Eléments de réponse des deux collectivités

Dans le cadre d'une démarche contradictoire et afin de recueillir les points de vue de chaque collectivité sur les observations recueillies, deux réunions de travail se sont tenues à la demande du commissaire-enquêteur avec leurs représentants.

Sur les enjeux qu'ils ont jugé comme essentiels, ils ont répondu par écrit au commissaire-enquêteur :

- pour le PLU : lettre du Maire le 10 juillet 2012, abordant notamment les EBC, la zone IAU, la centralité et les équipements publics ;

- pour le zonage d'assainissement : message du service de l'Agglomération du 06 juillet 2012, avec un rappel de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

Ces deux documents font parties des annexes au présent rapport.

Analyse des observations

De nombreuses observations peuvent être regroupées dans la mesure où elles se rapportent aux mêmes thèmes :

1. **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

De nombreux avis sont contradictoires :
- Ils doivent être conservés (R3, L6, L18, L19 ? L26, L29, L32, ...) sans les supprimer par rapport au POS.
- Il faut en déclasser une partie pour ne pas gêner la constructibilité des terrains (R4, L2, L14, L34, L38, L44, O6, O7, ...).
- Ils ont été complétés par rapport au POS (R2, R6, L2, L4, L7, L12).
- En complément certains souhaitent un déclassement du terrain de la zone N et du zonage du PPRIF

Réponse du commissaire-enquêteur :
Le débat actuel sur le maintien, la suppression et la gestion des EBC au sein du paysage bâti résulte du mode de l'urbanisation au coup par coup qui s'est étalée depuis 30 ans sur plus de 200 hectares. Les points de vue divergent donc suivant qu'on soit propriétaire d'un terrain habité ou qu'on souhaite le valoriser pour le bâtir, le partager ou le vendre...
La révision générale du POS permet de redéfinir un parti (« la trame verte ») avec la protection des puechs et une continuité écologique notamment le long des fossés et des ruisseaux (« la trame bleue »).
Suite aux études de conception du PLU et aux débats de la concertation préalable (voir son bilan), il ne peut pas être envisagé de contredire le parti retenu avec sa cohérence d'ensemble.
Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme (article L. 130-1) précise que les EBC sont existants ou à créer.

Suivant la configuration des lieux, pour le maintien d'une ouverture au public, pour une bonne gestion (débroussaillement) et la création de circuits (promenade et protection incendie), il serait souhaitable que la collectivité puisse envisager progressivement une acquisition des terrains dont les propriétaires voudraient ne plus en subir les charges.

Le commissaire-enquêteur propose de régler favorablement deux cas particuliers :
- *demande L14 : maintien de l'EBC le long du ruisseau*
- *demande L34 : prendre en compte l'accord donné le 04.10.2011.*

2. La voirie, la sécurité, le stationnement et les circulations douces

Faut-il aménager ou laisser en l'état des différentes voies de desserte pénétrant dans l'urbanisation diffuse ?
Faut-il améliorer le plan de circulation, la continuité des circulations douces et le stationnement des véhicules ?
- RD 145 : L1, ...
- chemin de Nouau : L24, L44, O4, O11, ...
- draille du Plô Midi : L25, L33, ...
- desserte bouclage de voirie dans la zone IAU : L31, L34, ...
- rue des Poiriers Sauvages : L5, L6, L17, ...
- accès et stationnement école : O9, L40, ...

Les avis sont principalement pour un maintien des lieux de caractère « rural » tout en réglant le passage et le stationnement des véhicules voisins.

Réponse du commissaire-enquêteur :
L'état des dessertes reprend principalement les anciens chemins, antérieurs à l'urbanisation, sans que les travaux nécessaires à leur nouvelle vocation urbaine n'aient été préalablement réalisés avant la construction et l'augmentation de leur fréquentation.

La situation actuelle est donc difficile à gérer et nécessite de prévoir des élargissements, non pour aller plus vite, mais pour créer des trottoirs, des stationnements, ...

Pour la sécurité et pour améliorer les liaisons inter-quartiers, il est nécessaire d'envisager la création de bouclages de voiries, ce qui globalement ne doit pas induire de nouveau trafic...

Les dispositions proposées dans ce projet de PLU sont donc réalistes compte tenu de la configuration des lieux, des parties habitées et de l'évolution de l'urbanisation.

Il est rappelé que le PLU prévoit des emplacements réservés pour les emprises mais ne définit ni les caractéristiques techniques, ni le planning de réalisation.

3. La ZAC multisites (secteur de Coste Rousse)

Elle est composée de quatre secteurs.
- Le secteur de VIALA EST (classé en IIAU2a et b) et le secteur du NOUAU (classé en IIAU3) n'ont fait l'objet d'aucune observation.

- Le secteur de LA CANTERELLE en cœur de ville (classé en UA4) n'a été l'objet que d'une demande de renseignement (observation R7) pour avoir des précisions sur son programme et le planning de sa réalisation.
- Par contre le secteur de COSTE ROUSSE (classé en IIAU1a et b) est l'objet de nombreuses observations, essentiellement des propriétaires des maisons voisines :
    - d'une part sur l'insertion dans son voisinage : importance des raccordements des voiries, nécessité de désenclaver des terrains voisins, maintien du réseau de fossés de pluvial, soit R1, L5, L6, L11, L17, L23, L27, L32, ...
    - d'autre part sur le caractère urbain brutal du programme notamment sur les hauteurs trop importantes des bâtiments, leurs reculs en limite de ZAC, le non respect des plateformes, talus et végétation existante, soit R7, L6, L17, L27, L36, L47, L49, ...
    - également sur le manque de lisibilité et de cohérence entre la rédaction du règlement d'urbanisme et les documents communiqués au public, soit l'ensemble des avis.

Réponse du commissaire-enquêteur :
Il est rappelé que :

- *la réalisation de la ZAC a été précédée de procédures antérieures spécifiques : réunions de concertation, enquêtes publiques de Déclaration d'Utilité Publique et de mise en conformité du POS auxquelles le public a été associé.*
  Des délibérations ont été prises pour approuver son programme de construction, la nature des équipements publics et aussi les conditions d'équilibre financier, aboutissant à une concession d'aménagement.
- *Cette opération est en cours et ne peut donc pas être remise en cause, sauf en subir les conséquences, sous réserve des procédures successives de délivrance des permis de construire.*

Cependant les différents secteurs de la ZAC sont parties intégrantes du plan d'urbanisme communal : importance d'un programme de 470 logements, organisation de secteurs encore vacants dans l'urbanisation : le PLU couvre l'ensemble du territoire. Il serait donc anormal qu'il comporte des secteurs « en blanc ».

Aussi le commissaire-enquêteur demande que les principales orientations d'aménagement actuellement approuvées connues, voire réalisées, soient intégrées dans le dossier de PLU, avec des plans, schémas et notes justificatives au moins dans le rapport de présentation. Ces documents pourraient aussi être reportés pour l'essentiel dans le document des orientations d'aménagement annexé au PADD.

Cela permettra aux riverains de la ZAC, notamment du secteur de Coste Rousse, d'avoir des indications claires sur leur voisinage et l'intégration des réalisations dans le paysage et sur les dessertes du quartier.
Toutefois il est précisé que l'organisation de réunions complémentaires d'information et de concertation pour cette opération, à la discrétion de la Commune et de l'aménageur ne concerne pas directement le PLU.

4. La zone IAU

Les propriétaires fonciers s'opposent au blocage des possibilités de construire, à la création future d'un EPHAD et à la création d'une voirie ER 34 qui couperait les terrains et introduirait du trafic : observations R5, L28, L31, L39, O8 et L11.

Réponse du commissaire-enquêteur :
En complément des secteurs de la ZAC en cours, c'est le seul secteur inséré dans les extensions urbaines, relativement proche du centre et de la RD 17, dont la destination des terrains peut évoluer à l'avenir.

Il est tout à fait opportun que la collectivité puisse saisir cette dernière possibilité géographique pour créer une opération d'ensemble au milieu de l'urbanisation diffuse. Elle pourra promouvoir un programme d'habitat complémentaire pour les séniors et améliorer le fonctionnement viaire de cette partie du village.
C'est une future procédure de modification ou de révision partielle du PLU qui permettra d'en définir le programme définitif et les caractéristiques de l'aménagement global.
Aussi, en attente, le PLU logiquement classe les terrains en zone IAU non ouverte à l'urbanisation et sans possibilité immédiate de construction.

Afin d'éviter toute mesure discriminatoire entre les propriétaires, le commissaire-enquêteur constate que la parcelle AH 0309 fait bien partie de la même unité de site et qu'elle devrait donc être également intégrée à la zone IAU.

5. Les équipements publics

Plusieurs personnes et associations demandent comment sont pris en compte les nouveaux besoins, compte tenu de la croissance démographique, notamment en matière scolaire et sportive. Observations O9, L11, L28 et L40.

La Commune a précisé que le projet d'un nouveau centre administratif, avec ne mairie, suite à une étude préalable de programmation, sera réalisé dans le secteur de LA CANTERELLE de la ZAC (zone UA4).
Il permettra de libérer les locaux actuels avec une restructuration complète y compris des abords, pour répondre à l'ensemble des besoins scolaires, maintenus en position centrale dans le village.

Par ailleurs les grands équipements sportifs sont implantés au Nord-Ouest du village sur des emprises communales. Comme ils ne peuvent pas s'implanter dans les collines boisées, ni dans la plaine agricole protégée, ils devront prendre en compte des prescriptions du PPRI.
L'ensemble des foyers, médiathèque et salles municipales répondent aux besoins de la vie culturelle et associative.

Réponse du commissaire-enquêteur :
Le commissaire-enquêteur prend note de ces données et considère que la Commune répond aux besoins administratifs, sportifs et culturels, sans nécessité de prévoir de nouveaux emplacements réservés dans le PLU.

6. L'arrivée du tramway

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'Agglomération de Montpellier prévoit l'arrivée du projet de la 5ème ligne de tramway jusqu'à Prades-le-Lez.
Afin que les études puissent définir son implantation, ses conséquences avec l'aménagement des abords, le projet du PLU a inscrit sur la RD 17 un périmètre de construction limitée pour une période maximale de 5 ans en application de l'article L. 123-2a du Code de l'Urbanisme.
Cette disposition qui gênerait leurs projets est contestée par les riverains. Observations : L6, L11, L37, L45 et L48.

Réponse du commissaire-enquêteur :
C'est une chance pour Prades-le-Lez et sa qualité de vie de pouvoir être branché sur le réseau des tramways de l'Agglomération de Montpellier. C'est d'ailleurs une décision conforme avec la politique nationale en matière de transport.
Aussi il est impératif qu'on puisse concrétiser cette arrivée dans l'aménagement d'un boulevard urbain quels que soient les cas particuliers riverains. Il faut noter que :

- *la définition de ce périmètre ne peut pas admettre de dérogation ;*
- *le projet définitif, après concertation et études, serra l'objet de procédures spécifiques auxquelles sera associé le public ;*
- *le PLU définit un projet mais n'a pas à se prononcer sur une programmation dans le temps.*

7. Les zones inondables

Un Plan d'Exposition des Risques d'Inondation (PERI) avec son règlement est joint au sous-dossier des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) dans la pièce 6.1.4.
Par ailleurs les plans de zonage du PLU n°5.1 et 5.2 reportent des zones d'aléa, à titre indicatif, qui ne coïncident pas avec le PERI. Quelles sont les prescriptions actuellement opposables ?

Réponse du commissaire-enquêteur :
Comme l'ont signalé plusieurs interlocuteurs, les indications sont ambiguës. Il est donc nécessaire de clarifier la présentation règlementaire du dossier de PLU en séparant le report des indications :

- *d'une part du PERI opposable dans le sous-dossier des SUP,*
- *d'autre part du PLU qui comprend son zonage règlementaire sans double indication.*

Cette disposition est d'autant plus recommandée qu'une procédure d'instauration d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est en cours à l'initiative de l'Etat. A son initiative, une enquête a démarré le 25 juin 2012.
Aussi lorsque le Préfet aura arrêté un projet définitif, il faudra de toute manière procéder à une mise à jour du sous-dossier des Servitudes d'Utilité Publique.
Une telle présentation sera beaucoup plus claire pour le public.

8. Des cas particuliers

- Observation L3 : M. Yvan COLOMB demande le classement de sa parcelle AO 34 en zone UA3.
  Pas d'objection à condition de revoir le classement de l'ensemble de l'îlot pour obtenir une disposition homogène dans la rue.

- Observation L8 : M. Renaud LAURENT indique que sa parcelle AB 153 dans la zone des Pendances est desservie par un chemin privé et qu'une demande de raccordement à l'assainissement est en cours. Il souhaite un classement en UD.
  Sous réserve de l'accord des Services de l'Agglomération, avis favorable.
- Observation L9 : la Société INTERMARCHE demande le déclassement de UE3 pour permettre une évolution du secteur avec l'arrivée du tramway..
  Avis défavorable, l'emprise foncière étant justement intégrée au périmètre d'étude du tramway, et en attente du projet qui nécessitera une révision parcelle du plan d'urbanisme.
- Observation L10 : M. Bertrand PLEZ demande que la parcelle AH 108 soit intégrée à la zone UC1.
  Pas d'objection sous réserve de la prise en compte du projet de PPRI.
- Observation L15 : la Société HECTARE envisage un projet sur la parcelle AB1 et demande une modification de l'article 7 du règlement de la zone UD2.
  Avis défavorable, cette demande concernant une réalisation opérationnelle qui doit s'adapter au PLU, et non l'inverse.

9. La modification du zonage d'assainissement

Durant l'enquête publique conjointe avec le PLU, aucune observation n'a été inscrite dans le registre.
Le commissaire-enquêteur a reçu 8 personnes dont 6 ont déposé une lettre.

Observations générales sur la délimitation :
Elles concernent la cohérence de la délimitation avec le zonage et la réglementation du PLU :

- secteurs III AU 1 en assainissement collectif
- secteurs III AU 2 en assainissement non collectif.

5 observations contestent les conclusions de l'étude d'aptitude des sols et les dispositions règlementaires retenues :

L1 CHEVIN Pierre, en bordure du ruisseau du Nouau
L41 RAMBAUD André, secteurs du Plô Midi
L43 REILLES Jean-Pierre, secteurs du Plô Midi
O1 DUPOUX Jean-Christophe, secteurs du Plô Midi (parcelle AR en III AU 2) qui souhaite rester en assainissement individuel
O16 WOERTH Raymonde et Michel, 805 chemin de Belle Viste (parcelle 72) souhaite rester en zone d'assainissement collectif.

Le service de la Communauté d'Agglomération rappelle que ce zonage a été établi à partir de l'étude d'aptitude et de contraintes conduite par un bureau d'études spécialisé, la SIEE (devenue GINGER Environnement) en fonction des aptitudes bonne, moyenne, médiocre ou inapte. En rappel la carte de synthèse a été jointe en annexe.

Réponse du commissaire-enquêteur :
C'est à partir des conclusions de cette étude, que le commissaire-enquêteur ne peut contester, que la réglementation du PLU a été mise en cohérence après concertation avec le service de l'Agglomération.

Le commissaire-enquêteur reprend à son compte la conclusion du service :
« Le maintien de cette zone en assainissement autonome permet aux propriétaires d'envisager les constructions et extensions dès lors que le dispositif d'ANC est conforme.
Si cette zone avait été classée en assainissement collectif, en zone III AU 1 par exemple, les constructions nouvelles ou extensions seraient contraintes d'attendre la desserte du secteur en assainissement collectif, desserte à ce jour non programmée par l'Agglomération. Ce qui gèlerait pour une durée indéterminée toute construction nouvelle ou extension. »
Une telle disposition est à la fois sage, par précaution, et réaliste parce que :

- *elle ménage la protection de l'environnement, les dispositifs d'assainissement individuel, et la qualité des rejets dans le milieu naturel, étant contrôlés par le Service Public (SPANC) ;*
- *elle permet de ne pas bloquer la constructibilité des secteurs considérés soit pour des extensions, soit des nouveaux projets.*

Observations particulière :

L8 LAURENT Renaud : son terrain est desservi par un accès privé et peut être directement raccordé au réseau public.
Il souhaite être classé en zone UD2.
Avis favorable du commissaire-enquêteur.

L13 SAUVEUR François : rue Puech Marty en zone UC souhaite être raccordé au réseau public.
Ce n'est pas un problème de zonage mais une solution opérationnelle à réaliser par l'Agglomération.

L8 BERTAND Alain : chemin du Nouau en zone UD2 souhaite conserver son assainissement individuel refait à neuf.
Il faut convenir des dispositions et délais avec le service de l'Agglomération.

VI – LES DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

A. Tableau récapitulatif de la consultation des Personnes Publiques Associées.

B. Lettre du Maire de Prades-le-Lez du 10 juillet 2012, en réponse aux questions du commissaire-enquêteur.

C. Message du service de l'Agglomération de Montpellier et rappel de la carte d'aptitude des sols en date du 06 juillet 2012, en réponse aux questions du commissaire-enquêteur.

Dressé à Montpellier le 17 juillet 2012,

Michel FREMOLLE

ENVOI Personnes Publiques Associées arrivé au plus tard dans les services le 2 décembre 2011		RETOUR D'AVIS
M. le Président du Conseil Régional Languedoc-Roussillon		26/01/2012
M.le Président du Conseil Général de l'Hérault		05/03/2012
M. le Président de la Chambre des Métiers		pas d'avis
M. le Président de la Chambre d'Agriculture		05/03/2012
M. le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Montpellier		03/02/2012
M. le Directeur Départemental de la cohésion sociale	*	pas d'avis
M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt DDTM	*	pas d'avis
M. le Directeur Régional de l'Environnement, DREAL	*	29/02/2012
M. le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement DREAL	*	pas d'avis
M. le Chef du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine	*	pas d'avis
Agence Technique Départementale saint Mathieu		pas d'avis
M. le Directeur de l'Aménagement Montpellier Agglomération		13/01/2012
M. le Directeur de l'Assainissement Montpellier Agglomération		13/01/2012
M. le Directeur des Transports Urbains Montpellier Agglomération		13/01/2012
M. le Directeur du Conseil Architecture Urbanisme Environnement de l'Hérault		pas d'avis
Direction départementale des territoires et de la mer DDTM		27/02/2012
Direction des Affaires culturelles	*	23/02/2012
Monsieur le Maire de Montferrier		pas d'avis
Monsieur le Maire de Saint Clément de Rivière		pas d'avis
Monsieur le Maire du Triadou		pas d'avis

Préfet - Autorité environnementale (DREAL) { 29/02/2012 / 09/05/2012

* Avis de synthèse des services de l'Etat

VU
Le Commissaire Enquêteur

Michel FREMOLLE