

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT-GELY-DU-FESC (34980)

ENQUETE PUBLIQUE

**RELATIVE A LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**(Arrêté du Maire du 16 décembre 2013
modifié le 19 décembre 2013)**

COMMISSAIRE – ENQUETEUR

Michel FREMOLLE, Architecte DPLG – Urbaniste SFU

RAPPORT DU COMMISSAIRE – ENQUETEUR

- I - Objet de l'enquête publique
- II - Composition du dossier
- III - Déroulement de l'enquête
- IV - Observations des personnes publiques associées
- V - Observations du public
- VI - Les documents annexés au rapport

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE – ENQUETEUR

Sur le déroulement de l'enquête

Sur le projet de révision du POS valant élaboration du PLU

En conclusion

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT-GELY-DU-FESC (34980)

ENQUETE PUBLIQUE

**RELATIVE A LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(Arrêté du Maire du 16 décembre 2013
modifié le 19 décembre 2013)**

RAPPORT DU COMMISSAIRE – ENQUETEUR
Michel FREMOLLE, Architecte DPLG – Urbaniste SFU

I – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Elle concerne la révision complète du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint-Gély-du-Fesc (34980) pour valoir élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Présentation de la Commune

La Commune de Saint-Gély-du-Fesc est un bourg actuellement de 9 400 habitants environ situé à une dizaine de kilomètres de Montpellier, dans un environnement de coteaux de garrigues boisées, de vignobles et d'oliveraies, au croisement de la RD 986 (route de Ganges) et de la liaison inter cantonale d'évitement Nord de Montpellier (LIEN) en cours d'aménagement par tronçons successifs.

Le village a connu une forte croissance démographique à partir des années 70, au moment de l'explosion de l'urbanisation péri-urbaine de Montpellier, la population étant multipliée par 10 en 40 ans.

Le premier POS, établi par les services de la DDE et publié par le Préfet le 14.05.1975, a déjà pris en compte le développement d'un habitat pavillonnaire aménagé dans le cadre d'une succession d'opérations de lotissement.

Le POS révisé approuvé par AP le 04.07.1983, applicable au moment de la décentralisation de la compétence d'urbanisme à la collectivité locale, définit un périmètre d'urbanisation sensiblement identique à celui du POS actuel, à l'exception de la ZAC des Vautes et du Golf de Coulondres.

Il faut noter que la Commune de Saint-Gély n'a pas été affectée par un phénomène de « zones NB », une réglementation qui permettait un mitage des constructions dans les zones rurales et le paysage : l'urbanisation est restée groupée au sein de son périmètre d'agglomération.

C'est donc dans cette réalité physique que le projet de PLU a dû être établi, en prenant en compte la situation existante (diagnostic et étude environnementale), pour définir un parti de mise en valeur et de développement du bourg et de son territoire dans le contexte prégnant de la grande ville voisine, même si elle ne fait pas partie administrativement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier mais de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup.

Objet de la révision

Le POS approuvé en 1975 a été révisé six fois, la dernière révision simplifiée datant du 31.08.2006. Il a subi des modifications partielles, la dernière datant du 09.07.2009.

La mise en révision a fixé les objectifs de la collectivité, motivant l'élaboration du PLU :

- poursuivre la maîtrise de l'urbanisation afin d'assurer un développement harmonieux du territoire communal ;
- prendre en compte la problématique des déplacements et de l'inter modalité ;
- développer les équipements publics ou privés afin d'apporter un niveau de service correspondant aux attentes des habitants ;
- préserver l'environnement en protégeant les espaces naturels.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se décline autour de 3 grandes orientations :

I. Organiser le développement urbain

- Poursuivre le développement dans le tissu urbain existant
- Programmer l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation
- Poursuivre la réalisation d'une offre en logement répondant aux besoins de mixité sociale

II. Préserver le cadre de vie des habitants

- Protéger l'environnement et la qualité des paysages
- Adapter les déplacements aux différents besoins
- Renforcer l'offre en équipements publics

III. Renforcer les pôles commerciaux majeurs

- Dynamiser le pôle commercial « Centre-Ville »
- Conforter le pôle commercial « Entrée Sud »

Afin d'assurer la maîtrise de l'évolution démographique et urbaine, la Commune envisage de ne pas dépasser 11 500 habitants à l'horizon 2025, soit environ 2 100 habitants supplémentaires. Cela nécessitera la réalisation d'environ 820 logements avec une moyenne de 70 logements / an.

Cadre de la procédure d'enquête publique

Rappels :

- La révision du POS a été prescrite par DCM du 05 décembre 2008.
- Le PADD a été l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 11 décembre 2012.
- Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet du PLU ont eu lieu par DCM du 17 juin 2013.
- C'est le projet qui est l'objet de la présente enquête publique régie :
 - d'une part par le Code de l'Urbanisme, dont les articles L. 123-10, et R. 123-19, R. 123-21 ;
 - d'autre part par le Code de l'Environnement en application du Livre 1^{er} - Titre II - Chapitre III correspondant aux articles L. 123-1 et suivants, ainsi que R. 123-1 et suivants.
- A l'issue de l'enquête et au vu du rapport, des conclusions et de l'avis du commissaire-enquêteur, il appartiendra au Conseil Municipal de Saint-Gély-du-Fesc de se prononcer et d'approuver le PLU.
- Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.
- Il est rappelé (Article L. 123-12-1 du Code de l'urbanisme) que trois ans au plus après l'approbation du PLU, un débat doit être organisé sur les résultats de l'application de ce plan...

II – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier déposé en Mairie de SAINT-GELY-DU-FESC pour être mis à la disposition du public a été vérifié par le commissaire-enquêteur pendant la période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique. Il a été visé par celui-ci et est constitué des pièces suivantes :

Pièce n°1 Rapport de présentation

- Diagnostic
- Analyse de l'état initial de l'environnement
- Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- Choix retenus pour établir le PADD et exposé des motifs...
- Résumé non technique de l'étude environnementale

Pièce n°2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Notion de PADD
- Orientations générales du PADD
- Carte de synthèse des orientations du PADD

Pièce n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Rappels sur la notion d'OAP
- Les OAP (schéma d'aménagement et texte explicatif) sur les 12 secteurs suivants : Grand Rue, Petit Paris, Belle Viste, Cave coopérative, Le Devois, Le Pioch (extension de la ZAC du Grand Plantier), Valmont, Font de Rouge, Multiplexe - ZAC des Verriès, Bosc de la Plaine, Puech de Brissac, ZAC des Vautes.

Pièce n°4 Règlement écrit (87 pages)

Pièce n°5 Documents graphiques

- 5.1 Zonage Plan général 1/7500^{ème}
- 5.2a Zonage Nord 1/2000^{ème}
- 5.2b Zonage Centre 1/2000^{ème}
- 5.2c Zonage Sud 1/2000^{ème}

Pièce n°6 Annexes

- 6.1 Liste des emplacements réservés
- 6.2 Périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- 6.3 Périmètres où s'applique le droit de préemption urbain
- 6.4 Servitude d'utilité Publique
 - 6.4.1 Liste des Servitude d'Utilité Publique
 - 6.4.2 Plan des Servitude d'Utilité Publique 1/7500^{ème}
- 6.5 PPR Inondations de Saint-Gély-du-Fesc
- 6.6 PPRIF « Nord Montpellier Bassin n°2 »
- 6.7 Recommandations du SDIS
- 6.8 Risque retrait-gonflement des argiles
- 6.9 Risque sismique
- 6.10 Annexes sanitaires
 - 6.10.1 Zonage d'assainissement
 - 6.10.2 Plan des réseaux d'eau potable 1/5000^{ème}
 - 6.10.3 Plan des réseaux d'eaux usées 1/5000^{ème}

- 6.11 Classement sonore des infrastructures de transport
- 6.12 Actes et Informations relatifs aux sites archéologiques
- 6.13 Lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues
 - 6.13.1 *Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues*
 - 6.13.2 *Plan des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues 1/2500^{ème}*
- 6.14 Taxe d'Aménagement
- 6.15 Arrêté préfectoral « Zone d'exposition au plomb »

Pièces complémentaires jointes pour l'enquête publique

- **Note de présentation au public :**
Elle présente l'objet d'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet et les principales incidences du projet sur l'environnement.
Nota : il est précisé que le débat sur le PADD ayant eu lieu avant le 01.02.2013, les dispositions concernant la procédure d'évaluation environnementale (Articles L. 121-4 et suivants du Code de l'Urbanisme) ne sont pas applicables. L'autorité-environnementale n'a donc pas été saisie pour avis (voir Article 5 de l'arrêté du Maire organisant l'enquête publique). Une étude environnementale a été élaborée dans le rapport de présentation.
- **La mention des textes qui régissent l'enquête publique** et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet de PLU, ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour prendre la décision (Article R. 123-8-3 du Code de l'Environnement).
- **Les avis des Personnes Publiques Associées** (Article L. 123.10 du Code de l'Urbanisme) :
Un tableau synthétique présente l'ensemble des PPA consultées auquel ont été joints les avis reçus (voir document annexé au présent rapport)
- **Le bilan de la concertation** (Article R. 123-8-5° du Code de l'Environnement) :
il figure dans la délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2013. Cette délibération a également arrêté le projet de PLU.
- **Avis de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup** en charge du SCoT sur la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation au titre de l'Article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme.
- **Pour information :**
 - Arrêté du Maire du 16 décembre 2013 prescrivant l'enquête publique, modifié le 19 décembre 2013 (pour une date de permanence du commissaire-enquêteur).
 - Avis d'enquête et plan de localisation des affichages.
 - Avis dans la presse avec les journaux justificatifs.

III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Désignations du commissaire-enquêteur

Ayant déclaré sur l'honneur n'avoir aucun lien, ni intérêt à SAINT-GELY-DU-FESC, le commissaire-enquêteur a été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier par décision du 18.11.2013 n° E13000268/34 modifiée en remplacement d'un autre commissaire-enquêteur.

2. Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête

Suite à des échanges téléphoniques avec le commissaire-enquêteur, la mairie lui a transmis le 28.11.2013 le dossier destiné à être soumis à l'enquête publique.

Après avoir étudié le projet de PLU et avoir visité les lieux le 30.11.2013 et le 07.12.2013, le commissaire-enquêteur a proposé au Maire et à ses services une rencontre qui a eu lieu en mairie le 16.12.2013. Lors de cette réunion :

- M. le Maire a présenté les objectifs municipaux du projet du PLU et l'avancement de la procédure, confirmant la volonté de programmer sans délai d'enquête publique.
- Le commissaire-enquêteur a demandé que le dossier soit complété avant l'ouverture de l'enquête par des documents règlementaires : mention des textes régissant l'enquête publique, bilan de la concertation préalable.
- Ont également été définis d'un commun accord :
 - les modalités d'organisation de l'enquête publique,
 - l'arrêté du Maire,
 - les publications dans la presse,
 - l'avis d'enquête publique et les lieux d'affichage.

Dans la mesure où le dossier règlementaire est complet et le projet de la Commune est présenté de manière explicite, le bilan de la concertation préalable ayant été tiré par DCM du 17.06.2013, le commissaire-enquêteur a considéré qu'il n'était pas opportun d'organiser une réunion publique en cours d'enquête, ce qui n'aurait apporté aucun élément nouveau d'information.

3. Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique

L'arrêté du Maire de SAINT-GELY-DU-FESC a été signé le jour même, le 16 décembre 2013.

A la demande du commissaire-enquêteur, la première date de ses permanences a été reportée d'un jour par arrêté modificatif du 19 décembre 2013.

4. Visa du dossier et du registre d'enquête

A l'issue de cette même réunion du 16 décembre 2013, le commissaire-enquêteur a pu viser chacune des pièces constitutives du dossier officiel, ainsi que le registre d'enquête dont chacune des pages a été numérotée et paraphée avant l'ouverture de l'enquête publique.

5. Publicité et affichage

- a. En application de l'Article R. 123-11 du Code de l'Environnement, les avis dans la presse ont été effectués réglementairement :
- 1^{ère} insertion : Le Midi Libre : le 20.12.2013,
L'Hérault du jour : le 19.12.2013, rectificatif le 22.12.2013
- 2^{ème} insertion: Le Midi Libre : le 08.01.2014,
L'Hérault du jour : le 08.01.2014.
- L'ensemble des publications justificatives a été paraphé par le commissaire-enquêteur et joint au dossier d'enquête.
- b. Avant l'ouverture de l'enquête et à chacune des permanences, le commissaire-enquêteur a pu constater que l'Arrêté d'enquête, ainsi que l'avis d'enquête étaient bien affichés sur le panneau des annonces légales à l'extérieur de la mairie. L'avis d'enquête, en format A3 sur papier jaune, a été rédigé conformément à l'arrêté ministériel du 24.04.2012.
- c. En concertation avec le commissaire-enquêteur, la Commune a implanté le même avis d'enquête sur les six points d'affichage associatifs municipaux, en complément du panneau de la mairie.
- d. Deux procès-verbaux constatant ces affichages ont été dressés par le Chef de la Police Municipale le 20.12.2013, avant l'ouverture de l'enquête, et le 07.02.2014, jour de clôture de l'enquête. Ils ont été joints au dossier.
- e. Par ailleurs les panneaux lumineux d'informations municipales en ville ont rappelé l'enquête publique pendant toute sa durée.
- f. Le commissaire-enquêteur a pu également prendre connaissance d'un article très complet justificatif du projet, paru page 3 dans le n° 87 du Journal d'information municipale daté de Décembre 2013 – Janvier 2014. Un exemplaire a été joint au dossier.

6. Période d'enquête publique et mise à disposition des dossiers au public

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du 06 janvier 2014 au 07 février 2014 inclus.

Le siège de l'enquête a été fixé en Mairie de SAINT-GELY-DU-FESC. Le dossier a été maintenu à la disposition du public à l'accueil du Service Urbanisme de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête, les jours ouvrables aux heures d'ouverture de la mairie, soit du lundi au vendredi : de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, à l'exception des jours fériés.

Le registre d'enquête a également été laissé à la disposition du public, ainsi que les lettres et observations reçues en cours d'enquête, pour pouvoir éventuellement en prendre connaissance.

7. Réception du public

Le commissaire-enquêteur a siégé dans la salle de réunion du Service Urbanisme pour recevoir les personnes souhaitant le rencontrer, faire part de

leurs observations et/ou lui remettre une lettre. Quatre permanences ont eu lieu :

- le mardi 07 janvier 2014 de 9h00 à 12h00, lendemain de l'ouverture de l'enquête,
- le samedi 18 janvier 2014 de 9h00 à 12h00, la mairie étant spécialement ouverte,
- le mercredi 29 janvier 2014 de 15h00 à 18h00,
- le vendredi 07 février 2014 de 15h00 à 18h00, jour de clôture de l'enquête.

8. Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le vendredi 07 février 2014 après 18h00, plus personne ne souhaitant rencontrer le commissaire-enquêteur, les différentes observations et courriers reçus ayant été recensés et numérotés, le registre a été clos et signé par le commissaire-enquêteur.

9. Mémoire en réponse de la Commune

Conformément à l'Article R. 123-18 du Code de l'Environnement, le commissaire-enquêteur a pris rendez-vous avec le Maire le vendredi 14 février 2014 à 17h00 pour communiquer à la Commune les observations écrites et orales reçues, dans un procès-verbal de synthèse, en lui indiquant qu'elle disposait d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Pour faciliter une bonne organisation des réponses, le commissaire-enquêteur a adressé au service urbanisme par courriel du 20 février 2014 une classification par thèmes de l'ensemble des observations.

Une nouvelle réunion a eu lieu en mairie le mardi 04 mars 2014 à 14h30 au cours de laquelle le Maire et ses services ont remis au commissaire-enquêteur un dossier comprenant :

- les réponses de la Commune à la synthèse des avis des associations et des particuliers ;
- une copie du courrier du 28 novembre 2013, notifié le 02 décembre 2013 au commissaire-enquêteur pour son information (hors dossier d'enquête publique) précisant les motifs qui l'ont conduit à prescrire l'enquête publique nonobstant l'avis de synthèse des services de l'Etat.

La lettre de notification du 03 mars 2014 précise que ce courrier répond à la synthèse des avis des Personnes Publiques Associées.

10. Remise du rapport et de l'avis du commissaire-enquêteur

Suite à un décès dans sa famille, le commissaire-enquêteur a demandé et obtenu du Maire, autorité organisatrice de l'enquête, un délai supplémentaire de quelques jours, dans le respect de l'article L. 123-15 du Code de l'Environnement, pour remettre son rapport, ses avis et conclusions. Pour cela un rendez-vous en Mairie a été fixé le mercredi 12 mars 2014 à 17h00.

IV – OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le projet de PLU doit prendre en compte les remarques formulées lors de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de leur compétence (Article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme).

Les avis reçus ont été joints au dossier avant l'ouverture de l'enquête pour être portés à connaissance du public et avant prise en compte dans la mise au point éventuelle du dossier pour son approbation par le Conseil Municipal (Article L. 123-10 du Code de l'Urbanisme).

La liste récapitulative, établie par la Commune, des destinataires du dossier de PLU et une copie des avis reçus avec indications des dates justificatives ont été jointes au dossier avant l'ouverture de l'enquête publique.

Dans la rédaction détaillée de son avis, chacune des PPA a pu émettre un avis d'une part dans le cadre de ses compétences, d'autre part en tant que conseils ou recommandations.

Dans la mesure où les arguments développés se recoupent ou se répètent, les différents avis reçus ont été classés par thèmes.

Il faut noter également que les mêmes sujets ont été abordés dans les observations des associations et des particuliers recueillies en cours d'enquête. Les réponses de la Commune aux observations des PPA ont donc été développées une seconde fois (Voir chapitre V).

• **Absence de réponse : avis réputés favorables** (Article R. 123-16 du Code de l'Urbanisme).

- Conseil Régional Languedoc Roussillon
- Chambre des Métiers de l'Hérault
- Syndicat Mixte Hérault Transport
- SMEA du Pic Saint Loup
- DRAC (Archéologie)
- Mairie de Saint Clément de Rivière
- Mairie de Murles
- Mairie de Combaillaux
- Mairie des Matelles

• **Avis favorables sans recommandation**

- Chambre de Commerce et de l'Industrie de Montpellier
- Institut National des Appellations d'Origine (INAO) :
l'ouverture à l'urbanisation de parcelles ne semble pas excessive et ne fragilise pas d'exploitation agricole.

• **Avis favorables avec recommandation**

- Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup
Réserve sur les secteurs d'extension à long terme dans le PPRIF.
- Mairie de Grabels
L'emplacement réservé du tracé du LIEN dont la DUP a été annulée n'est pas fondé. Une mise en compatibilité du document d'urbanisme pourra être effectuée ultérieurement pour la variante retenue.
- Agence Régionale de Santé Languedoc Roussillon (ARS)
Le développement de l'urbanisation doit être conditionné à l'avancement des possibilités d'alimentation en eau potable par le SMEA. La liste (SUP) des forages doit être corrigée et complétée avec le report des périmètres. Les annexes sanitaires et le règlement doivent être complétés.

Nota du commissaire-enquêteur :

ces observations sont prises en considération dans les thèmes développés ci-après.

Thème 1 :

densification de l'urbanisation, espaces agricoles et naturels

DENSIFICATION

Le SCoT en cours de procédure prévoit 25 logements / ha et la politique foncière du Département 30 logements / ha en première couronne de Montpellier.

En réinvestissant les secteurs non construits, la moyenne de 14,2 logements / ha doit être revue à la hausse, notamment dans les secteurs 1Au (12 logements / ha).

CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

- L'urbanisation poursuit une érosion définitive de bonnes terres agricoles.
- Les dents creuses (45 ha) et les secteurs 1Au (15 ha) sont suffisants.
- Le classement en zone N des zones de déprise agricole avec des Espaces Bolsés Classés (EBC) obère toute possibilité future d'installation d'un agriculteur.

SECTEURS A SUPPRIMER

- Les 13 ha de 2AU après 2025, n'ont pas vocation à être maintenu dans le PLU, y compris la zone 2AUE.
- Le secteur Nf (ferme pédagogique) ne correspond pas à la vocation de la zone N.
- Le secteur Ngzt en attente de la définition d'un projet précis dans l'aménagement du golf doit être supprimé.

VOLET AGRICOLE

Il est incomplet (état des lieux, recensement, diagnostic, possibilité d'irrigation...) et ne permet pas de mesurer l'impact du projet sur l'activité agricole.

Réponse de la Commune : (lettre du 28 novembre 2013)

1. Sur la consommation d'espace

Les services de l'Etat critiquent les modalités retenues pour évaluer la consommation d'espaces agricoles et naturels en exécution du futur plan local d'urbanisme.

Il s'agit d'une partie des justifications que doit contenir le rapport de présentation, mais l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme ne détermine pas les modalités de l'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles. Il appartient à l'auteur du plan local d'urbanisme.

Surtout il ressort de l'avis de synthèse des services de l'Etat qu'ils entendent remettre en cause le parti d'urbanisme arrêté par le conseil municipal, au regard du principe d'équilibre posé par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil Constitutionnel¹ et le Conseil d'Etat² ont rappelé le pouvoir souverain du conseil municipal dans la définition du parti d'urbanisme et jugé qu'en conséquence, seul un rapport de compatibilité et non pas un rapport de conformité, pouvait être établi entre le document d'urbanisme et les dispositions de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Avis du commissaire-enquêteur :

La question de la consommation de l'espace, de l'étalement urbain et de la densification de l'urbanisation est l'un de ses sujets au cœur du débat de ce projet de PLU. Elle est posée à la fois par les services publics et par les personnes intervenues lors de l'enquête publique.

¹ Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000.

² CE 15 mai 2013 Cne GURMENCON req. 340554, mentionné aux Tables.

Dans la mesure où elle pose un choix de société et de cadre de vie dans le contexte d'un territoire comme celui de Saint-Gély, avec son histoire et ses habitants, la réponse de la Commune est surtout développée aux observations des administrés (Voir plus loin Thèmes B, C et D).

DENSIFICATION

On doit constater que l'évolution des parcelles déjà bâties, surtout dans le milieu pavillonnaire, ne pourra être que très lente.

L'essentiel des projets à venir concerne des « dents creuses » et des secteurs périphériques collinaires : le calcul des capacités d'accueil doit être pondéré en fonction de leur situation et de leurs programmes : énoncer un ratio général sur l'ensemble des zones à urbaniser ne répond pas à la réalité.

Quelles sont les garanties permettant d'affirmer une densification dans les secteurs opérationnels ? Le COS de chaque zone correspond à un maximum de constructibilité mais ne donne aucune garantie sur un minimum à réaliser.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il faudrait préciser à quoi correspondent les habitats de faible densité, de moyenne densité et de densité plus élevée : cela correspond à quels schéma de tissu urbain et à quelle densité de logements / ha ? Le public doit pouvoir être mis en mesure de l'apprécier.

Les capacités d'accueil indicatives de chaque secteur pourront alors être évaluées et le total des besoins fonciers défini pour répondre à l'objectif des 11 500 habitants en 2025.

CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

Dans le cas de ce projet de PLU, elle concerne principalement le classement de précédentes zones agricoles NC en zone N à caractère d'espace naturel constaté : il s'agit de friches, de taillis en cours d'évolution vers des boisements plus dense, déjà riches en biodiversité comme l'explique l'étude environnementale intégrée au rapport de présentation du dossier.

Ce changement ne correspond pas à une « consommation » d'espaces agricoles, surtout pas au profit d'une urbanisation.

La vocation agricole correspond-elle uniquement à des « potentialités » des terrains concernés pour permettre une activité éventuelle future de mise en culture ou d'élevage ? Sans tenir compte du caractère d'espace naturel actuel ?

Il est précisé dans l'article R. 123-8-c du Code de l'Urbanisme que peuvent être autorisées en zone N les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière : le potentiel agricole n'est donc pas compromis à l'avenir pour répondre à une opportunité de remise en exploitation.

Cependant la contrainte essentielle est la délimitation élargie des Espaces Boisés Classés (EBC) qui intègre les grands boisements anciens mais aussi les espaces en cours d'évolution susceptibles d'une éventuelle exploitation ultérieure.

Les règlements des zones A et N sont très protecteurs, interdisant toute urbanisation : la zone N n'interdit pas une exploitation, la zone A assure également les coupures d'urbanisation entre village et la continuité d'une trame verte.

En conclusion : le commissaire-enquêteur pense qu'il est nécessaire de redélimiter les EBC. Il ne serait pas opposé au maintien de la réglementation A si cela permet de conserver un quota statistique de ces zones.

SECTEURS A SUPPRIMER

Un PLU est un document de planification stratégique à court terme.

Même s'il est établi sur l'ensemble du territoire communal, il n'a pas à prendre de sécurité au-delà de son échéance prévisionnelle (2025). C'est le rôle d'un SCoT d'établir l'équilibre général à l'échelle des bassins et des massifs.

En cas de besoin, des procédures existent pour adapter le PLU à de nouvelles options ou exigences : révision, modification, déclaration de projet et mise en compatibilité...

Il faudrait donc supprimer toutes les zones bloquées 2AU ou 2AUE. Par contre, afin d'éviter toute spéculation foncière pour l'avenir, elles peuvent être classées en Zone d'Aménagement Différé (ZAD) par Arrête Préfectoral.

VOLET AGRICOLE

Saint-Gély-du-Fesc est une Commune en première couronne de la grande ville de Montpellier. Elle maintient son urbanisation au sein d'un périmètre d'urbanisation, assurant la protection de tous les espaces extérieurs à celui-ci, ménageant les potentialités de leurs vocations agricoles ou naturelles et forestières.

Alors que la Commune a été l'objet d'un projet de SCoT au sein de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup, quelle est l'échelle territoriale pertinente, dépassant le cadre d'un découpage administratif communal, pour appréhender les activités agricoles et leur devenir ?

Il serait souhaitable que la Chambre d'Agriculture, organisation professionnelle, puisse y apporter sa contribution active.

Thème 2 : logement social

Les dispositions du PLU ne sont pas conformes aux dispositions de la Loi Duflot, et ne permettent pas d'amorcer le rattrapage du retard de production.

Il faut rehausser le seuil de 20 % à 25 % minimum du logement social locatif et préciser sa production dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

Réponse de la Commune : *(lettre du 28 novembre 2013)*

2. Sur le logement locatif social

Les dispositions opposées par les services de l'Etat sont issues de la loi du 13 décembre 2000 et de la loi du 18 janvier 2013 codifiées sous l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il ne s'agit donc pas de normes opposables à un plan local d'urbanisme.

Il s'agit comme à propos de la consommation des espaces, d'apprécier la production de logements locatifs sociaux sur le territoire communal. Néanmoins, le seuil de 25 % ne peut être atteint brutalement, sauf à concentrer les logements locatifs sociaux sur une faible partie du territoire communal et donc à méconnaître les objectifs de mixité sociale posés par l'article L. 121-1.

Le plan local d'urbanisme traduit donc un objectif raisonnable et réfléchi de croissance de l'offre de logements locatifs sociaux. Cet objectif tend vers le seuil posé par l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, mais il est impossible de le dépasser au cours de la période d'exécution du plan local d'urbanisme.

Avis du commissaire-enquêteur :

La réalisation effective des logements sociaux est le second point de discordance entre les services de l'Etat et la Commune.

Jusqu'à récemment Saint-Gély n'était soumise à aucun quota, ce qui n'est plus le cas maintenant avec l'évolution des lois qui s'appliquent à toutes les agglomérations grandes ou petites.

Par ailleurs il est nécessaire de prendre en compte les spécificités du territoire de Saint-Gély : on ne peut pas faire table rase de l'état des lieux, du développement pavillonnaire jusqu'ici cautionné par les services publics, des habitants tout en assurant la possibilité de loger notamment les jeunes et les personnes âgées.

On peut également se poser la question de l'échelle pertinente pour définir une « politique sociale du logement » et la mixité dans le cadre d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) : le bourg de Saint-Gély n'est même pas à la taille d'un quartier de Montpellier.

La Commune s'en explique justement dans sa réponse et développe celle-ci dans le thème E ci-après, en réponse aux observations des administrés.

Il est évident qu'on ne peut atteindre à l'échéance du présent PLU le seuil de 25 %. Par contre le quota de 20 % augmenté à 25 %, déjà appliqué pour les opérations récentes et futures paraît raisonnable et indispensable, notamment dans tous les secteurs soumis aux OAP.

Il faut noter également que le règlement des zones principalement d'habitat UA et UD précise que les opérations d'au moins 5 logements ou 5 lots doivent comporter 20 % de logements locatifs aidés.

Le commissaire-enquêteur fait 3 remarques :

- Cette disposition favorise la mixité des conditions d'habitat. Par contre quel bailleur social peut être en mesure d'assurer la gestion d'une dispersion de 1 ou 2 logements dans l'agglomération ?
- Une telle règle ne figure pas dans le règlement 1AU et dans les secteurs soumis à des OAP. Cela confirme bien qu'il faut préciser les types d'habitat en fonction de leur densité et de leur destination (Voir Thème 1).
- Pour accélérer le rattrapage dans le temps, il est souhaitable que dans toutes les zones d'habitat le seuil soit fixé explicitement à 25 % minimum.

Thème 3 : risque d'incendie de forêt

Plusieurs zones d'urbanisation existantes et futures sont situées en zones de risque du PPRIF : il est nécessaire de revoir le zonage et le règlement pour respecter les prescriptions de cette Servitude d'Utilité Publique (SUP).

En ce qui concerne le débroussaillage, le plan de zonage, les EBC et le règlement doivent être modifiés et complétés pour respecter les dispositions légales.

Réponse de la Commune : (lettre du 28 novembre 2013)

3. Sur le risque incendie

Je suis disposé à un renvoi plus explicite aux règles du PPRIF après l'enquête publique et à étudier les compléments à l'article 13.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend note de la réponse de la Commune.

Le PPRIF est une Servitude d'Utilité Publique (SUP) opposable tant qu'elle n'est pas modifiée : il faut donc que le PLU l'applique strictement en vérifiant que les délimitations excluent toutes les zones à risques, sans anticiper sur d'éventuelles modifications non approuvées après les procédures réglementaires.

Par ailleurs dans le souci de protéger les zones d'habitat dans le voisinage immédiat des boisements, il faut supprimer les EBC dans la marge de recul définie par le SDIS : cela ne supprime pas l'existence du boisement, mais permet d'effectuer tous les travaux de sécurisation.

Les conditions d'accessibilité des engins et véhicules de secours en ceinture des zones urbanisées devraient être également envisagées.

Thème 4 : alimentation en eau potable

Le rapport de présentation et l'annexe sanitaire doivent être complétés par des éléments justifiant la capacité des ressources en eau pour alimenter la population future, avec une programmation du développement de l'urbanisation et un phasage d'ouverture des zones 1AU.

Il faudrait faire référence au nouveau schéma d'alimentation en eau potable qui va être lancé par la SMEA et vérifier dans le zonage la prise en compte des périmètres de protection des forages.

En UD3, dans le périmètre de Pézouillet, il faut interdire les constructions nouvelles.

Réponse de la Commune : *(lettre du 28 novembre 2013)*

4. **Sur l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées**
La note du SMEA DU PIC SAINT LOUP confirme les capacités suffisantes en terme de production d'eau potable et d'assainissement des eaux usées, eu égard aux investissements programmés et aux perspectives de construction et de croissance de la population (PJ).

PJ : note SMEA PIC AINT LOUP 12/07/2013

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend note de la réponse de la Commune.
La note du SMEA est annexée au mémoire en réponse de la Commune.

Thème 5 : assainissement des eaux usées

La capacité de la station d'épuration s'avèrera insuffisante en 2025.

Le projet de PLU ne doit ouvrir à l'urbanisation que les zones permettant un accueil de population suffisant au regard de la capacité de celle-ci, en précisant un calendrier de mise en œuvre des travaux et de l'ouverture à l'urbanisation des zones bloquées.

Réponse de la Commune :

Sujet non abordé dans la réponse aux avis des PPA – Voir Thème H ci-après.

Avis du commissaire-enquêteur :

Voir ci-après Thème H ci-après.

Thème 6 : gestion des eaux pluviales

Le PLU ne comporte ni zonage, ni schéma d'assainissement des eaux pluviales pour prendre en compte les prescriptions réglementaires et justifier les dispositions retenues : imperméabilisation, maintien des débits, ruissellement, stockage...

Réponse de la Commune :

Sujet non abordé dans la réponse aux avis des PPA – Voir Thème I ci-après.

Avis du commissaire-enquêteur :

Voir ci-après Thème I ci-après.

Thème 7 : déplacements et mobilité

- Les habitants sont obligés de se déplacer sur des distances importantes pour les besoins de première nécessité. Il faudrait réduire les secteurs à vocation unique d'habitation.
- Le schéma de modes doux est peu détaillé pour constituer des itinéraires continus dans l'agglomération et vers les autres communes.
La création de parkings de grande taille ne favorise pas une politique pour les piétons et les cyclistes.
- Le Département demande de compléter le report des emplacements réservés concernant les variantes du projet du LIEN en cours.

Réponse de la Commune :

Sujet non abordé dans la réponse aux avis des PPA – Voir Thème J ci-après.

Réponse du commissaire-enquêteur :

Voir ci-après Thème J ci-après.

Thème 8 : rapport de présentation

Il doit être complété par la définition des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU.

Réponse de la Commune :

Sujet non abordé dans la réponse aux avis des PPA.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le PLU, avec son PADD et son règlement, expose un projet de planification et un droit des sols à appliquer. Il n'a pas à se prononcer sur des exigences de procédures opérationnelles, foncières ou financières qui correspondent à d'autres outils d'aménagement.

On peut se poser la question, pour la bonne mise en œuvre du projet, d'un phasage pour l'évolution dans le temps de l'habitat, soit en renouvellement urbain, soit en dents creuses, soit en secteurs périphériques. De même il faut appréhender l'existence suffisante au fur et à mesure des équipements publics d'infrastructure, d'éducation, de services et de vie quotidienne... à la population.

Il est rappelé que conformément à l'article L. 123-12-1 du Code de l'Urbanisme un débat doit être organisé dans les 3 ans, sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Suivant quel scénario dans le temps (éventuellement de manière aléatoire ?), la création des 820 logements nouveaux envisagés va-t-elle se réaliser ?

Thème 9 : annexes

~~Le contenu des annexes doit être modifié et complété conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme (articles R. 123-13 et R. 123-14).~~

Conseils pour améliorer la qualité du document :

L'avis de synthèse des services de l'Etat dressé par la DDTM propose des précisions de mises au point du rapport de présentation, du PADD et la justification des choix retenus, du règlement d'urbanisme et du zonage, et des annexes.

Réponse de la Commune :

Sujet non abordé dans la réponse aux avis des PPA.

Avis du commissaire-enquêteur :

Il est souhaitable que les recommandations et conseils soient pris en compte dans la mise au point du dossier avant son approbation.

V – OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour le recevoir à l'occasion de chacune des quatre permanences en mairie.

Il n'a reçu durant la période d'enquête aucune demande de rendez-vous particulier.

Lors de ses permanences, il a reçu la visite des personnes qui ont présenté des observations orales. Le compte-rendu joint en annexe du rapport permet d'en conserver une trace dans la procédure d'enquête.

Les autres observations ont été soit écrites dans le registre d'enquête, soit reçues par lettres adressées au commissaire-enquêteur en mairie et jointes au registre d'enquête pour information du public.

Ces avis ont été répertoriés et numérotés suivant les listes ci-jointes :

- O. Observations orales reçues lors des permanences,
- R. Observations consignées dans le registre d'enquête,
- L. Lettres reçues par le commissaire enquêteur pour être jointes au registre d'enquête.

• Observations orales des personnes reçues lors des permanences (O.)

Mardi 07 janvier 2014 de 9h00 à 12h00

Néant

Samedi 18 janvier 2014 de 9h00 à 12h00

- O.01 M. PEPIN Marc et Dr GAUTIER Lorraine
- O.02 Mme GOUIRAN Martine et M. (anonyme)
- O.03 Mme ROMANE Nicole (Association Saint-Gély Nature)
- O.04 M. RAYNAUD Christophe (Groupe Rambier)
- O.05 M. et Mme CARMONA Denis et Marie-Pierre

Mercredi 29 janvier 2014 de 15h00 à 18h00

- O.06 Mme BERNAT – PERIDIER Véronique et M. BERNAT Jean-Marc
- O.07 M. BEL Jacques
- O.08 M. ROUVEIROLI Martin (Société Hectare)
- O.09 MM. THIAULT Michel et Jérôme
- O.10 M. RENAUD Serge et M. LOIRET Patrice
- O.11 M. FEVRIER Yann et M. RAMONDY Philippe
- O.12 M. GOURMAND Jean-François
- O.13 M. SETA Patrick

Vendredi 07 février 2014 de 15h00 à 18h00

- O.14 MM. THIAULT Jérôme et Michel
- O.15 M. HERAUD Hugues
- O.16 M. CARMONA Denis et Mme RANCHIN Emmanuelle
- O.17 M. VILLARET (Association Préserver le Cadre de Vie)
- O.18 Mme DOUILLET Brigitte
- O.19 Mme MOREAU Marie-France
- O.20 Mme PERIDIER Chantal
- O.21 M. FELBACQ Didier
- O.22 M. KNECHT Jean

• **Observations consignées dans le registre d'enquête (R.)**

R.01	06/01	FEVRIER Yann
R.02	10/01	RANCHIN Eve Emmanuelle
R.03	10/01	PETIT Jean-Marie
R.04		CARMONA Marie-Pierre
R.05	20/01	LEBLOND Jean-Marie
R.06	23/01	ROMANE F.
R.07	23/01	GUILLAUMON Cédric
R.08	28/01	CUENOT Jean-Paul
R.09	03/02	VALAT Marc,
R.10	03/02	GROLLIER Roger et Francis
R.11	03/02	HERAUD M. et Mme
R.12	03/02	VOLLE Jean-Paul
R.13		signé illisible
R.14		signé illisible
R.15	04/02	MARCHALANT Jean-Yves
R.16		ROMANIELLO Rosaria
R.16 bis		signé illisible
R.17	05/02	DUSFOUR Guy
R.18	05/02	VOLAIRE F. ? (rue du Margal)
R.19		MARTINS Martine
R.20	05/02	VOISIN Bénédicte
R.21	05/02	BAPTISTE Philippe
R.22	05/02	LACOUR Bernard
R.23		MERCADIER Michel
R.24	05/02	GRACIA François
R.25	05/02	DUSFOUR Jérôme
R.26	05/02	VITAL Michel
R.27	06/02	RODRIGUEZ Antoine
R.28	06/02	RODRIGUEZ Matthieu
R.29	06/02	DUCHESNE M.
R.30		SON Y.
R.31		CLERC F.
R.32		DAVET P.
R.33		DAVET M.
R.34	06/02	MICHEL Veni Halarpoom
R.35		TARROUX F.
R.36	06/02	signé illisible G.N.
R.37	06/02	non signé
R.38	06/02	C.D. + ML D.
R.39		signé illisible
R.40	07/02	BILLY Jean-Louis
R.41	07/02	PARANT Yves
R.42	07/02	Association Préserver le Cadre de Vie (J.M. VILLARET)
R.43	07/02	MORLOT Lydia
R.44	07/02	FELBACQ Didier et SIBONI – FELBACQ Claire

• **Lettres reçues par le commissaire enquêteur pour être jointes au registre d'enquête (L.)**

Agrafées dans le registre

L.01	27/01	GRECO Jean-Luc (Association Préserver le Cadre de Vie du Bosc 1)
L.02	24/01	PEPIN Marc
L.03	07/02	SCI CELAURA (signé illisible)
L.04	07/02	M. BURBAU
L.05	07/02	Association Saint-Gély Nature (ROMANE Nicole)
L.06	05/02	BERTRAND Christian
L.07	07/02	Association Tranquillité à Saint-Egly-du-Fesch (KALOGHIROS Georges)

Remises le 07 février 2014

L.08	02/02	RABINEAU Hervé
L.09	03/02	LE BROUSTER Martine
L.10	03/02	LE BROUSTER Hervé
L.11	03/02	DENICOURT Marie
L.12	05/02	SALA Georges Henri
L.13	05/02	SALA – MUREN Evelyne
L.14	04/02	PERIDIER Françoise, BERNAT Bernard et Véronique
L.15	06/02	ESCUDERO M. et Mme
L.16	06/02	Collectif des habitants de l'allée des Asphodèles
L.17	07/02	Association Préserver le Cadre de Vie à Saint-Gély-du-Fesch (J.M. VILLARET et J.L. GRECO) + pétition 3 000 signatures
L.18	07/02	THIAULT Michel et indivision
L.19	07/02	Golf de Coulondres (THIAULT Jérôme)
L.20	07/02	REMOND Marc
L.21	07/02	Association La Fontaine de Rougé (RANCHIN E.M. et THIRION Ph) et pétition 60 signatures
L.22	07/02	FRONTIN Gilles
L.23	07/02	BETZER Pierre

Synthèse des avis des associations et des particuliers recueillis lors de l'enquête publique

Les observations présentent des arguments qui souvent se recoupent :

- d'une part avec les observations des PPA qui ont été jointes au dossier d'enquête,
- d'autre part entre elles, dispersées et de rédactions différentes bien qu'abordant des mêmes sujets.

Il n'est pas possible de les classer en deux catégories, en avis favorable ou avis défavorable, dans la mesure où une même observation peut comporter des arguments en faveur du projet de PLU et des critiques sur certains aspects.

Aussi leur synthèse est comme pour ceux des PPA classée par thèmes.

Ces avis concernent soit des observations d'ordre général, soit des observations localisées et/ou particulières (numérotées P.).

• OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL

Thème A	: lancement de l'enquête publique
Thème B	: maintien du Saint-Gély actuel
Thème C	: étalement urbain et densification de l'urbanisation
Thème D	: espaces agricoles, naturels et environnement
Thème E	: logement social
Thème F	: risque d'incendie de forêt
Thème G	: eau potable
Thème H	: eaux usées
Thème I	: eaux pluviales
Thème J	: déplacements, mobilité
Thème K	: développement économique

Thème A : lancement de l'enquête publique

Observations : O. 03, O. 12, R. 01, R. 06, R. 12, R. 16, R. 33, R. 34, L. 05, L. 21, L. 22

- Comment lancer une telle enquête ?
- Le dossier est mis à l'enquête alors que les PPA ne sont pas d'accord !
- Avec un avis défavorable des services de l'Etat, l'enquête publique est vouée à l'échec avec transmission du dossier par le Préfet au Tribunal Administratif.
- Il est sidérant qu'on ait pu proposer un projet de PLU avec de telles erreurs sur des points qui ne sont pas anodins.
- PLU très insuffisant qui mérite une nouvelle écriture, avec une nouvelle concertation.
- Il est étonnant qu'une enquête publique sur un projet aussi important qu'une révision générale du POS soit organisée dans une telle période pré-électorale.

Réponse de la Commune :

L'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme dispose que le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique par le maire et qu'il comprend en annexe les avis des personnes publiques associées. Il dispose également qu'après cette enquête publique, le plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant.

On constate ainsi :

- 1) *Que la décision de mise à l'enquête publique du PLU arrêté appartient au Maire*
- 2) *Que les avis reçus dans le cadre de la consultation des PPA ne le lient aucunement*
- 3) *Que c'est après l'enquête publique que des éventuelles modifications peuvent intervenir pour tenir compte des avis joints au dossier*

S'abstenir de soumettre le PLU à enquête publique aurait en conséquence équivalu à accorder aux PPA (et surtout aux services de l'Etat), un droit de censure du projet alors que légalement ce n'est pas un pouvoir dont elles disposent. Ce n'est en effet qu'à l'issue de la procédure qu'il appartient éventuellement au Préfet de déférer le PLU devant le Tribunal administratif. Avant l'approbation, les positions des différents intervenants ne sont que consultatives.

Le Maire a en outre décidé d'organiser l'enquête publique, car il semblait important de recueillir en plus de l'avis des PPA, celui des habitants de la commune, tout aussi important aux yeux des élus.

On rappellera aussi que les 2 plus hautes instances publiques, à savoir le Conseil Constitutionnel et le Conseil d'Etat ont confirmé le pouvoir souverain du conseil municipal dans la définition du parti d'urbanisme.

La seule obligation est de produire un document compatible avec le principe d'équilibre posé par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable

1° L'équilibre entre :

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *Le sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat.

Donc même si un désaccord profond s'est fait jour entre les services de l'Etat et la Municipalité sur la mise en œuvre de ce principe au travers du PLU arrêté, celui-ci ne justifiait pas que la commune renonce d'emblée à son projet. D'autant que ce désaccord ne provient pas d'une quelconque sorte d'amateurisme, d'incohérence ou d'incompétence mais bien d'une divergence majeure de conception en ce qui concerne l'avenir du territoire communal.

Concernant la proximité de l'échéance électorale de mars 2014, celle-ci n'est pas entrée en ligne de compte car l'action des élus doit se poursuivre jusqu'au scrutin et ce pour tous les dossiers. Une municipalité qui cesserait de traiter les procédures en cours 3 mois avant les élections contreviendrait au principe de continuité du service public.

Dans le calendrier prévisionnel d'élaboration du PLU, il était prévu une enquête publique en septembre 2013 pour une approbation fin 2013. Divers événements ont conduit à retarder quelque peu ces échéances.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend note de la réponse de la Commune qui explicite des données juridiques en dehors de toute polémique.

Le commissaire-enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Montpellier n'a pas à retarder voire à bloquer l'avancement d'une procédure administrative. Ayant posé la question du calendrier, le maire lui a confirmé la volonté communale de lancer cette enquête publique.

Dans la période préparatoire de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a pu étudier le dossier en détail, se pencher sur le contexte de Saint-Gély et sur la cohérence et la complétude d'un projet de la compétence de la collectivité.

Le commissaire-enquêteur regrette que certains dires sont affirmés mais sans argumentations ni contre-propositions qui auraient démontré des options alternatives à ce projet de PLU.

La poursuite de la procédure permettra à la Commune de se positionner sur les remarques recueillies pour mettre au point certaines modifications ou compléments avant que le Conseil Municipal délibère pour prendre sa décision.

Thème B : maintien du Saint-Gély actuel

Observations : R. 02, R. 04, R. 05, R. 07, R. 08, R. 09, R. 13, R. 14, R. 16 bis, R. 22, R. 25, R. 30, R. 37, R. 38, R. 39, R. 41, L. 06, L. 07, L. 16, L. 17 (et pétition SCoT)

- Depuis 40 ans, développement harmonieux et équilibré avec un respect et une maîtrise de tous les équilibres économiques : création de commerces et de services, d'entreprises, d'équipements sportifs, avec un cœur de ville attrayant où les anciens et les nouveaux jeunes disent que c'est une belle ville où il fait bon vivre.
- Chaque commune présente une identité propre : il faut respecter son histoire et le choix de ses habitants.
- Beaucoup voudraient vivre à Saint-Gély pour son cadre de vie, calme et de verdure agréable.
- Une expansion toujours maîtrisée avec une harmonie pour ne pas devenir un village dortoir, avec des infrastructures suffisantes et le respect de l'environnement et de la mixité sociale.
- Les services de l'Etat prônent une densification à outrance avec un quota de logements sociaux qui ne s'appuie pas sur des besoins réels identifiés.
- ~~Il faut respecter le cadre de vie et son identité pavillonnaire (85 % de villas), s'opposer à la spoliation des résidents actuels.~~
- Où est l'intérêt de la commune d'accroître encore sa population ?
- Les infrastructures ne sont pas en adéquation avec une augmentation de la population.
- Contenter tout le monde est difficile...

Réponse de la Commune :

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) puis des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et enfin la transcription réglementaire (Zonage et Règlement écrit) du projet de PLU, ont été menées avec le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité de la commune ainsi que le cadre de vie de ses habitants, et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins actuels et futurs.

Les objectifs principaux étaient les suivants :

- **Préserver le cadre de vie**
- **Organiser le développement urbain**
- **Renforcer les pôles commerciaux majeurs.**

C'est ainsi que le PLU :

- **poursuit le développement de la commune en réinvestissant les espaces urbains existants ;**
- **programme l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation en 2 temps avec des Zones d'urbanisation immédiate, des zones d'urbanisation bloquées constituant des réserves foncières à long terme (au-delà de 2025) soumises à révision du PLU pour devenir opérationnelles.**

De plus cette extension mesurée des limites urbaines de la commune s'accompagne du maintien de la protection de la ceinture verte donnant son identité paysagère à la commune (Bois de Valène notamment) et constituant un corridor boisé avec les communes avoisinantes, mais aussi de la préservation des différents poumons verts de l'enveloppe urbaine (parc de Coulondres, de la Mairie, extension du bois de la Vierge, esplanade du Devois).

Le PLU n'a donc pas eu pour objectif « d'accroître » la population de Saint Gély mais bien d'encadrer au mieux les inévitables apports de population générés par l'attractivité

de Montpellier et sa proximité. Saint Gély entend continuer à être le bourg centre de référence pour les communes environnantes, forte de ses 1 600 emplois environ et de ses nombreuses activités qui la préserve de devenir un « village dortoir ».

Quant aux infrastructures, elles évolueront au rythme des réalisations nouvelles. En effet, en phase opérationnelle, chaque projet sera débiteur des infrastructures nécessaires à sa bonne intégration. La Municipalité a toujours favorisé pour cela les opérations d'ensemble. Le PLU prévoit ainsi encore, des Zones d'Aménagement Concertées. Par ailleurs, le Conseil Général a annoncé le doublement de la déviation (en 2x2 voies) ce qui améliorera les conditions de circulation aux heures de pointe.

En outre, le PLU, a cherché à adapter les déplacements aux différents besoins en requalifiant et valorisant les grandes voies structurantes ou en les créant (ex du Grand Plantier 2) et en poursuivant le développement du réseau de déplacements doux.

Pour conclure sur ce thème, on constate effectivement, que contenter tout le monde est difficile, surtout lorsque l'on met en œuvre un outil de planification foncière qui devra forcément à un moment ou un autre se concilier avec l'exercice du droit de propriété. Les réticences sont inévitables. Il s'agit d'une forme de l'expression du phénomène **NIMBY**, acronyme de « **Not In My BackYard** », qui signifie « pas dans mon jardin ». Philosophiquement, les habitants s'affirment favorables aux projets locaux d'intérêt général mais à la condition qu'ils n'impactent ni leur propriété ni leur voisinage proche.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la réponse de la Commune qui explicite et confirme la recherche d'un parti d'aménagement équilibré dans le contexte de Saint-Gély-du-Fesc.

Le rôle de la collectivité, avec la responsabilité de gérer la préservation des atouts du site et du cadre de vie, ne doit pas craindre l'évolution des conceptions de la société, tout en assurant une gestion équilibrée des services.

Sous réserve de certains amendements et mises au point, le projet communal présente une cohérence d'ensemble détaillée dans les divers chapitres du rapport de présentation et de l'étude environnementale.

Thème C : étalement urbain et densification de l'urbanisation

Observations : O. 05, R. 02, R. 04, R. 07, R. 12, R. 15, R. 18, R. 28, R. 31, R. 33, R. 35, R. 36, R. 37, R. 42, R. 43, L. 04, L. 05, L. 08, L. 13, L. 17, L. 20, L. 21, L. 22

- Le PLU n'est que le prolongement d'un POS basé sur une consommation très forte de terres agricoles et naturelles.
- C'est une succession de lotissements, pas une vraie ville.
- Trop de surfaces artificialisées dans un développement pavillonnaire surdimensionné avec un coût élevé des réseaux.
- Il y a suffisamment de dents creuses non construites (45 ha).
- Le PLU ne crée pas de lien social, au contraire.
- La question des formes urbaines hors lotissement n'est pas abordée, même en centre-ville.
- 10 logements / ha pour la ZAC des Vautes est inacceptable.

- De très nombreux Saint-Gillois s'opposent à une densification non viable à l'horizon 2030 (voir pétition L. 17).
- La transformation des maisons en copropriété est sous-estimée en terme de densité et de consommation.
- Ne laissons pas notre ville aux promoteurs.
- Dans les lotissements il faut modifier le COS de 0,35 pour 0,25.
- Le Grand Plantier est une verrue.

Réponse de la Commune :

Le PLU poursuit le développement de la commune en réinvestissant des espaces urbains existants pour environ 45 hectares.

- 2.7 hectares en zone U
- 18.8 hectares en zone 2NA (dont la zone du Puech de Brissac pour 5.4 ha)
- 23 hectares de la ZAC des Vautes

Ces zones (ou « dents creuses ») sont déjà comprises dans les limites du Plan d'Occupation des Sols, c'est-à-dire qu'elles appartiennent au tissu urbain communal. Leur urbanisation est donc sans incidence sur les espaces naturels ou agricoles. On ne peut donc pas parler ici d'étalement urbain.

Le PLU programme ensuite l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation en 2 temps avec des Zones d'urbanisation immédiate (zones 1AU pour 15 ha), des zones d'urbanisation bloquées constituant des réserves foncières à long terme (au-delà de 2025) soumises à révision du PLU pour devenir opérationnelles (zones 2AU pour 13 ha) et une zone réservée à de l'équipement public de loisirs, route de Saint Clément de Rivière (zone NI pour 12,5 ha).

Dans le PLU il est donc seulement utilisé 39.5 ha d'espaces classés auparavant en zone agricoles ou naturelles (15 ha de zones 1AU + 12 ha de zones 2AU + 12.5 ha de zone NI) soit environ 20 % de moins que par rapport à la décennie précédente.

Il faut ici souligner que ces zones sont pour la plupart des terres en friches, non exploitées depuis des années ou des garrigues à peine accessibles aujourd'hui. Elles se situent en outre toutes en continuité du front urbain. Les espaces agricoles présentant un intérêt économique, environnemental et patrimonial ont bien entendu été préservés (ce qui a conduit à l'avis favorable de l'Institut National des Appellations d'Origine).

Toute l'urbanisation de ces 30 dernières années s'est faite de façon concentrique et groupée, contrairement à beaucoup de communes du département. La commune a été

préservée du mitage par le recours systématique aux opérations d'ensemble et le refus de créer des zones NB.

Concernant la densification, le parti pris de la Municipalité a été de concilier ses obligations légales avec la préservation de la physionomie de la commune. En périphérie il a été préféré des densités faibles afin de ne pas impacter trop fortement sur les besoins en équipements publics et préserver une identité verte, respectueuse d'un environnement de qualité.

Il est apparu que les habitants souhaitent le maintien de leur cadre de vie et une préservation des caractéristiques résidentielles et verdoyantes de la commune. Cela avait déjà été affirmé par la signature d'une pétition lors de l'enquête publique sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale par près de 2 300 personnes puis lors des réunions publiques de présentation du PLU

Densifier mathématiquement avec l'objectif du SCOT de 25 logements à l'hectare au minimum sur l'ensemble du territoire conduirait à porter une atteinte majeure à cette spécificité, risquant de manière quasi certaine de briser la cohérence du paysage urbain communal. Si l'on tient compte de la densité du tissu urbain actuel difficile à augmenter sensiblement sauf de façon ponctuelle dans quelques secteurs très limités en nombre (nombreux petits terrains, peu d'espace pouvant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble), il apparaît que la réalisation de logements en renforcement de l'existant est très problématique et que seules des zones d'extension futures pourraient être susceptibles d'atteindre la densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectare.

De plus, une densité de 25 logements à l'hectare n'a jamais été envisagée au moment des aménagements viaires ou en termes d'hydraulique et de superstructures.

Bouleverser l'équilibre acquis aujourd'hui, par un doublement de la densité aura nécessairement pour conséquence de rendre les bassins de rétentions actuels insuffisants. Ils ont, en effet, été calculés en fonction des surfaces imperméabilisées au fur et à mesure des différentes opérations. La topographie de la commune en fond de vallée n'est pas de nature à supporter une si forte imperméabilisation des sols. Les risques d'inondation s'en trouveraient accrus. Et ceci constituerait une contradiction réglementaire avec le Plan de Prévention du Risque Inondation. En matière de voirie et réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, gaz, téléphonie filaire), une densité minimum de 25 logements à l'hectare induira des besoins nouveaux que les équipements existants ne pourront absorber. Il sera nécessaire de réaliser un renforcement de tous ces réseaux, source de coûts importants pour la commune et de travaux conséquents, dégradant les chaussées et causant de fortes nuisances aux habitants.

Enfin, cette concentration de population impliquera une hausse du nombre de véhicules et subséquemment des besoins en stationnement. Les parkings actuels se trouveront saturés ainsi que les voies de circulation. La commune serait alors appelée à aménager des aires de stationnement complémentaires soit souterraines, soit sur des parcelles à acquérir, ce qui, eu égard au prix du foncier et du bâti en zone urbaine, représente des sommes considérables.

La commune a donc souhaité mettre en œuvre là où cela apparaissait possible et pertinent, une certaine densité en prévoyant la réalisation de logements intermédiaires et de petits collectifs permettant de proposer de l'habitat locatif ou en primo accession à la propriété. Les quartiers traditionnellement résidentiels ou situés à flanc de colline ont quant à eux été maintenus à leur densité actuelle pour ne pas briser l'harmonie qu'ils créent au sein du territoire communal et détruire leur intérêt paysager.

L'exemple du Grand Plantier est à ce titre représentatif. Loin d'être une « verraue » comme une personne l'a qualifié durant l'enquête, le Grand Plantier a permis la réalisation de 27 logements locatifs sociaux, 28 maisons individuelles en primo accession, 50 maisons individuelles groupées et 90 parcelles pour la création de villas soit 195 logements sur une superficie de 15,5 hectares environ.

A l'issue d'une procédure d'expropriation en cours d'un terrain de cette ZAC, (arrêté préfectoral de cessibilité édicté le 16 juillet 2013) Il est en outre prévu la réalisation de 9 logements locatifs sociaux supplémentaires par Hérault Habitat

Il est dommage qu'aucun de ses habitants ne soit venu s'exprimer durant l'enquête car les retours sur la qualité de vie dans ce quartier sont en majorité très positifs.

On notera incidemment ici qu'il est assez habituel que seuls les mécontents se déplacent pour faire valoir leur ressentiment. D'ailleurs si l'on ramène le nombre d'observations recueillies (22 observations orales, 44 observations consignées au registre d'enquête et 23 lettres reçues pour un total de 89) au nombre d'habitants susceptibles d'émettre un avis (en prenant par exemple en compte le nombre d'électeurs qui s'élevait à 8 186 au 10 janvier 2014) on obtient un ratio de 1.08 %.

Ratio qui est encore plus faible si l'on affine le calcul des observations en ne considérant que le nombre de personnes qui se sont exprimées. Il apparaît en effet que plusieurs d'entre elles se sont manifestées à la fois à l'occasion d'une rencontre avec le commissaire enquêteur (comptant pour une observation orale) avant d'inscrire un commentaire dans le registre (comptant pour une observation registre) ou de formaliser leur point de vue dans un courrier (comptant alors pour une lettre reçue).

Exemples :

- L'observation orale O.01 de Monsieur PEPIN est reprise dans la lettre reçue L.02.
- L'observation orale O.05 de Monsieur et Madame CARMONA et l'observation O.16 de Monsieur CARMONA et Madame RANCHIN recourent les inscriptions registre R.02 de Madame RANCHIN Eve Emmanuelle, R.04 de Madame CARMONA Marie Pierre et la lettre reçue L.21.de l'association Fontaine de Rougé (Madame RANCHIN et Monsieur THIRION).

Avis du commissaire-enquêteur :

Les observations se recourent avec celles recueillies dans le Thème 1 précédent.

La réponse de la Commune complète celles fournies pour les observations des PPA.

Le commissaire-enquêteur confirme également le sens de son avis. Ainsi :

- Selon les dires une densité de 10 logements / ha serait inacceptable alors que par ailleurs un COS de 0,35 devrait être ramené à 0,25...
- De telles remarques confirment bien les difficultés de définir un équilibre dans les évolutions nécessaires de l'organisation urbaine et notamment la recherche de limiter l'étalement urbain avec pour conséquence une densification des programmes de construction.

Thème D : espaces agricoles, naturels et environnement

Observations : O. 15, R. 07, R. 11, R. 12, R. 21, R. 33, R. 36, R. 37, L. 05, L. 08, L. 16

- Le PLU est peu inspiré par le développement durable et au détriment des économies d'énergie.
- Aucune étude d'impact n'a été faite avec les espaces protégés.
- Dans le rapport de présentation, l'évaluation environnementale du PLU est incomplète et ne prend pas en compte la richesse de la biodiversité en faune et flore, notamment au Grand Plantier.
- Le diagnostic agricole est à développer.

- Dire que l'utilisation des terres agricoles est massive n'est pas fondé et en décalage avec la réalité : elles sont en friches et ne seront pas exploitées.
- Il reste une ceinture verte importante.

Réponse de la Commune :

Lors de l'élaboration du PLU, la commune n'était pas soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale (le débat sur le PADD s'était tenu avant le 1^{er} février 2013).

Elle a pourtant souhaité prendre en compte l'environnement et a engagé la réalisation d'une étude environnementale afin de connaître les enjeux environnementaux du territoire et d'intégrer les premiers éléments du Grenelle 2 (trames vertes et bleues). Ceux-ci, ainsi que les mesures engagées sont décrits p 301 et suivantes du rapport de présentation.

On précisera ici que le PLU n'a pas à présenter d'emblée une étude d'impact pour les zones destinées à être aménagées. C'est au moment où l'aménagement est entrepris que son instigateur est tenu de faire réaliser les études nécessaires et de prendre en compte leurs résultats.

Le PLU toutefois (cf. page 305) prévoit notamment pour les zones « Grand Plantier 2 » et « La fontaine de Rougé » que les incidences sur les zones humides devront être évaluées avant toute intervention de chantier.

Concernant la consommation d'espaces agricoles, il est seulement utilisé 39.5 ha d'espaces classés auparavant en zones agricoles ou naturelles (15 ha de zones 1AU + 12 ha de zones 2AU + 12.5 ha de zone NI) soit environ 20 % de moins que par rapport à la décennie précédente.

Il faut ici souligner que ces zones sont pour la plupart des terres en friches, non exploitées depuis des années ou des garrigues à peine accessibles aujourd'hui. Elles se situent en outre toutes en continuité du front urbain. Les espaces agricoles présentant un intérêt économique, environnemental et patrimonial ont bien entendu été préservés (ce qui a conduit à l'avis favorable de l'Institut National des Appellations d'Origine).

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur a fourni son analyse et son point de vue dans la réponse au Thème 1 sur les observations des PPA.

Il est nécessaire de constater qu'une étude environnementale a bien été réalisée et jointe au rapport de présentation. Elle mérite qu'on en prenne connaissance dans le détail pour tempérer certaines critiques.

Par ailleurs il ne faut pas confondre une évaluation environnementale dans un document de planification avec l'étude d'impact élaborée selon le Code de l'Environnement pour des projets opérationnels dans le cadre de leur concertation et leur instruction précédant leur autorisation.

Thème E : logement social

Observations : R. 07, R. 09, R. 12, R. 15, R. 18, R. 20, R. 23, R. 24, R. 26, R. 27, R. 31, R. 32, R. 33, R. 36, R. 37, L. 04, L. 08, L. 09, L. 10, L. 12, L. 13, L. 15, L. 20, L. 22

- Prévision de logements sociaux insuffisante et « ghettoïsée » en périphérie et sortie de ville, sans transport en commun.
- Réponse incompatible avec les 600 logements sociaux à produire.
- Situation sociale et décohabitation des jeunes. Leur offrir une possibilité de se loger.
- Assurer une meilleure intégration, entre 5 et 10 logements sociaux par quartier.
- Les Vautes : aucun logement social, c'est le secteur des riches.
- ZAC du Grand Plantier : concentration de logements sociaux.
- Au Puech, programme de 130 logements sans aucun social.
- C'est : « vieux aisés et jeunes fauchés ».

- Les services de l'Etat prônent un quota de logements sociaux qui ne s'appuie pas sur des besoins réels identifiés.
- Il faut de la mixité mais avec mesure, en respectant le choix majoritaire des résidents.

Réponse de la Commune :

S'agissant du logement locatif social, il a été choisi de poursuivre la démarche engagée avant même que cela soit une obligation légale (la commune n'est assujettie à l'article 55 de la loi SRU que depuis le 1^{er} janvier 2012) en prescrivant la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat dans les programmes d'habitat des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble (cf. article UD2 du règlement du PLU qui sera mis à jour du fait de l'évolution de l'obligation légale qui est passée de 20 à 25% en cours de procédure).

On notera que la commune a dépassé ce seuil de 25 % de logements locatifs sociaux dans l'opération « lotissement le Valène » de 89 logements dont 32 sociaux soit 36 %.

L'Etat souhaite que Saint Gély se densifie et se dote rapidement d'un important parc de logements sociaux pour contribuer à l'absorption des nombreux nouveaux arrivants du département. Les élus majoritaires, eux fidèles à leurs engagements, entendent gérer le développement urbain comme ils l'ont toujours fait en maîtrisant l'urbanisation et en étalant les apports de population pour préserver la physionomie et l'identité verte de la commune ainsi que les équilibres financiers.

Réaliser le quota de logements sociaux qu'il incombe à la commune de posséder depuis janvier 2012 (899) est un objectif irréaliste qui obligerait à imposer sensiblement plus que 25% de ces logements, sans discernement ni recherche d'intégration, à chaque opération quel que soit son lieu d'implantation.

La commune possède déjà 239 logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU. Pour atteindre l'objectif légal il lui faudrait donc en construire 660 ce qui représenterait environ un apport de 1700 habitants soit la presque totalité de l'objectif de développement présenté dans le PADD (2 100 habitants) pour atteindre à l'horizon 2025 une population totale de 11 500 habitants.

L'objectif de mixité sociale posée par la loi requiert que l'on évite toute forme de concentration des logements locatifs sociaux sur une faible partie du territoire communal. Il faut au contraire favoriser dans chaque opération d'ensemble une offre intégrée, réfléchie et mesurée de ces logements en tendant autant que possible vers le seuil légal.

Le PLU traduit donc un objectif raisonnable et réfléchi de croissance de l'offre de logements locatifs sociaux. Cet objectif tend vers le seuil posé par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat mais il est impossible de le dépasser sur la période d'exécution du PLU. On notera que les normes édictées par le texte précité ne sont en tout état de cause pas opposables à un Plan Local d'urbanisme. Il s'agit, comme à propos de la consommation des espaces, d'apprécier l'application du principe d'équilibre dans un simple rapport de compatibilité avec l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Le projet dans la zone du Puech comprend quant à lui sur les 120 logements programmés, 30 logements locatifs sociaux (soit 25%).

Avis du commissaire-enquêteur :

La réponse de la Commune complète celle donnée dans le Thème 2 sur les observations des PPA.

Le commissaire-enquêteur n'a pas d'autre observation que celles données précédemment.

Thème F : risque d'incendie de forêt

Observations : O. 03, O. 11, R. 01, R. 08, R. 40, L. 05, L. 21

- Les zones d'urbanisation ne respectent pas le PPRIF.
- La Fontaine de Rougé 2 est classée en PPRIF.

Réponse de la Commune :

Une demande révision du PPRIF a été lancée par délibération en date du 8 octobre 2009 auprès des services de la DDTM.

Par ailleurs, les terrains situés à la Fontaine de Rougé ont été classés en zone 2AU. Leur réelle ouverture à l'urbanisation ne pourra donc intervenir qu'après 2025 et à l'issue d'une révision du PLU. Il s'agit en fait davantage d'une prospective foncière que d'une réelle ouverture à l'urbanisation.

En outre, eu égard à la révision en cours du PPRIF, ces terrains ne devraient plus être en zone rouge car un débroussaillage réglementaire a été réalisé sous maîtrise d'œuvre de l'ONF permettant ainsi la levée de l'aléa correspondant.

Il est difficile de répondre à l'observation selon laquelle « les zones d'urbanisation ne respectent pas le PRIF » en raison de sa généralité, de son absence de justification et du caractère évolutif du PPRIF.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur n'a pas d'autre observation que celles fournies précédemment en réponse du Thème 3 sur les avis des PPA.

Thème G : eau potable

Observations : O. 03, R. 07, R. 12, R. 15, R. 21, R. 24, R. 34, R. 43, L. 05, L. 08, L. 13, L. 20, L. 22

- Les ressources en eau sont insuffisantes.
- Il faut intégrer un « Plan Eau » compte tenu de la consommation excessive et le gaspillage par les arrosages.
- Les contraintes de production ne sont pas prises en compte.
- Les services de l'Etat oublient des procédures en cours sur les points de captation des eaux (forage du Redonnel).

Réponse de la Commune :

L'évolution démographique envisagée est compatible avec les perspectives d'évolution des ressources en eau potable (on soulignera que l'Agence Régionale de Santé n'a à ce sujet formulé que des observations et non émis un avis expressément défavorable). D'abord parce qu'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est en cours pour développer le nombre de points de captation (exploitation du forage du Redonnel pouvant alimenter 10 000 habitants supplémentaires), ensuite parce que la connexion avec le Syndicat d'eau-Garigue-Campagne-et-le-projet d'une-usine-de-potabilisation de l'eau du Rhône permettront à terme une alimentation sans limite.

(Voir en outre pour confirmation d'avis favorable le courrier du SMEA ci-joint).

Concernant l'observation sur la nécessité d'intégrer un « Plan eau », il ne semble pas qu'il existe de procédure réglementaire pour cela. C'est à chaque habitant de s'impliquer dans les économies d'eau, en adoptant des comportements éco-citoyens et en mettant en œuvre diverses actions : prendre des douches plutôt que des bains, récupérer l'eau de pluie, installer un économiseur d'eau..., toutes actions préconisées par le SMEA du Pic Saint Loup.

Du reste la consommation moyenne par abonné et par an est passée de 220 m³ à 170 m³ au cours de ces dernières années.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la réponse de la Commune et n'a pas de commentaire particulier à compléter par rapport au Thème 4.

Thème H : eaux usées

Observations : R. 12, R. 21, R. 23, R. 24, R. 32, L. 04, L. 08, L. 10, L. 13, L. 15, L. 20, L. 22

- Contraintes de traitement non prises en compte, doute sur la capacité de la station d'épuration.
- Elle doit répondre aux besoins des logements.

Réponse de la Commune :

Concernant la capacité de la station d'épuration, les dernières analyses montrent que suite aux efforts déployés par la commune vis-à-vis des rejets polluants, la station d'épuration dans sa configuration actuelle a une capacité résiduelle de traitement des eaux usées de 3 800 équivalents habitants, (soit plus que l'évolution démographique programmée par le PLU). Il est à noter que chaque année, la Station d'Épuration bénéficie de la prime versée par l'Agence de l'Eau pour ses très bonnes performances de traitement.

Avis du commissaire-enquêteur :

La Commune doit être capable d'assurer la desserte suffisante des programmes avant leur autorisation ainsi que le traitement de tous les rejets. A ce titre elle est sous contrôle des services publics de l'Etat et du Département.

Une vérification est nécessaire pour prendre en compte l'observation du Thème 5.

Thème I : eaux pluviales

Observations : O. 05, O. 10, R. 01, R. 02, R. 04, R. 36, R. 43, L. 21

- Trop de surfaces consommées imperméabilisées.
- Sous estimation de l'écoulement pluvial, le réseau est saturé.
- Insuffisance des bassins de rétention.
- La densification sur les hauteurs va amplifier les risques d'inondation au cœur de la commune (rue de Valmont).
- Le problème de ruissellement serait aggravé par des nouveaux lotissements à haute densité (la Fontaine de Rougé).

Réponse de la Commune :

Dès les années 1980, la commune a imposé la création de bassins de rétention à chaque opération d'aménagement ce qui allait au-delà des obligations légales de l'époque. En effet ce n'est qu'en 1992 qu'une loi est venue régir ce type de contrainte.

Aujourd'hui la commune dispose 24 bassins de rétention, représentant une capacité de 30 000 m³ environ, qui ont prouvé leur efficacité lors des derniers épisodes de fortes pluies. Il y a également eu des recalibrages et des curages de ruisseaux.

De plus, chaque opération nouvelle est soumise à l'application des dispositions de la loi sur l'eau de 1992. Ce qui signifie qu'à chaque nouvel aménagement correspondra la réalisation des ouvrages nécessaires.

Un PLU organise les possibilités d'aménagement mais n'a pas à prévoir ce qui relève du projet de réalisation proprement dit. C'est ainsi que les procédures ultérieures (ex ZAC ou lotissement) feront l'objet d'une étude particulière adaptée au programme, qu'il s'agisse de leur impact sur l'écoulement pluvial ou l'environnement.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la réponse de la Commune qui reprend les différents arguments des observations.

Il serait souhaitable qu'un chapitre spécifique soit développé dans le rapport de présentation avec des schémas à l'appui comme demandé dans le Thème 6 des observations des PPA.

Thème J : déplacements, mobilité

Observations : O. 02, O. 03, R. 12, R. 24, R. 29, R. 33, R. 34, R. 36, R. 37, L. 04, L. 05, L. 08, L. 10, L. 11, L. 12, L. 17, L. 20, L. 21

- Le PLU accorde une place prioritaire à la voiture, n'aborde pas les insuffisances de liaisons hors de la commune, ni les modes doux.
- Déficit de voies de communication entre les zones (impasses).
- Les voies et stationnements ne sont pas conçus pour une évolution de densification et sont déjà saturés.
- Les extensions amplifient les problèmes de déplacement.
- Rien n'est proposé dans le domaine des transports entre les quartiers.
- Prévoir un bus en interne.
- Piétonniser certaines zones.
- Le PLU remet un parking de 40 places rue du Petit Paris !

Réponse de la Commune :

Le PLU, a cherché à adapter les déplacements aux différents besoins en requalifiant et valorisant les grandes voies structurantes et en poursuivant le développement du réseau de déplacements doux. Chaque voie faisant l'objet d'un réaménagement intègre un trottoir large permettant la circulation des piétons et des cyclistes. Les cartes figurant page 74 et 75 du rapport de présentation détaillent le réseau communal de déplacements doux existant et ses perspectives d'évolution à court, moyen et long terme.

On notera aussi par exemple que le projet d'extension du Grand Plantier permettra la création d'une liaison entre 2 voies majeures de la commune (la route de Combaillaux et la route de Grabels) ce qui loin d'amplifier les problèmes de déplacement viendra réduire la circulation en centre ville.

On rappellera par ailleurs, que le Conseil Général a annoncé la mise en 2x2 voies de la déviation de Saint Gély, la réalisation d'un grand carrefour au Sud de la commune se raccordant sur la RD 986 allant à Montpellier ainsi que l'achèvement du LIEN. De par ces différents aménagements, permettant la fluidification du trafic, le transit à travers Saint Gély intra muros devrait fortement diminué aux heures de pointe (baisse de la part des habitants des communes situées au Nord traversant Saint Gély pour se rendre à Montpellier).

Concernant l'offre de transport en commun, on rappellera qu'elle relève de la compétence du Conseil Général au travers d'Hérault Transport. Actuellement, la commune est desservie par 2 lignes :

- *la ligne de bus 116 « Montpellier – Combaillaux – Murles »*
- *la ligne de bus 108 « Montpellier – Saint Gély – Les Matelles – Saint Martin de Londres – Ganges » avec une fréquence en semaine d'en moyenne un bus par heure, très renforcée entre 7h et 9h et 18 et 19h :*

Hérault Transport assure également le transport scolaire.

On voit donc mal comment le PLU aurait pu « proposer des transports entre les quartiers ».

Avis du commissaire-enquêteur :

La réponse de la Commune concerne également le Thème 7 des observations des PPA à prendre en compte.

Autant il est nécessaire d'établir une continuité des circulations douces dans le village, autant il est souhaitable de faciliter les conditions de stationnement en nombre suffisant

à proximité des services et du centre : on ne peut nier la réalité de l'organisation urbaine existante.

Comment établir un parti de déplacement urbain par des transports en commun (circuits sur des axes, fréquences...) ?

Il faut admettre qu'il ne serait actuellement pas viable dans le tissu pavillonnaire existant, ni pour la collectivité, ni pour des initiatives privées en dehors de taxis à la demande.

Les liaisons intercommunales (transports en commun, circuits et fréquences, liaisons douces...) sont de la compétence du Département et à déterminer à une échelle d'agglomération.

En ce qui concerne le LIEN, il ne faut pas supprimer l'emplacement réservé comme le souhaite la Commune de Grabels mais compléter le plan par les variantes de tracé comme demandé par le Département.

Thème K : développement économique

Observations : R. 12, L. 03, L. 06, L. 07, L. 10, L. 12, L. 15

- Rien dans le PLU.
- Chapitre peu évoqué et mal renseigné.
- C'est une base de vie locale.
- Dans les secteurs de la zone UE des entreprises existent en activités. Il ne faut pas que le règlement d'urbanisme interdise la création de ces activités.
- Le classement en zone d'habitat de la ZAC des Vautes est au détriment du développement économique : ce projet est insensé.
- Redynamiser le pôle commercial de la ZAE du Puech.
- Secteur du Multiplexe : pas de moyens de transport et capacité de voirie limitée.

Réponse de la Commune :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a commandé en 2011 une étude complémentaire intitulée « étude d'urbanisme commercial ». Cette étude était destinée à engager une réflexion approfondie sur le développement du commerce en analysant tout d'abord l'équipement existant puis en définissant les potentialités d'évolution.

Le résultat de cette étude est détaillé p 49 et suivantes du rapport de présentation.

Conformément aux conclusions dégagées, le PLU, prévoit pour agir sur le développement économique, de dynamiser le pôle commercial du centre ville et de conforter celui de l'Entrée Sud (cf. pages 236 et 237 du rapport de présentation).

Par ailleurs, le renforcement de l'offre de places de parking en centre ville, critiqué par les services de l'Etat et 2 participants à l'enquête publique est indispensable pour maintenir l'attractivité des commerces.

Sur la ZAE du Puech, des activités sont implantées et mis à part l'ancien garage FIAT, qui a fermé suite au décès de son propriétaire et qui fait actuellement l'objet d'un projet immobilier spécifique incluant de nouvelles activités commerciales pour une surface de 1000 m2, tous les locaux sont occupés et fonctionnent. Le projet sur la friche industrielle Fiat contribuera à requalifier cette entrée de ville et par la création de logements à insuffler une dynamique plus importante encore à cette zone.

Concernant le Multiplexe, lors du dépôt du permis de construire une étude de circulation a été fournie. Celle-ci montre que le réseau viaire est suffisamment dimensionné pour absorber le trafic actuel et celui qui sera généré par le cinéma et d'éventuelles autres activités annexes.

Les zones d'activité classées en zone UE ont fait l'objet d'un classement sectoriel. Ce classement détermine le type d'activités autorisées en fonction de la spécificité de leur environnement.

C'est ainsi que dans les secteurs UE1, UE3, UE4 et UEZv ne sont pas autorisées les constructions destinées à l'industrie car jugées trop nuisantes pour les habitations situées à proximité.

En revanche, dans les zones UE2 et UEzt ces constructions sont permises.

Avis du commissaire-enquêteur :

La Chambre de Commerces et d'Industrie (CCI) a donné un avis favorable sur le projet de PLU. La Chambre des Métiers n'a pas émis d'avis lors de la consultation des PPA.

Le commissaire-enquêteur prend bonne note de la réponse de la Commune et du parti de dynamiser le pôle du centre ville et de conforter celui de l'entée Sud.

Par contre il pense que de supprimer le secteur de la ZAC des Vautes serait une erreur d'aménagement du territoire. Ce qui compte pour des activités repérées et connues d'une clientèle locale, ce n'est pas un effet de vitrine occasionnel, mais une facilité d'accès.

En outre y prévoir de l'habitat pour une opportunité conjoncturelle, en façade de la RD 986 et le LIEN, serait une nuisance à la fois sur le plan acoustique et sur le plan paysager, l'infrastructure routière devant être maintenue en contournement d'agglomération.

• OBSERVATIONS LOCALISEES ET/OU PARTICULIERES (P.)

P.01 Le Pioch / Le Grand Plantier / Allée des Asphodèles

Secteur concerné par : OAP n°6 et ER 43

Observations : O. 02, O. 15, R. 05, R. 11, L. 16

- Le déclassement de la zone agricole en extension du Grand Plantier et la future voie de desserte de cette zone seront sources de nuisances pour les lotissements voisins, sonores et environnementales, avec risques d'incendie, dans un secteur riche en biodiversité.
- Opposition au classement de la zone : dégradation d'un milieu naturel avec un aménagement à contre-pente et un risque de pollution.

Réponse de la Commune :

Comme il l'a déjà été exposé précédemment, l'aménagement de cette zone permettra la création d'une liaison entre 2 voies majeures de la commune (la route de Combaillaux et la route de Grabels) ce qui loin d'amplifier les problèmes de déplacement viendra réduire la circulation en centre ville.

En outre, si un PLU se doit d'organiser les possibilités d'aménagement, il n'a pas vocation à gérer ce qui relève du projet de réalisation proprement dit. C'est ainsi que les

*procédures ultérieures d'aménagement de ces zones feront l'objet d'une étude particulière adaptée au programme, qu'il s'agisse de leur impact sur l'environnement (étude d'impact), de leur intégration. Les eaux pluviales et les eaux usées seront obligatoirement captées au niveau de la chaussée.
Le périmètre d'extension du Grand Plantier a été déterminé en fonction des côtes altimétriques permettant une circulation gravitaire des eaux usées vers la station d'épuration.*

Avis du commissaire-enquêteur :

La réalisation de programmes nouveaux successifs change inévitablement le voisinage initial comme les programmes existants ont bouleversé de manière récurrente celui des programmes précédents...

Comme l'indique la réponse de la Commune, l'ossature centrale de l'aménagement sera conçue comme une voie structurante importante pour faciliter les liaisons inter-quartiers. Elle est donc d'intérêt public.

Par ailleurs comme demandé précédemment (Cf. Thème 1) le commissaire-enquêteur souhaite que les OAP soient complétées par une meilleure définition des programmes et des capacités d'accueil, ce qui peut rassurer le voisinage, même si elles ne constituent pas la conception d'études préalables de la zone.

La logique d'aménagement et de réalisation des équipements publics étant de faire une étude d'aménagement d'ensemble, il pourrait être envisagé dans le mode opératoire de prévoir l'ouverture à l'urbanisation avec une déclaration de projet, soumise à étude d'impact et à concertation, puis à une mise en compatibilité du PLU pour y intégrer le projet définitif.

P.02 La Fontaine du Rougé et 1AU5

Secteur concerné par : OAP n°8

Observations : R. 01, R. 08, R. 40, L. 21

- Zone classée en PPRIF.
- Zone d'intérêt écologique avec une oliveraie.
- Risque d'écoulement pluvial sous-estimé.
- Espace vert à mettre en valeur pour tous les Saint-Gillois.

Réponse de la Commune :

*Voir la réponse figurant au sein du Thème « risque d'incendie feux de forêt ».
L'oliveraie est à l'abandon depuis des décennies. L'étude environnementale menée sur cette zone n'a montré aucun enjeu majeur d'un point de vue écologique (cf. p 130 du rapport de présentation « secteur Lou Pous d'Aou Père »).*

Sur le « risque d'écoulement pluvial sous estimé » : même réponse que ci-dessus, dernier paragraphe.

Avis du commissaire-enquêteur :

Sous réserve d'une vérification de la délimitation de la zone par rapport au PPRIF opposable, le commissaire-enquêteur propose le même avis que pour l'observation P.01 ci-dessus.

P.03 Transformation ZI des Vautes

Secteur concerné par : OAP n°12

Observations : O. 22, L. 09, L. 10, L. 12, L. 18, L. 22

- Le projet de transformation de la ZAE des Vautes est insensé.
- Où accueillir les activités, encourager les entreprises ?
- L'habitat en bordure du LIEN engendrera des problèmes avec les riverains.
- 10 logements / ha est une densité inacceptable.

Réponse de la Commune :

On n'épiloguera pas sur les diverses considérations figurant au sein des observations recueillies lors de l'enquête publique relatives à l'opportunité des choix de la communes lorsque leur auteur se contente d'exprimer son point de vue sans le justifier. Ex : « ce projet est insensé », « l'habitat en bordure du LIEN engendrera des problèmes avec les riverains ». Comme expliqué précédemment un PLU ne peut faire l'unanimité.

Actuellement, au sein de la ZAC des Vautes, les zones d'activité et de service ont été aménagées mais n'ont pas été construites notamment du fait de leur non visibilité depuis la RD 986 entraînant un manque certain d'attractivité. C'est pour cela, que la commune a souhaité que ces zones soient désormais à vocation d'habitat afin de proposer une nouvelle offre en logements. En effet, ces zones ont davantage vocation à être aménagées de la sorte, de par leur proximité avec la zone d'habitat des Vautes. De plus, la commune souhaite poursuivre le développement de l'activité économiques dans les 2 principaux pôles commerciaux que sont le centre ville et l'entrée Sud. Ce secteur est immédiatement constructible car il est déjà entièrement équipé (présence des réseaux d'eau et d'assainissement).

Concernant la densité « inacceptable », la commune a déjà répondu à ce sujet dans le thème C.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur a traité cette observation dans son avis au Thème K : développement économique.

Il confirme que le déclassement en zone d'habitat serait une erreur d'aménagement.

P.04 Secteur Petit Paris

Secteur concerné par : OAP n°2 et ER 41

Observations : R. 19, R. 29, R. 41

- A la place d'un programme d'habitat dense, il serait préférable de donner une bouffée d'oxygène au centre ville ancien.
- Le PLU réintroduit un parking de 40 places.
- Protestation contre ce projet rue du Petit Paris.

Réponse de la Commune :

Ce secteur représente un potentiel foncier rare en cœur de ville, parfaitement adapté à un programme d'habitat dense (très bonne intégration avec le reste du bâti).

La création de parkings en centre ville est indispensable au maintien et au développement des activités économique (cf. étude d'urbanisme commercial citée supra).

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur partage les motifs de la réponse de la Commune.

P.05 Association Cadre de Vie Bosc 1

Observations : O. 13, R. 35, L. 01

- L'association révisé le cahier des charges de l'opération pour préserver la situation actuelle.
- Elle demande que le COS de 0,35 soit ramené à 0,25 pour éviter toute densification.

Réponse de la Commune :

La demande de cette association sera étudiée et le règlement de la zone éventuellement modifié pour y faire droit.

Avis du commissaire-enquêteur :

Une telle demande qui est basée sur la modification d'un cahier des charges de droit privé est à contre-courant des prescriptions de droit public de ne pas s'opposer à une densification adaptée de l'urbanisation. Cela ne veut pas dire que n'importe quel programme pourrait être autorisé (gabarits, vues, circulations, imperméabilisation...).

P.06 Ancien garage Mosca / Le Puech

Observations : O. 22, R. 27, L. 10, L. 11, L. 15, L. 20

- Le terrain MOSCA est stratégique pour le développement des services de proximité.
- Le programme de 130 logements ne comporte aucun logement social.

Réponse de la Commune :

Le POS actuel a fait l'objet d'une modification pour permettre la réalisation d'un projet immobilier permettant à la fois la requalification de cette entrée de ville et le renforcement de la dynamique commerciale de la zone (création de 1000 m² d'activités commerciales et tertiaires principalement dédiées au commerce de proximité).

Contrairement à ce qui est affirmé ici, ce projet qui comportera finalement 119 logements comprend une part de 30 logements sociaux soit 25 % ainsi que 6 logements en primo accession.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la Commune qui devrait lever toute inquiétude du voisinage.

P.07 Golf de Coulondres

Observations : O. 09, O. 14, L. 18, L. 19

- L'emprise du secteur Ngb et la faible surface de plancher ne permettent pas la réalisation d'un hôtel d'une trentaine de chambres et de ses aménagements extérieurs.
- Les bâtiments techniques et les besoins d'irrigation ne peuvent être placés en zones N, ce qui affecterait le bon fonctionnement du golf.

Réponse de la Commune :

Le PLU organise les possibilités d'aménagement de chaque zone. Il n'a pas à tenir compte des éventuels projets particuliers des propriétaires pour faire coïncider les règles édictées avec leurs aspirations. Le rapport de présentation du PLU, abordant le sujet du tourisme précise qu'il est prévu l'accueil d'un hébergement hôtelier sur le site du Golf de Coulondres sur environ 3 500 m2.

Le règlement du PLU prévoit quant à lui un COS de 0.35. Si un tel équipement doit être réalisé, il devra être limité à une surface de plancher de 1 225 m2.

Le sens de l'observation relative au placement des bâtiments techniques en zone N est peu clair. En effet le règlement de la zone Ng autorise les installations ou constructions nécessaires au fonctionnement du golf et leurs services annexes.

Avis du commissaire-enquêteur :

La demande du pétitionnaire a pour but de ménager l'avenir d'un projet hôtelier dont le programme n'est pas encore défini avec une implantation précise impactant le paysage.

Le jour où cela sera le cas, compte tenu de l'intérêt d'un tel équipement touristique pour la Commune, il sera souhaitable d'engager une demande de déclaration de projet conformément au Code de l'Urbanisme.

P.08 Terrain Pépin

Terrain concerné par : ER 39 et des EBC

Observations : O. 01, L. 02

- Demande le déclassement de l'ER 39.
- Concerné par un EBC dont la décision est non motivée pour un boisement mité de clairières.
- Propose une convention d'ouverture publique avec la Mairie et la création d'un Centre de Médecine Globale installé dans des yourtes.

Réponse de la Commune :

Ce bois est déjà classé en EBC dans le POS actuel, il l'était également dans les précédents (depuis les années 1970)

L'emplacement réservé N°39 a plusieurs justifications :

- Assurer le maintien de cet espace naturel en l'état, l'ouvrir au public et le soustraire à toute velléité de spéculation.
- créer une liaison douce entre l'avenue du Clapas, le terrain des Iris, les écoles de Patus, et le site du Devois

Quant au projet incluant des yourtes, il a déjà été expliqué à Monsieur Pépin que de telles installations ne pouvaient être confortées au sein d'un EBC.

Il ne peut donc pas être fait droit aux demandes de Monsieur Pépin.

Avis du commissaire-enquêteur :

La demande sur ce terrain n'étant pas recevable, il serait souhaitable que la Commune engage une concertation avec M. PEPIN et le Dr GAUTIER pour déterminer comment faire aboutir l'initiative d'installation dans la Commune d'un tel projet de santé.

P.09 Périldier – Bernat

Terrains concernés par : OAP n°5 et ER 40

Observations : O. 06, L. 14

- Famille propriétaire des parcelles BE 153, 154 et 155, la 152 étant déjà construite, suite à une donation partage. La BE 156 est une desserte de 5,5 m.
- Le découpage de l'ER ne correspond pas à une logique de prolongement de l'existant.
- Demande de retrouver l'affectation d'origine.

Réponse de la Commune :

Cette demande sera étudiée. Il apparaît en effet une possible discordance entre l'orientation d'aménagement N°5 et l'emplacement réservé N°40.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend note de l'engagement de la Commune de revoir la délimitation des emplacements réservés dans la logique de leur bonne intégration dans le voisinage.

P.10 Grollier

Observations : R. 10

- M. GROLLIER souhaite que les parcelles AR 5 et 6 soient intégrées en zone constructible pour pouvoir un jour négocier ces terrains.

Réponse de la Commune :

Cette demande n'est pas de celles pouvant être jugées recevables dans le cadre de l'enquête publique. De plus, ce terrain n'est pas raccordable gravitairement au réseau d'eaux usées.

Avis du commissaire-enquêteur :

Avis défavorable à la demande de M. GROLLIER qui n'est pas recevable.

P.11 Bertrand

Observations : L. 06

- M. BERTRAND gérant de la SCI OLIANT demande que la parcelle 89 dans la ZAE du Puech soit classée en UD1a au lieu de UE1 pour envisager un projet immobilier.

Réponse de la Commune :

Cette demande n'est pas de celles pouvant être jugées recevables dans le cadre de l'enquête publique.

De plus, la zone d'activité concernée ne connaît aucun problème de fonctionnement ni aucune désaffectation, il est en conséquence inopportun à l'heure actuelle d'envisager d'ouvrir cette zone à l'habitat au détriment de l'activité économique.

Avis du commissaire-enquêteur :

Avis défavorable à la demande de M. BERTRAND qui n'est pas recevable.

VI – LES DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

Les documents suivants sont joints au rapport d'enquête publique :

- A. DCM du 17 juin 2013 : bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU.
- B. Lettre du Maire au commissaire-enquêteur du 28 novembre 2013.
- C. Arrêté du Maire du 16 décembre 2013, modifié le 19 décembre 2013 prescrivant l'enquête publique.
- D. Avis d'enquête publique et procès-verbaux d'affichage.
- E. Procès-verbal de la réunion du 14 février 2014 et remise des observations pour préparation du mémoire en réponse de la Commune.
- F. Mémoire en réponse de la Commune du 03 mars 2014.

Dressé à Montpellier le 11 mars 2014,

Remis à la Commune
par le commissaire-enquêteur
le 12 mars 2014

Michel FREMOLLE

Le Maire

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT-GELY-DU-FESC (34980)

ENQUETE PUBLIQUE

**RELATIVE A LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(Arrêté du Maire du 16 décembre 2013
modifié le 19 décembre 2013)**

COMMISSAIRE – ENQUETEUR
Michel FREMOLLE, Architecte DPLG – Urbaniste SFU

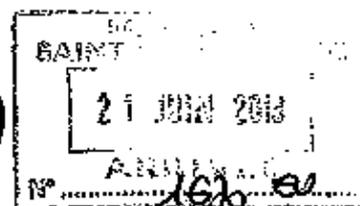
VI – LES DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

- A. DCM du 17 juin 2013 : bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU.
- B. Lettre du Maire au commissaire-enquêteur du 28 novembre 2013.
- C. Arrêté du Maire du 16 décembre 2013, modifié le 19 décembre 2013 prescrivant l'enquête publique.
- D. Avis d'enquête publique et procès-verbaux d'affichage.
- E. Procès-verbal de la réunion du 14 février 2014 et remise des observations pour préparation du mémoire en réponse de la Commune.
- F. Mémoire en réponse de la Commune du 03 mars 2014.



Réf: SG/NT

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL



Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de conseillers présents : 23
Nombre de conseillers votants : 28

L'an deux mille treize et le dix sept juin à dix huit heures trente, les membres du conseil municipal de la commune de SAINT GELY DU FESC se sont réunis en mairie, sous la présidence de Monsieur Georges VINCENT, Maire.

PRESENTS : VINCENT G, LERNOUET M, STEPHANY E, BERTRAND C, LEGAGNEUX JC, FABRE G, NAUDI C, DOUMERGUE H, CHALLOT B, SAINT-AUBERT MI, MAROT M, GROUSSET E, PERIDIER B, BUFFET A, LECLANT P, HULO L, CAPELLI L, GUILLAUMON C, FABRE N, FABRE A, OGER F, FRONTIN G, LALANDE JM

ABSENTS : PARANT J a donné procuration à VINCENT G
CARMONA D a donné procuration à NAUDI C
FAY C a donné procuration à BUFFET A
HYLLAIRE B a donné procuration à HULO I
GRIMMONPREZ L a donné procuration à CHALLOT B
VITAL D

OBJET : REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur Georges VINCENT, Maire, rappelle à l'assemblée que la Commune a engagé la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 5 décembre 2008.

Il rappelle également les objectifs de la collectivité qui ont motivé l'élaboration du PLU, à savoir :

- Poursuivre la maîtrise de l'urbanisation afin d'assurer un développement harmonieux du territoire communal ;
- Prendre en compte la problématique des déplacements et de l'inter modalité ;
- Développer les équipements publics ou privés afin d'apporter un niveau de service correspondant aux attentes des habitants ;
- Préserver l'environnement en protégeant les espaces naturels.

Monsieur le Maire précise que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont donné lieu, conformément à l'article L 123-9 du code de l'Urbanisme, à un débat au sein du Conseil Municipal lors de sa séance du 11 décembre 2012.

Aujourd'hui, il convient d'une part d'arrêter le bilan de la concertation en application de l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme et d'autre part d'arrêter le projet de PLU en application de l'article L. 123-9 du même code. Le projet de PLU arrêté sera ensuite communiqué pour avis aux personnes publiques mentionnées aux articles L. 121-4 et L. 123-6 du Code de l'Urbanisme puis soumis à enquête publique.

Conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 prescrivant la révision générale du POS valant élaboration du PLU, la concertation a revêtu la forme suivante :

- Affichage de la délibération prescrivant la révision du POS ;
- Mise à disposition d'un registre permettant de recueillir les observations du public ; 7 observations y ont été consignées ;
- Trois réunions publiques avec la population (le 9 mars 2010 : présentation du diagnostic ; le 3 décembre 2012 présentation du PADD ; le 16 mai 2013 : présentation du projet de PLU avant arrêt) ;
- Chaque réunion publique a été annoncée sur les panneaux lumineux d'information de la commune, dans les journaux Dialog* (journal d'information municipale) et Midi Libre et a fait l'objet d'un compte-rendu versé au dossier de présentation de la révision.
- Organisation d'une exposition ;
- Mise à disposition du public en mairie, aux heures d'ouverture au public, d'un dossier de présentation de la révision alimenté selon le calendrier suivant :

Date	Document
8 décembre 2008	Délibération de prescription de la révision générale
28 septembre 2009	Porter à connaissance de Monsieur le Préfet de l'Hérault en date du 23 septembre 2009
1er février 2010	Diagnostic – document en date du 28 janvier 2010
16 mars 2010	Compte-rendu de la Réunion publique de présentation du diagnostic
1er décembre 2010	Porter à connaissance complémentaire de Monsieur le Préfet de l'Hérault en date du 23 novembre 2010
20 juin 2011	Porter à connaissance complémentaire de Monsieur le Préfet de l'Hérault en date du 8 juin 2011
4 octobre 2011	Etude complémentaire du PLU – Volet Commercial septembre 2011
26 octobre 2012	PADD – document en date du 24 octobre 2012
29 octobre 2012	Diagnostic complété – document en date du 26 octobre 2012
5 décembre 2012	Compte rendu de la réunion publique de présentation du PADD
6 mai 2013	Projet de rapport de présentation, Règlement et plans de zonage. Orientations d'Aménagement et de Programmation (documents de travail du 29 avril 2013)
29 mai 2013	Compte rendu de la réunion publique de présentation du projet de PLU avant arrêt

Monsieur le Maire indique à l'assemblée que 6 des 7 observations du public inscrites au cahier prévu à cet effet, concernent des sujets étrangers à la procédure de révision du PLU (parking de Fontgrande, risques liés au plomb, étude sur les ondes électromagnétiques, efficacité des transports en commun, constructibilité d'un terrain.)

Une unique remarque se rattache au PLU. Elle attire l'attention de la commune sur la présence à Saint Gély du Fesc, d'une colonie de Cistudes d'Europe, espèce protégée. L'étude environnementale menée dans le cadre de la présente révision ayant relevé que 4 mares abritaient cette espèce, celles-ci feront l'objet d'une protection adaptée.

Lors des réunions publiques qui ont à chaque fois accueilli une soixantaine de personnes environ, les administrés ont sollicité des précisions ou émis des commentaires mais il n'y a eu aucune opposition au contenu du projet. Ne sont reprises ci-après que les observations ayant un lien avec l'élaboration du PLU. Le contenu intégral des questions ainsi que celui des réponses qui leur ont été apportées figurent dans les comptes-rendus des réunions publiques versés au dossier de présentation de la révision.

Durant la réunion publique du 9 mars 2010 (diagnostic), il a été regretté que la commune soit une des dernières du département à se doter d'un PLU et demandé que le plan de zonage et le règlement proposent des possibilités de renouvellement urbain. Il a également été souhaité un développement du logement social.

Lors de la réunion publique du 3 décembre 2012 (PADD), ont été abordées :

- les incidences du SCOT sur le PLU, notamment en termes de densification et de logements sociaux,
- le tracé de la Liaison Intercantonale d'Evitement Nord (LIEN) et les conséquences du recours contre sa déclaration d'utilité publique,

A l'occasion de la réunion publique du 16 mai 2013 (présentation du projet de PLU avant arrêt), les points suivants ont été débattus :

- « grignotage » de zones vertes au profit de l'urbanisation
- interaction du projet de PLU avec le SCOT dont le caractère exécutoire a été suspendu par le Préfet avant son opposabilité.
- conséquences sur le PLU de la récente annulation par le Tribunal Administratif de la Déclaration d'Utilité Publique du LIEN.
- souhait que le PLU prévoit l'interdiction des divisions parcellaires lorsque le règlement de lotissement a été abandonné (cas du lotissement du Bosquet).
- interdiction des activités économiques dans les lotissements

Le projet de PLU a pris en compte les évolutions législatives ainsi que celles liées à l'urbanisation intervenue depuis le dernier POS. C'est ainsi que des zones NA ont été intégrées en zone UD, et des zones NC (agricoles) en zone N (naturelles) car constituées d'ancien pâturages devenus garrigue. Les possibilités d'extension sont limitées par diverses contraintes ; ligne 2x400 000 Volts au Nord, topographie en cuvette entourée de lignes de crête à ne pas franchir pour des raisons paysagères et de circulation gravitaire des eaux usées,...

Globalement, on peut retenir que dans le cadre de l'élaboration du PLU, la municipalité a tenté de concilier au mieux la préservation de l'environnement, du cadre de vie des habitants et les impératifs de densification et de renouvellement urbain imposés notamment par le SCOT. Seuls certains secteurs se prêtent à la densification. Ceux-là accueillent des projets denses et en contrepartie les zones résidentielles demeureront des zones de densité plus faible, puisque la densité fixée par le SCOT est une densité moyenne à atteindre sur l'ensemble du territoire communal.

S'agissant des logements sociaux, le projet de PLU impose à chaque nouvelle opération d'ensemble des zones UA et UD le respect du quota légal.

Concernant le LIEN, un emplacement réservé correspondant à ce qui a été demandé par le Conseil Général a été inscrit au projet de PLU.

Sur la question des divisions parcellaires (qui ne peuvent être légalement interdites), le projet de PLU prévoit pour maîtriser au mieux leurs effets, de limiter le COS, de réglementer la hauteur maximale des constructions, les prospects et l'emprise au sol. Le PLU contiendra par ailleurs une disposition imposant que seul le reliquat du COS peut être utilisé sur la parcelle issue de la division.

De même, l'interdiction de toute activité économique dans les lotissement est impossible (ex : professions libérales) mais le plus souvent, ces activités devront s'exercer dans des zones spécifiques. Trois pôles commerciaux et de services ont été identifiés dans le diagnostic. La relecture du pôle « Mosca » permettra d'aménager en Rez de Chaussée des surfaces commerciales et de service.

Le Conseil Municipal ou l'exposé de Monsieur le Maire et, après en avoir délibéré :

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 123-1 et suivants, L. 300-2 et R.123-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 5 décembre 2008 prescrivant la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de concertation.

VU le débat au sein du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2012 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

VU l'avis favorable de la Commission Urbanisme réunie le 27 mai 2013 ;

VU le bilan de la concertation ;

VU le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration,

Le Conseil Municipal ou l'exposé de Monsieur le Maire, et, après en avoir délibéré :

- ARRETE le bilan de la concertation telle que décrite ci-dessus ;
- ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il est annexé à la présente.

Conformément aux articles L. 121-4 et L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération et le projet de PLU annexé à cette dernière seront transmis pour avis à :

- Monsieur le Préfet ;
- Monsieur le Président du Conseil Régional ;
- Monsieur le Président du Conseil Général ;
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup ;
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte Hérault Transports ;
- Monsieur le Président du SMEA du Pic Saint Loup ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers ;

- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- Mesdames/Messieurs les Maires des communes limitrophes.

Conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier définitif du projet de révision tel qu'arrêté par le Conseil Municipal est tenu à la disposition du public.

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois.

Ainsi délibéré les an, jour et mois que dessus.

Pour extrait conforme

Certifié exacte
compte tenu de la publication le :
et de la transmission à M. Le Prêtre le :

LE MAIRE



Georges Vincent
—
Georges VINCENT



Le 28 novembre 2013

Monsieur Michel FREMOLLE
Commissaire Enquêteur
5 rue Gélodes
34080 MONTPELLIER

Direction Générale des Services
☎ 04 67 68 88 07

AJ.2013.11.214/SG

Objet : *Motifs de la prescription de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme.*

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser par la présente les motifs qui m'ont conduit à prescrire l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme nonobstant l'avis de synthèse des services de l'Etat et plus particulièrement les demandes de modification concernant les « points essentiels ».

1 - Sur la consommation d'espace

Les services de l'Etat critiquent les modalités retenues pour évaluer la consommation d'espaces agricoles et naturels en exécution du futur plan local d'urbanisme.

Il s'agit d'une partie des justifications que doit contenir le rapport de présentation, mais l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme ne détermine pas les modalités de l'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles. Il appartient à l'auteur du plan local d'urbanisme de les définir.

Surtout, il ressort de l'avis de synthèse des services de l'Etat qu'ils entendent remettre en cause le parti d'urbanisme arrêté par le conseil municipal, au regard du principe d'équilibre posé par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil Constitutionnel¹ et le Conseil d'Etat² ont rappelé le pouvoir souverain du conseil municipal dans la définition du parti d'urbanisme et jugé qu'en conséquence, seul un rapport de compatibilité et non pas un rapport de conformité, pouvait être établi entre le document d'urbanisme et les dispositions de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

2 - Sur le logement locatif social :

Les dispositions opposées par les services de l'Etat sont issues de la loi du 13 décembre 2000 et de la loi du 18 janvier 2013 codifiées sous l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Il ne s'agit donc pas de normes opposables à un plan local d'urbanisme.

Il s'agit comme à propos de la consommation des espaces, d'apprécier l'application du principe d'équilibre dans un simple rapport de compatibilité avec l'article L121-1 du Code de l'urbanisme.

Nonobstant ce débat juridique, le conseil municipal a eu la volonté de favoriser la production de logements locatifs sociaux sur le territoire communal. Néanmoins, le seuil de 25% ne peut être atteint brutalement, sauf à concentrer les logements locatifs sociaux sur une faible partie du territoire communal et donc à méconnaître les objectifs de mixité sociale posés par l'article L 121-1.

Le plan local d'urbanisme traduit donc un objectif raisonnable et réfléchi de croissance de l'offre de logements locatifs sociaux. Cet objectif tend vers le seuil posé par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, mais il est impossible de le dépasser au cours de la période d'exécution du plan local d'urbanisme.

3 - Sur le risque incendie :

Je suis disposé à un renvoi plus explicite aux règles du PPRIF après l'enquête publique et à étudier les compléments à l'article 13.

4 - Sur l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées :

La note du SMEA DU PIC SAINT LOUP confirme les capacités suffisantes en terme de production d'eau potable et d'assainissement des eaux usées, eu égard aux investissements programmés et aux perspectives de construction et de croissance de la population (P.J).

Je demeure à votre disposition pour vous exposer plus amplement la position de la Commune et vous prie d'agréer Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LE MAIRE



Georges VINCENT

PJ : note SMEA PIC SAINT LOUP 12/07/2013

¹ Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000.

² CE 15 mai 2013 Cne GURMBENCON req. 340554, mentionné aux Tables.



**PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE
SUR LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
VALANT ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Réf : SQ/NT

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT GELY DU FESC,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-10,
et R 123-19 ;

VU le code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-7 à R
123-23 et suivants ;

VU la délibération du 5 décembre 2008, par laquelle le conseil municipal a prescrit la révision
du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du 17 juin 2013 par laquelle le Conseil Municipal a arrêté le projet de Plan
Local d'Urbanisme et tiré le bilan de la concertation ;

VU la décision n° E13000268/34 en date du 18 novembre 2013 du Président du Tribunal
Administratif de Montpellier désignant Monsieur Michel FREMOLLE, en qualité de commissaire-
enquêteur ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique comprenant :

- L'entier dossier du plan local d'urbanisme ;
- la note de présentation ;
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique ;
- Les avis émis par les personnes publiques associées et consultées ;
- Le bilan de la concertation ;

VU la concertation avec le commissaire-enquêteur.

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur la révision du Plan d'Occupation des Sols
valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU communal a pour objet de définir les servitudes d'urbanisme applicables aux
occupations et utilisations du sol, notamment en :

- délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières,
au sein du territoire communal ;
- déterminant, pour certains secteurs, des orientations d'aménagement et de
programmation avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être
compatibles ;
- fixant, dans son règlement écrit et les documents graphiques du règlement, les
règles avec lesquelles les occupations ou utilisations du sol doivent être conformes.

Les caractéristiques principales du Projet de PLU de la commune de SAINT GELY
DU FESC sont exprimées dans les grandes orientations du projet d'aménagement et
de développement durables (PADD), qui sera inclus dans le dossier soumis à enquête
publique.

ARTICLE 2 : L'enquête publique se déroulera durant 33 jours à compter du 6 janvier 2014 jusqu'au 7 février 2014 inclus.

ARTICLE 3 : A l'issue de l'enquête, le conseil municipal se prononcera par délibération pour approuver le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 4 : Monsieur Michel FREMOLLE, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision du président du Tribunal Administratif de Montpellier du 18 novembre 2013.

ARTICLE 5 : N'étant pas tenu à une évaluation environnementale, le dossier de PLU comprend dans le rapport de présentation, un volet relatif aux informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, qui peut être consulté en mairie de Saint Gély du Fesc pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

ARTICLE 6 : Le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet en mairie de SAINT GELY DU FESC, située Hôtel de Ville BP 2 34981 SAINT GELY DU FESC CEDEX, aux jours et heures d'ouverture habituels soit du lundi au vendredi de 8 H 00 à 12 H 00 et de 14 H 00 à 18 H 00, à l'exception des jours fériés.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire-Enquêteur, à la mairie, BP 2, 34981 Saint Gély du Fesc Cedex.

ARTICLE 7 : Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, le :

- Lundi 6 janvier 2014 de 9 h à 12 h ;
- Samedi 18 janvier 2014 de 9 h à 12 h ;
- Mercredi 29 janvier 2014 de 15 h à 18 h ;
- Vendredi 7 février 2014 de 15 h à 18 h.

ARTICLE 8 : Aucune réunion d'information et d'échange n'est prévue.

ARTICLE 9 : Le rapport et les conclusions motivés du Commissaire-Enquêteur seront tenus pendant 1 an à la disposition du public à la mairie de Saint Gély du Fesc aux jours et heures habituelles d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978. Les documents seront également mis en ligne (www.saintgelydufesc.com).

ARTICLE 10 : Un avis au public faisant apparaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux suivants :

- L'HERAULT DU JOUR
- LE MIDI LIBRE

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Cet avis sera affiché à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Ces publicités seront certifiées par le maire.

Cet avis sera publié en ligne (www.saintgelydufesc.com) quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 11 : Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Hérault.

ARTICLE 12 : La personne responsable du projet auprès de laquelle les informations relatives à l'enquête pourront être demandées, est Monsieur le Maire de SAINT GELY DU FESC. En cas d'indisponibilité durant l'enquête, le Maire se fera représenter par un Maire-Adjoint.

FAIT A SAINT GELY DU FESC, le 16 décembre 2013

Le Maire :
Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

LE MAIRE
 

Georges VINCENT

ARRETE DU MAIRE



MODIFIANT L'ARRETE DU MAIRE EN DATE DU
16 DECEMBRE 2013
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE
SUR LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
VALANT ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Réf. : SG/NT

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE SAINT GELY DU FESC,

VU l'arrêté du Maire en date du 16 décembre 2013 prescrivant l'enquête publique sur la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT l'indisponibilité de Monsieur Michel FREMOLLE, Commissaire Enquêteur, le lundi 6 janvier 2014 de 9 H à 12 H, date prévue pour sa première permanence ;

CONSIDERANT qu'il convient en conséquence de modifier l'article 7 de l'arrêté précité.

ARRETE

ARTICLE 1 : L'article 7 de l'arrêté du 16 décembre 2013 prescrivant l'enquête publique sur la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme est modifié comme suit :

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations le :

- Mardi 7 janvier 2014 de 9 h à 12 h ;
- Samedi 18 janvier 2014 de 9 h à 12 h ;
- Mercredi 29 janvier 2014 de 15 h à 18 h ;
- Vendredi 7 février 2014 de 15 h 0 18 h.

ARTICLE 2 : Les autres dispositions de l'arrêté du Maire du 16 décembre 2013 demeurent inchangées.

FAIT A SAINT GELY DU FESC, le 19 décembre 2013

Le Maire :
Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

LE MAIRE




Georges VINCENT

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté municipal en date du 16 décembre 2013 modifié par arrêté du 19 décembre 2013, le Maire de SAINT-GELY DU FESC a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Cette enquête se déroulera du lundi 6 janvier 2014 au vendredi 7 février 2014

Le PLU communal a pour objet de définir les servitudes d'urbanisme applicables aux occupations et utilisations du sol, notamment en :

délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, au sein du territoire communal ;
déterminant, pour certains secteurs, des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles ;
fixant, dans son règlement écrit et les documents graphiques du règlement, les règles avec lesquelles les occupations ou utilisations du sol doivent être conformes.

Les caractéristiques principales du Projet de PLU de la commune de SAINT GELY DU FESC sont exprimées dans les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui sera inclus dans le dossier soumis à enquête publique.

1 - Commissaire enquêteur

Monsieur Michel FREMOLLE, a été désigné par le président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER comme commissaire enquêteur.

2 - Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :
le projet complet de PLU, arrêté par délibération en date du 17 juin 2013 ;
la note de présentation ;
la mention des textes régissant l'enquête publique ;
les avis des Personnes Publiques Associées ;
le bilan de la concertation.

N'étant pas tenu à une évaluation environnementale, le dossier de PLU comprend dans le rapport de présentation, un volet relatif aux informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, qui peut être consulté en mairie de Saint Gély du Fesc pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture.

3 - Les lieux et dates de l'enquête

L'enquête se déroulera à la mairie de SAINT-GELY DU FESC pour une durée de 33 jours, du 6 janvier 2014 au 7 février 2014 inclus, du lundi au vendredi de 8 H à 12 H et de 14 H à 18 H, où chacun pourra prendre connaissance du dossier et soit consigner ses observations sur le registre d'enquête, soit les adresser par écrit au commissaire-enquêteur à la mairie, BP 2, 34981 SAINT GELY DU FESC CEDEX.

VU
Le Commissaire Enquêteur


Michel FREMOLLE

2/1/14

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie les :

Mardi 7 janvier 2014 de 9 h à 12 h ;

Samedi 18 janvier 2014 de 9 h à 12 h ;

Mercredi 29 janvier 2014 de 15 h à 18 h ;

Vendredi 7 février 2014 de 15 h à 18 h.

4 – les suites de l'enquête publique

Son rapport et ses conclusions transmis au Maire dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête seront consultables pendant 1 an, aux jours et heures habituelles d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978. Les documents seront également mis en ligne (www.saintgelydufesc.com).

La personne responsable du projet auprès de laquelle les informations relatives à l'enquête pourront être demandées, est Monsieur le Maire de SAINT GELY DU FESC. En cas d'indisponibilité durant l'enquête, le Maire se fera représenter par un Maire-Adjoint.

Après l'enquête publique, le projet de Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Le Maire
Georges VINCENT

VU
Le Commissaire Enquêteur


Michel FREMOLLE

ST GELY DU FESC (34)
☎ 04 67 66 86 23

PROCES-VERBAL
—oOo—

Réf.: 13.12.411/PM/DM

L'an deux mille treize et le vingt du mois de décembre,

*Nous, MARTINEZ Didier, Chef de service de Police municipale,
Agent de Police Judiciaire Adjoint en fonction sur la commune de Saint Gély
du Fesc,*

NATURE

*Affichage Avis d'ouverture
d'Enquête Publique.*

*Vu les articles 21 et D15 du C.P.P. et agissant en vertu des ordres,
relatons ce qui suit :*

*Ce jour, à quatorze heures, nous constatons sur les six panneaux
d'affichage associatifs dont dispose la ville, l'apposition de l'Avis
d'ouverture d'enquête publique sur le projet de révision du plan
d'occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
sur la commune de Saint Gély du Fesc. Ce document prévoit une enquête
publique pour une durée de 30 jours, du 06 janvier 2014 au 07 février 2014.*

REFERENCES :

*Avis d'ouverture d'enquête
publique sur le projet de
révision du plan
d'occupation des sols
valant élaboration du Plan
Local D'urbanisme sur la
commune de Saint Gély du
Fesc.*

*Nous attestons par le présent procès-verbal la réalité de
l'affichage des documents désignés ainsi que leur réelle visibilité sur les
différents sites énumérés.*

Dont acte à Saint Gély du Fesc, les jours, mois, an que dessus.



VU
Le Commissaire Enquêteur


Michel FREMOLLE



PROCES-VERBAL

—oOo—

ST GELY DU FESC (34)

☎ 04 67 66 86 23

Réf: 13.02.47/PM/DM

NATURE

Affichage Avis d'ouverture
d'Enquête Publique.

REFERENCES :

Avis d'ouverture d'enquête
publique sur le projet de
révision du plan
d'occupation des sols
valant élaboration du Plan
Local D'urbanisme sur la
commune de Saint Gély du
Fesc.

L'an deux mille quatorze et le sept du mois de février,

*Nous, MARTINEZ Didier, Chef de service de Police municipale,
Agent de Police Judiciaire Adjoint en fonction sur la commune de Saint Gély
du Fesc,*

*Vu les articles 21 et D15 du C.P.P. et agissant en vertu des ordres,
relatons ce qui suit :*

*Ce jour, à quinze heures, nous constatons sur les six panneaux
d'affichage associatifs dont dispose la ville, l'apposition de l'Avis
d'ouverture d'enquête publique sur le projet de révision du plan
d'occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
sur la commune de Saint Gély du Fesc. Ce document prévoit une enquête
publique pour une durée de 30 jours, du 06 janvier 2014 au 07 février 2014.*

*Nous attestons par le présent procès-verbal la réalité de
l'affichage des documents désignés ainsi que leur réelle visibilité sur les
différents sites énumérés.*

Dont acte à Saint Gély du Fesc, les jours, mois, an que dessus.

VU
Le Commissaire Enquêteur


Michel FREMOLLE



affichage enquête publique du PLU Le 07/02/2014



AFFICHAGE ASSOCIAT

AVIS DE QUÊTE PUBLIQUE

Texte principal de l'avis de consultation publique, detailing the planning process and public participation opportunities.

A SAINT-OLY DE PESQ

RECHERCHONS CANDIDATS



EXPOSITION DE DESSINS DE NOËL



AFFICHAGE ASSOCIATIF

AVIS DE QUÊTE PUBLIQUE

Texte principal de l'avis de consultation publique, detailing the planning process and public participation opportunities.





DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT-GELY-DU-FESC (34980)

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Procès-verbal de la réunion du 14 février 2014

Présents :

- Michel FREMOLLE : commissaire-enquêteur,
- La Commune de Saint-Gély-du-Fesc représentée par :
 - Robert Coubreras D G S.
 - Sophie Garcia Yantès D G S.
 - Laurent Grand Direct. Pôle Equipement-Urbanisme
 - Norbert Verdieu chef de Service Urbanisme

Une réunion s'est tenue en Mairie de Saint-Gély-du-Fesc le 14 février 2014 à 17h00 pour que le commissaire-enquêteur communique à la Commune la synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui a été clôturée vendredi 07 février 2014 à 18h00.

Conformément à l'Article R.123-18 du Code de l'Environnement, la Commune dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

L'ensemble des observations a été répertorié dans les listes ci-jointes :

- d'une part les avis des Personnes Publiques Associées consultées,
- d'autre part les avis, des personnes et associations recueillis en cours d'enquête :
 - les observations orales des personnes reçues lors des permanences,
 - les observations consignées dans le registre d'enquête,
 - les lettres reçues par le commissaire enquêteur pour être jointes au registre d'enquête.

Une synthèse des thèmes abordés a été dressée afin que la Commune puisse donner au commissaire enquêteur son avis dans le cadre de son mémoire en réponse.

Dressé en 2 exemplaires,

[Signature]
Le commissaire-enquêteur

Pour la Commune Par déléguation
Le Directeur Général des Services

[Signature]


NOM DU DESTINATAIRE	ADRESSE	Date de réception Dossier Arrêté	Date de réception de l'avis	AVIS	MOTIVATIONS
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	Hôte St Côme - 32 Grand Rue Jean Moulin 34944 MONTPELLIER CEDEX 9	24/06/13	19/09/13	AVIS FAVORABLE	Maintien des grands équilibres économiques. Extension urbaine ralentie au profit de la densification.
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND PIC SAINT LOUP	Hôtel de la Communauté 25 Allée de l'Espérance 34270 SAINT MATHIEU DE TREVIERIS	24/06/13	30/09/13 HORS DELAI	AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES	Compatibilité avec les prescriptions du SCOT Respect des enjeux du Grenelle de l'Environnement en favorisant une stratégie de renouvellement urbain et en limitant à 15 Ha le développement des extensions urbaines sur des espaces naturels ou agricoles. Réserves sur deux secteurs d'ouverture à l'urbanisation sur le long terme qui sont situés en zone rouge du PPRIF (secteur Fontaine de Rougé et Rouergas Nord)
SYNDICAT MIXTE HERAULT TRANSPORTS	148 avenue du Professeur Viaia Parc Euromédecine II - CS 34303 - 34193 MONTPELLIER CEDEX 5	25/06/13		ABSENCE DE REPONSE	
SMEA DU PIC SAINT LOUP	730 route de Saint Géty 34270 LES MATELLES	24/06/13		ABSENCE DE REPONSE	Voir note de Juillet 2013 sur l'alimentation eau potable
DDTM	SAT Est - 181 Place Ernest Granier CS 60556 - 34064 MONTPELLIER CEDEX 2	24/06/13	18/09/13	AVIS DEFAVORABLE	VOIR AVIS DU PREFET (synthèse des services de l'Etat)
DREAL	Service Aménagement Durable des Territoires et Logement 520 Allée Henri II de Monmorancy CS 60556 34064 MONTPELLIER CEDEX 2	25/06/13		AVIS DEFAVORABLE	VOIR AVIS DU PREFET (synthèse des services de l'Etat)

NOM/DIBESTINAIRE	MOYENS	Date de l'avis	AVIS NOM DERIMI FORMALTION D'OBSERVATIONS	Le développement de l'urbanisation doit être conditionné à l'avancée des travaux et des possibilités effectives d'alimentation en eau
AGENCE REGIONALE DE LA SANTÉ	Services Santé - Environnement 28 Parc Club du Millénaire 1025 rue Henri Becquerel CS 3001 - 34067 MONTPELLIER CEDEX 2	24/06/13	21/08/13	
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES (Archéologie)	5 rue de la Salle l'Evêque CS 49020 34967 MONTPELLIER CEDEX 2	24/06/13	ABSENCE DE REPONSE	
INSTITUT NATIONAL DES APPELLATIONS D'ORIGINE	La Jasse de Maurin 34970 LATTES	24/06/13	22/08/13	Les extensions de zones urbanisables proposées se situent en continuité avec le tissu urbain existant et sont d'une surface réduite. Les territoires AOC concernés ne portent plus de vignes globalement
DDTM Commission Départementale de la Consommation des espaces agricoles	181 Place Ernest Granlier 34064 MONTPELLIER CEDEX 02	24/06/13	30/09/13 HORS DELAI	Consommation d'espace agricole excessive, densification très inférieure par rapport à la prévision du SCOT en cours de procédure, ouverture des zones ZAU après 2025 non adaptée à la problématique foncière (à supprimer), et à l'existence de gisement de zones ouvertes et non habiles sur lesquelles il importe de travailler en recherchant une plus grande densification
MAIRIE DE ST CLEMENT DE RIVIERE	Avenue de Bouzenac 34980 ST CLEMENT DE RIVIERE	24/06/13	ABSENCE DE REPONSE	
MAIRIE DE GRABELS	1 rue du Presbytère 34790 GRABELS	24/06/13	19/09/13	Absence d'observations particulières. Demande de suppression de l'emplacement réservé du tracé du LIEN
MAIRIE DE MURLES	2 Voie Marianne 34980 MURLES	24/06/13	ABSENCE DE REPONSE	

ml

NOM DU DESTINATAIRE	ADRESSE	Date de l'absence	Date de retour	Statut	Remarques
MAIRIE DE COMBAILLAUX	3 rue des Remparts 34980 COMBAILLAUX	24/06/13		ABSENCE DE REPONSE	
MAIRIE DES MATELLES	70 Avenue du Val de Montferland 34270 LES MATELLES	25/06/13		ABSENCE DE REPONSE	

ml

SAINT-GELY-DU-FESC (34980)
Enquête publique relative à la révision du POS
valant élaboration du PLU du 08 janvier 2014 au 07 février 2014

Observations orales
des personnes reçues lors des permanences

Mardi 07 janvier 2014 **de 9h00 à 12h00**

Néant

Samedi 18 janvier 2014 **de 9h00 à 12h00**

- O.01 M. PEPIN Marc et Dr GAUTIER Lorraine
- O.02 Mme GOIRAN Martine et M. (anonyme)
- O.03 Mme ROMANE Nicole (Association Saint-Gély-Nature)
- O.04 M. RAYNAUD Christophe (Groupe Rambier)
- O.05 M. et Mme CARMONA Denis et Marie-Pierre

Mercredi 29 janvier 2014 **de 15h00 à 18h00**

- O.06 Mme BERNAT – PERIDIER Véronique et M. BERNAT Jean-Marc
- O.07 M. BEL Jacques
- O.08 M. ROUVEIROLI Martin (Société Hectare)
- O.09 MM. THIAULT Michel et Jérôme
- O.10 M. RENAUD Serge et M. LOIRET Patrice
- O.11 M. FEVRIER Yann et M. RAMONDY Philippe
- O.12 M. GOURMAND Jean-François
- O.13 M. SETA Patrick

Vendredi 07 février 2014 **de 15h00 à 18h00**

- O.14 MM. THIAULT Jérôme et Michel
- O.15 M. HERAUD Hugues
- O.16 M. CARMONA Denis et Mme RANCHIN Emmanuelle
- O.17 M. VILLARET (Association Préserver le Cadre de Vie)
- O.18 Mme DOUILLET Brigitte
- O.19 Mme MOREAU Marie-France
- O.20 Mme PERIDIER Chantal
- O.21 M. FELBACQ Didier
- O.22 M. KNECHT Jean

SAINT-GELY-DU-FESC (34980)
Enquête publique relative à la révision du POS
valant élaboration du PLU du 06 janvier 2014 au 07 février 2014

Observations consignées dans le registre d'enquête

R.01	06/01	FEVRIER Yann
R.02	10/01	RANCHIN Eve Emmanuelle
R.03	10/01	PETIT Jean-Marie
R.04		CARMONA Marie-Pierre
R.05	20/01	LEBLOND Jean-Marie
R.06	23/01	ROMANE F.
R.07	23/01	GUILLAUMON Cédric
R.08	28/01	CUENOT Jean-Paul
R.09	03/02	VALAT Marc,
R.10	03/02	GROLLIER Roger et Francis
R.11	03/02	HERAUD M. et Mme
R.12	03/02	VOLLE Jean-Paul
R.13		signé illisible
R.14		signé illisible
R.15	04/02	MARCHALANT Jean-Yves
R.16		ROMANIELLO Rosaria
R.16 bis		signé illisible
R.17	05/02	DUSFOUR Guy
R.18	05/02	VOLAIRE F. ? (rue du Margal)
R.19		MARTINS Martine
R.20	05/02	VOISIN Bénédicte
R.21	05/02	BAPTISTE Philippe
R.22	05/02	LACOUR Bernard
R.23		MERCADIER Michel
R.24	05/02	GRACIA François
R.25	05/02	DUSFOUR Jérôme
R.26	05/02	VITAL Michel
R.27	06/02	RODRIGUEZ Antoine
R.28	06/02	RODRIGUEZ Matthieu
R.29	06/02	DUCHESNE M.
R.30		SON Y.
R.31		CLERC F.
R.32		DAVET P.
R.33		DAVET M.
R.34	06/02	MICHEL Veni Halarpoom
R.35		TARROUX F.
R.36	06/02	signé illisible G.N.
R.37	06/02	non signé
R.38	06/02	C.D. + ML D.
R.39		signé illisible
R.40	07/02	BILLY Jean-Louis
R.41	07/02	PARANT Yves
R.42	07/02	Association Préserver le Cadre de Vie (J.M. VILLARET)
R.43	07/02	MORLOT Lydia
R.44	07/02	FELBACQ Didier et SIBONI – FELBACQ Claire

SAINT-GELY-DU-FESC (34980)
Enquête publique relative à la révision du POS
valant élaboration du PLU du 06 janvier 2014 au 07 février 2014

Lettres reçues
par le commissaire enquêteur pour être jointes au registre d'enquête

Agrafées dans le registre

L.01	27/01	GRECO Jean-Luc (Association Préserver le Cadre de Vie du Bosc 1)
L.02	24/01	PEPIN Marc
L.03	07/02	SCI CELAURA (signé illisible)
L.04	07/02	M. BURBAU
L.05	07/02	Association Saint-Gély Nature (ROMANE Nicole)
L.06	05/02	BERTRAND Christian
L.07	07/02	Association Tranquillité à Saint-Egly-du-Fesch (KALOGHIROS Georges)

Remises le 07 février 2014

L.08	02/02	RABINEAU Hervé
L.09	03/02	LE BROUSTER Martine
L.10	03/02	LE BROUSTER Hervé
L.11	03/02	DENICOURT Marie
L.12	05/02	SALA Georges Henri
L.13	05/02	SALA – MUREN Evelyne
L.14	04/02	PERIDIER Françoise, BERNAT Bernard et Véronique
L.15	06/02	ESCUDEIRO M. et Mme
L.16	06/02	Collectif des habitants de l'allée des Asphodèles
L.17	07/02	Association Préserver le Cadre de Vie à Saint-Gély-du-Fesch (J.M. VILLARET et J.L. GRECO) + pétition 3 000 signatures
L.18	07/02	THIAULT Michel et indivision
L.19	07/02	Golf de Coulondres (THIAULT Jérôme)
L.20	07/02	REMOND Marc
L.21	07/02	Association La Fontaine de Rougé (RANCHIN E.M. et THIRION Ph) et pétition 60 signatures
L.22	07/02	FRONTIN Gilles
L.23	07/02	BETZER Pierre

SAINT-GELY-DU-FESC (34980)
Enquête publique relative à la révision du POS
valant élaboration du PLU du 06 janvier 2014 au 07 février 2014

Compte rendu des observations orales

O.01 M. PEPIN Marc et Dr GAUTIER Lorraine

M. PEPIN conteste le classement de son terrain avec l'E.R. n°39 et couvert par un EBC, alors que son terrain est déjà ouvert au public. Son locataire Dr GAUTIER souhaite y développer un centre médical avec des yourtes implantées dans les clairières existantes.

Quelles sont les motivations de la Mairie pour un tel classement ?

M. PEPIN va déposer une lettre avec des documents (Cf. L.02).

O.02 Mme GOUIRAN Martine et M. (anonyme)

Ils habitent route de Combailaux. Ils contestent l'extension avec la création de zones 2AU au lieu-dit « Le Ploch » : on veut agrandir le village d'1/3 de 10 000 à 15 000 habitants. Les voies de circulation sont inadaptées, gênantes et nuisantes.

O.03 Mme ROMANE Nicole (Association Saint-Gély Nature depuis 1977)

Le dossier est mis à l'enquête alors que des PPA ne sont pas d'accord !

Inorganisation des circulations avec des voies structurantes inadaptées et une absence de liaisons douces continues.

Les zones d'urbanisation ne respectent pas le PPRIF.

Les ressources en eau sont insuffisantes (forage du golf ?).

Elle va déposer une lettre (CF. L.05).

O.04 M. RAYNAUD Christophe (Groupe Rambier)

Représentant d'un groupe immobilier, vient prendre connaissance du dossier.

D'une manière générale, compte tenu du coût des terrains il faudrait augmenter le COS = 0,50 qui est insuffisant. Cependant il faut limiter l'emprise au sol à 20 % pour contrôler l'imperméabilisation.

O.05 M. et Mme CARMONA Denis et Marie-Pierre

Ils s'inquiètent de la densification du village et la réduction des zones agricoles : le projet du Grand Plantier est une venue !

Les dents creuses sont importantes, leur urbanisation sera suffisante. Si on urbanise les hauteurs, l'évacuation des eaux pluviales convergera vers le centre ancien en augmentant le risque d'inondation.

O.06 Mme BERNAT - PERIDIER Véronique et M. BERNAT Jean-Marc

Famille ancienne du village, leur propriété a été l'objet d'un partage familial. Une des parcelles est déjà construite. L'inscription de l'E.R. 40 est délimitée de manière illogique.

Ils vont adresser une lettre avec des documents (Cf. L.14).

O.07 M. BEL Jacques

Rue des Bergères parcelle n°437.

Il veut savoir ce qui va se poser sur la zone 1AU3 en façade chez lui.

O.08 M. ROUVEIROLI Martin (Société Hectare)

Représentant d'un groupe immobilier.
Il vient se renseigner sur les zones 1AU.

O.09 MM. THIAULT Michel et Jérôme

Famille propriétaire du golf.

- La délimitation de la pastille pour le projet de l'hôtel est insuffisante. On doit pouvoir y adjoindre des locaux liés aux activités golfiques (club house...) et l'aménagement des abords (stationnements).
- Ils ont aussi évoqué la petite zone UD4, la délimitation d'une antenne N et une servitude de passage sur le chemin déjà tracé.
- Côté Sud la Mairie a réalisé un découpage artisanal sans aucune coordination d'ensemble. Quel est le devenir de la zone 2AU dont l'accès a été réalisé dans un PAE.
- En UE3 réservée aux activités l'artisanat est interdit ?
Ils vont déposer un courrier avec des documents (Cf. L.18 et L. 19).

O.10 M. RENAUD Serge et M. LOIRET Patrice

141 allée des Eglantiers et 286 rue du Grand Pan.

Ils sont préoccupés par l'insuffisance des bassins de rétention et le devenir des EBC.

O.11 M. FEVRIER Yann et M. RAMONDY Philippe

219 et 381 de Vigier.

La zone 2AU Lou Pous d'Aou Pere est dans le PPRIF !

O.12 M. GOURMAND Jean-François

Il s'étonne qu'une enquête publique sur un projet aussi important qu'une révision générale du POS soit organisée dans une telle période pré-électorale.

O.13 M. SETA Patrick

505 rue du Carrosse.

Il rencontre le commissaire enquêteur de la part de M. GRECO Président de l'Association de la qualité de vie du Bosc de la Plaine.

Le lotissement de 1977 n'a pas été prorogé sauf le cahier des charges de droit privé. Des subdivisions de lot et des parcelles en bande de plusieurs villas créent des problèmes de voisinage.

L'association élabore un nouveau cahier des charges en concertation avec la Mairie, avec une inscription hypothécaire. Elle demande que le COS de 0,35 soit abaissé à 0,25 dans le règlement du PLU (voir L.01 et L.17).

O.14 MM. THIAULT Jérôme et Michel

Suite à l'entrevue du 29/01/2014 ils viennent présenter et remettre une lettre et des documents (Cf. L.18).

O.15 M. HERAUD Hugues

Il habite allée des Asphodèle, contiguë au grand Plantier.

- L'évaluation environnementale est incomplète et le PLU ne prend pas en compte la richesse de la biodiversité du secteur en faune et flore.
- Le bassin versant et en contre pente avec des risques de pollution vers le bas en zone protégée.
- La densification avec un COS de 0,35 sera trop importante. Faut-il s'agrandir ?

O.16 M. CARMONA Denis et Mme RANCHIN Emmanuelle
Ils remettent au commissaire enquêteur une lettre de la part de l'Association la Fontaine de Rougé (L.21).

O.17 M. VILLARET (Association Préserver le Cadre de Vie)
Il remet au commissaire enquêteur un dossier avec une lettre et une pétition de 3 000 signatures contre les options du projet de SCoT (Cf. L.17).
Il note personnellement une observation dans le registre (Cf. R.42).

O.18 Mme DOUILLET Brigitte
Elle veut connaître le COS de son terrain (= 0,50).

O.19 Mme MOREAU Marie-France
Elle se renseigne sur le voisinage de ses parcelles n°14 et 15 à La Rompude, en limite de zone N avec des EBC.

O.20 Mme PERIDIER Chantal
Elle est sollicitée par des promoteurs et vient se renseigner...

O.21 M. FELBACQ Didier
Il inscrit une observation dans le registre (Cf. R.44).

O.22 M. KNECHT Jean
Il s'inquiète pour le devenir de la zone 1AU6 au Sud, sur le tracé du lien et sur le projet sur l'ancienne concession FIAT classé en UD1a avec un COS = 1.

SAINT-GELY-DU-FESC (34980)
Enquête publique relative à la révision du POS
valant élaboration du PLU du 06 janvier 2014 au 07 février 2014

Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
--

La liste récapitulative, établie par la Commune, des destinataires du dossier de PLU et une copie des avis reçus avec indications des dates justificatives ont été jointes au dossier avant l'ouverture de l'enquête publique.

Absence de réponse

- Conseil Régional Languedoc Roussillon
- Chambre des Métiers de l'Hérault
- Syndicat Mixte Hérault Transport
- SMEA du Pic Saint Loup
- DRAC (Archéologie)

- Mairie de Saint Clément de Rivière
- Mairie de Murles
- Mairie de Combaillaux
- Mairie des Matelles

Avis favorables

Sans recommandation

- Chambre de Commerce et de l'Industrie de Montpellier
- Institut National des Appellations d'Origine (INAO) :
l'ouverture à l'urbanisation de parcelles ne semble pas excessive et ne fragilise pas d'exploitation agricole.

Avec recommandation

- Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup
Réserve sur les secteurs d'extension à long terme dans le PPRIF.
- Mairie de Grabels
L'emplacement réservé du tracé du LIEN dont la DUP a été annulée n'est pas fondé. Une mise en compatibilité du document d'urbanisme pourra être effectuée ultérieurement pour la variante retenue.
- Agence Régionale de Santé Languedoc Roussillon (ARS)
Le développement de l'urbanisation doit être conditionné à l'avancement des possibilités d'alimentation en eau potable par la SMEA. La liste (SUP) des forages doit être corrigée et complétée avec le report des périmètres. Les annexes sanitaires et le règlement doivent être complétés.

Avis défavorables

Dans la rédaction détaillée de son avis, chacune des PPA a pu émettre un avis d'une part dans le cadre de ses compétences, d'autre part en tant que conseils ou recommandations :

- Préfecture de l'Hérault : avis de synthèse des services de l'Etat dont la DDTM et la DREAL, avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)
- Département de l'Hérault / Conseil Général
- Chambre d'Agriculture de l'Hérault

Thème 1 : densification de l'urbanisation, espaces agricoles et naturels

DENSIFICATION

Le SCoT en cours de procédure prévoit 25 logements / ha et la politique foncière du Département 30 logements / ha en première couronne de Montpellier.

En réinvestissant les secteurs non construits, la moyenne de 14,2 logements / ha doit être revue à la hausse, notamment dans les secteurs 1Au (12 logements / ha).

CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

- L'urbanisation poursuit une érosion définitive de bonnes terres agricoles.
- Les dents creuses (45 ha) et les secteurs 1Au (15 ha) sont suffisants.
- Le classement en zone N des zones de déprise agricole avec des Espaces Boisés Classés (EBC) obère toute possibilité future d'installation d'un agriculteur.

SECTEURS A SUPPRIMER

- Les 13 ha de 2AU après 2025, n'ont pas vocation à être maintenu dans le PLU, y compris la zone 2AUE.
- Le secteur Nf (ferme pédagogique) ne correspond pas à la vocation de la zone N.
- Le secteur Ngzt en attente de la définition d'un projet précis dans l'aménagement du golf doit être supprimé.

VOLET AGRICOLE

Il est incomplet (état des lieux, recensement, diagnostic, possibilité d'irrigation...) et ne permet pas de mesurer l'impact du projet sur l'activité agricole.

Thème 2 : logement social

Les dispositions du PLU ne sont pas conformes aux dispositions de la Loi Duflot, et ne permettent pas d'amorcer le rattrapage du retard de production.

Il faut rehausser le seuil de 20 % à 25 % minimum du logement social locatif et préciser sa production dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

Thème 3 : risque d'incendie de forêt

Plusieurs zones d'urbanisation existantes et futures sont situées en zones de risque du PPRIF : il est nécessaire de revoir le zonage et le règlement pour respecter les prescriptions de cette Servitude d'Utilité Publique (SUP).

En ce qui concerne le débroussaillage, le plan de zonage, les EBC et le règlement doivent être modifiés et complétés pour respecter les dispositions légales.

Thème 4 : alimentation en eau potable

Le rapport de présentation et l'annexe sanitaire doivent être complétés par des éléments justifiant la capacité des ressources en eau pour alimenter la population future, avec une programmation du développement de l'urbanisation et un phasage d'ouverture des zones 1AU.

Il faudrait faire référence au nouveau schéma d'alimentation en eau potable qui va être lancé par la SMEA et vérifier dans le zonage la prise en compte des périmètres de protection des forages.

En UD3, dans le périmètre de Pézouillet, il faut interdire les constructions nouvelles.

Thème 5 : assainissement des eaux usées

La capacité de la station d'épuration s'avèrera insuffisante en 2025.

Le projet de PLU ne doit ouvrir à l'urbanisation que les zones permettant un accueil de population suffisant au regard de la capacité de celle-ci, en précisant un calendrier de mise en œuvre des travaux et de l'ouverture à l'urbanisation des zones bloquées.

Thème 6 : gestion des eaux pluviales

Le PLU ne comporte ni zonage, ni schéma d'assainissement des eaux pluviales pour prendre en compte les prescriptions réglementaires et justifier les dispositions retenues : imperméabilisation, maintien des débits, ruissellement, stockage...

Thème 7 : déplacements et mobilité

- Les habitants sont obligés de se déplacer sur des distances importantes pour les besoins de première nécessité. Il faudrait réduire les secteurs à vocation unique d'habitation.
- Le schéma de modes doux est peu détaillé pour constituer des itinéraires continus dans l'agglomération et vers les autres communes.
La création de parkings de grande taille ne favorise pas une politique pour les piétons et les cyclistes.
- Le Département demande de compléter le report des emplacements réservés concernant les variantes du projet du LIEN en cours.

Thème 8 : rapport de présentation

Il doit être complété par la définition des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU.

Thème 9 : annexes

Le contenu des annexes doit être modifié et complété conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme (articles R. 123-13 et R. 123-14).

Conseils pour améliorer la qualité du document :

L'avis de synthèse des services de l'Etat dressé par la DDTM propose des précisions de mises au point du rapport de présentation, du PADD et la justification des choix retenus, du règlement d'urbanisme et du zonage, et des annexes.

Synthèse des avis des associations et des particuliers recueillis lors de l'enquête publique

Les observations présentent des arguments qui souvent se recoupent :

- d'une part avec les observations des PPA qui ont été jointes au dossier d'enquête,
- d'autre part entre elles, dispersées et de rédactions différentes bien qu'abordant des mêmes sujets.

Il n'est pas possible de les classer en deux catégories, en avis favorable ou avis défavorable, dans la mesure où une même observation peut comporter des arguments en faveur du projet de PLU et des critiques sur certains aspects.

Aussi leur synthèse est comme pour ceux des PPA classée par thèmes.

Ces avis ont été répertoriés et numérotés suivant les listes ci-jointes :

- O. Observations orales reçues lors des permanences,
- R. Observations consignées dans le registre d'enquête,
- L. Lettres reçues par le commissaire enquêteur pour être jointes au registre d'enquête.

Ces avis concernent soit des observations d'ordre général, soit des observations localisées et/ou particulières.

• OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL

Thème A : lancement de l'enquête publique

Observations : O. 03, O. 12, R. 01, R. 06, R. 12, R. 16, R. 33, R. 34, L. 05, L. 21, L. 22

- Comment lancer une telle enquête ?
- Le dossier est mis à l'enquête alors que les PPA ne sont pas d'accord !
- Avec un avis défavorable des services de l'Etat, l'enquête publique est vouée à l'échec avec transmission du dossier par le Préfet au Tribunal Administratif.
- Il est sidérant qu'on ait pu proposer un projet de PLU avec de telles erreurs sur des points qui ne sont pas anodins.
- PLU très insuffisant qui mérite une nouvelle écriture, avec une nouvelle concertation.
- Il est étonnant qu'une enquête publique sur un projet aussi important qu'une révision générale du POS soit organisée dans une telle période pré-électorale.

Thème B : maintien du Saint-Gély actuel

Observations : R. 02, R. 04, R. 05, R. 07, R. 08, R. 09, R. 13, R. 14, R. 16 bis, R. 22, R. 25, R. 30, R. 37, R. 38, R. 39, R. 41, L. 06, L. 07, L. 16, L. 17 (et pétition SCoT)

- Depuis 40 ans, développement harmonieux et équilibré avec un respect et une maîtrise de tous les équilibres économiques : création de commerces et de services, d'entreprises, d'équipements sportifs, avec un cœur de ville attractif où les anciens et les nouveaux jeunes disent que c'est une belle ville où il fait bon vivre.
- Chaque commune présente une identité propre : il faut respecter son histoire et le choix de ses habitants.
- Beaucoup voudraient vivre à Saint-Gély pour son cadre de vie, calme et de verdure agréable.
- Une expansion toujours maîtrisée avec une harmonie pour ne pas devenir un village dortoir, avec des infrastructures suffisantes et le respect de l'environnement et de la mixité sociale.
- Les services de l'Etat prônent une densification à outrance avec un quota de logements sociaux qui ne s'appuie pas sur des besoins réels identifiés.
- Il faut respecter le cadre de vie et son identité pavillonnaire (85 % de villas), s'opposer à la spoliation des résidents actuels.
- Où est l'intérêt de la commune d'accroître encore sa population ?
- Les infrastructures ne sont pas en adéquation avec une augmentation de la population.
- Contenter tout le monde est difficile...

Thème C : étalement urbain et densification de l'urbanisation

Observations : O. 05, R. 02, R. 04, R. 07, R. 12, R. 15, R. 18, R. 28, R. 31, R. 33, R. 35, R. 36, R. 37, R. 42, R. 43, L. 04, L. 05, L. 08, L. 13, L. 17, L. 20, L. 21, L. 22

- Le PLU n'est que le prolongement d'un POS basé sur une consommation très forte de terres agricoles et naturelles.
- C'est une succession de lotissements, pas une vraie ville.
- Trop de surfaces artificialisées dans un développement pavillonnaire surdimensionné avec un coût élevé des réseaux.
- Il y a suffisamment de dents creuses non construites (45 ha).
- Le PLU ne crée pas de lien social, au contraire.
- La question des formes urbaines hors lotissement n'est pas abordée, même en centre-ville.
- 10 logements / ha pour la ZAC des Vautes est inacceptable.

- De très nombreux Saint-Gillois s'opposent à une densification non viable à l'horizon 2030 (voir pétition L. 17).
- La transformation des maisons en copropriété est sous-estimée en terme de densité et de consommation.
- Ne laissons pas notre ville aux promoteurs.
- Dans les lotissements il faut modifier le COS de 0,35 pour 0,25.
- Le Grand Plantier est une verrue.

Thème D : espaces agricoles, naturels et environnement

Observations : O. 15, R. 07, R. 11, R. 12, R. 21, R. 33, R. 36, R. 37, L. 05, L. 08, L. 16

- Le PLU est peu inspiré par le développement durable et au détriment des économies d'énergie.
- Aucune étude d'impact n'a été faite avec les espaces protégés.
- Dans le rapport de présentation, l'évaluation environnementale du PLU est incomplète et ne prend pas en compte la richesse de la biodiversité en faune et flore, notamment au Grand Plantier.
- Le diagnostic agricole est à développer.

- Dire que l'utilisation des terres agricoles est massive n'est pas fondé et en décalage avec la réalité : elles sont en friches et ne seront pas exploitées.
- Il reste une ceinture verte importante.

Thème E : logement social

Observations : R. 07, R. 09, R. 12, R. 15, R. 18, R. 20, R. 23, R. 24, R. 26, R. 27, R. 31, R. 32, R. 33, R. 36, R. 37, L. 04, L. 08, L. 09, L. 10, L. 12, L. 13, L. 15, L. 20, L. 22

- Prévision de logements sociaux insuffisante et « ghettoïsée » en périphérie et sortie de ville, sans transport en commun.
- Réponse incompatible avec les 600 logements sociaux à produire.
- Situation sociale et décohobitation des jeunes. Leur offrir une possibilité de se loger.
- Assurer une meilleure intégration, entre 5 et 10 logements sociaux par quartier.
- Les Vautes : aucun logement social, c'est le secteur des riches.
- ZAC du Grand Plantier : concentration de logements sociaux.
- Au Puech, programme de 130 logements sans aucun social.
- C'est : « vieux aisés et jeunes fauchés ».

- Les services de l'Etat prônent un quota de logements sociaux qui ne s'appuie pas sur des besoins réels identifiés.
- Il faut de la mixité mais avec mesure, en respectant le choix majoritaire des résidents.

Thème F : risque d'incendie de forêt

Observations : O. 03, O. 11, R. 01, R. 08, R. 40, L. 05, L. 21

- Les zones d'urbanisation ne respectent pas le PPRIF.
- La Fontaine de Rougé 2 est classée en PPRIF.

Thème G : eau potable

Observations : O. 03, R. 07, R. 12, R. 15, R. 21, R. 24, R. 34, R. 43, L. 05, L. 08, L. 13, L. 20, L. 22

- Les ressources en eau sont insuffisantes.
- Il faut intégrer un « Plan Eau » compte tenu de la consommation excessive et le gaspillage par les arrosages.
- Les contraintes de production ne sont pas prises en compte.

- Les services de l'Etat oublient des procédures en cours sur les points de captation des eaux (forage du Redonnel).

Thème H : eaux usées

Observations : R. 12, R. 21, R. 23, R. 24, R. 32, L. 04, L. 08, L. 10, L. 13, L. 15, L. 20, L. 22

- Contraintes de traitement non prises en compte, doute sur la capacité de la station d'épuration.
- Elle doit répondre aux besoins des logements.

Thème I : eaux pluviales

Observations : O. 05, O. 10, R. 01, R. 02, R. 04, R. 36, R. 43, L. 21

- Trop de surfaces consommées imperméabilisées.
- Sous estimation de l'écoulement pluvial, le réseau est saturé.
- Insuffisance des bassins de rétention.
- La densification sur les hauteurs va amplifier les risques d'inondation au cœur de la commune (rue de Valmont).
- Le problème de ruissellement serait aggravé par des nouveaux lotissements à haute densité (la Fontaine de Rougé).

Thème J : déplacements, mobilité

Observations : O. 02, O. 03, R. 12, R. 24, R. 29, R. 33, R. 34, R. 36, R. 37, L. 04, L. 05, L. 08, L. 10, L. 11, L. 12, L. 17, L. 20, L. 21

- Le PLU accorde une place prioritaire à la voiture, n'aborde pas les insuffisances de liaisons hors de la commune, ni les modes doux.
- Déficit de voies de communication entre les zones (impasses).
- Les voies et stationnements ne sont pas conçus pour une évolution de densification et sont déjà saturés.
- Les extensions amplifient les problèmes de déplacement.
- Rien n'est proposé dans le domaine des transports entre les quartiers.
- Prévoir un bus en interne.
- Piétonniser certaines zones.
- Le PLU remet un parking de 40 places rue du Petit Paris !

Thème K : développement économique

Observations : R. 12, L. 03, L. 06, L. 07, L. 10, L. 12, L. 15

- Rien dans le PLU.
- Chapitre peu évoqué et mal renseigné.
- C'est une base de vie locale.
- Dans les secteurs de la zone UE des entreprises existent en activités. Il ne faut pas que le règlement d'urbanisme interdise la création de ces activités.
- Le classement en zone d'habitat de la ZAC des Vautes est au détriment du développement économique : ce projet est insensé.
- Redynamiser le pôle commercial de la ZAE du Puech.
- Secteur du Multiplexe : pas de moyens de transport et capacité de voirie limitée.

• OBSERVATIONS LOCALISEES ET/OU PARTICULIERES

P.01 Le Pioch / Le Grand Plantier / Allée des Asphodèles

Secteur concerné par : OAP n°6 et ER 43

Observations : O. 02, O. 15, R. 05, R. 11, L. 16

- Le déclassement de la zone agricole en extension du Grand Plantier et la future voie de desserte de cette zone seront sources de nuisances pour les lotissements voisins, sonores et environnementales, avec risques d'incendie, dans un secteur riche en biodiversité.
- Opposition au classement de la zone : dégradation d'un milieu naturel avec un aménagement à contre-pente et un risque de pollution.

P.02 La Fontaine du Rougé et 1AU5

Secteur concerné par : OAP n°8

Observations : R. 01, R. 08, R. 40, L. 21

- Zone classée en PPRIF.
- Zone d'intérêt écologique avec une oliveraie.
- Risque d'écoulement pluvial sous-estimé.
- Espace vert à mettre en valeur pour tous les Saint-Gillois.

P.03 Transformation ZI des Vautes

Secteur concerné par : OAP n°12

Observations : O. 22, L. 09, L. 10, L. 12, L. 18, L. 22

- Le projet de transformation de la ZAE des Vautes est insensé.
- Où accueillir les activités, encourager les entreprises ?
- L'habitat en bordure du LIEN engendrera des problèmes avec les riverains.
- 10 logements / ha est une densité inacceptable.

P.04 Secteur Petit Paris

Secteur concerné par : OAP n°2 et ER 41

Observations : R. 19, R. 29, R. 41

- A la place d'un programme d'habitat dense, il serait préférable de donner une bouffée d'oxygène au centre ville ancien.
- Le PLU réintroduit un parking de 40 places.
- Protestation contre ce projet rue du Petit Paris.

P.05 Association Cadre de Vie Bosc 1

Observations : O. 13, R. 35, L. 01

- L'association révisé le cahier des charges de l'opération pour préserver la situation actuelle.
- Elle demande que le COS de 0,35 soit ramené à 0,25 pour éviter toute densification.

P.06 Ancien garage Mosca / Le Puech

Observations : O. 22, R. 27, L. 10, L. 11, L. 15, L. 20

- Le terrain MOSCA est stratégique pour le développement des services de proximité.
- Le programme de 130 logements ne comporte aucun logement social.

P.07 Golf de Coulondres

Observations : O. 09, O. 14, L. 18, L. 19

- L'emprise du secteur Ngb et la faible surface de plancher ne permettent pas la réalisation d'un hôtel d'une trentaine de chambres et de ses aménagements extérieurs.
- Les bâtiments techniques et les besoins d'irrigation ne peuvent être placés en zones N, ce qui affecterait le bon fonctionnement du golf.

P.08 Terrain Pépin

Terrain concerné par : ER 39 et des EBC

Observations : O. 01, L. 02

- Demande le déclassement de l'ER 39.
- Concerné par un EBC dont la décision est non motivée pour un boisement mité de clairières.
- Propose une convention d'ouverture publique avec la Mairie et la création d'un Centre de Médecine Globale installé dans des yourtes.

P.09 Périquier – Bernat

Terrains concernés par : OAP n°5 et ER 40

Observations : O. 06, L. 14

- Famille propriétaire des parcelles BE 153, 154 et 155, la 152 étant déjà construite, suite à une donation partagée. La BE 156 est une desserte de 5,5 m.
- Le découpage de l'ER ne correspond pas à une logique de prolongement de l'existant.
- Demande de retrouver l'affectation d'origine.

P.10 Grollier

Observations : R. 10

- M. GROLLIER souhaite que les parcelles AR 5 et 6 soient intégrées en zone constructible pour pouvoir un jour négocier ces terrains.

P.11 Bertrand

Observations : L. 06

- M. BERTRAND gérant de la SCI OLIANT demande que la parcelle 89 dans la ZAE du Puech soit classée en UD1a au lieu de UE1 pour envisager un projet immobilier.

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE SAINT-GELY-DU-FESC (34980)

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
(Arrêté du Maire du 16 décembre 2013
modifié le 19 décembre 2013)

COMMISSAIRE – ENQUETEUR
Michel FREMOLLE, Architecte DPLG – Urbaniste SFU



**MEMOIRE EN REPONSE
DE LA COMMUNE**



Le 3 mars 2014

Monsieur Michel FREMOLLE
Commissaire Enquêteur
5 rue Gilodes
34080 MONTPELLIER

Direction Générale des Services
☎ 04 67 66 86 07

AJ.2014.03.43/SG

Objet : Enquête publique sur le Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2013. Réponses de la commune à la synthèse des avis recueillis.

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous notifier, en pièce jointe, les réponses de la commune à la synthèse des avis des associations et des particuliers que vous nous avez adressée par courriel le 20 février dernier.

Concernant les réponses pouvant être apportées à la synthèse des avis des Personnes Publiques Associées, je vous renvoie au courrier que je vous ai notifié le 2 décembre 2013 et dont vous trouverez également copie jointe.

Vous souhaitant bonne réception des présentes et dans l'attente de vos conclusions et de votre rapport, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



LE MAIRE

Georges VINCENT

PJ : - Réponses de la commune à la synthèse des avis des associations et des particuliers.
- Courrier notifié le 2 décembre 2013.



Le 28 novembre 2013

Monsieur Michel FREMOLLE
Commissaire Enquêteur
5 rue Glodes
34080 MONTPELLIER

Direction Générale des Services
☎ 04 67 66 86 07

AJ.2013.11.214/SG

Objet : Motifs de la prescription de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser par la présente les motifs qui m'ont conduit à prescrire l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme nonobstant l'avis de synthèse des services de l'Etat et plus particulièrement les demandes de modification concernant les « points essentiels ».

1 – Sur la consommation d'espace

Les services de l'Etat critiquent les modalités retenues pour évaluer la consommation d'espaces agricoles et naturels en exécution du futur plan local d'urbanisme.

Il s'agit d'une partie des justifications que doit contenir le rapport de présentation, mais l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme ne détermine pas les modalités de l'analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles. Il appartient à l'auteur du plan local d'urbanisme de les définir.

Surtout, il ressort de l'avis de synthèse des services de l'Etat qu'ils entendent remettre en cause le parti d'urbanisme arrêté par le conseil municipal, au regard du principe d'équilibre posé par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil Constitutionnel¹ et le Conseil d'Etat² ont rappelé le pouvoir souverain du conseil municipal dans la définition du parti d'urbanisme et jugé qu'en conséquence, seul un rapport de compatibilité et non pas un rapport de conformité, pouvait être établi entre le document d'urbanisme et les dispositions de l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme.

2 – Sur le logement locatif social :

Les dispositions opposées par les services de l'Etat sont issues de la loi du 13 décembre 2000 et de la loi du 18 janvier 2013 codifiées sous l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Il ne s'agit donc pas de normes opposables à un plan local d'urbanisme.

Il s'agit comme à propos de la consommation des espaces, d'apprécier l'application du principe d'équilibre dans un simple rapport de compatibilité avec l'article L121-1 du Code de l'urbanisme.

Nonobstant ce débat juridique, le conseil municipal a eu la volonté de favoriser la production de logements locatifs sociaux sur le territoire communal. Néanmoins, le seuil de 25% ne peut être atteint brutalement, sauf à concentrer les logements locatifs sociaux sur une faible partie du territoire communal et donc à méconnaître les objectifs de mixité sociale posés par l'article L 121-1.

Le plan local d'urbanisme traduit donc un objectif raisonnable et réfléchi de croissance de l'offre de logements locatifs sociaux. Cet objectif tend vers le seuil posé par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, mais il est impossible de le dépasser au cours de la période d'exécution du plan local d'urbanisme.

3 – Sur le risque incendie :

Je suis disposé à un renvoi plus explicite aux règles du PPRIF après l'enquête publique et à étudier les compléments à l'article 13.

4 – Sur l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées :

La note du SMEA DU PIC SAINT LOUP confirme les capacités suffisantes en terme de production d'eau potable et d'assainissement des eaux usées, eu égard aux investissements programmés et aux perspectives de construction et de croissance de la population (PJ).

Je demeure à votre disposition pour vous exposer plus amplement la position de la Commune et vous prie d'agréer Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

LE MAIRE



Georges Vincent

Georges VINCENT

PJ : note SMEA PIC SAINT LOUP 12/07/2013

¹ Décision n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000.

² CE 15 mai 2013 Cne GURMENCON req. 340554, mentionné aux Tables.



Pic St Loup

**Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement
du Pic Saint Loup**

Alimentation en eau potable de la commune de SAINT GELY DU FESC

La commune de SAINT GELY DU FESC fait partie du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement du Pic Saint Loup (SMEA PSL) et de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup (CCGPSL). Elle est alimentée en eau potable dans le cadre du service du LEZ sud à partir de la station de reprise de la source du Lez.

Les communes de Combaillaux, Murles et Vailhauquès sont également concernées par ce service

Les infrastructures de l'UDI (Unité de Distribution) du Lez Sud sont les suivantes:

- Achat d'eau en gros à l'agglomération de Montpellier sur la source du Lez.
- Unité de traitement (désinfection chlore gazeux) dans la bache du réservoir du Lez.
- Pompage vers les réservoirs de Coulondres 2 500 m³ et du Rouquet 2 500 m³

Évolution des populations et des besoins en eau potable sur la commune

Le tableau ci-après indique au regard de la population actuelle et prévisionnelle l'évolution attendue des besoins en eau potable de la commune.

Années	Populations	Abonnés	Consommation annuelle : m ³ /an	Consommation moyenne : m ³ /j	Consommation période de pointe : m ³ /j
2008		3 483	777 613	2 130	
2009	8 658	3 694	865 957	2 345	
2010		3 735	871 728	2 388	
2011	8 769	3 826	864 335	2 368	
2012	9 000	4 017	910 727	2 495	4 266
2020*	10 844	4 435	1 048 645	2 873	5 023
2025**	11 500	4 791	1 133 325	3 105	5 117
2030*	12 450	5 187	1 226 765	3 361	5 639

* évaluations suivant données du schéma directeur du SMEA

** objectif de population dans le cadre du PADD de la commune : [le PADD traduit la volonté de la commune de Saint Gély du Fesc de favoriser une croissance démographique et urbaine "maîtrisée" pour les 10-15 ans à venir et d'envisager ainsi de ne pas dépasser une population de 11 500 habitants à l'horizon 2025 soit 2100 habitants supplémentaires. Cela nécessite la réalisation d'environ 820 logements soit 70 logements/an]

Consommation moyenne : 0.270 m³/j/hab.

Consommation jour de pointe : 0.474 m³/j/hab. en 2012, 0.472 m³/j/hab. en 2020 et 0.453 m³/j/hab. en 2030 (ratios résultants du SDAEP pour l'hypothèse la plus défavorable de l'IPL : Indice de perte linéaire du réseau.)

Les prévisions du Plan Local d'Urbanisme de Saint Gély du Fesc s'inscrivent donc dans les perspectives d'accroissement des besoins en eau potable évalués dans le cadre du schéma directeur du SMEA.

Capacité de stockage et Interconnexions :

Les réservoirs de SAINT GELY du FESC d'une capacité de 5 000 m³ permettent en situation actuelle une autonomie de plus de 24h. À l'échéance 2030 cette autonomie sera inférieure à 24h en période de pointe sur les besoins en production.

Toutefois l'évolution prévue de l'autonomie à l'échelle de l'UDI se situe à hauteur de 31.7h en situation 2030, du fait de la remise en service du réservoir de LAVAL 1 500 m³ et de la création de bâches de reprise sur le site du Redonel (3 000 m³ à terme)

Les interconnexions de l'UDI Lez sud avec l'UDI Lez Nord et dans une moindre mesure avec l'UDI du Bouildou permettent de disposer d'un secours en cas de dysfonctionnement temporaire sur le dispositif de desserte de la commune.

Réseau de distribution :

Le réseau de distribution actuel de la commune de SAINT GELY du FESC comporte des conduites en fonte de diamètre 250 mm à 60 mm.

Les extensions de réseau permettant la desserte des futures zones urbanisées seront établies par raccordement sur des conduites de section minimale de 150 mm existantes.

Les capacités des conduites principales devront être vérifiées au cas par cas en fonction des maillages effectivement réalisés et des besoins en terme de protection incendie (en cas de demande de simultanéité de fonctionnement de poteaux incendie de la part du SDIS).

Impact sur la ressource :

En l'état actuel des ressources l'achat d'eau du LEZ constitue une ressource suffisante pour les UDI Lez Nord et Sud à l'horizon 2020 elle s'avère insuffisante en 2030.

Le SYNDICAT prévoit la mise en œuvre de compléments de ressources permettant avant 2020 de réduire l'apport du Lez sur l'UDI Lez sud pour pouvoir reporter cet apport sur les UDI présentant un déficit.

Le syndicat a prévu de mettre en œuvre les augmentations de ressources suivantes permettant de répondre aux besoins futurs :

- **Captage du Suquet :**
possibilité d'augmentation de l'autorisation de captage à 200 m³/h (soit 4 800 m³/j ou à minima 4 000 m³/j) pour un pompage sur 20h)
- **Captage du Redonel :**
les essais réalisés avec les services hydrogéologiques du département permettent d'envisager un potentiel de 6 000 m³/j sur cette ressource. Le syndicat prévoit une autorisation de captage à hauteur de 4000 m³/J qui permettra d'alimenter les communes de COMBAILLAUX, MURLES et VAILHAUQUES ainsi que la ZAC de Bel Air (de l'ordre de 8500 habitants pourront être desservis par cette nouvelle ressource en période de pointe). Les apports d'eau du Lez pour l'UDI Lez sud seront alors essentiellement réservés aux besoins de la commune de SAINT GÉLY du FESC.
Le captage se situe en limite ouest de la commune de Saint Gély du Fesc.
L'aquifère concerné par le captage du REDONEL correspond aux formations lutéliennes qui occupent tout le bassin de Saint-Gély et fait partie de la masse d'eau "calcaires et marnes de l'avant pli de Montpellier".
- **Usine de potabilisation d'eau brute fournie par le réseau BRL :**
le Syndicat Mixte de Garrigues Campagne dont le territoire intègre des communes également membres de la CCGPSL prévoit la réalisation d'une usine de potabilisation de l'eau de BRL sur la commune de Saint Hilaire de Beauvoir. Cette nouvelle ressource modulable permettra, via la mise en place de réseaux d'interconnexion, un apport complémentaire et une sécurisation pour toutes les communes du Grand Pic St Loup
- **La création du réseau d'interconnexion** entre les deux syndicats est en cours entre Fontanès (SMGC) et St Mathieu de Trévières (SMEA PSL). Il permettra dès 2013 un apport de l'ordre de 1000 m³ / J constituant un complément aux apports source du Lez pour les UDI de l'Orthus. De ce fait le potentiel de secours à partir du Lez pour les autres UDI sera plus important.

Autres ressources :

Le site des Cents fonts sur la commune du Causse de la Selle est en cours d'étude, les capacités d'exploitation et l'échéancier de mise en œuvre ne peuvent à ce jour être précisés.

Conclusion :

Les projets d'urbanisation de la commune de Saint Gély du Fesc s'inscrivent dans les hypothèses d'évolution des besoins sur l'ensemble du syndicat estimés par le SMEA du Pic ST Loup (ces besoins seront précisés dans l'étude de schéma directeur)
La mise en œuvre de ressources complémentaires permettra de répondre à l'accroissement des besoins sur l'ensemble du territoire syndical.

Fait à Les Matelles le 12 Juillet 2013

Le Président du S.M.E.A.



Vincent
VINCENT



Le 3 mars 2014

REVISION GENERALE DU POS VALANT ELABORATION DU PLU

REPONSES DE LA COMMUNE A LA SYNTHESE DES AVIS DES ASSOCIATIONS ET DES PARTICULIERS RECUEILLIS LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

SG/LG/NT

OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL

THEME A : lancement de l'enquête publique

Observations : O. 03, O. 12, R. 01, R. 06, R. 12, R. 16, R. 33, R. 34, L. 05, L. 21, L. 22

- Comment lancer une telle enquête ?
- Le dossier est mis à l'enquête alors que les PPA ne sont pas d'accord !
- Avec un avis défavorable des services de l'Etat, l'enquête publique est vouée à l'échec avec transmission du dossier par le Préfet au Tribunal Administratif.
- Il est sidérant qu'on ait pu proposer un projet de PLU avec de telles erreurs sur des points qui ne sont pas anodins.
- PLU très insuffisant qui mérite une nouvelle écriture, avec une nouvelle concertation.
- Il est étonnant qu'une enquête publique sur un projet aussi important qu'une révision générale du POS soit organisée dans une telle période pré-électorale.

L'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme dispose que le projet de plan local d'urbanisme est soumis à enquête publique par le maire et qu'il comprend en annexe les avis des personnes publiques associées. Il dispose également qu'après cette enquête publique, le plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération de l'organe délibérant.

On constate ainsi :

- 1) Que la décision de mise à l'enquête publique du PLU arrêté appartient au Maire
- 2) Que les avis reçus dans le cadre de la consultation des PPA ne le lient aucunement
- 3) Que c'est après l'enquête publique que des éventuelles modifications peuvent intervenir pour tenir compte des avis joints au dossier

S'abstenir de soumettre le PLU à enquête publique aurait en conséquence équivalu à accorder aux PPA (et surtout aux services de l'Etat), un droit de censure du projet alors que légalement ce n'est pas un pouvoir dont elles disposent. Ce n'est en effet qu'à l'issue de la procédure qu'il appartient éventuellement au Préfet de déférer le PLU devant le Tribunal administratif. Avant l'approbation, les positions des différents intervenants ne sont que consultatives.

Le Maire a en outre décidé d'organiser l'enquête publique, car il semblait important de recueillir en plus de l'avis des PPA, celui des habitants de la commune, tout aussi important aux yeux des élus.

On rappellera aussi que les 2 plus hautes instances publiques, à savoir le Conseil Constitutionnel et le Conseil d'Etat ont confirmé le pouvoir souverain du conseil municipal dans la définition du parti d'urbanisme.

Sa seule obligation est de produire un document compatible avec le principe d'équilibre posé par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat.

Donc même si un désaccord profond s'est fait jour entre les services de l'Etat et la Municipalité sur la mise en œuvre de ce principe au travers du PLU arrêté, celui-ci ne justifiait pas que la commune renonce d'emblée à son projet. D'autant que ce désaccord ne provient pas d'une quelconque sorte d'amateurisme, d'incohérence ou d'incompétence mais bien d'une divergence majeure de conception en ce qui concerne l'avenir du territoire communal.

Concernant la proximité de l'échéance électorale de mars 2014, celle-ci n'est pas entrée en ligne de compte car l'action des élus doit se poursuivre jusqu'au scrutin et ce pour tous les dossiers. Une municipalité qui cesserait de traiter les procédures en cours 3 mois avant les élections contreviendrait au principe de continuité du service public.

Dans le calendrier prévisionnel d'élaboration du PLU, il était prévu une enquête publique en septembre 2013 pour une approbation fin 2013. Divers évènements ont conduit à retarder quelque peu ces échéances.

THEME B : Maintien du Saint Gély actuel

Observations : R. 02, R. 04, R. 05, R. 07, R. 08, R. 09, R. 13, R. 14, R. 16 bis, R. 22, R. 25, R. 30, R. 37, R. 38, R. 39, R. 41, L. 06, L. 07, L. 16, L. 17 (et pétition SCoT)

- Depuis 40 ans, développement harmonieux et équilibré avec un respect et une maîtrise de tous les équilibres économiques : création de commerces et de services, d'entreprises, d'équipements sportifs, avec un cœur de ville attrayant où les anciens et les nouveaux jeunes disent que c'est une belle ville où il fait bon vivre.
- Chaque commune présente une identité propre : il faut respecter son histoire et le choix de ses habitants.
- Beaucoup voudraient vivre à Saint-Gély pour son cadre de vie, calme et de verdure agréable.
- Une expansion toujours maîtrisée avec une harmonie pour ne pas devenir un village dortoir, avec des infrastructures suffisantes et le respect de l'environnement et de la mixité sociale.
- Les services de l'Etat prônent une densification à outrance avec un quota de logements sociaux qui ne s'appuie pas sur des besoins réels identifiés.
- Il faut respecter le cadre de vie et son identité pavillonnaire (85 % de villas), s'opposer à la spoliation des résidents actuels.
- Où est l'intérêt de la commune d'accroître encore sa population ?
- Les infrastructures ne sont pas en adéquation avec une augmentation de la population.
- Contenter tout le monde est difficile...

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) puis des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et enfin la transcription réglementaire (Zonage et Règlement écrit) du projet de PLU, ont été menées avec le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité de la commune ainsi que le cadre de vie de ses habitants, et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins actuels et futurs.

Les objectifs principaux étaient les suivants :

- Préserver le cadre de vie
- Organiser le développement urbain
- Renforcer les pôles commerciaux majeurs.

C'est ainsi que le PLU :

- poursuit le développement de la commune en réinvestissant les espaces urbains existants ;
- programme l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation en 2 temps avec des Zones d'urbanisation immédiate, des zones d'urbanisation bloquées constituant des réserves foncières à long terme (au-delà de 2025) soumises à révision du PLU pour devenir opérationnelles.

De plus cette extension mesurée des limites urbaines de la commune s'accompagne du maintien de la protection de la ceinture verte donnant son identité paysagère à la commune (Bois de Valène notamment) et constituant un corridor boisé avec les communes avoisinantes, mais aussi de la préservation des différents poumons verts de l'enveloppe urbaine (parc de Coulondres, de la Mairie, extension du bois de la Vierge, esplanade du Devois).

Le PLU n'a donc pas eu pour objectif « d'accroître » la population de Saint Gély mais bien d'encadrer au mieux les inévitables apports de population générés par l'attractivité de Montpellier et sa proximité. Saint Gély entend continuer à être le bourg centre de référence pour les communes environnantes, forte de ses 1 600 emplois environ et de ses nombreuses activités qui la préserve de devenir un « village dortoir ».

Quant aux infrastructures, elles évolueront au rythme des réalisations nouvelles. En effet, en phase opérationnelle, chaque projet sera débiteur des infrastructures nécessaires à sa bonne intégration. La Municipalité a toujours favorisé pour cela les opérations d'ensemble. Le PLU prévoit ainsi encore, des Zones d'Aménagement Concertées. Par ailleurs, le Conseil Général a annoncé le doublement de la déviation (en 2x2 voies) ce qui améliorera les conditions de circulation aux heures de pointe.

En outre, le PLU, a cherché à adapter les déplacements aux différents besoins en requalifiant et valorisant les grandes voies structurantes ou en les créant (ex du Grand Plantier 2) et en poursuivant le développement du réseau de déplacements doux.

Pour conclure sur ce thème, on constate effectivement, que contenter tout le monde est difficile, surtout lorsque l'on met en œuvre un outil de planification foncière qui devra forcément à un moment ou un autre se concilier avec l'exercice du droit de propriété. Les réticences sont inévitables. Il s'agit d'une forme de l'expression du phénomène NIMBY, acronyme de « Not In My BackYard », qui signifie « pas dans mon jardin ». Philosophiquement, les habitants s'affirment favorables aux projets locaux d'intérêt général mais à la condition qu'ils n'impactent ni leur propriété ni leur voisinage proche.

THEME C : Etalement urbain et densification de l'urbanisation

Observations : O. 05, R. 02, R. 04, R. 07, R. 12, R. 15, R. 18, R. 28, R. 31, R. 33, R. 35, R. 36, R. 37, R. 42, R. 43, L. 04, L. 05, L. 08, L. 13, L. 17, L. 20, L. 21, L. 22

- Le PLU n'est que le prolongement d'un POS basé sur une consommation très forte de terres agricoles et naturelles.
- C'est une succession de lotissements, pas une vraie ville.
- Trop de surfaces artificialisées dans un développement pavillonnaire surdimensionné avec un coût élevé des réseaux.
- Il y a suffisamment de dents creuses non construites (45 ha).
- Le PLU ne crée pas de lien social, au contraire.
- La question des formes urbaines hors lotissement n'est pas abordée, même en centre-ville.
- 10 logements / ha pour la ZAC des Vautes est inacceptable.
- De très nombreux Saint-Gillois s'opposent à une densification non viable à l'horizon 2030 (voir pétition L. 17).
- La transformation des maisons en copropriété est sous-estimée en terme de densité et de consommation.
- Ne laissons pas notre ville aux promoteurs.
- Dans les lotissements il faut modifier le COS de 0,35 pour 0,25.
- Le Grand Plantier est une verrue.

Le PLU poursuit le développement de la commune en réinvestissant des espaces urbains existants pour environ 45 hectares.

- 2.7 hectares en zone U
- 18.8 hectares en zone 2NA (dont la zone du Puech de Brissac pour 5.4 ha)
- 23 hectares de la ZAC des Vautes

Ces zones (ou « dents creuses ») sont déjà comprises dans les limites du Plan d'Occupation des Sols, c'est-à-dire qu'elles appartiennent au tissu urbain communal. Leur urbanisation est donc sans incidence sur les espaces naturels ou agricoles. On ne peut donc pas parler ici d'étalement urbain.

Le PLU programme ensuite l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation en 2 temps avec des Zones d'urbanisation immédiate (zones IAU pour 15 ha), des zones d'urbanisation bloquées constituant des réserves foncières à long terme (au-delà de 2025) soumises à révision du PLU pour devenir opérationnelles (zones 2AU pour 13 ha) et une zone réservée à de l'équipement public de loisirs, route de Saint Clément de Rivière (zone NI pour 12,5 ha).

Dans le PLU il est donc seulement utilisé 39.5 ha d'espaces classés auparavant en zone agricoles ou naturelles (15 ha de zones IAU + 12 ha de zones 2AU + 12.5 ha de zone NI) soit environ 20 % de moins que par rapport à la décennie précédente.

Il faut ici souligner que ces zones sont pour la plupart des terres en friches, non exploitées depuis des années ou des garrigues à peine accessibles aujourd'hui. Elles se situent en outre toutes en continuité du front urbain. Les espaces agricoles présentant un intérêt économique, environnemental et patrimonial ont bien entendu été préservés (ce qui a conduit à l'avis favorable de l'Institut National des Appellations d'Origine).

Toute l'urbanisation de ces 30 dernières années s'est faite de façon concentrique et groupée, contrairement à beaucoup de communes du département. La commune a été préservée du mitage par le recours systématique aux opérations d'ensemble et le refus de créer des zones NB.

Concernant la densification, le parti pris de la Municipalité a été de concilier ses obligations légales avec la préservation de la physionomie de la commune. En périphérie il a été préféré des densités faibles afin de ne pas impacter trop fortement sur les besoins en équipements publics et préserver une identité verte, respectueuse d'un environnement de qualité.

Il est apparu que les habitants souhaitent le maintien de leur cadre de vie et une préservation des caractéristiques résidentielles et verdoyantes de la commune. Cela avait déjà été affirmé par la signature d'une pétition lors de l'enquête publique sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale par près de 2 300 personnes puis lors des réunions publiques de présentation du PLU

Densifier mathématiquement avec l'objectif du SCOT de 25 logements à l'hectare au minimum sur l'ensemble du territoire conduirait à porter une atteinte majeure à cette spécificité, risquant de manière quasi certaine de briser la cohérence du paysage urbain communal. Si l'on tient compte de la densité du tissu urbain actuel difficile à augmenter sensiblement sauf de façon ponctuelle dans quelques secteurs très limités en nombre (nombreux petits terrains, peu d'espace pouvant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble), il apparaît que la réalisation de logements en renforcement de l'existant est très problématique et que seules des zones d'extension futures pourraient être susceptibles d'atteindre la densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectare.

De plus, une densité de 25 logements à l'hectare n'a jamais été envisagée au moment des aménagements vaires ou en termes d'hydraulique et de superstructures.

Bouleverser l'équilibre acquis aujourd'hui, par un doublement de la densité aura nécessairement pour conséquence de rendre les bassins de rétentions actuels insuffisants. Ils ont, en effet, été calculés en fonction des surfaces imperméabilisées au fur et à mesure des différentes opérations. La topographie de la commune en fond de vallée n'est pas de nature à supporter une si forte imperméabilisation des sols. Les risques d'inondation s'en trouveraient accrus. Et ceci constituerait une contradiction réglementaire avec le Plan de Prévention du Risque Inondation. En matière de voirie et réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, gaz, téléphonie fixe), une densité minimum de 25 logements à l'hectare induira des besoins nouveaux que les équipements existants ne pourront absorber. Il sera nécessaire de réaliser un renforcement de tous ces réseaux, source de coûts importants pour la commune et de travaux conséquents, dégradant les chaussées et causant de fortes nuisances aux habitants.

Enfin, cette concentration de population impliquera une hausse du nombre de véhicules et subséquemment des besoins en stationnement. Les parkings actuels se trouveront saturés ainsi que les voies de circulation. La commune serait alors appelée à aménager des aires de stationnement complémentaires soit souterraines, soit sur des parcelles à acquérir, ce qui, eu égard au prix du foncier et du bâti en zone urbaine, représente des sommes considérables.

La commune a donc souhaité mettre en œuvre là où cela apparaissait possible et pertinent, une certaine densité en prévoyant la réalisation de logements intermédiaires et de petits collectifs permettant de proposer de l'habitat locatif ou en primo accession à la propriété. Les quartiers traditionnellement résidentiels ou situés à flanc de colline ont quant à eux été maintenus à leur densité actuelle pour ne pas briser l'harmonie qu'ils créent au sein du territoire communal et détruire leur intérêt paysager.

L'exemple du Grand Plantier est à ce titre représentatif. Loin d'être une « verrue » comme une personne l'a qualifié durant l'enquête, le Grand Plantier a permis la réalisation de 27 logements locatifs sociaux, 28 maisons individuelles en primo accession, 50 maisons individuelles groupées et 90 parcelles pour la création de villas soit 195 logements sur une superficie de 15,5 hectares environ.

A l'issue d'une procédure d'expropriation en cours d'un terrain de cette ZAC, (arrêté préfectoral de cessibilité édicté le 16 juillet 2013) Il est en outre prévu la réalisation de 9 logements locatifs sociaux supplémentaires par Hérault Habitat

Il est dommage qu'aucun de ses habitants ne soit venu s'exprimer durant l'enquête car les retours sur la qualité de vie dans ce quartier sont en majorité très positifs.

On notera incidemment ici qu'il est assez habituel que seuls les mécontents se déplacent pour faire valoir leur ressentiment. D'ailleurs si l'on ramène le nombre d'observations recueillies (22 observations orales, 44 observations consignées au registre d'enquête et 23 lettres reçues pour un total de 89) au nombre d'habitants susceptibles d'émettre un avis (en prenant par exemple en compte le nombre d'électeurs qui s'élevait à 8 186 au 10 janvier 2014) on obtient un ratio de 1.08 %.

Ratio qui est encore plus faible si l'on affine le calcul des observations en ne considérant que le nombre de personnes qui se sont exprimées. Il apparaît en effet que plusieurs d'entre elles se sont manifestées à la fois à l'occasion d'une rencontre avec le commissaire enquêteur (comptant pour une observation orale) avant d'inscrire un commentaire dans le registre (comptant pour une observation registre) ou de formaliser leur point de vue dans un courrier (comptant alors pour une lettre reçue).

Exemples :

- l'observation orale O.01 de Monsieur PEPIN est reprise dans la lettre reçue L.02*
- L'observation orale O.05 de Monsieur et Madame CARMONA et l'observation O.16 de Monsieur CARMONA et Madame RANCHIN recourent les inscriptions registre R.02 de Madame RANCHIN Eve Emmanuelle, R.04 de Madame CARMONA Marie Pierre et la lettre reçue L.21.de l'association Fontaine de Rougé (Madame RANCHIN et Monsieur THIRION).*

THEME D : espaces agricoles, naturels et environnement

Observations : O. 15, R. 07, R. 11, R. 12, R. 21, R. 33, R. 36, R. 37, L. 05, L. 08, L. 16

- Le PLU est peu inspiré par le développement durable et au détriment des économies d'énergie.
- Aucune étude d'impact n'a été faite avec les espaces protégés.
- Dans le rapport de présentation, l'évaluation environnementale du PLU est incomplète et ne prend pas en compte la richesse de la biodiversité en faune et flore, notamment au Grand Plantier.
- Le diagnostic agricole est à développer.
- Dire que l'utilisation des terres agricoles est massive n'est pas fondé et en décalage avec la réalité : elles sont en friches et ne seront pas exploitées.
- Il reste une ceinture verte importante.

Lors de l'élaboration du PLU, la commune n'était pas soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale (le débat sur le PADD s'était tenu avant le 1^{er} février 2013).

Elle a pourtant souhaité prendre en compte l'environnement et a engagé la réalisation d'une étude environnementale afin de connaître les enjeux environnementaux du territoire et d'intégrer les premiers éléments du Grenelle 2 (trames vertes et bleues). Ceux-ci, ainsi que les mesures engagées sont décrits p 301 et suivantes du rapport de présentation.

On précisera ici que le PLU n'a pas à présenter d'emblée une étude d'impact pour les zones destinées à être aménagées. C'est au moment où l'aménagement est entrepris que son instigateur est tenu de faire réaliser les études nécessaires et de prendre en compte leurs résultats.

Le PLU toutefois (cf page 305) prévoit notamment pour les zones « Grand Plantier 2 » et « La fontaine de Rougé » que les incidences sur les zones humides devront être évaluées avant toute intervention de chantier.

Concernant la consommation d'espaces agricoles, il est seulement utilisé 39.5 ha d'espaces classés auparavant en zones agricoles ou naturelles (15 ha de zones 1AU + 12 ha de zones 2AU + 12.5 ha de zone NI) soit environ 20 % de moins que par rapport à la décennie précédente.

Il faut ici souligner que ces zones sont pour la plupart des terres en friches, non exploitées depuis des années ou des garrigues à peine accessibles aujourd'hui. Elles se situent en outre toutes en continuité du front urbain. Les espaces agricoles présentant un intérêt économique, environnemental et patrimonial ont bien entendu été préservés (ce qui a conduit à l'avis favorable de l'Institut National des Appellations d'Origine).

THEME E : logement social

Observations : R. 07, R. 09, R. 12, R. 15, R. 18, R. 20, R. 23, R. 24, R. 26, R. 27, R. 31, R. 32, R. 33, R. 36, R. 37, L. 04, L. 08, L. 09, L. 10, L. 12, L. 13, L. 15, L. 20, L. 22

- Prévission de logements sociaux insuffisante et « ghettoisée » en périphérie et sortie de ville, sans transport en commun.
- Réponse incompatible avec les 600 logements sociaux à produire.
- Situation sociale et décohabitation des jeunes. Leur offrir une possibilité de se loger.
- Assurer une meilleure intégration, entre 5 et 10 logements sociaux par quartier.
- Les Vautès : aucun logement social, c'est le secteur des riches.
- ZAC du Grand Plantier : concentration de logements sociaux.
- Au Puech, programme de 130 logements sans aucun social.
- C'est : « vieux aisés et jeunes fauchés ».
- Les services de l'Etat prônent un quota de logements sociaux qui ne s'appuie pas sur des besoins réels identifiés.
- Il faut de la mixité mais avec mesure, en respectant le choix majoritaire des résidents.

S'agissant du logement locatif social, il a été choisi de poursuivre la démarche engagée avant même que cela soit une obligation légale (la commune n'est assujettie à l'article 55 de la loi SRU que depuis le 1^{er} janvier 2012) en prescrivant la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat dans les programmes d'habitat des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble (cf article UD2 du règlement du PLU qui sera mis à jour du fait de l'évolution de l'obligation légale qui est passée de 20 à 25% en cours de procédure).

On notera que la commune a dépassé ce seuil de 25 % de logements locatifs sociaux dans l'opération « lotissement le Valène » de 89 logements dont 32 sociaux soit 36 %.

L'Etat souhaite que Saint Gély se densifie et se dote rapidement d'un important parc de logements sociaux pour contribuer à l'absorption des nombreux nouveaux arrivants du département. Les élus majoritaires, eux fidèles à leurs engagements, entendent gérer le développement urbain comme ils l'ont toujours fait en maîtrisant l'urbanisation et en étalant les apports de population pour préserver la physionomie et l'identité verte de la commune ainsi que les équilibres financiers.

Réaliser le quota de logements sociaux qu'il incombe à la commune de posséder depuis janvier 2012 (899) est un objectif irréaliste qui obligerait à imposer sensiblement plus que 25% de ces logements, sans discernement ni recherche d'intégration, à chaque opération quel que soit son lieu d'implantation.

La commune possède déjà 239 logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU. Pour atteindre l'objectif légal il lui faudrait donc en construire 660 ce qui représenterait environ un apport de 1700 habitants soit la presque totalité de l'objectif de développement présenté dans le PADD (2 100 habitants) pour atteindre à l'horizon 2025 une population totale de 11 500 habitants.

L'objectif de mixité sociale posée par la loi requiert que l'on évite toute forme de concentration des logements locatifs sociaux sur une faible partie du territoire communal. Il faut au contraire favoriser dans chaque opération d'ensemble une offre intégrée, réfléchie et mesurée de ces logements en tendant autant que possible vers le seuil légal.

Le PLU traduit donc un objectif raisonnable et réfléchi de croissance de l'offre de logements locatifs sociaux. Cet objectif tend vers le seuil posé par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat mais il est impossible de le dépasser sur la période d'exécution du PLU. On notera que les normes édictées par le texte précité ne sont en tout état de cause pas opposables à un Plan Local d'urbanisme. Il s'agit, comme à propos de la consommation des espaces, d'apprécier l'application du principe d'équilibre dans un simple rapport de compatibilité avec l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Le projet dans la zone du Puech comprend quant à lui sur les 120 logements programmés, 30 logements locatifs sociaux (soit 25%).

THEME F : risque d'incendie de forêt

Observations : O. 03, O. 11, R. 01, R. 08, R. 40, L. 05, L. 21

- Les zones d'urbanisation ne respectent pas le PPRIF.
- La Fontaine de Rougé 2 est classée en PPRIF.

Une demande révision du PPRIF a été lancée par délibération en date du 8 octobre 2009 auprès des services de la DDTM.

Par ailleurs, les terrains situés à la Fontaine de Rougé ont été classés en zone 2AU. Leur réelle ouverture à l'urbanisation ne pourra donc intervenir qu'après 2025 et à l'issue d'une révision du PLU. Il s'agit en fait davantage d'une prospective foncière que d'une réelle ouverture à l'urbanisation.

En outre, eu égard à la révision en cours du PPRIF, ces terrains ne devraient plus être en zone rouge car un débroussaillage réglementaire a été réalisé sous maîtrise d'œuvre de l'ONF permettant ainsi la levée de l'aléa correspondant.

Il est difficile de répondre à l'observation selon laquelle « les zones d'urbanisation ne respectent pas le PRIF » en raison de sa généralité, de son absence de justification et du caractère évolutif du PPRIF.

THEME G : eau potable

Observations : O. 03, R. 07, R. 12, R. 15, R. 21, R. 24, R. 34, R. 43, L. 05, L. 08, L. 13, L. 20, L. 22

- *Les ressources en eau sont insuffisantes.*
- *Il faut intégrer un « Plan Eau » compte tenu de la consommation excessive et le gaspillage par les arrosages.*
- *Les contraintes de production ne sont pas prises en compte.*
- *Les services de l'État oublient des procédures en cours sur les points de captation des eaux (forage du Redonnel).*

L'évolution démographique envisagée est compatible avec les perspectives d'évolution des ressources en eau potable (on soulignera que l'Agence Régionale de Santé n'a à ce sujet formulé que des observations et non émis un avis expressément défavorable). D'abord parce qu'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est en cours pour développer le nombre de points de captation (exploitation du forage du Redonnel pouvant alimenter 10 000 habitants supplémentaires), ensuite parce que la connexion avec le Syndicat d'eau Garrigue Campagne et le projet d'une usine de potabilisation de l'eau du Rhône permettront à terme une alimentation sans limite.

(Voir en outre pour confirmation d'avis favorable le courrier du SMEA ci-joint).

Concernant l'observation sur la nécessité d'intégrer un « Plan eau », il ne semble pas qu'il existe de procédure réglementaire pour cela. C'est à chaque habitant de s'impliquer dans les économies d'eau, en adoptant des comportements éco-citoyens et en mettant en oeuvre diverses actions : prendre des douches plutôt que des bains, récupérer l'eau de pluie, installer un économiseur d'eau..., toutes actions préconisées par le SMEA du Pic Saint Loup. Du reste la consommation moyenne par abonné et par an est passée de 220 m³ à 170 m³ au cours de ces dernières années.

THEME H : eaux usées

Observations : R. 12, R. 21, R. 23, R. 24, R. 32, L. 04, L. 08, L. 10, L. 13, L. 15, L. 20, L. 22

- *Contraintes de traitement non prises en compte, doute sur la capacité de la station d'épuration.*
- *Elle doit répondre aux besoins des logements.*

Concernant la capacité de la station d'épuration, les dernières analyses montrent que suite aux efforts déployés par la commune vis-à-vis des rejets polluants, la station d'épuration dans sa configuration actuelle a une capacité résiduelle de traitement des eaux usées de 3 800 équivalents habitants, (soit plus que l'évolution démographique programmée par le PLU). Il est à noter que chaque année, la Station d'Épuration bénéficie de la prime versée par l'Agence de l'Eau pour ses très bonnes performances de traitement.

THEME I : eaux pluviales

Observations : O. 05, O. 10, R. 01, R. 02, R. 04, R. 36, R. 43, L. 21

- Trop de surfaces consommées imperméabilisées.
- Sous estimation de l'écoulement pluvial, le réseau est saturé.
- Insuffisance des bassins de rétention.
- La densification sur les hauteurs va amplifier les risques d'inondation au cœur de la commune (rue de Valmont).
- Le problème de ruissellement serait aggravé par des nouveaux lotissements à haute densité (la Fontaine de Rouge).

Dès les années 1980, la commune a imposé la création de bassins de rétention à chaque opération d'aménagement ce qui allait au-delà des obligations légales de l'époque. En effet ce n'est qu'en 1992 qu'une loi est venue régir ce type de contrainte.

Aujourd'hui la commune dispose 24 bassins de rétention, représentant une capacité de 30 000 m³ environ, qui ont prouvé leur efficacité lors des derniers épisodes de fortes pluies. Il y a également eu des recalibrages et des curages de ruisseaux.

De plus, chaque opération nouvelle est soumise à l'application des dispositions de la loi sur l'eau de 1992. Ce qui signifie qu'à chaque nouvel aménagement correspondra la réalisation des ouvrages nécessaires.

Un PLU organise les possibilités d'aménagement mais n'a pas à prévoir ce qui relève du projet de réalisation proprement dit. C'est ainsi que les procédures ultérieures (ex ZAC ou lotissement) feront l'objet d'une étude particulière adaptée au programme, qu'il s'agisse de leur impact sur l'écoulement pluvial ou l'environnement.

THEME J : déplacements mobilité

Observations : O. 02, O. 03, R. 12, R. 24, R. 29, R. 33, R. 34, R. 36, R. 37, L. 04, L. 05, L. 08, L. 10, L. 11, L. 12, L. 17, L. 20, L. 21

- Le PLU accorde une place prioritaire à la voiture, n'aborde pas les insuffisances de liaisons hors de la commune, ni les modes doux.
- Déficit de voies de communication entre les zones (impasses).
- Les voies et stationnements ne sont pas conçus pour une évolution de densification et sont déjà saturés.
- Les extensions amplifient les problèmes de déplacement.
- Rien n'est proposé dans le domaine des transports entre les quartiers.
- Prévoir un bus en interne.
- Piétonniser certaines zones.
- Le PLU remet un parking de 40 places rue du Petit Paris !

Le PLU, a cherché à adapter les déplacements aux différents besoins en requalifiant et valorisant les grandes voies structurantes et en poursuivant le développement du réseau de déplacements doux. Chaque voie faisant l'objet d'un réaménagement intègre un trottoir large permettant la circulation des piétons et des cyclistes. Les cartes figurant page 74 et 75 du rapport de présentation détaillent le réseau communal de déplacements doux existant et ses perspectives d'évolution à court, moyen et long terme.

On notera aussi par exemple que le projet d'extension du Grand Plantier permettra la création d'une liaison entre 2 voies majeures de la commune (la route de Combaillaux et la route de Grabels) ce qui loin d'amplifier les problèmes de déplacement viendra réduire la circulation en centre ville.

On rappellera par ailleurs, que le Conseil Général a annoncé la mise en 2x2 voies de la déviation de Saint Gély, la réalisation d'un grand carrefour au Sud de la commune se raccordant sur la RD 986 allant à Montpellier ainsi que l'achèvement du LIEN. De par ces différents aménagements, permettant la fluidification du trafic, le transit à travers Saint Gély Intra muros devrait fortement diminué aux heures de pointe (baisse de la part des habitants des communes situées au Nord traversant Saint Gély pour se rendre à Montpellier).

Concernant l'offre de transport en commun, on rappellera qu'elle relève de la compétence du Conseil Général au travers d'Hérault Transport. Actuellement, la commune est desservie par 2 lignes

- la ligne de bus 116 « Montpellier – Combaillaux – Murles »
- la ligne de bus 108 « Montpellier – Saint Gély – Les Matelles – Saint Martin de Londres – Ganges » avec une fréquence en semaine d'en moyenne un bus par heure, très renforcée entre 7h et 9h et 18 et 19h :

Hérault Transport assure également le transport scolaire.

On voit donc mal comment le PLU aurait pu « proposer des transports entre les quartiers ».

THEME K : développement économique

Observations : R. 12, L. 03, L. 06, L. 07, L. 10, L. 12, L. 15

- Rien dans le PLU.
- Chapitre peu évoqué et mal renseigné.
- C'est une base de vie locale.
- Dans les secteurs de la zone UE des entreprises existent en activités. Il ne faut pas que le règlement d'urbanisme interdise la création de ces activités.
- Le classement en zone d'habitat de la ZAC des Vautes est au détriment du développement économique : ce projet est insensé.
- Redynamiser le pôle commercial de la ZAE du Puech.
- Secteur du Multiplexe : pas de moyens de transport et capacité de voirie limitée.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a commandé en 2011 une étude complémentaire intitulée « étude d'urbanisme commercial ». Cette étude était destinée à engager une réflexion approfondie sur le développement du commerce en analysant tout d'abord l'équipement existant puis en définissant les potentialités d'évolution.

Le résultat de cette étude est détaillé p 49 et suivantes du rapport de présentation.

Conformément aux conclusions dégagées, le PLU, prévoit pour agir sur le développement économique, de dynamiser le pôle commercial du centre ville et de conforter celui de l'Entrée Sud (cf pages 236 et 237 du rapport de présentation).

Par ailleurs, le renforcement de l'offre de places de parking en centre ville, critiqué par les services de l'Etat et 2 participants à l'enquête publique est indispensable pour maintenir l'attractivité des commerces.

Sur la ZAE du Puech, des activités sont implantées et mis à part l'ancien garage FIAT, qui a fermé suite au décès de son propriétaire et qui fait actuellement l'objet d'un projet immobilier spécifique incluant de nouvelles activités commerciales pour une surface de 1000 m², tous les locaux sont occupés et fonctionnent. Le projet sur la friche industrielle Fiat contribuera à requalifier cette entrée de ville et par la création de logements à insuffler une dynamique plus importante encore à cette zone.

Concernant le Multiplexe, lors du dépôt du permis de construire une étude de circulation a été fournie. Celle-ci montre que le réseau viaire est suffisamment dimensionné pour absorber le trafic actuel et celui qui sera généré par le cinéma et d'éventuelles autres activités annexes.

Les zones d'activité classées en zone UE ont fait l'objet d'un classement sectoriel. Ce classement détermine le type d'activités autorisées en fonction de la spécificité de leur environnement.

C'est ainsi que dans les secteurs UE1, UE3, UE4 et UEZv ne sont pas autorisées les constructions destinées à l'industrie car jugées trop nuisantes pour les habitations situées à proximité.

En revanche, dans les zones UE2 et UEzt ces constructions sont permises.

OBSERVATIONS LOCALISEES ET/OU PARTICULIERES

P.01 Le Pioch / Le Grand Plantier / Allée des Asphodèles

Secteur concerné par : OAP n°6 et ER 43

Observations : O. 02, O. 15, R. 05, R. 11, L. 16

- *Le déclassement de la zone agricole en extension du Grand Plantier et la future voie de desserte de cette zone seront sources de nuisances pour les lotissements voisins, sonores et environnementales, avec risques d'incendie, dans un secteur riche en biodiversité.*
- *Opposition au classement de la zone : dégradation d'un milieu naturel avec un aménagement à contre-pente et un risque de pollution.*

Comme il l'a déjà été exposé précédemment, l'aménagement de cette zone permettra la création d'une liaison entre 2 voies majeures de la commune (la route de Combaillaux et la route de Grabels) ce qui loin d'amplifier les problèmes de déplacement viendra réduire la circulation en centre ville.

En outre, si un PLU se doit d'organiser les possibilités d'aménagement, il n'a pas vocation à gérer ce qui relève du projet de réalisation proprement dit. C'est ainsi que les procédures ultérieures d'aménagement de ces zones feront l'objet d'une étude particulière adaptée au programme, qu'il s'agisse de leur impact sur l'environnement (étude d'impact), de leur intégration. Les eaux pluviales et les eaux usées seront obligatoirement captées au niveau de la chaussée.

Le périmètre d'extension du Grand Plantier a été déterminé en fonction des côtes altimétriques permettant une circulation gravitaire des eaux usées vers la station d'épuration.

P.02 La Fontaine de Rougé et LAUS

Secteur concerné par : OAP n°8

Observations : R. 01, R. 08, R. 40, L. 21

- *Zone classée en PPRIF.*
- *Zone d'intérêt écologique avec une oliveraie.*
- *Risque d'écoulement pluvial sous-estimé.*
- *Espace vert à mettre en valeur pour tous les Saint-Gillois.*

Voir la réponse figurant au sein du Thème « risque d'incendie feux de forêt ».

L'oliveraie est à l'abandon depuis des décennies. L'étude environnementale menée sur cette zone n'a montré aucun enjeu majeur d'un point de vue écologique (cf p 130 du rapport de présentation « secteur Lou Pous d'Aou Père »).

Sur le « risque d'écoulement pluvial sous estimé » : même réponse que ci-dessus, dernier paragraphe.

P.03 Transformation ZI des Vautes

Secteur concerné par : OAP n°12

Observations : O. 22, L. 09, L. 10, L. 12, L. 18, L. 22

- Le projet de transformation de la ZAE des Vautes est insensé.
- Où accueillir les activités, encourager les entreprises ?
- L'habitat en bordure du LIEN engendrera des problèmes avec les riverains.
- 10 logements / ha est une densité inacceptable.

On n'épilquera pas sur les diverses considérations figurant au sein des observations recueillies lors de l'enquête publique relatives à l'opportunité des choix de la communes lorsque leur auteur se contente d'exprimer son point de vue sans le justifier. Ex : « ce projet est insensé », « l'habitat en bordure du LIEN engendrera des problèmes avec les riverains ». Comme expliqué précédemment un PLU ne peut faire l'unanimité.

Actuellement, au sein de la ZAC des Vautes, les zones d'activité et de service ont été aménagées mais n'ont pas été construites notamment du fait de leur non visibilité depuis la RD 986 entraînant un manque certain d'attractivité. C'est pour cela, que la commune a souhaité que ces zones soient désormais à vocation d'habitat afin de proposer une nouvelle offre en logements. En effet, ces zones ont davantage vocation à être aménagées de la sorte, de par leur proximité avec la zone d'habitat des Vautes. De plus, la commune souhaite poursuivre le développement de l'activité économiques dans les 2 principaux pôles commerciaux que sont le centre ville et l'entrée Sud. Ce secteur est immédiatement constructible car il est déjà entièrement équipé (présence des réseaux d'eau et d'assainissement).

Concernant la densité « inacceptable », la commune a déjà répondu à ce sujet dans le thème C.

P.04 Secteur Petit Paris

Secteur concerné par : OAP n°2 et ER 41

Observations : R. 19, R. 29, R. 41

- A la place d'un programme d'habitat dense, il serait préférable de donner une bouffée d'oxygène au centre ville ancien.
- Le PLU réintroduit un parking de 40 places.
- Protestation contre ce projet rue du Petit Paris.

Ce secteur représente un potentiel foncier rare en cœur de ville, parfaitement adapté à un programme d'habitat dense (très bonne intégration avec le reste du bâti).

La création de parkings en centre ville est indispensable au maintien et au développement des activités économiques (cf étude d'urbanisme commercial citée supra).

P.05 Association Cadre de vie Bosc 1

Observations : O. 13, R. 35, L. 01

- L'association révisé le cahier des charges de l'opération pour préserver la situation actuelle.
- Elle demande que le COS de 0,35 soit ramené à 0,25 pour éviter toute densification.

La demande de cette association sera étudiée et le règlement de la zone éventuellement modifié pour y faire droit.

P.06 Ancien garage Mosca / Le Puech

Observations : O. 22, R. 27, L. 10, L. 11, L. 15, L. 20

- Le terrain MOSCA est stratégique pour le développement des services de proximité.
- Le programme de 130 logements ne comporte aucun logement social.

Le POS actuel a fait l'objet d'une modification pour permettre la réalisation d'un projet immobilier permettant à la fois la requalification de cette entrée de ville et le renforcement de la dynamique commerciale de la zone (création de 1000 m² d'activités commerciales et tertiaires principalement dédiées au commerce de proximité).

Contrairement à ce qui est affirmé ici, ce projet qui comportera finalement 119 logements comprend une part de 30 logements sociaux soit 25 % ainsi que 6 logements en primo accession.

P.07 Golf de Coulondres

Observations : O. 09, O. 14, L. 18, L. 19

- L'emprise du secteur Ngb et la faible surface de plancher ne permettent pas la réalisation d'un hôtel d'une trentaine de chambres et de ses aménagements extérieurs.
- Les bâtiments techniques et les besoins d'irrigation ne peuvent être placés en zones N, ce qui affecterait le bon fonctionnement du golf.

Le PLU organise les possibilités d'aménagement de chaque zone. Il n'a pas à tenir compte des éventuels projets particuliers des propriétaires pour faire coïncider les règles édictées avec leurs aspirations. Le rapport de présentation du PLU, abordant le sujet du tourisme précise qu'il est prévu l'accueil d'un hébergement hôtelier sur le site du Golf de Coulondres sur environ 3 500 m².

Le règlement du PLU prévoit quant à lui un COS de 0.35. Si un tel équipement doit être réalisé, il devra être limité à une surface de plancher de 1 225 m².

Le sens de l'observation relative au placement des bâtiments techniques en zone N est peu clair. En effet le règlement de la zone Ng autorise les installations ou constructions nécessaires au fonctionnement du golf et leurs services annexes.

P.08 Terrain Pépin

Terrain concerné par : ER N°39 et des EBC

Observations : O. 01, L. 02

- ***Demande le déclassement de l'ER 39.***
- ***Concerné par un EBC dont la décision est non motivée pour un boisement mité de clairières.***
- ***Propose une convention d'ouverture publique avec la Mairie et la création d'un Centre de Médecine Globale installé dans des yourtes.***

Ce bois est déjà classé en EBC dans le POS actuel, il l'était également dans les précédents (depuis les années 1970)

L'emplacement réservé N°39 a plusieurs justifications :

- *Assurer le maintien de cet espace naturel en l'état, l'ouvrir au public et le soustraire à toute velléité de spéculation.*
- *créer une liaison douce entre l'avenue du Clapas, le terrain des Iris, les écoles de Patus, et le site du Devois*

Quant au projet incluant des yourtes, il a déjà été expliqué à Monsieur Pépin que de telles installations ne pouvaient être confortées au sein d'un EBC.

Il ne peut donc pas être fait droit aux demandes de Monsieur Pépin.

P.09 Péridier – Bernat

Terrains concernés par : OAP n°5 et ER 40

Observations : O. 06, L. 14

- ***Famille propriétaire des parcelles BE 153, 154 et 155, la 152 étant déjà construite, suite à une donation partage. La BE 156 est une desserte de 5,5 m.***
- ***Le découpage de l'ER ne correspond pas à une logique de prolongement de l'existant.***
- ***Demande de retrouver l'affectation d'origine.***

Cette demande sera étudiée. Il apparaît en effet une possible discordance entre l'orientation d'aménagement N°5 et l'emplacement réservé N°40.

P.10 Grollier

Observations : R. 10

- **M. GROLLIER** souhaite que les parcelles AR 5 et 6 soient intégrées en zone constructible pour pouvoir un jour négocier ces terrains.

Cette demande n'est pas de celles pouvant être jugées recevables dans le cadre de l'enquête publique. De plus, ce terrain n'est pas raccordable gravitairement au réseau d'eaux usées.

P.11 Bertrand

Observations : L. 06

- **M. BERTRAND** gérant de la SCI OLIANT demande que la parcelle 89 dans la ZAE du Puech soit classée en UD1a au lieu de UE1 pour envisager un projet immobilier.

Cette demande n'est pas de celles pouvant être jugées recevables dans le cadre de l'enquête publique.

De plus, la zone d'activité concernée ne connaît aucun problème de fonctionnement ni aucune désaffectation, il est en conséquence inopportun à l'heure actuelle d'envisager d'ouvrir cette zone à l'habitat au détriment de l'activité économique.

SMEA

Pic St Loup

Les Matelles, le 4 mars 2014

Service Eau Potable

N/ Réf :
J.V.A : 14.03.739

Objet :
P.L.U – Alimentation en eau potable

P.J. : 1 note

Le 1^{er} Vice-Président du Syndicat

à

Monsieur Georges VINCENT
Maire

34980 SAINT GÉLY du FESC

Monsieur le Maire,

En Juillet 2013, vous avez bien voulu me soumettre, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme, arrêté par votre Conseil Municipal.

Concernant la capacité à desservir en eau potable la commune de Saint Gély du Fesc, dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U., je ne peux que vous confirmer les termes de la note que je vous ai produite le 12 juillet 2013, et dont vous trouverez copie.

Les termes et conclusions de cette note valent, sans ambiguïté, avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, arrêté par le Conseil Municipal de la commune de Saint Gély du Fesc.

Soyez assuré, Monsieur le Maire, de l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le 1^{er} Vice-Président,

G. PIERRUGUES





Pic St Loup

Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement du Pic Saint Loup

Alimentation en eau potable de la commune de SAINT GELY DU FESC

La commune de SAINT GELY DU FESC fait partie du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement du Pic Saint Loup (SMEA PSL) et de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup (CCGPSL). Elle est alimentée en eau potable dans le cadre du service du LEZ sud à partir de la station de reprise de la source du Lez.

Les communes de Combaillaux, Murles et Vallhauquès sont également concernées par ce service

Les infrastructures de l'UDI (Unité de Distribution) du Lez Sud sont les suivantes:

- Achat d'eau en gros à l'agglomération de Montpellier sur la source du Lez.
- Unité de traitement (désinfection chlore gazeux) dans la bache du réservoir du Lez.
- Pompage vers les réservoirs de Coulondres 2 500 m³ et du Rouquet 2 500 m³

Évolution des populations et des besoins en eau potable sur la commune

Le tableau ci-après indique au regard de la population actuelle et prévisionnelle l'évolution attendue des besoins en eau potable de la commune.

Années	Populations	Abonnés	Consommation annuelle : m ³ /an	Consommation moyenne : m ³ /j	Consommation période de pointe : m ³ /j
2008		3 483	777 513	2 130	
2009	8 658	3 594	855 957	2 345	
2010		3 735	871 728	2 388	
2011	8 769	3 826	884 335	2 388	
2012	9 000	4 017	910 727	2 495	4 266
2020*	10 644	4 435	1 048 645	2 873	5 023
2025**	11 500	4 791	1 133 325	3 105	5 117
2030*	12 450	5 187	1 226 765	3 361	5 639

* évaluations suivant données du schéma directeur du SMEA

** objectif de population dans le cadre du PADD de la commune : [Le PADD traduit la volonté de la commune de Saint Gély du Fesc de favoriser une croissance démographique et urbaine "maîtrisée" pour les 10-15 ans à venir et d'envisager ainsi de ne pas dépasser une population de 11 500 habitants à l'horizon 2025 soit 2100 habitants supplémentaires. Cela nécessite la réalisation d'environ 820 logements soit 70 logements/an]

Consommation moyenne : 0.270 m³/j/hab.

Consommation jour de pointe : 0.474 m³/j/hab. en 2012, 0.472 m³/j/hab. en 2020 et 0.453 m³/j/hab. en 2030 (ratios résultants du SDAEP pour l'hypothèse la plus défavorable de l'IPL : Indice de perte linéaire du réseau.)

Les prévisions du Plan Local d'Urbanisme de Saint Gély du Fesc s'inscrivent donc dans les perspectives d'accroissement des besoins en eau potable évalués dans le cadre du schéma directeur du SMEA.

Capacité de stockage et interconnexions :

Les réservoirs de SAINT GELY du FESC d'une capacité de 5 000 m³ permettent en situation actuelle une autonomie de plus de 24h. À l'échéance 2030 cette autonomie sera inférieure à 24h en période de pointe sur les besoins en production.

Toutefois l'évolution prévue de l'autonomie à l'échelle de l'UDI se situe à hauteur de 31.7h en situation 2030, du fait de la remise en service du réservoir de LAVAL 1 500 m³ et de la création de bâches de reprise sur le site du Redonel (3 000 m³ à terme)

Les interconnexions de l'UDI Lez sud avec l'UDI Lez Nord et dans une moindre mesure avec l'UDI du Bouldou permettent de disposer d'un secours en cas de dysfonctionnement temporaire sur le dispositif de desserte de la commune.

Réseau de distribution :

Le réseau de distribution actuel de la commune de SAINT GELY du FESC comporte des conduites en fonte de diamètre 250 mm à 60 mm.

Les extensions de réseau permettant la desserte des futures zones urbanisées seront établies par raccordement sur des conduites de section minimale de 150 mm existantes.

Les capacités des conduites principales devront être vérifiées au cas par cas en fonction des maillages effectivement réalisées et des besoins en terme de protection incendie (en cas de demande de simultanéité de fonctionnement de poteaux incendie de la part du SDIS).

Impact sur la ressource :

En l'état actuel des ressources l'achat d'eau du LEZ constitue une ressource suffisante pour les UDI Lez Nord et Sud à l'horizon 2020 elle s'avère insuffisante en 2030.

Le SYNDICAT prévoit la mise en œuvre de compléments de ressources permettant avant 2020 de réduire l'apport du Lez sur l'UDI Lez sud pour pouvoir reporter cet apport sur les UDI présentant un déficit.

Le syndicat a prévu de mettre en œuvre les augmentations de ressources suivantes permettant de répondre aux besoins futurs :

- Captage du Suquet :

possibilité d'augmentation de l'autorisation de captage à 200 m³/h (soit 4 800 m³/j ou à minima 4 000 m³/j pour un pompage sur 20h)

- Captage du Redonel :

les essais réalisés avec les services hydrogéologiques du département permettent d'envisager un potentiel de 6 000 m³/j sur cette ressource. Le syndicat prévoit une autorisation de captage à hauteur de 4000 m³/J qui permettra d'alimenter les communes de COMBAILLAUX, MURLES et VAILHAUQUES ainsi que la ZAC de Bel Air (de l'ordre de 8500 habitants pourront être desservis par cette nouvelle ressource en période de pointe). Les apports d'eau du Lez pour l'UDI Lez sud seront alors essentiellement réservés aux besoins de la commune de SAINT GÉLY du FESC

Le captage se situe en limite ouest de la commune de Saint Gély du Fesc.

L'aquifère concerné par le captage du REDONEL correspond aux formations lutéliennes qui occupent tout le bassin de Saint-Gély et fait partie de la masse d'eau "calcaires et marnes de l'avant pli de Montpellier".

- Usine de potabilisation d'eau brute fournie par le réseau BRL :

le Syndicat Mixte de Garrigues Campagne dont le territoire intègre des communes également membres de la CCGPSL prévoit la réalisation d'une usine de potabilisation de l'eau de BRL sur la commune de Saint Hilaire de Beauvoir. Cette nouvelle ressource modulable permettra, via la mise en place de réseaux d'interconnexion, un apport complémentaire et une sécurisation pour toutes les communes du Grand Pic St Loup

- La création du réseau d'interconnexion entre les deux syndicats est en cours entre Fontanès (SMGC) et St Mathieu de Trévières (SMEA PSL). Il permettra dès 2013 un apport de l'ordre de 1000 m³ / J constituant un complément aux apports source du Lez pour les UDI de l'Orthus. De ce fait le potentiel de secours à partir du Lez pour les autres UDI sera plus important.

Autres ressources :

Le site des Cents fonts sur la commune du Causse de la Selle est en cours d'étude, les capacités d'exploitation et l'échéancier de mise en œuvre ne peuvent à ce jour être précisés.

Conclusion :

Les projets d'urbanisation de la commune de Saint Gély du Fesc s'inscrivent dans les hypothèses d'évolution des besoins sur l'ensemble du syndicat estimés par le SMEA du Pic ST Loup (ces besoins seront précisés dans l'étude de schéma directeur)

La mise en œuvre de ressources complémentaires permettra de répondre à l'accroissement des besoins sur l'ensemble du territoire syndical.

Fait à Les Matelles le 12 Juillet 2013

Le Président du S.M.E.A.



Elie Vincent
E. VINCENT