERNANDO NEGRIER Maire
Monsieur PINGAUD Bernard Maire-Adjoint

L'enquête s'est déroulée dans des conditions difficiles, (obtention, constitution et qualité du dossier, arrêt des dates de permanences modifié à trois reprises) investissement important du commissaire enquêteur à fonds perdus (rappel des procédures, élaboration de l'avis d'enquête et de l'arrêté d'ouverture d'enquête).

Après avoir constaté que l'information du public avait été **réalisée dans un seul journal local dans les délais réglementaires**, par affichage en mairie conformément à la réglementation en vigueur mais que **l'avis d'enquête n'était pas présent sur le site internet de la commune de PLAISSAN**,

Après avoir tenu en mairie de PLAISSAN les permanences prévues par l'arrêté du Maire de la commune,

Après avoir analysé le dossier, **qui n'a pas été mis à jour lors du changement de procédure de modification simplifiée à une modification.**

Après avoir analysé les réponses du maître d'ouvrage aux observations écrites du CE et constaté **qu'elles ne répondaient que partiellement aux remarques formulées,**

Le Commissaire Enquêteur formule les conclusions suivantes :

Même si la modification N°1 n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD et du PLU, il est difficile d'obtenir des éléments indiscutables quant à la capacité de traitement de la STEP. En effet la Communauté de Communes indique qu'elle ne peut plus absorber de nouveaux raccordements sans une extension à 2500 EH ; de son côté la commune de PLAISSAN indique que cette station aurait encore des capacités suffisantes pour accueillir 200 nouveaux habitants. Enfin un mail reçu le 17 janvier émanant de la communauté de communes indique que la STEP ne fonctionne qu'à 60% de ses capacités, ce qui autoriserait l'accueil d'environ 800 habitants, dans la mesure où elle traite actuellement un volume pour quasiment 1200 habitants.

Toute personne ou membre d'association a pu s'exprimer librement et sans entrave, soit de vive voix auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie, soit par inscription sur le registre pendant les heures d'ouverture de la mairie durant toute la durée de l'enquête, soit par lettre adressée au siège de l'enquête, ou encore par mail à l'adresse enquetemodificationplu.plaissan@wanadoo.fr.

Le maître d'ouvrage ne répond pas dans son mémoire, de manière claire, aux interrogations formulées par les habitants concernés par ces OAP, la DDTM et le CE.

Au final, le commissaire enquêteur émet un avis défavorable à cette première modification du PLU de la commune de PLAISSAN.

