

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES AVANT-MONTS

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N° 1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE FAUGERES

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

TITRE 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| I – RAPPEL | 22 |
| I - 1 Objet du projet | 22 |
| I - 2 La procédure | 22 |
| II – LES MOTIVATIONS | 24 |
| II – 1 Appréciation sur les conditions de l’enquête publique | 24 |
| II - 2 La qualité du dossier | 24 |
| II - 3 L’intérêt du projet | 25 |
| II - 4 L’analyse des avis des PPA et des réponses du responsable du projet | 26 |
| II - 5 L’analyse des observations du public et des réponses du responsable du projet | 28 |
| II - 6 L’analyse des réponses aux observations du commissaire enquêteur | 29 |
| III – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR | 30 |

I – RAPPEL

I – 1 Objet du projet

Par délibération du 23 juin 2011, le Conseil municipal de Faugères a approuvé la révision du Plan d'Occupation des sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisation (PLU).

Par arrêté n° 034/2016 du 14 juin 2016, Monsieur le maire de la commune de Faugères a engagé la modification n° 1 de ce PLU. L'objectif poursuivi est de rendre le document d'urbanisme conforme avec les dispositions des lois ENE (ou « Grenelle ») et ALUR et de revoir la programmation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU prévue à l'est du centre village, en cohérence avec les besoins de logements et la création d'équipements publics.

I - 2 La procédure

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L153-36 à 48 du Code de l'Urbanisme.

Elle est conduite par la Communauté de Communes les Avant-Monts (CCAM) à qui la compétence « Plan Local d'Urbanisme » a été transférée le 1^{er} janvier 2018.

Le projet élaboré est une modification de droit commun. A ce titre il est soumis à enquête publique conformément aux dispositions des articles L123-1 à 18 du Code de l'Environnement.

Le Président de la CCAM a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) quant à l'évaluation environnementale du projet. Après examen au cas par cas, considérant que la modification présentée n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement, la MRAe a décidé que ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

D'autre part, le projet a été notifié pour information aux Personnes Publiques Associées. Quatre avis ont été reçus en retour émanant de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), du Département de l'Hérault, du Syndicat Mixte du SCOT du biterrois et de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie.

Le Président de la CCAM a ensuite saisi le Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la première modification du PLU de la commune de Faugères. Par décision en date du 21 septembre 2020, le magistrat-délégué du TA de Montpellier a désigné Monsieur Jean-Claude HEMAIN en qualité de commissaire enquêteur (annexe 5).

Après un travail préparatoire en concertation avec le Commissaire Enquêteur (CE), le Président de la CCAM, autorité organisatrice, a pris le 8 décembre 2020 l'arrêté prescrivant l'enquête publique (annexe 6).

La publicité de cette enquête a été assurée conformément à la réglementation par la publication de l'avis d'enquête dans deux journaux (Midi-Libre et hérault-tribune.com) et par affichage sur les panneaux officiels de la CCAM et de la commune (village et hameaux). Une affiche a été également apposée dans le village aux abords de la zone à urbaniser modifiée par le projet et le panneau lumineux d'information municipale a mentionné la tenue de l'enquête publique depuis la publication de l'avis et pendant toute la durée de celle-ci. L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la CCAM.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 21 jours consécutifs du 29 décembre 2020 à 8 h 30 au 18 janvier 2021 à 13 h 00.

Le commissaire enquêteur a accueilli le public au cours de 3 permanences tenues en mairie de Faugères les :

- Mardi 29 décembre 2020, de 9 h 00 à 12 h 00,
- Vendredi 8 janvier 2021, de 9 h 00 à 12 h 00,
- Lundi 18 janvier 2021 de 10 h 00 à 13 h 00.

Pendant toute la durée de l'enquête publique le dossier a pu être consulté, en version papier et en version numérique sur une tablette dédiée, à la mairie de Faugères et dans les locaux de la CCAM, siège de l'enquête publique, aux heures d'ouverture au public. L'entier dossier était également consultable sur le site internet de la CCAM. Une version téléchargeable était disponible sur ce site. Enfin, une adresse électronique dédiée a été créée pour recueillir les observations et propositions du public (modifplufaugeres@gmail.com).

II – MOTIVATIONS

II – 1 Appréciation sur les conditions de l'enquête publique

Concernant les conditions matérielles de l'enquête, le commissaire enquêteur estime qu'elles ont été satisfaisantes.

L'information du public a été faite conformément à la réglementation et complétée par une affiche sur site et un message sur le panneau lumineux d'information municipale, supports pertinents et jugés suffisants au regard de la taille du village.

L'enquête s'est déroulée pour partie pendant les vacances scolaires (6 jours sur une durée totale de 21 jours) de façon à faciliter la participation des nombreux propriétaires de résidences secondaires de Faugères. De même les permanences ont été organisées sur différents jours de la semaine pour favoriser la venue des habitants de la commune.

Ces permanences se sont déroulées dans une atmosphère très sereine, sans aucun incident.

Le CE a reçu une dizaine de personnes et six observations écrites ont été recueillies. Cette participation relativement limitée peut sans doute s'expliquer par le faible enjeu pour le public d'un projet qui vise principalement à mettre le PLU en conformité avec la réglementation et à étaler dans le temps l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser, ce qui va dans le sens annoncé depuis plusieurs années et sans doute attendu par la population.

II – 2 La qualité du dossier

Le dossier mis à la disposition du public comporte toutes les pièces prévues par la réglementation (annexe 4).

A l'ensemble des pièces constitutives du PLU, non modifiées, mises à jour ou complétées, sont ajoutées une notice de présentation du projet de modification (pièce 1-0) et une partie procédure (pièce n°0) qui rassemble, outre les délibérations et arrêtés afférents, la décision de la MRAe de dispense d'évaluation environnementale, les avis des PPA et les réponses du porteur de projet à ces avis.

A noter que cette partie procédure a dû être complétée à la demande du commissaire enquêteur quelques jours après le début de l'enquête après avoir constaté que le premier feuillet du dossier, destiné à répondre complètement aux prescriptions de l'article R123-8 du Code de l'Environnement, était manquant.

La notice de présentation du projet indique ses objets et présente de façon détaillée les modifications apportées. L'évolution du règlement est précisée article par article, les évolutions du zonage, mineures, sont exposées clairement et argumentées, la rédaction entièrement nouvelle de l'OAP Les Combes du Bois est présentée dans son intégralité.

Enfin, les chapitres manquants du rapport de présentation du PLU, désormais exigés par les dispositions des lois ENE et ALUR, ont été ajoutés : diagnostic agricole, analyse des capacités de densification de Faugères, nouvelle analyse de l'état initial de l'environnement.

En synthèse, le dossier soumis à l'enquête publique est complet et de bonne qualité. Le CE peut simplement regretter que certaines mises à jour n'aient pas été effectuées, s'agissant notamment des évolutions institutionnelles nombreuses depuis l'approbation du PLU en 2011.

II – 3 L'intérêt du projet

La mise en conformité du PLU au regard de la loi ENE, ou « grenellisation », s'imposait puisqu'elle aurait dû être effectuée avant le 1^{er} janvier 2017.

Le règlement devait être modifié pour traduire la suppression des COS imposée par la loi ALUR et introduire les dispositions nouvelles éventuelles adoptées en conséquence par la collectivité. Le choix d'un toilettage beaucoup plus complet visant également à préciser et clarifier la règle est louable. Il permet une meilleure compréhension par le public et facilite la tâche des services instructeurs.

L'adaptation du zonage poursuit deux objectifs :

- La création d'une zone N4 pour régulariser la situation d'une plateforme de stockage et concassage installée de longue date, permettant ainsi de pérenniser l'activité tout en interdisant son extension et toute construction,
- La réduction de la zone 1AU, à l'est du centre village, pour introduire un étalement dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation du secteur Les Combes du Bois. De 8,1 ha permettant la construction de 90 logements prévus dans le PLU, la zone 1AU est ramenée à 3,6 ha pour 28 logements, les terrains restants étant désormais classés en zone 0AU dont l'urbanisation ne pourra être débloquée qu'après révision du PLU (cf annexe 3).

Cette modification du zonage, objet premier du dossier, est complétée par une réécriture complète de l'OAP pour encadrer l'aménagement de la nouvelle zone 1AU. Desserte viaire, y compris gabarit des voies et trottoirs, Trame Verte et Bleue, fossé et noue paysagère, arbres d'alignement et palette végétale à utiliser y sont décrits.

Ainsi le projet de modification du PLU traduit la volonté d'un développement raisonné de nouvelles zones constructibles, en cohérence avec les besoins et la création d'équipements publics.

Au regard de la réalité de l'évolution démographique de la commune, au mieux quelques dizaines d'habitants supplémentaires depuis l'approbation du PLU en 2011, de la forte opposition des faugérois au projet de ZAC présenté par la municipalité précédente, en 2012, pour aménager le secteur des Combes du Bois, et enfin des orientations générales du SCOT du biterrois, l'étalement dans le temps et les principes d'aménagement retenus dans le projet soumis à l'enquête publique sont à l'évidence pertinents.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que le projet présente un intérêt certain aux plans administratif et réglementaire et surtout pour la maîtrise du développement urbain de la commune de Faugères.

II – 4 L’analyse des avis des PPA et des réponses du responsable du projet

Les avis des PPA ont été reçus et la CCAM a produit un mémoire en réponse avant l’ouverture de l’enquête publique, ce qui a permis de joindre ces éléments au dossier d’enquête (pièces 0-2 et 0-3).

Ces avis et la réponse de la CCAM sont synthétisés ci-après :

a – Les services de l’Etat

La DDTM a formulé diverses observations nécessitant modifications ou compléments du projet présenté. Les corrections demandées concernaient le zonage en AU d’une parcelle bâtie, diverses dispositions non-conformes du règlement à supprimer ou modifier, des erreurs de dates à rectifier. Les compléments attendus concernaient la justification de la zone N4, le tableau récapitulatif des superficies des différentes zones et des délibérations à fournir dans la pièce 0-Procédure.

D’autre part, la DDTM a demandé un effort sur la densité d’habitat prévue sur la nouvelle zone 1AU Les Combes du Bois, soit 10 logements à l’hectare plus au moins 15 %, alors que le SCOT du biterrois prescrit une densité moyenne minimale de 14 logements par hectare dans les communes non identifiées comme centralité, ce qui est le cas de Faugères.

De plus, si elle a pris note de l’établissement d’une note de synthèse de la Trame Verte et Bleue (TVB) communale, elle constate que ce travail n’a pas été traduit dans les documents opposables du PLU que sont le règlement et le zonage.

Par ailleurs, la DDTM rappelle qu’il appartient au Conseil communautaire de procéder à une analyse des résultats de l’application du PLU, conformément à l’article L153-27 du Code de l’Urbanisme, 9 ans au plus après l’approbation du PLU (soit en théorie avant le 23 juin 2020).

Elle rappelle enfin que le SCOT ayant été approuvé en 2013, le PLU aurait dû être mis en compatibilité dans les 3 ans, d’où l’urgence de poursuivre la révision générale du PLU de Faugères prescrite en 2016.

b/ Le Département de l’Hérault

Le Département de l’Hérault ne formule pas d’observation particulière.

Il émet un avis favorable au projet de modification du PLU de Faugères sous réserve d’être associé à la démarche d’aménagement de la section de route départementale prévue par l’OAP pour desservir le secteur Les Combes du Bois.

c/ Le Syndicat Mixte du SCOT du biterrois

Le SCOT du biterrois considère que le PLU modifié met en place un phasage qui n’était pas encore acté jusque là et qui est pertinent, tout comme le sont les modifications apportées aux pièces règlementaires. Il conclut que la procédure de modification engagée ne va pas à l’encontre des orientations générales du SCOT.

Il émet toutefois des réserves quant à l’actualisation jugée incontournable des données utilisées pour la « grenellisation » du PLU.

Il remarque enfin que l’horizon du PADD en vigueur étant 2020, la planification générale mériterait l’aboutissement de la révision générale du PLU prescrite en 2016.

d/ L'Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie

L'ARS ne formule aucune observation.

Elle rappelle que les solutions sont connues pour assurer l'alimentation en eau potable à terme de la commune de Faugères et son développement.

e/ Mémoire en réponse de la CCAM

Le responsable du projet a produit une réponse à l'avis de DDTM, jointe au dossier soumis à l'enquête (pièce n° 0-3). Il a estimé que les avis reçus du Département de l'Hérault, du Syndicat Mixte du SCOT du biterrois et de l'ARS Occitanie n'appelaient pas de réponse particulière.

La CCAM répond positivement à l'ensemble des demandes de rectification du projet, en particulier concernant le zonage et le règlement.

D'autre part, elle indique accueillir favorablement la remarque visant à accroître la densité moyenne prescrite par l'OAP pour l'aménagement du secteur des Combes du Bois et déclare porter cette densité à 12 logements par hectare sur le périmètre de l'opération.

Enfin, concernant la traduction dans le règlement des éléments de la TVB, elle indique que la mise en place de prescriptions prévues par l'article L151-23 du code de l'Urbanisme ou de type EBC est considéré comme trop attentatoire à la propriété privée et déborde les objectifs fixés lors de la prescription de la modification du PLU. Toutefois, elle ajoute que cette traduction réglementaire sera mise en œuvre dans la procédure de révision générale du PLU de Faugères prescrite le 31 mai 2016.

f/ Commentaires du commissaire enquêteur

Le CE considère comme le porteur de projet que les avis transmis par le Département, le SCOT du biterrois et l'ARS n'appellent pas réponse.

Concernant la réponse à la DDTM, le CE note que toutes les demandes de corrections ont été prises en compte. Il a pu vérifier qu'elles ont bien été effectuées dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Il prend acte de l'augmentation de la densité d'habitat prévue dans l'OAP Les Combes du Bois, portée à 12 logements par hectare, ce qui va dans le sens souhaité par le DDTM et se rapproche de la valeur moyenne préconisée par le SCOT sur la commune de Faugères.

Il note que la CCAM s'engage à traduire dans le règlement les éléments de la Trame Verte et Bleue à l'occasion de la révision générale du PLU d'ores et déjà engagée.

Il constate enfin que le Syndicat Mixte du SCOT du biterrois, document avec lequel le PLU doit être mis en conformité, formule des appréciations positives sur la pertinence du projet et stipule que la procédure de modification engagée ne va pas à l'encontre des orientations générales du SCOT.

En synthèse, les avis reçus des PPA sont globalement favorables ou sollicitent des modifications qui ont été apportées par le porteur de projet dont le mémoire en réponse est jugé satisfaisant.

Pour autant le CE partage la position de la DDTM et du Syndicat Mixte qui rappellent l'intérêt de mener à terme dans les meilleurs délais la procédure engagée de révision générale du PLU de Faugères.

II – 5 L’analyse des observations du public et des réponses du responsable du projet

Le PV de synthèse des observations recueillies au cours de l’enquête établi par le CE a été remis au représentant de la CCAM, en présence de Monsieur le Maire de Faugères, le 25 janvier 2021.

Trois observations ont été portées sur le registre d’enquête ouvert en mairie de Faugères, deux courriels ont été déposés à l’adresse électronique dédiée et un courrier postal a été envoyé au CE à l’adresse de la CCAM, siège de l’enquête. Elles sont présentées en détail dans le PV de synthèse joint en annexe 12.

Les trois premières observations formulées par le public et déposées sur le registre d’enquête concernent le droit à construire sur les parcelles de propriétaires qui sont venus consulter le dossier. Les trois courriels et courriers reçus traduisent des préoccupations et formulent des propositions plus au moins liées à la procédure de modification du PLU objet de l’enquête.

En date du 28 janvier 2021, le Président de la CCAM a fait parvenir au CE un mémoire en réponse aux observations rassemblées dans son procès verbal de synthèse (annexe 13).

Le porteur du projet répond précisément aux trois premières observations du public concernant le droit à construire.

Les arguments présentés par Monsieur SARDINOUX (observation n° 1) dont les parcelles situées dans la zone 1AU du PLU en vigueur se retrouvent en zone OAU, donc non urbanisables dans l’immédiat suite au projet de modification, sont jugés recevables. Sa demande sera traitée dans le cadre de la révision du PLU en cours.

Cette réponse positive est satisfaisante dans la mesure où le terrain concerné est desservi par l’ensemble des réseaux et jouxte sur trois de ses côtés des parcelles bâties classées en zone UD.

Il est rappelé à Monsieur et Madame MEGE (observation n° 2) que leur parcelle est située dans la zone OAU où la construction est bloquée. La CCAM précise que la suppression du COS , objet de la question posée, n’impacte en rien les possibilités d’extension limitée de 25 m2 dans cette zone.

La réponse à la demande n° 3 d’extension de la zone 2AU du hameau de Soumartre pour y inclure deux parcelles proches est également satisfaisante en indiquant que cette demande sera étudiée dans le cadre de la révision générale du PLU en cours, ce qui est conforme à la réglementation. Il est proposé au pétitionnaire de la reformuler sur le registre de concertation ouvert.

Dans ses réponses aux observations n° 4 à 6, la CCAM déclare avoir pris note des propositions et remarques pertinentes formulées, bien que sans lien avec la procédure de modification du PLU objet de l’enquête. Elle observe toutefois que certaines relèvent des actions futures du Plan Climat de l’intercommunalité et seront examinées dans ce cadre, notamment l’extinction de l’éclairage public une partie de la nuit à laquelle la commune de Faugères, compétente, va réfléchir.

Le CE prend acte de ces réponses qui n’appellent pas de commentaire particulier.

Au final les réponses du porteur de projet sont jugées satisfaisantes.

II – 6 L’analyse des réponses aux observations du commissaire enquêteur

Dans son procès verbal de synthèse, le CE a fait deux observations portant sur les points suivants :

- a- le manque de commentaire sur les dispositions prises dans le règlement, qui a fait l’objet d’un toilettage approfondi, suite à la suppression des coefficients d’occupation des sols (COS) imposée par la Loi ALUR de 2014. Les nouvelles règles adoptées par la collectivité pour maintenir (ou adapter) les objectifs définis dans le PLU en vigueur auraient sans doute mérité d’être présentées plus clairement.
- b- L’absence totale d’information dans le dossier soumis à l’enquête sur la procédure en cours de révision générale du PLU de Faugères, son avancement et les perspectives de sa finalisation.

Ce silence interpelle en effet légitimement le public qui a eu à connaître le projet de PADD présenté et débattu lors de la séance du conseil municipal du 21 décembre 2017 (mais qui retrouve le PADD du PLU en vigueur approuvé en 2011 dans le projet de PLU modifié soumis à l’enquête !).

Par courrier en date du 4 février 2021 (annexe 14) le Président de la CCAM complète son mémoire en réponse à propos de la procédure de révision générale du PLU en cours mais non évoquée dans le dossier de modification soumis à l’enquête publique.

Il rappelle que la modification du PLU et sa révision générale sont deux procédures bien distinctes, en termes d’objet, d’objectifs poursuivis et d’enjeux, même si elles ont été initiées en même temps et qu’elles s’inscrivent toutes les deux dans la même ambition communale.

La procédure de modification vient déterminer le phasage entre 1AU et OAU et complète le dispositif en scindant l’opération d’aménagement initialement prévue d’un seul tenant et sous la forme d’une ZAC. La volonté municipale est aujourd’hui de phaser dans le temps ce projet et de le circonscrire aux stricts besoins du territoire.

La procédure de révision générale mérite une mise à jour de terrain, comme l’actualisation des potentialités de réinvestissement et le principe de zéro artificialisation nette va certainement demander de revoir le projet en favorisant la sobriété foncière. Le porteur de projet rappelle que le registre de concertation (pour la révision générale du PLU) est ouvert en mairie ainsi qu’au siège de l’intercommunalité, invite les citoyens à s’en saisir et indique que la CCAM ne manquera pas de communiquer à nouveau sur cette procédure.

Le CE partage l’analyse du porteur de projet quant à la distinction des deux procédures d’évolution du PLU et la nécessaire actualisation de nombreuses données dans le cadre de la révision générale du PLU. Il prend acte de la concertation en cours relative à cette procédure (avec registres ouverts) et note l’intention affichée par la CCAM de communiquer à nouveau sur ce sujet.

Pour autant il regrette que ces éclaircissements sur les deux procédures engagées n’aient pas été donnés dans le dossier de modification soumis à l’enquête publique. Ils auraient pu être présentés dans un bref paragraphe du premier chapitre de la notice de présentation (pièce n° 1-0) par exemple.

Le CE note enfin que le complément de réponse du porteur de projet n’aborde pas la question des règles adoptées suite à la suppression des COS, objet d’un commentaire dans son PV de synthèse.

III – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après analyse détaillée du projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Faugères et à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur estime :

- Que le dossier soumis à l'enquête est complet au regard de la réglementation et de bonne qualité,
- Que l'enquête a pu se dérouler dans de bonnes conditions, après une information du public satisfaisante ; toutes les observations et propositions recueillies ont été examinées et ont fait l'objet d'une réponse,
- Que le projet de modification du PLU présenté qui, outre la mise à jour réglementaire du document d'urbanisme, traduit une volonté d'étalement dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, est pertinent au regard de l'évolution démographique de la commune et des orientations générales du SCOT du biterrois,
- Que ce projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement, comme l'indique la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, et que les observations des Personnes Publiques Associées et du public n'expriment pas d'opposition à sa mise en œuvre.

Le commissaire enquêteur regrette toutefois que la présentation du projet de modification soumis à l'enquête ne fasse pas état de la procédure de révision générale du PLU, engagée elle aussi depuis plus de 4 ans, de son avancement et de son articulation avec la modification proposée.

Il recommande à l'autorité compétente, comme le font les services de l'Etat et le Syndicat Mixte du SCOT du biterrois, de mener à terme dans les meilleurs délais cette procédure de révision générale.

En conclusion, et compte tenu de tout ce qui précède, le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Faugères.

Fait à VAILHAUQUES,

Le 15 février 2021



Jean-Claude HEMAIN