



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND ORB

MODIFICATION n°1

DU PLAN LOCAL d'URBANISME d'HÉRÉPIAN

RAPPORT d'ENQUÊTE

Commissaire enquêteur François TRUSSON

Table des matières

1 .GENERALITÉS.....	4
1.1 Préambule.....	4
1.2 Objet de l'Enquête.....	4
1.3 Cadre général dans lequel s'inscrit l'objet de l'enquête	4
1.3.1 Contexte réglementaire en matière d'urbanisme	4
1.3.2 Encadrement au titre d'autres projets et procédures.....	5
1.4 Cadre juridique de l'enquête	5
1.5 Composition du dossier	6
2. Le projet de modification N°1 du PLU d'Hérépian.....	6
2.1 Modification de l'OAP1 (secteur de Brunasseng)	6
2.1.1 Effets sur le périmètre, le phasage et les principes d'aménagement.	6
2.2 Le « toilettage » du règlement du PLU et ses effets.....	10
2.3 Actualisation de la liste des emplacements réservés établis à travers le PLU,.....	11
2.4 Position de l'État et des Personnes Publiques Associées vis à vis du projet.....	12
3.ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.	13
3.1 Organisation de l'enquête.	13
3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	13
3.1.2 Échanges préalables à l'ouverture de l'enquête publique	13
3.1.3 Visites sur le terrain et entretien avec le responsable du projet.....	13
3.2 Déroulement de l'enquête.	14
3.2.1 Déroulement des permanences.	14
3.2.2 Information effective du public et publicité de l' enquête.	14
3.2.3 Les publications légales.....	14
3.2.4 Clôture de l'enquête.....	14
4. La consultation du public : ses résultats et la portée des observations formulées sur le projet de modification N°1 du PLU.	15
4.1. Nombre des observations et canal emprunté.....	15
4.2 Les observations du public et les réponses produites par le responsable du projet	15
4.2.1 Contenu des observations	15
4.2.2 Les réponses produites par le responsable du projet et l'avis du commissaire enquêteur sur ces réponses.	17
4.2.3 Portée des questions posées par le public sur le projet de modification N°1 du PLU. ...	20
5. Analyse sur le fond du projet : questions posées dans le procès-verbal de synthèse et réponses produites dans le mémoire en réponse.	20
5 .1 Les grandes orientations données au développement urbain d'Hérépian.	21
5.2 Environnement et cadre de vie: risques, biodiversité, nuisances, espaces publics.	23
6. Les apports des échanges note de synthèse / mémoire en réponse	27
6.1 Mixité sociale et diversification de l'offre de logements:.....	27
6.2 Gestion économe du foncier et formes urbaines :	27
6.3 Environnement et cadre de vie : risques, biodiversité, autres fonctionnalités, espaces publics.	27
CONCLUSIONS ET AVIS	29
CONCLUSIONS MOTIVÉES	30
1. Le projet mis à l'enquête.....	30
1.1 Objet du projet.....	30
1.2 Justifications du projet	30

1.3. Les impacts du projet	31
1.4 Cohérence interne du PLU et effets au regard du PADD	32
2. La conduite de la procédure	32
2.1 Adéquation de la procédure à l'objet.....	32
2.2 Conditions matérielles de la participation du public	33
2.3 Le dossier d'enquête publique.....	33
2.4 Qualité du dialogue entre commissaire enquêteur et responsable du projet.	34
2.5 Prise en compte des observations du public.....	34
2.6 Réponses aux interrogations du commissaire enquêteur.....	34
3. Synthèse : la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique sur la modification N°1 du PLU d'Hérépian, ses apports et ses limites.	34
AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	36

1 .GENERALITÉS

1.1 Préambule

La commune d'Hérépian comptait, en 2017, 1545 habitants. Marquée par une tendance d'accroissement démographique continue depuis 1982 ? mais qui ralentit relativement depuis 1999, cette commune a défini ses partis d'aménagement et de développement pour les douze prochaines années à travers un PLU qui tient compte de sa relation étroite, en termes économiques, avec ses principaux pôles pourvoyeurs d'emploi de proximité, Lamalou les Bains et Bédarieux.

Au vu de la mise en œuvre de ce PLU depuis son adoption en 2017, et compte tenu de la réalisation de plusieurs opérations d'habitat menées à bien, la Commune a estimé que certaines des dispositions arrêtées dans ce plan se révélaient pour partie inadaptées à servir les objectifs de développement fixés par la collectivité.

Compte tenu du transfert de la compétence « urbanisme » à la Communauté de Communes Grand Orb, c'est cette dernière, saisie de la demande de modification du PLU de la commune par le Maire d'Hérépian, qui porte la responsabilité du projet et lance la procédure d'enquête publique préalable à cette modification.

Elle sera désignée dans la suite comme « le responsable du projet ».

1.2 Objet de l'Enquête

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport a pour objet la modification du PLU (modification n°1), destinée :

- à redéfinir le périmètre, le phasage et certaines prescriptions portant sur l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Brunassenq (désignée dans ce qui suit par OAP1),
- à modifier, dans le sens d'une simplification substantielle, l'ensemble du règlement du PLU, les modifications les plus notables portant sur les zones urbaines ou à urbaniser,
- à actualiser la liste des emplacements réservés établis à travers le PLU, en particulier pour tenir compte des modifications apportées à l'OAP1.

1.3 Cadre général dans lequel s'inscrit l'objet de l'enquête

1.3.1 Contexte réglementaire en matière d'urbanisme

Le PLU d'Hérépian a été approuvé par le Conseil municipal le 20 septembre 2017.

Il n'a pas été établi en référence à un Schéma de Cohérence Territoriale ou un Plan Local de l'Habitat car de tels documents, avec lequel il aurait dû entretenir des rapports de compatibilité, n'ont pas été établis à l'échelle d'un quelconque territoire supra-communal englobant la commune.

Ce sera en revanche le cas à l'avenir, car l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal portant sur les vingt-quatre communes de la Communauté de Communes Grand Orb est d'ores et déjà lancée, le transfert de la compétence urbanisme à l'échelon intercommunal ayant été acté en 2019 (arrêté préfectoral 2019-1-927)

L'approbation de ce PLUI ne devrait, selon le calendrier prévisionnel de la procédure, pas intervenir avant mi-2024.

Il a cependant été décidé par la Communauté de communes de ne pas surseoir aux modifications de PLU dont les communes exprimeraient le besoin dans l'intervalle. Ceci a permis à la commune d'Hérépian de lancer la procédure objet de la présente enquête .

1.3.2 Encadrement au titre d'autres projets et procédures

Le territoire d'Hérépian est inclus dans le périmètre du Parc Naturel régional du Haut Languedoc. Référence est donc faite, dans le PLU, à la charte et au plan de Parc, d'une part dans la définition des partis d'aménagement et d'autre part à travers la retranscription de la trame verte et bleue dans ses documents cartographiques. Située en zone classée « montagne », la commune doit en outre respecter les dispositions de la Loi de 1985 pour ce qui touche aux partis d'aménagement auxquels elle souscrit.

Le SDAGE Rhône Alpe Méditerranée 2016/2012 et le SAGE Orb et Libron s'appliquent .

La commune fait partie de la communauté de communes Grand Orb qui a lancé l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) par délibération du 13 février 2019. Ce PCAET est toujours en cours d'élaboration.

Enfin, le périmètre de l'OAP1, sur lequel portent les modification apportées à la destination des sols, ne comporte ni ZNIEFF, ni zone Natura 2000, et aucun arrêté préfectoral de biotope ni périmètre ZICO ne sont identifiés à proximité de la commune.

1.4 Cadre juridique de l'enquête

Article L 153-36 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

Article L 153-37 du code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

La nécessité invoquée par la commune de modifier les règles d'utilisation du sol applicables à l'OAP1 ne correspond pas au cas de figure d'une révision tel que défini à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. La modification projetée ne remet en cause ni les orientations du PADD ni aucune mesure de protection spécifique.

C'est donc bien l'article L.153-36 du code de l'urbanisme qui s'applique et la modification projetée rentre bien dans le cadre procédural d'une modification de droit commun.

Examen conjoint de l'État et des personnes publiques associées

- Examen au cas par cas

Les éléments portés dans la demande d'examen au cas par cas ont permis à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) de conclure que le projet de modification du PLU présenté était dispensé d'évaluation environnementale (R 104-28 du code de l'urbanisme)

- Avis à solliciter auprès des personnes publiques associées

La procédure à suivre prévoit par ailleurs une notification aux PPA (cf. articles L132-7 à L132-9), pour laquelle le délai d'un mois à ménager avant ouverture de l'enquête publique a été respecté (avis sollicités en fin d'année 2020)

1.5 Composition du dossier

Le dossier mis à l'enquête, identique dans ses différents formats (format papier en mairie, format électronique sur le site de la mairie et sur le registre dématérialisé) était constitué :

- d'une notice explicative
- de plans (documents graphiques du PLU avant et après modification)
- du règlement du PLU (après modification)
- de l'OAP1
- de la liste des emplacements réservés (tableau après modification)
- de la demande d'examen au cas par cas
- de compléments aux annexes du PLU (prescription en matière archéologique)
- d'une pièce administrative (arrêté pris par la Communauté de communes prescrivant la modification du PLU)
- de la demande d'examen au cas pas cas et des avis des personnes publiques associées.

2. Le projet de modification N°1 du PLU d'Hérépian

2.1 Modification de l'OAP1 (secteur de Brunassenq)

2.1.1 Effets sur le périmètre, le phasage et les principes d'aménagement.

Principale composante de la modification N°1 du PLU d'Hérépian, la reconfiguration de l'OAP1 vise à modifier l'encadrement initialement fixé pour l'aménagement et le développement de l'urbanisation de ce secteur, dans le chapitre consacré à l'OAP1 et dans les dispositions du règlement portant sur la zone 1AU, correspondant à son emprise.

Le réexamen de son projet d'aménagement a été envisagé à la suite des difficultés rencontrées pour inscrire celui-ci dans la réalité, des études techniques opérationnelle ayant conclu à une faisabilité économique inatteignable sur le Nord de la zone. Par ailleurs, pour rappel, la partie Nord du secteur d'études présente des enjeux environnementaux, qui conditionnaient son ouverture à l'urbanisation à une procédure dérogatoire au titre des espèces protégées.

Aux termes de la modification du PLU, les principes et modalités d'aménagement constitutifs de l'OAP seraient donc profondément remaniés, ces changements se traduisant par:

1. ***une emprise réduite*** : reclassement en zone A de la zone OAU, qui recouvrait la phase 3 de l'OAP, pour un total de 2,17ha,

2. **un phasage réduit de trois à deux étapes** correspondant à l'instauration , dans le périmètre de l'OAP, initialement classé 1AUc, de deux secteurs : 1AUa (phase1) et 1AUc (phase 2) d'une surface respective de 0,79 ha et 2,29 ha,
3. **une inflexion apportée au caractère de la zone** , redéfini dans le projet de règlement modifié:

Le secteur 1AUc correspondant à l'OAP dans le PLU de 2017 était en effet défini comme : « zone urbaine à dominante d'habitat....destiné[e] principalement à l'**habitat individuel groupé, secondairement à l'habitat collectif de faible hauteur** », alors que les deux secteurs proposés aux termes de la modification auraient pour caractère :

- ✓ secteur 1AUa, « **destiné principalement à l'habitat individuel, dont l'urbanisation est prévue à court terme** »
- ✓ secteur « 1AUc prévu pour le développement de l'urbanisation, dont l'aménagement est conditionné à l'urbanisation prioritaire du secteur 1AUa. »

Les deux secteurs conservent néanmoins le caractère de secteur devant « *faire l'objet d'un aménagement sous forme d'opération d'ensemble* ».

Par ailleurs, ne figure plus, en conséquence des orientations de la nouvelle OAP, la condition d'occupation ou d'utilisation du sol suivante :

« Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 20% de la surface de plancher destinée à l'habitation. Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 20% de la surface au logement locatif social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 20% de logements locatifs sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine. Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface de plancher est inférieure à 2000m² »

4. **une densité moyenne** minimale fixée à 15 logements par hectare en phase 1, et à 20 logements par hectare en phase 2, alors que, dans la phase 3 initialement prévue par l'OAP, celle-ci aurait été de 10 logements par hectare.
5. **la référence introduite dans l'OAP1 à "une gestion adaptée des eaux pluviales** [qui] devra être prévue lors de l'aménagement de la phase2",
6. **la non-reconduction, dans les principes d'aménagement**, de l'exigence "d'une surface minimale de 10 000 m² pour toute opération d'ensemble" entreprise dans le périmètre de l'OAP1.

Cet assouplissement ne devrait cependant avoir d'effet que sur le secteur 1AUc (phase 2 de l'OAP) objet « **d'une ou plusieurs** opération d'ensemble » et non sur le secteur 1AUa (phase 1 de l'OAP), objet « **d'une** opération d'ensemble ».

7. **une conditionnalité apportée à l'aménagement de la phase 2** qui ne saurait intervenir avant que celui de la phase 1 ait été mené à son terme,
8. **une mention de la présomption archéologique** portant sur le périmètre de la phase 1 (arrêté préfectoral du 10 août 2020) et de la nécessité de transmettre le projet d'aménagement de la zone au Préfet de région.

On relèvera par ailleurs la non-reprise, dans le règlement des secteurs 1AUa ou 1AUc, d'une référence aux « dents creuses » (inventoriées dans la partie urbaine dense du centre de la commune) Une telle règle figurait au règlement de la zone OUA (phase3 de l'OAP) qui posait, comme condition préalable au déclenchement de son aménagement, une valorisation, à hauteur de 50 % minimum, du « gisement » constitué par ces dents creuses.

Ces orientation d'aménagement seraient par ailleurs servies par la refonte des autres articles du règlement.

Schéma d'aménagement de l' OAP1 tel qu'arrêté dans le PLU de 2017.

- Une urbanisation en trois phases :

- Phase 1 : environ 2,38 hectares.
Son urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (2 maximum) avec un nombre de logements compris entre 41 et 43 logements
- Phase 2 : environ 0,87 hectare.
Son urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble, avec un nombre de logements compris entre 14 et 16 logements
- Phase 3 : environ 2,15 hectare.
Cette phase ne pourra être réalisée qu'après une procédure dérogatoire au titre des espèces protégées suivie d'une procédure de modification ou révision du P.L.U. Sa capacité d'accueil est de 21 à 23 logements.

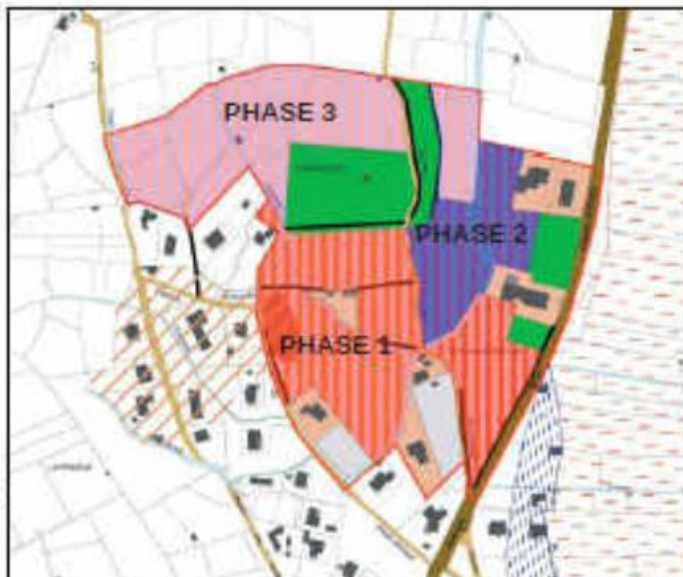
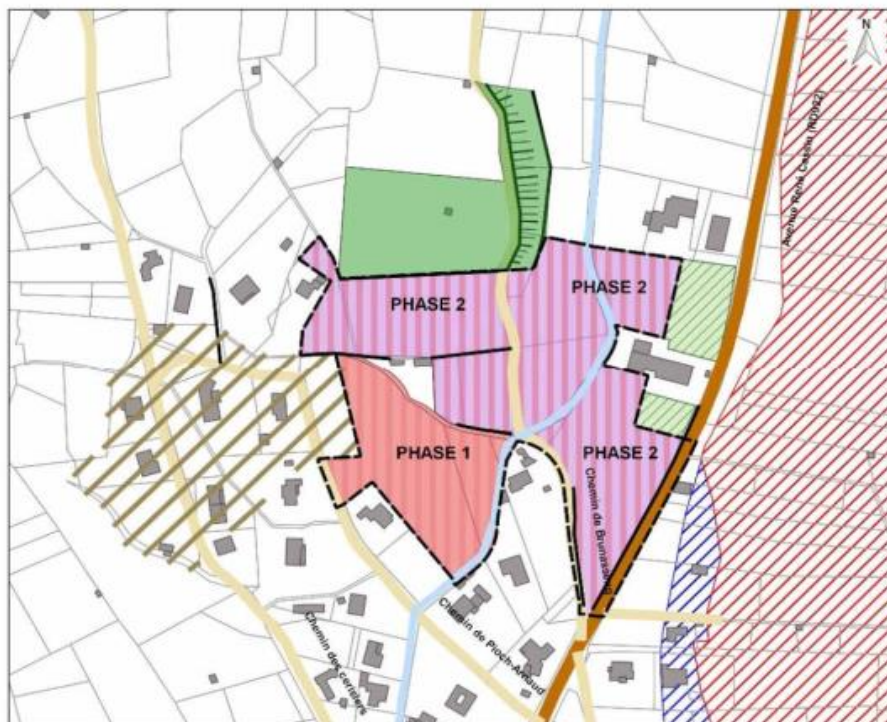


Schéma d'aménagement prévu dans l'OAP après modification du PLU

Une urbanisation en deux phases :

- Phase 1 : environ 0,6 hectare
Son urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble avec un nombre de 12 logements
- Phase 2 : environ 2,3 hectares
Son urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble avec un nombre de 46 logements



2.1.2 Autres effets de la modification N°1 du PLU sur l'OAP1.

Enfin, des reclassements ponctuels sont opérés sur des parcelles initialement incluses dans les périmètre de l'OAP et classées en 1AUc : une parcelle (n°3738) en continuité immédiate de maisons d'habitation existantes, pouvant être aménagée de façon individuelle au regard des accès et réseaux, sera sortie du périmètre de l'OAP et classée en zone urbaine, les règles prévues pour la zone 1Auc (habitat individuel groupé ou collectif de faible hauteur) ne semblent pas adaptées à leur situation .

De même, les deux parcelles situées le long de la RD 922 identifiées dans le PLU de 2017 comme emprise constructible dans l'OAP, en continuité immédiate de maisons d'habitation existantes, seraient sorties de l'emprise de l'OAP pour un classement en zone UD, dont les prescriptions du règlement correspondent à l'existant .

Exclusion des constructions existantes de l'emprise de l'OAP après modification du PLU



En termes
sols, le bilan de
proposée
comme suit :

d'affectation des
la modification
s'établirait

ZONE DU PLU	SUPERFICIE AVANT MODIFICATION	SUPERFICIE APRES MODIFICATION
Zone Agricole	332,44 hectares	334,48 hectares
Zone OAU	3, 39 hectares	1, 22 hectares
Zone UD	55, 15 hectares	56, 91 hectares
Zone 1AUa	<u>Néant</u>	0, 73 hectares
Zone 1AUc	4, 78 hectares	2, 29 hectares
Zone Naturelle	437,74 hectares	437,87 hectares

2.2 Le « toilettage » du règlement du PLU et ses effets.

Les motifs invoqués pour cette composante du projet de modification résident dans les leçons tirées de la mise en œuvre du PLU depuis 2017, en termes de « difficultés d'interprétation de certaines formulations ». Une meilleure lisibilité du document est recherchée à travers la réécriture d'un certain nombre de ses articles.

Cette réécriture du règlement offre également l'occasion d'en supprimer les dispositions générales et d'y insérer le lexique national, ainsi que les prescriptions relatives à la défense incendie en application du Règlement Département de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Le tableau qui suit retranscrit de manière synthétique la teneur des changements proposés au titre de la modification N° 1 du PLU et l'impact qu'on peut anticiper de ces modifications.

Nous avons affecté l'ensemble des règles établies pour la totalité des zones d'un code couleur qui les classe selon la portée que nous semblent devoir revêtir les inflexions introduites par la modification du PLU :

- vert : règle inchangée, pas d'effet,
- bleu : changement significatif, dans le sens d'une simplification de la règle pouvant aller jusqu'à l'abrogation, mais de portée malgré tout négligeable sur la mise en œuvre du parti d'aménagement de la zone considérée,
- jaune : prescription nouvelle (défense incendie) ou transférée d'un article à un autre (énergies renouvelables), en annexe (palette de couleurs de référence) ou bien encore en tête de document (stationnement) pour gagner en cohérence ou en facilité de compréhension (débroussaillage), Aucune portée sur les modes d'occupation ou d'utilisation des sols,
- violet : changement de la règle traduisant un nouveau parti d'aménagement (taux de logements à créer réservés à l'habitat social) ou qui devrait avoir une portée significative sur la forme urbaine donnée à la zone (caractère individuel, collectif ou groupé des logements à créer, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

	UA	UD	UE	OAU	1AU A et c	1AUH	A	N
Caractère de la zone								
1 Occupations ou utilisations du sol interdites								
2 Occup. ou utilis. Du sol autorisées sous condition								
3 Accès et voiries				Sans objet				
4 Desserte par les réseaux				Sans objet				
5 Implantation/ voies et emprises publiques								
6 Implantation / limites séparatives								
7 Implantation / autres c. sur même propriété	Abrogé				Abrogé			
8 Emprise au sol								
9 Hauteur des constructions								
10 Aspect extérieur							Compatibilité lieux avoisinants	
Toitures								Non détaillé
Façades				Non précisé				
Clôtures								
Matériaux			Sans objet					
Lignes électriques			Sans objet					
Énergies renouvelables								
11 Stationnement								
12 Espaces libres et plantations								
13 Perf. Énergétiques								
14 Réseaux électroniques								

2.3 Actualisation de la liste des emplacements réservés établis à travers le PLU,

La première modification proposée pour le PLU introduit trois types de modifications dans la liste (et la cartographie) des emplacements réservés (ER) :

1. Emplacements réservés liés à l'OAP1 : la réduction de l'emprise de l'OAP rend superflus ceux de ces emplacements qui étaient prévus pour la voirie de desserte du Nord de la zone (phase3), qu'il est proposé d'abandonner, d'où suppression de l'ER N°3 et réduction du linéaire de l'ER N°4. En outre l'accès par le Sud (ER N°2) est également supprimé, l'accès à l'OAP par l'Ouest étant désormais privilégié.
2. Suppression de l'emplacement réservé à Hérault Habitat : sur la base des réalisations menées depuis 2017 en matière de logements sociaux, il est estimé que la commune se trouve aujourd'hui « en situation favorable » sur ce plan et que l'ER N°L1 (2 000 m²), destiné à accueillir une opération d'habitat social, se trouve dépourvu d'objet.
3. Emplacement réservé à l'extension du cimetière (ER N°15) Le propriétaire des parcelles concernées par cet emplacement a fait valoir son droit de délaissement. La délibération décidant de la suppression de cet ER s'est trouvée consacrée par le renoncement à l'acquisition de ces parcelles, acté par le conseil municipal.

2.4 Position de l'État et des Personnes Publiques Associées vis à vis du projet.

✓ SDIS 34.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours communique à la Communauté de Communes Gran Orb, en réponse sa saisine, un rappel actualisé de prescriptions techniques générales sur les contraintes minimales à respecter (accessibilité aux engins de secours, défense extérieure contre le risque d'incendie et prise en compte des risques majeurs) qui devront être à intégrées dans la rédaction du règlement modifié du PLU.

✓ **ARS Occitanie**

L'Agence Régionale de Santé émet un avis favorable au projet, compte tenu :

- d'une part de la diminution à en attendre en termes de consommation d'eau potable,
- d'autre part de son absence d'impact sur les périmètres de protection des captages.

✓ **PNR HL**

Le Parc naturel régional du Haut Languedoc émet un avis favorable au projet, qui « va dans le sens » de la mesure 1.2.5 de la charte du Parc : « maîtriser et limiter la consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation ».

✓ **DDTM 34**

La Direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault :

1. rappelle la nécessité de présenter une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) et d'en verser les pièces au dossier mis à l'enquête,
2. conteste la compétence du Maire d'Hérépian à saisir la Communauté de communes sur la demande de modification du PLU, cette demande devant être, selon elle, délibérée en Conseil municipal,
3. précise que le reclassement en zone urbaine de certaines parcelles comprises initialement dans le périmètre de l'OAP de Brunassenq suppose une vérification de la réalité de leur desserte actuelle par les réseaux (article L151-18 du code de l'urbanisme)

Les suites données à cet avis :

- point 1 : la MRAe a été saisie d'une demande au cas par cas. Demande et réponse à celle-ci figurent au dossier d'enquête,
- point 2 : l'interprétation de la DDTM sera contestée par la Communauté de Communes et le Conseil municipal ne sera pas sollicité pour délibérer sur le projet,
- point 3 : une suite positive est donnée à la demande de la DDTM et les documents cartographiques attestant d'une desserte des parcelles concernées sont intégrés dans la notice explicative du projet.

3.ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

3.1 Organisation de l'enquête.

L'organisation de l'enquête a respecté les différentes étapes prévues dans sa procédure.

3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision de Monsieur le Président du tribunal administratif de Montpellier (décision du 11 janvier 2021, N°E 20000089/34), en vue de procéder, à une enquête publique "relative au projet de modification N°1 du PLU de la commune d'Hérépian", faisant suite à la demande présentée par le Président de la Communauté de Communes Grand Orb, enregistrée le 7 décembre 2020 par arrêté communautaire du 10 mars 2020.

3.1.2 Échanges préalables à l'ouverture de l'enquête publique

Un premier échange téléphonique se tient le 22 janvier 2021 avec la chargée de mission urbanisme de la Communauté de Communes, Mme Sophie GRAS, à la suite duquel le dossier du projet mis à l'enquête me parvient par voie électronique le même jour.

Un second échange téléphonique, le 26 janvier 2021, permet d'établir le calendrier prévisionnel de l'enquête, de même que les dates d'ouverture et de clôture, ainsi que celles des trois permanences. Ces dates, convenues d'un commun accord avec moi, figureront dans l'arrêté communautaire.

Plusieurs échanges téléphoniques tenus entre Madame Gras me permettent d'être associé à la rédaction de l'arrêté communautaire, pris le 1^{er} février 2021.

3.1.3 Visites sur le terrain et entretien avec le responsable du projet

En marge de la première permanence tenue en mairie le 23 février, je rencontre Monsieur le Maire d'Hérépian, en présence des services municipaux ainsi que de Mme GRAS.

Avant de me rendre en mairie, je me suis déplacé sur le site de l'OAP1, objet central de la modification du PLU, afin de prendre connaissance de la physionomie des lieux ainsi que de leur position dans le territoire communal et de leur relation aux espaces déjà urbanisés.

Cette visite et cet échange me permettent :

- ☐ de m'informer sur les mesures de publicité légale et d'information du public mises en œuvre ou en projet,
- ☐ de disposer d'une information générale sur la contexte propre à la commune et sur les projets qui font l'objet de l'enquête,
- ☐ d'obtenir un ensemble de réponses aux questions qu'une première analyse des documents constitutifs du dossier a fait naître,
- ☐ de signaler l'absence, dans le dossier mis à disposition du public, de la synthèse des avis émis par les personnes publiques associées.
- ☐ de constater que l'affichage réglementaire mis en place par la commune satisfait aux exigences du code de l'environnement (article R123-11) en termes de format et de support. Constat identique pour ce qui concerne l'affichage au siège de la Communauté de Communes.

Une tournée du territoire communal effectuée le 17 mars en compagnie d'un agent communal me permettra en outre de constater de visu l'apposition d'un affichage complémentaire réparti sur quatre sites, soit dans le format normalisé lorsque le support l'a permis, soit sous forme la forme d'un texte renvoyant vers le panneau apposé sur la mairie.

3.2 Déroulement de l'enquête.

Il n'a pas été tenu de débat public (au sens des articles L 121-8 à L 121-15 du code de l'environnement) ni de concertation (au sens de l'article L 121-16 du code de l'environnement) préalablement à l'enquête publique.

L'enquête a été ouverte pour une durée de 30 jours du 18 février 2021 à 9h au 19 mars 2021 à 14h.

3.2.1 Déroulement des permanences.

Les permanences se sont tenues en mairie d'Hérépian les mardi 23 février 2021 de 9h à 12h, vendredi 5 mars de 14 à 17h et mercredi 17 mars de 9h à 12h, conformément aux stipulations de l'arrêté. Aucun incident n'a été à signaler au cours de ces permanences.

3.2.2 Information effective du public et publicité de l'enquête.

Le public a été tenu informé de l'enquête publique, dans un premier temps par affichage de l'arrêté municipal et par insertion d'une rubrique dédiée sur le site Internet de la Commune.

Le dossier est resté accessible au public aux heures d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'enquête, avec possibilité d'en consulter les pièces sur un poste informatique si désiré, et a figuré pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune.

Un registre dématérialisé a par ailleurs été créé à l'initiative de l'autorité organisatrice de l'enquête (plate-forme privacy@democratie-active.fr) avec accès donné au commissaire enquêteur dès le 27 janvier. Ce registre a été accessible au public à tout moment pendant toute la durée de l'enquête.

3.2.3 Les publications légales

Les publications dans la presse de l'avis d'enquête publique ont été assurées d'une part dans les éditions du Midi Libre des 03 et 23 février 2021, d'autre part de Hérault Juridique et Économique des 4 et 25 février (cf. annexes)

3.2.4 Clôture de l'enquête

☐ Le registre d'enquête publique m'a été adressé par la mairie d'Hérépian par courrier posté le 22 mars 2021. Parvenu le 24 mars, le registre a été clos le même jour à 13 heures. Précisons qu'aucune observation du public n'avait été portée au registre dans l'intervalle ayant couru depuis la dernière permanence tenue en mairie.

Un mémoire en réponse a été sollicité en fin d'enquête, sur la base du procès verbal de synthèse remis en mains propres à Madame Gras, au siège de la Communauté de Communes Grand Orb le 26 mars 2021 à 15h.

Le mémoire en réponse sollicité auprès de l'autorité organisatrice de l'enquête m'est parvenu le 09 avril 2021 sous forme électronique.

Lors de la rédaction du rapport, une erreur est apparue dans le numéro de la parcelle concernée par l'observation portée au registre émanant de la famille Royer. La réponse figurant au mémoire en réponse étant nécessairement en décalage avec la question posée, les services de la Communauté de communes ont donc été sollicités pour communiquer le statut correspondant à la bonne référence cadastrale. Une réponse complémentaire a donc été préparée et m'est parvenue par mail le 14 avril.

4. La consultation du public : ses résultats et la portée des observations formulées sur le projet de modification N°1 du PLU.

4.1. Nombre des observations et canal emprunté.

- Registre papier :

Les observations recueillies sur le registre d'enquête publique sont au nombre de deux. Deux autres personnes sont venues se renseigner sur le projet sans déposer d'observation.

Aucune observation n'a été portée au registre papier en dehors des permanences tenues en mairie. Celles qui figurent au registre l'ont été en présence du commissaire enquêteur, qui les a retranscrites à la demande de ses interlocuteurs et leur a fait attester, au moyen de leur signature, la fidélité de cette retranscription aux points de vue et questions formulés.

- Registre dématérialisé :

Le dossier d'enquête a fait l'objet de 252 téléchargements de la part de 85 personnes différentes. Cinq avis ont été déposés sur la plate-forme dématérialisée, dont deux défavorables.

Aucune observation n'a été adressée par courrier.

4.2 Les observations du public et les réponses produites par le responsable du projet .

4.2.1 Contenu des observations

Le faible nombre d'observations recueillies permet d'en reprendre ici le contenu de manière assez détaillée.

Nota : Une même observation peut se avoir été reprise dans plusieurs des rubriques détaillées quand elles se rapportait à plusieurs objets.

- **Observations de portée générale:**

Parti d'aménagement retranscrit dans le PLU. Monsieur ROYER, dans une formulation lapidaire, met en cause l'écart qui lui semble se révéler entre l'ambition qui aurait été affichée au moment de l'élaboration du PLU ("un PLU vert") et la réalité du document adopté, qui ne ferait que reproduire un mode d'urbanisation en vigueur depuis de nombreuses années ("les lotissements du XXème siècle") Cette remarque semble devoir s'appliquer à l'OAP1, laquelle se voit en effet affecter une vocation principale d'habitat individuel.

Mixité sociale Monsieur SERRE (avis défavorable) déplore que le PLU ne prévoie pas de disposition permettant d'assurer à terme l'édification d'une maison de retraite, qui permettrait aux personnes âgées de finir leurs jours dans leur commune.

- **Observations relatives à la situation de biens susceptibles d'être impactés par le mise en œuvre des aménagements planifiés:**

Implantation de la voirie en zone 1AU

M. et Mme BERNARD (avis défavorable) souhaitent que le règlement établisse, pour les voiries à créer dans le secteur de l'OAP1, une marge de recul par rapport aux constructions existantes, du même ordre que celle prévue pour les constructions futures par rapport aux voiries, afin d'éloigner de leur propriété les nuisances de la circulation.

Leur habitation est située au point où s'opérerait la jonction entre le chemin de Brunassenq et la voie secondaire appelée à desservir totalement le secteur phase 1 de l'OAP1 et une partie de sa phase 2.

Ruissellement des eaux pluviales dans le chemin de Brunassenq et en aval de celui-ci

Observations de M. et Mme BERNARD , M.SERRE, Monsieur ROYER:

Ces trois observations appellent l'attention du maître d'ouvrage sur les difficultés d'évacuation des eaux pluviales, par le chemin de Brunassenq et au-delà en aval, en cas de fortes pluies.

Ce chemin est en réalité un ruisseau couvert: celui-ci déborde par temps d'orage et les terrains riverains sont inondés, de même que ceux situés au Sud de la RD 922, qui se retrouve coupée.

L'urbanisation prévue sur les zones couvertes par l'OAP1 ne pourrait, selon eux, qu'accentuer ces phénomènes au détriment des propriétés de ces résidents (terrains et jardins), du fait de l'imperméabilisation des surfaces appelées à être bâties.

En outre, pour M. SERRE, la buse permettant le passage du ruisseau de Brunassenq sous la route départementale se révèle d'une capacité insuffisante pour évacuer les débits d'orage (notamment par défaut d'entretien) Il en est de même, selon lui, des fossés menant, en aval, les eaux à la rivière.

M. et Mme BERNARD estiment, pour leur part, que parer ce risque supposerait l'établissement d'un emplacement à réserver dans la zone 1AU, afin d'assurer la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Ils souhaitent par ailleurs que la mise en œuvre des phases d'aménagement de cette zone couverte par l'OAP1 donne lieu à une nouvelle consultation du public.

Dans son observation, M. ROYER déclare partager ces mêmes préoccupations.

- **Observations relatives aux effets du zonage et du règlement du PLU sur les fonctionnalités assurées par certains espaces et sur leur leur potentiel.**

Observation de Mme LEFEVRE.

Elle porte :

- d'une part sur le classement en zone A indicée "i" du secteur situé à l'Est de la RD 922 (lieu-dit "le Riviéral"), pour déplorer les restrictions apportées à l'implantation d'installations ou constructions nouvelles, prohibant l'installation de tout type de serres et rendant, selon elle, impossible toute activité de maraîchage. Assouplir cette règle ne lui paraît pas proscrit par le PPRI.

- d'autre part, indiquer ce même secteur en "z" et le destiner de la sorte exclusivement au pâturage lui paraît incompatible avec le potentiel agronomique de ses sols pour des cultures en terres arables.

Observation de M.Serre.

Elle porte:

- sur la perte de potentiel agronomique sur une zone zone bordant la RD 922 (secteur 1AUc), appelée à être urbanisée alors qu'elle est irrigable par le canal de Valence, et donc propice au maraîchage,

- sur la mise en cause de la contribution de la zone faisant l'objet de l'OAP1 à la biodiversité, pour ce qui touche au "lézard vert" (lézard ocellé)

- **Observations portant sur des points particuliers:**

Observation de la famille Royer: plusieurs membres de cette famille, venus en délégation lors de la permanence du 3 mars 2021, contestent le bien fondé du rattachement de la parcelle (N°1679) au secteur 1AUc (phase 2 de l'OAP1), alors qu'elle est limitrophe à l'Ouest de celle bénéficiant du reclassement en UD (N°3045)

Pour eux, les deux parcelles étant séparées par le canal de Valence, la seconde ne serait pas accessible par l'Ouest. En conséquence, ils souhaitent que cette parcelle soit reclassée en zone UD, en continuité avec leur propriété contiguë.

Observation de M. Alain SERRE:

S'interroge sur le devenir du carrefour route de Villemagne/chemin de Brunassenq/chemin des Vergers, ainsi que sur une demande restée sans réponse de réalisation d'un trottoir entre le 16 et le 18 de l'avenue René Cassin.

4.2.2 Les réponses produites par le responsable du projet et l'avis du commissaire enquêteur sur ces réponses.

Les tableaux des deux pages suivantes font apparaître au cas par cas le contenu des réponses apportées par le responsable du projet à l'ensemble des observations (sauf une, partiellement seulement, cf. ci-dessous) formulées par le public sur le projet mis à l'enquête, ainsi que l'avis que je prononce sur le degré de prise en compte de la question comme sur la pertinence des éléments qui composent la réponse produite par le responsable du projet.

NOTA : une partie de l'observation des époux Bernard (demande d'une nouvelle consultation sur le projet d'aménagement de la zone de Brunassenq) reste sans réponse du responsable du projet, ce que je considère sans conséquence car, selon moi, cette demande n'est pas fondée.

De l'analyse du rapprochement de chaque question avec la réponse qu'elle a appelé, ressort dans tous les cas (sauf un) :

- un degré de prise en compte de l'observation estimée très élevé,
- une réponse apportée jugée pertinente et de nature à donner une suite favorable aux suggestions émises par l'auteur de l'observation.

Seule la réponse apportée à M. ROYER sur la consécration d'un modèle d'urbanisation pavillonnaire qu'il juge daté ne paraît pas réellement répondre à la question soulevée.

Enquête publique sur la modification N°1 du PLU d'HERÉPIAN Observations du public, réponses du responsable du projet et position du Commissaire enquêteur				
Date	Rédacteur /Avis	Contenu	Réponse du responsable du projet	Avis du commissaire enquêteur
18/02/21	Alain SERRE	<p>1. Alerte sur les phénomènes d'inondation en aval du chemin de Brunasseng en cas d'orage / insuffisance des ouvrages évacuant ces eaux de ruissellement/aggravation probable du phénomène du fait de l'urbanisation-bétonisation en amont.</p> <p>2. Quel devenir du carrefour route de Villemagne/Chemin des Vergers/ Chemin de Brunasseng ?</p> <p>3. Rétière sa demande de création d'un trottoir du 16 au 18 route de Villemagne</p>	<p>1. Cf réponse aux époux Bernard point 3.</p> <p>2. S'agissant d'une voie départementale, l'aménagement sera étudié avec le Département.</p> <p>3. Fera l'objet d'un programme de travaux avant la fin du mandat municipal en cours.</p>	<p>1. cf. mon avis sur la réponse aux époux Bernard (point 3)</p> <p>2. et 3. Le lien avec le projet mis à l'enquête n'apparaît pas très indirect, l'accès par le Sud à la zone de l'OAP1 n'étant plus d'actualité. La C de C pourra cependant se faire l'écho de ces préoccupations auprès de la Municipalité d'Herépien. Je souscris donc à ces réponses.</p>
19/02/21	Alain SERRE Avis défavorable	<p>1. Déploire que des terrains irrigables par le canal de Provence soient inclus dans le périmètre de l'OAP1.</p> <p>2. Met en cause l'économie du projet qui ne réserve pas de possibilité de créer une maison de retraite,</p> <p>3. Souligne les effets négatifs du projet, selon lui, sur la lézard vert, au mépris des règles de protection.</p>	<p>1. De fait, ces terrains sont pour partie de potentiel agricole élevé. Mais le parti d'urbaniser le secteur de Brunasseng a été pris en 2017 et non contesté (en particulier de la part des PPA) à l'occasion de l'enquête publique préalable à la prescription du PLU.</p> <p>2. Cette suggestion est hors du champ de l'enquête. L'éventualité de créer une maison de retraite n'a pas été évoquée lors de la préparation du PLU en 2017 (pour mémoire il en existe une dans la commune voisine), mais pourrait s'inscrire dans une réflexion intercommunale à la faveur du PLUI.</p> <p>3. Les mesures figurant à l'OAP1 (murets et bandes enherbées) témoignent d'une prise en compte à un niveau élevé des prescriptions du diagnostic environnemental du PLU, en particulier pour cette espèce.</p>	<p>1. Je souscris à la réponse apportée sur ce point.</p> <p>2. Le projet ne vise pas à assigner de nouveaux types d'usage au secteur de l'OAP1, qui n'auraient pas figuré au PLU de 2017. Je souscris donc à la réponse apportée sur ce point. Je partage également l'idée du porteur de projet selon laquelle l'élaboration d'un PLUI offre l'opportunité de changer d'échelle dans les réponses à apporter à certaines problématiques émergentes.</p> <p>3. Je souscris à la réponse apportée sur ce point.</p>
03/03/21	ROVER (famille)	<p>Demande de reclassement en UD de la parcelle 1679, incluse dans l'OAP1 et contiguë à la XX, figurant au projet comme reclassée en UD.</p>	<p>Ce reclassement ne peut être prononcé car les équipements publics n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les réseaux secs et humides passent à proximité toutefois, la parcelle n°1679 se trouve enclavée et ne présente aucun accès direct. De plus, deux accès privatifs sur la Départementale desservent les constructions existantes et pour des enjeux sécuritaires, il ne convient pas de multiplier les accès sur la route départementale. Au regard de ces éléments, le maître d'ouvrage souhaite maintenir la parcelle n°1679 en zone 1AUC dans l'emprise de l'OAP afin que l'accessibilité soit assurée dans le cadre de la desserte générale organisée pour la phase 2 de l'OAP.</p>	<p>Aux termes de la réponse de la Cdec, il apparaît en effet impossible de donner une suite favorable à cette observation.</p> <p>A noter néanmoins que la parcelle concernée conserve un caractère urbanisable, à terme, dans le cadre d'une opération groupée à intervenir dans ce secteur de l'OAP1.</p>
05/03/21	Solène LEFÈVRE	<p>1. Déploire l'indice i affecté à la zone OA à l'Est de la RD 922, qui interdit les serres et donc le maraîchage.</p> <p>2. Déploire l'indice z également affecté à cette zone, qui destine au pâturage des terres arables.</p>	<p>1. Le règlement de la zone Ai sera modifié, pour y autoriser les serres dans les limites prévues au PPRI.</p> <p>2. Les secteurs indicés z concourent à la compensation de l'impact de la soustraction d'espaces d'anciennes terrasses agricoles favorables à de nombreuses espèces animales. Impossible de revenir dessus.</p>	<p>1. Cette réponse m'apparaît assurer une réelle prise en compte de ce point de l'observation et de nature à y donner une suite favorable.</p> <p>2. Je souscris totalement au maintien de cette mesure, traduisant une prise en compte notable l'environnement et ainsi que, par ailleurs, une mesure bien en accord avec la charte du PNR HL dans le PLU en vigueur.</p>

Enquête publique sur la modification N°1 du PLU d'HERÉPIAN Observations du public, réponses du responsable du projet et position du Commissaire enquêteur				
Date	Rédacteur /Avis	Contenu	Réponse du responsable du projet	Avis du commissaire enquêteur
17/03/21	Jean-Pierre et Gisèle BERNARD Avis défavorable	<p>1. Riverains de la voirie prévue au schéma d'aménagement pour desservir l'OAP1 depuis l'Ouest, ils demandent l'instauration d'un recul entre les voies à créer et les propriétés bâties existantes.</p> <p>2. Vu l'impact de ces voiries, souhaitent une phase complémentaire de consultation du public avant réalisation des aménagements sur l'OAP1.</p> <p>3. Soulignent l'accroissement des risques d'inondation liés à l'imperméabilisation des sols du secteur de Brunasseng déjà confronté à ce problème en aval, et jugent donc nécessaire la mention d'un emplacement réservé au PLU pour la réalisation d'un bassin de rétention.</p>	<p>1. Le responsable du projet prévoit, en réponse à cette demande, un recul de 5 mètres entre les constructions existantes et les futures voies à créer.</p> <p>2. Pas de réponse sur ce point.</p> <p>3. Des adaptations seront apportées aux pièces du PLU, notamment en référence au schéma d'assainissement des eaux pluviales.</p> <p>Sur l'OAP1:</p> <ul style="list-style-type: none"> * en phase 1, dispositif de rétention à la parcelle obligatoire, * en phase 2, bassin de rétention imposé, de dimensions adaptées. La ou les opérations d'ensemble ne pourront pas porter sur moins de 10 000 m² (loi sur l'eau applicable) * Modification du règlement des secteurs 1AUa et 1AUc (emprise au sol ramenée de 50 à 40 %, pleine terre portée à 60%, noues en espaces verts) * Création d'un emplacement réservé pour élargissement du chemin de Brunasseng destiné à recevoir les eaux de ruissellement 	<p>1.. La réponse du responsable du projet assure une réelle prise en compte de ce point de l'observation. Cette réponse est de nature à y donner une suite favorable.</p> <p>2. La présente enquête publique a offert toute latitude au public de se saisir du projet et au responsable du projet d'en tenir compte; preuve en est, en l'espèce, la prise en compte dans la réponse de la C de C, des mesures suggérées dans l'observation. En conséquence il n'y a, pour moi, pas lieu de consulter une nouvelle fois le public.</p> <p>3. La réponse du responsable du projet assure une prise en compte réelle de ce point de l'observation. Elle est de nature à y donner une suite favorable.</p>
17/03/21	Jean-Luc ROYER	<p>1. Souscrit aux observations des époux Bernard.</p> <p>2. Regrette que ce PLU qui se dit vert et dans une démarche écologique ne propose et impose que des lotissements d'un autre siècle, et déplore un fossé entre les discours et le concret, guidé par le profit.</p>	<p>1. Cf réponse aux époux Bernard point 3.</p> <p>2. la possibilité de faire de l'habitat groupé sera réintroduite dans l'OAP1</p>	<p>1.cf. mon avis sur la réponse aux époux Bernard (point 3)</p> <p>2. La réponse donnée à l'observation est de nature à y apporter une suite partiellement favorable, mais sa prise en compte m'apparaît incomplète (</p>
17/03/21	Alain SERRE	<p>1. Souligne les difficultés constatées pour drainer les eaux pluviales en cas de fortes précipitations par le chemin de Brunasseng, qui est un ruisseau couvert.</p> <p>2. Les émissaires actuels, buse et fossés sont insuffisants et l'urbanisation dans l'OAP1 aggraverait la gêne pour les riverains et sur la RD 922.</p>	<p>1. cf réponse aux époux Bernard, point 3.</p> <p>2. Ce type de travaux curatifs est inscrit dans le schéma d'assainissement pluvial, travaux non encore réalisés mais toujours prévus.</p>	<p>1 cf. mon avis sur la réponse aux époux Bernard (point 3)</p> <p>2. Question qui n'entretenait qu'un lien indirect à l'objet de la consultation du public, cette prescription du schéma sera néanmoins à rappeler à la Commune d'Herépien.</p>

4.2.3 Portée des questions posées par le public sur le projet de modification N°1 du PLU.

Certaines des observations du public rappelées ci-dessus rejoignent plusieurs questions soulevées, à mes yeux, quant aux effets à attendre des changements introduits dans les finalités de l'OAP1 par la modification N°1 du PLU, dans ses principes d'aménagement comme dans les nouvelles dispositions du règlement. Il m'apparaît important de les exposer.

Je relève en effet dans ces observations un écho :

- **à la question de la diversité de l'offre de logements et de celle de la mixité sociale**, qu'on trouve derrière le regret qu'aucune réponse aux besoins spécifiques de la fraction âgée de la population d'Hérépian ne figure dans les projets d'extension urbaine. Mais cette question peut également être posée plus largement dans la redéfinition du caractère des secteurs de la zone 1AU comme dans la suppression de l'emplacement réservé L1,
- **à une interrogation sur les modèles de formes urbaines** auxquelles les modifications proposées conduiraient, dans lesquelles ne se reconnaissent plus les conditions nécessaires à l'émergence de formes nouvelles, en rupture avec le modèle pavillonnaire, et sur leur impact possible sur une gestion économe du foncier,
- **au questionnement sur la confirmation des ambitions d'un PLU favorable à la prise en compte de l'environnement**, ambitions qui supposent deux approches indissociables :
 - ✓ l'intégration des dynamiques propres au milieu naturel et les précautions à prendre dès lors qu'un aménagement en modifie les paramètres. Une nécessité qu'illustre en particulier le chapitre des désordres déjà constatés dans la gestion des eaux pluviales en aval de l'OAP1 et qui interroge les dispositions prévues au PLU pour parer le risque de leur aggravation,
 - ✓ en sens inverse, la prise en compte des fragilités du milieu et la sauvegarde des fonctionnalités qu'il assure (biodiversité, potentiel de production alimentaire..) au regard de la pression qu'exercent sur lui l'occupation humaine et ses activités.

Ces interrogations et les réponses qui y ont été données font l'objet du paragraphe suivant.

5. Analyse sur le fond du projet : questions posées dans le procès-verbal de synthèse et réponses produites dans le mémoire en réponse.

A l'issue de la phase de consultation du public, j'ai retranscrit dans un procès-verbal de synthèse l'intégralité des observations recueillies sur les différents supports d'expression proposés, et formalisé les questions que ces observations posaient, soit directement, soit, comme nous venons de le voir, de façon plus large lorsqu'elles faisaient écho aux interrogations que le projet pouvait susciter.

Dans les développements qui suivent, seront donc questionnés les effets de la modification du PLU sur la capacité de la collectivité à conserver, au moment de son application, le lien de cohérence interne qui doit être préservé (et pourquoi pas, accru) entre la lettre du plan d'une part, et l'esprit des partis d'aménagement qui fondent son PADD d'autre part.

*Un ensemble de questions ont donc été renvoyées au maître d'ouvrage, dont les réponses devaient permettre d'apprécier dans quelle mesure la modification N°1 **accroîtrait, maintiendrait, ou amoindrirait, cette cohérence interne sur les secteurs concernés.***

5.1 Les grandes orientations données au développement urbain d'Hérépian.

Les partis arrêtés dans le PADD en termes d'orientation générale de l'aménagement et du développement qu'il est apparu nécessaire de confronter aux modifications apportés à la lettre du PLU, sont les suivants:

- une offre de logements diversifiée, assurant la mixité sociale, le constat étant fait dans le rapport de présentation de la nécessité de remédier au renchérissement du foncier, défavorable à certaines classes sociales ou tranches d'âge, alors même que la population est déficitaire en jeunes et en voie de vieillissement,
- la diffusion du locatif social dans l'ensemble du tissu urbain et un renouvellement de la population sur l'ensemble des quartiers.
- une croissance urbaine maîtrisée, une population communale de l'ordre de 2000 habitants à terme d'une douzaine d'années, permise par une urbanisation dont 40% des logements créés le seront par réinvestissement des "dents creuses". Le rapport de présentation précise, en outre, concernant la zone OAU, que son urbanisation est soumise à la condition que 50% des "dents creuses" aient été occupées,
- la promotion d'alternatives au modèle pavillonnaire ("d'autres formes que la villa individuelle au milieu de sa parcelle" écrit le rapport de présentation du PLU),

A l'examen, les effets potentiels des nouvelles dispositions figurant au projet de modification N°1 du PLU sur le respect de ces principes directeurs apparaissent comme suit :

→ Mixité sociale et diversification de l'offre de logements:

Sur ces thèmes, on peut noter dans la modification du PLU proposée :

- la réorientation de la "vocation" de l'OAP1 de :
 - zone "principalement d'habitat individuel groupé, secondairement d'habitat individuel collectif de faible hauteur"
- à
 - "habitat individuel",
- la non-reconduction de l'obligation de consacrer 20% des surfaces de plancher à l'habitat social locatif dans l'OAP1, ainsi que la suppression de l'ER L1 également destiné, dans la version initiale, au logement social.

Pour mémoire, l'objet de la modification proposée n'est pas la réponse à des besoins spécifiques de catégories particulières de la population (Cf. question sur les personnes âgées)

Le responsable du projet a donc été sollicité afin d'éclairer plusieurs questions :

- ✓ **Question :** *les effets des nouvelles dispositions sur la capacité du PLU à servir les objectifs ambitieux que celui-ci affiche en matière de mixité sociale et de diversification de l'offre de logements ont-ils été envisagés? Si oui, comment ont-ils été appréhendés, et pour quel arbitrage?*
- ✓ **Question :** *de façon plus spécifique, les réalisations récentes de programmes conduits en secteur HLM, suffisent-elles à solder le stock de demandes en souffrance? Si non, où résident les éléments de réponse à ces dernières : dans d'autres outils à travers d'autres échelles de planification?*

Réponses :

Sur les impacts potentiellement négatifs de la modification du PLU sur la mixité sociale : le maître d'ouvrage souhaite rétablir la possibilité de faire de l'habitat groupé sur la phase 2 de l'OAP dans la version du dossier soumise à l'approbation.

☐ Le maître d'ouvrage rappelle que la commune au regard de son nombre d'habitant n'est pas soumise à l'obligation de réaliser des logements sociaux.

☐ Par ailleurs, les objectifs de réalisation de logements sociaux sont affichés dans les documents d'urbanisme supra communaux. Toutefois, Hérépian ne fait pas partie du périmètre d'un SCOT approuvé ni même d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Malgré tout, depuis des années la commune participe à l'effort collectif en augmentant le parc de logements sociaux à travers plusieurs opérations spécifiques.

Trente et un logements sociaux ont été réalisés sur la commune ces deux dernières années malgré l'absence d'obligations en matière de réalisation de logement sociaux. Ces opérations ont parfaitement résorbé le besoin sur la commune.

✓ **Formes urbaines et gestion économe du foncier**

Sur ces thèmes, la nouvelle physionomie proposée pour l'OAP1 s'avère:

- favorable à une gestion économe du foncier:
 - reclassement de la zone OAU en zone A (pour 2,17 ha),
 - condition mise à l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUc : celle-ci n'interviendrait qu'une fois l'urbanisation du secteur 1AUa menée à bien,
 - accroissement de la densité moyenne, à terme, sur l'emprise de l'OAP : plus aucun secteur à moins de 15 logements/ha.
- potentiellement défavorable à une gestion économe du foncier et à l'émergence de formes urbaines en rupture avec le passé récent:
 - abandon de la priorité donnée à l'habitat individuel groupé et à l'habitat individuel collectif, potentiellement moins consommateurs d'espace par logement créé que l'habitat individuel "simple",
 - retour à des dispositions relatives au recul des constructions par rapport aux voies comme aux limites séparatives, limitant considérablement les possibilités de créer des formes urbaines autres que la juxtaposition de pavillons « auto-centrés ».
- Réemploi d'un foncier délaissé ou insuffisamment valorisé

Le paragraphe de la notice explicative consacré à la justification de la consommation d'espace expose et valorise les données actualisées d'inventaire du gisement potentiel de foncier pouvant accueillir des logements, au sein des dents creuses du bâti ancien comme par le jeu des mutations et divisions parcellaires. Y figurent les indicateurs élaborés pour mesurer ces gisements, de même que le nombre d'autorisations à construire délivrées dans le même périmètre du la même période.

Des difficultés ont surgi pour comprendre les conclusions tirées de ces données et le responsable du projet a donc été sollicité pour fournir un complément d'explication.

- ✓ **Question :** *Le taux observé de résorption des "dents creuses" devait commander l'ouverture à l'urbanisation de la zone OAU (à partir d'un seuil de 50%). A-t-il été envisagé, en corollaire du reclassement de cette zone en N* et selon la même logique, qu'un tel mécanisme de « cliquet » actionné sur la base d'un constat objectif, soit repris sur le secteur 1AUc, pour commander l'ouverture à l'urbanisation d'un foncier disponible? Si non, pourquoi?*
- ✓ **Question :** *Les difficultés qui risquent de résulter de la mise en œuvre d'un règlement radicalement simplifié vis à vis des objectifs du PADD, en termes d'urbanisation maîtrisée comme d'innovation dans les formes urbaines, ont-elles été évaluées? Si oui, dans quels termes?*
- ✓ **Question :** *Comment comprendre le constat tiré des chiffres relatifs à la valorisation du foncier bâti "recyclé"?*

**[en A, en fait]*

Réponses :

Le maître d'ouvrage rappelle que ce principe de résorption des dents creuses commandant l'ouverture à l'urbanisation des zones classées en OAU résulte d'une demande des services de l'Etat au titre de leur avis PPA sur le projet de PLU de 2017. Cette demande a été faite au regard d'une situation précise et d'un état de fait constaté en 2017 sur le nombre significatif de dents creuses et de logements vacants. Par ailleurs, la demande portait uniquement sur les zones OAU et non sur l'ensemble des zones AU.

Le maître d'ouvrage indique que les potentialités existantes au sein de la trame urbaine constatées en 2017 ne sont plus les mêmes aujourd'hui. En effet, entre 2017 et 2020, près d'une trentaine de logements ont été réalisés dans les dents creuses couvrant près d'un 1.13 hectares. De plus, fin 2020 / début 2021 on compte encore 3 permis de construire en densification de la trame actuelle.

☐ Aussi au regard de ces éléments, la Municipalité n'a pas souhaité appliquer cette règle pour conditionner l'ouverture de la zone 1AUc. Toutefois, afin de réguler l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 de l'OAP a été conditionnée à l'achèvement de l'aménagement de la phase 1 de l'OAP.

☐ A noter que malgré le déclassement de la zone OAU du secteur de Brunassenq en zone N la règle conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des zones OAU continue de s'appliquer sur les autres secteurs de la commune classés en OAU.

☐ Le maître d'ouvrage tient à rappeler les incidences positives en termes de moindre consommation d'espace du fait déclassement d'une partie de la zone OAU du secteur de Brunassenq en zone agricole et naturelle du PLU.

☐ Sur la simplification du règlement au regard de l'innovation dans les formes urbaines : Le maître d'ouvrage rappelle que la possibilité de faire de l'habitat groupé sera prévue dans la version du dossier pour approbation.

☐ Sur le constat tiré des chiffres relatifs au réinvestissement du foncier au sein de la trame urbaine : la conclusion tirée dans la notice explicative du dossier en p 14 ne doit pas être considérée comme faisant appel à une donnée quantitative. En d'autres termes, le maître d'ouvrage explique que lors de l'élaboration du PLU en 2017 certaines parcelles « non construites » ont été identifiées comme dent creuse. Si l'on compare avec les données transmises par la communauté de communes affichées en p 15 de la notice certaines parcelles ont finalement été densifiées alors même qu'elles ne constituaient pas un potentiel identifié en 2017.

5.2 Environnement et cadre de vie: risques, biodiversité, nuisances, espaces publics.

Comme ci-dessus, les dispositions nouvelles inscrites au projet de modification du PLU ont été envisagées à la lumière des objectifs du PADD sous ce rapport, à savoir:

- une qualité du cadre de vie améliorée,
- des qualités environnementales et patrimoniales du territoire communal protégées et valorisées.
- l'affirmation que le PLU a identifié les ouvrages nécessaires à une bonne gestion des eaux pluviales et que des études hydrauliques seront imposées lors d'extensions urbaines.

[Nota: le schéma d'assainissement des eaux pluviales est annexé au PLU, mais ne figurent pour autant dans ce dernier ni référence à des études spécifiques ni emplacements réservés en lien avec cette thématique.]

- la vocation des zones à urbaniser (et donc de la zone 1AU objet de l'OAP1), à être dotées, comme les autres types de zones, d'espaces publics de qualité.

Risques:

Cette question peut être examinée à partir des constats suivants, réalisés à la lecture de la modification du PLU mise à l'enquête:

- La nécessaire anticipation des effets de l'urbanisation en partie haute du Nord du territoire communal, sur le risque de submersion, est prise en compte dans le PLU en vigueur comme dans sa modification mise à l'enquête.
- Cependant, plusieurs des dispositions proposées interrogent sur la capacité, dont se trouverait dotée la collectivité à travers le PLU modifié, de limiter ces risques de submersion par les eaux de

ruissellement, de la portion du territoire communal située en aval de la zone 1AU lors d'épisodes de fortes précipitations.

On peut discerner dans la modification du PLU mise à l'enquête de ce point de vue :

- une cohérence accrue entre PADD et partie réglementaire du plan, et donc une collectivité mieux outillée pour gérer ce risque, à travers la référence introduite dans l'OAP1 à "une gestion adaptée des eaux pluviales [qui] devra être prévue lors de l'aménagement de la phase2",
- une opportunité d'accroître cette maîtrise collective du risque à travers une modification du règlement qui n'est, en revanche, pas mise à profit : le PLU modifié reprendrait en effet dans les mêmes termes que le PLU en vigueur, plutôt généraux, les conclusions du schéma d'assainissement des eaux pluviales (2007), alors que celui-ci recommandait pourtant de *"retranscrire dans le PLU le zonage et les prescriptions"*, afin de *"leur donner un caractère réglementaire et opposable aux tiers"*.

Or, ni les conclusions auxquelles le schéma aboutissait ni les prescriptions applicables aux zones III et IV du schéma ne sont reprises dans la rédaction du règlement de la zone 1AU proposé,

- enfin, une capacité de la collectivité à donner une cohérence d'ensemble à la gestion des eaux pluviales qui apparaît moins assurée (en phase 2 de l'OAP1), avec la non-reconduction de l'exigence *"d'une surface minimale de 10 000 m² pour toute opération d'ensemble"* entreprise dans le périmètre de l'OAP1.

Questions :

- ✓ *L'OAP1 ne devrait-elle pas poser plus frontalement la question de l'accroissement de la vitesse du cycle de l'eau à l'échelle du bassin versant auquel son périmètre appartient?*
- ✓ *Cette préoccupation ne devrait-elle pas se traduire par une référence plus appuyée du PLU aux conclusions du schéma d'assainissement des eaux pluviales de 2007, au titre des zones III et IV de ce document, à travers la transcription de ces conclusions dans le règlement de sa zone 1AU?*
- ✓ *Pourquoi prévoir, dans l'OAP1 une "gestion adaptée des eaux pluviales" pour la phase 2 et pas pour la phase 1?*
- ✓ *Le défaut d'encadrement du rythme d'urbanisation de la zone 1AUc, en l'absence de contrainte portant sur la taille minimale de chaque opération d'urbanisation d'ensemble, n'expose-t-il pas la collectivité au risque d'une gestion non coordonnée de l'assainissement des eaux pluviales, à travers une somme d'opérations décalées dans le temps (potentiellement sous le seuil de la loi sur l'eau), peu propice à la mise en œuvre d'un plan d'ensemble cohérent, plus efficace et possiblement moins coûteux?*

Réponses :

Sur la gestion du pluvial, le maître d'ouvrage indique qu'à l'issue de l'enquête publique il entend adapter les pièces du PLU pour une meilleure prise en compte de la problématique du ruissellement au regard notamment des recommandations faites dans le cadre du schéma d'assainissement pluvial de 2007.

Il s'agira plus précisément de :

o Modifier l'OAP afin :

- d'imposer en phase 1 l'obligation de mise en place d'un dispositif de rétention à la parcelle.
- d'imposer en phase 2 l'obligation de réalisation d'un bassin de rétention dont le dimensionnement sera adapté.

o Modifier le règlement des zones 1AUa et 1AUc afin de limiter l'imperméabilisation :

- La rédaction actuelle du règlement prévoit une emprise au sol maximale des constructions de 50% et l'obligation d'un coefficient de pleine terre de 50%. Le maître d'ouvrage souhaite abaisser le CES à 40% maximum et le coefficient de pleine terre à 60%. De plus, ces espaces verts devront être aménagés avec des dispositifs de type noues.

o Créer un emplacement réservé (cf. schéma ci-dessous)

- Ce dernier permettant l'élargissement du chemin de Brunassenq s'une bande de 3 mètres

Biodiversité:

Sur le sujet de la perte de biodiversité, les mesures d'évitement (la conservation des murets et les bandes enherbées favorables au lézard ocellé décrites dans l'OAP1, par exemple) sont reconduites.

Le reclassement de l'ex-zone OAU en zone A peut également rendre le fonctionnement des corridors biologiques inventoriés dans ce secteur plus efficace.

Enfin, il n'est pas mentionné de modification des mesures prévues dans le PLU au titre du volet « compensation » du document (volet environnement du rapport de présentation du PLU) pour ce qui touche le site N°3 du territoire communal, qui présente les plus forts enjeux de biodiversité sur Hérépien et dont fait partie le site de l'OAP1. L'abandon de cette phase devrait rendre l'autorisation de destruction d'espèces protégées non nécessaire et (certaines?) compensations facultatives.

Il a néanmoins été demandé au maître d'ouvrage d'apporter des éléments sur l'avancée du projet agro-pastoral intercommunal à mener en lien avec le PNR du Haut Languedoc, qui avait été prévu au titre de ces mesures de compensation de la destruction d'habitats d'espèces protégées au Nord de la commune

Il paraissait en effet intéressant de faire valoir les éventuelles avancées de cette démarche susceptible d'apporter une réponse aux inquiétudes exprimées sur le caractère plus ou moins « vert » du PLU.

Dans sa réponse, le responsable du projet précise qu'il s'agit d'un projet qui était porté par l'ancienne municipalité de Villemagne. Actuellement, un éleveur vient faire paître un troupeau de moutons sur les espaces concernés.

En outre, l'élaboration du PLUI permettra de réexaminer et d'approfondir les questions du devenir agricole du territoire et de sa contribution à la préservation des patrimoines naturels.

Nuisances.

Pas de question sur ce sujet, au-delà de celle soulevée par l'observation des époux BERNARD et leur demande d'une distance qu'ils souhaitent voir imposer entre les voies à créer à la faveur l'OAP et les propriétés bâties existantes (*réponse favorable du responsable du projet*)

Qualité des espaces publics.

L'OAP1 ne traite pas de la question. Pour autant, le PADD affiche une volonté de la collectivité de voir doter l'ensemble des quartiers de la commune d'espaces publics de qualité, raison pour laquelle la question a été posée de savoir si le sujet avait été intégré dans la réflexion sur la création de ce qui constituera un nouveau quartier de la ville.

✓ **Question :** *Comment la commune entend-elle assurer, dans le périmètre de la zone à urbaniser 1AU, une réserve d'espace nécessaire à la création d'espaces publics de nature à agrémenter le cadre de vie de ses habitants et à faciliter les activités sociales de quartier?*

✓ **Réponse :** *le nouveau quartier édifié sur Brunassenq bénéficiera de la proximité du centre ville, de la voie verte, du city parc, de l'espace Riviéral (ancien camping) et d'une aire de jeux (en prévision)*

Le plan joint à la réponse faisait apparaître des distances depuis l'extrémité de la zone d'OAP la plus proche du centre ville aux différents équipements cités comprise entre 300 et 800 m.

Autres sujets en lien avec la mise en valeur des potentiels du milieu.

Sur la première partie de l'observation de Mme LEFEVRE (indices i et z en zone A)

✓ **Question :** *l'affirmation selon laquelle le PPRI n'interdirait pas les serres tunnels est-elle valide ? Selon la réponse issue de cette vérification, peut-on envisager l'introduction, dans le règlement de zone Ai une distinction entre "constructions" (interdites) et "installations" (démontables, comme le sont des serres tunnels), éventuellement autorisables ?*

✓ **Réponse :** *le règlement sera modifié de sorte à permettre l'implantation des serres à condition qu'elles soient liées à une activité agricole et qu'elle respecte les conditions posées par le règlement du PPRI.*

6. Les apports des échanges note de synthèse / mémoire en réponse

6.1 Mixité sociale et diversification de l'offre de logements:

Les réponses du responsable du projet à préoccupations relatives à la mixité sociale comportent:

- ✓ un rappel et un éclairage complémentaire sur la politique menée par la commune en matière d'habitat social, qui permet de mieux prendre la mesure de son volontarisme, qui a rendu possible la réalisation, sur les dernières années, de trois programmes HLM, en dehors de tout cadre obligatoire. Un rapide calcul montre d'ailleurs que si la condition d'un taux de 20 % de logements sociaux à inclure en phase 1 et 2 de l'OAP1 avait été reconduite, cela aurait n'aurait permis d'accueillir qu'une douzaine de logements sociaux au maximum, alors que 31 l'ont été grâce à ces trois programmes.
- ✓ une adaptation que le responsable du projet se propose d'apporter au projet de modification du PLU, de nature à favoriser la mixité sociale: *la réintroduction de la possibilité de faire de l'habitat groupé*. Mais cette adaptation mériterait d'être précisée (habitat individuel groupé principalement, accessoirement ?, habitat individuel collectif de faible hauteur ?)

Enfin, il apparaît que le taux de réponses positives aux demandes de logement social est meilleur à Hérépian que dans d'autres communes du territoire. La question a toute sa place dans une réflexion intercommunale et il sera nécessaire qu'elle soit mise au débat à la faveur du PLUI.

6.2 Gestion économe du foncier et formes urbaines :

Les réponses du responsable du projet aux préoccupations relatives à une gestion économe du foncier représentent :

- ✓ un rappel et un éclairage complémentaire sur la prise en compte de ces questions déjà assurée par les modifications de l'OAP1 prévues dans le projet mis à l'enquête : *la valorisation des dents creuses comme condition mise à l'ouverture de l'urbanisation en zone OAU, l'abandon de la phase 3 de celle-ci,*
- ✓ une adaptation du projet, que le responsable introduit dans le mémoire en réponse, de nature à mieux assurer une consommation du foncier limitée au strict nécessaire: la « *réintroduction de la possibilité de faire de l'habitat groupé* »,

Mais le questionnement relatif aux formes urbaines n'y trouve pas de réponse à la hauteur du risque pointé : celui d'une collectivité mal armée par le nouveau règlement du PLU vis à vis du risque de poursuivre dans la voie d'une urbanisation pavillonnaire, que le projet urbain esquissé par le PLU jugeait banale et dont il disait vouloir s'écarter.

6.3 Environnement et cadre de vie : risques, biodiversité, autres fonctionnalités, espaces publics.

✓ Risques :

Les réponses du responsable du projet reflètent une prise en compte de toutes les dimensions des préoccupations relatives au risque de submersion et les adaptations qu'il se propose d'apporter au projet de modification du PLU sont de nature à apporter de vraies solutions aux difficultés soulevées. De plus, ces adaptations assureraient de facto une prise en compte des recommandations du schéma directeur assainissement des eaux pluviales.

✓ Biodiversité

Il apparaît que le projet de modification n'aura pas d'impact négatif sur la biodiversité. Un impact positif de la réduction de l'emprise de l'OAP1 paraît même ne pas à exclure.

Attention néanmoins à ce que l'élargissement du chemin de Brunassenq (ER n°2) n'occasionne pas la disparition du mur de pierres sèches figuré comme à préserver dans le dossier de l'OAP1, mais n'apparaît pas dans le schéma de l'ER2 inclus dans le mémoire en réponse.

Pour mémoire, il ressort de la réponse du responsable du projet sur l'avancée du projet agro-pastoral prévu au titre des mesures environnementales de compensation que celui-ci sera à inscrire lors de l'élaboration du PLUI, à l'avantage de laquelle la question du devenir de l'agriculture du territoire sera nécessairement traitée.

✓ **Autres fonctionnalités du milieu.**

Les réponses du responsable du projet reflètent une prise en compte réelle des suggestions incluse dans le PV de synthèse et l'adaptation qu'il se propose d'apporter au projet de modification du PLU (*règlement autorisant les serres sous condition en zone inondables*) répond complètement à la question soulevée.

✓ **Qualité des espaces publics.**

A la lumière des réponses du responsable du projet, il apparaît que les futurs nouveaux habitants d'Hérépian bénéficieront d'investissements publics qui dotent et doteront plus encore, dans un avenir proche, la population d'équipements récréatifs assez nombreux et divers.

Privilégier des équipements déjà implantés en divers lieux de la ville peut être vu comme un moyen de faciliter l'intégration des nouveaux arrivants à la vie locale en parant le risque d'un effet « ghetto ».

Cependant :

- il n'est pas exclu que la vie sociale gagnerait à pouvoir se déployer à plusieurs échelles, dont une de voisinage, à partir de lieux de convivialité proposés dans le quartier même de Brunassenq,
- en outre, la distance à couvrir et la nature de la voie à emprunter pour gagner les équipements disponibles (route départementale, pour partie) peuvent s'avérer limitantes pour certains publics (les assistantes maternelles sortant plusieurs très jeunes enfants tous les matins, par exemple) A minima, la possibilité d'une liaison piétonne en site propre devrait être étudiée.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GRAND ORB

MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL d'URBANISME d'HÉRÉPIAN

CONCLUSIONS ET AVIS

CONCLUSIONS MOTIVÉES

1. Le projet mis à l'enquête

1.1 Objet du projet

L'enquête publique a pour objet la modification du PLU (modification n°1), destinée :

- à redéfinir le périmètre, le phasage et certaines prescriptions portant sur l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Brunassenq,
- à modifier, dans le sens d'une simplification substantielle, l'ensemble du règlement du PLU, les modifications les plus notables portant sur les zones urbaines ou à urbaniser,
- à actualiser la liste des emplacements réservés établis à travers le PLU, en particulier pour tenir compte des modifications apportées à l'OAP1.

La partie du secteur Brunassenq classée en OAU dans le PLU, au regard des contraintes d'aménagement, sera restituée à la zone agricole avec suppression des emplacements réservés associés.

Des reclassements ponctuels sont opérés sur des parcelles initialement incluses dans les périmètre de l'OAP et classées en 1AUc, en particulier deux parcelles en continuité immédiate de maisons d'habitation existantes, seraient sorties de l'emprise de l'OAP pour un classement en zone UD.

Par ailleurs, l'adaptation du PLU est également l'occasion :

- ✓ de proposer de modifier les emplacements réservés, suite à la modification du schéma d'aménagement de l'OAP1
- ✓ de supprimer les emplacements réservés à un nouveau cimetière et à la création de logements sociaux,
- ✓ et de corriger des erreurs matérielles constatées dans le règlement écrit.

1.2 Justifications du projet

✓ **OAP1**

Suite à l'approbation du PLU en septembre 2017, des études techniques et opérationnelles ont été réalisées. Ces dernières ont révélé que la faisabilité économique des aménagements projetés sur certaines parties du secteur du Brunassenq n'était pas tenable. Par ailleurs, pour rappel, la partie Nord du secteur d'études présentait des enjeux environnementaux forts, révélés dans le cadre de l'étude environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU.

Ce constat conduit la collectivité à réduire l'emprise de l'OAP (phase 3 abandonnée) et à restituer cette partie du territoire à l'agriculture (zone A), contribuant ainsi à limiter l'emprise de l'enveloppe urbaine sur le territoire communal.

✓ **Règlement applicable en zone 1AUa et 1AUc (OAP1)**

Le projet précise le nouveau phasage d'aménagement traduit en deux secteurs (1AUa et 1AUc), et justifie la non-reconduction de la règle imposant 20 % de logement social dans la zone par la situation favorable de la commune au regard de l'offre créée ces dernières années en la matière.

La gradation de densité conservée entre les deux secteurs de la zone est motivée par sa contribution à la mixité des types de logements qu'ils accueilleront.

Mais il ne motive pas les changements qui y sont introduits dans la nature de l'occupation des sols.

En particulier, l'occupation y mute de « principalement d'habitat individuel groupé, secondairement d'habitat individuel collectif de faible hauteur » à "zone d'habitat individuel", sans justification.

✓ **Autres modifications du règlement.**

L'instruction des autorisations d'urbanisme sur la base du règlement écrit version 2017a permis de relever des formulations difficiles d'interprétation. La modification N°1 entend simplifier l'ensemble de la rédaction du règlement en la rendant plus claire, au profit d'une meilleure lisibilité.

✓ **Autres reclassements ponctuels en UD**

Ils sont motivés par un rattachement initial en secteur Auc, dont la destination des sols se révèle incompatible avec leur occupation actuelle.

✓ **Consommation de foncier**

Le projet se justifie du point de vue d'une gestion économe du foncier : il participe à contenir l'emprise de l'enveloppe urbaine (réduite d'un peu plus de deux hectares) au bénéfice de la zone destinée à l'agriculture.

✓ **Emplacements réservés**

Les changements introduits découlent pour l'essentiel de la définition d'un nouveau schéma de desserte prenant en compte l'OAP modifiée. A noter cependant la suppression de l'emplacement L1 (habitat social) pour les mêmes considérations que dans la zone de l'OAP.

✓ **Autres justifications.**

Le niveau présenté comme suffisant de l'offre en logements sociaux justifie les diverses modifications du PLU qui lèvent des obligations en la matière (caractère de la zone de l'OAP1, suppression ER N°1)

Les autres arguments fondant la modification proposée, plus que des justifications, me semblent constituer l'attestation de leur compatibilité ou non-contradiction avec un encadrement de niveau supérieur : loi Montagne, appartenance au Parc naturel régional du Haut Languedoc ou bien encore prévention du risque d'inondation.

Le respect du PADD est également affirmé. On peut cependant relever que cette référence au PADD du PLU ne concerne que la réduction de la ponction de foncier due à l'OAP1, réduction qui bénéficie à la zone réservée à l'agriculture.

1.3. Les impacts du projet

Impacts positifs

Sont considérés comme impacts positifs aux termes de l'analyse des effets potentiels de la modification N°1 du PLU :

- * l'abandon de la phase 3 de l'OAP, qui aurait artificialisé un secteur à fort enjeu environnemental de biodiversité,
- * la réduction de l'emprise de l'enveloppe urbaine également acquise par cette même modification de l'OAP, pour plus de deux hectares,
- * la conditionnalité introduite à l'ouverture de l'urbanisation en phase 2 de l'OAP (phase 1 achevée)
- * l'accroissement de la densité moyenne de logements à créer dans la zone régie par l'OAP1 (15 logements/ha minimum)

* la mention de présomption archéologique introduite dans l'OAP phase1.

Impacts potentiellement négatifs

Sont considérés comme impacts négatifs aux termes de l'analyse des effets potentiels de la modification N°1 du PLU :

- * l'absence de réponse aux risques mis en avant plus haut d'une moindre diversité du type de logements et, par voie de conséquence, d'une moindre mixité sociale à attendre d'une affectation des deux secteurs de l'OAP1 à l'habitat individuel strict, au détriment d'une offre « *principalement d'habitat individuel groupé, secondairement d'habitat individuel collectif de faible hauteur* » inscrite dans le PLU en 2017,
- * la non-reconduction, dans les principes d'aménagement de l'OAP1, du seuil de 10 000 m² de superficie minimale pour toute opération d'aménagement d'ensemble, au risque de voir se multiplier les opérations échappant à l'encadrement réglementaire de la loi sur l'eau et n'assurant pas de cohérence d'ensemble dans la gestion du risque de submersion à l'aval,
- * la non-reconduction des règles relatives aux limites séparatives et reculs qui bridera les possibilités d'édifier des ensembles de logements contigus et/ou valorisant mieux l'espace disponible, (que l'on pourrait résumer comme « restaurer l'esprit de la rue »), conformément à l'ambition, consignée dans le PADD, de sortir du modèle classique de lotissement pavillonnaire,
- * l'absence, dans les principes d'aménagement de l'OAP1, de référence aux espaces publics aménagés, justifiée a posteriori par l'existence d'un nombre significatifs de tels équipements en ville. Ce choix fait l'impasse sur le rôle que leur localisation au cœur du quartier neuf aurait pu jouer dans la qualité de la vie sociale de ses habitants. Il n'intègre pas non plus la possibilité qu'un accès aux autres quartiers puisse être malaisé pour certaines populations.

1.4 Cohérence interne du PLU et effets au regard du PADD

De l'analyse des effets à attendre de la modification du PLU proposée, ressort selon notre analyse, un affaiblissement de la cohérence interne du PLU. Le caractère attribué aux zones d'extension urbaine constituées par l'OAP1, formalisé dans les dispositions du règlement du PLU appelées à y être appliquées, doterait en effet la collectivité d'une capacité moindre à atteindre les objectifs généraux qu'elle a affichés dans le PADD.

2. La conduite de la procédure

2.1 Adéquation de la procédure à l'objet

L'objet des changements apportés au PLU d'Hérépian adopté en 2017 correspond bien, formellement, au cas de figure d'une modification et il n'est pas question ici de contester ce rattachement.

L'impact, sur l'économie générale du PLU, des modifications proposées peut certes apparaître faible quand on l'apprécie, comme dans le texte l'OAP1, en termes de surface en valeur absolue, soit 3,08 ha d'OAP1. Mais cet impact apparaît nettement plus significatif dès lors que l'on prend en compte l'objet de la modification du PLU, en tant qu'elle recouvre la portion de ce territoire qui accueillera **l'essentiel** de l'extension urbaine et de la croissance démographique de la commune pour la dizaine d'années à venir.

De plus, l'inflexion induite par la modification N°1 du PLU nous apparaît très notable, car les partis d'aménagement consacrés par la modification du PLU pourraient dessiner une physionomie sensiblement différente de celle qui transparaissait dans le document originel, tant pour ce qui touche aux formes du tissu urbain appelé à être créé sur l'emprise de l'OAP de Brunassenq, qu'au regard de la sociologie de la population à qui la zone de cette OAP offrira la possibilité de s'établir à Hérépian.

Au regard de ces effets à attendre de la modification du PLU, on peut regretter que la présentation du projet et de ses justifications ait tendu à en minorer notablement la portée.

2.2 Conditions matérielles de la participation du public

Les moyens mis en place pour assurer l'information du public ont été conformes aux règles en vigueur et, jugés comme efficaces.

Les modalités d'affichage, d'accueil du public, de consultation en mairie et de tenue des permanences n'appellent, tout comme les publications légales, aucune observation.

En outre, la plate-forme dématérialisée était performante et de consultation aisée ; le nombre de téléchargements (252) en témoigne.

2.3 Le dossier d'enquête publique

Le dossier mis à l'enquête appelle en revanche à mes yeux plusieurs réserves :

- le qualificatif de « toilettage » employé pour caractériser les modifications apportées au règlement et la justification de celui-ci par la nécessité d'améliorer sa lisibilité, faciliter son application et corriger des erreurs matérielles me paraissent ne pas bien refléter la portée réelle des modifications apportées à ce document du PLU.

Ceci me paraît avoir été dommageable à la bonne information du public, peu encouragé de la sorte à se pencher sur la question, déjà ardue par nature.

- De plus, les documents figurant au dossier étaient susceptibles de rendre malaisée, pour le public, une vision claire de la portée de ces modifications, et à saisir la dimension réelle des enjeux qu'elles portaient.

En effet :

- la présentation des modifications apportées au règlement du PLU souffrait d'un défaut : les articles purement et simplement supprimés apparaissaient explicitement, en rouge et barrés. Mais les articles réécrits apparaissaient, eux, dans leur nouvelle rédaction, sans que la rédaction originelle apparaisse.

Pour mesurer l'écart avant/après modifications, il fallait :

- soit se reporter au règlement du PLU en vigueur, qui (à la différence du plan de zonage) ne figurait pas au dossier,
- soit se reporter à la notice explicative.
- or, cette dernière comportait une erreur : son texte présentait le caractère de la zone 1AU comme non modifié, alors que, nous l'avons vu, tel n'était pas le cas. D'autant plus regrettable à mes yeux que les effets de la modification de la vocation des secteurs de cette zone m'apparaissent précisément comme significatifs au regard du PADD.

2.4 Qualité du dialogue entre commissaire enquêteur et responsable du projet.

Les échanges se sont tenus dans des conditions qui n'appellent aucune observation, la circulation de l'information avec les services de la Communauté de communes a toujours été fluide, rapide et empreinte d'une volonté de coopération.

2.5 Prise en compte des observations du public.

Les observations du public (pour autant qu'elles relevaient bien et du projet et de la Communauté de communes Grand Orb) ont fait l'objet d'une analyse approfondie et d'une réelle prise en compte.

Cette prise en compte se traduira, ***sous réserve que les amendements au projet annoncés par la Communauté de communes soient bien intégrés dans la version finale de ce dernier***, par des modifications

de nature à donner une suite favorable à toutes ces observations (sauf une unique observation, qui ne reçoit qu'une réponse partielle)

J'y vois un motif de satisfaction quant au rôle positif joué par cette procédure au regard de la participation du public à une décision de la Collectivité.

2.6 Réponses aux interrogations du commissaire enquêteur

Le mémoire produit par le responsable du projet propose des réponses fouillées à une majorité des questions que je formulais à l'issue de mon analyse des éléments du dossier et des observations du public.

Dans le détail :

- des questions et demandes d'information complémentaires relatives au logement social, à une gestion économe du foncier, aux risques, à la biodiversité et autres fonctionnalités du milieu auxquelles des réponses complètes sont apportées,

Mais :

- une réponse fournie à la question des espaces publics de qualité qui ne paraît pas épuiser le sujet,
- et des réponses incomplètes fournies au questionnement sur les effets de la modification du règlement de l'OAP1, en termes de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale, ainsi que de formes urbaines innovantes.

3. Synthèse : la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique sur la modification N°1 du PLU d'Hérépian, ses apports et ses limites.

Les apports de l'enquête publique ouverte sur la modification N°1 du PLU d'Hérépian me semblent pouvoir être appréciés à la lumière :

- ✓ des conditions matérielles favorables à une bonne information et une consultation fructueuse du public (affichage, publications, plate-forme dématérialisée,...),
- ✓ de la grande disponibilité du responsable du projet pour le commissaire enquêteur, gage d'une coopération efficace,
- ✓ du soin apporté à examiner et réellement prendre en compte, tant les observations formulées par le public lors de sa consultation, qu'une majorité des interrogations adressées par le commissaire enquêteur au responsable du projet,
- ✓ de la traduction de cette prise en compte dans les modifications que le responsable annonce vouloir apporter à son projet :
 - Risques : cette traduction est avérée par l'ensemble des dispositions complémentaires destinées à limiter les risques de submersion, assurant par ailleurs une meilleure intégration au PLU des préconisations du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales :
 - * en phase 1, dispositif de rétention à la parcelle obligatoire,
 - * en phase 2, bassin de rétention imposé, de dimensions adaptées,
 - * modification du règlement des secteurs 1AUa et 1AUc (emprise au sol ramenée de 50 à 40 %, pleine terre portée à 60%, noues en espaces verts) ,
 - * création d'un emplacement réservé pour élargissement du chemin de Brunassenq destiné à recevoir les eaux de ruissellement,
 - * Opérations d'ensemble au titre de l'OAP1 ne pouvant porter sur une superficie inférieure à 10 000 m² évitant leur « saucissonnage » et assurer le respect des procédures loi sur l'eau.
 - Mixité sociale, formes urbaines
 - * possibilité de faire de l'habitat groupé réintroduite dans l'OAP1,

* ouverture à l'urbanisation de la phase 2 de l'OAP conditionnée à l'achèvement de l'aménagement de la phase 1 de l'OAP (confirmation)

- Environnement et cadre de vie, potentialités du milieu :

* recul institué entre les voies à créer dans l'OAP 1 et les constructions existantes

* autorisation des serres en zone Ai dans les limites prévues au PPRI

Les limites de l'exercice résident, quant à elles dans les réserves qu'ont suscité auprès du commissaire enquêteur :

- d'une part la présentation du projet dans le dossier mis à l'enquête, du fait :

* d'une refonte du règlement dont la portée était singulièrement minorée,

* de changements des dispositions du règlement du PLU difficiles, pour certaines d'entre eux, à identifier,

- d'autre part, le caractère incomplet de certaines des réponses apportées à ses interpellations, qui laissent plusieurs questions ouvertes :

* quid de la moindre efficacité du PLU modifié à atteindre les objectifs du PADD en termes de diversité de l'offre de logements et, par voie de conséquence, de mixité sociale, si l'habitat groupé perd de son caractère « *principal* » ?

* comment répondre à l'ambition du PADD de sortir du modèle classique de lotissement pavillonnaire et valoriser au mieux l'espace disponible quand sont rétablies les règles qui ont puissamment contribué à standardiser les modèles d'extension urbaine ?

* l'accès à un nombre significatifs d'espaces publics aménagés en ville assurera-t-il une fonction comparable à celle que des aménagements localisés dans le nouveau quartier, dédiés à sa vie sociale, auraient permise ?

AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La formation de l'avis que je vais prononcer sur le projet de modification N°1 du PLU d'Hérépian a intégré, comme il a été développé dans les chapitres précédents :

- l'analyse de l'ensemble des éléments figurant au dossier du projet, examinés à la lumière des documents qui encadrent ou qui nourrissent le projet d'aménagement et de développement de la commune, tel qu'il est traduit dans le PLU en vigueur,
- les observations formulées par le public,
- les réponses apportées à ces dernières, ainsi que celles aux questions complémentaires que j'ai pu lui adresser. Ces réponses ont en particulier pris la forme d'amendements susceptibles d'être apportés à son projet, qui traduiraient sa prise en compte de ces remarques, critiques ou suggestions.

Cet avis s'inscrit également dans la perspective de la prescription d'un PLU intercommunal.

Il ne s'agit pas là de ma part d'anticiper ce que le PLUI pourrait arrêter, mais du souci de ne pas faire de propositions trop avant sur certaines questions que l'élaboration du PLUI devrait conduire à réinterroger, en particulier lorsque l'échelle du grand territoire se prêtera mieux que l'échelle communale à les traiter.

Il tient également compte de certaines interrogations qui subsistent encore en moi sur la chronologie de cette modification : pourquoi maintenant, alors précisément que le PLUI est sur les rails ?

Ces interrogations se nourrissent surtout chez moi du caractère incomplet, pour certains des changements de règles proposés, des justifications de leur nécessité et qui peinent à en démontrer le caractère d'urgence, ce que je déplore.

En résumé :

Les modifications suivantes recueillent mon approbation, car leur nature me semble dans le droit fil du PADD, et leur nécessité et/ou opportunité me paraissent démontrées par les bénéfices dont elles sont porteuses pour l'environnement ou le cadre de vie de la population ou bien encore via une économie dans la gestion de ressources rares :

- la suppression de la phase 3 de l'OAP1 et le reclassement de 2,17 ha en zone A,
- l'accroissement de la densité moyenne de logements par hectare sur l'emprise de l'OAP1,
- l'insertion d'une présomption archéologique sur la phase 1 de l'OAP1

Pour les mêmes motifs, j'approuve les modifications que le responsable du projet annonce, dans son mémoire en réponse, vouloir introduire dans le texte du projet définitif :

- toutes celles qui concourent à parer le risque de submersion par les eaux de ruissellement,
- le recul institué entre les voies à créer dans l'OAP 1 et les constructions existantes,
- la réintroduction de la possibilité d'habitat groupé dans l'OAP1,
- la modification de la règle en zone A indiquée « i »,

On trouvera, dans mon avis formel, la reprise de ces amendements comme la condition à mon approbation du projet (sous la forme de réserves)

Recueillent aussi mon assentiment les mesures qui améliorent la clarté de la règle, dans le but de la faire mieux partager par la population et d'obtenir son adhésion, ou qui tirent les conséquences de la réalité du développement urbain mis en œuvre depuis l'adoption du PLU. Il s'agit :

- de la réécriture du règlement du PLU, à l'exception des dispositions que je ne partage pas (cf. infra),
- de la levée de l'obligation d'un taux minimal de logements sociaux dans diverses zones ainsi que la suppression de l'ER 1 (même objet)

En revanche, je regrette qu'une justification incomplète de certaines dispositions ne me permettent pas d'y voir autre chose que des mesures en contradiction avec certains fondements du PADD, car elles affaibliront la capacité de la Communauté de communes à mettre en œuvre l'ambition inscrite dans le PLU en termes :

- d'offre de logements diversifiée, assurant la mixité sociale, remédiant au renchérissement du foncier, rendant plus difficile le rééquilibrage d'une structure de la population déficitaire en jeunes et en voie de vieillissement,
- de promotion d'alternatives au modèle pavillonnaire ("d'autres formes que la villa individuelle au milieu de sa parcelle" écrit le rapport de présentation du PLU),

Je vise là [hors amendements éventuels au projet] la non-reconduction des articles du règlement de la zone 1AU qui traitent :

- du caractère individuel, collectif ou groupé des logements à créer,
- de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Ainsi,

Sous réserve que :

1. Le responsable du projet insère, dans la version de son projet soumise à l'approbation, les correctifs qu'il annonce, à travers son mémoire en réponse, vouloir y apporter, à savoir :

- introduire un ensemble de règles de nature à parer le risque de submersion potentiellement accru par l'urbanisation du secteur de Brunassenq :

* en phase 1 de l'OAP, dispositif de rétention à la parcelle obligatoire,

* en phase 2, bassin de rétention imposé, de dimensions adaptées,

* modification du règlement des secteurs 1AUa et 1AUc (emprise au sol ramenée de 50 à 40 %, pleine terre portée à 60%, noues en espaces verts) ,

* création d'un emplacement réservé pour élargissement du chemin de Brunassenq destiné à recevoir les eaux de ruissellement,

* Opérations d'ensemble au titre de l'OAP1 ne pouvant porter sur une superficie inférieure à 10 000 m² pour assurer le respect des procédures loi sur l'eau.

- Réintroduire la possibilité de faire de l'habitat groupé dans l'OAP1,

- Des règles complémentaires en matière environnementale :

* recul institué entre les voies à créer dans l'OAP 1 et les constructions existantes

* autorisation des serres en zone Ai dans les limites prévues au PPRI

2. Que le muret de pierre sèches bordant le chemin de Brunassenq figurant comme « à préserver » dans le document de l'OAP1 soit déplacé si l'élargissement du chemin, tel que rendu possible par l'emplacement réservé N°2 proposé au titre d'amendement au projet, vient à être utilisé et que le figuré des documents graphiques fassent apparaître cette disposition

3. Que le règlement de la zone 1AU conserve la rédaction originelle de son article 1AU5 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

4. Que le règlement de la zone 1AU conserve dans la rédaction de son article 1AU6 la règle autorisant

« la construction d'un bâtiment en limite séparative ... :

. lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin, et de gabarit sensiblement identique.

. à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou de groupe d'habitations ou d'opérations d'ensemble, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération» ,

5. Que soit réintroduite la possibilité de réaliser de l'habitat collectif de faible hauteur dans l'OAP1

J'émetts un avis favorable au projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Hérépian,

François TRUSSON

ANNEXES