# Département de l'Hérault

## Arrondissement de Lodève

## Commune d'AGONES

# ENQUETE PUBLIQUE unique relative au projet d'élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME et du zonage d'assainissement des eaux usées

tenue en mairie d'Agonès du 1<sup>er</sup> septembre au 4 octobre 2016.

\_\_\_\_\_

Rapport et conclusions du Commissaire enquêteur

par Yves SON Commissaire enquêteur

# RAPPORT D'ENQUÊTE

1) Motif et organisation de l'enquête publique	p. 2
2) Contenu du dossier mis à l'enquête	p. 3
3) Information du public	p. 4
4) Déroulement de l'enquête	p. 7
5) Observations du public	p. 7
6) Observations en réponse du Maître d'ouvrage	p. 9
7) Analyse critique des observations et du projet	p.13
8) Observations complémentaires du commissaire enquêteur	p.15

# 1) MOTIF ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par délibération du 29 mai 2009, le Conseil municipal de la commune d'Agonès a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 3 mars 1987; en application de l'article L123-19 du code de l'urbanisme, cette révision vaut élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette procédure a été motivée par :

- a) la nécessité impérieuse d'une mise à jour du document d'urbanisme applicable, dont la dernière modification remontait au 14 février 2006,
- b) la récente création d'un réseau d'assainissement collectif impliquant une nouvelle réflexion sur le zonage du POS (devenu PLU).

Un premier projet de PLU a ainsi été arrêté par le conseil municipal le 18 juin 2015 et a fait l'objet d'un avis défavorable des services de l'Etat par lettre du Préfet de l'Hérault du 3 novembre 2015, motivé par :

- une consommation d'espace jugée trop importante,
- une discontinuité de l'habitat non compatible avec la loi Montagne.

De son côté, la Chambre d'Agriculture a exprimé son inquiétude concernant la consommation d'espace et la possibilité trop restreinte de réaliser des bâtiments agricoles.

Pour tenir compte de ces objections, la commune a redéfini son projet de PLU en procédant aux ajustements suivants :

- réduction des surfaces à urbaniser,
- suppression des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ».
- meilleure prise en compte des enjeux agricoles dans le Règlement et le Zonage,
- clarification du Rapport de Présentation.

Après une nouvelle réunion avec les personnes publiques associées, puis une réunion publique d'information, le conseil municipal a arrêté son nouveau projet de PLU par délibération du 17 mars 2016.

Le Maire d'Agonès a alors sollicité le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, qui, par décision N° E16000108/34 du 13/07/2016, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique unique relative à l'élaboration du PLU et du zonage d'assainissement de cette commune.

Pour commencer, j'ai contacté la mairie d'Agonès et consulté le site Internet de cette commune, afin de m'enquérir de la teneur des documents mis à l'enquête, ainsi que des délibérations du conseil municipal.

Les dossiers soumis à l'enquête étant prêts, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, ainsi que les jours et heures de tenue des permanences ont pu être fixés assez rapidement et une première visite à la mairie d'Agonès, le 21 juillet 2016, m'a permis de prendre possession du dossier du PLU arrêté, ainsi que du Schéma directeur d'Assainissement. J'en ai profité pour découvrir les parties urbanisées du territoire de cette commune.

Les projets d'arrêté d'ouverture de l'enquête et d'avis d'information du public ont ensuite été préparés par le Secrétaire de Mairie et m'ont été transmis pour relecture, avant mise à la signature du Maire. Les modalités de publication et d'affichage de cet avis ont été discutées et précisées par échanges de messages ; il a notamment été décidé de recourir au site Internet de la mairie et à une distribution de l'avis au domicile de tous les habitants.

Par arrêté N° 2016-019A du 5 août 2016, le Maire de la commune d'Agonès a ainsi fixé l'ouverture de l'enquête au 1<sup>er</sup> septembre pour une durée de 34 jours, avec des permanences du Commissaire enquêteur :

- le jeudi 1<sup>er</sup> septembre, de 15h à 18h,
- le jeudi 22 septembre, de 15h à 18h,
- le mardi 4 octobre, de 15h à 19h.

# 2) CONTENU DU DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE

Le projet de PLU de la commune d'Agonès a été réalisé par l'Agence Robin & Carbonneau / EBEN; il comprend l'ensemble des pièces écrites et des plans et annexes prévus àux articles R123-1 et suivants du code de l'urbanisme :

- I- le Rapport de Présentation décrit la commune et l'état initial de son environnement, les choix retenus pour l'aménagement et l'urbanisation de la commune, ainsi que l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement;
- II- le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) énonce les besoins et contraintes d'aménagement du territoire

communal et les objectifs à atteindre, notamment en matière d'accroissement et de densité de population ;

- III- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les modalités d'aménagement des nouvelles zones **AU** d'Agonès et de Valrac, ainsi que d'une zone **UD** comprenant un projet de lotissement communal aux Autagnes ;
- IV- le Règlement et le Plan de zonage à grande échelle fixent les règles d'aménagement et les contours de toutes les zones du territoire communal, ainsi que les emplacements réservés;
- V- les documents annexes comprennent :
- la liste et le plan des servitudes d'utilité publique,
- le Plan de Protection contre les Risques d'Inondation,
- les annexes sanitaires, incluant le schéma d'assainissement collectif et non collectif, ainsi que le schéma d'alimentation en eau potable,
- les textes relatifs à la prévention des incendies, des nuisances sonores, ainsi qu'à la sauvegarde du patrimoine archéologique.

Les avis émis par les personnes publiques associées, notamment par l'autorité environnementale, ainsi que par le Conseil départemental et les chambres consulaires, sont annexés en tête du dossier de PLU.

Un classeur contenant les compte rendus des réunions de concertation et l'ensemble des documents exposés aux réunions de travail et aux réunions publiques au cours desquelles a été élaboré et présenté le projet de PLU est en outre joint au dossier mis à l'enquête.

Le dossier de zonage d'assainissement mis à l'enquête comprend le Schéma directeur d'Assainissement des eaux usées établi par le bureau d'études ALIZE Environnement en 2014, ainsi que le rapport et les 3 plans de zonage établis par le bureau ARGEO.

Le registre d'enquête paginé, ainsi que les exemplaires des journaux « Midi libre » et « La Croix du Midi » dans lesquels sont parus les avis d'enquête, visés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été joints au dossier d'enquête.

#### 3) INFORMATION DU PUBLIC

Depuis la délibération du 29 mai 2009 prescrivant la révision du POS, la municipalité d'Agonès a procédé à une concertation associant les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole, conformément aux dispositions de l'article L2 du code de l'urbanisme.

Après avoir choisi l'agence d'urbanisme chargée de réaliser le nouveau document par délibération du 21 mai 2010, la municipalité a mis à la disposition du public un classeur contenant les éléments du projet, ainsi que les courriers adressés par la population; le Maire d'Agonès a reçu toutes les personnes qui ont sollicité un rendez-vous pour avoir des explications sur le projet de PLU.

Les supports de présentation des réunions publiques ont été déposés sur le site Internet de la commune et des informations sur l'avancement du projet ont été diffusées dans les bulletins municipaux, dans les comptes rendus des séances du conseil municipal, dans un journal local et sur le site Internet de la commune.

Des réunions publiques de présentation du diagnostic et du PADD se sont tenues en mairie en février 2011, puis en janvier 2013 et la présentation générale du projet de PLU a eu lieu à la salle des rencontres de Saint Bauzille de Putois le 8 juin 2015.

Suite à l'avis défavorable émis par le Préfet de l'Hérault, puis aux ajustements apportés au projet pour tenir compte des objections formulées, le zonage et le règlement modifiés ont été présentés en réunion publique le 9 mars 2016.

Après la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif et la publication de l'arrêté municipal de mise à l'enquête du projet de PLU, l'avis d'enquête a été mis en ligne sur le site Internet de la mairie et publié dans les journaux suivants :

- le **Midi Libre**, le 13 août puis le 1<sup>er</sup> septembre,
- la Croix du Midi, le 12 août puis le 2 septembre.

En outre, un avis a été distribué dans les boîtes aux lettres de toutes les habitations de la commune au cours de la 3<sup>ème</sup> semaine du mois d'août.

Le dossier a été tenu à la disposition du public à la mairie et sur son site Internet, avec affichage du plan de zonage à grande échelle, pendant toute la durée de l'enquête.

L'enquête publique a été annoncée par affichage de l'arrêté municipal du 5 août 2016, ainsi que d'un avis de grand format et de couleur jaune sur les panneaux d'information de la mairie et du hameau de Valrac à partir du 18 août et pendant toute la durée de l'enquête, comme l'atteste le certificat d'affichage reproduit ci-après :



# **ATTESTATION**

Le Maire soussigné

#### Certifie que:

- L'arrêté municipal 2016-019A du 05 août 2016, prescrivant l'enquête publique unique du PLU et du zonage d'assainissement en cours d'élaboration,
- AVIS au Public de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU et du zonage d'assainissement,

Ont bien été affiché à la porte de la mairie et sur le tableau d'affichage de Valrac, du 18 août au 11 octobre 2016.

Pour faire et valoir ce que de droit.

Agonès, le 11 Octobre 2016.

Le Maire, P. TRICOU

## 4) DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Dès l'ouverture de l'enquête, les administrés ont afflué pour rencontrer le commissaire enquêteur. La 1<sup>ère</sup> permanence a ainsi commencé dès 14h 30, pour se terminer vers 19 heures, après la visite de 8 personnes et un entretien avec le Maire et son adjoint.

Au cours de la seconde permanence, le 22 septembre, les entretiens se sont succédés sans discontinuer de 14h 45 à 18h 30 avec 11 personnes, dont 3 étaient déjà venues à la première permanence.

La séance de clôture de l'enquête s'est déroulée le 4 octobre de 15h à 19h 30 avec la visite de 10 personnes.

Au total, 21 personnes se sont présentées au cours des 3 permanences et 4 personnes ont transmis leurs observations par courrier en mairie. 14 dépositions écrites ont ainsi été recueillies et incorporées au registre d'enquête.

Il est à noter que plusieurs personnes sont venues sans faire de déposition mais pour s'enquérir des futures dispositions applicables à leurs propriétés.

### 5) OBSERVATIONS DU PUBLIC

La synthèse des observations recueillies par le Commissaire enquêteur, rédigée en application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, est reproduite ci-après :

« La majorité des observations formulées, tant oralement que par écrit, ont eu pour objet de demander un classement ou un reclassement de parcelles en zones constructibles **U** ou **AU**, le changement de zonage opéré entre le POS (zones **II Na**) et le nouveau projet de PLU (zones **A** ou **N**) étant considéré par les propriétaires concernés comme une spoliation.

Quelques propriétaires demandent le reclassement en zone **Ap** d'une partie de la zone **Ud** faisant face à l'Eglise et un autre souhaite une reconnaissance du caractère agricole de ses parcelles situées en zone **N**.

Par ailleurs, plusieurs emplacements réservés sont contestés et plusieurs personnes déplorent l'insuffisante mise à jour du fond de carte utilisé pour le Plan de zonage du PLU, tant en ce qui concerne les constructions récentes que les numéros de parcelles et la voirie. Ce dernier point a notamment inquiété quelques propriétaires du quartier des Garrigues lorsqu'ils ont pris connaissance des orientations d'aménagement prévues pour la zone **2AUnc**.

#### 1. Les demandes de classement en zones constructibles :

La demande la plus importante émane de 7 propriétaires de parcelles situées dans le secteur des Autagnes, représentés par M. MARTIAL Christian; cette demande concerne les parcelles N° 112, 115, 116, 117, 121, 423, 575, 576 et 621, qui sont présentées comme étant trop morcelées et laissées en friches mais accessibles à partir de la RD 108 et raccordables à tous les réseaux.

M. Roland GAY et son épouse, propriétaires de la parcelle N° 117, demandent en outre le classement en zones constructibles de la parcelle N° 497, au hameau de

Valrac, ainsi que des parcelles N° 44 et 45 (Derrière l'Eglise) afin de pouvoir subvenir à leurs besoins de relogement.

MM. LACAN Jean et Louis demandent aussi que leurs parcelles voisines N° 43 et 46 soient reconnues constructibles, du fait qu'elles sont desservies par la voirie et tous les réseaux ; plus au Nord, de part et d'autre du hameau de l'Olivet, ils demandent aussi que soient classées en zone constructible leurs parcelles N° 29 et 30, ainsi que 216 et 217 (Les Terrasses).

M. MOULS François, propriétaire occupant du hameau de l'Olivet, demande aussi le classement de ses parcelles en zone constructible pour permettre à ses enfants de s'installer sur sa propriété.

Les autres demandes de classement en zones constructibles émanent de :

- Mme VERDIER Marie-Thérèse, pour sa parcelle N° B 175 au lieudit Les Rouquettes ;
- M. LABBE René-Louis, pour sa parcelle N° A 148 au lieudit Les Faïsses ;
- Mesdames ABRIC Pauline et Bérengère, pour leur parcelle N° A 147 au même endroit.

Enfin, les familles GAUSSORGUES, KIRSCHLEGER et DELTEIL, propriétaires, notamment, des parcelles N° 337 et 338 au lieudit Treize Cantous, demandent à pouvoir retrouver le droit de construire que leur accordait le POS à proximité des vignes qu'elles cultivent dans le secteur de Valrac.

#### 2. Les zones agricoles

M. BAUDOUIN Jean-Luc, propriétaire des parcelles N° A 7 et 215 au lieudit Les Terrasses, souhaiterait pouvoir disposer d'une petite remise à côté de l'ancienne oliveraie qu'il compte remettre en culture ; il demande donc le classement de ses parcelles en zone agricole **A**.

Plusieurs personnes ont exprimé oralement leur désaccord avec le projet de lotissement communal de l'Eglise (partie Nord de la zone **UDp** des Autagnes) et leur souhait de reclassement des parcelles communales en zone **A** ou **Ap**, afin de respecter plus strictement la protection du paysage dans ce secteur (p. 153 du rapport de présentation) et de ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales dans le ruisseau des Autagnes.

#### 3. Les emplacements réservés et servitudes :

M. GAY estime inutile et dommageable l'emplacement réservé N°8, la réserve incendie ne lui paraissant pas nécessaire à proximité immédiate de l'Hérault.

Mmes ABRIC et leur père, qui exploitent sur la parcelle N° 147 la rangée d'oliviers bordant le chemin de La Vielle, contestent la réservation N° 5 sur une largeur de 9 m qui, si elle était mise en œuvre, aurait pour effet de faire disparaître cette rangée d'oliviers centenaires, dont ils demandent au contraire la protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Ils contestent aussi la réservation N° 7 des Autagnes pour l'élargissement de la noue sur 4 m aux dépens de leur parcelle N° 112 ; ils estiment que la noue existante suffit, à condition d'assurer l'écoulement des eaux à l'aval, le long de la RD 108, ce qui nécessite des travaux de désobstruction et de recalibrage prioritaires.

De plus, la servitude de zone inondable tracée de part et d'autre du ruisseau des Autagnes leur paraît injustifiée, car elle ne figure pas sur le PPRI.

Enfin, concernant la réservation N°1 (aire de stationnement public), M. CAUSSE conteste le fait que sa parcelle N° 33 ait pu être utilisée par d'autres que sa famille et Mme VIDAL Mariette, ainsi que M. VIDAL Bernard demandent que cette réservation ne perturbe pas l'accès et la desserte de leurs parcelles N° 27, 28 et 252.

M. VIDAL déplore en outre que la bande de protection contre les incendies classée **Ni** « utilise une grande partie des parcelles 26, 27, 28 et 357, ce qui réduit la zone constructible ».

M. JAFFRENOU Philippe déplore aussi l'implantation de cette zone de protection *non-aedificandi* sur ses parcelles du quartier des Garrigues où des certificats d'urbanisme positifs, ainsi qu'un permis de construire, ont été accordés.

#### 4. Zone 2AUnc des Garrigues :

M. JAFFRENOU et M. BOTH signalent le fait que cette zone est déjà bien occupée et que les principes d'aménagement indiqués dans l'OAP concernant cette zone sont impossibles à réaliser car ils ont été dessinés sans tenir compte de la réalité du terrain, sur des plans insuffisamment mis à jour. Ils se demandent pourquoi cette zone n'est pas classée en **UDnc**.

Enfin, M. BARBAROUX Gilbert, propriétaire de la parcelle N°A 20 demande son classement en zone **UD**, au motif qu'elle est directement raccordable à la voirie et aux réseaux, notamment au réseau d'assainissement collectif, de la rue St Micisse par les parcelles N° A 35 et 385 qui lui appartiennent. »

# 6) OBSERVATIONS EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les réponses du Maire aux différentes observations recueillies me sont parvenues le 19 octobre ; elles sont reproduites ci-après :

#### LES DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONES CONSTRUCTIBLES

Au vu du PADD et au vu des observations formulées dans l'avis de synthèse des services de l'état retoquant le premier projet de PLU arrêté le 18 juin 2015 par le conseil municipal ; entre autres raisons pour excès de surfaces constructibles et non conformité à la loi montagne, il ne nous est pas possible de satisfaire aux demandes de reclassement des propriétaires sur les parcelles suivantes :

112 115 116 117 121 423 575 576 621 (les Autagnes)
43 46 44 45 (derrière l'église)
29 30 (les boulèdes)
217 216 (les terrasses)
396 (les rouquettes) parcelle qui vous a été formulée sous le N°B175
148 147 (les faïsses)

Pour ce qui concerne Mr Roland Gay, une emprise constructible sur la parcelle 497 a déjà été accordée ; Le reste de la parcelle ayant été classé en Ap, un ajout complémentaire, même partiel, en zone constructible nous semble conditionné à l'accord favorable de la Chambre d'Agriculture et de la DDTM.

Pour ce qui concerne Mr Mouls, il est propriétaire d'une partie des bâtiments agricoles dont l'équipe municipale souhaite préserver la singularité de l'architecture rurale ; ces bâtiments sont identifiés au changement de destination des bâtiments agricoles au titre des articles L123-1-5 et R123-12 du code de l'urbanisme.

Pour ce qui concerne les familles GAUSSORGUES, KIRSHELEGER et DELTEIL ; afin d'atténuer partiellement le sentiment de spoliation de ces propriétaires l'équipe municipale n'est pas opposée à une répartition nouvelle des surfaces constructibles entre les intéressés. Deux propositions possibles :

# Première proposition :

(Annexe 1)

En respectant la surface constructible du projet à ce jour. : premièrement : intégrer à constructibilité une partie NE de la parcelle 294 (Gaussorgues) contigüe à la parcelle 478 déjà urbanisée Deuxièmement : intégrer à constructibilité la partie NE de la parcelle 490 (kirsheleger Delteil) contigüe à la parcelle 491 déjà urbanisée elle aussi de manière à rester en conformité avec la loi montagne

Ce changement ne provoquant pas d'incidence sur les principes d'aménagement retenus pour le secteur Valrac sud.

Deuxième proposition:

(Annexe 2)

Réintégrer la vigne 294 (AOC terrasses du larzac) dans la zone agricole en réaffectant des surfaces constructibles sur les parcelles 337 (Gaussorgues) et 490 (kirsheleger Delteil) faisant en sorte que la somme des surfaces réintégrées soit égale à celle de la parcelle 294 rendue à l'espace agricole. La surface constructible prise sur la parcelle 490 étant plutôt située entre 337 et 491 déjà urbanisée de manière à rester en conformité avec la loi montagne sur le regroupement des constructions Ce changement ne provoquant pas d'incidence sur les principes d'aménagement retenus pour le secteur Valrac sud.

(Page 11 -III orientations d'aménagement et de programmation)

#### LES ZONES AGRICOLES

La demande de Mr Jean Luc Baudouin propriétaire des parcelles A7 et 215 (les terrasses) de classer ces deux parcelles en zone agricole pour restaurer une culture d'oliviers ne nous pose pas de problème, mais nous pensons qu'un classement Ap plutôt que A serait mieux adapté. Sachant toutefois qu'un classement en zone N n'interdit pas la culture.

En réponse aux personnes ayant exprimé leur désaccord sur le projet de lotissement communal; outre qu'il est un enjeu important pour les finances de la commune, cette zone a fait l'objet d'une discussion approfondie entre les services de l'état, le cabinet d'études et nous dans le respect du PADD. Il est à noter que la constructibilité ne concerne qu'une partie de la parcelle communale de manière à préserver la vue sur l'église à partir de la départementale, des contraintes règlementaires ont été exclusivement adaptées à cette zone (voir IVa du règlement zone UD). Le pluvial sera adapté à la situation par la création d'un fossé.

Il est à noter aussi qu'aucune remarque n'a été formulée sur la zone A (à l'ouest de cette parcelle), qui nous a été fortement conseillée par la chambre d'agriculture dans le cadre de la concertation et qui tolère pourtant du bâti agricole.

#### LES EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES

La demande de Mr Gay est irrecevable au regard des contraintes incendie imposées par le SDIS.

La demande de Mmes Abric concernant les oliviers de la parcelle 147 nous semble difficile à prendre en compte car le chemin doit être élargi pour garantir la desserte et l'accès au quartier (enlèvement des ordures, secours etc...) de plus, la transplantation d'oliviers centenaires s'effectue très aisément en les déplaçant avec leur motte à l'aide d'engins de travaux publics.

En ce qui concerne la réservation N°7, nous l'avons créée pour tempérer l'écoulement des eaux vers la D108 laquelle n'étant pas propriété de la commune.

Quant à la servitude de zone inondable de part et d'autre du ruisseau des autagnes; cette servitude est déjà effective dans le règlement du POS (voir annexe 3 définition des zones non aedificandi des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune)

Concernant la réservation N°1, il nous semble effectivement qu'il y ait eu une maladresse dans la rédaction du 3ème paragraphe du rapport de présentation page 112 (1.9.3 les capacités de stationnement)

Nous proposons la rédaction suivante : "Le PLU doit prévoir une réserve de stationnement public (une dizaine de places) permettant de répondre aux besoins de stationnement résidentiel du Coeur du village, et aux besoins occasionnels liés au tourisme (départ du chemin "Croix de saint Micisse"), il conviendrait de réserver un espace pour cet usage."

Nous n'avons pas de remarques à opposer à celles de Mrs Vidal et Jaffrenou concernant la zone Ni.

#### ZONE 2 AU No DES GARRIGUES

Les remarques de Mrs Jaffrenou et Both concernant un classement en UDnc ne nous semble pas recevables. Cette zone insuffisamment équipée, ne peut être classée en l'état en zone U. Idem pour la demande de Mr Barbaroux

#### 7) ANALYSE CRITIQUE DES OBSERVATIONS ET DU PROJET

Il était à prévoir que la fermeture à l'urbanisation de plusieurs secteurs précédemment classés en zones II NA du POS soulève des protestations de la part des propriétaires concernés.

La première réponse à apporter à ces protestations peut s'exprimer en forme de question : « pourquoi ne pas en avoir profité pendant la durée de vie du POS ? »

La seconde réponse, face à la contrainte de limitation des surfaces urbanisables imposée par l'Etat et la Chambre d'Agriculture, consiste à conseiller d'attendre que les actuelles zones **U** et **AU** s'urbanisent, en réfléchissant à l'organisation des futures zones d'urbanisation qui pourront être proposées à la prochaine révision du PLU.

Les observations du Maire répondant point par point à ma synthèse des observations du public, je vais donc les analyser dans le même ordre.

#### 7.1. Les demandes de classement en zones constructibles

Dans le contexte actuel, je prends acte de la réponse négative du Maire concernant la quasi totalité des demandes relatives aux parcelles situées en zones A ou Ap, où l'Etat et la Chambre d'Agriculture s'opposent à l'urbanisation. Rappelons aussi que les objectifs du PLU énoncés dans le PADD consistent à limiter l'urbanisation à environ 80 nouvelles résidences principales, en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels, et à augmenter la densité moyenne des zones urbanisées afin de préserver le paysage.

Le cas de M. et Mme Roland GAY (voir p.7 du registre) me paraît toutefois devoir être pris en considération, un prolongement vers le Nord de la zone **UD** de Valrac sur leur parcelle N° 497 constituant un ajustement à la marge, pour lequel un accord des personnes publiques associées doit pouvoir être obtenu.

Pour ce qui concerne les requêtes des familles GAUSSORGUES, KIRSCHLEGER et DELTEIL relatives à la zone **2AUnc** de Valrac (voir pp. 13, 14, 15 et 16 du registre), je comprends qu'un accord pourra être trouvé entre ces familles et la municipalité et je leur laisse le soin de trouver ensemble la meilleure solution. Suite à cet accord, les contours de la zone **2AUnc** et les principes d'aménagement retenus pour le secteur de Valrac Sud devront être modifiés en tant que de besoin.

#### 7.2. Les zones agricoles

Concernant la requête de M. BAUDOUIN (p.2 du registre), je précise que sa demande de classement en zone A est motivée par le besoin de disposer d'une remise sur le site de culture de ses oliviers ; le classement en zone Ap ou le maintien en zone N traduirait une opposition de la municipalité à la construction de cette remise.

Concernant le projet de lotissement communal, je comprends bien l'enjeu qu'il représente pour le budget de la commune mais il est vrai que l'extension de la zone **Udp** qu'il nécessite va à l'encontre de la politique générale de réduction des zones constructibles imposée aux propriétaires privés. Quant aux services de l'Etat, dans la 2ème partie de leur avis de synthèse, ils n'apparaîssent pas convaincus que ce projet respecte bien l'esprit de la loi Montagne. En prenant plus de recul et en considérant strictement la protection du paysage, on pourrait même considérer qu'il serait plus judicieux de rétrécir le triangle de constructiblité qui englobe les zones A et Udp en le limitant aux seules parcelles déjà bâties et en ne prolongeant l'ancienne zone II NA du POS que vers l'ouest, sur le secteur visible « Derrière l'Eglise », qui n'est pas depuis départementale.

Toutefois, bien que cette remarque aille dans le sens des requêtes de MM. LACAN Jean et Louis et de M. et Mme GAY, je ne remettrai pas en cause les études précédemment réalisées sur ce secteur, d'autant qu'il doit être possible de positionner les futures constructions du lotissement communal au plus près de la voie, de les limiter en hauteur et de développer les alignements d'arbres existants, pour limiter l'impact visuel de ce lotissement.

#### 7.3. Emplacements réservés et servitudes

Si la réservation N°8 pour une réserve incendie et un point de collecte des ordures ménagères doit être maintenue, la demande du propriétaire concernant sa parcelle N° 497 me paraît d'autant plus devoir lui être accordée, en compensation.

La réservation N° 5 affectant les parcelles et les oliviers de Mmes ABRIC (voir p.19 du registre) me semble encore pouvoir être remplacée par un sens unique organisé de manière à utiliser le chemin de service de La Vièle comme accès au quartier et le chemin haut (entre la zone 2AU et la zone N) menant au village comme sortie; j'y vois l'avantage de ne pas faire sortir les véhicules sur la RD 108 dans un virage sans visibilité (voir photo en haut de la p.20 du registre), ainsi qu'un élément de réponse aux enjeux de liaison entre le secteur de La Vièle et le village d'Agonès évoqués dans la 3ème partie de l'avis de synthèse des services de l'Etat.

Concernant la réservation N° 7 destinée au renforcement des dispositifs de rétention et d'évacuation des eaux pluviales, son déplacement est considéré comme un point essentiel dans la 1ère partie de l'avis de synthèse des services de l'Etat. Il me paraît en outre indispensable de prolonger cette réservation à l'aval ou d'ajouter l'objet « réfection et recalibrage du réseau pluvial » à l'emplacement réservé N° 6.

Par ailleurs, je prends acte de la pré-existence de la servitude de zone inondable du ruisseau des Autagnes dans le précédent document d'urbanisme et je considère qu'il y a lieu de la maintenir tant que des levés topographiques ne viennent pas en préciser les contours.

Quant à la réservation N° 1, après analyse des requêtes de M. CAUSSE (p.8 du registre), de Mme VIDAL Mariette (p.9) et de M. VIDAL Bernard (p.10), puis de l'échange entre ces derniers et le Maire (p.11), il apparaît que l'aire de stationnement qui y est prévue ne peut que contribuer à améliorer la desserte de toutes les parcelles voisines, sans pénaliser personne.

En revanche, le fait d'utiliser le zonage **Ni** pour réduire l'espace constructible dans les anciennes zones II Na du village d'Agonès me paraît s'apparenter à un détournement de procédure, dans la mesure où ce zonage est initialement destiné à assurer une protection réciproque des espaces bâtis et des espaces boisés contre l'incendie. Cette zone de protection me semble devoir être replacée autour des parcelles déjà bâties et de celles de l'ancienne zone II NA sur lesquelles des intentions de construire se sont déjà manifestées (voir pp.3, 4, 10, 11 et 12 du registre), afin qu'elle puisse réellement remplir sa fonction de protection des habitations existantes et prévues.

#### 7.4. La zone 2AUnc des Garrigues

La remarque précédente vaut aussi pour la zone **Ni** bordant la zone **2AUnc**, où une dizaine d'habitations nouvelles sont prévues (Rapport de Présentation p.144 et OAP § 1)

Sur ce dernier point, je trouve aussi regrettable que les orientations d'aménagement proposées dans le projet de PLU, notamment celle qui concerne le secteur des Garrigues, n'aient pas été conçues en tenant suffisamment compte de la situation existante sur le terrain (voir le 4. des observations du public, au chapitre 5) ci-dessus et l'extrait de plan cadastral présenté par M. JAFFRENOU en p.4 du registre). En effet, si l'on tient compte des constructions existantes et des permis et certificats d'urbanisme accordés, il n'y aura pas la place pour réaliser les 10 habitations prévues dans la zone 2AUnc, d'autant que de grandes superficies sont nécessaires pour implanter les dispositifs autonomes d'assainissement sur un terrain qui semble mal s'y prêter (voir le dossier de zonage d'assainissement mis à l'enquête, qui indique une aptitude médiocre des sols du secteur des Garrigues à l'assainissement non collectif, ainsi que l'avis des services de l'Etat -3ème partie- sur ce point).

Pour terminer avec les observations de la municipalité, je prends acte de ses réponses concernant le maintien du zonage **2AUnc** sur ce secteur des Garrigues, au motif de l'insuffisance des équipements, ce qui me paraît aussi compromettre la concrétisation des principes d'aménagement proposés pour ce secteur.

# 8) OBSERVATIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pour conclure sur les points qui me paraissent importants, tant dans les observations ci-dessus qu'à la lecture du dossier de PLU, je crois devoir attirer l'attention sur les points suivants :

#### - Annexes sanitaires et servitudes :

Les besoins de la commune en eau potable tels qu'ils figurent dans le Rapport de présentation et dans la Notice AEP des Annexes sanitaires (pièce Vb du dossier) me paraissent avoir été évalués de façon insuffisante, sur la base d'une consommation de 133 litres par habitant et par jour en 2012; pour une population devant atteindre 425 habitants à terme, il me semblerait plus réaliste de prévoir une consommation de l'ordre de 23000 m³/an, car la population française consomme en moyenne entre 150 et 200 litres par habitant et par jour.

Au § 3.2, p.5 de ces mêmes Annexes sanitaires (Schéma directeur eaux usées), il y a lieu de corriger : « assainissement <u>non</u> collectif ».

Pour assurer la protection des ressources en eau potable de la commune et tant que la DUP du captage de La Vièle (Arrêté préfectoral du 24/05/1971) n'aura pas été abrogée, les périmètres de protection immédiate et rapprochée de ce captage doivent continuer de figurer sur la liste et le plan des Servitudes (pièces Va 1 et 2 du dossier), en plus des périmètres de protection du nouveau captage de La Lergue.

Enfin, il y a lieu de compléter les diverses annexes du PLU conformément aux observations figurant à la 2ème partie, § 3 de l'avis de synthèse des services de l'Etat.

#### - Les OAP:

Les observations formulées au sujet du secteur des Garrigues me conduisent à m'interroger plus généralement sur l'utilité de définir des principes d'aménagement relativement précis sur des fonds de plans non à jour et sans tenir compte des « coups partis », alors que la commune ne s'est pas dotée des moyens de concrétiser ces principes d'aménagement. Bien qu'il ne s'agisse que de schémas d'intentions, il aurait été utile que le bureau d'études fasse un effort de réalisme dans leur conception et qu'il complète son travail sur la zone **2AU** de La Vièle, conformément au souhait émis par les services de l'Etat dans la 3ème partie de leur avis de synthèse, ainsi que sur la zone **Udnc** Nord d'Agonès.

#### - Les zones Ni:

Une certaine confusion semble avoir régné lors de la mise en place de ces zones de protection contre le risque d'incendies et persiste dans la rédaction du Rapport de présentation (p.159) et du Règlement (p.40). S'il s'agit de zones non-aedificandi strictes, il convient de l'indiquer clairement dans le Règlement et de les remettre à leur place à l'écart des constructions existantes et prévues, afin de ne pas bloquer leurs extensions et leurs réalisations. L'avis de synthèse des services de l'Etat dans sa 2ème partie, § 2, concernant les espaces boisés, devra en outre être pris en compte dans cette rectification.

#### - Les emplacements réservés :

Un ré-examen de l'emprise et de l'objet des emplacements réservés N° 5, 6 et 7 dans le sens des observations formulées au § 7.3. de ce rapport me paraît souhaitable, d'autant que l'avis des services de l'Etat (1ère partie) concernant cet emplacement réservé N° 7 doit aussi être pris en compte.

La prise en compte des observations énoncées aux chapîtres 7) et 8) de ce rapport conduit à modifier certains contours de zones du projet de PLU, ce qui pourrait avoir pour effet d'augmenter un peu la superficie des zones UD et 2AU de la commune mais aussi celle des zones A. Cela ne remettra donc pas en question l'avis favorable émis par la CDPENAF le 14 juin 2016, ni l'économie générale de ce projet, qui devrait ainsi aboutir à un compromis acceptable entre les souhaits des habitants et les contraintes imposées par la réglementation.

Le dossier de zonage de l'assainissement mis à l'enquête simultanément au dossier de PLU n'a soulevé aucune observation, aussi me limiterai-je à attirer l'attention de la municipalité sur l'aptitude médiocre des sols à l'assainissement non collectif mise en évidence dans le secteur d'Agonès-Les Garrigues, afin qu'elle évite d'y multiplier les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées.

Fait à Saint Gély du Fesc, le 31 octobre 2016.

Le Commissaire enquêteur,

Yves SON