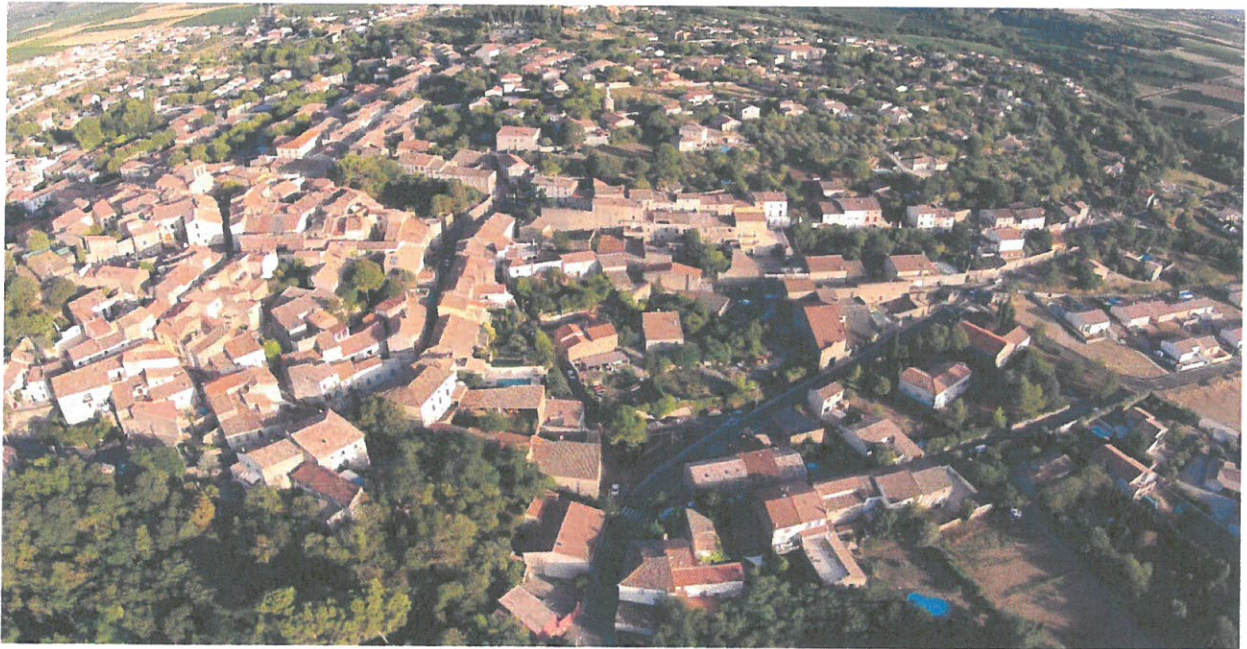


COMMUNAUTE DE COMMUNES LES AVANT-MONTS : MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGALAS



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR : ENQUETE PUBLIQUE *DU 5 au 19 OCTOBRE 2021 INCLUS*

Destinataires :

- . Monsieur le Président de la Communauté de Communes LESAVANT-MONTS
- . Monsieur le Maire de MAGALAS
- . Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier

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

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

Ces modifications sont relatives à de nombreuses évolutions du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 18 février 2019.

La présente modification a pour objet :

- *D'ouvrir à l'urbanisation la zone bloquée 0-AUE0 au nord de la zone d'activité économique de l'Audacieuse et à refermer de façon concomitante l'actuelle zone ouverte 1-AUE2 située au sud de la ZAE ;*
- *De modifier le phasage d'urbanisation des zones AU ;*
- *De modifier les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de l'ancienne cave coopérative et de l'entrée de ville ;*
- *De créer les nouveaux sous-secteurs A0 (agricole à inconstructibilité stricte) et Af (accueil d'une fourrière animale) ;*
- *De modifier l'emprise des sous-secteurs UBa et Uep ;*
- *D'apporter quelques modifications au règlement écrit ;*
- *D'instaurer deux espaces réservés (ER)*
- *D'annexer au PLU le schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP).*

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

Ces modifications et adaptations sont exposées dans le rapport de présentation et la note complétive qui sont annexés 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 un rapport de présentation et une note complétive comportant des pièces écrites et graphiques.

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

- . *L'ouverture à l'urbanisation l'actuelle zone 0-AUE0 bloquée, qui devient la zone 1-AUE2 et le blocage de la zone 1-AUE2 actuelle qui devient la nouvelle 0-AUE0 ;*
- . *la modification du phasage d'urbanisation des zones AU de la commune ;*
- . *la modification de l'OAP du secteur de l'ancienne cave coopérative afin de permettre la réalisation d'un groupe scolaire et d'un lotissement communal ;*
- . *l'adaptation du parti d'aménagement de l'OAP de l'entrée de ville et la création d'un nouveau secteur Uep ;*
- . *la modification de l'emprise d'un sous-secteur Uba ;*
- . *la création de deux sous-secteurs de zones agricoles :*
 - *Un sous-secteur Af où est autorisée la destination d'« équipements d'intérêts collectif et de service public » ;*
 - *Un sous-secteur A0 à inconstructibilité stricte ;*
- . *le toilettage du règlement écrit en vue de :*
 - *Modifier le règlement de zone afférent au secteur du Vic ;*
 - *Procéder aux modifications du règlement en tenant compte des changements du phasage des zones AU et de la création des sous-secteurs de zone A ;*
 - *Modifier les destinations autorisées en zone NJ ;*
- . *l'instauration de deux emplacements réservés ;*
- . *la mise en annexe du SDGEP.*

Les observations formulées par les personnes publiques associées, et notamment celles du préfet de l'Hérault, du département et de la chambre d'agriculture, doivent être satisfaites dans le document à approuver par le conseil communautaire de la Communauté de Communes Les AVANT-MONTS (CCAM).

Toutes les administrations concernées ont émis un avis favorable ou n'ont pas émis d'avis. 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'en ai pris connaissance et ai rencontré le maire de la commune de MAGALAS, le 19 août 2021.

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 du président du CCAM du 08/09/2021 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 du 11 septembre 2021 ;
- Hérault Tribune du 13 septembre 2021.

Une nouvelle parution a eu lieu dans les mêmes supports :

- Midi Libre du 6 octobre 2021 ;
- Hérault Tribune du 7 octobre 2021.

L'affichage de l'enquête publique a été effectué le 21 septembre 2021, sur le panneau réservé en mairie et sur les sites prévus dans l'arrêté.

Je me suis rendu, pour une reconnaissance sur place, les 5, 12 et 19 octobre 2021, 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 <http://modification-n1-plu-magalas.enquetepublique.net> et sur le site internet de la CCAM : <http://www.avant-monts.fr/enquetes-publiques-2/>.

Enfin, un registre dématérialisé a été également mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <http://modification-n1-plu-magalas.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 234/2021 du 08/09/2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de MAGALAS.

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 5 au 19 octobre 2021, conformément aux dispositions de l'arrêté 234/2021 du 08/09/2021.

Trois journées de permanence ont été assurées :

- Le 5 octobre, avec ouverture de l'enquête publique à 8 H 30 ;
- Le 12 octobre,
- Le 19 octobre, avec clôture de l'enquête publique à 18 H 00.

Une salle, située en mairie de MAGALAS, a été mise à ma disposition pour recevoir le public les jours et heures de permanence ci-dessus.

Sur la période de onze jours ouvrés d'enquête publique, j'ai relevé au total huit jours ouvrés sans observation du public. Douze observations ont été formulées sur le registre papier.

Le public a été présent surtout les jours de permanence.

La participation des visiteurs a été faible.

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

- La page d'accueil a été visitée 128 fois ;
- La page consultation des observations a été visitée 25 fois ;
- La page de dépôt des observations a été visitée 7 fois ;
- La page du dossier a été visitée 664 fois.
- Sur l'ensemble de l'enquête, trois observations ont été déposées sur ce registre dont une sans rapport avec l'enquête.

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

Seules quatre personnes publiques associées ont répondu à la demande d'avis formulée par la CCAM :

- a. Le Syndicat Mixte du SCOT BITERROIS a émis un avis favorable, par courriel en date du 20/08/2021 ;
- b. Le préfet de l'Hérault -DDTM, service Aménagement du territoire Ouest- par courrier en date du 09/08/2021 a émis sept observations, en demandant des modifications au dossier soumis à l'approbation du conseil communautaire de la CCAM.
La transmission de la note complétive par la CCAM répondant à ces observations n'a pas provoqué de réponse de la part des services de l'Etat ;
- c. Le président de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault a, dans un premier temps, émis un avis défavorable avec cinq réserves, par courrier en date du 23/08/2021. A la suite de la transmission de la note complétive par le maître d'ouvrage, le président de la Chambre d'Agriculture a émis, en date du 20/09/2021, un avis favorable.
- d. Le président du Conseil Départemental, par courrier en date du 20/08/2021, a émis un avis favorable, assorti de deux conseils. La transmission de la note complétive prenant en compte ces deux conseils n'a pas fait l'objet d'une nouvelle réponse de la part du Conseil Départemental.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur en date du 21 octobre 2021, la Communauté de communes LES AVANT-MONTS s'est engagée à prendre en compte les observations et les modifications demandées par le préfet, le conseil départemental et la chambre d'agriculture.

2.5. Sur les dires du public et les réponses apportées par le responsable du projet

La participation du public a été faible. Lors des 3 permanences du commissaire enquêteur, vingt personnes l'ont rencontré. 12 dires ont été consignés sur le registre papier.

Sur le registre internet dédié, cent vingt-huit connexions ont été répertoriées et trois personnes, dont l'une sans rapport avec l'enquête publique, ont déposé un dire sur le registre dématérialisé.

- SUR LA FORME :
 - Pas d'observation.

- SUR LE FOND :
 - Les avis sont plutôt favorables pour les personnes qui se sont exprimées.
 - Les dires se divisent en trois catégories :
 - Prise de connaissance du devenir de leur propriété ;
 - Souhait que leurs parcelles actuellement en zone A soient reclassées en zone U (hors enquête publique) ;
 - Expression de leur satisfaction sur ce projet.
 - Sur le site dématérialisé, un dire conteste la modification de l'article UA.11.4 relative à la suppression de l'obligation de créer des places de stationnement en cas de création de logements et la possibilité de transformer les garages existants en logements.

Les dires formulés par le public concernent davantage la compréhension de la modification du PLU qu'un rejet du projet en lui-même.

2.6. Dire formulé par la commune de Magalas

Monsieur le maire de Magalas, dans son courrier au commissaire enquêteur en date du 14/10/2021, a souhaité que soit modifiée l'O.A.P. « Cave coopérative » qui prévoit dans le document soumis à enquête la réalisation d'un lotissement communal. Il souhaite que soit ajoutée la possibilité de réaliser des bâtiments collectifs en R+2 maximum et donc de porter la hauteur maximale à l'égout du toit de 8,5 m à 9,5 m afin d'augmenter le nombre de logements sur ce secteur, dans un objectif de développement durable.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur en date du 21 octobre 2021, la Communauté de communes LES AVANT-MONTS s'est engagée à modifier le document à approuver afin d'intégrer la demande de la commune.

3. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir :

- Étudié le dossier et ses pièces annexes
- Pris contact avec le maître d'ouvrage
- Entendu les responsables du projet de la communauté de communes LES AVANT-MONTS et ceux de la commune de MAGALAS
- 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 et de la réponse de la Communauté de Communes en date du 21/10/21 en réponse aux questions formulées dans le procès-verbal de synthèse
- 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 29 juin 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant un commissaire enquêteur
- L'arrêté 234/2021 du président de la Communauté de Communes LES AVANT-MONTS (CCAM) en date du 08/09/2021 prescrivant l'enquête publique, désignant le commissaire enquêteur et précisant les modalités de l'enquête
- Les plans de prévention des risques inondation (P.P.R.I)

- Les réponses apportées par la Communauté de Communes aux demandes émises par le commissaire enquêteur
- La décision de la MRAe N° 2021-009340 en date du 27 mai 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 18 février 2019
- Le projet n'est pas soumis à étude d'impact
- De par sa nature et sa localisation en zone rurale, 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 ruraux 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 communautaire
- Les observations du public relayées au responsable du projet de la CCAM se situent davantage au niveau de la compréhension de la modification du projet que dans son rejet ou de demandes nécessitant une révision du PLU.

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

AVIS FAVORABLE

assorti d'une réserve.

Réserve :

. Compléter le dossier soumis à l'approbation du conseil communautaire afin d'y intégrer les justifications et modifications demandées par le préfet, le président du conseil départemental et le président de la chambre d'agriculture,

conformément aux engagements pris par le président de la Communauté de Communes LES AVANT-MONTS par courrier en date du 21 octobre 2021.

Fait à La Grande Motte, le 14 novembre 2021

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a small vertical stroke.

José GRANADOS
Commissaire enquêteur