

COMMUNE DU TRIADOU

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**CONCLUSION MOTIVÉE du COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Établi par Bruno Méallonier, commissaire enquêteur

3 août 2017

Sommaire

Chapitre 1 Avis de synthèse du commissaire enquêteur sur les observations du public et des Personnes Publiques Associées et les propositions correspondantes de la Mairie du TRIADOU2

1.1	Préambule	2
1.1.1	Les modifications de zonage du PLU 2015	2
1.1.2	Les trois Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	2
1.2	Les observations des Services Public de l'Etat.....	3
1.3	Les observations du public.....	5
1.4	Les observations du commissaire enquêteur.....	5
	Chapitre 2 Attendus	6
2.1	Constatant que :.....	6
2.2	Considérant que le projet présenté :.....	6
2.3	Et considérant que :.....	Erreur ! Signet non défini.

Chapitre 1 Avis de synthèse du commissaire enquêteur sur les observations du public et des Personnes Publiques Associées et les propositions correspondantes de la Mairie du TRIADOU

1.1 Préambule

La loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000 complétée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 version du 20 mars 2017 et la loi ALUR du 24 mars 2014 ont pour objectif de donner aux décideurs publics un cadre juridique pour mettre en œuvre une politique de développement harmonieux de la ville. Le Triadou souhaite inscrire son Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de ces lois et, après un an d'existence, toiler le règlement, développer des projets économiques et agrotouristiques et corriger des anomalies de zonage.

1.1.1 Les modifications de zonage du PLU 2015

Le déclassement en zone N de la zone AU2s

La création de la zone AU1s sur les parcelles 82 et partiellement 80 et 147 qui étaient en zone Nc

Le classement en zone Ub de la parcelle 20 qui est en zone Nc

L'urbanisation en zone Ub des zones AU1s, AU4, AU5 et AU6

Le classement en zone Aa des parcelles 50 à 56 et 101,102 et 370 qui étaient en zone Ap

La zone AU7s devient AU3s

1.1.2 Les trois Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les 'Patus' concerne la nouvelle zone AU1s, sa voirie et ses accès

Le 'Courougous' est une zone d'activité décrite au PLU 2015

La 'Plaine' reprend pour la zone 1U3s les orientations du PLU 2015 zone AU7s

1.2 Les observations des Services Public de l'Etat

Dix sept notifications ont été faites aux Personnes Publiques Associées et huit ont répondu. Neuf avis tacites sont réputés favorables.

1) Un avis favorable a été exprimé par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Elle **recommande**, les extensions et le STECAL devront faire l'objet d'une partie spécifique dans le règlement qui précisera les conditions de hauteur, de densité et d'emprise permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

2) Un avis favorable sans remarque a été exprimé par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier.

3) Un avis favorable Institut National de l'Origine et de la Qualité a été émis avec une **réserve** sur le zonage A et non Ap pour le vignoble de la Plaine du Pont.

4) Un avis favorable de l'Agence Régionale de Santé a été donné avec **réserves** :

- * de joindre au dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) une attestation actualisée du Syndicat du Bas Languedoc (SBL)

- * de mentionner la contrainte d'alimentation en eau dans le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD)

- * annexer au dossier les arrêtés d'autorisation des DUP des servitudes

- * modifier la rédaction de l'article 4 du règlement des zones UE et AUE

- * modifier la rédaction de l'article 4 règlement des zones A et N

5) Un avis favorable a été émis par le Conseil général de l'Hérault avec **réserves** :

- * supprimer les Emplacements Réservés (ER) au profit du Département : D4, D5, D6 et D7

- * adapter l'Emplacement Réservé D1 pour l'aménagement de l'accès sur la RD 17, avec l'espace boisé classé (EBC) afin de préserver un continuum arboré (ripisylve) le long du Terrieu

- * harmoniser le règlement avec le PADD

- * augmenter l'offre de logements sociaux, insuffisante notamment de logement locatif et répondant à la demande du territoire

Le commissaire enquêteur ne retient pas en réserve ce dernier point qui modifierait l'économie générale du projet.

6) Un avis favorable du Conseil de Communauté de Commune du Grand Pic S' Loup a été émis avec la **recommandation** de supprimer la possibilité d'autoriser le commerce dans la zone d'activité du Courtougous

7) Un avis favorable de la Chambre d'agriculture de l'Hérault a été exprimé malgré

- * un manque de réflexion anticipative du PLU des besoins agricoles individuels et collectifs en constructions agricoles et d'agritourisme

- * une vaste zone Ap pouvant porter préjudice à des projets futurs d'installations agricoles

et **recommande** :

- * la rédaction de l'article 2-1) de la zone agricole outrepassant l'article R.151-23-1^o du Code de l'Urbanisme

8) Un avis **favorable** de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) a été transmis synthèse des différentes observations des services de l'État avec des **réserves** :

* Risques feux de forêt : supprimer le secteur Aa du projet de PLU, ainsi que les prescriptions du règlement s'y rattachant.

* Risques inondation : toutes les zones du règlement impactées par l'aléa inondation doivent être complétées par un paragraphe précisant que les règles du PPRI s'appliquent en sus des prescriptions du règlement. Il convient également de rajouter que ce sont les règles les plus restrictives entre les deux documents qui s'appliquent. La version papier du PPRI doit être annexé au PLU.

* Plan communal de sauvegarde (PCS) : informer la population à travers le document communal d'information sur les risques majeurs (DICRIM).

* Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) : le PLU doit être compatible avec les objectifs du PGRI du Bassin Rhône-Méditerranée. Le rapport de présentation doit être complété par la justification de cette compatibilité.

* eau potable : le développement de l'urbanisation doit donc être programmé en fonction de l'avancée des travaux et des possibilités effectives d'alimentation en eau. Une attestation actualisée du Syndicat SBL doit être jointe au dossier. Par ailleurs, compte tenu de ces incertitudes, il est impératif que le dossier fasse également mention de cette contrainte dans son PADD.

* police de la publicité : il faut mettre à jour la réglementation. Il serait souhaitable de proposer des pistes de solutions afin de remédier à cette prolifération de panneaux.

* bruit des infrastructures terrestres : le rapport de présentation doit être complété. Il convient de faire figurer sur le plan de zonage la RD N°68, ainsi que la bande inconstructible liée à l'amendement Dupont dans les secteurs non urbanisés.

* la zone intercommunale de transfert des déchets (Ne) : la commune a identifié ce secteur comme étant un « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée » (STECAL). Le rapport de présentation et le règlement doivent être complétés. Le règlement doit préciser les conditions d'emprise au sol et d'insertion dans l'environnement.

Et des **recommandations** :

* Le rapport de présentation :

- le PLU devra, si nécessaire, être mis en compatibilité avec le SCoT après son approbation.

- la nécessité de veiller à un aménagement cohérent et maîtrisé de la zone AUE dans le respect des qualités paysagères du site.

- page 19, il convient de compléter les données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par une évaluation isolée de la consommation de la surface forestière.

- page 160 : il convient de supprimer la phrase qui mentionne que « la commune n'est pas concernée par l'amendement Dupont » au chapitre 4.2.3.

* Le règlement :

- Zones UE et AUE article 4, il convient d'en modifier la rédaction « Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur » et de citer l'article R. 1321-57 du Code de la Santé pour prévenir les phénomènes de retour d'eau à partir des réseaux intérieurs.

- Zones A et N article 2-alinéa 2 : il convient d'écrire « présence permanente et rapprochée »

- Zones A et N article 4 : il convient d'en modifier la rédaction «Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable. L'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,
- une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue»

* OAP : Il est souhaitable de les préciser

* ANNEXES :

- bruit des infrastructures de transport : la carte élaborée par la commune doit être annexée.
- servitudes AS1- protection eau potable : il convient de les compléter par les arrêtés d'autorisation des DUP
- risque mouvement de terrain : elles méritent d'être complétée par les fiches.

1.3 Les observations du public

L'orientation d'aménagement et de programmation des « Patus » fait l'objet de nombre d'observation. En particuliers les tracés des voies d'accès aussi bien que la circulation douce mécontentent tous les riverains. De plus l'inquiétude sur le respect de la limitation des constructions en hauteur est sensible.

Qu'ils habitent Le Triadou depuis plusieurs générations ou qu'ils soient nouvel arrivant, tous redoutent la densification observée et celle du projet.

Plusieurs observations font état ou craignent une « pollution lumineuse » par des éclairages individuels ou collectifs.

Quelques observations font état de risque d'inondation par ruissellement des eaux suite à des imperméabilisations de sols ou à des aménagements gênant l'écoulement.

1.4 Les observations du commissaire enquêteur

Les deux plans du dossier représente très 'discrètement' le tracé du 'lien'.

Chapitre 2 Attendus

2.1 Constatant que :

* Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne sont pas assez détaillées et n'ont pas l'agrément des riverains des voies de circulation et déplacements doux.

* La densification de l'habitat est mal perçue dans une commune caractérisée par sa qualité de vie liée à la taille des parcelles, à ses paysages et à ses espaces agricoles, naturels et forestiers.

* Les activités économiques sont très peu présentes dans le projet. L'agriculture en est la partie très majoritaire et essentiellement viticole avec des risques de difficulté de développement avec le zonage Ap. Il n'y a pas de perspective de nouvelles activités pour la zone de Courtougous malgré l'OAP.

* Le projet ne présente pas suffisamment les actions prises et envisagées pour éviter les inondations surtout dans le cadre de la densification et de l'imperméabilisation des sols.

* Des réserves aux avis favorables des Personnes Publiques Associées ont été émises et énoncées ci-dessus.

2.2 Considérant que le projet présenté :

* est cohérent avec

la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000

la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003

la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 (dite loi « Grenelle II ») version du 20 mars 2017

la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014 relative au droit du logement modifiée 1 janvier 2017 particulièrement avec un des axes majeurs en créant des logements dans une zone déjà urbanisée et proche du centre.

le code de l'urbanisme dans sa version du 22 mars 2017

* Le recours à la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme est conforme à la réglementation

* La procédure suivie est régulière

* Le projet respecte le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt

* Le projet respecte le Plan de Prévention des Risques d'Inondation

* Le projet respecte les orientations fondamentales de la gestion des ressources et les objectifs de quantité et de qualité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2016-2021

* Le projet respecte les objectifs de protection de ces ressources exposés dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Lez Mosson étangs palavasiens »

* Une étude d'impact a été faite puisque la commune est concernée par une ZNIEFF de type I, deux ZNIEFF de type II et un site Natura2000

* Le projet tient compte des orientations intercommunales du 'Grand Pic S^t Loup'

* Le projet respecte les orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durable de la commune du Triadou

* Le public a été largement et réglementairement informé par les concertations, les affichages et les publications dans les journaux et sur le site internet et le bulletin de la commune

* L'enquête s'est déroulée sans incident et à la satisfaction du public

* Le projet a été construit en tenant compte des observations et des décisions du Tribunal Administratifs sur le PLU 2015

* Le projet prévoit des logements sociaux.

* Le projet sauvegarde les zones agricoles et naturelles, les éléments remarquables du patrimoine et la qualité des paysages.

* Le projet est améliorable sur de nombreux points tels ceux exposés par Les Personnes Publiques Associées dont la DDTM dans son avis de synthèse. Le maître d'ouvrage y a répondu spécifiquement à chacun de façon favorable

* Des demandes de particuliers ont été exprimées à propos de leur propriété et des réponses personnalisées ont été faites par le maître d'ouvrage.

Dans ces conditions, le projet est conforme à l'intérêt général et ne comporte pas d'atteintes aux intérêts particuliers légitimes ;

En conséquence, je propose de prendre en compte les **recommandations citées ci-dessus et de trouver avec les intéressés une solution aux voies de circulation des OAP.**

Et j'émet un avis favorable à ce projet sous les **réserves énoncées ci-dessus :**

Le 3 août 2017

Bruno Méallonier Commissaire enquêteur