

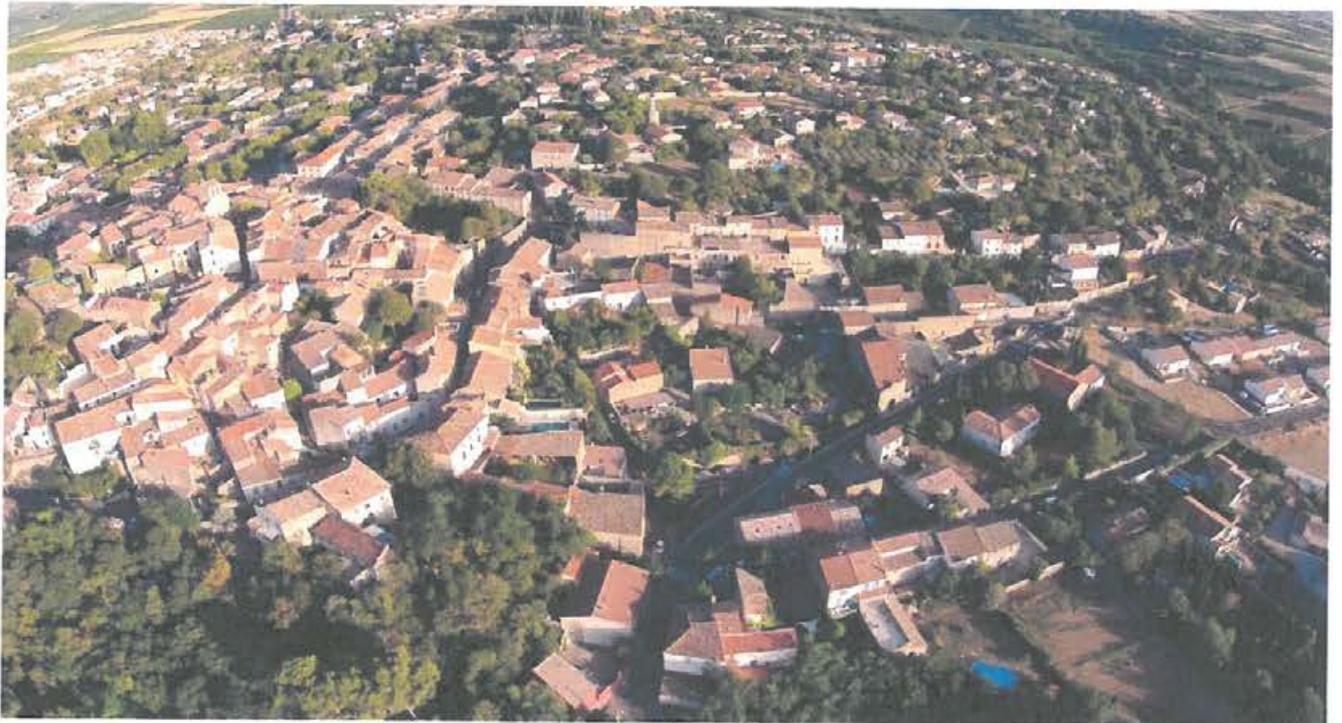
**COMMUNAUTE DE COMMUNES
LES AVANT-MONTS**

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE MAGALAS**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ENQUETE PUBLIQUE

DU 5 AU 19 OCTOBRE 2021 INCLUS



Destinataires :

- . Monsieur le Président de la Communauté de Communes LES AVANT-MONTS
- . Monsieur le Maire de MAGALAS
- . Monsieur le Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER

SOMMAIRE

	Page
1. PREAMBULE	3
1.1. Objet de l'enquête	
1.2. Chronologie du document d'urbanisme	
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
2.1. Prescription de l'enquête	
2.2. Désignation du commissaire enquêteur	
2.3. Organisation de l'enquête	
2.4. Déroulement de l'enquête	
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS	13
3.1. Observations des personnes publiques associées	
3.2. Observations du public au cours de l'enquête	
3.3. Synthèse et classification des dires par thème	
3.4. Analyse détaillée par thème et commentaires du commissaire enquêteur	
4. CONCLUSION	24
5. ANNEXES	25

1. PREAMBULE :

1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MAGALAS, relative à des évolutions limitées du PLU approuvé le 18 février 2019 par le Conseil municipal.

La présente modification a pour objets :

- *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).*

1.2. Chronologie du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 18 février 2019. Il s'applique donc depuis deux ans et demi.

Par arrêté n° 2017-1-1467, le préfet de l'Hérault a transféré à compter du 1^{er} janvier 2018 la compétence « aménagement de l'espace » à la Communauté de Communes LES AVANT-MONTS (CCAM).

Par délibération en sa séance du 16 novembre 2020, le conseil de communauté de la CCAM a décidé la prescription de la première modification du PLU de la Commune de MAGALAS.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

2.1. Prescription de l'enquête

Pour faire suite à la délibération du Conseil de Communauté en date du 16 novembre 2020, Monsieur le Président de la CCAM a demandé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier la désignation d'un commissaire enquêteur.

Par décision n° E 21000067/34 en date du 29 juin 2021, Monsieur le président du Tribunal Administratif a désigné le commissaire enquêteur (annexe 2).

Par arrêté communautaire n° 234/2021 du 8 septembre 2021, Monsieur le président de la CCAM a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MAGALAS (annexe 1).

2.2. Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur désigné par le président du Tribunal Administratif est Monsieur José Granados, architecte DPLG-urbaniste.

2.3. Organisation de l'enquête

2.3.1. Date et durée de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 5 au 19 octobre 2021 inclus, soit sur une période de onze jours ouvrés.

2.3.2. Organisation des permanences

J'ai tenu les permanences indiquées ci-dessous dans la salle laissée à ma disposition en mairie de Magalas :

- Mardi 05 octobre 2021 de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00 ;
- Mardi 12 octobre 2021 de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00 ;
- Mardi 19 octobre 2021 de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00.

2.3.3. Réunion préalable

J'ai rencontré Monsieur Jean-Pierre SIMO-CAZENAVE, Maire de MAGALAS, Monsieur Jacques DHAM, Premier Adjoint au maire de la commune de MAGALAS, Monsieur Serge GREBULE, responsable d'urbanisme de la commune

de MAGALAS et Madame Maya RAJAUT, responsable du projet à la CCAM, le 19 août 2021 en mairie de MAGALAS pour aborder les points suivants :

- Organisation de l'enquête ;
- Arrêt des dates ;
- Modalités de l'enquête : dématérialisation, visites...
- Présentation technique du projet.

Le projet technique exposé dans le rapport de présentation est un document de 52 pages auxquelles a été ajoutée une note complétive de 14 pages -dont j'ai pris connaissance- qui liste de manière détaillée et motivée tous les points objets de la modification.

- Transmission au Commissaire Enquêteur de tous les avis des personnes publiques associées ;
- Examen des modalités de publicité réglementaire par publication dans deux journaux, localisation de l'affichage en mairie et sur site, et information du public sur le site internet de la ville.

A l'issue de cette réunion, j'ai établi un compte rendu envoyé par courriel à Madame RAJAUT en date du 19 août 2021 (annexe 3).

2.3.4. Publicité de l'enquête :

Affichage et Information du public_(annexe 4)

À la suite de l'arrêté n° 234/2021 du 8 septembre 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, le 11 septembre 2021 ;
- Hérault Tribune, le 13 septembre 2021.

Une nouvelle parution a eu lieu dans les mêmes supports :

- Midi Libre, le 6 octobre 2021 ;
- Hérault Tribune, le 7 octobre 2021.

L'affichage de l'enquête publique a été effectué le 21 septembre 2021 sur le panneau réservé en mairie de MAGALAS.

Un affichage complémentaire a été réalisé sur les sites prévus dans l'arrêté 234/2021 du 8/9/21.

Je me suis rendu pour une reconnaissance sur place, les 5, 12 et 19 octobre 2021, de la matérialisation des affichages et 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 n° 234/2021 du 8 septembre 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de MAGALAS.

2.4. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant les jours et heures d'ouverture, conformément à l'arrêté, en mairie de MAGALAS.

2.4.1. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier, mis à disposition du public, comprend les pièces administratives et le projet soumis à enquête publique :

- Le rapport de présentation explicitant les modifications à apporter de 52 pages en A4, accompagné d'une note complétive de 14 pages ;
- Le règlement complété et modifié pour tenir compte du projet de modification : un plan de zonage modifié et un règlement écrit modifié ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées ;
- Une annexe complétant la liste des emplacements réservés ;
- Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) ;

Le dossier comprend également les documents suivants :

- L'arrêté 234/2021 du 8 septembre 2021 du président de la CCAM prescrivant l'enquête publique ;
- La décision du président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 29 juin 2021 ;
- Les courriers de réponse des Personnes Publiques Associées :
 - o M.R.A.e : avis MRAe 2021/DK 093 en date du 27.05.2021 ;
 - o Préfecture de l'Hérault : avis en date du 09.08.2021 ;

- Département de l'Hérault : avis en date du 20.08.2021 ;
 - Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois : mail en date du 20.08.2021 ;
 - Chambre d'Agriculture de l'Hérault : avis en date du 23.08.2021 et avis complémentaire en date du 20.09.2021
- Le registre d'enquête publique de 20 pages, complété en sa première page par le commissaire enquêteur.

Nota : Le rapport de présentation de 52 pages présenté le 19 août 2021 par Monsieur le Maire, a reçu mon aval pour être intégré au dossier mis à la disposition du public le jour de l'ouverture de l'enquête publique.

A cette occasion, il a été décidé de compléter le dossier d'enquête publique par une note complétive de 14 pages pour apporter une réponse aux interrogations formulées par la Préfecture de l'Hérault (DDTM), le Conseil Départemental et la Chambre d'Agriculture.

Cette note a été ajoutée au dossier avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend ainsi les pièces et avis exigés par le Code de l'Urbanisme applicable à ce projet.

2.4.2. Contexte réglementaire du projet

La procédure de modification du PLU de MAGALAS est soumise à l'enquête publique, conformément au cadre réglementaire suivant :

Le recours à la procédure de modification est ouvert lorsque L'EPCI ou la commune envisage d'adapter le règlement et les orientations d'aménagement de programmation, sans que les orientations définies par le PADD ne s'en trouvent affectées et que les modifications envisagées n'entrent pas dans le champ des autres cas où il est doit être recouru à la révision.

Selon les dispositions prévues par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une révision si la commune ou l'EPCI envisage :

- . Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (révision générale) ;
- . Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- . 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 introduire de grave risque de nuisance ;
- . Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de

coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

Ces différentes conditions sont respectées par la modification.

En effet :

- Elle ne porte pas atteinte aux orientations du PADD de MAGALAS puisque les modifications ne vont pas à l'encontre des objectifs fixés par ce document
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels. En effet, il s'agit d'adapter certaines dispositions du règlement ayant pour but d'apporter une justification et davantage de cohérence ;
- Le projet ne comporte aucun risque grave de nuisance ;
- Enfin, cette modification n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU de plus de 9 ans.

2.4.3. Nature et spécificités du projet

Le projet de modification du PLU prévoit de multiples ajustements décrits dans le rapport de présentation :

- . *Ouverture à l'urbanisation l'actuelle zone 0-AUE0 bloquée, qui devient la zone 1-AUE2 et blocage de la zone 1-AUE2 actuelle qui devient la nouvelle 0-AUE0 ;*
- . *Modification du phasage d'urbanisation des zones AU de la commune ;*
- . *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 ;*
- . *Adaptation du parti d'aménagement de l'OAP de l'entrée de ville et création d'un nouveau secteur Uep ;*
- . *Modification de l'emprise d'un sous-secteur Uba ;*
- . *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 ;*
- . *Toilettage du règlement écrit en vue de :*
 - *Modifier le règlement de zone afférent au secteur du Vic ;*
 - *Procéder aux modifications du règlement en conséquence des changements du phasage des zones AU et à la création des sous-secteurs de zone A ;*
 - *Modifier les destinations autorisées en zone NJ ;*

- . *Instauration de deux emplacements réservés ;*
- . *Mise en annexe du SDGEP.*

2.4.4. Compatibilité avec les documents supra communaux

- Le schéma de cohérence territoriale du Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois

Le présent projet est compatible avec le SCOT du Biterrois approuvé le 26 juin 2013 (cf. mail en date du 20.08.2021).

- Les risques naturels :

La commune de MAGALAS est concernée par les risques naturels d'inondation réglementés par le Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I).

La présente modification ne contrevient pas au respect de ces risques.

- Les servitudes d'utilité publique :

La présente modification n'a pas d'incidence sur les servitudes d'utilité publique.

2.4.5. Déroulement de l'enquête :

Les dates des permanences ont été définies avec la commune de MAGALAS (8h30-12h00 / 14 h 00-18 h 00).

Après vérification des pièces du dossier et de la publicité réglementaire, j'ai procédé à l'ouverture de l'enquête publique le mardi 5 octobre 2021 à 8 h 30.

Nous avons convenu, avec Monsieur le maire de MAGALAS qu'en dehors des jours et heures de permanence du Commissaire enquêteur, les registres de l'enquête publique ainsi que tous les documents afférents au dossier soient tenus en évidence, sur formats papier et informatique (ordinateur connecté sur le site dédié), à la disposition du public durant la période d'ouverture de la mairie.

Le 5 octobre 2021, jour de l'ouverture de l'enquête, j'ai coté et paraphé les registres, le dossier et toutes les pièces annexes au fur et à mesure de leur production.

J'ai ensuite complété le dossier d'enquête publique des copies de la seconde publicité légale qui m'ont été remises.

Le public a été amené à déposer ses observations dans les registres ouverts pour l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée comme prévu, sans aucune difficulté particulière.

J'ai pu m'entretenir avec le public dans des conditions satisfaisantes, dans la salle dédiée aux jours et heures de permanence.

Monsieur le maire de MAGALAS et les services de la CCAM m'ont apporté des informations complémentaires et des précisions utiles pour renseigner les administrés venus me rencontrer.

2.4.6. Participation du public

J'ai observé une absence de participation physique du public aux dates indiquées ci-après et me suis assuré une nouvelle fois de la validité des conditions d'affichage de l'enquête :

- Du 6 au 11 octobre 2021, soit 4 jours ouvrés ;
- Du 13 au 18 octobre, soit 4 jours ouvrés.

Et une faible participation les jours suivants, lors des permanences du commissaires enquêteur :

- 5 octobre : 6 consultations du commissaire enquêteur et 4 dires inscrits sur le registre papier ;
- 12 octobre : 5 consultations du commissaire enquêteur et 3 dires inscrits sur le registre papier ;
- 19 octobre : 9 consultations du commissaire enquêteur et 5 dires inscrits sur le registre papier.

Soit 8 jours ouvrés d'absence d'observations du public sur le registre, la période d'enquête publique couvrant 11 jours ouvrés.

La publicité -réglementaire et complémentaire- de l'enquête publique a été valablement réalisée par le porteur du projet et vérifiée par moi-même sur les lieux d'affichage (mairie et sites). Je n'ai donc pas d'observation à formuler sur les conditions d'accès à l'information proposée au public.

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.

2.4.7. Clôture de l'enquête publique :

La clôture de l'enquête publique est intervenue le MARDI 19 OCTOBRE 2021 à 18 heures, conformément à la date prévue par l'arrêté du 8 septembre 2021.

Le registre dématérialisé a été clôturé le 19 OCTOBRE 2021 à 18 H 00.

J'ai récupéré les registres mis à la disposition du public ainsi que l'ensemble des documents du dossier de l'enquête publique.

2.4.8. Notification du procès-verbal de synthèse des observations recueillies : (annexe 5)

Le 20 octobre 2021, j'ai remis le procès-verbal de synthèse de cette enquête publique au responsable de la communauté de communes LES AVANT-MONTS ainsi qu'à Monsieur le maire de la commune de MAGALAS.

Il contenait :

- Le résumé du déroulement de l'enquête ;
- La synthèse des observations formulées par les personnes publiques associées et le public ;
- Les questions du commissaire enquêteur relatives aux observations du public.

2.4.9. Courrier en réponse de la Communauté de Communes : (annexe 6)

Par courrier en date du 21 octobre 2021, le président de la Communauté de Communes a répondu aux questions formulées par le Commissaire enquêteur dans le procès-verbal de synthèse transmis le 20.10.2021.

Ce courrier est résumé ci-après :

. Question 1 : Confirmer que l'intégralité des observations des personnes publiques associées (P.P.A.) qui se sont exprimées soient prises en compte dans le dossier soumis à approbation, tel que précisé dans la note complétive.

- Réponse : Conformément à la note complétive versée au dossier soumis à enquête publique, les observations formulées par les P.P.A. seront bien prises en compte dans le dossier qui sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la C.C. Les AVANT-MONTS.

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte.

. Question 2 : Quelles suites envisagez-vous de donner à la demande de modification de l'OAP « Cave coopérative » formulée par Monsieur le maire de Magalas ?

- Réponse : *La Communauté de communes Les AVANT-MONTS donne son accord à la demande de modification de l'OAP formulée par Monsieur le maire de Magalas.*

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte.

. Question 3 : Concernant la modification de l'article UA.11.4, pouvez-vous compléter et argumenter les motivations indiquées dans le rapport de présentation, et développer les moyens mis en œuvre pour augmenter la capacité de stationnement à la périphérie de la zone UA ?

- Réponse : *Précisions apportées par la CCAM : sur le secteur de la Croix de la mission, la commune de Magalas va acquérir un immeuble vacant, le raser et développer un parking favorisant une poche de stationnements et sur le secteur de la Vierge, le parking sera maintenu, ce qui offre un nombre de places confortable.*

La réécriture de l'article UA.11.4 n'aura pas pour conséquence une explosion de besoins en stationnement, les commerces générés seront à la marge mais nécessaires à la redynamisation du cœur de village. D'autre part, l'action publique maîtrise et se porte garante de l'équilibre entre commerces et stationnement afin d'éviter le stationnement anarchique.

✚ Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte.

3. ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS :

3.1. Avis et observations des personnes publiques associées (PPA)

PREAMBULE :

Lors de la consultation réglementaire des personnes publiques associées, trois d'entre elles ont formulé des observations importantes.

Lors de la réunion préparatoire du 19 août 2021, il a été décidé de rédiger une note complétive (annexe 7) afin d'apporter une réponse à ces observations.

Cette note a été introduite dans le dossier d'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête et a été transmise simultanément aux personnes publiques associées ayant formulé des observations :

- Le département ;
- La préfecture de l'Hérault / DDTM ;
- La chambre d'agriculture de l'Hérault.

3.1.1. Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)

Par décision en date du 27 mai 2021, la MRAe a, dans son article 1, « décidé que le projet de modification du PLU de la commune de MAGALAS, objet de la demande n° 2021-009340, n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

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

3.1.2. Syndicat Mixte du SCOT BITERROIS

Ce dernier a émis un avis favorable, par courriel en date du 20/08/2021

3.1.3. Préfecture de l'Hérault – DDTM, service Aménagement du Territoire Ouest

Par courrier en date du 09/08/2021, sept observations ont été formulées par le préfet de l'Hérault, 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 eu de suite de la part des services de la préfecture.

3.1.4. Chambre d'Agriculture de l'Hérault

Dans un premier temps, un avis défavorable a été émis 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 à ce projet.

3.1.5. Conseil Départemental de l'Hérault

Par courrier en date du 27/08/2021, le président du département a émis un avis favorable assorti de recommandations.

Dans la note complétive jointe au dossier d'enquête publique, le maître d'ouvrage s'est engagé à modifier son dossier soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la CCAM. Aucune suite de la part du CD 34.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les éléments de la note complétive répondant aux observations des PPA (Etat, Département et Chambre d'Agriculture) devront être intégrées dans le dossier soumis à l'approbation du Conseil communautaire de la CCAM.

Ce sujet sera traité et développé dans le chapitre 3.4. thème A.

3.2. Observations du public au cours de l'enquête, insérées dans les registres

Vingt personnes se sont déplacées pour consulter le dossier d'enquête mis à leur disposition en mairie de MAGALAS et 128 personnes se sont connectées sur le site internet dédié à cette enquête.

3.2.1. REGISTRE PAPIER

J'ai relevé les observations inscrites sur le registre papier de l'enquête publique et les ai numérotées (P1 à P12) :

- P1. M. TORRADEILLES Aurélien
- P2. M. SERVAT Jean-Henry
- P3. M. LAFON Bruno
- P4. M. FRAYSSINET Romain
- P5. M. PORTES Jacques
- P6. Mme DEMAILLY-BENITEZ Adoracion
- P7. M. CARTERO
- P8. MAIRIE DE MAGALAS
- P9. M. SERVAT Jean-Louis
- P10. M. MEFUI Lucien
- P11. M. SAGNES Philippe
- P12. M. & Mme BERY

3.2.2. REGISTRE DEMATERIALISE

J'ai relevé les observations inscrites sur le registre papier de l'enquête publique et les ai numérotées (D1 à D2) :

- D1 : ANONYME
- D2 : M. BARTHES Daniel

3.3. Synthèse et classification des dire

N°	RESUME DU DIRE	COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
P1	M. TORRADEILLES Aurélien Dire du 5/10/2021 . Souhait que ses deux parcelles F 560 et F 559 soient intégrées à la zone économique 1-AUE2 (enclavement entre zone économique et zone habitations)	Cette demande ne concerne pas la présente modification. Pour ce faire, il y a lieu d'envisager une procédure de révision du PLU

P2	<p>M. SERVAT Jean-Henry 15 impasse rue Paumelière à Magalas Dire du 5/10/2021 . Souhait que sa parcelle H68 Les Faïsses soit « mise dans le PLU car cela pourrait améliorer le lotissement les Micocouliers qui reçoit les eaux pluviales ».</p>	<p>La parcelle indiquée est bien dans le PLU de Magalas. L'explication verbale indique un souhait d'être classé en zone UC. Pour ce faire, il y a lieu d'envisager une procédure de révision du PLU</p>
P3	<p>M. LAFON Bruno Dire du 5/10/2021 Parcelles 2085 et 2118 appartenant à Mme Véronique Lafon et à la SCI des Platanes . Satisfait de la modification du PLU qui permettra de mener à bien leur projet oenotouristique dans le cadre du développement de leurs activités viticoles et de négociant.</p>	<p>. Dont acte.</p>
P4	<p>M. FRAYSSINET Romain Dire du 5/10/2021 Parcelle N° 2223 section G . Souhait que sa parcelle soit classée en zone UC, constructible.</p>	<p>Cette demande ne concerne pas la présente modification. Pour ce faire, il y a lieu d'envisager une procédure de révision du PLU</p>
P5	<p>M. PORTES Jacques Dire du 12/10/2021 Résidence Les Cigalous, rue de la Pinède . Constate que ses parcelles E712 et E711 sont conservées en zone agricole et ne sont pas impactées pour d'éventuelles constructions.</p>	<p>. Dont acte.</p>
P6	<p>Mme DEMAILLY-BENITEZ Adoracion Dire du 12/10/2021 . Satisfaite que le terrain de son frère, M. BENITEZ Barthélémy, ait été conservé en terrain constructible pour habitations.</p>	<p>. Dont acte.</p>
P7	<p>M. CUARTERO Dire du 12/10/2021 . Favorable à l'enquête et au nouveau PLU</p>	<p>. Dont acte</p>

	<p>. S'inquiète sur le fait que les terrains de la zone 1-AU-1 soient détenus par un seul et unique promoteur et qu'en cas de défaillance de celui-ci, le développement de l'urbanisation du village serait bloqué.</p>	<p>. Cette observation est hors enquête publique.</p>
P8	<p>M. LE MAIRE DE MAGALAS Dire du 14/10/2021 . Souhait 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.</p>	<p>. Cette demande correspond à une attente de l'Etat en matière de production de logements avec une moindre consommation de l'espace. La prise en compte de cette demande nécessite l'accord du maître d'ouvrage.</p> <p>Ce sujet fera l'objet d'un développement au chapitre 3.4. thème B.</p>
P9	<p>M. SERVAT Jean-Louis . Dire du 19/10/2021 . Vérification des parcelles lui appartenant . Questions de compréhension sur le règlement UCB1 / UC</p>	<p>. Dont acte . Eléments apportés oralement.</p>
P10	<p>M. MEFUI Lucien Chemin des Perdrix Dire du 19/10/2021 . Vérification du plan des parcelles lui appartenant afin de constater que celles-ci étaient toujours en zone UCB1</p>	<p>. Dont acte</p>
P11	<p>M. SAGNES Philippe 5 rue Albert Camus Dire du 19/10/2021 . Sa parcelle E668 étant classée en Nep, il souhaite connaître le projet de la commune la concernant.</p>	<p>. Cette parcelle n'ayant pas fait l'objet de l'enquête publique, je laisse le soin à la commune d'apporter une réponse appropriée.</p>
P 12	<p>M. & Mme BERY 862 avenue de la Gare Dire du 19/10/2021 . Leurs interrogations concernent le schéma des eaux pluviales qui précise qu'une canalisation traverse des parcelles privées dont la leur, sans la</p>	<p>. Cette question ne remet pas en cause le schéma de gestion des eaux pluviales faisant l'objet de l'enquête publique. Je laisse le</p>

	<p>mise en place de servitudes de passage et s'interrogent sur les responsabilités en cas d'effondrement de ce réseau ancien. Ils souhaitent connaître la position de la commune sur ces points.</p>	<p>soin à la commune d'apporter une réponse appropriée à ces questions de responsabilité et de servitude.</p>
D1	<p>ANONYME Dire du 7/10/2021 . Souhait de réflexions sur les thématiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Implantation des sources d'énergie (éolienne, panneau solaire...) et des climatiseurs ; - Limitation de l'imperméabilisation des sols notamment sur les parkings publics et privés et murs limitant le ruissellement - Cohérence sur les murs de clôture 	<p>Ces demandes ne font pas l'objet de la présente modification. Elles pourraient être intégrées dans le cadre du PLUi en cours de réflexion.</p>
D2	<p>M. BARTHES Daniel 400 rue de l'Egalité Dire du 19/10/2021 . Contestes 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. . Souhaite connaître le projet permettant de compenser ces suppressions de stationnement.</p>	<p>Ce sujet sera développé dans le thème 3.4. thème C.</p>

3.4. Analyse détaillée par thème et commentaires du commissaire enquêteur

3.4.1. THEME A : Les observations formulées par les Personnes Publiques Associées (Etat, CD 34 et C.A.H.)

Lors de la consultation réglementaire des personnes publiques associées, trois d'entre elles ont formulé des observations importantes. Lors de la réunion préparatoire du 19 août 2021, il a été décidé de rédiger une note complétive (annexe 7) afin d'apporter une réponse à ces observations. Cette note a été introduite dans le dossier d'enquête publique avant l'ouverture de l'enquête et a été transmise simultanément aux personnes publiques associées ayant formulé des observations :

3.4.1.1. Le Conseil départemental 34 :

Par courrier du 27/08/21, le président du Conseil Départemental a émis un avis favorable assorti de recommandations :

- que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1-AUE2 de la ZAC de l'Audacieuse soit assortie de prescriptions architecturales et paysagères ;
- que le règlement de la zone Nj soit complété par des prescriptions visant à ne pas compromettre la stabilité de la ripisylve jouxtant le secteur.

Dans la note complétive jointe au dossier d'enquête publique, le maître d'ouvrage a précisé qu'un principe d'aménagement paysager sur les franges de la zone 1-AUE2 est ajouté à l'OAP afin de garantir une intégration optimale de l'aménagement du secteur d'une part, et d'autre part que la destination prévue en zone NJ est supprimée.

- 🚩 Le commissaire enquêteur en prend acte.

3.4.1.2. La préfecture de l'Hérault / DDTM : (annexe 8)

Par courrier du 09/08/2021, le préfet de l'Hérault a formulé sept observations. Chacune de ces observations a fait l'objet d'une réponse ou de précisions dans la note complétive :

- a) OAP de la ZAE de l'Audacieuse :
 - Renforcer le traitement paysager de la frange nord de l'urbanisation pour intégrer au mieux les constructions au secteur résidentiel attenant.
 - **Réponse du maître d'ouvrage** : Cette demande sera prise en compte et l'OAP graphique sera modifiée.
- b) Phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1-AU :
 - Mettre en cohérence les conditions d'urbanisation en zone 1-AU, supprimées dans le règlement écrit et conservées dans le rapport de présentation.
 - **Réponse du maître d'ouvrage** : Le texte concerné sera supprimé dans le rapport de présentation.
- c) Servitude de mixité sociale des zones 1-AU :

- Compenser la suppression de la servitude de mixité sociale au taux de 10 % de logements aidés sur les autres zones 1-AU2a ; 1-AU2b et 1-AU3.
 - **Réponse du maître d'ouvrage** : Cette demande sera prise en compte et le taux de logements aidés sera porté à 15 %.
- d) OAP du secteur de l'ancienne cave coopérative :
- Justifier l'intégration dans ce secteur de la parcelle OH818 sur laquelle est installée une entreprise en activité et assurer une transition entre la zone d'habitation et la zone d'activité économique.
 - **Réponse du maître d'ouvrage** : La parcelle OH818 a été intégrée pour maintenir une production de logements satisfaisante et profiter d'opportunités foncières. L'OAP graphique sera complétée par l'aménagement d'une bande paysagère faisant l'interface entre les deux zones d'activité et d'habitations.
- e) Destinations autorisées en zone UCb1 :
- Corriger la disposition du règlement en remplaçant « habitations individuelles » par « habitations » et inverser les titres 5.7.1 et 5.7.2 de la notice de présentation.
 - **Réponse du maître d'ouvrage** : Cette première demande sera prise en compte et l'article 5.7.1. de la notice de présentation sera supprimé.
- f) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zone agricole :
- Modifier le règlement pour supprimer la formulation relative aux matériaux qui ne peuvent être prescrits ou interdits dans un PLU.
 - **Réponse du maître d'ouvrage** : Cette demande sera prise en compte et remplacée par « Les constructions en zone A ne devront pas nuire à la qualité architecturale de la zone ».
- g) Règlementation de la zone Nj
- Mettre en cohérence le règlement, la notice et le PADD sur la modification de la destination de la zone Nj.
 - **Réponse du maître d'ouvrage** : Maintien de la vocation de la zone Nj pour accueillir des jardins familiaux et donc suppression de la modification proposée relative à l'usage du sol et aux constructions.

✚ Le commissaire enquêteur en prend acte.

3.4.1.3. La Chambre d'Agriculture de l'Hérault : (annexe 9)

Par courrier du 23/08/2021, le président de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault a émis un avis défavorable assorti de cinq observations. Chacune de ces observations a fait l'objet d'une réponse ou de précisions dans la note complétive.

Par courrier en date du 20/09/2021, le président de la Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable avec une réserve.

- a) La création d'un sous-secteur Af destiné à accueillir un refuge animalier :
- Justifier l'implantation de ce sous-secteur Af et l'occupation actuelle du sol des parcelles concernées.
 - **Réponse du maître d'ouvrage** : Le refuge animalier est existant, bien desservi et éloigné des zones résidentielles et la zone est actuellement en état de friche.
 - *Dans son courrier de réponse, la Chambre d'agriculture prend acte de ces éléments.*
- b) La création d'une zone A0 située en limite sud du village :
- Justifier la création de cette zone ayant pour vocation de n'accueillir aucun bâtiment, même agricole.
 - **Réponse du maître d'ouvrage** : pour la présente modification, la zone A0 est supprimée. Toutefois, la commune souhaite étudier plus longuement la stratégie à développer pour assurer l'intégrité paysagère des franges urbaines.
 - *Dans son courrier de réponse, la Chambre d'agriculture approuve cette suppression.*
- c) Quelques modifications du règlement, notamment celui de la zone Uc en retirant la possibilité de constructions agricoles :
- Réintégrer la disposition du règlement de zone UC relatif aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et fondre les règles particulières aux sous-secteurs UCa et UBa dans le règlement des zones UC et UB.
 - **Réponse du maître d'ouvrage** : Dans le cadre de la stratégie d'urbanisation axée sur la densification du tissu urbain existant du PADD, ce point est conservé tout en indiquant que la prise en compte des exploitations agricoles existantes dans le tissu urbain sera réétudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi, actuellement en cours.
 - *Dans son courrier de réponse, la Chambre d'agriculture prend acte de cette position et conserve des réserves sur ce point en précisant qu'elle restera vigilante sur la nécessité de traiter toutes les exploitations présentes dans le tissu urbain de la même façon lors de l'élaboration du PLUi.*

- d) La réduction d'un secteur UBa (secteur urbain à destination agricole) :
- Justifier et compléter la destination des bâtiments retirés de la zone Uba
 - **Réponse du maître d'ouvrage** : A la demande des propriétaires concernés, la modification consiste à intégrer en zone UB les bâtiments précédemment classés en Uba afin de permettre le développement d'une activité commerciale de producteur-négociant de vin et d'oenotourisme, la zone UB permettant de réaliser ces activités économiques.
 - *Dans son courrier de réponse, la Chambre d'agriculture fait part de sa satisfaction et émet un avis favorable.*
- e) Modification de la destination du secteur Nj :
- Attire l'attention sur le remplacement des jardins familiaux par un équipement sportif à proximité immédiate d'espaces cultivés, avec des risques de conflits d'usage que cette proximité pourrait engendrer.
 - **Réponse du maître d'ouvrage** : Maintien de la vocation de la zone Nj pour accueillir des jardins familiaux et donc suppression de la modification proposée relative à l'usage du sol et aux constructions.
 - *Dans son courrier de réponse, la Chambre d'agriculture prend acte du maintien de la vocation initiale à savoir des jardins familiaux.*

✚ Le commissaire enquêteur en prend acte et ce d'autant que la C.C.A.M. a confirmé, dans son courrier du 21.10.21, que l'ensemble des observations formulées par les P.P.A. ci-dessus serait bien pris en compte dans le dossier qui sera soumis à l'approbation du conseil communautaire de la CCAM Les AVANT-MONTS.

3.4.2. **THEME B : Demande de modification formulée par le maire de la commune de MAGALAS** (annexe 10)

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.

✚ **Commentaire du commissaire enquêteur** : *En prend acte et ce d'autant que, dans sa réponse en date du 21.10.21, monsieur le président de la CCAM a donné son accord à cette demande de modification de l'OAP.*

3.4.3. **THEME C : La modification de l'article UA.11.4 relative au stationnement** (annexe 11).

Un dire conteste la modification de l'article UA.11.4 relative à la suppression de l'obligation de créer une place de stationnement en cas de création de logement et la possibilité de transformer les garages existants en logements pour favoriser la densification du tissu urbain dans le centre ancien de Magalas, avec l'engagement d'augmenter la capacité de stationnement public.

Cet objectif est contesté dans la mesure où cette zone est jugée suffisamment dense d'une part et d'autre part, que les mesures prises vont contribuer à augmenter la demande de stationnement alors que celui-ci est déjà contraint.

Il est demandé que le document développe les moyens mis en œuvre pour compenser ces nouveaux besoins en termes de stationnement.

Dans son courrier en date du 21.10.21, le président de la CCAM a apporté les réponses suivantes :

Réponse de la CCAM : *sur le secteur de la Croix de la mission, la commune de Magalas va acquérir un immeuble vacant, le raser et développer un parking favorisant une poche de stationnements et sur le secteur de la Vierge, le parking sera maintenu, ce qui offre un nombre de places confortable.*

La réécriture de l'article UA.11.4 n'aura pas pour conséquence une explosion de besoins en stationnement, les commerces générés seront à la marge mais nécessaires à la redynamisation du cœur de village. D'autre part, l'action publique maîtrise et se porte garante de l'équilibre entre commerces et stationnement afin d'éviter le stationnement anarchique.

✚ **Commentaire du commissaire enquêteur** : *Dont acte.*

4. CONCLUSION

Le dossier, soumis à enquête publique, de la modification du PLU de MAGALAS, était conforme.

Le préfet, les présidents du CD 34 et de la Chambre d'Agriculture, en tant que personnes publiques associées, ont formulé chacun une demande de justification et de modification du dossier concernant de nombreux points.

La Communauté de communes s'est engagée à introduire la totalité des demandes dans le dossier avant approbation par le conseil communautaire de la CCAM.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident. La participation du public a été faible : 20 personnes, 12 dire. Cependant, 128 connexions ont été répertoriées sur le site internet dédié, et trois dire déposés sur le registre dématérialisé :

- Les avis sont plutôt favorables pour les personnes qui se sont exprimées.
- Les dire 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 ;
 - Expression de leur satisfaction sur ce projet.

Et seul, 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.

Pour synthétiser, les dire formulés par le public concernent davantage la compréhension de la modification du PLU en cours qu'un rejet du projet en lui-même.

Fait à La Grande Motte, le 14 novembre 2021



José GRANADOS
Commissaire enquêteur

5. ANNEXES :

1. Arrêté du Président de la communauté de communes LES AVANT-MONTS en date du 08/09/2021 prescrivant l'enquête publique (6 pages)
2. Décision E 21000067/34 du 29/06/2021 de M. le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant le Commissaire enquêteur (1 page)
3. Compte-rendu de la réunion du 19/08/2021 (2 pages)
4. Justification de la publication de l'affichage (11 pages)
5. Procès-verbal de synthèse en date du 20/10/2021 (2 pages)
6. Courrier en réponse de la CCAM au procès-verbal de synthèse en date du 21/10/ 2021 (2 pages)
7. Note complétive au rapport de présentation introduite dans le dossier avant l'ouverture de l'enquête publique (9 pages)
8. Avis de la DDTM – Service Territoires et Urbanisme du 09/08/2021 (3 pages)
9. Avis de la CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'HERAULT en date du 23/08/2021 (3 pages) et courrier complémentaire en date du 20/09/2021 (2 pages)
10. Courrier de Monsieur le maire de MAGALAS du 14/10/2021 (1 page)
11. Dire de M. Barthes en date du 19/10/2021 relatif à l'article UA.11.4 (1 page).



ARRETE n° 234/2021
DU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
LES AVANT-MONTS
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE
à LA MODIFICATION N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune
de MAGALAS

Le Président,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-19, L 153-21, R 153-8 à R 153-10 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;

Vu la loi n° 2010-788 dite du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » et 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 la délibération du Conseil Communautaire en date du 16/11/2020 prescrivant la 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas N° 2021DKO93 en date du 27/05/2021 ;

Vu la saisine des différentes personnes publiques associées (PPA) effectuée le 15/07/2021 ;

Vu les différents avis recueillis sur le projet de modification ;



Vu la décision N°E21000067/34 du 29/06/2021 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur José GRANADOS en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE

Article 1^{er} : Il sera procédé, du 05 octobre 2021 à 8h30 au 19 octobre 2021 à 18h00 (soit 15 jours consécutifs), à une enquête publique unique relative à la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MAGALAS,

Cette modification N°1 porte sur :

- l'ouverture à l'urbanisation de l'actuelle zone 0-AUE0 bloquée, qui devient la zone 1-AUE2 et bloquer la zone 1-AUE2 actuelle qui devient la nouvelle 0-AUE0 ;
- Modification du phasage d'urbanisation des zones AU de la commune ;
- 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 création d'un nouveau secteur Uep ;
- Modification de l'emprise d'un sous-secteur Uba ;
- Création de deux sous-secteurs de zones agricoles :
- Un sous-secteur Af où est autorisée la destination « équipements d'intérêts collectif et de service public »,
- Un sous-secteur A0 à inconstructibilité stricte ;
- Le toilettage du règlement écrit en vu de :
 - * Modifier le règlement de zone afférent au secteur du Vic ;
 - * Procéder aux modifications du règlement en conséquence des changements du phasage des zones AU et à la création des sous-secteurs de zone A ;
 - * Modifier les destinations autorisées en zone NJ
- Instauration de deux emplacements réservés ;
- Mise en annexe du SDGEP

Article 2 : Monsieur José GRANADOS, Ingénieur Général des collectivités territoriales, retraité, demeurant 12 allée du Zénith – Rés Plein Soleil 1 – villa 33 – 34280 LA GRANDE MOTTE, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.



LES AVANT-MONTS
Communauté de communes
OUEST HÉRAULT

Article 3 : Le dossier de modification du PLU est constitué des pièces suivantes :

- Une notice explicative des modifications, elle est intégrée au rapport de présentation du PLU : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée. Cette notice se comporte comme un complément au rapport de présentation ;
- Un règlement complété : ce document remplace le règlement approuvé le 18 février 2019 et comprend :
 - * Un plan de zonage modifié,
 - * Un règlement écrit modifié.
- Des orientations d'aménagement et de programmation modifiées.
- Des annexes complétées de la liste des emplacements réservés instaurés par la présente modification et du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP).

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre papier d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire enquêteur, seront déposés à la Mairie de MAGALAS 1889 rue de la Promenade et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit :

Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 15h à 18h jours fériés exclus.

Un accès gratuit au dossier est également garanti sur une tablette numérique en Mairie de MAGALAS et à la Communauté de Communes les Avant-Monts ZAE l'Audacieuse MAGALAS (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h jours fériés exclus).

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Le dossier dématérialisé sera aussi disponible sur le site internet suivant : <http://modification-n1-plu-magalas.enquetepublique.net> et sur le site internet de la CC des Avant-Monts : <http://www.avant-monts.fr/enquetes-publiques-2/>

Un registre dématérialisé est également mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique à l'adresse suivante : <http://modification-n1-plu-magalas.enquetepublique.net>

Le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations soit sur le registre papier ouvert à cet effet soit sur le registre dématérialisé soit par mail à l'adresse suivante : modification-n1-plu-magalas@enquetepublique.net ou enfin les adresser au Commissaire enquêteur par écrit à la CC des Avant-Monts ZAE l'Audacieuse 34480 MAGALAS à l'attention du service urbanisme et aménagement du territoire.



Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé mis en place sur le site <http://modification-n1-plu-magalas.enquetepublique.net>

Article 4 : Ce dossier d'enquête publique comprend les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête ainsi que l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale N° 2021DKO93 en date du 27/05/2021 décidant que le présent projet de modification de PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 5 : Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales à la Mairie de MAGALAS aux dates et heures suivantes :

- le mardi 05 octobre 2021 de 8h30 à 12h et de 14h à 18h
- le mardi 12 octobre 2021 de 8h30 à 12h et de 14h à 18h
- le mardi 19 octobre 2021 de 8h30 à 12h et de 14h à 18h

Il pourra recevoir également sur rendez-vous toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

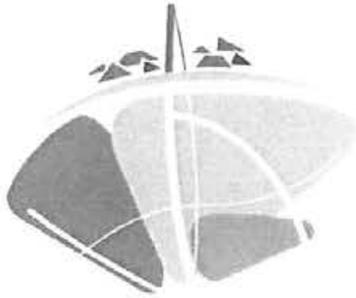
La réception du public se fera dans le strict respect des mesures sanitaires appropriées.

Article 6 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux suivants diffusés dans le département de l'Hérault :

- Le Midi Libre
- Hérault Tribune.com

L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches sur les lieux suivants :

- * CC les Avant-Monts
- * Mairie de Magalas
- * site « cave coopérative »
- * ZAE l'Audacieuse
- * Chemin de Mèze RD 18
- * RD 30
- * Route de Magalas à Laurens
- * Avenue de la Gare
- * Chemin de la Montagne



LES AVANT-MONTS
Communauté de communes
OUEST HÉRAULT

Cet avis et le présent arrêté seront également publiés sur le site internet de la communauté de communes Les Avant-Monts <http://www.avant-monts.fr/enquetes-publiques-2/> et sur <http://modification-n1-plu-magalas.enquetepublique.net> pendant toute la durée de l'enquête.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête :

- 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- dans les 8 premiers jours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Article 7 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par le commissaire enquêteur. Dans un délai de huit jours après clôture de l'enquête le commissaire enquêteur communique ses observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles est laissé à l'autorité compétente.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, au Président de la communauté de communes Les Avant-Monts, le dossier d'enquête, le registre ainsi qu'un rapport et, dans une présentation séparée, ses conclusions et avis motivé, cela en exemplaires papiers et au format PDF.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport, de ses conclusions et avis motivé au Tribunal Administratif de Montpellier.

Le rapport, les conclusions et avis motivé seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté de communes Les Avant-Monts, à la ZAE L'Audacieuse – 34480 MAGALAS ainsi qu'en mairie de MAGALAS, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public.

Le rapport, les conclusions et avis motivé seront également consultables sur le site internet de la communauté de communes Les Avant-Monts à l'adresse suivante <http://www.avant-monts.fr/enquetes-publiques-2/>. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 8 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU de Magalas, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera soumis au Conseil Communautaire de la communauté de communes Les Avant-Monts pour approbation.



LES AVANT-MONTS
Communauté de communes
OUEST HÉRAULT

Article 9 : Une copie du rapport, des conclusions et avis motivé de Monsieur le commissaire enquêteur sera communiquée par le Président de la communauté de communes Les Avant-Monts au Préfet.

Article 10 : Monsieur le Président de la communauté de communes Les Avant-Monts, Monsieur le Maire de Magalas et Monsieur le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Magalas, le 08 septembre 2021

Le Président,

Monsieur BOUTES Francis

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

29/06/2021

N° E21000067 /34

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 28 juin 2021, la lettre par laquelle le Président de la Communauté de communes LES AVANT-MONTS demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la première modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Magalas ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5;

Vu la décision en date du 1^{er} mai 2021 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Denis CHABERT, vice-président, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur José GRANADOS est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Magalas, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté de communes Les Avant-Monts et à Monsieur José GRANADOS.

Fait à Montpellier, le 29 juin 2021.

Le magistrat-délégué,



Denis CHABERT

José GRANADOS
Commissaire Enquêteur

**ENQUETE PUBLIQUE POUR
LA PREMIERE MODIFICATION DU PLU
DE LA COMMUNE DE MAGALAS**

COMPTE RENDU DE LA RENCONTRE DU 19 AOUT 2021

Présents :

M. Jean-Pierre SIMO-CAZENAVE - Maire de la commune de Magalas ;
M. Jacques DHAM – Premier Adjoint au Maire ;
Mme Maya RAJAUT – Responsable du service Juridique, Urbanisme et Aménagement du Territoire de la Communauté de Communes Les Avant-Monts ;
M. Serge GREBUL – Responsable Urbanisme de la commune de Magalas ;
M. José GRANADOS - Commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier (décision du 29/06/21)

ORDRE DU JOUR

- Ouverture de la procédure
- Arrêt des modalités de l'enquête publique
- Choix des dates

PREAMBULE

La réunion débute par un débat sur les suites à donner à l'avis comportant de nombreuses observations de la part de la D.D.T.M. au titre des Personnes Publiques Associées (P.P.A.).

Après étude des différentes possibilités, Monsieur le Maire et Monsieur le Premier Adjoint décident que préalablement au lancement de l'enquête publique :

- Le bureau d'études devra corriger son dossier d'enquête afin de le mettre en compatibilité avec l'avis de l'Etat ;
- Les P.P.A. seront reconsultées avec ce nouveau dossier.

A/ AGENDA :

Pour tenir compte des décisions ci-dessus, les dates pourraient être, au plus tard, les suivantes :

A1. DATES PREVISIONNELLES (sous réserve du retour des réponses des P.P.A.)

- **Ouverture de l'enquête publique le 9/11/21**
- Permanences du Commissaire Enquêteur le 9/11 ; 23/11 et 9/12/2021.
- Clôture de l'enquête publique le 9/12/21
- Horaires des permanences : 8 H 30 – 12 H 00 / 14 H 00 – 18 H 00 en Mairie.

Monsieur le Maire souhaitant que ce délai soit raccourci, il est donné instructions aux services :

- De mettre la pression sur le bureau d'études pour obtenir dans les meilleurs délais la modification attendue du dossier d'enquête publique ;

- De rencontrer la D.D.T.M. afin de présenter les modifications en espérant que le nouvel avis puisse être rapidement délivré.
- Dans cette hypothèse, le commissaire enquêteur est d'accord pour avancer l'ouverture de l'enquête publique.

A2. DATES INDUITES THEORIQUES :

- Première publication et affichage au plus tard le 26 octobre 2021
- Deuxième publication le 16 novembre 2021 (huit jours après la 1^{ère}).

B/ DEMATERIALISATION DE LA PROCEDURE :

La Communauté de Communes se charge de mettre en place un site internet dédié avec possibilités pour le public :

- De consulter la totalité du dossier de l'enquête publique
- D'émettre sur le site un avis avec réception d'un accusé de réception
- De consulter les avis émis par les autres personnes

C/ ATTENTES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

- C1. Confirmation des dates de la procédure, après modification du projet
- C2. Projet de l'arrêté prescrivant les modalités de l'enquête
- C3. Projet de l'affiche réglementaire
- C4. Liste des lieux d'affichage
- C5. Listes des PPA consultées
- C6. Les réponses des PPA

Et, dès que possible,

- C7. LE DOSSIER DE CONSULTATION MODIFIE COMPLET TEL QU'ENVOYE AUX P.P.A.
- C8. LE RAPPORT DE PRESENTATION (en fichier word)
- C9. LE SITE INTERNET CHOISI POUR LA DEMATERIALISATION DE LA PROCEDURE.



LES AVANT-MONTS
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
OUEST HÉRAULT

159604

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Relative à la modification du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Magalas
Communauté de Communes les Avant-Monts

Par arrêté n° 234/2021 en date du 08 septembre 2021, Monsieur Francis BOUTES, Président de la communauté de communes Les Avant-Monts, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique du 05 octobre 2021 au 19 octobre 2021, portant sur la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MAGALAS.

Monsieur José GRANADOS, Ingénieur Général des collectivités territoriales, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Conformément à la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) N° 2021DK093 en date du 27 mai 2021, la modification du PLU est dispensée d'une évaluation environnementale.

L'enquête se déroulera en mairie de MAGALAS : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 15h à 18h, à l'exception des jours fériés. Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de MAGALAS pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le mardi 05 octobre 2021 de 8h30 à 12h et de 14h à 18h
- le mardi 12 octobre 2021 de 8h30 à 12h et de 14h à 18h
- le mardi 19 octobre 2021 de 8h30 à 12h et de 14h à 18h

L'entier dossier sera consultable pendant la durée de l'enquête en Mairie de Magalas du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 15h à 18h et à la Communauté de Communes Les Avant-Monts, siège de l'enquête publique du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h, à l'exception des jours fériés.

L'avis au public sera affiché sur les lieux suivants :

- * CC les Avant-Monts
- * Mairie de Magalas
- * site « cave coopérative »
- * ZAE l'Audacieuse
- * Chemin de Mèze RD 18
- * RD 30
- * Route de Magalas à Laurens
- * Avenue de la Gare
- * Chemin de la Montagne

Pendant toute la durée de l'enquête chacun pourra prendre connaissance de l'entier dossier et les observations sur le projet de modification du PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en Mairie de MAGALAS ou par correspondance postale adressée à M. le commissaire enquêteur PLU de Magalas, Communauté de Communes Les Avant-Monts ZAE l'Audacieuse, 34480 MAGALAS, ou encore par courrier électronique à l'adresse suivante : modification-n1-plu-magalas@enquetepublique.net en indiquant dans l'objet « enquête publique pour la modification du PLU de MAGALAS ». Un registre dématérialisé sera également mis à disposition à l'adresse suivante <http://modification-n1-plu-magalas.enquetepublique.net>; les observations du public transmises par voie électronique seront consultables dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé.

L'entier dossier sera consultable sur le site internet de la Communauté de Communes Les Avant-Monts.

Le rapport, les conclusions et l'avis motivé seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté de communes Les Avant-Monts, à la ZAE l'Audacieuse - 34480 MAGALAS ainsi qu'en mairie de MAGALAS, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public.



LES AVANT-MONTS
Communauté de Communes
OUEST HÉRAULT

150605

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Magalas

Communauté de Communes les Avant-Monts

Par arrêté n° 234/2021 en date du 08 septembre 2021, Monsieur Francis BOUTES, Président de la communauté de communes Les Avant-Monts, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique du 05 octobre 2021 au 19 octobre 2021, portant sur la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MAGALAS.

Monsieur José GRANADOS, Ingénieur Général des collectivités territoriales, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Conformément à la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) N° 2021DK093 en date du 27 mai 2021, la modification du PLU est dispensée d'une évaluation environnementale.

L'enquête se déroulera en mairie de MAGALAS : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 15h à 18h, à l'exception des jours fériés. Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de MAGALAS pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le mardi 05 octobre 2021 de 8h30 à 12h et de 14h à 18h
- le mardi 12 octobre 2021 de 8h30 à 12h et de 14h à 18h
- le mardi 19 octobre 2021 de 8h30 à 12h et de 14h à 18h

L'entier dossier sera consultable pendant la durée de l'enquête en Mairie de Magalas du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 15h à 18h et à la Communauté de Communes Les Avant-Monts, siège de l'enquête publique du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h, à l'exception des jours fériés.

L'avis au public sera affiché sur les lieux suivants :

- * CC les Avant-Monts
- * Mairie de Magalas
- * site « cave coopérative »
- * ZAE l'Audacieuse
- * Chemin de Méze RD 18
- * RD 30
- * Route de Magalas à Laurens
- * Avenue de la Gare
- * Chemin de la Montagne

Pendant toute la durée de l'enquête chacun pourra prendre connaissance de l'entier dossier et les observations sur le projet de modification du PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en Mairie de MAGALAS ou par correspondance postale adressée à M. le commissaire enquêteur PLU de Magalas, Communauté de Communes Les Avant-Monts ZAE l'Audacieuse, 34480 MAGALAS, ou encore par courrier électronique à l'adresse suivante : modification-n1-plu-magalas@enquetepublique.net en indiquant dans l'objet « enquête publique pour la modification du PLU de MAGALAS ». Un registre dématérialisé sera également mis à disposition à l'adresse suivante <http://modification-n1-plu-magalas.enquetepublique.net>; les observations du public transmises par voie électronique seront consultables dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé.

L'entier dossier sera consultable sur le site internet de la Communauté de Communes Les Avant-Monts.

Le rapport, les conclusions et l'avis motivé seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté de communes Les Avant-Monts, à la ZAE l'Audacieuse - 34480 MAGALAS ainsi qu'en mairie de MAGALAS, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public.



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE à LA MODIFICATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE MAGALAS
COMMUNAUTE DE COMMUNES LES AVANT-
MONTS

Par arrêté n° 234/2021 en date du 8 septembre 2021, M. Francis BOUTES, président de la communauté de communes Les Avant-Monts, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique du 5 octobre 2021 au 19 octobre 2021, portant sur la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MAGALAS.

M. José GRANADOS, ingénieur général des collectivités territoriales, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de MONTPELLIER.

Conformément à la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) N° 2021DKO93 en date du 27 mai 2021, la modification du PLU est dispensée d'une évaluation environnementale.

L'enquête se déroulera en mairie de MAGALAS : du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 15 h à 18 h, à l'exception des jours fériés. Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de MAGALAS pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le mardi 05 octobre 2021 de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 18 h,
- le mardi 12 octobre 2021 de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 18 h,
- le mardi 19 octobre 2021 de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 18 h.

L'entier dossier sera consultable pendant la durée de l'enquête en Mairie de MAGALAS du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 15 h à 18 h et à la Communauté de Communes Les Avant-Monts, siège de l'enquête publique du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17 h, à l'exception des jours fériés.

L'avis au public sera affiché sur les lieux suivants :

- * CC les Avant-Monts
- * Mairie de Magalas
- * site " cave coopérative "
- * ZAE l'Audacieuse
- * Chemin de Mèze RD 18
- * RD 30
- * Route de Magalas à Laurens
- * Avenue de la Gare
- * Chemin de la Montagne.

Pendant toute la durée de l'enquête chacun pourra prendre connaissance de l'entier dossier et les observations sur le projet de modification du PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en Mairie de MAGALAS ou par correspondance postale adressée à M. le commissaire enquêteur PLU de MAGALAS, Communauté de Communes Les Avant-Monts ZAE L'Audacieuse, 34480 MAGALAS, ou encore par courrier électronique à l'adresse suivante : modification-n1-plu-magalas@enquetepublique.net en indiquant dans l'objet " enquête publique pour la modification du PLU de MAGALAS ". Un registre dématérialisé sera

egalement mis a disposition a l'adresse suivante <http://modification-n1-plu-magalas.enquetepublique.net> ; les observations du public transmises par voie électronique seront consultables dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé.

L'entier dossier sera consultable sur le site internet de la Communauté de Communes Les Avant-Monts.

Le rapport, les conclusions et l'avis motivé seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté de communes Les Avant-Monts, à la ZAE L'Audacieuse, 34480 MAGALAS ainsi qu'en mairie de MAGALAS, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public.

ATTESTATION

HÉRAULT
TRIBUNE 

Atteste avoir reçu la présente annonce pour parution sur le site www.herault-tribune.com

le 13 SEPTEMBRE 2021

HÉRAULT
TRIBUNE 

Important : cette annonce ne pourra en aucun cas être annulée.

HÉRAULT
TRIBUNE 

HÉRAULT
BUDGETS
ÉCONOMIQUE

11 bis, Place de l'Agneuillade - 34300 Agde • 04 99 58 35 55 • annonces.legales@herault-tribune.com



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE à LA MODIFICATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE MAGALAS
COMMUNAUTE DE COMMUNES LES AVANT-
MONTS

Par arrêté n° 234/2021 en date du 8 septembre 2021, M. Francis BOUTES, président de la communauté de communes Les Avant-Monts, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique du 5 octobre 2021 au 19 octobre 2021, portant sur la modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MAGALAS.

M. José GRANADOS, ingénieur général des collectivités territoriales, retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de MONTPELLIER.

Conformément à la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) N° 2021DKO93 en date du 27 mai 2021, la modification du PLU est dispensée d'une évaluation environnementale.

L'enquête se déroulera en mairie de MAGALAS : du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 15 h à 18 h, à l'exception des jours fériés. Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de MAGALAS pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le mardi 05 octobre 2021 de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 18 h,
- le mardi 12 octobre 2021 de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 18 h,
- le mardi 19 octobre 2021 de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 18 h.

L'entier dossier sera consultable pendant la durée de l'enquête en Mairie de MAGALAS du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 15 h à 18 h et à la Communauté de Communes Les Avant-Monts, siège de l'enquête publique du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17 h, à l'exception des jours fériés.

L'avis au public sera affiché sur les lieux suivants :

- * CC les Avant-Monts
- * Mairie de Magalas
- * site " cave coopérative "
- * ZAE l'Audacieuse
- * Chemin de Mèze RD 18
- * RD 30
- * Route de Magalas à Laurens
- * Avenue de la Gare
- * Chemin de la Montagne.

Pendant toute la durée de l'enquête chacun pourra prendre connaissance de l'entier dossier et les observations sur le projet de modification du PLU pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en Mairie de MAGALAS ou par correspondance postale adressée à M. le commissaire enquêteur PLU de MAGALAS, Communauté de Communes Les Avant-Monts ZAE L'Audacieuse, 34480 MAGALAS, ou encore par courrier électronique à l'adresse suivante : modification-n1-plu-magalas@enquetepublique.net en indiquant dans l'objet " enquête publique pour la modification du PLU de MAGALAS ". Un registre dématérialisé sera

egalement mis a disposition a l'adresse suivante <http://modification-n1-plu-magalas.enquetepublique.net> ; les observations du public transmises par voie électronique seront consultables dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé.

L'entier dossier sera consultable sur le site internet de la Communauté de Communes Les Avant-Monts.

Le rapport, les conclusions et l'avis motivé seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté de communes Les Avant-Monts, à la ZAE L'Audacieuse, 34480 MAGALAS ainsi qu'en mairie de MAGALAS, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public.

ATTESTATION

HÉRAULT
TRIBUNE 

Atteste avoir reçu la présente annonce pour parution
sur le site www.herault-tribune.com
le 7 OCTOBRE 2021

HÉRAULT
TRIBUNE 

Important : cette annonce ne pourra en aucun cas être annulée

HÉRAULT
TRIBUNE +

HÉRAULT
PRODIGES
ÉCONOMIQUE

11 bis, Place de l'Agenouillade - 34300 Agde • 04 99 58 35 55 • annonces.legales@herault-tribune.com



POLICE MUNICIPALE

Procédure N°: 9 / 2021

21 SEP. 2021

Rapport d'information

Objet :

L'agent de surveillance de la voie publique
RUBERT Franck

.....

A

Monsieur le Maire
de Magalas

planche photos de panneaux affichage

Observations marginales :

J'ai l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

L' an deux mille vingt et un, le vingt et un septembre, suite à la demande du service urbanisme, nous prenons en photos les panneaux d'affichage d'enquête publique (modification du plan local d'urbanisme) ,aux différentes entrées de la commune.

A savoir:

Rond point ZAE

Route de ST Genies de Fontedit.

Route de Pouzolles.

Rond point chemin de la montagne.

Chemin de la montagne (au niveau de l'école maternelle).

Avenue de la gare.

Communauté de commune.

Rond point Bir Hackiem.

Panneaux d'affichage devant mairie.

Pont SNCF traverse de Laurens.

DESTINATAIRES :

[X] 1 ex. Copie à M. le Maire de....

[X] 1 ex. Archives service



POLICE MUNICIPALE

Procédure N°: 9 / 2021

Rapport d'information

Planche photographique associée N° 1

rond point Bira hakiem



avenue de la gare



chemin de la montagne



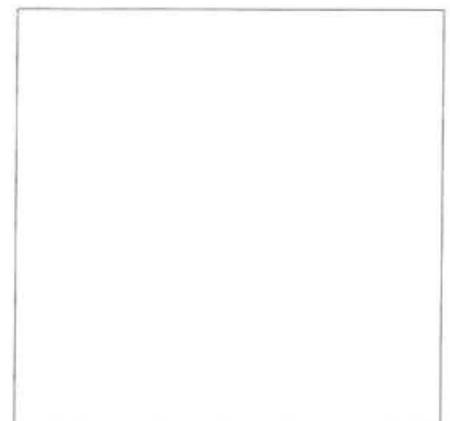
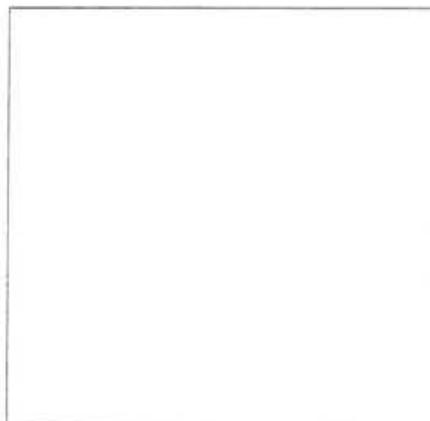
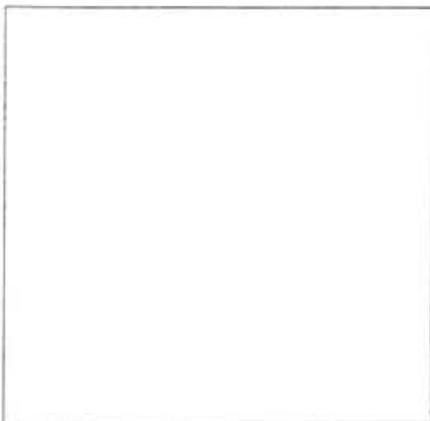
devant école primaire



rond point chemin de la montagne



rond point ZAE





POLICE MUNICIPALE

Procédure N°: 9 / 2021

Rapport d'information

Planche photographique associée N° 2

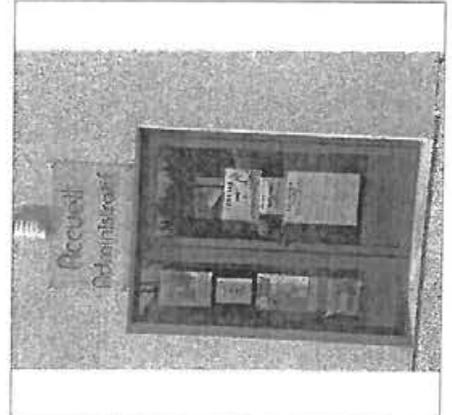
Route de Pouzolles



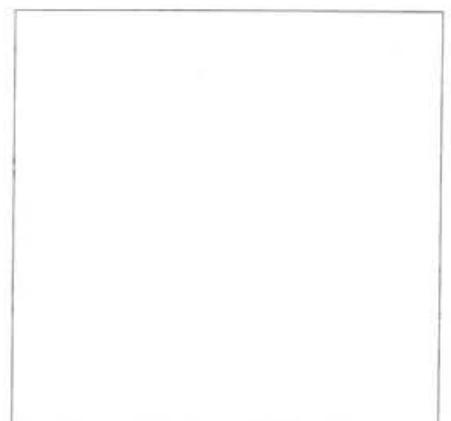
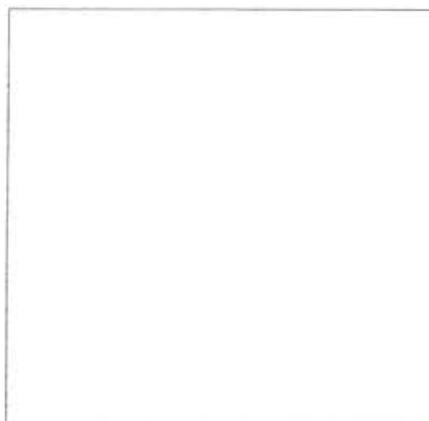
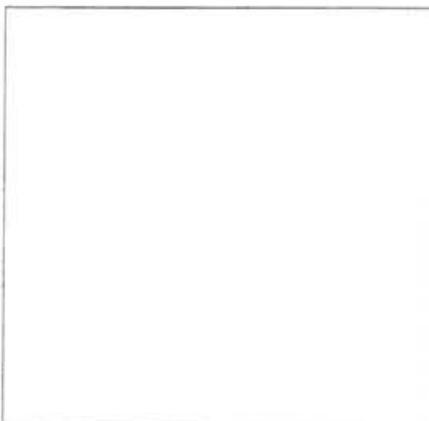
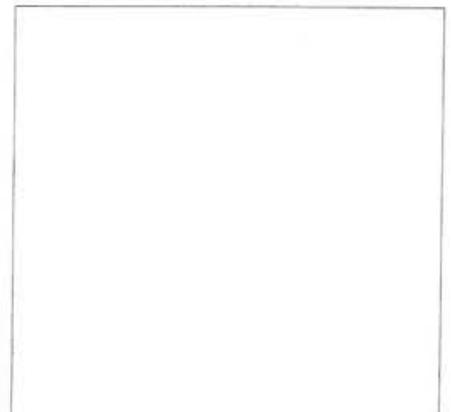
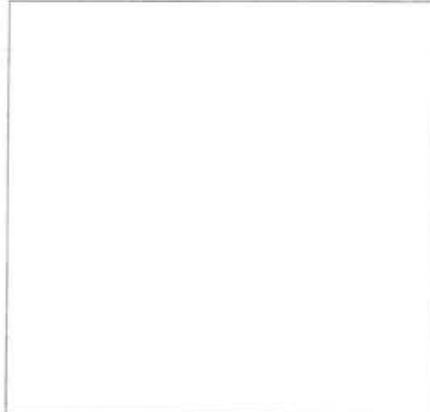
Pont SNCF



Communauté de commune



Route de ST Genies de Fontedit



- I chemin de Méze à Saint-Genies de Fontedit RD18
- II " " " " " "
- III RD 30 de Nagolas à Villeveyrac
- IV Route de Nagolas à Laurens
- V Av. de la Gare
- VI Chemin de la Montagne



Référence de l'extrait :

Le présent extrait est :
GRATUIT !
 Cachet:

- 6 Panneaux entrée de ville
- 1 Mairie
- 1 Com. Com
- 1 Sur site "Cave coopérative"
- 1 Sur site "Z.A.E."

Total: 10 Affiches

Extrait certifié conforme
 au plan communal
 - à la date ci-dessous

A ...
 le 31/08/2021
 Signature

Département : 34

Commune 34480 MAGALAS

Tél.: 0679319563



POLICE MUNICIPALE

Procédure N°: 11 / 2021

Liberté - Egalité - Fraternité
REPUBLIQUE FRANCAISE

05 OCT 2021

Rapport d'information

Objet :

constatation affichage

Observations marginales :

BENLASBET Cyril

Le Brigadier Chef Principal

.....

A

Monsieur le Maire
de Magalas

J'ai l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

L' an deux mille vingt et un, le cinq octobre, suite à la demande du service urbanisme, nous prenons en photos les panneaux d'affichage d'enquête publique (modification du plan local d'urbanisme) ,aux différentes entrées de la commune.

A savoir:

Rond point ZAE

Route de ST Genies de Fontedit.

Route de Pouzolles.

Rond point chemin de la montagne.

Chemin de la montagne (au niveau de l'école maternelle).

Avenue de la gare.

Communauté de commune.

Rond point Bir Hackiem.

Panneaux d'affichage devant mairie.

Pont SNCF traverse de Laurens.



DESTINATAIRES :

[X] 1 ex. Copie à M. le Maire de....

[X] 1 ex. Archives service

Département : 34

Commune 34480 MAGALAS

Tél.: 0679319563



POLICE MUNICIPALE

Procédure N°: 11 / 2021

Liberté - Egalité - Fraternité
REPUBLIQUE FRANCAISE

Rapport d'information

Objet :

constatation affichage

Observations marginales :

BENLASBET Cyril

Le Brigadier Chef Principal

.....

A

Monsieur le Maire
de Magalas

J'ai l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

L' an deux mille vingt et un, le dix neuf octobre, suite à la demande du service urbanisme, nous prenons en photos les panneaux d'affichage d'enquête publique (modification du plan local d'urbanisme) ,aux différentes entrées de la commune.

A savoir:

Rond point ZAE

Route de ST Genies de Fontedit.

Route de Pouzolles.

Rond point chemin de la montagne.

Chemin de la montagne (au niveau de l'école maternelle).

Avenue de la gare.

Communauté de commune.

Rond point Bir Hackiem.

Panneaux d'affichage devant mairie.

Pont SNCF traverse de Laurens.



DESTINATAIRES :

1 ex. Copie à M. le Maire de....

1 ex. Archives service

COMMUNAUTE DE COMMUNES LES AVANT-MONTS**ENQUETE PUBLIQUE****RELATIVE A LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL****D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAGALAS****PROCES VERBAL DE SYNTHESE****1. RESUME DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Par arrêté en date du 8 septembre 2021, Monsieur le président de la Communauté de Communes Les Avant-Monts (CCAM) a prescrit l'ouverture de cette enquête publique.

Cette dernière s'est déroulée du 5 au 19 octobre 2021 en mairie de Magalas.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences : les 5, 12 et 19 octobre 2021.

L'enquête publique a été close, par le commissaire enquêteur, le 19 octobre 2021 à 18 heures.

2. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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.

3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

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.

Pour synthétiser :

- 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 ;
 - Expression de leur satisfaction sur ce projet.
 - Sur le site dématérialisé, un dire conteste la modification de l'article UA.11.4 relatif 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.

4. DIRE FORMULE 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.

5. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES AUX OBSERVATIONS

- 5.1. **Confirmer que l'intégralité des observations des personnes publiques associées qui se sont exprimées soient prises en compte, telles que précisées dans la note complétive, dans le dossier soumis à l'approbation du conseil communautaire de la Communauté de Communes Les AVANT-MONTS.**
- 5.2. **Quelles suites envisagez-vous de donner à la demande de modification de l'OAP « Cave coopérative » formulée par Monsieur le maire de Magalas ?**
- 5.3. **Concernant la modification de l'article UA.11.4, pouvez-vous compléter et argumenter les motivations indiquées dans le rapport de présentation et développer les moyens mis en œuvre pour augmenter la capacité de stationnement à la périphérie de la zone UA ?**

Fait à La Grande-Motte, le 20 octobre 2021

Le Commissaire enquêteur,



José GRANADOS

Le président de la Communauté de Communes

Monsieur Francis BOUTES



A Magalas, le 21 octobre 2021

Le Président de la CC Les Avant-Monts

M. José GRANADOS
Commissaire enquêteur
12 Allée du Zénith Rés Plein Soleil
Villa 33
34280 LA GRANDE MOTTE

Nos réf. 125-2021

Service urbanisme et aménagement du territoire

Dossier suivi par Mme Maya RAJAUT

Tél : 04 67 80 70 48 – 07 86 27 36 98

maya.rajut@avant-monts.fr

Objet : Réponses au PV de synthèse

Monsieur,

Suite à l'enquête publique relative à la modification du PLU de Magalas qui s'est déroulée du 05.10.2021 au 19.10.2021 et à votre PV de synthèse en date du 20.10.2021, je vous prie de trouver, ci-dessous les réponses à vos questions :

5.1 : Conformément à la note complétive versée au dossier d'enquête publique, les observations formulées par les personnes publiques associées seront bien prises en compte dans le dossier qui sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire de la CC des Avant-Monts.

5.2 : La CC des Avant-Monts donne son accord à la demande de modification de l'OAP « Cave Coopérative » formulée par le Maire de Magalas, à savoir la possibilité de réaliser des bâtiments collectifs en R+2 maximum et de porter la hauteur maximale à l'égout du toit à 9.5m et ce, afin de pouvoir augmenter le nombre de logements dans un but de développement durable.

5.3 : Concernant la modification de l'article UA 11.4 et la demande de Monsieur BARTHES de justification des moyens mis en œuvre pour augmenter la capacité de stationnement, je tiens à apporter les précisions suivantes :

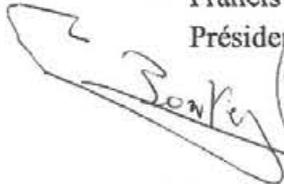
- Sur le secteur de la Croix de la mission, la commune de Magalas va acquérir un immeuble vacant (dont la largeur est inférieure à 2 mètres par endroit), le raser et y développer un parking favorisant ainsi une poche de stationnement à proximité immédiate du centre-ville ;
- Sur le secteur de la Vierge, le parking sera maintenu ce qui offre un nombre de places confortables.
- La réécriture de l'article UA 11.4, n'aura pas pour conséquence une explosion du besoin en stationnement, les commerces générés seront à la marge mais nécessaires à la redynamisation du cœur de village.

Les craintes, sommes toutes compréhensibles, peuvent être levées. Cette réécriture n'entraînera pas un stationnement anarchique. L'action publique maîtrise et se porte garante de l'équilibre de ces relations (commerces, stationnements).

Je vous souhaite bonne réception de la présente et reste donc dans l'attente de vos conclusions, avis et rapport.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à mes sentiments les meilleurs.

Francis BOUVAULTS
Président





Magalas

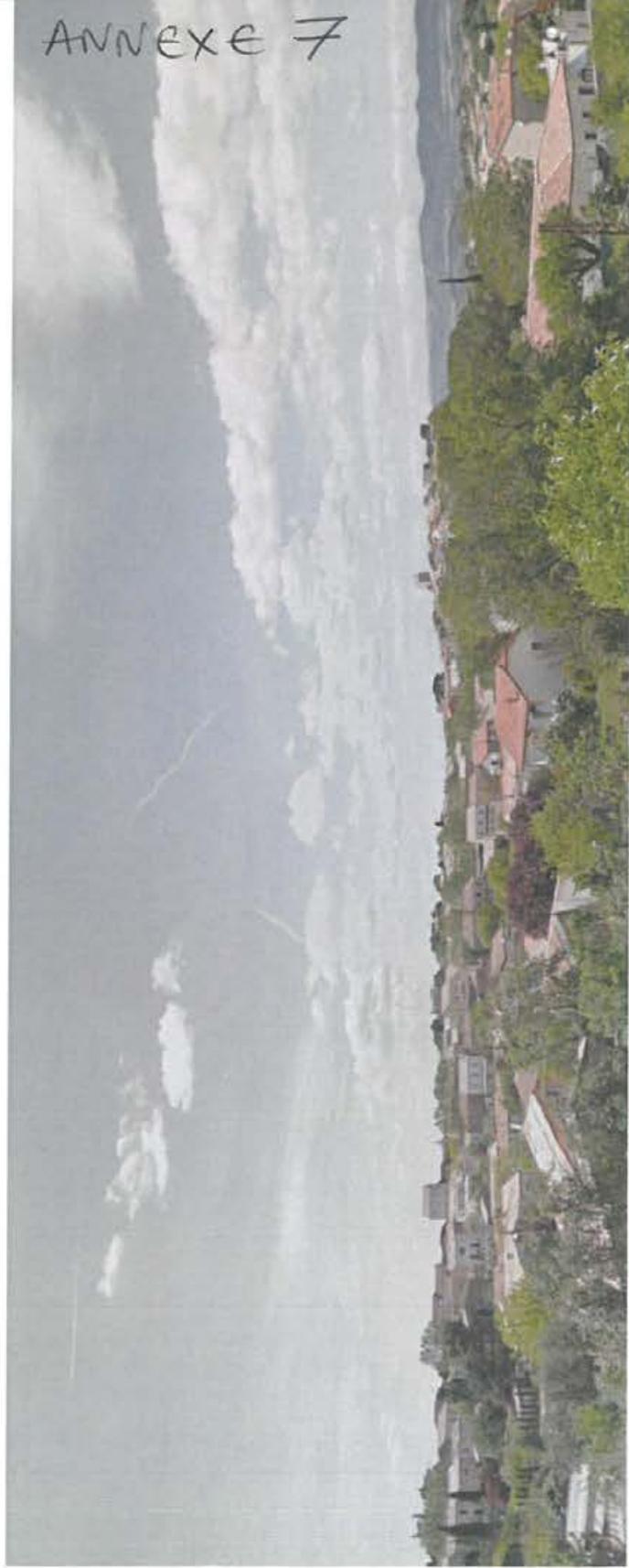


COMMUNE DE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES
MAGALAS
AVANT-MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 1 : Rapport de présentation

Pièce 1.0.1 : Notice complète de présentation des modifications suite aux avis des PPA



Évolution du PLU

1^{ère} modification approuvée par DCC du

1^{ère} modification prescrite par DCC du

Élaboration approuvée par DCC du
18 février 2019

URBAN PROJECTS
58, avenue Georges Clemenceau
34 000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr



ANNEXE 7

I. Rappels et contexte

(I) Rappels des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le projet de modification du PLU de Magalas (approuvé par délibération du conseil communautaire du 18 février 2019) a été notifié le 19 juillet 2021 aux Personnes Publiques Associées suivantes :

- Monsieur le Préfet de l'Hérault,
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Occitanie – Pyrénées Méditerranée
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Hérault,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Madame la Présidente de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers.

(II) Etat des lieux des avis formulés

À la date de rédaction de la présente notice (début septembre 2021), trois PPA ont formulé leur avis :

- M. le Président du SCoT du Biterrois, qui a formulé un avis favorable sans réserve, qui n'appelle pas de remarque complémentaire.
- M. le Préfet de l'Hérault qui, au travers de la Direction départementale des territoires et de la mer a rendu un avis détaillant plusieurs observations et remarques sur les modifications du PLU présentées

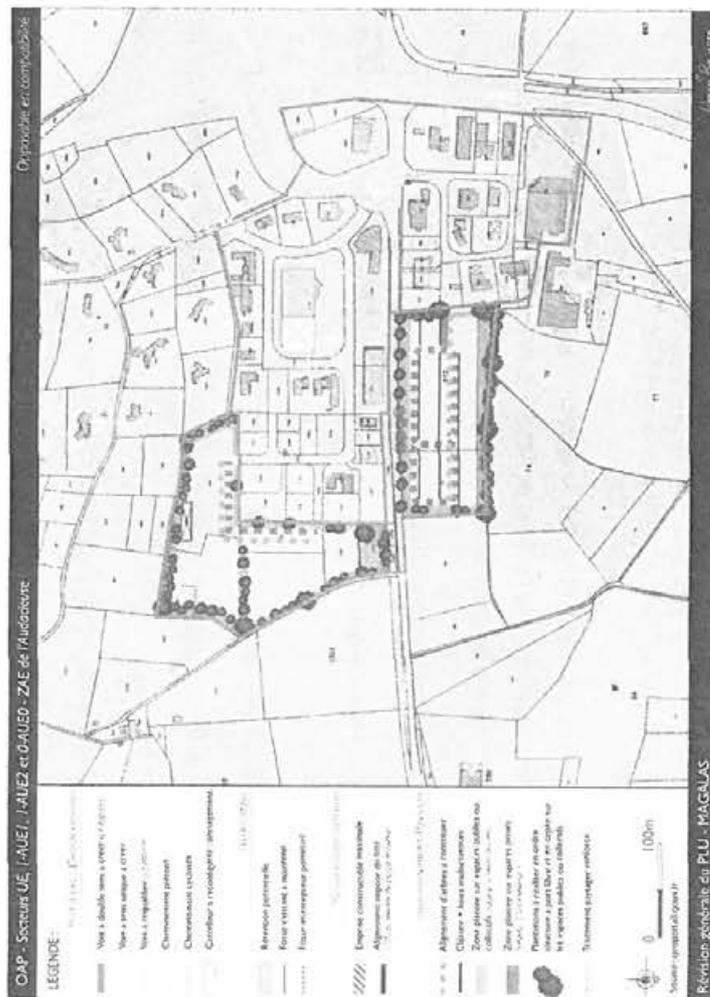
dans la pièce n°1.0 du dossier de modification.

- M. le Président du conseil départemental de l'Hérault qui a formulé un avis favorable ainsi que des commentaires sur deux points particuliers.
- M. le Président de la chambre d'agriculture de l'Hérault qui a formulé un avis défavorable au projet de modification, appuyant son avis sur divers points auxquels des réponses sont apportées dans la présente notice.

II. Réponses aux observations formulées par la DDTM

Réponse à l'observation sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la ZAE de l'Audoubert

La remarque portant sur l'absence d'un traitement paysager suffisant sur la frange nord de l'OAP en question est prise en compte. En ce sens, le réseau de « plantations à réaliser » et de « zones plantées » est complété et l'OAP graphique reprise telle qu'illustrée ci-dessous :



Réponse à l'observation sur la rédaction de l'article 1-AU1

La remarque apportée a pour finalité une meilleure cohérence dans la rédaction de l'article en question. La mention « l'urbanisation de la zone 1-AU1 est autorisée des lors que 50% des dents creuses identifiées, dans le rapport de présentation, sont comblées » n'a en effet pas d'utilité réelle dans la mesure où cette condition est déjà réalisée. Il est donc proposé de la supprimer.

Réponse à l'observation relative à la servitude de mixité sociale des zones 1-AU1

La remarque formulée vise à compenser la suppression de la servitude de mixité sociale sur la nouvelle zone 1-AU1. Il est donc proposé de rehausser le pourcentage de logements aidés des zones 1-AU2a, 1-AU2b et 1-AU3 en le passant à 15%.

Réponse à l'observation relative à l'OAP au secteur de la Cave Communale

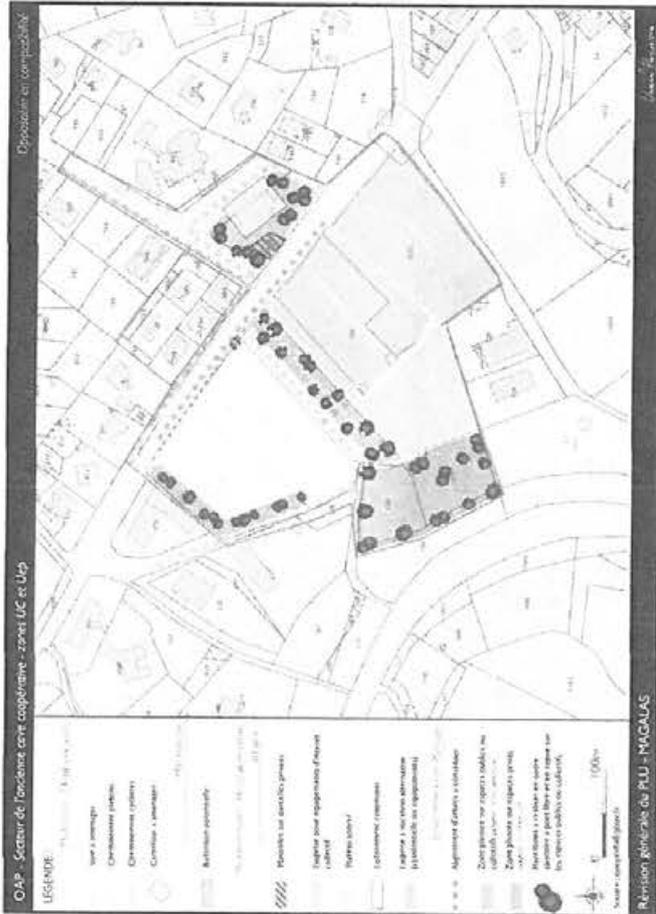
En réponse à la demande de justification quant à l'intégration de la parcelle OH818 au secteur d'OAP et plus précisément au futur lotissement communal, deux motifs principaux doivent être évoqués :

- d'une part, la refonte de l'OAP en question a entraîné une diminution de l'emprise initialement prévue pour l'implantation de nouveaux logements sur le secteur de la cave coopérative, au profit de la réalisation d'un pôle d'équipements publics. L'ajout de la parcelle OH818 à l'emprise de l'OAP destinée à l'habitat, permet de maintenir une production de logements satisfaisante pour le secteur (la nouvelle version de l'OAP prévoit la production d'environ 23 logements) et pour

l'atteinte de l'objectif général de production de logements en extension urbaine contenu dans le PADD (300 logements).

- D'autre part, la commune a souhaité profiter d'une opportunité foncière concernant la parcelle OH818, qui n'est par ailleurs pas située au sein de la ZA de la Peyrade.

Au sujet de l'interface du futur secteur à vocation d'habitat et du secteur adjacent à vocation économique, il est proposé l'aménagement d'une bande paysagère plantée de manière dense et diversifiée sur les franges de l'OAP en contact avec la ZA, telle qu'illustrée ci-dessus dans une version modifiée de l'OAP graphique.



Réponse à l'opposition relative aux destinations autorisées en zone UCbn

Il est pris note de la remarque formulée sur la nécessité de rester dans le cadre des destinations et sous-destinations énumérées aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. En ce sens, il est proposé de supprimer la modification de la partie 5.7.1 de la notice de présentation.

Réponse à l'opposition relative à la rédaction des articles de loi

Il est proposé d'accéder à la demande de suppression de la formulation suivante « *les constructions en bois pourront être autorisées à condition que celles-ci ne nuisent pas à la qualité architecturale de la zone* » en ce qu'elle outrepassse le domaine du règlement de PLU.

Il est proposé son remplacement par la formule suivante : « *Les constructions en zone A ne devront pas nuire à la qualité architecturale de la zone* ».

Réponse à l'opposition relative à la réglementation de la zone A

Il est proposé de supprimer la modification de la réglementation relative à l'usage du sol et aux destinations des constructions en zone NJ. Ce faisant, nous maintenons la vocation de ladite zone à accueillir des jardins familiaux.

III Réponses aux commentaires du Département de l'Hérault

L'avis favorable émis par le Département est agrémenté de deux commentaires portant sur les qualités architecturales et paysagères en zone 1-AUE2 et la nécessité de se prémunir de toute atteinte à l'environnement par la modification initialement prévue en zone NJ.

Il doit être constaté que

- d'une part, faisant suite à l'avis de la DDTM, un principe d'aménagement paysager sur les franges de la zone 1-AUE2 est ajouté à l'OAP de l'extension de la ZAE de l'Audacieuse afin de garantir une intégration optimale de l'aménagement du secteur
- d'autre part la modification de la destination prévue en zone NJ est supprimée (Cf. partie II).

IV. Réponses aux observations formulées par la chambre d'agriculture de l'Hérault

L'avis défavorable émis par la Chambre d'agriculture de l'Hérault s'appuie sur cinq points particuliers. Ces derniers ainsi que les réponses de la commune sont présentés ci-après :

- **Concernant la création d'un sous-secteur Af destiné à accueillir un refuge animalier**, la Chambre d'agriculture demande de compléter les justifications afférentes au choix de la localisation de ce sous-secteur et à l'occupation actuelle du sol des parcelles concernées.

Le choix du secteur, comme il est énoncé dans la pièce n°1.0, du dossier de modification du PLU, résulte d'abord de l'existence d'une capacité de desserte ainsi que de l'éloignement par rapport aux zones résidentielles de la commune, garant de l'absence de nuisances potentielles liées à l'implantation de l'installation visée.

Le choix de cette localisation résulte également d'une démarche de réduction de l'impact sur les espaces agricoles de Magalas. Les trois parcelles concernées se situent sur des terrains en situation de friches. Cette caractéristique est étayée par la base de donnée OCCSOL du SCoT du Biterrois qui identifie l'emprise des parcelles | 173,172 et 171 comme des friches agricoles depuis 2001.

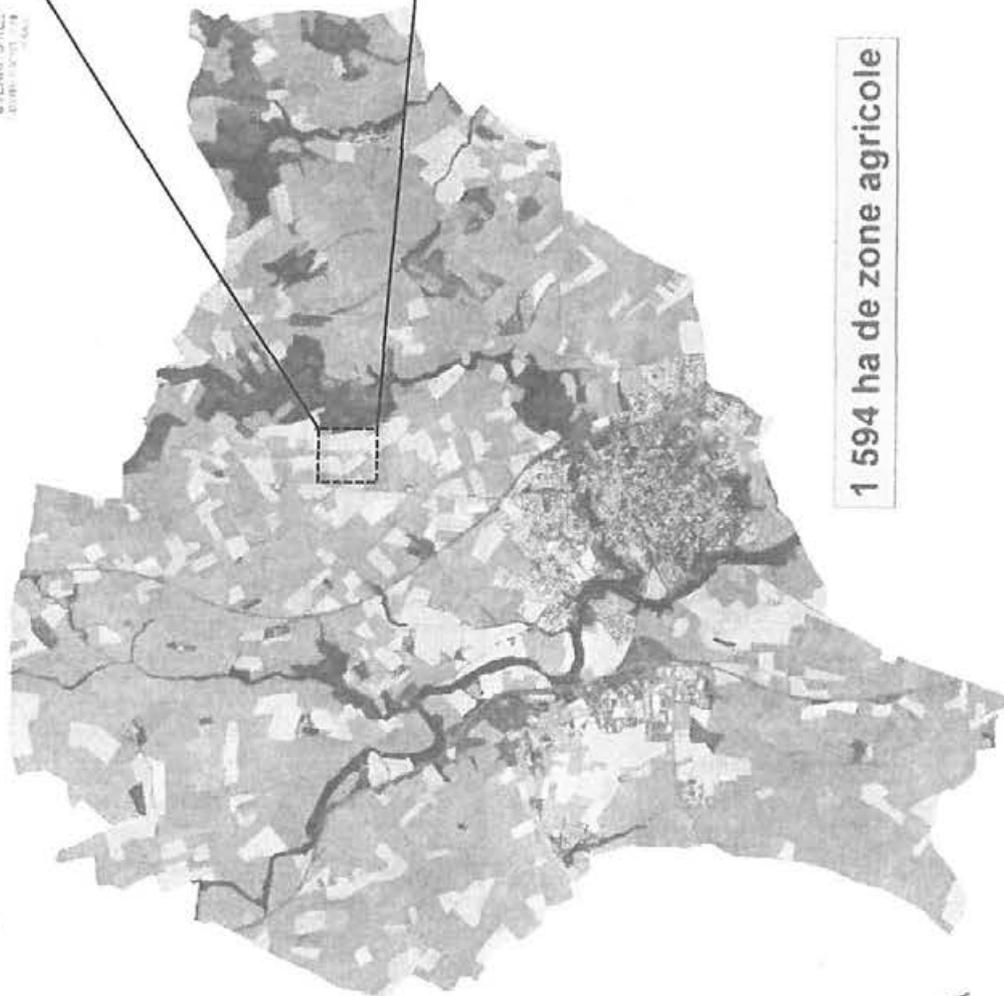
L'absence d'activité agricole sur ces parcelles est également corroborée par l'absence de donnée recensée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) sur ces parcelles depuis 2016, au minimum (donnée la plus ancienne disponible sur la plateforme geoportail.gouv).



Création d'un sous-secteur Af

Source : Pièce 1.0 du dossier de modification du PLU de Magalas.

Occupation du sol (2012)

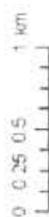


1 594 ha de zone agricole



Légende

- Friches
- Marâchage, serres, autres cultures annuelles, intercultures et jachères
- Prairies
- Vergers, oliveraies et petits fruits
- Vignas



Source: Orthophoto 2012, Scan 25, CA34
Coccol 2012, SCOT du Biterrois
Janvier 2017

L'emprise du sous-secteur a également été identifiée comme en état de friches par le diagnostic agricole réalisé en 2017 à l'occasion de la révision générale du PLU de Magalas.

- **Concernant la création d'une zone A0 située en limite sud du village :**

L'intention poursuivie par le classement en zone A0 de certaines parcelles agricoles situées en franges urbaines et en limite d'agglomération (limites administratives avec la commune de Puissalicon) est d'assurer le maintien d'une frange paysagère clairement définie et de se prémunir du phénomène de cabanisation des terres agricoles.

La commune entend la position de la Chambre d'agriculture qui, en creux, s'interroge sur le caractère proportionné de l'outil mobilisé (classement A0 inconstructible) par rapport à la finalité visée (protection de cette limite d'urbanisation). La commune souhaite étudier plus longuement la stratégie à développer pour assurer l'intégrité paysagère des franges urbaines de la commune dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisation intercommunal de la Communauté de communes des Avant-Monts.

Il est donc proposé de supprimer cette modification et d'en rester au zonage approuvé en 2019.

- **Concernant les modifications du règlement concernant la zone UC,** la Chambre d'agriculture demande de réintégrer la disposition du règlement de zone UC relatif aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et de fonder les règles particulières aux sous-secteurs UCa et UBa dans le règlement général des zones UC et UB.

La suppression particulière de la disposition de la zone UC autorisant « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées » résulte d'un choix, de la nouvelle

municipalité, de cohérence avec le parti d'aménagement approuvé lors de la révision générale du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) approuvé, développe une stratégie d'urbanisation axée sur la densification du tissu urbain existant et dispose plus précisément que « *le projet de la commune au niveau de l'habitat est de densifier toutes les dents creuses restant dans la partie actuellement urbanisée [...] puis de travailler aux franges de celle-ci en préservant un maximum les éléments paysagers, agricoles et naturels* ».

Ce parti d'aménagement s'appuie sur un règlement écrit et graphique qui répond néanmoins à la problématique du maintien des activités agricoles existantes dans le tissu urbain à travers l'instauration des sous-secteurs UCa et UBa. L'intention était d'identifier les secteurs d'activités agricoles au sein du tissu urbain qui, en raison de leurs superficies et de leur capacités potentielles d'optimisation foncières, étaient et sont encore exposés à la pression foncière qui menacent le maintien de ces activités en zone urbaine ; ce qui pose un risque de déplacement des exploitations sur des espaces non artificialisés. Les exploitations agricoles qui n'ont pas fait l'objet d'un classement en sous-secteur agricoles n'entrent pas de ce cas de figure et ne justifient pas de dispositions réglementaires spécifiques au sein du règlement général des zones UB et UC.

Le rapport de présentation (partie III pages 242 et 245), justifie que le principe d'urbanisation des zones UC et UB s'appuie sur la fonction essentiellement résidentielle de ces zones, en cohérence avec l'objectif de densification urbaine inscrit au PADD. En ce sens, le parti d'urbanisation ne tolère que les « *destinations compatibles avec la fonction résidentielle telles que commerces, services, bureaux,*

équipements » et en excluent, ou en admettant sous conditions, des occupations pouvant présenter des conflits d'usage avec l'habitat ou ne correspondant pas à la nature de la zone.

La commune s'engage néanmoins, dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi de la Communauté de communes Les Avant-Monts, à réévaluer l'efficacité de ce parti d'aménagement au regard des dynamiques agricoles contemporaines.

- **Concernant la réduction d'un secteur UBa**, la Chambre d'agriculture demande de renseigner la destination des bâtiments retirés.

La modification discutée consiste à intégrer à la zone UB certains bâtiments jusqu'à présent classés en zone UBa, voués à une activité agricole. Cette modification s'opère à la demande du propriétaire qui souhaite développer une activité commerciale de producteur-négociant de vin et d'oenotourisme. Ce dernier n'ayant plus la qualité d'exploitant agricole, la réalisation de son projet doit passer par un changement de destination des constructions concernées. Le règlement de la zone UB permettant le développement d'un tel projet, il a donc été décidé de classer l'emprise des constructions concernées en zone UB.

La réalisation de ce projet s'opère également dans l'intérêt de la commune en ce qu'il favorise l'attractivité et le dynamisme économique du centre-ville. Ce sujet est en effet l'une des priorités de la nouvelle municipalité.

- **Concernant la modification de la destination du secteur NJ**, celle-ci est supprimée du projet de modification (Cf. partie II).

ANNEXE 8

Montpellier, le - 9 AOUT 2021

ARRIVÉ LE :

4 1 SEP. 2021

CCAM
URBANISME

Affaire suivie par : unité aménagement
planification PLUi
Téléphone : 04 67 11 10 27
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

075/2021

Monsieur le Président,

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Magalas a été approuvé le 18 février 2019. Par délibération du 16 novembre 2020, une procédure de modification du PLU a été engagée. Ce projet vise à : 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, à modifier le phasage d'urbanisation des zones AU, à modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de l'ancienne cave coopérative et de l'entrée de ville, à créer les nouveaux sous-secteurs A0 (agricole à inconstructibilité stricte) et Af (accueil d'une fourrière animale), à modifier l'emprise des sous-secteurs UBa et Uep, à apporter quelques modifications au règlement écrit, à instaurer deux emplacements réservés (ER) et à annexer au PLU le schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP).

Au cours de la réunion de travail qui s'était tenue le 23 février 2021 en distanciel, en raison du contexte sanitaire, les principaux objectifs de cette procédure de modification et leur traduction dans les différentes pièces du PLU avaient été présentés par la municipalité et le bureau d'études.

Dans le cadre de la consultation pour avis des personnes publiques associées (PPA), le lien de téléchargement du dossier complet de la modification du PLU a été notifié à mes services par courrier reçu le 19 juillet 2021. Ce dossier appelle plusieurs observations dont le détail technique figure en annexe.

Le présent avis devra être versé aux pièces constitutives du dossier soumis à enquête publique, qui sera prochainement organisée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma sincère considération.

Le directeur

Pour le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer
Par délégation,
Le Directeur-adjoint

Cédric INDJIRDJIAN

Monsieur Francis BOUTES
Président de la Communauté de
Communes Les Avant-monts
ZAE L'Audacieuse
34480 MAGALAS

DDTM 34
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier
CS60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2

1/3

5.10.21
Vu le commissaire
enquêteur
José GRANADOS

Annexe : Observations relatives au dossier de la première modification du PLU de Magalas

OAP de la ZAE de l'Audacieuse : dans la version de travail n°1 du dossier de modification, il était question d'un traitement paysager renforcé de la frange nord de l'urbanisation, pour intégrer au mieux les constructions au secteur résidentiel attenant. Des végétaux à développement rapide devaient être privilégiés pour obtenir un écran végétal en mesure de maintenir la qualité paysagère des riverains. Cette disposition ne figure plus dans la version soumise à l'avis des PPA, bien que demandée lors de la réunion de travail.

Phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1-AU : la condition d'ouverture à l'urbanisation des zones 1-AU consistant au remplissage de 50 % des dents creuses, c'est-à-dire au comblement des secteurs terrasses de Montflau 2 et de l'ancienne distillerie est supprimée du règlement écrit, au motif que celle-ci est à présent remplie. Cependant, l'article 1-AU I.2 mentionne encore que : « l'urbanisation de la zone 1-AU1 est autorisée dès lors que 50 % des dents creuses identifiées, dans le rapport de présentation, sont comblées ».

Servitude de mixité sociale des zones 1-AU : la zone 1-AU1 n'est plus concernée par la servitude de mixité sociale fixant un taux de 10 % de logements aidés, au motif que la commune entend privilégier la production de logements aidés sur les trois autres zones 1-AU2a, 1-AU2b et 1-AU3. Ce choix doit donc s'accompagner d'une augmentation du taux de réalisation de logements aidés sur les trois zones précitées.

OAP du secteur de l'ancienne cave coopérative : le périmètre de cette OAP a été élargi en direction nord-ouest par rapport à la version de travail n°1 du dossier. Le lotissement communal envisagé intègre désormais la parcelle cadastrée OH818 sur laquelle est installée une entreprise en activité. La délimitation de ce périmètre interroge et doit être justifiée. D'autre part, ce lotissement communal qui comprendra environ une vingtaine de lots s'implantera en bordure de la zone d'activité de la Peyrade. L'OAP ne prévoit rien quant à l'interface du futur secteur à vocation d'habitat et du secteur existant à vocation économique. L'OAP est à compléter sur ce volet.

Destinations autorisées en zone UCb1 : le règlement écrit a été complété en autorisant en sous-secteur UCb1 uniquement les constructions à destination d'habitation individuelle. Or, il ne s'agit pas d'une destination de construction telles qu'elles sont définies par l'article R151-27 du code de l'urbanisme. Seule la destination « Habitation » est correcte. Elle comprend par ailleurs les deux sous-destinations « Logement » et « Hébergement ». Cette disposition du règlement est à corriger. À noter que les titres 5.7.1 Modification des règles de prospect en zone UCb1 et 5.7.2 Modification des destinations autorisées en zone UCb1 de la notice de présentation sont inversés.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en zone agricole : le règlement a été complété par la disposition suivante « Les constructions en bois pourront être autorisées à condition que celles-ci ne nuisent pas à la qualité architecturale de la zone ». Or il est rappelé que le règlement d'un PLU ne peut pas prescrire ni interdire l'emploi de certains matériaux (consulter la réponse ministérielle publiée dans le JO Sénat du 09/07/2020 - page 3178). En revanche, il peut déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions. Ce point du règlement est donc à modifier.

S.13 21
Vu le commissaire
enquêteur
José GRANADOS

Réglementation de la zone NJ : cette modification vise à permettre les « équipements sportifs qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages de la zone », en lieu et place d'une « zone naturelle réservée aux jardins partagés/jardins familiaux avec 1 abri de 5 m² maximum d'emprise au sol par sous parcelle partagée ». La commune a l'intention de réaliser un aménagement sportif léger, sans pour autant préciser lequel. Il est indiqué dans la notice de présentation qu'il n'est plus nécessaire de permettre la réalisation de construction dans cette zone NJ. Cependant l'article N I.1 du règlement écrit débute encore par : « les constructions autorisées sont, en sous zone NJ... ». Le règlement est à corriger en cohérence avec la notice.

Par ailleurs, le rapport de présentation, *partie III Justifications des choix retenus*, du PLU approuvé le 18 février 2019, indique que ce secteur NJ en limite d'urbanisation et limitrophe au ruisseau de Mayroune est inclus dans la trame verte de Magalas et n'est pas incohérent avec les objectifs de maintien et valorisation des corridors écologiques sur la commune. Il est ajouté que cette zone est d'autant plus justifiée qu'elle répond à un besoin de la population et tout particulièrement celle du centre-ville qui ne bénéficie généralement pas d'espace de vie extérieur privatif. Ce projet de jardins familiaux figure dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Par conséquent, ce choix de modification de la destination de la zone NJ, d'une superficie de 7 000 m², interpelle et la question de la remise en cause des orientations du PADD se pose légitimement. Des éléments complémentaires de justification de ce choix sont à produire, ainsi que des informations relatives à la réalisation de jardins familiaux ailleurs sur le territoire communal, le cas échéant.

À noter qu'un projet d'aire de loisirs est déjà prévu en entrée de ville ouest, le long de la RD18 (secteur zoné en Nep), selon le PADD. Le dossier doit préciser si la modification consiste à transférer ce projet sur le secteur NJ. Si tel est le cas, le devenir du secteur Nep est à indiquer. Dans le cas contraire, le dossier devra préciser en quoi ces projets diffèrent et se complètent.

5.10.21
Vu le commissaire
enquêteur
José GRANADOS



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HÉRAULT

Monsieur le Président
Communauté de communes les
Avant Monts
ZAE l'Audacieuse
34480 MAGALAS

Lattes, le 23 août 2021

Objet :
Modification du PLU de
Magalas

Réf :
JD/CA/CB/CC/SS

Dossier suivi par :
Pôle Agroenvironnement &
Territoire

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 19 juillet 2021, vous notifiez à la Chambre d'agriculture le projet de modification du P.L.U de la commune de MAGALAS, au titre des articles L. 153-40 et L. 132-7 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, après examen attentif du dossier, j'émetts les remarques suivantes :

La modification a plusieurs objets dont :

- **La création d'un sous-secteur Af destiné à accueillir un refuge animalier :**

Le rapport de présentation n'apporte pas d'élément permettant de comprendre le choix de la localisation de ce sous-secteur et n'indique rien non plus quant à l'occupation actuelle du sol des terrains sur lesquels va s'implanter ce refuge.

Je vous demande alors de compléter la justification de cet objet afin de le comprendre pleinement et de pouvoir se positionner sur ce projet.

- **La création d'une zone A0 située en limite sud du village :**

Cette zone agricole a vocation à n'accueillir aucun bâtiment, même agricole, afin « d'éviter de nuire à l'armature urbaine et aux limites d'urbanisation » selon le rapport de présentation (page 32).

La justification de cet objet mérite aussi d'être complétée en précisant quels éléments paysagers justifient ce type de classement sur cette limite urbaine. En quoi est-elle différente des autres limites urbaines pour être préservée plus spécifiquement ? Aucun élément précis n'est apporté pour mettre en lumière la spécificité de cette limite urbaine qui mériterait alors une protection particulière.

Aussi, même si le diagnostic agricole de 2017 ne recensait pas de projet de construction agricole sur ce secteur, la délimitation de cette zone A0 vient sanctuariser cet espace, qui ne pourra pas accueillir d'éventuels projets de construction agricole. La Chambre d'agriculture veillera donc à ce que cet espace ne devienne pas non plus le support d'une future urbanisation, dans les prochaines modifications/révisions du PLU.



Chambre d'Agriculture
de l'Hérault
Bâtiment des Agriculteurs &
Elevés de Saporta
CS 10010
34475 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 15 04
Fax : 04 67 20 16 95
Email : contact@herault.chambagri.fr

- **Quelques modifications du règlement et notamment celui de la zone Uc en retirant la possibilité de constructions agricoles (page 41 du RP) dans cette zone :**

Le diagnostic réalisé en 2017 recensait plusieurs bâtiments d'exploitations agricoles dans le tissu urbain. Il est donc nécessaire de permettre leur développement par extension par exemple dans la limite de leur capacité (configuration, surface du terrain) afin d'éviter des besoins de délocalisation.

Je vous demande donc de réintégrer cette possibilité à la zone Uc ainsi qu'à la zone Ub puisque les sous-secteurs UBa et une zone UCa permettant le développement de bâti agricole n'englobent qu'une partie des bâtiments agricoles recensés.

En effet, il est nécessaire de traiter toutes les exploitations présentes dans le tissu urbain de la même façon. C'est pourquoi, je vous propose de ne pas délimiter de zonage particulier et d'intégrer les possibilités des règlements UCa et UBa en zone UC et UB.

- **La réduction d'un secteur Uba (secteur urbain à destination agricole) :**

La justification mérite aussi ici d'être complétée en précisant la destination des bâtiments retirés de la zone Uba. L'intégration de ce bâti en zone Ub est justifiée par la nécessité de densifier le tissu urbain existant mais aucun élément n'est apporté pour comprendre pourquoi ce bâtiment pourrait répondre à cet objectif de densification.

- **La modification de la destination du secteur Nj :**

Initialement prévue pour des jardins familiaux, la destination de la zone Nj est revue pour permettre l'implantation d'équipements sportifs. A proximité immédiate d'espaces cultivés (en vigne selon le RPG de 2019), il convient de rester vigilant à l'implantation de ce type d'équipement accueillant du public au sein de la zone agricole et des éventuelles tensions ou conflits d'usage que cette proximité pourrait engendrer.

Ainsi au vu de ces observations et dans l'attente d'éléments complémentaires, je suis contraint d'émettre un avis défavorable et vous demande de prendre en compte mes demandes à savoir :

- **Compléter la justification de la zone Af, A0 et Uba**
- **Compléter le règlement de la zone Uc et Ub**

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jérôme DESPEY', with a long horizontal stroke extending to the left.

Jérôme DESPEY

Monsieur le Président
Communauté de communes les
Avant-Monts
ZAE l'Audacieuse
34480 MAGALAS

Lattes, le 20 septembre 2021

Objet :
Modification du PLU de
Magalas

Réf :
JD/CA/CB/CC/SS

Dossier suivi par :
Pôle Agroenvironnement &
Territoire

Cher,

Monsieur le Président,

Je fais suite à la réception par mes services le 16 septembre 2021 d'une note complétive concernant le projet de modification du PLU de Magalas. Cette note complétive ayant pour objectif d'apporter des éléments de réponse aux observations transmises par les PPA et notamment la Chambre d'agriculture, je vous fais donc part des observations suivantes concernant :

- **La création d'un sous-secteur Af destiné à accueillir un refuge animalier :**

Le rapport de présentation du projet de modification n'apportait pas d'élément permettant de comprendre le choix de la localisation de ce sous-secteur et à son occupation actuelle, c'est pourquoi il vous était demandé d'apporter des compléments d'information.

La note complétive précise alors que le terrain ne fait pas l'objet d'une activité agricole depuis plusieurs années, qu'il est en état de friche, qu'il est bien desservi et qu'il reste éloigné du tissu urbain pour éviter toute nuisance potentielle.

Je prends donc note de ces éléments et ce projet n'appelle donc pas d'observation complémentaire.

- **La création d'une zone A0 située en limite sud du village :**

Le projet de modification proposait la création d'une zone A0 sur la limite sud du tissu urbain interdisant toute construction agricole afin « d'éviter de nuire à l'armature urbaine et aux limites d'urbanisation ». Il vous était alors demandé de préciser la justification de ce type de classement par des éléments paysagers précis afin de comprendre en quoi cette limite se différencierait des autres et nécessitait donc une préservation particulière.

La note complétive indique que cette zone A0 est finalement supprimée du projet de modification. J'en prends bonne note et je suis donc favorable à cette décision.



Chambre d'agriculture
de l'Hérault
Maison des Agriculteurs A
Mas de Saporta
CS 10010
34875 Lattes Cedex
Tél. : 04 67 20 88 00
Fax : 04 67 20 88 95
Email : contact@herault.chambagri.fr

- **Le retrait de la possibilité de nouvelles constructions agricoles au sein de la zone UC :**

Le projet de modification retire la possibilité en zone UC de constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Or, le diagnostic réalisé en 2017 recensait plusieurs bâtiments d'exploitations agricoles dans le tissu urbain. Ainsi, afin de permettre leur développement, afin d'éviter des besoins de délocalisation et afin de traiter l'ensemble des exploitations agricoles existantes au sein du tissu urbain, il était demandé de réintégrer cette possibilité à la zone UC ainsi qu'à la zone UB. Cette demande était aussi soutenue par la présence de sous-secteurs UBa et UCa englobant une partie seulement du bâti agricole qui permettaient, elles, le développement de bâti agricole.

Selon la note complétive, ce point n'est pas revu et la possibilité de constructions agricoles en zone UC n'est donc pas réintégrée mais la prise en compte des exploitations agricoles présentes dans le tissu urbain sera réétudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en cours.

Je prends donc acte de cet élément et conserve donc des réserves quant à cet objet.

La Chambre d'agriculture défendra dans le cadre de l'élaboration du PLUi la nécessité de traiter toutes les exploitations présentes dans le tissu urbain de la même façon.

- **La réduction d'un secteur Uba (secteur urbain à destination agricole) :**

Il était demandé à ce que des éléments de justification soient apportés afin d'en comprendre l'objectif recherché. Les éléments de la note complétive apportant satisfaction, j'émetts un avis favorable sur ce point.

- **La modification de la destination du secteur Nj :**

Je prends acte du maintien de la vocation initiale, à savoir des jardins familiaux, ce qui n'appelle pas d'observation particulière.

Ainsi au vu de ces éléments, j'émetts un avis favorable à l'ensemble des points précités ci-dessous en restant toutefois réservé sur la modification apportée au règlement de la zone UC.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Le Président,



Jérôme DESPEY

République Française



MAIRIE de MAGALAS



Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Magalas est actuellement en cours d'enquête publique

Dans cette modification l'OAP II « Cave Coopérative » prévoit l'implantation d'un lotissement communal sur une emprise d'environ 1,20 hectare.

Afin de répondre aux préconisations du SCOT ainsi qu'à celles des services de l'Etat, je souhaitais que soit rajouté dans cette OAP la possibilité d'y réaliser la construction de bâtiments collectifs et augmenter de ce fait la densification de ce secteur en nombre de logement.

Pour ce faire il est également nécessaire de modifier l'article UC II.1 du règlement pour porter la hauteur maximale des nouvelles constructions à 9,50 mètres pour les bâtiments toits terrasses ou 9,50 mètres à l'égout pour un toit double pente ceci afin de réaliser un R+2 qui correspondrait à la hauteur des bâtiments voisins, EHPAD et Groupe Scolaire.

En espérant que cette demande soit prise en compte je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à toute ma considération.

Magalas, le
Le Maire,
Jean-Pierre SIMO CAZENAVE



Copie : CCAM

LES AVANTS-MONTS -

Numéro : 3 Date de dépôt : 19/10/2021 Heure de dépôt : 17:22 Valide : Modéré :

Observation : Bonjour,
 Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte mes observations:
 Article UA 11.4
 Il est prévu de supprimer l'obligation de créer une place de parking en cas de création de logement.
 Il est aussi prévu de supprimer l'interdiction de changement de destination des garages.
 Le but de ces suppressions serait de favoriser la densification du tissu urbain dans le centre ancien de Magalas, avec l'engagement d'augmenter la capacité de stationnement publique.

 L'objectif de densification de l'habitat dans le centre ancien, ne me paraît pas pertinent, cette zone étant suffisamment dense de par sa constitution.
 Cette mesure dégraderait certainement la qualité de vie de ses habitants.
 D'autre part, ces mesures auraient un double impact sur le stationnement:
 - suppression d'une place de stationnement privée par transformation d'un garage en habitation, donc besoin supplémentaire de place publique
 - création d'un nouveau logement, donc besoin supplémentaire de place publique
 On constate que ces deux mesures nécessitent la création de 2 places publiques.
 D'autre part, la commune s'engage à augmenter la capacité de stationnement communale pour compenser ces nouveaux besoins.
 Il serait souhaitable que le document développe les moyens à mettre en œuvre afin de parvenir à cette fin. En effet, le stationnement public est déjà très contraint dans la zone contiguë et les réserves foncières très rares.
 Il est à noter que la dernière création de stationnements a surtout défiguré le parvis de la mairie pour finalement un gain de nombre de places très modeste (12) !
 Bien cordialement
 Daniel barthès

Nom : BARTHÈS
 Adresse : 400 rue de l'égalité
 Cedex : 34480 Ville : MAGALAS
 Email : barthes.daniel@wanadoo.fr Téléphone : 06.16.98.08.00
 Fichier :